

۳- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک واحداث ساختمان در محدوده شهر

به طور کلی موارد استفاده از زمین در چارچوب استفاده های مجاز، مشروط و غیر مجاز یا ممنوع، اهم جزئیات در مباحث قبلی اشاره شده، به شرح زیر عنوان می گردد.

۳-۱- موارد استفاده از زمین :

عملکرد اصلی اراضی با کاربری مسکونی ونحوه استفاده از آنها، سکونت است و در جوار آن فضاهای خدماتی و عملکردهایی که در این حوزه مورد نیاز است استقرار می یابند. (که بعنوان یک اصل در تعیین طرح های تفکیک باید رعایت شود)

۱- استفاده های مجاز از اراضی مسکونی:

- احداث ساختمان های مسکونی بر طبق ضوابط و مقررات مربوطه.
- احداث مراکز و واحدهای آموزشی مانند: مهد کودک، ابتدائی، راهنمایی و ... در خیابان های ۱۲ متر و بالاتر طبق ضوابط و مشخصات داده شده در طرح مطابق کاربری آموزشی.
- احداث مراکز فرهنگی و مذهبی شامل: کتابخانه، مسجد، نمایشگاه، آثار هنری و ... طبق مشخصات داده شده در طرح مطابق کاربری فرهنگی و مذهبی.
- احداث واحدهای تجاری در مقیاس خرده فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند: خواربار فروشی، لبنیاتی، نانوائی، قصابی، میوه فروشی، نوشت افزار و ... در خیابانهای با عرض ۱۲ تا ۳۰ متر با رعایت ضوابط ذیل:
- * احداث یک واحد تجاری در بر معابر با عرض ۱۲ تا ۱۶ متر در هر قطعه مالکیتی (حداکثر ۱۷/۵ مترمربع و به شرط تامین پارکینگ و کسب نظر موافق شهرداری)
- * احداث دو واحد تجاری در بر معابر با عرض ۱۶ تا ۲۰ متر در هر قطعه مالکیتی (هرکدام حداکثر ۱۷/۵ مترمربع و به شرط تامین پارکینگ و کسب نظر موافق شهرداری)
- * احداث ۳ تا ۵ واحد تجاری در بر معابر با عرض ۲۰ متر و بیشتر در هر قطعه مالکیتی (با حداکثر ۱۵٪ مساحت زمین به شرط تامین پارکینگ و کسب نظر موافق شهرداری)
- احداث باشگاه و زمینهای ورزشی مانند: سالن های ورزش، زورخانه، استخر و ... در خیابان ۱۶ متر به بالا به شرط تامین پارکینگ و تائید کمیسیون ماده ۵.
- احداث موسسات بهداشتی - درمانی در حد آزمایشگاه، داروخانه، تزریقات، درمانگاه، مرکز بهداشت خانواده، حمام، مراکز توانبخشی و ... در خیابانهای ۱۶ متر به بالا با تامین پارکینگ مورد نیاز.
- ایجاد فضاهای سبز تجهیز شده، پارک های محله ای و ناحیه ای، گذرهای سبز عمومی، زمینهای بازی کودکان و ...

- احداث واحدهای کارگاهی - تعمیراتی در مقیاس تعمیرگاه های لوازم خانگی ، خدمات مربوط به نگهداری تاسیسات ساختمانها و ... (این فعالیتها باید بدون هرگونه آلودگی زست محیطی و صوتی بوده و مجوزهای لازم را از مراکز ذیربط اخذ نمایند).
- دایر نمودن مشاغل خانگی و خدماتی مانند آرایشگاه ، دوزندگی ، تدریس خصوصی ، مطب و ... (حداکثر ۲۰٪ مساحت هرواحد مسکونی)
- خدمات اداری -بازرگانی مانند کلانتری ، دفاتر شرکتهای خصوصی بازرگانی ، دفتر مهندسی ، دفتر اسناد رسمی ، دفتر ازدواج و طلاق ، دفتر روزنامه ، دفتر وکالت ، دفتر پست و ... در خیابانهای ۱۶ متر به بالا
- احداث پارکینهای عمومی در خیابانهای ۱۶ متر به بالا (مطابق ضوابط پارکینگ همین گزارش)
- احداث تاسیسات و تجهیزات شهری مانند : پست برق ، منبع آب ، تاسیسات مربوط به گاز رسانی شهری ، مخبرات و ... در خیابان ۱۴ متر به بالا
- احداث واحدهای انتظامی و راهنمایی و رانندگی در خیابان ۱۶ متری به بالا
- احداث واحدهای پذیرائی ، خوابگاه ، پانسیون در خیابان های ۱۴ متر به بالا (به شرط تامین پارکینگ)
- درهر زمین استقرار یک یا چند واحد مسکونی با تراکم پایه ۸۰٪ با رعایت سطح اشغال مجاز و حد نصاب واحد مسکونی بلامانع است.
- مثال: چنانچه زمینی ۲۵۰ مترمربع مساحت داشته باشد مالک مجاز به ساخت حداکثر ۲۰۰ مترمربع بنای مسکونی است.

$$250 \times 80\% = 200$$

تذکر: تراکم پایه عبارتست از حداقل تراکمی است که هر زمین می تواند با توجه به ویژگیهای قطعه و معبر همجوار بپذیرد تراکم پایه در شهر رامسر ۸۰ درصد تعیین می گردد.

۲- استفاده های غیر مجاز :

هر نوع استفاده دیگری از اراضی مسکونی غیر از موارد اعلام شده غیر مجاز و ممنوع می باشد.

۳- استفاده های مشروط :

استفاده های زیر مشروط به تامین پارکینگ ، طبق ضوابط ساختمان های اداری و پیش بینی حداقل ۲۵ مترمربع سطح زیربنا به ازای هر یک از کارکنان در مناطق مسکونی مجاز شناخته می شود:

۱- دفاتر خدماتی مشاوره (نرم افزاری ، سخت افزاری ، مهندسی)

۲- شرکت های خدماتی بیمه و امور مالی

۳- دفاتر خدماتی حسابداری و حسابرسی

۴- دفاتر حقوقی وکلا

۵- شرکت های خدماتی طراحی و مهندسان مشاور

تبصره ۱: استفاده های یاد شده، مشروط به عدم مزاحمت برای واحدهای مسکونی مجاور است. در غیر اینصورت استفاده های یاد شده مجاز شناخته نمی شود.

تبصره ۲: چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمان های دولتی یا مدارس غیر انتفاعی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه ملک مذکور و ارائه مدارک لازم و با تائید کمیسیون ماده پنج دارای کاربری های منطقه مسکونی می گردد.

تبصره ۳: احداث مجموعه های مسکونی و خدماتی و اداری در اراضی بالای هزار مترمربع و یا با زیر بنای بیش از هزار مترمربع و یا بیش از ده واحد مسکونی یا خدماتی و اداری و یا ۶ طبقه و بیشتر الزاماً براساس ضوابط اعلام شده و مصوب طرح تفصیلی تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج می رسد. براساس ابلاغیه شماره ۸۸۶۵/۳/۳۳ مورخ ۷۹/۹/۷ معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور امضاء مهندس شهرسازی دارای پروانه اشتغال برای مدارک مذکور الزامی می گردد.

تبصره ۴: چنانچه ملکی در طرح تفصیلی سابق دارای کاربری غیر مسکونی بوده و در طرح تفصیلی مصوب جدید دارای کاربری مسکونی گردید مغایرت آن دو و تغییر کاربری آن به مسکونی و یا دیگر کاربری ها پس از توافقات با شهرداری و شورای شهر باید به تائید کمیسیون ماده پنج برسد.

تبصره ۵: اصلاحیه مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ مصوبه در جلسه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷ شورایی عالی شهرسازی و معماری.

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

۱-۱-۳- ضوابط و مقررات ویژه در مورد تفکیک اراضی مسکونی داخل محدوده شهر:

با توجه به میزان بهره وری از امکانات شهری که مالکین عرصه اراضی واقع در محدوده شهر برخوردار می شوند، به هنگام تفکیک اراضی خود سطح متناسبی از اراضی را جهت احداث عملکردهای عمومی و رفاهی از قبیل فضای سبز، کاربری آموزشی، کاربری فرهنگی، کاربری درمانی، کاربری ورزشی و غیره را به سازمان مجری (شهرداری) واگذار نماید.

تفکیک این اراضی عملاً سقف جمعیتی محله و ناحیه را افزایش داده و باعث افزایش حجم عملکردهای عمومی و رفاهی آن محله و یا ناحیه می گردد. برای تامین زمین و اعتبار این نوع خدمات عمومی سازمانهای مجری طرح به سهولت می توانند از این سطوح استفاده نمایند. معیار و ضوابط مربوط به این سطوح در واگذاری آن از طرف مالکین به شرح زیر خواهد بود.

مالکین باید زمین را به شرح ذیل به شهرداری واگذاری نمایند.

- املاک زیر ۲۰۰۰ مترمربع ۵ درصد

- املاک بین ۲۰۰۱ تا ۵۰۰۰ مترمربع ۱۰ درصد

- املاک بین ۵۰۰۱ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع ۱۵ درصد

- املاک ۱۰۰۰۰ مترمربع و بیشتر ۲۰ درصد

کلیه درصدهای فوق الذکر پس از کسر معابر و عقب نشینی (اصلاح معابر) مورد محاسبه قرار خواهد گرفت.

توضیح ۱: انتخاب قطعه زمین جهت واگذاری برای احداث عملکردهای عمده شهری و رفاهی به عهده سازمان مجری طرح (شهرداری) است. محل این قطعات واگذاری به مجری طرح می بایستی حتی الامکان در کنار معابر و دسترسی های اصلی و یا جمع کننده قرار داشته باشد.

توضیح ۲: تفکیک اراضی بیش از ۳۰۰۰ مترمربع پس از تهیه نقشه مسطحاتی و توپوگرافی بر و کف و توپوگرافی توسط مهندس نقشه بردار و انعکاس شبکه های مجاور طرح جامع و تفصیلی در آن توسط مهندسین شهرساز دارای پروانه اشتغال و به تصویب کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ برسد. (تفکیک اراضی کمتر از ۳۰۰۰ متر پس از تأیید مهندس شهرسازی توسط شهرداری می تواند اقدام شود).

همچنین با توجه به اعلام بخشنامه و ضوابط مربوط به تهیه طرح های تفکیکی و آئین نامه طراحی مهندسان شهرساز، ترافیک و نقشه بردار به شماره ۳۱۲۰۹/ش تاریخ ۸۳/۱۰/۱۵ به شرح در چارچوب شرح خدمات تعیین شده اقدام گردد. و جزئیات آن در پیوست این گزارش آمده است.

الف - حداقل اندازه قطعات تفکیکی :

براساس تعیین چارچوب ضوابط تفکیک اراضی مسکونی در طرح جامع و متعاقباً طرح تفصیلی ، مساحت قطعات تفکیک بر حسب نوع تراکم بشرح زیر می باشد.

۱ - حداقل قطعات تفکیکی در محدوده های با تراکم کم ۲۵۰ مترمربع می باشد .

۲ - حداقل قطعات تفکیکی در محدوده های با تراکم متوسط بصورت واحدهای مسکونی چندواحدی ۳۰۰ مترمربع است.

۳ - حداقل قطعات تفکیکی در محدوده های با تراکم زیاد ۵۰۰ مترمربع است.

۴ - حداقل قطعات تفکیکی در محدوده های با تراکم آپارتمانی ۱۰۰۰ مترمربع مشروط به تامین خدمات می باشد.

۵ - حداقل حد نصاب مساحت قطعات تفکیکی در کاربری های بهداشتی (گرمابه) ۵۰۰ مترمربع

۶ - حداقل حد نصاب مساحت قطعات تفکیکی در کاربری های انبارداری ۵۰۰ مترمربع

۷ - حداقل حد نصاب مساحت تفکیک در کاربریهای تجاری و خدمات شهری (مختلط) ۱۵۰ مترمربع و در مناطق تجاری محله ای و ناحیه ای کمتر از ۱۵۰ مترمربع خواهد بود.

۸ - حداقل حد نصاب مساحت تفکیک در کاربریهای جهانگردی و توریستی برای احداث هتل ، متل ، هتل آپارتمان طبق ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تعیین گردد.

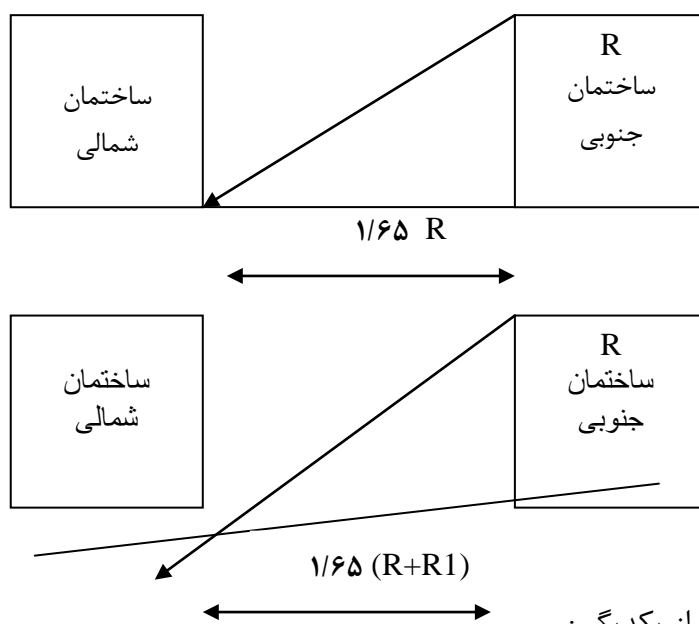
۹ - حداقل حد نصاب قطعات تفکیکی در محدوده های آموزشی عمومی ۲۰۰۰ مترمربع می باشد و محل استقرار مراکز آموزشی در بر معابر به عرض ۱۲ متر مجاز خواهد بود.

ب- ابعاد و تناسبات قطعات :

ابعاد و تناسبات قطعات بطور کلی محدودیتی نخواهد داشت ولی به دلیل وجود تراکم های متفاوت ، اصولی در رابطه با نوع تراکم و ارتفاع ساختمان باید رعایت شود که این اصول عملاً در قطعات نامناسب محدودیت ایجاد خواهد کرد. این اصول در گروه های مختلف به شرح زیر طبقه بندی شده است.

۱ - عدم قطع اشعه خورشید در زمستان :

طبق تصاویر ضمیمه (جدول محاسبه طول سایه) شهررامسر در ۳۶ درجه عرض جغرافیائی قرار گرفته از اینرو در زمین مسطح فاصله دوبنا می بایستی به مقدار $1/65$ برابر ارتفاع ساختمان جنوبی باشد تا اشعه گیری بنای شمالی دچار مشکل نشود . در صورت وجود شیب در جهت شمال ارتفاع ساختمان جنوبی از تراز بستر ساختمان شمالی محسوب خواهد گردید.



۲ - فاصله ابنیه از یکدیگر :

طبق استانداردهای بهداشت ساختمان حداقل فاصله دو ساختمان از حداقل یک برابر تا دو برابر ارتفاع ساختمان در نوسان است ، در شهررامسر به دلیل شیب معکوس (جهت شیب از جنوب به شمال) حداکثر یعنی ۲ برابر ارتفاع ساختمان جنوبی در نظر گرفته شده است.

۳- رعایت فضای سبز :

مساحت فضای باز بدون احتساب نورگیرهایی که دارای مساحت مجاز هستند و حداقل سه طرف آن بسته است به عنوان فضای باز برای ساختمانهای ۲ طبقه ۴۵ درصد ، ساختمانهای ۳ طبقه ۵۰ درصد ، برای ساختمانهای ۴ طبقه ۵۵ درصد و برای ساختمانهای ۵ طبقه ، ۶۰ درصد است.

تبصره ۱: حیاط خلوت‌های سرتاسری در شمال ساختمان جزء فضای باز محاسبه می‌گردند.

تبصره ۲: حیاط خلوت‌های ۳ و ۴ طرف بسته جزء فضای باز محاسبه نمی‌گردند.

تبصره ۳: احداث واحدهای مسکونی بیش از ۶ واحد در گذرهای کمتر از ۱۰ متر ممنوع است.

۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان :

- کاربری مسکونی :

الف- دستورالعمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطوح اشغال در مناطق مسکونی در مباحث قبلی ارائه گردید.

* دستورالعمل شماره یک :

از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل ، شهرداری ها موظفند که هنگام صدور پروانه ساختمان، سطح فضای باز را مطابق جدول ارائه شده در دستورالعمل یک کنترل نمایند تا از حداقل های تعیین شده کمتر نباشد . در این صورت ، چنانچه رعایت حداقل فضای باز حتی با افزایش تعداد طبقات و کاهش سطح اشغال با تراکم ساختمانی طرح منافات داشته باشد، تراکم ساختمانی باید تا حد تطابق با حداقل فضای باز تقلیل داده شود.

تبصره : در مواردی که تقلیل تراکم در سطوح قابل توجهی از طرح مصوب قبلی ضرورت پیدا کند ، لازم است که طرح های مربوطه پس از انجام مطالعات لازم و تجدید نظر در تراکم و ضوابط ساختمانی با تصویب کمیسیون های ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح های جامع و تفصیلی برحسب مورد اصلاح شوند.

ب- ابعاد و تناسب قطعات

در تعیین ابعاد و تناسب قطعات رعایت مواردی بدین شرح الزامی است :

- طول قطعات نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.
- حداقل عرض هر قطعه مسکونی ۸ متر است.
- در تفکیک اراضی بیش از یک هکتار با توجه به میزان آنها باید علاوه بر قطعات مسکونی ، سایر کاربری های مورد نیاز براساس میزان سرانه های تعیین شده ، در طرح توسعه و عمران پیش بینی شود.
- در تفکیک اراضی باید ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاحی معابر در نظر گرفته شود.
- حد نصاب تفکیک قطعات پس از رعایت بره های اصلاحی محاسبه گردد.
- تفکیک اراضی بایستی با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و تامین عرض مناسب گذرها ، دوربرگردان ها و تخصیص نیازهای اعلام شده شهری انجام پذیرد.
- تفکیک اراضی نباید موجب از بین رفتن فضای سبز شهری گردد . در صورت قطع درختی باید براساس قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری اقدام شود.
- به منظور ایجاد قطعات بزرگ و احداث مجموعه های مسکونی که باعث صرفه جویی در هزینه های شهری می شود تجمیع قطعات زمین بلامانع است و برای تشویق در صورتی که قطعاتی برای احداث مجتمع مسکونی تجمیع شوند. ۲۵ درصد به تراکم ساختمان اضافه خواهد شد.

- مساحت قطعات مسکونی ، شامل وسعتی است که در اسناد رسمی مالکیت قید می شود و ضوابط نوسازی و تعریض گذر ، ملاک تراکم ساختمانی و زیربنای طبقات نخواهد بود.
- کلیه نقشه های تفکیکی لازم است به تائید و امضاء مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار از سازمان نظام مهندسی برسد. لازم به ذکر است نقشه تفکیکی بالای ۳۰۰۰ متر باید به تائید مهندس نقشه بردار برسد.
- تبصره : پیش آمدگی و تجاوز از حد سطح اشغال مجاز بدینصورت که کنسول در گذرهای ۱۲ متر به بالا ۸۰ سانتی متر و ۲۰ متر به بالا به عمق ۱/۲۰ پیش آمدگی و در ارتفاع حداقل ۴/۵۰ مجاز می باشد .

ج- حداکثر ارتفاع ساختمان

- در تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان رعایت نکاتی بدین شرح الزامی است :
 - حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی واقع در حوزه تراکم کم ۹/۱۰ متر بدون احتساب ارتفاع خرپشته است.
 - حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی واقع در حوزه تراکم متوسط ۱۱/۳۰ متر است.
 - حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی واقع در حوزه تراکم زیاد ۱۴/۵ متر است.
 - حداکثر ارتفاع ساختمان در حوزه تراکم زیاد (آپارتمانی) ۱۷/۷۰ متر است.
 - ارتفاع مفید زیر زمین حداکثر ۲/۶۰ متر با نورگیر ۹۰ سانتیمتر مجاز است.
 - سطح اشغال زیرزمین مطابق سطح اشغال همکف است و سطح زیرزمین جزو تراکم منظور نمی شود.
 - ارتفاع هر طبقه از کف تا زیر سقف پس از نازک کاری حداقل ۲/۷۰ متر در نظر گرفته شود.
 - ارتفاع مفید پیلوت در طبقه همکف برای پارکینگ (به تعداد مورد نیاز احداثی) حداکثر ۲/۴۰ متر مجاز است که در این صورت ، جزو تراکم محاسبه نمی شود.
 - حداکثر ارتفاع سطح نورگیر زیرزمین ۱/۲۰ متر باشد.
 - شایان ذکر است برای سهولت در محاسبه براساس کلیه تراکم ها فرمول زیر قابل استناد است.
- $$۳/۲۰ = \text{یک طبقه از کف تا سقف}$$
- $$= ۱ \text{ متر جان پناه در هر طبقه} + ۳/۲۰ \text{ متر} \times \text{تعداد طبقات}$$

د- حداقل ابعاد حیاط

- در تعیین حداقل ابعاد حیاط نکات زیر باید مورد توجه قرار گیرد:
- حداقل مساحت حیاط در قطعات مسکونی واقع در حوزه تراکم کم ۴۵ درصد مساحت زمین است .
- حداقل مساحت حیاط در قطعات مسکونی واقع در حوزه تراکم متوسط ۴۵ درصد مساحت زمین است.

- حداقل مساحت حیاط در قطعات مسکونی واقع در حوزه تراکم زیاد ۴۵ درصد مساحت زمین است.
- حداقل مساحت حیاط در قطعات مسکونی واقع در حوزه تراکم زیاد ۴۰ درصد مساحت زمین است.
- تبصره ۱: به منظور افزایش کمیت و کیفیت فضاهای سبز خصوصی، لازم است که حداقل ۲۰ درصد از مساحت قطعات واقع در حوزه تراکم مختلف به فضای سبز و مشجر اختصاص داده شود.
- تبصره ۲: پیش بینی فضائی به عنوان حیاط خلوت در ضلع شمالی قطعات با رعایت ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

ه- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

- در ارتباط با نحوه استقرار ساختمان در هر قطعه و مسایل اشراف آن، لازم است که نکاتی بدین شرح مورد توجه قرار گیرد:
- به منظور کنترل نمای معابر و گذرها، کلیه بناهای مسکونی باید حداقل ۲ متر از بر گذر دسترسی قطعه زمین مسکونی پسروی (فقط در گذرهای ۶ و ۸ و ۱۰ متری) کنند.
- به منظور بهره گیری مناسب از نور آفتاب و رعایت مسائل اشراف، ساختمان باید در قسمت شمالی قطعه و حداکثر در ۷۰ درصد طول قطعه استقرار یابد.
- اجرای هرگونه پیش آمدگی (بالکن، پاگرد، سایه بان و پله و...) بیرون از حد قطعه (۷۰ درصد طول قطعه) مجاز نیست.
- تبصره: در خیابان های بیش از ۱۶ متر، احداث بالکن به عرض حداکثر ۸۰ سانتیمتر و ۲۰ متر به بالا به عمق ۱/۲۰ متر مشروط به اینکه ارتفاع کف معبر تا ۴/۵ متر برای ساختمان های بدون پیلوت و ۵/۵ متر با پیلوت مجاز است ابعاد پخ با عقب نشینی از قطعات نبش برابر ضوابط شبکه و گذر بندی طرح عمل گردد.
- در صورتی که پنجره در نماهای جانبی یا دیواری که دارای پنجره است (در طبقات بالای همکف) باید حداقل ۳ متر از بر قطعه مجاور فاصله داشته باشد.
- پیش آمدگی روی پخ به میزان، حداکثر ۱/۵ متر از ارتفاع ۴/۵ و ۵/۵ متر مجاز است.
- رعایت حداقل فاصله در ۳ متر شمال قطعات شمالی و ۵ متر جنوب قطعات جنوبی الزامی است. (تصاویر وضعیت و استقرار بنا را به تفصیل نشان می دهد).

و- حداقل تعداد پارکینگ

- در مورد احداث پارکینگ ساختمان های مسکونی رعایت نکات زیر الزامی است:
- به ازای هر واحد مسکونی یک محل پارکینگ باید پیش بینی شود.

- فضاهای تردد در پشت پارکینگ باید به عرض حداقل ۵ متر پیش بینی گردد.
- تبصره: در واحدهای حداکثر دو طبقه که دارای دسترسی سواره به حیاط از معبر هستند، محوطه حیاط به عنوان تامین یک واحد پارکینگ قابل قبول است.
- سطح مورد نیاز به ازای هر پارکینگ ۱۵ مترمربع (۳ × ۵ متر) و به اضافه فضای حرکت و جابجائی مجموعاً ۲۵ مترمربع است.
- حداقل عرض پارکینگ باید ۳ متر باشد.
- حداقل عرض ورودی پارکینگ ۲/۲۰ متر و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۱/۸۰ متر تعیین می شود.
- پارکینگ در اراضی مسکونی تراکم متوسط، زیاد، آپارتمانی باید دارای دسترسی مستقیم (پله و آسانسور) به طبقات باشد.
- درب ورودی پارکینگ نباید به سمت بیرون (کوچه) باز شود.
- حداکثر شیب رامپ پارکینگ باید ۱۵ درصد باشد.
- سطح مورد نیاز پارکینگ واحدهای مسکونی جزو تراکم مجاز محسوب نمی شود.
- نقشه استقرار خودروها در پارکینگ به نحوی باشد که امکان مانور هر خودرو بطور مستقل وجود داشته باشد و بایستی در هنگام صدور پروانه ساختمان ها همراه سایر نقشه ها ارائه شود.

ز- سایر فضاهای باز

- در مورد سایر فضاهای باز ساختمان مسکونی رعایت نکاتی بدین شرح توصیه می شود:
- حداقل مساحت حیاط خلوت و حیاط های داخلی برای نورگیری فضاهای اصلی ساختمان (پذیرایی، نشیمن، نهارخوری، آشپزخانه و اتاق های خواب) ۸ مترمربع است که جزو زیربنا محسوب نمی شود و حداقل عرض آن باید ۲ متر باشد. درضمن، مساحت نورگیر نباید از ۶ درصد مساحت زمین کمتر باشد.
- حداقل سطح نورگیر برای تهویه و نورگیری (۱ > ۱) سرویس های بهداشتی (حمام و دستشوئی و...) یک مترمربع است.
- حیاط خلوتی که در برگذرها به صورت عقب نشینی اختیاری در ساخت بنای احداثی در نظر گرفته می شود، مساحت آن هر اندازه که باشد، از نظر تراکم جزو زیربنا محسوب می شود. البته رعایت سطوح اشغال مساحت و طبقات مطابق ضوابط ارائه شده همیشه الزامی است.
- ضوابط فضاهای باز در مورد ساختمان های حداکثر تا پنج طبقه مصداق دارد. درمورد ساختمان های بلندتر از پنج طبقه لازم است از طریق اداره فنی شهرداری ضوابط متناسب جداگانه ای تعیین شود.

- به طور کلی یک سوم از مساحت بالکن دو طرف باز ، و دوسوم از سطح ایوانی که طرفین آن بسته است و کل مساحت ایوانی که به وسیله شیشه محصور شده است ، جزو سطح زیربنای مجاز محسوب می شود.

ح- نورگیری و تهویه طبیعی

- در ارتباط با نورگیری و تهویه طبیعی ساختمان های مسکونی ، رعایت موارد زیر الزامی است :
- تمامی فضاهای اصلی ساختمان باید دارای نور و تهویه طبیعی باشد.
- احداث راهروهای بدون نور طبیعی مجاز نیست.
- نورگیری از مالکیت های غیر ، ممنوع است.

ط- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان ها به حیاط ها و حیاط خلوت ها

- احداث بازشو به حیاط و حیاط خلوت در طبقات بالای همکف بدون نصب جان پناه به ارتفاع حداقل ۹۰ سانتیمتر ممنوع است.
- احداث پیش آمدگی (کنسول) در بر معابر با عرض ۲۰ متر به بالا و حداکثر به اندازه ۱ متر مجاز است.
- ارتفاع کنسول از زمین حداقل ۴/۵
- بالکن به صورت مسقف و در جبهه جنوبی ساختمان احداث گردد.

ی - ضوابط مربوط به تاسیسات روی بام و نورگیرها

- نصب تاسیسات بر روی بام های مسطح باید در ساختمانهای تا دو طبقه به فاصله ۳ متر و در ساختمانهای تا چهار طبقه به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت گیرد.
- احداث هرگونه انبار (موقت و یا دائم) روی بام و در بالکن ممنوع است.
- احداث جان پناه در بام های مسطح به میزان ۹۰ سانتی متر اجباری است.
- کلیه بام های مسطح و شیبدار باید راه دسترسی جداگانه داشته باشند.
- نصب وسایل تاسیساتی غیر از دودکش و آنتن بر روی بام های شیبدار ممنوع است.
- احداث خرپشته (پله دسترسی بام) به مساحت ۱۴ مترمربع (۵/۵ × ۲/۵) در بام بلا مانع است . ارتفاع مفید خرپشته حداقل ۲/۱ متر و حداکثر ۲/۴ متر می باشد. خرپشته جز تراکم محسوب نمی گردد.

ک - ضوابط و مشخصات عمومی نماسازی

- در طرح توسعه و عمران و تفصیلی شهررامسر مبحث سیمای شهری موردتوجه خاص قرار گرفته وقراردادن اماکن عمومی در سیمای اصلی ترین معابر از جمله تمهیداتی است که در این رابطه اندیشیده شده است:

- برای تکمیل این اصول رعایت چند ضابطه در احداث بناهای عمومی ضرورت دارد:
- بناهای عمومی از طریق یک طرح متناسب و فکر شده (تهیه شده به وسیله متخصص) احداث گردند.
 - در طرح این ابنیه اثرات محیطی آنها و نقش سیما سازی شهری مد نظر قرار گیرد.
 - فضای باز ابنیه عمومی در ارتباط با فضای باز عمومی قرار گیرند و نقش موثری در سیما سازی شهری داشته باشند. بنابر این فضاها نباید به وسیله دیوارهای بسته از فضاهای عمومی جدا شوند و استفاده از دیوارهای مشبک ردیف های درختان و مشابه در این رابطه بسیار کارساز است.
 - ضوابط همجواری در احداث بناهای عمومی از دیگر عوامل سیما سازی شهر ، همگون سازی بناهایی است که در جوار یکدیگر احداث می گردند.
در این رابطه ضوابط زیر ارائه میگردد:
- حتی الامکان بناهای عمومی به ساختمان های مجاور متصل نشوند تا از ایجاد یک دیواره بسته یکپارچه در جوار معابر جلوگیری شود. رعایت این ضابطه برای واحدهای دارای عملکرد عمومی که عرض آنها بیش از ۱۲ متر باشد به میزان حداقل ۲۰ درصد عرض پلاک در طبقات همکف و اول و دوم و ۲۵ درصد در طبقات سوم و چهارم و ۳۰ درصد در طبقات پنجم به بالا از شرق الزامی است . برای پلاک های مسکونی حداقل عرض ۲۰ متر و سایر ضوابط عقب نشینی از سمت شرق مشابه عملکردهای عمومی تعیین می گردد و تنها عقب نشینی یاد شده برای طبقه همکف الزامی نیست.
 - نماسازی برای تمام سطوح نمایان ساختمان ، اجباری است.
 - سطح پنجره ها حداقل ۳۰ سانتیمتر از سطح دیوار بایستی عقب نشینی داشته باشد.
 - عقب نشینی در ورودی اصلی ساختمان نسبت به دیوار حداقل بایستی یک متر باشد.
 - در مورد پلاک های باعرض کمتر از ۱۲ متر که عدم اتصال بنا با ابنیه مجاور ممکن نیست ضوابط زیر بایستی رعایت گردد.
 - در صورتی که بنا نسبت به بنای ساخته شده همسایه عقب نشینی داشته باشد ، دیوارهای دارای دید بنای مجاور بایستی مشابه بنای در دست احداث و یا بنای ساخته شده قبلی توسط مالک بنای در دست احداث نماسازی شود.
 - سطح بنا (قائم یا افقی) در دست احداث با واحد ساخته شده مجاور بایستی هم سطح باشد و در صورت وجود اختلاف سطح این اختلاف بایستی کمتر از ۱/۵ متر باشد.

- احداث فضای تجاری خود از عوامل موثر در نما سازی شهری است لذا پیشنهاد می شود که بطور قطع فضاهای تجاری به صورت جمعی احداث گردد و تنها سرفعلی آن واگذار گردد تا بتوان بر حفظ سیما و عملکرد آن در طول مصرف نیز تسلط داشت بعلاوه ضوابط زیر نیز به هنگام واگذاری بخش های تجاری ارائه گردد:
- هرگونه انبار و تجمع اجناس در خارج از مغازه ممنوع است بنابر این لازم است فضای کافی برای انبار مورد نیاز مغازه ها در نظر گرفته شود.
- هر گونه تغییر در نما، ویتترین ها، درب های حفاظ و تابلوی نام تا حدودی تغییر در ائانه شهری بدون توافق شورای محله و در غیاب آن مسئول مربوطه غیر مجاز خواهد بود.
- فضای سبز همجوار بخش های تجاری باید کاملاً حفاظت و نگهداری شود.
- در معابر شرقی - غربی می بایست حداقل یک ردیف درخت در قسمت جنوبی خیابان کاشته شوند تا سایه مناسب تابستانی را در سطح معبر فراهم آورند و بعلاوه این اشجار لازم است از نوع خزان پذیر باشند تا در زمستان آفتاب گیری معبر را مختل نسازند.

۳-۳- ضوابط احداث مجتمع های مسکونی و آپارتمانی

الف: استفاده های مجاز در کاربری ها:

- ۱- مسکونی: احداث واحدهای مسکونی براساس تراکم تعیین شده
- ۲- کاربریهای جهانگردی و پذیرائی: در این نوع اراضی احداث واحدهای عنوان شده در تمام منطقه مجاز است.
- ۳- کاربری با عملکردهای حمل و نقل هوایی (فرودگاه): خدمات و کاربریهای مرتبط با حمل و نقل هوایی (توجه * حریم کاربری های حمل و نقل هوایی و ... در محدوده های ممنوع قرار می گیرد .)
- ۴- کاربری با عملکردهای صنایع و کارگاه های نیمه مزاحم: در این نوع اراضی احداث واحدهای عنوان شده در نام منطقه مجاز است.
- ۵- کاربری با عملکردهای حریم دریا ۶۰ متر، کد ۲۲- و ۲۴-: تنها احداث سازه های سبک و موقت برای استفاده فصلی از دریا در منطقه مجاز می باشد.

۶ - کاربریهای با عملکرد خاص : در این محدوده ها تنها احداث کاربریها با عملکردهای تعیین شده مجاز خواهد بود.

۷- کاربری تاریخی و فرهنگی : این کاربری ها در برگیرنده واحدهای جهانگردی و پذیرائی نیز هست لذا احداث واحدهای مرتبط با جهانگردی و پذیرائی مجاز خواهد بود. احداث واحدهای مسکونی فصلی (مسکونی - توریستی) طبق ضوابط و مقررات اعلام شده از طرف سازمان میراث فرهنگی استان نیز مجاز خواهد بود.

۸- کاربری حریم : تنها احداث فضای سبز ، راههای پیاده ، دوچرخه و سواری با کسب مجوز از سازمانهای ذیربط مجاز خواهد بود.

۹- منطقه حریم قانونی : مطابق ضوابط طرح ناحیه ای

ب : استفاده های مشروط در کاربری ها :

احداث برخی از کاربری ها نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد که جزئیات آن بشرح زیر می باشد.

۱- نحوه استفاده مشروط از اراضی در منطقه مسکونی :

- خدمات و کاربریهای غیرانتفاعی در صورت قرارگیری در جوار معابر جمع کننده محله و دیگر معابر با ویژگیهای بیان شده در بند (۲-۱-۱-۲-۲)

- مسکونی با تراکم بیش از حداکثر مجاز تا حدی که ویژگی زمین اجازه می دهد مشروط به پرداخت حق تعدیل تراکم و باقی بودن تراکم ساختمانی قابل واگذاری در آن محدوده محله
۲- نحوه استفاده مشروط از اراضی در کاربری های با عملکرد محله ای ، ناحیه ای و شهری درجه دو :

۱. تجاری و کاربریهای انتفاعی محله ای ، ناحیه ای و شهری به شرط پرداخت حق تعیین کاربری تا پرشدن سقف هر کاربری

- مجتمع های مسکونی به شرط تأییدیه حق تعیین کاربری و تراکم بیشتر از حد مجاز .
- احداث واحدهای تجاری در حداکثر ۱۰ درصد از تراکم مجاز مسکونی با موقعیت بر محورهایی که به عنوان مراکز خدمات شهری تعیین شده اند تا عمق ۲۵ متر و در داخل مرکز شهر (برگذرهای بیش از ۱۲ متر) مشروط به رعایت سرانه پیشنهادی مجاز است.
- احداث واحدهای تجاری در بر محورهایی که به عنوان مراکز خدمات شهری و ناحیه ای و محله ای تعیین شده اند تا عمق ۱۰ متر و در داخل مراکز ناحیه و محلات به شرط رعایت سرانه پیشنهادی مجاز است.

تبصره ۱: پرداخت عوارض پذیره به شهرداری برای تبدیل این دسته از کاربری ها به کاربری های تجاری شهری و ناحیه ای ضروری است . تعرفه لازم توسط مراجع ذیصلاح تهیه و تصویب می شود.

تبصره ۲: محورهای مجاز برای احداث واحدهای تجاری در اراضی مسکونی براساس ضوابط کاربریهای مختلط منوط به رعایت عرض گذر تامین پارکینگ، اخذ ارزش افزوده از سوی شهرداری تبعیت از اصول تراکم ساختمانی است.

ج- استفاده های غیر مجاز یا ممنوع در کاربری ها:

- ۱- احداث هر نوع کاربری غیر از کاربری های تعیین و طراحی شده در طرح های جامع و تفصیلی غیر مجاز و ممنوع می باشد، مگر در صورت خاص و در چارچوب کمیسیون ماده ۵.
- همچنین با توجه به تدوین ضوابط و تعیین کاربریهای با عملکرد های خاص و تبعیت از اصول همجواریها احداث هر نوع کاربری با عملکردهای غیرمحلله ای، صنایع، کارگاه ها و عملکردهای نامناسب بامحدوده های زیستی و مسکونی ممنوع و غیر مجاز می باشد.
- در محدوده محلات، مراکز نواحی و شهری احداث واحدهای صنعتی مزاحم، دامداری، مرغداری و موارد مشابه ممنوع است.

شایان ذکر است علاوه بر موارد فوق الذکر در خصوص ضوابط ساخت و ساز در اراضی با کاربری مسکونی رعایت ضوابط مجاز، مشروط و ممنوع بشرح زیر می باشد.

۳-۴- ضوابط کاربری تجاری - خدماتی

- استفاده های مجاز از اراضی منطقه تجاری - خدماتی شهررامسر شامل موارد زیر می شود:
- کاربری تجاری در طرح پیشنهادی به صورت سیال و شناور در کاربری مسکونی پیشنهاد شده است و کلیه فعالیت های تجاری که در نقشه وضع موجود نشان داده شده است بعنوان وضع موجود تثبیت و چنانچه هریک از آنها قصد نوسازی را داشته باشند رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی است.
 - احداث مراکز و محدوده های تجاری عمده فروشی و خرده فروشی و مراکز عرضه کالا در حد مراکز خرید، فروشگاه های زنجیره ای، دفاتر مهندسی، شعب بانک ها، آزمایشگاه، دوزندگی، تعمیرگاه های لوازم منزل تاسیساتی و الکتریکی
 - احداث مراکز فرهنگی و مراکز مذهبی از قبیل مساجد، تکایا، نمایشگاه، کتابخانه، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر و
 - احداث مراکز بهداشتی و درمانی مانند کلینیک و درمانگاه و مراکز توانبخشی
 - احداث مراکز جهانگردی و پذیرایی مانند هتل و رستوران
 - ایجاد فضای سبز عمومی به صورت پارک های ناحیه ای و منطقه ای، گذرهای سبز، پارک های بازی کودکان و تاسیسات وابسته به آن
 - احداث تاسیسات حمل و نقل در حد پارکینگ و پمپ بنزین
 - احداث تاسیسات و تجهیزات شهری در حد مراکز آتش نشانی، پست های تاسیسات

- احداث واحد مسکونی
- احداث واحد اداری
- در صورت استفاده تجاری از بنا لازم است عرض معبر دسترسی حداقل ۱۲ متر باشد و در این صورت عمق تجاری مجاز بدین شرح است :
- بر معابر ۱۲ متری حداکثر به عمق ۶ متر تجاری مجاز است .
- بر معابر ۱۶ متری حداکثر به عمق ۸ متر تجاری مجاز است .
- بر معابر بیش از ۲۰ متر حداکثر به عمق ۱۵ متر تجاری مجاز می باشد.

الف- ضوابط احداث بنا

- احداث واحدهای خرد تجاری در مجاورت خیابان ۱۲ تا ۱۶ با نظر شهرداری و تامین پارکینگ معادل ۱۰ درصد مساحت قطعه حداقل مساحت ۱ واحد تجاری ۱۷/۵ متر با عرض ۳/۵ متر و طول ۵ متر می باشند و حداکثر ۲۴ متر مربع می باشد .
- احداث واحدهای تجاری خرد در قطعات مجاور خیابان های ۲۰ متر و بالاتر با رعایت ۱۵ درصد مساحت قطعه حداکثر تا ۳ واحد تجاری مجاز است.
- احداث واحدهای تجاری بیش از ۳ واحد در بر خیابان باعرض بیش از ۲۰ متر به شرط تامین پارکینگ و کسب نظر موافق شهرداری و رعایت ضوابط تجاری و تأیید نقشه های معماری در کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر می باشد.
- حداقل قطعه مساحت تجاری کلان (عمده فروشی) ۳۰۰ مترمربع می باشد.
- تبصره : پلاک های مجاور خیابان هایی که در تعریض قرار میگیرند بشرط عقب نشینی رایگان می توانند مجوز تجاری دریافت نمایند , مشروط به اینکه سایر شرایط احداث این کاربری را نیز داشته باشند.
- سطح اشغال تجاری بصورت پاساژ یا مجتمع تجاری و راسته بازار ۷۰٪ مساحت قطعه .
- حداکثر سطح اشغال تجاری خرد ۱۰٪ مساحت قطعه و در محدوده سطح اشغال مجاز ساختمان می باشد.
- کلیه واحدهای تجاری بیش از ۲۰ واحد بایستی به میزان ۲ متر از معبر مجاور عقب نشینی نمایند. ملاک محاسبه قبل از تعریض می باشد.
- طرح معماری مجتمع های تجاری که در مسیر تعریض قرار گرفته اند می بایست در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ به تصویب برسد.
- رعایت کلیه ضوابط و مشخصات داده شده در طرح مطابق با کاربری مسکونی از قبیل سطح اشغال , تراکم ساختمانی و... جهت احداث واحد تجاری در کاربری مسکونی الزامی است.

ب - تعداد طبقات

- حداقل طبقات این مجتمع ها مشابه ضوابط قطعات حوزه تراکمی آن می باشد.
- حداقل ارتفاع واحدهای تجاری ۳/۵ متر و حداکثر ۵/۶۰ متر باشد.
- ارتفاع در مجاورت معابر ۱۲ تا ۱۶ برابر ۳/۵
- احداث نیم طبقه (بالکن) تا حد ۵۰٪ مساحت تجاری بلامانع است. (حداقل عرض بصورت مجموعه ۱۲ متر)
- احداث بازار روز به عهده شهرداری و با ضوابط زیر باید رعایت گردد.
- ❖ حداقل ۳۰۰ متر
- ❖ حداکثر اشغال ۵۰٪ کل زمین
- ❖ حداکثر تراکم ۵۰٪ کل زمین
- ❖ حداکثر طبقه ۱ طبقه
- بررسی تأیید و صدور پروانه تجاری خرد به عهده دستگاه اجرائی طبق ضوابط طرح می باشد و نقشه های معماری واحدهای تجاری بزرگ ، پاساژ ، مجتمع و راسته بازار به شرط تأمین پارکینگ به تصویب کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ برسد.
- بازسازی و نوسازی تجاری دارای پروانه قبلی در معابر کمتر از ۱۶ متر با سطح زیر بنای فعلی بلامانع است (پس از کسر تعریض) گذر به شرط تأمین پارکینگ به ازای هرواحد تجاری .
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری (معادل ۱۷/۵ مترمربع) الزامی است.

ج - ضوابط مربوط به احداث مجتمع های تجاری و پاساژ

در اراضی با کاربری تجاری رعایت ضوابط زیر الزامی است :

- حداکثر سطح اشغال زمین ۶۰ درصد مساحت قطعه است .
- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) در مراکز و محورهای تجاری شهری ۲۰۰ درصد مساحت قطعه است . سطح اشغال در طبقه همکف ۵۵ درصد مساحت زمین و حداکثر تعداد طبقات تا سه طبقه به اضافه زیرزمین است .
- در ساختمانها ، احداث زیرزمین و پیلوت با هم مجاز نیست .
- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) در محورهای تجاری ناحیه ای ۱۲۰ درصد مساحت زمین و حداکثر طبقات آن سه طبقه تعیین می شود . سطح اشغال در طبقه همکف ۶۰ درصد مساحت زمین خواهد بود . ۴۰ درصد فضای باز به عنوان فضای مشاع بین تمامی واحدها و سایر مستحذات این پلاکها در سند قید می شود .
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی در مراکز و محورهای تجاری شهری برابر ۲۵۰ مترمربع و حداقل مساحت واحدها برابر با ۲۰ مترمربع است . تفکیک واحدها فقط از نظر اعیانی آن

- با در نظر گرفتن میزان سهم فضاهای مشاعی و مشترک واحدها از فضاهای باز و سرویس ها و راهروهای واقع در پلاک مشترک ، انجام پذیر است .
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در محورهای ناحیه ای و محله ای مساوی با ضابطه تفکیکی اراضی مسکونی مجاور است . حداقل مساحت تفکیک در مورد واحدهای تجاری محله ای و ناحیه ای ۱۵ مترمربع است .
- حداکثر عمق واحدهای تجاری ۱۰ متر است .
- به ازاء هر ۲ مغازه یک سرویس بهداشتی شامل دستشویی و توالت به ابعاد $۱/۵ \times ۲/۵$ مترمربع پیش بینی می شود .
- در محورهای فرعی توسعه تجاری و در مراکز نواحی تامین یا دو واحد پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری ضروری است .
- در محورهای اصلی توسعه تجاری و در مراکز نواحی و اراضی آماده سازی ، تامین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۲۰ مترمربع زیربنا یا هر واحد تجاری الزامی است .
- در صورت عدم امکان تامین تعداد پارکینگ مورد نیاز به ازاء کمبود پارکینگ هر واحد ، شهرداری موظف است عوارض تامین کمبود پارکینگ را دریافت کند تا بتواند سطوح مورد نیاز آنرا در همان محدوده تامین نماید .

د - ضوابط مربوط به واحدهای تجاری با عملکرد محله ای

- با توجه به سرانه تجاری - محله ای در شهررامسر که $۰/۸$ مترمربع تعیین شده است ، در احداث واحدهای آن رعایت نکات زیر الزامی است :
- سطح تجاری در هر محله تا سقف سطح تجاری تعیین شده برای محلات (علاوه بر سطح تجاری محله ای موجود) می تواند احداث شود و تعیین سقف مساحت و سرانه براساس جدول مندرج در گزارش طرح تفصیلی منعکس شده است .
- پلاک ها و اراضی واقع در سطح محله که بر خیابان های با عرض ۱۲ متر و بیشتر هستند با موافقت شهرداری می تواند یک واحد تجاری حداکثر به مساحت $۱۷/۵$ مترمربع در بخشی از بنای مسکونی احداث نمایند . حداکثر ارتفاع این واحد $۴/۲۰$ متر خواهد بود .
- واحدهای تجاری محله ای نمی توانند به صورت عرصه و اعیان تفکیک شوند ، بلکه به عنوان بخشی از یک آپارتمان یا واحد مسکونی محسوب می شوند .
- واحدهای تجاری محله ای شامل فعالیت های زیر می شوند :
- بقالی ، نانواپی ، سبزی و میوه فروشی ، قصابی ، تعمیر لوازم خانگی ، تعمیر کیف و کفش و غیره ، دوزندگی تعمیرات لباس ، خرازی ، آرایشگاه ، مطب پزشک ، لوازم التحریر و روزنامه فروشی . (اطلاعات بیشتر در جدول شماره ۲)

ذ - ضوابط تعیین عرض پاساژها (مجتمع های تجاری)

بازارهای جدیدی که بر اساس نقشه و اصول طراحی و ساختمانی جدید بنا می شود و یا ساختمان آنها تجدید بنا می گردد ، نباید عرضی کمتر از ۵ متر داشته باشند . البته در صورتی که بازار طوری ساخته شود که وسایل نقلیه از آن عبور کنند ، به عنوان گذر محسوب می شوند و مشمول ضوابط گذرها خواهند شد . به طور کلی ، عرض بازارها نسبت به طول آنها بر اساس ضوابطی بدین شرح باید تعیین گردد :

- الف - تا ۱۰ متر طول ، عرض ۵ متر
- ب - از ۱۰ متر الی ۲۵ متر طول ، عرض ۶ متر
- ج - از ۲۵ متر طول بیشتر ، عرض ۸ متر
- شایان ذکر است منظور از عرض فضاهای تردد و به اصطلاح راهرو پاساژ می باشد .

ر- ضوابط تعیین پارکینگ ها در مجتمع تجاری - خدماتی

در منطقه تجاری - خدماتی ، تامین پارکینگ باید با رعایت نکات زیر پیش بینی شود :

- در محورهای فرعی توسعه تجاری و در مراکز نواحی تامین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری ضروری است .
- در محورهای اصلی توسعه تجاری و در مراکز نواحی و مناطق سطوح توسعه ، تامین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۲۰ مترمربع زیربنا یا هر واحد تجاری الزامی است .

۵-۳- ضوابط احداث واحدهای اداری

کاربریهای مجاز در منطقه اداری شامل فضاهای اداری و سایر فضاهای باز با عملکرد اداری مانند واحدهای اداری دولتی ، شهرداری ، دفاتر پست ، پاسگاه های انتظامی و ستادهای اداری نیروهای نظامی و انتظامی می شود .

در جوار کاربریهای مجاز این منطقه . کاربری های دیگری مانند مراکز فرهنگی ، مراکز جهانگردی و پذیرایی ، فضای سبز ، اماکن ورزشی ، تاسیسات و تجهیزات شهری قابل استقرارند .

در تفکیک اراضی و احداث ساختمانهای منطقه اداری رعایت ضوابط زیر الزامی است :

- دسترسی به قطعات تفکیکی و ساختمانهای اداری لازم است که از شبکه های اصلی سواره تامین گردد .
- حداقل تفکیک برای واحدهای اداری ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می گردد و برای شعب فرعی ادارات در سطح نواحی ۵۰۰ مترمربع می باشد.
- احداث زیرزمین با ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ مترمجاز است و جزو زیربنا محسوب نمی شود .
- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف ۵۰ درصد سطح کل زمین است .
- حداکثر زیربنا در طبقات (تراکم ساختمانی) ۲۵۰ درصد سطح کل زمین است .
- به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای اداری ، احداث یک محل پارکینگ الزامی است .

- به استثنای سطوح پارکینگ ، انباری ، موتورخانه و زیرزمین ، سایر سطوح ساخته شده در همکف و طبقات بالا جزو تراکم محسوب می گردد .
- حداکثر تعداد طبقات ، چهار طبقه روی زیرزمین و یا پیلوت تعیین می شود .

۳-۶- ضوابط احداث واحدهای آموزشی

- کاربری های مجاز در منطقه آموزشی شامل فضاهای آموزشی مقاطع مختلف در شهر می شود . کاربریهایی که در همجواری این واحدها مجاز به استقرار هستند عبارتند از : مراکز فرهنگی . فضاهای ورزشی و فضاهای سبز که مورد نیاز مجموعه آموزشی هستند .
- در تفکیک اراضی این منطقه و احداث ساختمان در آن لازم است که ضوابط زیر بر اساس ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) و ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و آموزش عالی به شرح زیر اعمال گردد :
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای دبستان ۱۵۰۰ مترمربع (با سطح اشغال ۵۰ درصد و در دو طبقه مجاز) می باشد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای مدرسه راهنمایی ۱۷۵۰ مترمربع و احداث بنا با سطح اشغال ۴۵ درصد در سه طبقه مجاز می باشد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای دبیرستان ۲۰۰۰ مترمربع و با سطح اشغال ۴۰ درصد در چهار طبقه مجاز می باشد .
- احداث کودکستان و مهد کودک ، دبستان ، مدرسه راهنمایی و دبیرستان فقط در بر خیابانهای دارای عرض ۱۲ متر به بالا به استثنای شبکه های شریانی درجه یک و دو و کمربندی ها مجاز است.
- به ازای هر کلاس درس در مدارس و فضاهای آموزشی پیش بینی یک محل پارکینگ الزامی است.
- احداث فضاهای آموزشی بر اساس پیشنهادات وزارت آموزش و پرورش و پس از تصویب سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور قابل اجراء است .
- رعایت ضوابط مربوط به احداث واحدهای آموزشی غیر انتفاعی طبق مصوبه تاریخ ۱۳۷۴/۱۱/۱۲ شورایعالی معماری و شهرسازی لازم الاجراء است .
- کلیه ضوابط و مقررات احداث بناهای آموزش عالی بر اساس مقررات شهرسازی و معماری طرحهای توسعه و عمران مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران است .
- در برگذر اصلی اراضی آموزشی باید زمینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر جهت توقف های کوتاه مدت اتومبیل مراجعین ایجاد شود . مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد.
- نقشه های معماری واحدهای آموزشی باید به تائید کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ برسد . جدول شماره ۴ و ۵ و ۶ ، سرانه فضای آموزشی در مقاطع تحصیلی را نشان می دهد .

جدول شماره ۴ سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع ابتدائی

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

جدول شماره ۵ سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع راهنمائی

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

جدول شماره ۶ سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع متوسطه

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

۳-۷- ضوابط احداث واحدهای بهداشتی و درمانی

کاربری های مجاز در این منطقه شامل واحدهای بیمارستان ، درمانگاه ، پایگاه ها و مراکز بهداشتی، کلینک ها و پلی کلینیک ها ، حمام ها ، آبریزگاه ها و رختشویخانه ها می شود و در تفکیک اراضی و احداث ساختمان آنها رعایت نکاتی بدین شرح الزامی است :

- مراکز درمانی و بهداشتی باید فاصله ای در حدود ۳۰۰ متر از مراکز آموزشی و کارگاهی داشته باشند و همجواری آنها با فضاهای سبز در اولویت است .
- برای هر ۵۰۰۰ نفر یک پایگاه بهداشتی در محله نیاز است، البته مشروط به اینکه در محله، مرکز بهداشتی و درمانی شهری وجود نداشته باشد ، حداکثر زمین مورد نیاز برای پایگاه ۷۵۰ مترمربع (با پیش بینی دسترسی مناسب است)
- برای حداکثر هر ۱۲۵۰۰ نفر یک مرکز بهداشتی - درمانی شهری با زیربنای مفید ۹۲۰ مترمربع در یک منطقه مورد نیاز است و حداقل زمین آن باید ۱۸۵۰ مترمربع باشد .
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث مراکز بهداشت - درمان شهرستان ۵۰۰۰ مترمربع است .
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مراکز درمانی ۷۰۰ مترمربع پیشنهاد می شود که در صورت لزوم با نظر سازمان مجری این سطح قابل تعدیل است .
- در قطب های صنعتی با بیش از ۱۰ هزار نفر کارگر پیش بینی زمینی به وسعت حداقل ۲۵۰۰ مترمربع برای احداث مراکز بهداشتی - درمانی صنعتی مورد نیاز است .
- به ازاء هر ۵ تخت بیمارستانی ، پیش بینی یک محل پارکینگ الزامی است .
- به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای مراکز بهداشت و درمان پیش بینی یک محل پارکینگ ضروری است .
- در ساختمان این واحدها احداث پیلوت و زیرزمین با هم مجاز نیست :
 - محل استقرار کلینیک های خصوصی به شرح زیر توصیه می شود :
 - محل استقرار در مرکز خدمات شهری واقع باشد .
 - سطح اشغال در طبقه همکف ۵۰ درصد مساحت زمین باشد .
 - حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) تابع کل استقرار آن در حوزه تراکمی مربوطه تعیین می شود .
- در تمامی موارد فوق ، رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط الزامی خواهد بود .

۳-۸- ضوابط احداث واحدهای کارگاهی و انبار

کاربری های مجاز در این منطقه شامل کارگاه های کوچک و غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی ، بارانداز و انبار مواد غیرخطرناک ، سردخانه ها و سایر موارد مشابه می شود . در مورد کارگاه های درجه اول ، رعایت مفاد مصوبه جلسه تا تاریخ ۵۸/۱۰/۲ شورای صنایع کوچک در ایران شامل

مشخصات و فهرست صنایع کوچک که قابل احداث در محدوده شهرها هستند و همچنین رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در مورد تشخیص نوع کارگاه از نظر مزاحم و غیر مزاحم بودن ضروری است .

تعیین منطقه کارگاهی با توجه به ضوابط سازمان ها و نهادهای ذیربط به خصوص توصیه های سازمان حفاظت محیط زیست انجام می پذیرد . در این زمین طبق طبقه بندی ارائه شده از سوی سازمان حفاظت محیط زیست ، صنایع با توجه به فرآیند تولید به ۱۱ نوع تقسیم می شود .
گفتنی است که علاوه بر واحدهای یاد شده ، کاربری های زیر نیز می توانند در اراضی این منطقه مستقر شوند :

- مراکز توزیع مواد سوختنی مانند پمپ بنزین
- تاسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب ، پست ترانسفورماتور
- گاراژهای خدمات فنی و سرویس وسائط نقلیه
- مراکز توزیع کالای عمده
- فضاهای سبز
- در ضمن ، در صورتی که اراضی کارگاهی به صورت مجتمع طراحی و احداث شوند ، لازم است که به تناسب نیاز ، سطوحی از آن ، برای خدمات تجاری ، آموزش فنی ، بهداشتی ، درمانی و مسکونی اختصاص یابد و به تصویب کمیسیون ماده ۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برسد .
- در تفکیک اراضی و احداث ساختمان این واحدها رعایت نکات زیر توصیه می شود :
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این منطقه ۲۵۰ مترمربع است که برای هر نوع استفاده مجاز و مشروط متناسب با طرح های مصوب سازمان های مسئول و ذیصلاح تعیین می شود .
- دسترسی به قطعات این منطقه از طریق شبکه ارتباطی داخلی که در طرح آماده سازی مشخص می شود مجاز است .
- حداکثر تراکم ساختمان ۵۰ درصد مساحت قطعه است .
- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین ۵۰ درصد مساحت قطعه است .
- حداکثر ارتفاع ساختمان ۸ متر تعیین می شود .
- احداث بنا لازم است که با رعایت حریم حداقل برابر ۳ متر از بر قطعات مجاور باشد .
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و وزارت صنایع و معادن و اخذ مجوزهای لازم برای احداث و تعمیر واحد کارگاهی الزامی است .
- رعایت فاصله استقرار بنا از بر معبر حداقل ۳ متر می باشد.

۹-۳- ضوابط احداث واحدهای فرهنگی

کاربریهایی که در این منطقه می توانند استقرار یابند عبارتند از : سالن اجتماعات ، کتابخانه ، نمایشگاه ، موزه و مراکز هنرهای نمایشی مثل سینما و آمفی تئاتر .
در همجواری کاربرهای یاد شده ، استقرار کاربریهای زیر اولویت دارد : فضاهای سبز ، مراکز آموزشی، واحدهای ورزشی و جهانگردی و پذیرایی .
در زمینه مسایل تفکیک اراضی و احداث بنا در این منطقه لازم است که تمامی ضوابط و مقرراتی که از سوی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در مورد احداث کتابخانه ها ، نمایشگاه ها ، موزه ها و تالارهای نمایش و اجتماعات تدوین شده است ، رعایت گردد .

۱۰-۳- ضوابط احداث واحدهای مذهبی

کاربریهای مذهبی شامل مساجد ، تکایا، مصلی و مقبره ها (امامزاده ها) می شود و رعایت موارد زیر در آن الزامی است :

- حداقل مساحت برای تفکیک قطعه ۵۰۰ مترمربع
- حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد مساحت قطعه تعیین می شود .
- حداکثر سطح اشغال همکف ۵۰ درصد مساحت قطعه باید باشد .

۱۱-۳- ضوابط احداث واحدهای جهانگردی و پذیرایی

این محدوده شامل کاربری های مانند رستوران ، هتل ، میهمان سرا ، قهوه خانه ، زائرسرا و سایر خدمات جهانگردی و پذیرایی می شود .
در همجواری این منطقه استقرار کاربری های زیر ارجحیت دارد : فضاهای سبز ، مراکز فرهنگی ، واحدهای تجاری و ورزشی .
در مورد احداث تمامی واحدها و مراکز جهانگردی و پذیرایی لازم است که ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و سایر وزارتخانه ها و سازمانهای ذیربط رعایت شود . در صورتی که احداث واحدهایی در این زمینه در اراضی مشجر پیش بینی شود ، حفظ فضای سبز و درختان الزامی است و ضوابط ساختمانی آن به شرح زیر توصیه می شود :

- حداکثر سطح اشغال همکف ۲۵ درصد مساحت قطعه
- حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد مساحت قطعه

۱۲-۳- ضوابط احداث واحدهای ورزشی

کاربری هایی که برای استقرار در این منطقه مجاز هستند . عبارتند از : تمامی ورزشگاه های سرپوشیده و سرباز و اماکنی که زیر نظر سازمان تربیت بدنی به فعالیت می پردازند .
در همجواری این منطقه استقرار کاربریهای زیر دارای ارجحیت است : فضاهای آموزشی ، فضاهای سبز، مراکز فرهنگی و مراکز جهانگردی و پذیرایی

- در تفکیک اراضی و احداث بنای واحدهای این منطقه توجه به نکات زیر الزامی است :
- رعایت تمامی ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا که از سوی سازمانهای مسئول به ویژه سازمان تربیت بدنی بنا به موارد استفاده تاسیسات ورزشی تدوین و ارائه می شود .
 - در تمامی اراضی ورزشی حداکثر می توان ۲۰ درصد از وسعت کل زمین را برای زیربنا (همکف) اختصاص داد (به استثنای زروخانه) و در مجموع ، سطح زیربنای ساختمان نباید از ۴۰ درصد سطح زمین تجاوز نماید .

۱۳-۳- ضوابط احداث و تجهیز فضای سبز

در این منطقه ، کاربریهای مجاز شامل فضاهای سبز در مقیاس محله ای ، ناحیه ای و شهری است . جنگل های مصنوعی داخل محدوده و حواشی سبز شبکه های ارتباطی نیز در زمره اراضی فضای سبز محسوب شده اند .

در زمینه تفکیک اراضی و احداث بنا در این منطقه لازم است نکات زیر رعایت شود :

- از کل مساحت هر قطعه فضای سبز تنها می توان ۱۰ درصد آنرا به بنای ساختمان اختصاص داد .

- احداث واحدهای فرهنگی از قبیل کتابخانه ها ، موزه ، نمایشگاه و تالارهای نمایش ، آبریزگاه ها ، مسجد و ساختمانهای اداری و خدماتی پارک در داخل تمامی پارک ها مجاز است ، مشروط بر اینکه سطوح اختصاص داده شده جزو همان ۱۰ درصد از سطح مجاز احداث بنا در پارک ها باشد . بدیهی است که تامین پارکینگ اضافی با توجه به کاربری احداث شده ، الزامی خواهد بود .
- حداقل فضای سبز پارک ها نباید از ۶۰ درصد مساحت قطعه کمتر باشد .

۱۴-۳- ضوابط احداث کاربری پایانه های مسافربری

کاربریهای مجاز در این منطقه شامل احداث واحدها و خدمات زیر است : گاراژهای مسافربری ، پارکینگ وسائط نقلیه مسافربری ، مراکز سوخت گیری ، کارگاه های سرویس شست و شوی وسائط نقلیه (مشروط بر اینکه موجب آلودگی محیط زیست نگردد) ، دفاتر اداری و انبارهای وابسته به شرکتهای مسافربری و سایر خدمات وابسته

گفتنی است که بنگاه های مسافربری مختلفی که در حال حاضر در شهر فعالیت می کنند ، باید تا انتهای دوره طرح به محل پایانه و مسافربری و باربری - که در منتهی الیه شرقی شهر پیش بینی شده است - منتقل شوند .

۱۵-۳- ضوابط احداث واحدهای نظامی و انتظامی

- تمامی اراضی پادگانها ، سرباز خانه ها ، قرارگاه ها ، پایگاه ها ، میادین تیر ، صنایع نظامی ، آمادگاه ها ، طبق مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بایستی از

- محدوده قانونی شهر خارج شوند و به غیر از عملکردهای ستادی نظامی ، استقرار تمامی عملکردهای نظامی در داخل محدوده خدماتی شهر ممنوع است .
- تخصیص هر گونه اراضی برای کاربری نظامی در داخل محدوده خدماتی ممنوع است و فقط اراضی نظامی و انتظامی که به دلایل سیاسی و اقتصادی تثبیت شده اند برای فعالیت های ستادی پا بر جا خواهند ماند و مابقی بایستی بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خارج از محدوده خدماتی مستقر شوند .
- حصار محوطه های نظامی ستادی فقط به صورت نرده مجاز است .
- توسعه ساختمانهای موجود در اراضی نظامی مجاز نیست .
- استفاده از اراضی اداری ، برای عملکردهای ستادی نظامی و انتظامی با تایید کمیسیون ماده ۵ مجاز است.
- با توجه به در نظر گرفتن سطوح مراکز ناحیه و محله در شهرها ، بعد از تصویب کمیسیون ماده ۵ احداث واحدهای انتظامی به منظور کنترل و حفاظت از محلات و در این مراکز بر اساس ضوابط ساختمانهای اداری مجاز می باشد.

۱۶-۳- ضوابط اراضی کشاورزی

- اراضی کشاورزی موجود واقع در محدوده شهررامسر به منظور حفظ و پایداری محیط زیست در نظر گرفته شده است .
- تبدیل اراضی کشاورزی واقع در اراضی محدوده شهر و محدوده قانونی به کاربریهای دیگر ممنوع است .
- احداث هرگونه بنا در اراضی کشاورزی ممنوع است .
- تفکیک اراضی کشاورزی داخل محدوده قانونی تابع ضوابط و مقررات کلی مربوط به اراضی کشاورزی (دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری) است که توضیحات درخصوص این ماده قبلاً ارائه شده است.

۱۷-۳- اراضی باغ

- حداقل مساحت تفکیک باغات و اراضی مشجر اعم از اینکه متعلق به یک مالک و یا چند مالک است و یا متعلق به ورثه است ۲۰۰۰ مترمربع تعیین می شود .
- احداث یک واحد اقامتی با حداکثر ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال طبق بند ۹ دستورالعمل حفظ باغات و اراضی کشاورزی در هر قطعه بلامانع است .
- در احداث بنا حتی المقدور باید از قطع درخت خودداری شود و یا با کسب مجوز لازم از شهرداری حداقل درخت (مشروط به جبران ۲ برابر تعداد درختان قطع شده در پیرامون آن) اخذ شود .
- حداقل فاصله بر بنا از کنار زمین ۵ متر تعیین می شود .

- حداکثر ارتفاع بنا در آن دو طبقه با سقف شیب دار است .
- احداث زیرزمین به اندازه همکف در این بنا بلامانع است .
- در مورد فضاهای داخلی ، نورگیرها ، تهویه طبیعی و رعایت ضوابط ساختمانی الزامی است.
- بهره برداری از اراضی باغات به عنوان محوطه فضای باز کاربریهای آموزشی ، درمانی ، خدمات شهری ، فضای ورزشی و تفریحی مشروط به حفظ اشجار مجاز است .

۱۸-۳- اراضی حریم و فضای سبز

همانطور که در تعاریف ذکر شد محدوده ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص به مناسبت های ایمنی و حراست تحت حفاظت قرار می گیرند و هرگونه ساخت و ساز، احداث کاربری و بهره برداری از آن منوط به رعایت یکسری ضوابط و مقررات می شود و یا برای جلوگیری از نفوذ اثرات منفی هر نوع فعالیتی یک مرز مشخصی تعیین می گردد در اصطلاح عام حریم نامیده می شود.

بطور کلی حرایم در عناوین زیر تحقق می یابند:

- ۱- حریم تاسیسات برق
- ۲- حریم راه ها
- ۳- حریم انتقال گاز
- ۴- حریم انبار و رودخانه ها
- ۵- حریم مجموعه های فرهنگی و تاریخی
- ۶- حریم شهر

و.....

شایان ذکر است در طرح تفصیلی شهر رامسر به تبعیت از اصول طرح توسعه و عمران (جامع) شهر حرایم مصوب و تدقیق شده به شرح زیر عنوان می گردد.

۱- حریم تاسیسات برق

- حریم درجه یک
- دو نوار موازی خط انتقال در طرفین آن متصل به فاز کناری روی زمین است که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی آمده است .
- حریم درجه دو
- دو نوار در طرفین بوده که حریم درجه یک متصل به آن است فواصل افقی حد خارجی حریم درجه ۲ از محور خط (محور خط ، خط واصل بین مراکز دو پایه مجاور) است .

- نحوه ساخت و ساز در حریم برق
- در زیر خط و حریم درجه یک هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد تاسیسات مسکونی و تاسیسات و دامداری یا درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط ایجاد زراعت فصلی ، حفر چاه، قنات ، راه سازی و شبکه آبیاری با رعایت اصول حفاظتی مشروط بر اینکه سبب خسارات برای تاسیسات خطوط انتقال نگردد ، مجاز است .
- گفتنی است برای حفر چاه و قنات در راه سازی اجازه وزارت نیرو لازم است .
- در حریم درجه دو فقط ایجاد تاسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت در ارتفاع ممنوع است .

حریم مسیر شبکه انتقال برق ۲۳۰ KW

- در این مسیر حریم ۲۱ متر از محور خط (سیم) انتقال نیرو تعیین شده است و اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی ، ایجاد تاسیسات مسکونی و تاسیسات دامداری یا احداث باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاعی در آن ممنوع است و فقط فعالیت زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات، راهسازی و شبکه آبیاری با رعایت اصول حفاظتی مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارات برای تاسیسات خطوط انتقال نگردد ، مجاز شناخته شده است . برای حفر چاه و قنات و راهسازی نیز اجازه وزارت نیرو لازم است .
- شایان ذکر است بر اساس آخرین استعلام از شرکت برق منطقه ای مازندران ، حریم خطوط منصوبه ۳۳ ، بویژه خطوط ۲۳۰، ۶۳ و ۴۰۰ کیلو ولت به شرح جدول زیر ارائه شده است و تبعیت از این حریم و رعایت قانون منع ساخت و سازها در این حریم الزامی است .

جدول شماره ۷: میزان حریم درجه یک خطوط انتقال و توزیع نیروی برق

(برحسب متر) پس از اعمال تخفیف

فاصله دو پایه متوالی خطوط هوایی نیروی برق					ردیف ولتاژ (کیلوولت)
از ۳۰۰ متر به بالا	از ۲۵۰ تا ۳۰۰ متر	از ۲۰۰ تا ۲۵۰ متر	از ۱۲۰ تا ۲۰۰ متر	تا ۱۲۰ متر	
(بدون تخفیف) ۵	(بدون تخفیف) ۵	(بدون تخفیف) ۵	(بدون تخفیف) ۵	۳/۵	۳۳
(بدون تخفیف) ۱۳	۱۲	۱۰	۹	۹	۶۳
(بدون تخفیف) ۱۵	۱۳/۵	۱۱/۵	۱۰/۵	۱۰/۵	۱۳۲
(بدون تخفیف) ۱۷	۱۴/۵	۱۳	۱۲	۱۲	۲۳۰
(بدون تخفیف) ۲۰	۱۷/۵	۱۶	۱۴	۱۴	۴۰۰

* اعمال تخفیف در حریم درجه یک ولتاژ ۲۰ کیلوولت مستلزم انجام مطالعات مستقل در هر مورد و ارائه آن به وزارت نیرو جهت کسب مجوز می باشد .

۲- حریم راه ها

در خصوص حریم راه ها به تناسب وضعیت ، سلسله مراتب شبکه راه ها حریم و خصوصیات متفاوتی وجود دارد که به تفکیک ارائه می گردد .

جاده های کمربندی

- احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات تا عمق ۱۵۰ متر بر حریم راه در طرفین جاده های کمربندی واقع در حریم شهر با رعایت قانون ایمنی راهها و آئین نامه اجرائی تبصره یک ماده ۱۷ و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی همسطح به این نوع جاده ها ممنوع است.

شبکه های درون شهری

- حریم شبکه های درون شهری بر اساس ضوابط استانداردهای شهرداری ها و صرفاً بر اساس عرض معابر به ویژه شبکه های ۳۵-۴۵ متری به صورت فضای سبز اطراف پیاده روها تعیین می گردد.

*تذکر : رعایت حریم در موارد ذیل الزامی است .

محل کارگاه ها و واحدهای صنعتی و خدماتی اطراف راه ها

- تمامی کارگاه ها و واحدهای صنعتی ، صنعتی - تجاری و خدماتی و نظایر آن که در دو طرف راه های موضوع این مصوبه واقع شده اند ، باید به مجموعه های متمرکز جدید منتقل شوند .

حریم سبز راه های داخل محدوده های شهری

- آن قسمت از حریم راه ها که در داخل محدوده ها واقع می شود و اضافه بر عرض سواره و پیاده رو است به منظور کمک به پاکیزگی و زیبایی منظر ورودی شهرها و جلوگیری از بازکردن راه دسترسی برای ساخت و سازهای بعد از حریم راه ، توسط شهرداری ها در محدوده امکانات و یا هماهنگی وزارت راه و ترابری برای درختکاری و ایجاد فضای سبز مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

۳- حریم خط انتقال گاز سراسری

- برای این خط دو حریم در نظر گرفته شده است که محدوده حریم درجه اول به عرض ۱۹۰ متر است . در این محدوده احداث هرگونه کاربری ممنوع است و لازم است که طی دوره طرح به منظور انتقال واحدهای مسکونی و سایر کاربری های آن اراضی معوض در محدوده های مجاز تامین گردد. حریم درجه دو به عرض ۵۰۰ متر (۲۵۰ متر از محور وسط) اعلام شده است . در این محدوده با توجه به ممنوعیت ساخت و ساز، هرگونه بازسازی ، نوسازی واحدهای مسکونی و ادامه استقرار آنها و سایر کاربری ها منوط به کسب مجوز از شرکت گاز خواهد بود.
- در صورت تشخیص ضرورت انتقال کاربری های موجود از این محدوده ، به منظور تامین اراضی و امکانات معوض، لازم است که طبق مقررات و قوانین جاری عمل شود.

حریم خط لوله دوم گاز

- به عرض ۵۰ متر اعلام شده که در این حریم نیز هر نوع ساخت و ساز به طور کلی ممنوع است.

حریم خط لوله سوم گاز

- این حریم نیز مانند خط انتقال گاز سراسری دارای عرض ۲۵۰ متر از محور وسط (۵۰۰ متر) است و انجام هرگونه ساخت و ساز و فعالیتی در آن با ممنوعیت مواجه است .

۴- حریم انهار آبیاری

- با توجه به نوسان میزان آبدهی (دبی) انهار مختلف شهر ، حریم آنها براساس ضوابط اعلام شده از سوی وزارت نیرو با توجه به میزان آبدهی طبق جدول زیر باید رعایت شود.

جدول شماره ۸ میزان حریم نهرهای آبیاری براساس حجم آبدهی

میزان آبدهی نهر (دبی)	میزان حریم از هر طرف (متر)
- بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	- ۱۵-۱۲
- بین ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه	- ۱۲-۸
- بین ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	- ۸-۶
- بین ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه	- ۶-۲
- بین ۱۵۰ لیتر تا ۲ مترمکعب در ثانیه	- ۲-۱
- کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه	- ۱

- رعایت حریم تمامی انهار و جریان آبهای سطحی واقع در محدوده شهر (چه در نقشه های طرح مشخص شده باشند و یا مشخص نشده باشند) طبق جدول ارائه شده الزامی است.

- در مواردی که براساس پیشنهاد و توصیه طرح تفصیلی ، انتقال مسیر نهری به حاشیه و یا وسط شبکه ارتباطی الزامی تشخیص داده شده است. بایستی حجم کانال و یا کانویو قابل اجرا با توجه به دبی آب عبوری براساس مطالعات موردی پس از تهیه طرح ویژه و تأیید مراجع ذیصلاح تعیین و برآورد شود.

۵- ضوابط حفاظتی عرصه و حریم مجموعه فرهنگی - تاریخی رامسر
مجموعه آثار فرهنگی - تاریخی رامسر شامل: باغ و کاخ، هتل ها و باغ روبروی آن (۳۰ هکتاری)
بلوار آزادی و ساختمان فرمانداری سابق می باشد.

مقدمه:

حریم اثر تاریخی یکی از مراتب مواجهه با اثر است که بانیست حفاظت و حمایت‌های قانونی معین می شود و در جایگاه خود ارتقاء و برقراری پیوندهای محیطی و طبیعی را تضمین می نماید. محیط و محل وقوع اثر به معنی قلمرو زندگی آن از آغاز شکل گیری تا آخرین لحظه های زندگی مورد توجه و احترام بوده و خواهد بود واز این رو زندگی اثر در گرو پیوند هایش با محیط ادامه و معنا خواهد یافت و از طریق شناخت و فهم حریم (عامل های پیوند) نسبت اثر تاریخی و حدود زندگی در محیط پیرامون تعیین خواهد شد.

طرح حریم مجموعه فرهنگی تاریخی رامسر با شناخت پیوندها و عامل های تاثیر گذاری منطقه و با نیت حفظ ارزش های طبیعی و فرهنگی به شرح نقشه پیوست و ضوابط و مقررات زیر تعیین و ابلاغ می گردد رعایت دقیق ضوابط و مقررات زیر براساس بند دوازدهم از ماده سوم قانون اساسی نامه میراث فرهنگی کشور، مصوب مجلس شورای اسلامی، برای کلیه دستگاه های دولتی، غیر دولتی، اشخاص حقیقی و حقوقی الزامی می باشد.

الف - ضوابط و مقررات عرصه اعیان آثار:

- محدوده جغرافیائی عرصه آثار تاریخ با خط ممتد ضخیم روی نقشه مشخص شده است.
- هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و یا آسیب به عرصه و اعیان تاریخی آثار گردد ممنوع است.
- هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ ارزشهای فرهنگی و تاریخی مجموعه اعم از مرمت، باز زنده سازی، توسعه و ایجاد فضای سبز، تعمیر و یا تغییر در کاربری در تمام و یا بخشی از آن پس از تهیه و ارائه طرح به سازمان میراث فرهنگی و تصویب نهائی آن از سوی سازمان مذکور و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب معتبر خواهد بود.
- باغ تاریخی و ارزشمند، معروف به ۳۰ هکتاری به منظور حفظ انسجام فضای و نقش فوق العاده آن در پیدایش سایر آثار و همچنین به عنوان وسیع ترین و محوریتترین عرصه تاریخی و فضای شهری مجموعه و شهر باید براساس مستندات تاریخی و طرح اولیه << باغ آرائی >> پس از تصویب نهائی طرح از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور ساماندهی و احیاء گردد.

ب - ضوابط و مقررات حریم درجه یک آثار:

- محدوده حریم درجه یک مجموعه آثار با توجه به مقدمه فوق و با نیت حفظ ارزشهای معتبر طبیعی و عناصر مهم و تاثیر گذار محیطی با خط و نقطه روی نقشه تعیین و ضوابط حفاظتی آن به شرح زیر با نظارت مستقیم سازمان میراث فرهنگی اعلام می شود. از آنجائیکه ویژگیهای جغرافیائی و بستر طبیعی منطقه شامل پوشش گیاهی طبیعی و باغ ها، کوهها، رودخانه ها و چشمه سارها و غیره از ارکان اصولی پیدایش مجموعه فرهنگی - تاریخی رامسر محسوب می شود حفاظت، ساماندهی و تثبیت آنها در جهت ارتقاء کیفی و کمی مجموعه و همچنین معرفی فراگیر قلمرو آثار و ویژگیهای طبیعی الزامی می باشد.
- حفظ کاربری موجود اراضی محدوده فوق الزامیست و ساخت و ساز بنای مسکونی باید براساس قوانین باغ ها با رعایت سطح اشغال ده درصد زمین حداکثر دویست و پنجاه متر پس از هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی، تهیه و ارائه طرح تصویب نهائی و نظارت مستقیم سازمان مذکور و اجرائی دقیق طرح مصوب معتبر و قابل اجراء خواهد بود.
- هرگونه ساخت و ساز و احداث بنا با کاربری غیر مسکونی در محدوده اشاره شده مطلقاً ممنوع می باشد.
- حداکثر ارتفاع مجاز واحدهای مسکونی در این محدوده با احتساب کرسی چینی و سقف شیروانی با رعایت سطح اشغال پیش گفته یک طبقه در پنج و نیم متر تعیین و اعلام می شود.
- طرح معماری، مصالح و نمای مسکونی باید متناسب با بافت فرهنگی - تاریخی مجموعه و با اقلیم منطقه هماهنگ و سازگار باشد.
- احداث جاده در ضلع جنوبی هتلها و کاخ و باغ به دلیل از بین بردن انسجام فضائی آثار و طبیعت بکر پیرامون آرامش و آرایش محیطی و تخریب دید منظر مطلقاً ممنوع می باشد.
- احداث دسترسیهای موضوعی در این محدوده پس از هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی، تهیه و ارائه طرح تصویب نهائی و نظارت مستقیم سازمان مذکور و اجرائی دقیق طرح مصوب معتبر و قابل اجراء خواهد بود.
- به منظور حفظ اراضی کشاورزی و باغ ها هرگونه تفکیک و تجمیع پلاکها و تعریض توسعه و ایجاد معابر باید به تصویب نهائی سازمان میراث فرهنگی برسد.

ج - ضوابط و مقررات حریم درجه دو

- محدوده حریم درجه دو در ضلع جنوب مجموعه از خطر الراس کوهها با خط و دو نقطه روی نقشه مشخص و تعیین شده است.
- هر گونه اقدامی که منجر به تخریب و یا لطمه به بستر طبیعی - زیست محیطی و دید و منظر و یا منجر به گسست پیوندها و انسجام فضائی مجموعه و محیط طبیعی پیرامون گردد

- از قبیل کوه بری، استخراج معادن و شن و ماسه، قطع درختان، احداث خیابان و معبر، نصب دکل‌های مخابراتی، تلویزیونی و ماهواره ای، برق، تلفن و نظایر آن ممنوع می باشد.
- ساخت و ساز و احداث بنا در محدوده حریم درجه دو مطلقاً ممنوع است.
- حفظ کاربری اراضی کشاورزی و باغ‌ها الزامی است و فعالیت آنها کما فی سابق بلامانع است.
- احداث جاده در ضلع جنوبی هتله‌ها و کاخ و باغ مجموعه، بدلیل از بین بردن انسجام فضائی آثار و طبیعت بکر پیرامون آرامش و آرایش محیطی و تخریب دید منظر مطلقاً ممنوع می باشد.
- احداث دسترسی‌های موضوعی در این محدوده پس از هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی، تهیه و ارائه طرح، تصویب نهائی و نظارت مستقیم سازمان مذکور و اجرائی دقیق (طرح مصوب) معتبر و قابل اجراء خواهد بود.
- انجام هرگونه طرح ساماندهی، محوطه‌سازی با حفظ بستر طبیعی و ویژگی‌های محیطی، پس از تهیه طرح و تصویب نهائی سازمان میراث فرهنگی معتبر و قابل الاجراء خواهد بود.
- محدوده عرصه بناهاییکه با علامت □ روی نقشه مشخص شده است به دلیل ارزشهای فرهنگی - تاریخی و ارتباط آنها با عرصه آثار مجموعه باید در وضع موجود حفاظت، مرمت و تثبیت شوند.

د - ضوابط و مقررات حریم درجه سه :

- محدوده حریم درجه سه با خط و سه نقطه روی نقشه مشخص شده است.
- هرگونه فعالیت عمرانی اعم از ساخت و ساز واحداث بنا، توسعه، تعریض و ایجاد خیابان، ساماندهی و محوطه‌سازی در محدوده حریم، پس از هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی، تهیه و ارائه طرح، تصویب نهائی و نظارت مستقیم سازمان مذکور و اجرائی دقیق طرح مصوب معتبر و قابل اجراء خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع مجاز ساخت و ساز و احداث بنا در این محدوده با احتساب کرسی چینی و سقف شیروانی هشت و نیم متر در دو طبقه تعیین و اعلام می شود.
- طرح معماری، مصالح و نمای بناها، باید متناسب با بافت فرهنگی - تاریخی مجموعه و با اقلیم منطقه هماهنگ و سازگار باشد.
- محدوده عرصه بناهاییکه در طرح جامع با علامت □□ روی نقشه مشخص شده بودند و در طرح تفصیلی بعنوان همان کاربری اعلام شده اند از جمله (ساختمان کشف جراثم و بانک کشاورزی، مهمانسرای قدیم سخت سر، ساختمان نیروی انتظامی و ساختمان فلاح سابق، به دلیل ارزشهای فرهنگی، تاریخی، معماری و ارتباط آنها با عرصه آثار مجموعه باید در وضع موجود حفاظت، مرمت و تثبیت شوند.

- هر گونه اقدامی که به بنیان و منظر آثار لطمه وارد سازد از قبیل احداث انواع کانال آب ، گاز ، برق و تلفن نصب دستگاه های لرزاننده دود زا و پر سروصدا و انواع تابلوهای تبلیغاتی واطلاع رسانی ، تردد ماشین آلات سنگین و غیره ممنوع است.
- تاکید می شود با توجه به شرایط اقلیمی و آب وهوائی و همچنین به منظور حفظ فضای سبز ومنظر شهری، نسبت به فضاهای پر خالی (فضای باز حیاط و فضائی که بنا می شد) و سطح اشغال در سراسر بر تجاری (اولین پلاک) دو سوی بلوار آزادی ، کاملاً رعایت شود.
- ساخت و ساز در عرصه دریا مطلقاً ممنوع است(عرصه ای که در محدوده حریم درجه سه واقع شده است) و هرگونه ساماندهی محوطه سازی و سالم سازی در محدوده مورد نظر باید با کسب مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی صورت پذیرد.

۴- ضوابط مربوط به خیابانها ، دسترسی ها و ارائه ضوابط برای انواع معابر طبقه بندی شده :

۴-۱- نوع تقاطع :

تقاطع های معابر شریانی با توجه به حجم آمد و شد نیاز به غیر هم سطح شدن ندارد .

۴-۲- تعداد خطوط عبوری :

- ۱- خیابانهای شریانی درجه یک : دو تا سه عبوری برای هر جهت حرکت
- ۲- خیابانهای شریانی درجه دو : دو تا سه خط عبوری برای هر جهت حرکت
- ۳- خیابانهای جمع کننده و توزیع کننده : یک تا دو خط عبوری در هر جهت حرکت
- ۴- خیابانهای محلی : یک تا دو خط عبوری در هر جهت حرکت

۴-۳- ضوابط مربوط به احداث عبور دوچرخه :

کلیه معابر شهری با رعایت حال دوچرخه سواران طراحی شوند مگر در مواردی که وضعیت طبیعی شهر مناسب سواری نباشد یا برای مسیر دوچرخه امتداد مستقل و جداگانه ای در نظر می گیرند .

- مسیرهای دوچرخه باید مجزا از پارکینگ های حاشیه ای قرار بگیرند .
- مناسب سازی راهها برای دوچرخه سواری یا اصلاح رویه یا روسازی آنها ضروری است .
- عرض سواره خیابانهای محلی را نباید به دلیل مسیر دوچرخه بودن بیشتر بگیرند .
- چون باید بین وسیله نقلیه پارک شده و دوچرخه سوار حداقل $0/75$ متر فاصله باشد عرض خط پارکینگ در خیابانهای محلی واقع در مسیر دوچرخه نباید از $2/75$ متر کمتر باشد ($0/25$ متر فاصله وسیله نقلیه پارک شده تا جدول $1/75$ متر عرض سواری ، $0/75$ متر فاصله سواری تا دوچرخه سوار)
- دوچرخه ها نباید از سواره رو راههای شریانی درجه یک استفاده کنند .
- اگر در امتداد راهها مسیرهای درجه یک و درجه دو دوچرخه وجود داشته باشد دوچرخه ها مجاز به استفاده مشترک از سواره رو نیستند .

۴-۴- حداقل عرض سواره رو :

- ۱- حداقل عرض سواره رو برای نسبتاً سریع شامل خطوط کندرو هر خط 3 متر و خطوط سریع نیز حداقل هر خط 3 متر
- ۲- حداقل عرض سواره برای خیابانهای اصلی شهری هر خط $3/25$ متر
- ۳- حداقل عرض سواره رو برای خیابانهای ناحیه ای - (شهر درجه ۲) هر خط 3 متر
- ۴- حداقل عرض سواره رو برای خیابانهای محلی (درجه ۱) 3 متر

۵- حداقل عرض سواره رو برای خیابانهای محلی درجه ۲ (دسترسی) هر خط ۳ متر

۴-۵- حداقل عرض پیاده رو (به تفکیک مناطق)

- ۱- سریع ۲/۷ متر در صورت وجود کندرو
- ۲- نسبتاً سریع ۲ متر در صورت وجود معبر کناری ، و ۳ متر در حاشیه معابر نسبتاً سریع بودن کندرو
- ۳- شریانی درجه دو اصلی ۱/۹ متر
- ۴- ناحیه ای (شریانی درجه دو فرعی) ۱/۶ متر
- ۵- محلی اصلی ، ۱/۸ متر
- ۶- محلی فرعی (دسترسی) ۱/۶ متر

۴-۶- حداقل فاصله بین تقاطع ها :

- ۱- شریانی درجه یک ۲۵۰ متر
- ۲- شریانی درجه دو ۱۵۰ متر
- ۳- جمع کننده و توزیع کننده ۱۰۰ متر
- ۴- راههای محله ای ۵۰ متر

۴-۷- حداقل عرض نسبت به طول معبر با توجه به عملکرد :

- عرض هر معبر با توجه به تعداد خطوط و عرض آنها تعیین می شود ، لکن در معابر محلی حداقل عرض هر معبر با توجه به طول معبر نیز قابل تعیین است .
- ۱- عرض کوچه های با طول تا ۵۰ متر بن بست ، ۶ متر
 - ۲- عرض کوچه های با طول تا ۱۰۰ متر بن بست ، ۸ متر و در صورت بن باز بودن ۱۰ متر
 - ۳- عرض کوچه های با طول تا ۲۰۰ متر بن بست ، ۱۰ متر در صورت باز بودن ۱۲ متر
 - ۴- عرض کوچه های با طول بیش از ۲۰۰ متر ، ۱۲ متر و مواردیکه طرح ، عرض معینی را مشخص می کند مطابق پیشنهادات طرح

۴-۸- حداکثر شیب :

در شهررامسر مشکل حداکثر شیب وجود ندارد .

۹-۴- عرض حریم معابر :

معابر نسبتاً سریع با یک حریم مشخص شده در نقشه های طرح تفصیلی به رنگ سبز از محوطه اطراف جدا می شوند به علاوه یک حریم درجه دو طبق مقررات راه سازی برای بر بیرونی معابر کنار گذر باید مدنظر باشد .

۱۰-۴- پارکینگهای حاشیه ای :

- ۱- در کنار شریانی درجه یک بدون معبر کناری ، پارکینگ مجاز نیست و در صورت وجود معبر کناری حداقل ۲/۳ متر برای پارکینگ به عرض هر طرف افزوده می شود .
 - ۲- در راههای شریانی درجه دو ۲/۵ متر برای پارکینگ به عرض هر مسیر افزوده می شود .
 - ۳- در خیابان محلی حداقل ۲/۴۰ متر به عرض هر مسیر افزوده می شود .
 - ۴- جمع کننده و توزیع کننده حداقل ۲/۴۰ متر در یک سمت خیابان .
 - ۵- خیابانهای دسترسی ۲ متر و حداقل در یک سمت خیابان
- * در خصوص ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ در یک بند جداگانه به تفصیل اشاره شده است.

۱۱-۴- دوربرگردان (در صورت نیاز) و مقررات مربوط به آن :

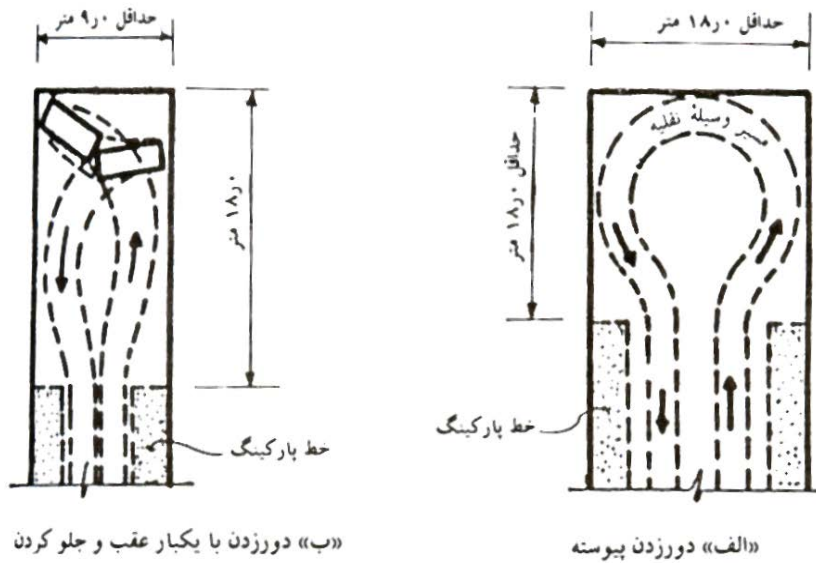
دور برگردان در معابر بن بست با طول بین ۳۰ تا ۴۹ متر و عرض ۶ متر ، حداقل شعاع ۶ متر و با طول بیش از ۵۰ متر و با حداقل شعاع ۹ متر خواهد بود عرض این دوربرگردانها نمی بایست از دو برابر عرض گذرگاه کمتر بوده و بعبارت بهتر ۱/۵ برابر عرض راه و ایجاد امکان ارتباط پیاده با عرض ۴ متر از انتهای آن به گذرگاههای سواره بلامانع می باشد . حداقل ابعاد دوربرگردانها 9×9 متر تعیین می گردد .

۱- دوربرگردان

برای دور زدن پیوسته (بدون عقب و جلو کردن) سواری تیپ، عرض مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری (جاده) نباید کمتر از ۱۸ متر باشد (شکل ۱- الف). برای دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن، این عرض نباید از ۹/۰ متر کمتر باشد (شکل ۱- ب).

- جای دور زدن

- جای دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن



شکل ۱- حدفاصل عرض جاده برای دورزدن سواری تیپ.

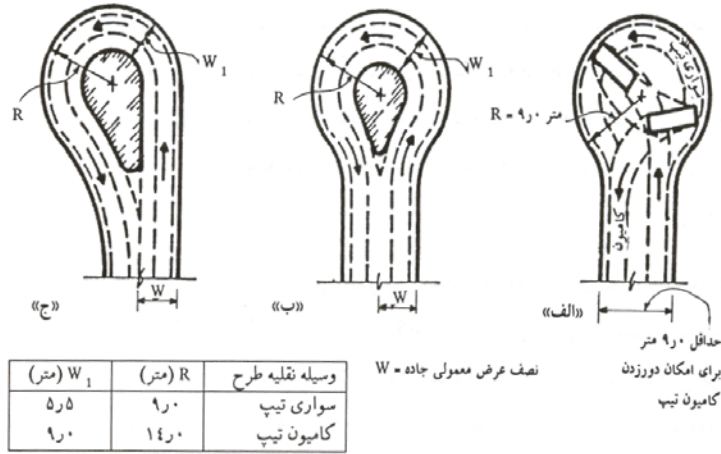
- جای دور زدن پیوسته

در خیابانهای بن‌بست با طول بیشتر از ۱۰۰ متر، بهتر است که امکان دور زدن پیوسته راه، حدفاصل برای سواری تیپ، فراهم کنند. برای این منظور، اگر عرض قسمت مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری از ۱۸/۰ متر کمتر است، باید در انتهای آن برگردان فلکه‌ای در نظر بگیرند. شکل ۲ سه نوع دروبرگردان فلکه‌ای را نشان می‌دهد.

نوع «الف» در مواردی توصیه می‌شود که تعداد وسایل نقلیه سنگین زیاد است، به علاوه، با اعمال مقررات، می‌توان از توقف غیر مجاز وسایل نقلیه در داخل محوطه فلکه جلوگیری کرد. این نوع دوربرگردان برای مناطق مسکونی و تجاری توصیه نمی‌شود.

در دوربرگردان نوع «الف» سواری تیپ با دور پیوسته، و کامیون تیپ با یک بار عقب و جلو کردن دور می‌زنند. مزیت اصلی آن، فراهم ساختن امکان دور زدن وسایل نقلیه سنگین در سطحی محدود است.

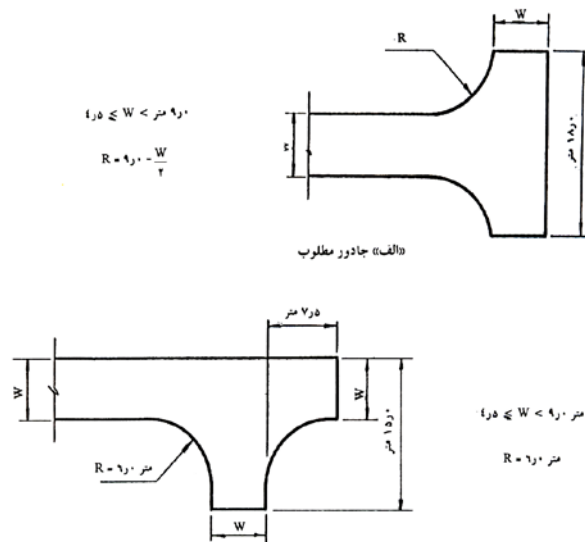
دو نوع «ب» و «ج» مشابه یکدیگر و از هر دو نوع می‌توان در هسته‌های شهری مسکونی استفاده کرد. طراح می‌تواند با توجه به وضعیت، یکی از دو نوع را برگزیند.



شکل ۲- نمونه‌هایی از دوربرگردان فلکه‌ای

- جای دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن

در مواردی که طول خیابان بن‌بست از ۱۰۰ متر کمتر است، و یا در مواردی که به علت کمبود جا فراهم ساختن امکان دور زدن پیوسته مشکل، یا پرهزینه است، باید حداقل جا برای دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن را فراهم ساخت. اگر عرض جاده از ۹ متر کمتر است، سواری تیپ نمی‌تواند با یک بار عقب و جلو کردن دور بزند و برای این کار به دوربرگردان نیاز دارد.



«ب» برگردان حداقل

شکل ۳- دور برگردان سواری تیپ برای خیابانهایی که عرض جاده آنها از ۹/۰ متر کمتر است.

۲- ضوابط اجرای پیش آمدگی در تقاطعها (پخی)

در امر تعیین میزان پیش آمدگی بناها در تقاطع خیابانهای شهری ، ضابطه مورد عمل میزان میدان دید مورد نیاز می باشد. عبارت دیگر رانندگان دو وسیله نقلیه که در امتداد عمود بر یکدیگر به تقاطع نزدیک شوند بایستی در فاصله مناسب جهت توقف، قادر به دیدن وسیله نقلیه یکدیگر باشند. با استفاده از این ضابطه جداول تیپ ملاک عمل ضابطه پخی خیابانها با توجه به عرض معابر در شاخه های تقاطع و سرعت حرکت وسایل نقلیه طراحی می شود. نمونه ای از این جداول در ادامه قابل مشاهده است.

۳- شعاع قوس گوشه در تقاطع های شهری

برای گرد کردن گوشه تقاطع های شهری می توان از انواع قوس های دایره ای ساده ، مرکب و انتقالی استفاده نمود. قوس های دایره ساده برای وسایل نقلیه طرح کوچکتر و سرعت طرح کمتر مناسب هستند ، در حالیکه در سرعت بیشتر و برای وسایل نقلیه بزرگتر، استفاده از قوس های مرکب و انتقالی دارای مزایایی از قبیل انطباق بهتر با مسیر حرکت و سطح گردش کوچکتر خواهد بود. چنانچه در یک گوشه از تقاطع حرکات گردشی وجود نداشته باشد، قوس دایره ساده با شعاع یک متر کفایت می کند. در سایر موارد شعاع قوس گوشه براساس درجه بندی خیابان انتخاب می شود. شعاع انتخابی برای تقاطع های محلی و دسترسی باید در حدی باشد که وسایل نقلیه سواری بتوانند بدون تجاوز به خطوط مجاور، گردش خود را انجام دهند. معمولاً شعاع ۲/۰ تا ۶/۰ متر برای این منظور کفایت می کند. در این تقاطع ها گردش وسایل نقلیه سنگین با استفاده از کل عرض مسیر ورودی تقاطع قابل قبول خواهد بود. در تقاطع های بزرگراهی و شریانی ، شعاع قوس گوشه ۸ متر بدون استفاده از جزیره مثلثی کفایت می کند. در صورتیکه در تقاطع های شریانی و بزرگراهی از جزیره مثلثی استفاده شود ، شعاع قوس ۵۰- ۲۵ متر می تواند مورد استفاده قرار گیرد.

۴- ضوابط بیرون رفتگی ایستگاههای اتوبوس

راههای شریانی درجه ۱

در محل ایستگاه، اتوبوسها باید کاملاً از جاده اصلی خارج شوند، به نحوی که بین لبه جای ایستادن آنها و حد خارجی شانه راه حداقل ۱/۷۵ متر فاصله باشد. در این فاصله، برای تأمین ایمنی سواره و همچنین جلوگیری از دسترسی پیاده به سواره رو اصلی، باید نرده حافظ دوطرفه یا نرده پیاده نصب شود. در شکل ۱ نحوه استقرار ایستگاه اتوبوس در راههای شریانی درجه ۱ ملاحظه می شود.

راههای شریانی درجه ۲

در حالتی که خط پارکینگ وجود ندارد و یا مواردی که از خط پارکینگ در ساعات شلوغ به عنوان خط اصلی ترافیک استفاده می‌شود، برای ایستگاه اتوبوس باید بیرون رفتگی کاملی را که طول آن برای توقف حداقل دو اتوبوس کافی است در نظر بگیرند (شکل ۱). زیرا اگر اتوبوسها در خط عبوری توقف کنند از ظرفیت، سرعت و ایمنی راه شریانی کاسته می‌شود. در راههای موجود با وضعیت فوق نیز باید سعی کرد که به تدریج، با استفاده از فضاهای موجود، برای ایستگاههای اتوبوس بیرون رفتگی کامل و در صورت محدودیت جا بیرون رفتگی ناقص فراهم آورد. وجود یک بیرون رفتگی ناقص (با عرض کمتر از استاندارد) به ظرفیت و ایمنی و سرعت در راههای شریانی درجه ۲ کمک می‌کند. ابعاد بیرون رفتگی ایستگاه برای راههای شریانی درجه ۲ به شرح زیر تعیین می‌شود:

عرض بیرون رفتگی

بیرون رفتگی کامل : ۳/۰۰ تا ۳/۷۵ متر

بیرون رفتگی ناقص : ۱/۵ تا ۲/۵ متر

عرض سکو

اگر عرض سکو اضافه بر عرض پیاده‌رو است: حداقل ۳/۰ متر

اگر از پیاده‌رو به عنوان سکو هم استفاده می‌شود: حداقل ۴/۵ متر

طول یک پهلوگیر

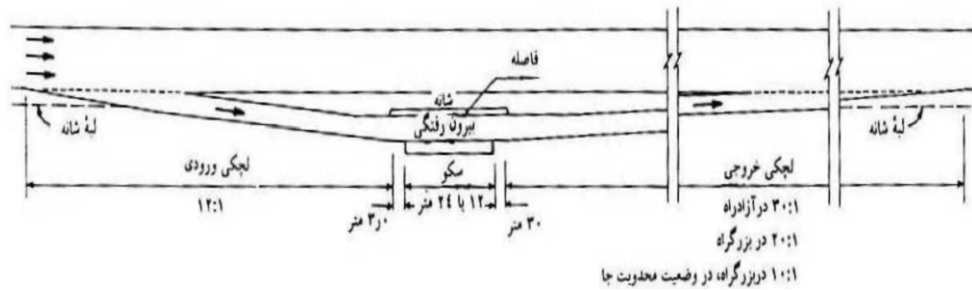
برای اتوبوس معمولی : ۱۲ متر

برای اتوبوس مفصلی : ۱۸ متر

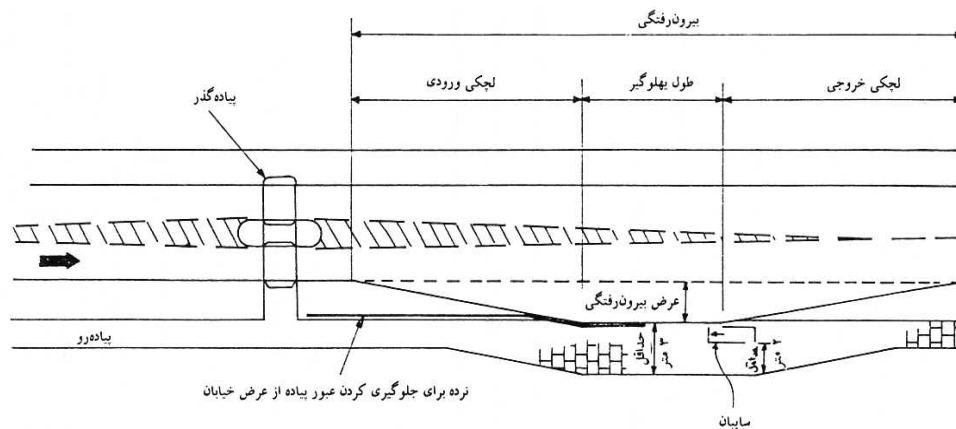
لچکی

شیب ورودی: حداقل مطلوب ۱ به ۵، حداقل مطلق ۱ به ۴

شیب خروجی: ۱ به ۳



شکل ۱- نحوه استقرار ایستگاههای اتوبوس در محورهای اصلی



۵- ضوابط پارکینگها

- ضوابط عمومی

- دسترسی ورودی اتومبیل به پارکینگ ساختمانهای عمومی حداقل ۱۰۰ متر از اولین تقاطع معابر درجه یک و دو باید فاصله داشته باشد.
- تعداد پارکینگ مورد نیاز ساختمانهای دارای کاربری مختلط از مجموع تعداد لازم پارکینگ برای هر کاربری محاسبه می شود.
- در ساختمانهایی که دارای کاربری مختلط با واحدهای مسکونی می باشند، تفکیک پارکینگهای بخش مسکونی از دیگر بخشها الزامی است.
- دسترسی مستقیم پارکینگهای عمومی به خیابانهای اصلی و درجه یک مجاز نیست.
- حداقل عرض معبر دسترسی به پارکینگهای یکطرفه ۲/۵ متر و برای پارکینگهای دوطرفه ۳/۵ متر است.
- شعاع داخلی مسیر گردشها در کلیه پارکینگها باید حداقل ۴/۵ متر باشد.
- حداقل فضای پارکینگ در واحدهای انفرادی ۱۵ متر مربع (۳ × ۵) است.
- حداقل عرض رامپ مستقیم جهت دسترسی به پارکینگ یکطرفه ۳ متر و دوطرفه ۵/۷۵ متر است.

- حداقل عرض رامپ قوسی جهت دسترسی به پارکینگ به صورت یک طرفه ۳/۶۵ متر و دوطرفه ۷ متر است.
- حداکثر شیب رامپ‌های پارکینگ‌های عمومی نبایستی از ۱۵ درصد تجاوز نماید، لیکن شیب رامپ پارکینگ‌های اختصاصی تا حد ۲۰ درصد مجاز است.
- حداکثر شیب محل توقف نبایستی از ۵ درصد تجاوز کند.
- ارتفاع آزاد پارکینگ در بخش ورودی و خروجی و رامپ‌ها حداقل ۲۰۰ - ۱۸۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.

- ضوابط اختصاصی

مناطق مسکونی :

حداقل تعداد پارکینگ بناهای مسکونی به شرح زیر می‌باشد :

- ۱- در واحدهای مسکونی با مساحت زیربنای کمتر از ۷۰ متر مربع به ازای هر دو واحد مسکونی یک پارکینگ.
 - ۲- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت ۷۰ تا ۲۰۰ متر مربع یک پارکینگ.
 - ۳- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت ۲۰۰ متر مربع ۲ پارکینگ.
- تبصره ۱: هرگاه جمع تعداد پارکینگ‌ها به عدد اعشاری برسد، عدد صحیح بزرگتر (۰/۵) ملاک خواهد بود.
- تبصره ۲: تأمین محل پارکینگ فقط برای ۱ واحد در حیاط (فضای باز غیر پوشیده) مجاز بوده و بیش از آن باید در پیلوتی (یا زیرزمین) پیش‌بینی شود.
 - تبصره ۳: نحوه توقف خودروها باید به گونه‌ای طراحی شود که تردد هر خودرو به سهولت امکان‌پذیر بوده و نیاز به جابجایی سایر خودروها نباشد.
 - تبصره ۴: استفاده از پیلوتی جهت پارکینگ مجاز است.

مناطق عمومی :

- معیار محاسبه پارکینگ مورد لزوم در کاربریهای دیگر (غیر مسکونی) طبق ردیفهای زیر خواهد بود .
- دفاتر بازرگانی و خدماتی ، برای هر واحد مستقل حداقل یک پارکینگ تا ۵۰ مترمربع مساحت خالص و در کل برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا تأمین ۲ واحد پارکینگ الزامی است .
- خرده فروشی برای هر ۲۴ مترمربع سطح طبقات یک واحد پارکینگ
- عمده فروشی برای هر ۷۵ مترمربع سطح طبقات ۲ واحد
- رستوران برای هر ۱۰۰ مترمربع سطح طبقات ۲ واحد
- مرکز اجتماعات برای هر ۱۰۰ مترمربع سطح طبقات ۲ واحد
- هتل طبق استانداردها و ضوابط و مقررات سازمان جهانگردی
- بیمارستان برای هر ۵ تخت یک واحد

- سینما و تاتر برای هر ۴۰ صندلی یک واحد
- کارخانجات صنعتی و انبارها برای هر ۱۰۰ مترمربع از سطح کارخانه یک دوم واحد
- مدارس برای هر ۵ نفر پرسنل مدرسه یک واحد
- مدارس عالی و هنرستان برای هر پرسنل آموزشی و اداری یک واحد
- دانشگاهها برای هر استاد و پرسنل دفتری و اداری یک واحد
- گرمابه ها برای هر ۶ نمره خصوصی یک واحد
- تاسیسات تفریحی برای هر ۱۰۰ مترمربع یک سوم واحد
- ساختمانهای اداری و دولتی و ارگانها و سازمانها برای هر ۱۰ کارمند یک واحد
- برای خوابگاه های دانشجویی برای هر ۱۵ مترمربع اطاق خواب یک دهم واحد

۱۲-۴- مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر از طریق ایجاد پل سرپوشیده و

ساختمانهای عمومی و نظایر آن ضوابط لازم در این زمینه :

برخی از تقسیمات شهری فاقد سطح لازم جهت تبدیل شدن به یک محله شهری اند بنابراین اجباراً باید به تقسیمات مجاور به پیوندند در این صورت لازم است با تمهیداتی مثل پل روگذر یا زیرگذر عابر پیاده ، نقاط مکث مثل میدانها و یا چراغ و خط کشی برای عابر پیاده عمل شود .

۱۳-۴- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده :

مسیر عبور پیاده در شهر مورد نیاز نبوده و پیشنهاد نشده است .
تبصره : در انتهای کوچه ها با طول بیش از ۱۰۰ متر ، اگر به خیابان اصلی بن بست شوند باید دسترسی پیاده ممکن باشد .

۱۴-۴- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی :

در کلیه پیاده روها و ورودیهای ساختمانهای عمومی رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی الزامی است در ادامه ضوابط مناسب سازی محیط شهر برای معلولان و ضوابط طراحی شهری مصوب شورایعالی شهرسازی ارائه می شود.
علاوه بر موارد فوق الذکر سایر جزئیات ضوابط و مقررات بویژه در طراحی جزئیات شبکه معابر به شرح زیر است .

۱۵-۴- مقررات عمومی احداث بنا :

ضوابط و مقررات ساختمانی ارائه شده شرایط استقرار این ابنیه را در مجاور و تقاطع شبکه های ارتباطی تعیین می نماید .

۱۶-۴- ضوابط پخ در تقاطع معابر :

کلیه زمینهای بایر ، باغها و اراضی مزورعی که با پوسته طرح و کل شبکه های معابر برخورد دارند مشمول ضوابط پخ می باشند .

۱۷-۴- ضوابط تعیین پخ

- ۱- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو نیستند (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر تعیین می گردند .
 - ۲- پخ دو گذر که یکی از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو می باشند (بیشتر از ۶ متر) و دیگری که ماشین رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می گردد .
 - ۳- پخ یک گذر با حریم خطوط انتقال نیرومشروط بر اینکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد بر اساس تقاطع خیابان مفروض به عرض ۱۲ متر عمل شود .
 - ۴- پخ یک گذر با طرح حریم مسیلهها مشروط بر اینکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد بر اساس تقاطع خیابان مفروض به عرض ۱۲ متر که داخل حریم مسیل در نظر گرفته می شود با گذر مزبور .
 - ۵- درمورد تقاطع ها مقدار پخی به شرح زیر عمل می شود :
- تقاطع هائی که عرض تمامی معابر آنها کمتر از ۱۲ متر می باشد ده درصد مجموع دو گذر تلاقی با هم خواهد بود .
- تقاطع شبکه های اصلی شهر و بطور کلی تقاطع های ۱۲ متر به بالا طبق جزئیات اجرائی طرح تفصیلی عمل خواهد شد .

۱۸-۴- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها و غیره :

انتخاب ارتفاع حصارها و دیوارها و نوع مصالح مصرفی در آن در رابطه فرهنگ و اوضاع اقلیمی شهر بوده که در سیمای شهر اثر گذاشته نتیجتاً نیاز به مطالعه و بررسی عمیق تری است به هر صورت مقررات کلی با توجه به اوضاع اقلیمی و سیمای شهر رامسر به صورت ذیل پیشنهاد می گردد .

- ۱- حداکثر ارتفاع حصار از ۲/۲۰ متر تجاوز ننماید مگر در طرحهای ویژه که مسئله امنیتی مطرح است .
 - ۲- فضاهای عمومی (عملکردهای شهری) همانند بیمارستانها ، ادارات ، مراکز فرهنگی و غیره ۷۰ سانتیمتر دیوار ومابقی بصورت نرده آهنی محصور گردد .
 - ۳- حصار مجتمع های وسیع مسکونی به صورت بند ۲ عمل گردد .
 - ۴- حصار باغات به صورت ۷۰ سانتیمتر دیوار و مابقی تا ارتفاع ۲/۵۰ متر در کل به صورت نرده یا فنس کشی می بایستی ساخته شود .
- * با توجه به ضرورت ایجاد و احداث پارکینگ در کلیه محدوده ها ومناطق عملکردی کاربری اراضی ، در زیر به تفصیل راجع به ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ اشاره خواهد شد.

۱۹-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی خاص برای بخشهایی از شهر در مورد عقب نشینی و محدودیتهای ارتفاع و تعداد طبقات :

۱-۱۹-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی خاص در منطقه جنوبی بلوار باهنر در حد فاصل بلوار دکتر طالقانی و محدوده غربی چهارصد دستگاه :

۱- محل احداث ساختمان در تمامی کاربریهای طرح جامع می بایستی از بر جنوبی بلوار باهنر (بر اعلام شده در طرح جامع و تفصیلی) می بایستی ۱۵ متر فاصله داشته باشند . این فضا اختصاص به قطعه مربوطه داشته و هر گونه ساخت و ساز در آن ممنوع است و به صورت فضای باز و سبز اختصاصی می بایستی حفظ گردد .

۲- در سرتاسر پلاک های جنوبی مجاور بلوار باهنر در حد فاصل تعیین شده در ردیف یک که دارای دسترسی مستقیم و یا غیرمستقیم به بلوار را دارند و در سند ثبتی این قطعات برشمالی آنها بلوار باهنر قید گردیده است حداکثر طبقات در تمامی کاربری های دو طبقه روی پیلوت تعیین می گردد.

۳- حداکثر تعداد طبقات ساختمان های احداثی در قطعات ردیف دوم پلاک های جنوب بلوار باهنر در حد فاصل تعیین شده در ردیف یک در تمامی کاربریها سه طبقه تعیین می گردد و پیلوت نیز جزء طبقات ساختمانی محسوب نمی گردد. (با رعایت عرض گذر)

۴- حداکثر تعداد طبقات ساختمان های احداثی در ردیف سوم پلاک های جنوب بلوار باهنر در حد فاصل تعیین شده در ردیف یک در تمامی کاربری ها ۴ طبقه تعیین می گردد و پیلوت نیز جزء طبقات ساختمانی محسوب می گردد.

۵- حداکثر تعداد طبقات ردیف های بعدی در جهت جنوب طبق ضوابط ومقررات ساختمانی اعلام شده در تراکم های اعلام شده در طرح جامع می باشد.

۲-۱۹-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی خاص در بر شرقی و غربی بلوار دکتر طالقانی در حد فاصل سه راهی دکتر طالقانی با خیابان شهید مطهری و تقاطع بلوار باهنر با بلوار طالقانی :

۱- محل احداث ساختمان در تمامی کاربریهای طرح جامع می بایستی از بر شرقی و غربی بلوار دکتر طالقانی که بر آن در طرح جامع و تفصیلی مشخص شده است حداقل ۱۵ متر فاصله داشته باشند . این فضا اختصاص به قطعه مربوطه داشته و هر گونه ساخت و ساز در آن ممنوع خواهد بود و به صورت فضای باز اختصاصی می بایستی حفظ گردد .

۲- در حد فاصل قید شده در بند ۱ یعنی بلوار طالقانی در عمق دو پلاک نسبت به بر شرقی و غربی، در بر بلوار ۳ طبقه روی پیلوت با سطح اشغال ۴۵٪ و ۲ طبقه ۵۰٪ رعایت عرض گذر (عرض ۱۰ متر و بیشتر ۲ طبقه و برای خیابانهای ۱۲ متر به بالا ۳ طبقه با حفظ و رعایت حد نصاب ملک).

۳-۱۹-۴- ضوابط و مقررات خاص در دو بر خیابانهای شهید عباس مفرد و بلوار دانش آموز :
حداکثر تعداد طبقات در قطعات و پلاکهای اول مجاور خیابانهای مفرد و بلوار دانش آموزان که
عرض خیابان ها به ترتیب ۲۸ , ۳۵ , ۴۵ متر باشد در بر خیابان شهید عباس مفرد چهار طبقه
روی پیلوت و بلوار دانش آموز سه طبقه روی پیلوت با رعایت حد نصاب مساحت ملک مورد نظر
مجاز می باشد .

۴-۱۹-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی خاص در بر شمالی بلوار امام رضا در حد فاصل تقاطع بلوار معلم با
بلوار امام رضا تا حریم شرقی میراث فرهنگی (روبروی پارک ۳۵ هکتاری شمال هتل رامسر) .
محل احداث ساختمان در تمامی کاربریهای طرح جامع می بایستی از بر شمالی بلوار حداقل ۱۰
متر فاصله داشته باشد این فضا اختصاص به قطعه مربوطه داشته و هر گونه ساخت و ساز در آن
ممنوع خواهد بود و به جزئیات ویژه و اجرائی مناطق خاص در طرح تفصیلی ارائه خواهد شد .

۲۰-۴- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی های مجاز کاربریهای مختلف می تواند
اجرا شود :

مقررات مربوط به همجواری و دسترسیهای مجاز کاربریهای مختلف بر اساس طرح منطقه بندی می
توانند اجرا شوند .

۲۱-۴- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس درمورد ساختمانهای عمومی پر
تردد :

ساختمانهایی که به صورت همزمان بیش از ۱۰ اتومبیل را جذب می کنند (مثل ادارات ورود و
خروج کارکنان) می بایستی پارکینگ مورد نیاز خود را تامین کنند و در طرحهای معماری از ضوابط
و استانداردهای سازمان مدیریت استفاده نمایند .

۵- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

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

پارکینگ‌ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم‌بندی می‌شوند:

الف: پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

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

ب: پارکینگ عمومی

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

۱-۵- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

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

۲-۵- محل پارکینگ:

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

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

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

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

مثال: قطعه زمین به مساحت ۴۰۰ متر مربع با سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مفروض است مالک قصد دارد از ۳۷ درصد سطح اشغال استفاده نماید تعداد پارکینگ‌هایی که می‌تواند در فضای آزاد

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

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

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

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

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

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

۳-۵- تعداد پارکینگ

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

۱-۳-۵- واحدهای مسکونی:

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

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

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

بعنوان مثال برای یک مجتمع ۴۰ واحدی با زیربنای ۶۰ متر مربع یا کمتر تعداد پارکینگ مورد نیاز برابر است با ۳۰ واحد ($40 \times 0.75 = 30$)

۲-۳-۵- واحدهای تجاری

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

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

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

۳-۳-۵- ساختمانهای اداری و نهادها

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

۴-۳-۵- مراکز بهداشتی و درمانی

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

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

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

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

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

۵-۳-۵- کاربریهای آموزشی

الف : مهد کودک و کودکستان: برای هر ۱۰ کودک یک واحد

ب : دبستان و راهنمایی: حداقل یک و نیم واحد به ازای هر کلاس

ج : هنرستان و مراکز پیش دانشگاهی: ۲ واحد پارکینگ به ازای هر کلاس

د : مراکز آموزش عالی، انستیتوها و دانشکده‌ها: یک واحد به ازای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل

۶-۳-۵- کاربریهای ورزشی:

الف : باشگاه یک واحد برای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل

ب : سالن ورزشی بدون تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن

ج : سالن ورزشی با تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن به اضافه یک واحد برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی

د : استخر: یک واحد برای هر ۳ رختکن

ه : استادیومهای ورزشی با تماشاچی: یک واحد برای هر ۲۵۰ متر مربع سطح ورزشگاه به اضافه یک واحد برای هر ۳۰ تماشاچی

۷-۳-۵- رفاهی، پذیرایی و جهانگردی:

الف: رستورانها یک واحد برای هر ۳۰ متر مربع زیربنای کل

ب: هتل دو و سه ستاره: یک واحد برای هر سه تخت

ج: هتل چهار و پنج ستاره: یک واحد برای هر دو تخت

تبصره: منظور از خوابگاههای دانشجویی ساختمانهایی است که توسط خود دانشگاه یا افراد دیگر بطور دائم برای خوابگاه ساخته می شود و استفاده دیگر مجاز نبوده و در صورت تغییر کاربری تأمین پارکینگ مطابق کاربری جدید ضروری و الزامی است.

۸-۳-۵- پارک تجهیز شده:

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

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

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

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

۹-۳-۵- فرهنگی:

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

ب: سینما: یک واحد برای هر ۸ صندلی

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

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

۱۰-۳-۵- کاربری مذهبی:

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

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

۱۱-۳-۵- تأسیسات صنعتی:

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

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

۱۲-۳-۵- شرایط خاص

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

- مجتمع های مسکونی یا تجاری و یا مؤسسات مختلف می توانند احتیاجات پارکینگ خود را از طریق احداث یک پارکینگ دستف جمععی توسط متقاضی برطرف نمایند.
 - در صورتیکه پس از محاسبه پارکینگ عدد اعشاری بدست آمد ، عدد صحیح بزرگتر ملاک عمل قرار می گیرد.
 - در مورد فعالیتهایی که میزان پارکینگ آن ذکر نشده ، سازمان مجری طرح می بایست بر اساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم را جهت تصمیم گیری به کمیسیون ماده پنج اعلام نماید.
- تعداد پارکینگ های مورد نیاز برای کاربری های مختلف در جدول شماره ۱۲ نشان داده شده است.

جدول شماره (۱۲) پارکینگ های مورد نیاز برای کاربری های مختلف

کاربری	توضیح	پارکینگ مورد نیاز (واحد)	
مسکونی	کمتر یا مساوی ۲۰۰ متر مربع زیر بنا	یک	
	بیش از ۲۰۰ متر مربع زیر بنا	دو	
	مجتمع های آپارتمانی مخصوص جوانان و اقشار کم درآمد با زیر بنای ۶۰ متر مربع یا کمتر به ازای هر واحد مسکونی احداثی	۰/۷۵	
تجاری	تا ۲۴ متر مربع زیر بنای تجاری بدون احتساب نیم طبقه	یک	
	بیش از ۲۴ متر مربع زیر بنا به ازای هر یک تا ۲۴ متر مربع زیر بنای مازاد	یک	
	واحدهای آپارتمانی تجاری به ازای هر واحد تا ۵۰ متر مربع زیر بنا	دو	
	واحدهای آپارتمانی تجاری با بیش از ۵۰ متر مربع زیر بنا برای هر یک تا ۴۰ متر مربع مازاد	یک	
	پاساژها ، به ازای هر مغازه تا ۲۰ مترمربع	یک	
	پاساژها ، مغازه های بیش از ۲۰ مترمربع به ازای هر یک تا ۲۰ متر مربع	یک	
	پاساژها ، به ازای هر ۵ مغازه	یک	
اداری و نهادهای	به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای کل	یک	
بهداشتی - درمانی	مراکز بهداشت به ازای هر ۷۰ متر مربع زیر بنای کل	یک	
	کلینیک ها به ازای هر ۴۰ متر مربع زیر بنای کل	یک	
	مطب اطباء به ازای هر مطب	دو	
	گرما به	به ازای هر ۴ نمره خصوصی	یک
		به ازای هر ۳۰ متر مربع زیر بنای گرما به عمومی	یک
	بیمارستانها	به ازای هر اطاق یک تختی	یک
		به ازای هر اطاق دو تختی	یک و نیم
	اطاق عمومی	نیم	

ادامه جدول شماره (۱۲)

کاربری	توضیح	پارکینگ مورد نیاز (واحد)
آموزشی	مهدکودک و کودکستان برای هر ۱۰ کودک	یک
	دبستان و راهنمایی به ازای هر کلاس	یک و نیم
	هنرستانها و مراکز پیش دانشگاهی به ازای هر کلاس	دو
	مراکز آموزش عالی، انستیتوها و دانشکده‌ها به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای کل	یک
ورزشی	باشگاه برای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای کل	یک
	سالن ورزشی بدون تماشاچی برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن	یک
	سالن ورزشی با تماشاچی علاوه بر سطر قبلی برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی	یک
	استخر، برای هر ۳ رختکن	یک
رفاهی - پذیرایی و جهانگردی	استادیوم ورزشی با تماشاچی برای هر ۲۵۰ متر مربع سطح ورزشگاه	یک
	رستوران‌ها برای هر ۳۰ متر مربع زیر بنای کل	یک
	هتل دو و سه ستاره برای هر سه اتاق	یک
	هتل چهار و پنج ستاره برای هر دو اتاق	یک
پارک تجهیز شده	خوابگاههای دانشجویی هر پنج اتاق	یک
	پارک محله‌ای برای هر ۶۰۰ متر مربع زمین	یک
	پارک ناحیه‌ای برای هر ۳۰۰ متر مربع زمین	یک
	پارک شهری برای هر ۲۵۰ متر مربع زمین	یک
فرهنگی	شهر بازی برای هر ۱۵۰ متر مربع زمین	یک
	کتابخانه، موزه برای هر ۷۰ متر مربع زیر بنای کل	یک
	سینما برای هر ۸ صندلی	یک
	تالار اجتماعات برای هر ۸۰ متر مربع کل زیر بنای کل	یک
مذهبی	باشگاههای اجتماعی برای هر ۵۰ متر مربع کل زیر بنای کل	یک
	مسجد ، حسینیه ، امامزاده برای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای کل	یک
تأسیسات صنعتی	مصلی برای هر ۳۰۰ متر مربع زیر بنای کل	یک
	کارگاهها و کارخانجات برای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنای کل	یک
ویژه باغ	انبارها، نمایشگاهها برای هر ۱۵۰ متر مربع زیر بنای کل	یک
	مشابه مسکونی به علاوه ۵ درصد از سطح زمین به صورت پارکینگ روباز	

۴-۵- مساحت پارکینگ:

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

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

حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل مستقلاً به ابعاد $5 \times 2/5$ متر به انضمام فاصله مناسب جهت مسیر حرکت لازم است. در این حالت به هنگام دریافت پروانه ارایه پلان جانمایی اتومبیلها و نحوه دسترسی (محل های ورود ، خروج و توقف) آنها به همراه نقشه های ساختمانی مطابق جداول شماره ۱۳ و ۱۴ و شکل شماره ۳-۱ الزامی است.

جدول شماره ۱۳ عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها

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

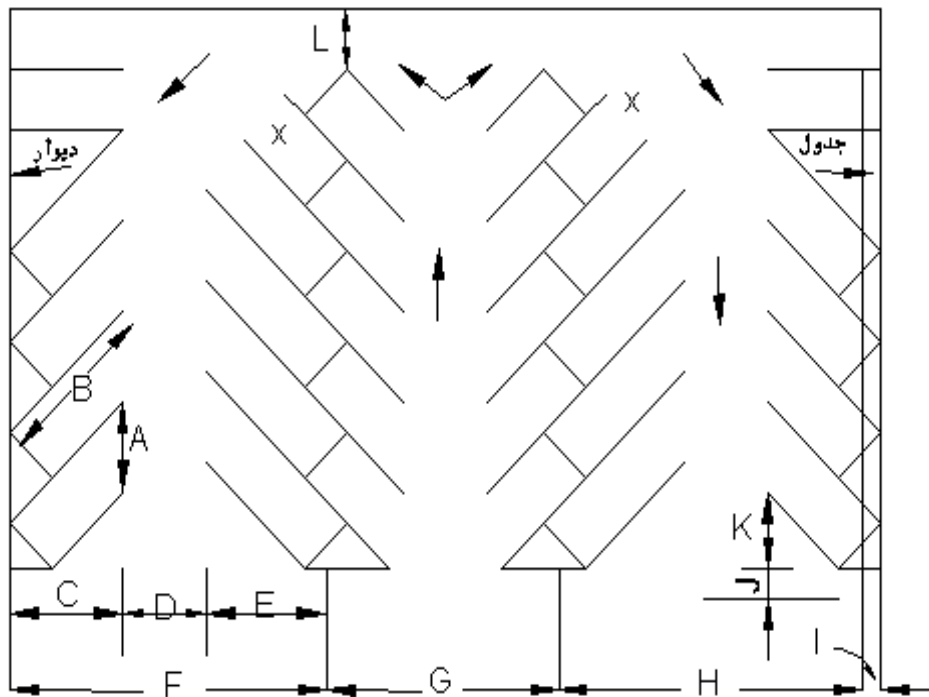
تبصره ۱: در مجتمع هایی که دارای کمتر از ۲۰ واحد پارکینگ در هر طبقه هستند عرض راهرو برای زاویه قرارگیری ۷۵ و ۹۰ درجه می تواند یک متر کمتر از مقادیر پیشنهادی در جدول فوق الذکر باشد .

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

جدول شماره ۱۴ اندازه جاپارک در پارکینگ‌های مختلف

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

شکل ۳-۱ مشخصات هندسی برای قرارگیری جا پارکها



جا پارکهایی که با علامت ضربدر مشخص شده در بعضی از قرارگیریها قابل دسترسی نیست. مقادیر A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K و در جدول ۳-۱ داده شده است. سه - پیش‌بینی راه ورودی (رمپ و دسترسی) پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.

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

- در نقشه‌های معماری ارائه شده ، طرح پارکینگ شامل محلهای ورود، خروج و توقف آنها بوده و می‌بایست به همراه نقشه‌های ساختمانی با رعایت ملاحظات زیر ارائه گردد.
- عرض راهروها و اندازه جاپارک با توجه به زوایای قرارگیری مطابق جداول شماره‌های ۲-۵۳ و ۳-۵۳ می‌باشد.
 - حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر یا با ورودی و خروجی‌های مجزا با حداقل عرض ۳/۵ متر تعیین می‌گردد.
 - حداکثر شیب رمپ ۱۵ درصد تعیین می‌گردد که شروع آن می‌بایست در حریم ملک باشد.
 - ارتفاع سقف رمپ حداقل ۲ متر می‌باشد.
 - در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالا باشد می‌بایست حداقل یک محل توقف وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود. بطوریکه توقف وسیله نقلیه و عملیات

بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.

۶-۵- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

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

۷-۵- انتخاب محل مناسب برای پارکینگ‌های عمومی:

توجه شود که محل احداث پارکینگ‌های عمومی به کاربریهایی که مراجعین آنها توقف کوتاه‌تری دارند (نظیر بانک و داروخانه و ...) نزدیکتر باشد و برای توقف‌های متوسط و بلند مدت با توجه به نوع کاربریه‌ها نظیر ورزشگاهها، بیمارستانها و ... می‌توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت. برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است:

۱ - گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابانهای اطراف باشد

۲ - عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطعها در زمان چراغ قرمز

۳ - عدم تداخل با ممنوعیت گردشها

۴ - بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطعهای اطراف

۸-۵- راه ورودی و خروجی پارکینگ:

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

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

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

۹-۵- نحوه قرار دادن محل پارکها در پارکینگ‌های عمومی:

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

۱- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد.

۲- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد.

۳- برای جلوگیری از سبقت اتومبیلها، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی‌ها کمتر از ۳۰ متر باشد.

۴- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط کش و سکو مشخص گردد.

(جلوگیری از پارک غیر مجاز)

۵- در راهروهای یکطرفه اگر جهت گردش داخلی ب‌خلاف جهت حرکت عقربه‌های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند.

۶- جریان ترافیک در راهرو و جا پارکهای مایل یکطرفه باشد.

۷- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.

۸- از نظر تخلیه آبهای سطحی سطح پارکینگ شیبی معادل یک یا دو درصد داشته باشد.

۵-۱۰- محوطه سازی پارکینگ

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

۵-۱۱- پارکینگ معلولین جسمی:

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

جدول شماره ۱۵ حداقل تعداد جا پارکها برای معلولین جسمی در پارکینگ‌های عمومی

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

نکات زیر در طراحی پارکینگ معلولین جسمی می‌بایست رعایت گردد:

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

۱۲-۵- حوزه اراضی مربوط به گذرگاهها و ارتباطات شهری

گذرگاههای شهری شامل راههای شریانی و محلی - گذرگاههای ویژه عابر پیاده - ایستگاههای اتوبوس و تاکسی - پارکینگهای حاشیه گذرگاهها، پارکینگهای عمومی خارج از گذرگاهها - روگذر - زیرگذرها - مسیرهای راه آهن و مترو - مسیرهای آبی - تله کابین - مسیرهای ویژه اتوبوس و ترموا- میدان و تقاطع - تونل از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه می باشند .

الف - مقررات گذربندی

در مورد معابر و گذرگاههای شهری که مشخصات فنی آنها در نقشه های طرح تفصیلی مشخص نگردیده است ضوابط ذیل لازم الاجرا می باشد :

۱ + عرض معابر و گذرگاههایی که در نقشه های طرح تفصیلی مشخص نشده و یا بعداً بدلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می گردند تا عرض ۱۲ متر بصورت بن بست یا بن باز از جدول ۱۶ زیر محاسبه می گردد :

جدول شماره ۱۶ حداقل عرض بر اساس طول دسترسی

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

تبصره ۱: مطابق جدول فوق اگر عرض مورد نیاز در بافت پر بیش از ۱۰ متر و در بافت خالی بیش از ۱۲ متر باشد نقشه تفکیکی یا پلان مسیر باید به تائید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد .
 تبصره ۲: منظور از بافت ساخته شده یعنی کوچه ای که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا با مجوز صورت گرفته باشد و منظور از بافت خالی تفکیکی های جدید می باشد .
 تبصره ۳: معابری که در مناطق ساخته شده قرار دارند ولی در شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی عرض آنها مشخص نشده است ، در صورت صدور پروانه مطابق ضوابط قبلی ، عرض اعلام شده در پروانه صادره ملاک عمل خواهد بود . در غیر اینصورت عرض گذر بر اساس طول کوچه از جدول ۱۸ تعیین می گردد .

- ۴ ۱- طول گذرگاه برای محاسبه عرض برابر فاصله حداقل بین انتهای کوچه تا ابتدای یک تقاطع یک تقاطع با عرض گذر بیشتر می باشد شکل شماره ۱-۱ و ۱-۲ نحوه محاسبه طول کوچه را نشان می دهد .
- ۳ ۱- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح جامع یا تفصیلی باشد عرض موجود ملاک عمل خواهد بود .
- ۴ ۱- اجرای دور برگردان در معابر بن بست که در نقشه طرح تفصیلی پیشنهاد شده است ضروری می باشد .
- ۵ ۱- در بافت خالی و نقشه های جدید تفکیکی برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از ۳۰ متر اجرای دوربرگردان مطابق یکی از طرح های تیپ پیوست (شکل ۱-۳) ضروری است .
- ۶ ۱- اگر در تفکیک پلاکی معبری طراحی گردد که در شبکه ارتباطی طرح تفصیلی نبوده ولی در امتداد معبر موجود قرار گیرد . عرض گذر بر اساس طول کلی از جدول ۱۸ با یک درجه کاهش محاسبه می گردد . در صورتیکه عرض محاسباتی با طول جدید بیش از عرض موجود باشد پلاکهای با عرض کمتر از عرض محاسباتی نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی می باشند . (شکل ۱-۴)
- ۷ ۱- پهنای پیاده روها بر طبق ضوابط پیشنهادی بر اساس مقاطع خیابانهای پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین ۲ الی ۳ متر ، مناطق تجاری و ساختمانهای عمومی و مختلط تجاری و مسکونی ۳ الی ۵ متر بهتر است رعایت گردد .
- ۸ ۱- چنانچه در امتداد نهر یا مسیلی در طرح تفصیلی معبری پیش بینی نشده باشد ، عرض مشخص شده از طرف شهرداری با استعلام از آب منطقه ای که مطمئناً منطبق بر حریم قانونی خواهد بود ، ملاک عمل بوده و بعنوان محل عبور آب و مسیر پیاده محسوب می گردد.
- تبصره : در صورتیکه از حریم نهر برای دسترسی سواره مورد استفاده قرار گیرد حریم نهر می تواند به عنوان بخشی از عرض مورد نیاز مورد استفاده قرار گیرد .
- ۹ ۱- نقشه شبکه گذرگاههای پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر مسیر و حداقل عرض گذرهای اصلی قابل استفاده بوده لیکن برای اجراء نیاز به تهیه خط پروژه به مقیاس ۱/۵۰۰ می باشد و در صورت مغایرت با طرح تفصیلی باید به تائید کمیسیون ماده پنج برسد .
- ۱۰ ۱- در مواردی که مسیر ترسیم شده در نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح تفصیلی با مسیرهای مصوب قبلی در طرح جامع مغایرت داشته باشد مسیر مشخص شده در شبکه جدید ملاک عمل بوده و بر اساس آن بایستی خط پروژه اصلاحی تهیه گردد . این مسیرها در نقشه ها مقایسه ای طرح پیشنهادی با طرح جامع تحت عنوان معابر تغییر مسیر داده شده نشان داده شده است .

۱۱-۱- تعریض گذرگاه ها از محور می باشد مگر معابری که دارای خط پروژه مصوب کمیسیون ماده پنج می باشند در طرح مشخص شده باشد . در این موارد پیشنهاد می شود میزان تعریض برای هر پلاک از محور و مطابق طرح پیشنهادی محاسبه و مابالتفاوت ارزش آن بایستی اخذ یا پرداخت گردد . در صورتی که میزان تعریض مطابق طرح کمتر از تعریض از محور باشد به هنگام نقل و انتقال یا نوسازی یا افزایش بنا مالک موظف به انجام توافق با شهرداری می باشد.

۱۴-۱- برای پلاک هایی که تعریض آنها مطابق طرح بیشتر از تعریض از محور می باشد سطح اشغال می تواند تا سقف حداکثر ۵ درصد از مساحت زمین واقع در تعریض می تواند به سطح اشغال مجاز اضافه گردد، ملاک محاسبه سطح اشغال مساحت زمین بعد از رعایت بر اصلاحی (تعریض) می باشد.

۱۳-۱- احداث کنسول فقط در معابری که دارای عملکرد تجاری شهری یا مختلط تجاری ، اداری، مسکونی می باشند و عرض گذر در آنها ۲۰ متر یا بیشتر باشد مجاز خواهد بود.

ب- مقررات دسترسی

دسترسی عبارت است از ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان عریض تر یا هم عرض خود برای بیان ضوابط مربوط به دسترسی لازم و ضروری است که در ابتدا طبقه بندی گذرگاهها شرح و سپس نحوه ارتباط آنها بیان شود .

۱- ب- طبقه بندی گذرگاهها

بطور کلی طرح و احداث شبکه گذرگاهها می بایست به صورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد . بر اساس عملکرد شبکه ارتباطی ، گذرگاهها را می توان به شرح زیر طبقه بندی نمود :

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

۱-۱- ب- راههای شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود . کنترل دسترسیها اساسی ترین مشخصه هندسی این راههاست . نقش اجتماعی برای این راهها در نظر گرفته نمی شود . برای کنترل کردن نقش اجتماعی راههای شریانی درجه یک پیاده ها و دوچرخه سواران نباید جز به صورت غیر هم سطح از عرض راه بگذرند .

راههای شریانی درجه یک ارتباط با راههای برون شهری را تامین می کنند و به دو گروه آزاد راه ، بزرگ راه که دارای ویژگیهایی مطابق جدول شماره ۹ می باشند تقسیم می شوند . در آزاد راهها ترافیک متقابل جدا شده ، تقاطعها غیر همسطح ، ورود و خروج کنترل شده ، محدودیت حداقل و حداکثر سرعت ، محدودیت انتخاب باند وجود دارد . حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف و فاصله تقاطعها حداقل ۲ کیلومتر و حداقل عرض پوسته ۷۶ متر و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۶ کیلومتر است .

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

راه عبوری ادامه راههای برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرهای معمولاً کوچک و متوسط یا روستاهاست به شرطی که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود . تقاطع های این نوع معابر معمولاً همسطح است و فاصله بین آنها در حدود ۲/۵ کیلومتر و ورود و خروج به این نوع راهها نیز تنظیم شده می باشد .

۲-۱-ب - راههای شریانی درجه دو اصلی و فرعی

معابر شریانی درجه دو به معابری گفته می شود که در طراحی و بهره برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود . برای رعایت این برتری حرکت پیاده ها در عرض خیابان کنترل می شود راههای شریانی درجه دو شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می دهند .

بر اساس آیین نامه طراحی راههای درون شهری راههای شریانی درجه دو خود به دو دسته خیابان شریانی و خیابانهای شریانی فرعی (جمع کننده و پخش کننده اصلی) تقسیم بندی می شود . در صورتیکه نقش اجتماعی و دسترسی خیابانهای شریانی درجه دو تنظیم و کنترل شود بصورت خیابان شریانی اصلی و در غیر اینصورت خیابانهای جمع و پخش کننده اصلی محسوب می شوند . شریانهای درجه دو اصلی راهی است که ارتباط بین خیابانهای جمع و پخش کننده و بزرگراهها را برقرار می کنند . (نقشه سلسله مراتب شبکه معابر)

ویژگیهای این معابر در جدول شماره ۱۷ نشان داده شده است .

در این خیابانها حداقل تعداد خطوط عبور در هر طرف ۲ و سرعت طرح ۷۰ و سرعت مجاز ۵۵ کیلومتر در ساعت می باشد . تقاطع ها معمولاً همسطح و حداقل فاصله تقاطعها ۵۰۰ متر می باشد در این نوع معابر امکان دسترسی مستقیم به کاربرهای اطراف وجود دارد و حداقل عرض جزیره میانی ۱/۸ متر می باشد .

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

۳-۱- ب - معابر محلی اصلی و فرعی

دسته سوم راههای شهری ، خیابانهای محلی هستند که در طراحی و بهره برداری از آن نیازهای وسایط نقلیه موتوری ، دوچرخه سواران و عابران پیاده با اهمیت یکسان رعایت می شود . برای رعایت حال عابران پیاده و دوچرخه سواران سرعت وسایط نقلیه موتوری در این معابر پایین نگه داشته می شود . معابر محلی خود به دو دسته خیابانهای محلی اصلی و خیابانهای محلی فرعی تقسیم بندی می شوند .

خیابان محلی اصلی راهی است که با خیابانهای محلی فرعی و خیابانهای جمع و پخش کننده ارتباط دارد و سرعت طرح در آن ۴۰ و سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است . تعداد خطوط عبور یک یا دو خط و حداقل عرض پوسته ۱۲ متر و نوع تقاطع ها هم سطح است . معبر محلی فرعی راهی است که در مناطق صرفاً مسکونی قرار گرفته و ارتباط بین کوچه ها و معابر محلی اصلی را برقرار می کند و سرعت طرح ۴۰ و سرعت مجاز ۳۰-۱۵ کیلومتر بر ساعت است ، حداقل عرض خط عبور ۲/۷۵ متر و حداقل عرض پوسته ۶ متر می باشد .

نقش حرکتی در خیابانهای محلی اصلی کم و دسترسی نقش بسیار مهمتری را داشته و در خیابانهای محلی فرعی فراهم آوردن دسترسی برای وسیله نقلیه موتوری بسیار مهم و نقش حرکتی آن به سمت صفر میل می کند ، این نقش باید با توجه به نقش اجتماعی خیابان و نیازهای محیطی هسته شهری تنظیم شود . برای این منظور ، شبکه خیابانهای محلی باید طوری طراحی شود که وسایل نقلیه موتوری که کاری در محل ندارند از پارکینگ حاشیه ای این خیابانها استفاده نکنند .

در خیابانهای محلی پیاده ها مجازند در هر نقطه ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند ، به منظور آسان و ایمن تر بودن عبور پیاده ها از عرض خیابانهای محلی عرض سواره رو این خیابانها کم گرفته می شود ، حداکثر ظرفیت در خیابانهای محلی نه بر اساس راحتی عبور وسایل نقلیه موتوری بلکه با رعایت حال پیاده ها در عبور از عرض خیابان تعیین می شود . در خیابانهایی که ترافیک موتوری ، دوچرخه ها و پیاده ها از سطح مشترکی استفاده می کنند حداکثر سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری ۱۵ کیلومتر در ساعت تعیین می شود .

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

جدول شماره ۱۷

۲- ب - دسترسی گذرگاه ها به معابر معادل و یا کوچکتر از آنها

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

۳- ب - دسترسی قطعات

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

- ۱-۳- ب - دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربریهای شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی - بیمارستانهای بزرگ و پمپ بنزین ها ممنوع می باشد.
- ۲-۳- ب - حداقل عرض دسترسی ها برای کاربری های مختلف به شرح جدول ۱۰ می باشد
- ۳-۳- ب - هر پلاک فقط مجاز به داشتن یک دسترسی اتومبیل رو با عرض حداکثر ۳/۵ متر می باشد . در پلاکهایی واقع در خیابانهای محلی با عرض بیش از ۲۰ متر یک دسترسی دیگر مجاز است .
- ۴-۳- ب - احداث رامپ و پله در محدوده پیاده رو و گذر ممنوع می باشد و درب ساختمانها نبایستی به بیرون باز شود .
- ۵-۳- ب - نصب در ماشین رو در پخها ممنوع است و در موارد موجود باید در زمان بازسازی و نوسازی جابجا شود .
- ۶-۳- ب - دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح پیاده روها ممنوع می باشد .

جدول شماره 18

پیوست شماره (۱) :

- بر اساس نامه شماره ۴۲۸۶/ش مورخ ۱۳۸۵/۲/۲۰ از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان ضوابط و مقررات کلی احداث مجتمع های مسکونی به شرح زیر ارائه تا در مجموعه ضوابط و مقررات و آئین نامه های اجرائی طرح تفصیلی شهر منعکس گردد .
- ۱- به منظور ایجاد امنیت و تامین آسایش ساکنین مجموعه ها در هنگام تهیه طرح محوطه سازی نسبت به جداسازی حریم مجموعه مسکونی از عرصه های مجاور و طراحی ورودی مجموعه هماهنگ با محیط شهری و کاربریهای پیرامون سایت اقدام گردد .
 - ۲- ورودی مجموعه باید قابل کنترل بوده و در صورتیکه فاصله دورترین دسترسی پیاده بر ورودی کمتر از ۲۵۰ متر باشد تنها از یک ورودی استفاده گردد . همچنین پیش بینی یک ورودی اضطراری به منظور استفاده از آن جهت رفت و آمد ساکنین ، ماشین های امداد رسانی در مواقع اضطراری نیز هنگام بسته بودن ورودی اصلی ضروری است .
 - ۳- در طراحی مجموعه و معابر آن حتی المقدور مسیرهای پیاده و سواره از یکدیگر تفکیک شوند .
 - ۴- راهکار مناسب جهت دفع آب باران و جمع آوری آبهای سطحی محوطه پیش بینی گردد .
 - ۵- به منظور امکان اداره مناسب مجتمع های مسکونی لازم است مکانی برای مدیریت و خدمات مجموعه در نظر گرفته شود . حداقل فضای اختصاص یافته برای این منظور در مجتمع های دارای کمتر از ۲۰۰ واحد مسکونی ۶۰ مترمربع و بیش از آن ۱۰۰ مترمربع می باشد ، موقعیت این مکان حتی الامکان در مرکز مجتمع و یا نزدیک ورودی اصلی باشد .
 - ۶- لازم است در طرح سایت مجموعه های مسکونی سالن چند منظوره ای جهت مطالعه و انجام تکالیف مدرسه بچه ها ، کلاسهای جنبی آموزشی ، مراسم و اجتماعات لازم (جشن ، میهمانی ، عزاداری و ...) و سایر فعالیتهای عمومی پیش بینی گردد . حداقل این فضا برای مجتمع های دارای ۱۰۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی ۱۰۰ مترمربع می باشد و در صورت افزایش واحدهای مسکونی به ازای هر واحد اضافه ۰/۵ مترمربع به فضای فوق افزوده می گردد . موقعیت استقرار این فضا در مجموعه به گونه ای باشد که ضمن دسترسی مناسب برای ساکنین ، مستقل بوده و در مواقع برگزاری مراسم مزاحمتی را برای بلوکهای همجوار ایجاد ننماید . این بنا می تواند همجوار با مکان مدیریت مجموعه باشد .
 - ۷- به منظور جلوگیری از تخریب مکرر محوطه جهت دسترسی به تاسیسات زیربنایی ، پیش بینی و طراحی کانال مشترک تاسیساتی جهت عبور لوله های آب ، کانال برق ، تلفن ، فاضلاب ، گاز و سایر تاسیسات با هماهنگی ارگانهای ذیربط محل پروژه الزامیست .
 - ۸- ایجاد حداقل یک فضا برای بازی بچه ها با وسعت مناسب (حداقل ۲ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی) ضروری است . موقعیت استقرار این فضا باید به گونه ای باشد که از ایمنی کافی برخوردار بوده و نیز امکان نظارت والدین بر روی آنها وجود داشته باشد .

- ۹- تامین فضای توقف اتومبیل (پارکینگ) برای ۱۰۰ درصد واحدهای مسکونی الزامی است . این پارکینگ می تواند به صورت متمرکز و با در نظر گرفتن پوشش مناسب جهت محافظت در مقابل نزولات جوی و رعایت سیمای بصری مجموعه لحاظ گردد .
- ۱۰- توصیه می شود بیش از ۲ واحد مسکونی از طریق یک پاگرد تامین نگردد .
- ۱۱- در صورت دسترسی بیش از ۲ واحد مسکونی از یک پاگرد ، فضای مقابل ورودی واحدها باید از پاگرد مجزا باشد ، بدین منظور دسترسی به واحدها می تواند با استفاده از راهروهای منشعب از پاگرد (کوچه در ارتفاع) با رعایت عرض مناسب (حداقل ۱۲۰ سانتی متر) برخورداری از نور طبیعی در روز و امنیت آن تامین گردد .
- ۱۲- پیش بینی کفش کن در فضای داخل ورودی کلیه واحدها الزامی است .
- ۱۳- هر گونه کتیبه (شیشه خور) در درهای ورودی واحدها ممنوع است و ضروری است در نقشه های اجرایی مصالح مستحکم و بادوام برای ورودی واحدها در نظر گرفته شود .
- ۱۴- مشخص نمودن موقعیت داکت ها و رایزرهای عبور انواع لوله ها و کابل های مرتبط با تاسیسات مکانیکی و برقی در نقشه های مرحله اول معماری الزامی است .
- ۱۵- در نظر گرفتن پله فرار برای ساختمانهای شش طبقه و بیشتر با رعایت مبحث سه (۳) مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمانها در مقابل حریق) الزامی است .
- ۱۶- طراحی و نصب آسانسور به تعداد مورد نیاز در ساختمانهای بیش از چهار طبقه (از همکف) الزامی است .
- ۱۷- تامین یک واحد انباری برای هر واحد مسکونی در داخل واحد یا مشاعات با مساحت حداقل ۲ مترمربع الزامی است .
- ۱۸- به منظور پیشگیری از تبادل صدا میان واحدهای همجوار از تمهیداتی نظیر استفاده از عایق صوتی در دیوار میان واحدها و یا جانمایی فضاهایی نظیر سرویس ها ، کمد ، انباری و ... در حفاصل میان واحدها استفاده شود . بدین منظور رعایت مبحث هجدهم مقررات ملی ساختمان (عایق بندی و تنظیم صدا) الزامی است .

۱- ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

۱-۱- پیاده‌رو

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

۱-۲- پله‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- ۱-۲-۱- پیش‌بینی پله‌ای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است .
- ۱-۲-۲- اتصال پله‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد ، در صورت وجود اختلاف سطح ، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیب‌دار الزامی است .
- ۱-۲-۳- حداقل عرض پله‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می شوند ، برابر عرض پیاده‌رو باشد . حداقل عرض پله‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد .
- ۱-۲-۴- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد .
- ۱-۲-۵- ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است .

۳-۱- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

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

۴-۱- توقفگاه

- ۱-۴-۱- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابانهای اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است .
- ۱-۴-۲- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است .
- ۱-۴-۳- در توقفگاههای عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است.
- ۱-۴-۴- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳/۵۰ متر است .
- ۱-۴-۵- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد .
- ۱-۴-۶- توقفگاههای اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود .

۵-۱- تجهیزات شهری

- ۱-۵-۱- ایستگاهها
- ۱-۵-۱-۱- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری ، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پر تردد ، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است .
- ۱-۵-۱-۲- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو و سواره‌رو باشد .
- ۱-۵-۱-۳- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان ، پیش‌بینی سرپناه ، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است .

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

۱-۵-۲-۱-۲- تلفن عمومی و صندوق پست

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

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

۱-۵-۲-۱-۲- پیش‌بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل 110×140 سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است .

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

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

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

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

پیوست شماره (۳) :

پیوست شماره ۱-۳ :

نامه وزارت مسکن و شهرسازی به تمام شهرداریها و شوراهای شهر

با شماره ۲۰/۱۸۷۵/۹۸/ش مورخ ۲۴/۶/۷۸

با سلام

احتراماً یکی از ضروریات اصلی و اساسی فعالیتهای شهرسازی ، تأمین خدمات مورد نیاز ساکنان و مدیریت امور شهرها است که شاید به نوبه خود از فعالیتهای برنامه‌ریزی طرح‌ریزی و طراحی شهری نیز مهمتر باشد . متأسفانه تاکنون ضابطه معقول و مؤثری برای تأمین هزینه‌های مربوط به این خدمات در کشور وجود نداشته و کوششهایی هم که تاکنون از طریق وضع مقررات و قوانین در زمینه کسب درآمد برای تأمین هزینه‌های اجرایی طرحهای شهرسازی بعمل آمده موفقیت چندانی بدست نیآورده‌اند .

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

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

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

همانطور که استحضار دارید ، میزان و نوع مجاز احداث ساختمان یعنی کاربری و تراکمهای ساختمانی در ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای جامع تعیین می‌شود . روش متداول در برقراری این ضوابط اینست که با انجام مطالعات همه جانبه در سطح شهر غالباً کاربریها و تراکمهای متفاوتی برای مناطق مختلف شهر تعیین و چندین برابر اضافه ارزش برای مالک بعضی از قطعات اراضی در مقایسه با قطعات دیگر و در مناطق دیگر شهر ایجاد می‌نماید . به عبارت دیگر ، مجموع ساختمانهایی که طبق کاربریهای مختلف و مقررات مربوط به تراکمهای ساختمانی در سطح شهر یا محلات در طرحهای شهرسازی پیش‌بینی می‌شود شامل دو بخش است :

۱- رفع نیاز سکونتی صاحبان قطعات زمین

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

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

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

پیوست شماره ۲-۳

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

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

- ۱- شهرداریهایی که دارای طرح جامع می‌باشند می‌توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکمهای ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود، با تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تأییدوزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده قانون شهرداریها و تبصره آن، عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام «درآمد حاصله از فعالیتهای اقتصادی در ساختمانهای شهری» نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرحهای توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاههای مربوطه به مصرف برسانند.
 - ۲- در مورد ساختمانها و تأسیسات ناهماهنگ با کاربریهای مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه‌بندی مقرر در طرحهای جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و همچنین در مواردی که علیرغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیرتجاری، محل کسب و پیشه یا تجارت احداث گردیده و یا بهر حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد، شهرداری می‌تواند در صورتی که ضوابط مربوط به وصول عوارض اختصاصی از اضافه ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکمهای صاحب ملک و یا صاحب محل کسب و پیشه و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط بر طبق تعرفه مصوب توسط آنها، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد.
- هرگاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه‌بندی تشخیص دهد که ساختمانها و تأسیسات احداث شده و بهره‌برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی‌سازد و در اساس طرح جامع شهر مؤثر نیست و لهذا با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمانها و تأسیسات مذکور عوارض اختصاصی مقرر، بر اساس ضوابط مندرج در بند (۱) فوق وصول و با صدور گواهی کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. ولی در صورتی که کمیسیون مذکور با اصلاح و تعدیل ضوابط کاربری موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر و یا مغایر با اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ۱ ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداری رفتار خواهد شد.
- تبصره - منظور از رعایت اساس طرح جامع و توازن و تناسب شهر، رعایت حدود و سقفهای کلی است که در طرحهای جامع هم برای مقادیر کاربریهای مختلف و هم در ضوابط مکانیابی آنها تعیین شده است.

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

ضوابط و مقررات نمای شهری

مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸

- ۱- کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است ، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی ، نمای شهری محسوب شده ، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود .
- ۲- صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است .
- ۳- در کلیه شهرهای دارای طرح جامع و تفصیلی و هادی و شهرکسازی لازم است ظرف ۶ ماه از این تاریخ ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ تهیه شده و به تصویب مراجع تصویب کننده طرحها برسد . همراه طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و شهرکسازی که بعد از تاریخ این مصوبه تهیه و به تصویب خواهد رسید ، ضوابط و مقررات و مشخصات نماسازی هماهنگ نیز باید به تصویب برسد .
- ۴- اصول کلی ضوابط و مقررات نمای شهری ظرف یک ماه مشترکاً توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد .
- ۵- تا زمان تهیه ضوابط و مشخصات موضوع بند ۳ شهرداریها با هماهنگی وزارت کشور در نحوه صدور گواهی پایان کار اقدام خواهند نمود .
- ۶- مهندسین مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی موظفند در تهیه و اجرا و نظارت بر طرحهای ساختمانی و نماسازی کامل ، کلیه سطوح نمایان را رعایت کنند .

لزوم حفظ حریم تصفیه خانه‌های فاضلاب

مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۱۸ (بند ۴ - ب)

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

اساسنامه سازمان عمران شهرداری رامسر

پیشنهاد وزارت کشور

(که پیشنهاد می‌شود به عنوان نمونه برای تدوین اساسنامه مشابه برای شهرداری رامسر مورد استفاده قرار گیرد).

شهرداری رامسر در اجرای سیاست خودکفایی شهرداری ها به استناد ماده ۸۴ و بند پانزده ماده هفتاد و یک قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهردار مصوب ۷۵/۳/۱ و با توجه به وظایف اساسی شهرداری مندرج در ماده یک قانون نوسازی و عمران شهری و نیز مفاد ماده ۱۱۱ قانون شهرداری و اصلاحیه‌های بعدی آن و با رعایت سایر قوانین مربوطه، سازمانی تحت عنوان سازمان توسعه و عمران وابسته به شهرداری به منظور انجام فعالیتهای عمرانی، خدماتی، تولیدی، بازرگانی و تهیه و تأمین نیازمندیهای عمومی شهر و شهرداری با گرایش درآمدزایی تشکیل که بر اساس مفاد این اساسنامه اداره خواهد گردید.

فصل اول: کلیات

ماده ۱: نام سازمان

سازمان عمران شهرداری رامسر که در این اساسنامه منبعا اختصاراً سازمان خوانده خواهد شد.

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

ماده ۳: مرکز سازمان و محدوده عملیات آن

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

ماده ۴: مدت سازمان در صورت خودکفایی نامحدود است.

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

ماده ۶: موضوع و هدف

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

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

- ۲- احداث ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی شهر در اجرای طرحها و پروژههای مصوب شهرداری و نیز ارائه خدمات در زمینه فوق بصورت پیمانکاری^(۱).
- ۳- سرمایه‌گذاری و مشارکت با بانکها و مؤسسات و اشخاص سرمایه‌گذار در امور مربوطه به طریقی که برای سازمان تأمین منافع نماید.
- ۴- خرید و فروش و اجاره و استیجاره امور منقول و غیرمنقول در امور مربوط.
- تبصره: در استفاده از تراز مالی و مشخصات سازه از سایر شهرداریها نسبت به اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر در شرایطی حق تقدم خواهند داشت.

فصل دوم: سرمایه سازمان

- ماده ۷: سرمایه نقدی سازمان عبارتست از مبلغی که بصورت پول یا وجه نقد که تمامی آن از محل اعتبارات شهرداری رامسر به حساب بانکی سازمان نزد بانک ملی شعبه واریز می‌شود. سرمایه غیرنقدی سازمان عبارت است از اموال منقول و غیر منقول اعم از ماشین‌آلات و زمین و ساختمان و تأسیسات قابل استفاده می‌باشد که از طرف شهرداری با رعایت مقررات آیین‌نامه مالی شهرداریها و بر اساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری که به تأیید شورای سازمان می‌رسد با رعایت سایر مقررات موضوعه در اختیار سازمان قرار خواهد گرفت. کل سرمایه متعلق به شهرداری رامسر بوده و قابل انتقال به غیر نمی‌باشد.
- تبصره ۱: شهرداری ملکف است حداکثر ظرف مدت شش ماه پس از تصویب اساسنامه، سرمایه فوق را با رعایت کامل مقررات مالی به سازمان تحویل نماید.
- تبصره ۲: انتقال و واگذاری اموال سازمان تابع آیین‌نامه مالی و معاملاتی سازمان در نهایت قانون شهرداری است.
- تبصره ۳: در صورت انحلال سازمان، کلیه داراییها اعم از منقول و غیرمنقول و مطالبات و دیون و تعهدات به شهرداری رامسر منتقل می‌گردد.
- تبصره ۴: سازمان هر سال پنج (۵) الی ده (۱۰) درصد سود ویژه خود را تا استهلاك سرمایه تودیع شده موضوع ماده ۷ اساسنامه به حساب شهرداری رامسر واریز خواهد نمود.
- تبصره ۵: اعضای شورانمایندگان قانونی سرمایه شهرداری در سازمان بوده و به همراه اعضاء هیئت‌مدیره و مدیرعامل در حدود وظایف و اختیاراتی که در این اساسنامه دارند این سرمایه و اموال و دارایی سازمان می‌باشند.

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

فصل سوم : ارکان سازمان

ماده ۸ : ارکان سازمان عبارتند از :

الف : شورای سازمان

ب : هیئت مدیره

ج : مدیر عامل

د : حسابرس (بازرس)

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

الف : شهردار بعنوان رئیس شورا

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

ج : یک نفر کارشناس به انتخاب شهردار و تأیید استاندار

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

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

ماده ۱۰ : تشکیل جلسات شورا و نحوه اتخاذ تصمیم

شورا بطور عادی سالی دوبار یکی در تیرماه برای تصویب ترازنامه و حساب سود و زیان سال

قبل و تفریح بودجه و دیگری در بهمن ماه برای تصویب سازمان برنامه و بودجه سال آینده و

برنامه‌های میان مدت و درازمدت سازمان و انجام سایر وظایف به دعوت رئیس شورا تشکیل

می‌شود.

تبصره ۱: جلسات شورا خارج از موارد مذکور در ماده ۱۰ بنا به تقاضای مدیر عامل و یا رئیس

هیأت مدیره یا حسابرس (بازرس) و یا دو نفر از اعضای شورا تشکیل خواهد شد .

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

می‌نماید.

تبصره ۳: دعوت برای جلسات شورا با ذکر تاریخ و زمان تشکیل آن و موضوع دستور جلسه

حداقل هفت روز قبل از تشکیل جلسه به وسیله دعوتنامه کتبی از اعضای توسط رئیس شورا بعمل آید .

تبصره ۴: جلسات شورا با حضور کلیه اعضای رسمیت می‌یابد و چنانچه در نوبت اول کل اعضای

حضور بهم نرسانند در نوبت دوم که حداکثر ظرف ۱۵ روز آینده خواهد بود با حضور حداقل سه نفر

تشکیل خواهد گردید.

تبصره ۵: تصمیمات شورا به اتفاق آراء یا با اکثریت سه رأی موافق در صورتی دارای اعتبار خواهد

بود که رئیس شورا یکی از آن سه نفر باشد ، نظرات و دلایل مخالفین می‌بایستی کتباً و مستدلاً در

صورتجلسه قید شود و متن آن نیز در دفتر مخصوص (که توسط شورا برگ شماری و نخ کشی و

مهر سربی شده باشد و مشخصات دفتر در صفحه اول آن ثبت شده و به امضاء اعضای رسیده است)

درج شود .

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

- ۱- استماع گزارش هیئت مدیره و حسابرس (بازرس) راجع به امور سازمان و تصویب آن .
- ۲- بررسی و تصویب ترازنامه و حساب سود و زیان و صورت دارایی و دیون و عملیات سازمان بر اساس گزارش هیئت مدیره و حسابرس (بازرس) و اتخاذ تصمیم نسبت به آنها .
- ۳- بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به خط مشی و برنامه‌ریزی برای فعالیتهای سال آتی و برنامه‌های میان مدت و درازمدت سازمان .
- ۴- بررسی و تصویب بودجه و اصلاح و متمم بودجه و تفریح بودجه ، مصوبات شورای سازمان در امور فوق بلافاصله پس از تصویب به شورای اسلامی شهر یا جانشین قانونی آن جهت تصویب ارسال خواهد شد .
- تبصره : شورای اسلامی شهر یا جانشین قانونی آن ظرف حداکثر ۱۵ روز از تاریخ دریافت بودجه متمم اصلاح و تفریح بودجه را ، بررسی و تصویب خواهد کرد .
- ۵- بررسی و تأیید تشکیلات اداری سازمان و واحدهای تابعه آن که توسط هیئت مدیره تهیه و پیشنهاد می‌شود و اجرای آن پس از اعمال مفاد ماده پنجاه و چهار قانون شهرداری و اخذ مصوبه وزارت کشور .
- تبصره : با شروع به کار سازمان چنانچه در شهرداری برای انجام وظایف سازمان پستهای مصوب وجود داشته باشد پستهای مذکور و شاغلین آنها تحت مدیریت سازمان قرار گرفته و از محل اعتبارات سازمان حقوق و مزایای خود را دریافت خواهند کرد . بدیهی است چنانچه برای سازمان تشکیلات تفصیلی جداگانه‌ای بر اساس آیین‌نامه استخدامی شهرداریهای کشور تهیه شود شاغلین پستهای مذکور در پستهای جدید تطبیق خواهند یافت .
- ۶- آیین‌نامه مالی و معاملاتی سازمان براساس مفاد اساسنامه سازمان و قانون شهرداری توسط هیئت مدیره تهیه و به شورا پیشنهاد می‌شود که پس از موافقت شورا با تصویب وزارت کشور به مورد اجرا در خواهد آمد .
- تبصره : تا زمانی که سازمان آیین‌نامه مالی و معاملاتی خاصی نداشته باشد آیین‌نامه مالی شهرداریها مصوب ۴۶/۴/۱۲ و اصلاحیه‌های بعدی آن با رعایت مفاد اساسنامه سازمان ملاک عمل خواهد بود که در این صورت بجای انجمن شهر و شهردار به ترتیب شورای سازمان و مدیر عامل جایگزین خواهند شد . شورای سازمان می‌تواند اختیارات خود را تا میزان معینی به هیئت مدیره واگذار نماید .
- ۷- اتخاذ تصمیم در مورد ذخیره‌های مالی سازمان پس از رسیدن به حد نصاب (یک پنجم) سرمایه به منظور استفاده فعال از ذخیره مذکور .
- ۸- انتخاب و تجدید انتخاب اعضاء هیئت مدیره و مدیر عامل از میان افراد معرفی شده توسط شهردار و همچنین تعیین میزان حق‌الجلسه اعضاء شورا و اعضای غیر موظف (پاره‌وقت) هیئت مدیره بر اساس مقررات مربوطه . ضمناً شورا می‌تواند برای اعضاء پاره وقت حق‌الزحمه و برای اعضاء تمام وقت هیئت مدیره حقوق و مزایا طبق مقررات مربوطه تعیین نماید . یا پرداخت حقوق

و مزایای اعضای موظف هیئت مدیره را بصورت کارانه تنظیم و پس از تصویب وزارت کشور به مورد اجرا گذارد .

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

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

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

۱۱- اجازه مشارکت و سرمایه گذاری با بانکها و سایر مؤسسات اعتباری مجاز با رعایت مقررات مربوطه و در قالب موضوع و اهداف سازمان .

۱۲- رسیدگی و اتخاذ تصمیم نسبت به هر موضوعی که از طرف مدیر عامل یا پیشنهاد دهندگان تشکیل شورا را در دستور جامعه قرار گرفته و در قالب مفاد اساسنامه و طبق مقررات قانون تجارت .

۱۳- تعیین حقوق و مزایای مدیر عامل وفق مقررات موضوعه ، ضمناً شورا می تواند طرح پرداخت حقوق و مزایا به صورت کارانه را برای مدیر عامل تنظیم و پس از تصویب وزارت کشور به مورد اجرا گذارد .

۱۴- اتخاذ تصمیم نسبت به افزایش یا کاهش سرمایه سازمان و پیشنهاد آن برای تصویب به وزارت کشور .

۱۵- تصمیم گیری در مورد دعاوی از طریق مصالحه و یا ارجاع امر به مقامات ذیصلاح و تعیین داور با رعایت مقررات موضوعه .

۱۶- نظارت بر حسن اجرای وظایف مدیرعامل و هیئت مدیره .

۱۷- اصلاح و تجدید نظر در مواد اساسنامه با وزارت کشور است . بدیهی است شورا نیز می تواند اصلاح یا تجدید نظر در مواد اساسنامه را به وزارت کشور پیشنهاد نماید .

۱۸- پیشنهاد انحلال سازمان جهت تأیید به وزارت کشور .

تبصره : در صورتی که سازمان کارایی و بازدهی لازم را طبق مفاد اساسنامه نداشته شد و یا موضوع ماده ۷ تبصره یک در زمان مقرر و با رعایت مربوط محقق نشده باشد وزارت کشور عندالاقضاء و پس از بررسیهای لازم رأساً (بدون پیشنهاد شورا) نسبت به انحلال سازمان تصمیم لازم اتخاذ خواهد نمود .

۱۹- تصویب قبول هدایا و اعانات و کمکها بنام سازمان .

۲۰- بررسی و تصویب کلیه آیین نامه های داخلی و دستورالعملها و ضوابط مورد نیاز پیشنهادی هیئت مدیره و یا مدیر عامل (بجز آیین نامه مالی و معاملاتی سازمان که برابر مفاد بند ۶ ماده ۱۱ عمل خواهد شد) با رعایت مقررات ذیربط و دستورالعملهای وزارت کشور و اصلاح و تغییرات آنها .

ماده ۱۲- هیئت مدیره سازمان مرکب از سه نفر عضو اصلی و یک نفر عضو علی‌البدل می‌باشند که عبارتند از :

- ۱- معاون امور عمرانی و شهرسازی شهرداری اراک به عنوان عضو اصلی ثابت که ریاست هیئت مدیره را به عهده خواهد داشت (در صورت عدم وجود پست مذکور معاون شهردار) .
- ۲- دو نفر کارشناس خبره و آگاه به مسائل سازمان از بین کسانی که تحصیلات عالی در رشته مربوطه داشته و دارای حداقل ۵ سال تجربه عملی باشند به عنوان عضو اصلی و یک نفر نیز که دارای شرایط فوق باشند به عنوان عضو علی‌البدل با معرفی شهردار ، توسط شورا برای مدت چهار سال انتخاب و با حکم رئیس شورا نصب خواهند شد و تمدید انتخاب آنها برای دوره‌های بعد بلا مانع است .

تبصره ۱: چنانچه هر یک از اعضاء هیئت مدیره در انجام وظایفی که طبق مفاد اساسنامه عهده‌دار می‌باشد قصور ورزد ، شورا می‌تواند با توجه به موارد ذیل پس از استیضاح نسبت به عزل وی اقدام کند .

تبصره ۲: چنانچه وزارت کشور در نتیجه بازرسی به عملکرد هر یک از اعضاء هیئت مدیره یا مدیر عامل ایرادی داشته و یا آن را مغایر با مقررات تشخیص دهد مراتب را به شورا منعکس می‌نماید . رئیس شورا موظف است حداکثر تا پانزده روز بعد از دریافت نامه موضوع را در جلسه فوق‌العاده شورا مطرح و نتیجه را مستنداً اعم از آنکه منجر به ابقاء یا عزل عضو هیئت مدیره یا مدیر عامل شود ، بلافاصله به وزارت کشور گزارش نماید .

تبصره ۳: چنانچه یک یا چند نفر از اعضاء شورا نسبت به عملکرد هر یک از اعضاء و هیئت مدیره یا مدیرعامل یا عملیات سازمان اعتراض یا ایرادی داشته باشند می‌بایستی کتباً به رئیس شورا گزارش دهند و رئیس شورا می‌بایستی بر اساس گزارشات مذکور و با گزارشات واصله از بازرسی ، جلسه فوق‌العاده شورا تشکیل تا به موضوع رسیدگی شود . رئیس شورا موظف است مطالب مذکور را به عضو هیئت مدیره که مورد استیضاح قرار گرفته ابلاغ نماید ، فرد مورد نظر مکلف است در اولین جلسه شورا که توسط رئیس شورا تعیین می‌شود ، حضور بهم رسانده و پاسخ ارائه نماید . چنانچه شورا به عضو هیئت مدیره (فرد استیضاح شده) رأی عدم اعتماد دهد بلافاصله از سمت خود عزل می‌شود .

چنانچه عضو استیضاح شده هیئت مدیره رئیس هیئت مدیره باشد که ضمناً معاونت امور عمرانی و شهرسازی شهرداری را عهده‌دار می‌باشد (در صورت عدم وجود پست مذکور معاون شهردار) جلسه شورا با حضور بدون حق رأی وی تشکیل خواهد شد . در این صورت تصمیمات به اتفاق آراء یا اکثریت سه رأی مشروط بر آنکه یکی از آن سه نفر رئیس شورا باشد اتخاذ خواهد شد و چنانچه رأی بر عدم اعتماد باشد رئیس هیئت مدیره علاوه بر ، برکناری از ریاست هیئت مدیره با ذکر تخلفات به هیئت رسیدگی به تخلفات اداری معرفی خواهد شد . بدیهی است تا تعیین جانشین وی یکی از معاونتهای شهرداری با انتخاب رئیس شورا و با اطلاع شورا عهده دار وظایف

شورا و هیئت مدیره خواهد شد . صورتجلسه شورا مبنی بر استیضاح رئیس شورا به وزارت کشور (اداره کل امور شوراهای اسلامی شهر و شهرداریها) ارسال گردد .

تبصره ۴: هر یک از اعضاء هیئت مدیره موضوع بند ۲ ماده ۱۲ می تواند استعفاء خود را از دو ماه قبل به اطلاع رئیس شورا برساند . رئیس شورا می تواند با استعفاء مخالفت کند و عضو مذکور نیز می تواند بعد از یک ماه از تاریخ اعلام ، استعفاء مجدد خود را با درج مهلت دو ماهه اعلام دارد و رئیس شورا موظف است حداکثر تا پانزده روز نسبت به تشکیل شورای فوق العاده اقدام و موضوع استعفاء را مطرح و عضو جایگزین را معرفی کند ، شورا موظف است قبل از اتمام مهلت دو ماهه عضو مستعفی ، نسبت به انتخاب عضو جایگزین اقدام کند .

ماده ۱۳: هیئت مدیره ممکن است با تشخیص شورا بطور تمام وقت و یا نیمه وقت مشغول خدمت باشند و در صورت تمام وقت بودن مسئولیت اداره و سرپرستی یکی از واحدهای اصلی و اساسی سازمان از طرف مدیر عامل به عهده هر یک از آنها محول خواهد شد . اعضاء تمام وقت حق اشتغال به هیچ نوع کاری را در خارج از سازمان غیر از کارهای آموزشی آن هم با موافقت شورا نخواهند داشت .

ماده ۱۴: اعضای شورای سازمان و هیئت مدیره و مدیر عامل حق ندارند در معاملاتی که به سازمان یا به حساب سازمان صورت می گیرد بطور مستقیم یا غیر مستقیم شرکت نموده یا سهمی شوند و همچنین مراعات مفاد ماده ۱۲۹ قانون تجارت و منع مداخله کارمندان دولت در معاملات الزامی است .

ماده ۱۵: طرز تشکیل جلسات هیئت مدیره :

جلسات هیئت مدیره به موجب دستور جلسه منضم به دعوت کتبی رئیس هیئت مدیره خواهد بود که از اعضاء اصلی و علی البدل بعمل می آید و عضو علی البدل می بایستی در کلیه جلسات حضور یابد و در صورتی که یکی از اعضاء هیئت مدیره در جلسه شرکت نکند عضو علی البدل بجای عضو اصلی غائب رأی خواهد داد . جلسات هیئت مدیره با حضور کلیه اعضاء تشکیل می گردد و مصوبات به اتفاق آراء یا با اکثریت دو رأی موافق وقتی معتبر خواهد بود که رئیس هیئت مدیره یکی از دو نفر باشد و در صورتی که هر یک از اعضاء هیئت مدیره رأی مخالف داشته باشد می بایستی مراتب را به صورت مستدل در صورتجلسه ذکر نماید . صورتجلسه هیئت مدیره در دفتر صورتجلسات که توسط شورا امضاء و شماره گذاری و نخ کشی و مهر سربی شده است ثبت و به امضاء خواهد رسید .

تبصره ۱: موضوعی که یکبار با آن مخالفت شده باشد و به دلیل عدم کسب آراء موافق به تصویب نرسیده است نباید بدون حضور مخالفین مجدداً مطرح شود مگر آنکه مخالفین مستعفی یا بر کنار شده باشند که در اینصورت جهت اطلاع اعضاء جدید از دلایل مخالفین ، نظریه می بایستی در جلسه قرائت گردد .

- تبصره ۲: جلسات هیئت مدیره حداقل هر هفته یکبار در روز و ساعت معین در محل سازمان تشکیل می‌شود و چنانچه جلسه فوق‌العاده ضرورت یابد با درخواست کتبی مدیر عامل یا اعضای هیئت مدیره و با دعوت رئیس هیئت مدیره تشکیل خواهد شد .
- تبصره ۳: چنانچه هر یک از اعضاء هیئت مدیره سه مرتبه بدون عذر موجه یا سه ماه متوالی با عذر موجه در جلسه شرکت نکند بخودی خود مستعفی شناخته خواهد شد .
- تبصره ۴: هیچیک از اعضاء هیئت مدیره منفرداً مجاز به انجام اموری به نام سازمان نخواهند بود مگر به موجب تصویب هیئت مدیره .
- تبصره ۵: مدیر عامل چنانچه عضو هیئت مدیره نباشد نیز موظف به حضور در کلیه جلسات هیئت مدیره است و می‌تواند نظرات خود را نسبت به امور فنی ، مالی و اداری ابراز نماید ولی حق رأی ندارد مگر آنکه در معذوریت ، مرخصی و یا مأموریت باشد که در این صورت جانشین وی که برابر مفاد تبصره بند ۱۱ ماده ۲۲ اساسنامه تعیین شده در جلسات بدون حق رأی حضور خواهد یافت .
- ماده ۱۶: وظایف و اختیارات هیئت مدیره :
- هیئت مدیره دارای اختیارات ذکر شده در این اساسنامه و یا تفویض شده از طرف شورای سازمان برای اداره امور با توجه به موضوع و اهداف سازمان می‌باشد مگر در مواردی که اخذ تصمیم درباره آنها طبق اساسنامه در صلاحیت شورای سازمان و یا مدیر عامل باشد .
- هیئت مدیره از جمله دارای وظایف و اختیارات زیر است :
- ۱- بررسی بودجه و اصلاح و متمم و تفریغ بودجه سالانه پیشنهادی مدیرعامل و ارائه به شورا جهت تصویب .
 - ۲- بررسی ترازنامه و حساب سود و زیان سالانه و سایر گزارشات مالی و عملیاتی تسلیمی مدیر عامل و پیشنهاد آن به شورا .
 - ۳- تهیه و تنظیم آیین‌نامه مالی و معاملاتی سازمان و پیشنهاد آن به شورا و نظارت بر اجرای آن پس از موافقت شورا و تصویب وزارت کشور و نیز بررسی و پیشنهاد آیین‌نامه‌های داخلی و دستورالعملها و ضوابط مورد نیاز سازمان پیشنهادی مدیر عامل به شورای سازمان و نظارت بر اجرای آنها پس از تصویب .
 - ۴- پیشنهاد تشکیلات اداری سازمان و واحدهای تابعه متناسب با نیاز و حجم کار و درآمد و برنامه سالانه سازمان جهت بررسی و اقدامات بعدی به شورا .
 - ۵- رسیدگی و تصویب معاملات در مواردی که طبق آیین‌نامه م- الی و معاملاتی سازمان - ان به عهده هیئت مدیره است و نظارت بر اجرای آن .
 - ۶- بررسی و پیشنهاد معاملات و سفارشها خرید و فروش داخلی و خارجی به شورا .
 - ۷- پیشنهاد اخذ وام با تعیین نحوه و استهلاك آن و مشارکت سازمان یا بانکها و مؤسسات اعتباری مجاز به شورا در قالب اهداف و موضوع سازمان و رعایت مقررات موضوعه .

- ۸- بررسی و تصویب کلیه قراردادهایی که با افراد حقیقی و حقوقی منعقد خواهد شد با رعایت مقررات موضوعه .
- ۹- نظارت در حفظ و نگهداری دارایی و سرمایه و اموال سازمان .
- ۱۰- بررسی و پیشنهاد تجدید نظر در برنامه‌ها و طرحهای جامع و کلی و اجرایی سازمان به شورا و نظارت و مراقبت در انجام طرحهای مصوب .
- ۱۱- نظارت بر حسن اجرای وظایف مدیر عامل .
- ۱۲- تصویب پاداش و برقراری حقوق و مزایای افرادی که به خدمت سازمان پذیرفته می‌شوند با رعایت مقررات مربوطه .
- ۱۳- بررسی و اظهارنظر و تصویب سایر پیشنهادات و اموری که از طرف مدیرعامل در قالب وظایف پیشنهاد می‌گردد .
- ۱۴- افتتاح حساب درآمد و هزینه و سایر حسابهای مورد نیاز در بانکها و مؤسسات اعتباری مجاز ، با اطلاع شورا و با رعایت مقررات قانونی و آیین‌نامه‌های مالی معاملات .
- ۱۵- اجرای برنامه و تصمیمات و مصوبات شورا .
- ماده ۱۷ : چنانچه اعضای هیئت مدیره در مورد تصمیمات و مسائل مالی و حتی اداری سازمان اختلاف نظر داشته باشند می‌بایستی مراتب را کتباً به شورا اعلام نموده و تصمیمات شورا که با رعایت مفاد اساسنامه اتخاذ می‌شود نسبت به مسائل مربوط نافذ می‌باشد .
- ماده ۱۸ : هیئت مدیره در حدود مصوبات شورا در کلیه محاکم و مراجع اعم از قضایی و اداری نماینده تام‌الاختیار سازمان بوده و دارای کلیه اختیارات مندرج در مواد ۶۲ و ۶۳ قانون آیین دادرسی مدنی با حق صلح و سازش خواهد بود هیئت مدیره در امور مذکور رأساً یا با انتخاب وکیل یا تفویض اختیار به مدیر عامل و عنداللزوم با تفویض حق انتخاب وکیل با حق توکیل به مدیر عامل اقدام خواهند کرد .
- ماده ۱۹ : هیئت مدیره می‌تواند در حدود اساسنامه و آیین‌نامه‌های مربوطه قسمتی از اختیارات خود را با جلب نظر شورا با حفظ مسئولیت خود به مدیر عامل تفویض نماید .
- تبصره : مدیر عامل موظف می‌باشد که گزارش عملیات اجرایی در حدود اختیارات تفویضی ماده فوق را همه ماهه به هیئت مدیره تسلیم نماید .
- ماده ۲۰ : غیر از مدیر عامل و اعضاء انتخابی تمام وقت (اعضای موظف) هیئت مدیره که بر سازمان حقوق و مزایای ماهانه دریافت خواهند کرد دیگر اعضای هیئت مدیره در ازای شرکت در جلسات غیر از حق الزحمه (کارانه) و یا حق جلسه‌ای که از طرف شورا تعیین می‌گردد وجهی دریافت نخواهند کرد . بهر حال به هر نفر بیش از ۶ جلسه در ماه حق جلسه پرداخت نخواهند شد .
- ماده ۲۱ : مدیر عامل
- مدیر عامل سازمان از افراد ذیصلاحیت که علاوه بر داشتن مدارک علمی و تخصصی (حداقل لیسانس) دارای تجربیات کافی در مسائل مربوط باشد برای خدمت تمام وقت از بین اعضاء (اعم از اصل یا علی‌البدل) هیئت مدیره و یا خارج از سازمان (مشروط به داشتن شرایط حداقل مشابه

اعضاء انتخابی) برای مدت سه سال با پیشنهاد شهردار و تصویب شورا و با حکم رئیس شورا منصوب می‌گردد.

الف: رئیس شورا، مدیرعامل را به وزارت کشور معرفی و مدیرعامل بلافاصله پس از معرفی شروع به کار می‌کند. مشخصات کامل مدیرعامل می‌بایستی همراه با فرم معرفی نامه به وزارت کشور اعلان شود.

ب: تجدید انتخاب مدیر عامل بلامانع است و تا تعیین مدیرعامل جدید، مدیر عامل قبلی وظایف مربوطه را انجام خواهد داد.

تبصره: در رده خدمت مدیر عامل در موارد ذیل خاتمه می‌پذیرد:

۱- چنانچه هر یک از اعضای هیئت مدیره سازمان به عملکرد مدیر عامل ایراد و یا اعتراضی داشته باشند. می‌بایستی مطلب را کتباً به مدیر عامل و همچنین به رئیس هیئت مدیره تسلیم دارند و رئیس هیئت مدیره می‌بایستی موضوع را در اولین جلسه هیئت مدیره که با حضور مدیرعامل تشکیل می‌شود مطرح نماید، مدیر عامل پاسخ خواهد داد و در صورتی که عضو معترض قانع نشده باشد سؤال خود را کتباً به شورا ارسال خواهد داشت در این صورت و همچنین در صورتی که هر یک از اعضای شورا به عملکرد مدیرعامل اعتراض داشته باشند. رئیس شورا می‌بایستی بر اساس گزارشات مذکور و یا گزارشات واصله از بازرسی و همچنین بر اساس نظرات اعلامی وزارت کشور جلسه فوق‌العاده شورا را تشکیل تا به موضوع رسیدگی شود.

رئیس شورا موظف است مطلب مذکور را به مدیر عامل ابلاغ نماید. مدیر عامل مکلف است تا در جلسه عادی و یا فوق‌العاده شورا که توسط رئیس شورا تعیین می‌شود حضور بهم رسانده و پاسخ ارائه نماید و چنانچه شورا به مدیرعامل رأی عدم اعتماد دهد، مدیرعامل بلافاصله از سمت خود عزل می‌شود.

۲- در موارد تعلیق طبق مقررات قانونی.

۳- خاتمه مدتی که برای آن در دوره انتخاب شده است.

۴- چنانچه فاقد هر یک از شرایط مربوط به انتخاب مدیر عامل باشد.

۵- استعفاء یا فوت.

تبصره: در مورد فوت مدیرعامل، حسب اعلام هیئت مدیره یکی از مدیران یا مسئولان سازمان با انتخاب رئیس شورای سازمان وظایف مدیر عامل را حداکثر به مدت یکماه عهده‌دار خواهد بود.
ماده ۲۲- وظایف و اختیارات مدیر عامل:

مدیر عامل بالاترین مقام اداری و اجرایی سازمان است که بر کلیه واحدهای تابعه سازمان سرپرستی و نظارت داشته و مسئول حسن جریان امور و مناطق و سرمایه و دارایی سازمان و اجرای مفاد اساسنامه و مصوبات شورا و هیئت مدیره می‌باشد و در مقابل این دو مرجع مسئول خواهد بود.

مدیر عامل از جمله دارای وظایف و اختیارات زیر است:

- ۱- اجرای مصوبات شورای سازمان و هیئت مدیره که منطبق با مفاد اساسنامه بوده و اقدام در اداره امور سازمان و کوشش در جهت پیشبرد اهداف آن با اعمال مدیریت صحیح و نظارت بر حسن اجرای انجام وظایف واحدهای تابعه .
 - ۲- همکاری با هیئت مدیره در تهیه طرح تشکیلات اداری سازمان ، آیین نامه مالی و معاملاتی و سایر آیین نامه های داخلی سازمان و یا پیشنهاد اصلاح و تغییرات در آن به هیئت مدیره .
 - ۳- پیشنهاد تأمین کادر مورد نیاز سازمان بر اساس تشکیلات مصوب و همچنین پیشنهاد میزان حقوق و مزایا و پاداش پرسنل به هیئت مدیره وفق مقررات و آیین نامه های مالی و اداری و استخدامی سازمان .
- تبصره : امور اداری سازمان توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی و منحصرأ در قالب قراردادهای پیمانکاری که با آنها منعقد می شود با ذکر کارهای معین با زمان مشخص و بر اساس برنامه مصوب سالانه سازمان انجام می شود و بطوری که هیچگونه تعهد استخدامی برای سازمان ایجاد نشده و کلیه تعهدات ناشی از اجرای قوانین کار و تأمین اجتماعی به عهده پیمانکار باشد . بدیهی است سازمان می تواند از خدمت کارکنان دیگر سازمانها که برابر مقررات می توانند در سازمان مشغول خدمت شوند به صورت مأمور استفاده نماید .
- استخدام پرسنل اعم از کارگری و کارمندی به تعداد محدود و صرفاً بر اساس پستهای مصوب سازمان تفصیلی که پس از تأیید شورا به تصویب وزارت کشور خواهد رسید مشمول مقررات و آیین نامه استخدامی شهرداریهای سراسر کشور مصوب ۶۸/۲/۱۳ خواهد بود .
- ۴- نصب و عزل کارکنان و اعطای مرخصی و ترفیعات بر طبق مقررات استخدامی سازمان و خلع ید و انعقاد قرار داد با اشخاصی که مسئولیت امور اداری سازمان را به عهده دارند .
 - ۵- تهیه و تنظیم بودجه ، اصلاح و متمم و تفریغ بودجه سالانه جهت تسلیم به هیئت مدیره .
 - ۶- تهیه و تنظیم ترازنامه و حساب سود و زیان و سایر گزارشهای مالی و عملیاتی سازمان جهت بررسی و طرح در هیئت مدیره و تسلیم به شورا .
 - ۷- انجام کلیه معاملات و انعقاد و مبادله قراردادهای مالی و فنی مصوب هیئت مدیره با رعایت مقررات آیین نامه های مالی و معاملاتی مصوب شورای سازمان .
 - ۸- امضاء کلیه اسناد و اوراق مالی تعهدآور ، قبولی ، تعهد ، ظهرنویسی ، پرداخت و واخواست اوراق تجاری وصول مطالبات ، پرداخت دیون و انجام هرگونه معامله اعم از خرید ، فروش ، اجاره ، استیجاره ، تغییر و تبدیل و فسخ قراردادهای و رهن گذاشتن اموال منقول و غیر منقول سازمان در برابر دیون ، اجرای اسناد لازم الاجرا بر حسب مورد به اتفاق معاون اداری و مالی سازمان با مهر سازمان بر اساس مقررات و مفاد اساسنامه .
- تبصره : معاون اداری و مالی به پیشنهاد مدیر عامل و تصویب هیئت مدیره و زیر نظر مدیرعامل با رعایت صرفه و صلاح سازمان و مقررات این اساسنامه و آیین نامه های مصوب انجام وظیفه نموده و بر درآمد و هزینه سازمان نظارت مستقیم داشته و نسبت به تنظیم دفاتر قانونی بر اساس روش

- دفترداری دو طرفه و ثبت حسابها اقدام و نظارت می‌نماید. مدیر عامل و معاون اداری و مالی ذیحساب مشترک می‌باشند.
- ۹- مدیر عامل حافظ منافع سازمان بوده و نمایندگی هیئت مدیره را با رعایت مفاد ماده ۱۶ اساسنامه خواهد داشت.
- ۱۰- انجام سایر اموری که طبق این اساسنامه و آیین‌نامه‌های مصوب یا به موجب مقررات قانون تجارت صرفاً به عهده مدیر عامل است.
- ۱۱- مدیر عامل می‌تواند با تصویب هیئت مدیره به منظور تسریع در امور جاری سازمان تمام و یا قسمتی از اختیارات خود را به هر یک از مسئولان دیگر سازمان تفویض نماید. لیکن این تفویض اختیار رافع مسئولیت مدیر عامل نبوده و مسئولیت حسن اداره امور و حفظ دارایی سازمان همچنان به عهده او خواهد بود.
- تبصره: مدیر عامل موظف است در مدت معذوریت یا مرخصی یا مأموریت به ترتیب فوق جانشین معین کند.
- ۱۲- تهیه و تنظیم هر گونه مقررات و دستورالعمل‌های لازم برای پیشبرد امور سازمان.
- ۱۳- تقسیم کار صحیح بین کارکنان و ایجاد هماهنگی بین واحدهای تابعه و اتخاذ تصمیمات انضباطی درباره کارکنان سازمان بر اساس مقررات موضوعه.
- ۱۴- مدیر عامل هر شش ماه یک بار موظف به تهیه و تسلیم صورتهای مالی و دارایی و دیون سازمان و ارائه آن به هیئت مدیره می‌باشد.
- ۱۵- نمایندگی سازمان در برابر ادارات مؤسسات دولتی و خصوصی.
- ماده ۲۳: مسئولیت اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل در برابر سازمان گروه بر مسئولیتهای مطرح در اساسنامه مسئولیت در برابر موکل است.

فصل چهارم: حسابرس (بازرس)

- ماده ۲۴: شورای سازمان مکلف است یک شخص حقیقی با تحصیلات لیسانس حسابداری و یا حسابرسی یا مدیریت بازرگانی و اقتصاد و با یک شخصیت حقوقی متخصص در رشته مالی را به عنوان حسابرسی (بازرس) برای مدت یکسال انتخاب و از طریق استانداری جهت صدور حکم به وزارت کشور معرفی نماید. انتخاب مجدد وی برای دوره‌های بعد بلامانع است.
- در انتخاب حسابرس (بازرس) رعایت ماده ۱۴۷ قانون تجارت الزامی است.
- ماده ۲۵: وظائف حسابرس (بازرس):
- ۱- هدایت و راهنمایی سازمان در امور مالی و رعایت اصول و رویه‌های اجرائی در مدیریت مالی و حسابداری به منظور به حداکثر رساندن صحت اقدامات و تسریع در امور.
 - ۲- نظارت و مراقبت در تطبیق عملیات سازمان با مفاد اساسنامه و قوانین و برنامه‌ها و بودجه و آیین‌نامه‌ها و هدفها و امکانات مالی سازمان.

۳- رسیدگی و اظهار نظر نسبت به ترازنامه و حساب سود و زیان و تفریغ بودجه و سایر گزارشات سالانه سازمان و امضای آنها و تسلیم آن پانزده روز قبل از تشکیل جلسه شورا به رئیس شورا و رئیس هیئت مدیره .

تبصره: مدیر عامل و هر یک از اعضای هیئت مدیره و همچنین کلیه کارکنان سازمان موظفند هر موقع توضیح شفاهی یا کتبی و یا هر گونه مدارک و اوراقی را که حسابرسی (بازرس) و یا بازرسان و حسابرسان وزارت کشور بخواهند بلافاصله در اختیار آنان بگذارند . بازرسی و مطالبه اسناد و مدارک باید بنحوی انجام پذیرد که با امور جاری سازمان لطمه وارد نسازد .

۴- تصمیمات و اقدامات حسابرسی (بازرس) بایستی در دفتر مخصوص با قید تاریخ ثبت و امضاء شود . شورا و هیأت مدیره سازمان در مواقع لزوم می توانند حسابرس (بازرس) را دعوت نمایند تا برای بررسی و مسائل با آنان تشکیل جلسه دهد .

۵- بررسی و اظهار نظر نسبت به بودجه های پیشنهادی مدیرعامل به شورای سازمان در هر دوره مالی و ارسال نسخه ای از گزارشات خود راجع به امور سازمان به وزارت کشور .

۶- رسیدگی به هر گونه اقدامات مالی سازمان به منظور حصول و اطمینان از اینکه در آمد بطور صحیح وصول و هزینه ها با رعایت مقررات بودجه مصوبه و صرفه و صلاح سازمان انجام گرفته است .

۷- چنانچه حسابرس (بازرس) در هر موقع از سال رسیدگی به اسناد مالی و دفاتر سازمان را ضروری بداند این امور را رأساً با استفاده از همکاری حسابرسین یا کارشناسان مالی با تجربه انجام خواهد داد .

۸- گزارش هر گونه ابهام یا ایراد در حسابها یا روشهای ملی و عملیاتی سازمان بطور کتبی به شورای سازمان و اعلام مواردی که نیاز به طرح در شورای سازمان ندارد به هیئت مدیره و مدیر عامل جهت اصلاح .

تبصره: ابهامات و نقائص مورد اشاره حسابرسی (بازرس) می بایستی حداکثر ظرف یک هفته در اولین جلسه هیئت مدیره مطرح و برابر مقررات رسیدگی شود در غیر اینصورت حسابرس (بازرس) موظف به تسلیم گزارش کتبی به رئیس شورای سازمان می باشد .

۹- انجام سایر اموری که در اساسنامه به عهده حسابرس (بازرس) محول شده است .

۱۰- همکاری و هماهنگی با وزارت کشور (اداره کل امور شوراهای اسلامی شهر و شهرداریها) و نیز بازرسان و حسابرسان وزارت کشور و ارسال نسخه ای از گزارشات خود به همراه اعلان نظر راجع به امور سازمان به وزارت کشور .

تبصره: چنانچه وزارت کشور در نتیجه بازرسی ، عملیات هر یک از اعضای هیئت مدیره و یا مدیرعامل را مغایر مقررات تشخیص دهد مراتب را به شورای سازمان منعکس می نماید . رئیس شورا موظف است حداکثر به فاصله پانزده روز از تاریخ دریافت نامه نسبت به تشکیل جلسه فوق العاده شورای سازمان اقدام و موضوع را در جلسه مطرح و نتیجه را مستدلاً اعم از آنکه جلسه فوق العاده شورای منجر به ابقاء یا عزل عضو هیئت مدیره و یا مدیرعامل شود بلافاصله به وزارت کشور گزارش

نماید . بدیهی است نظر و احیاء از وزارت کشور ملاک عمل خواهد بود . حسابرس (بازرس) محول شده است .

تبصره : حسابرس (بازرس) حق مداخله مستقیم در امور اداری و معاملات سازمان را ندارد ولی می تواند نظرات خود را کتباً به مدیرعامل و هیئت مدیره و شورای سازمان ابلاغ نماید .

۱۱- رسیدگی به کلیه اسناد و هزینه ها و اسناد مالی و اوراق و دفاتر سازمان و نظارت بر مسائل مربوط به عملیات و اجرای صحیح مقررات مندرج در اساسنامه آئین نامه های مربوط با توجه به بودجه مصوب سازمان و تصویب به گزارشات ماهانه به مدیرعامل (رئیس هیئت مدیره و در صورت لزوم به رئیس شورا همراه با اظهار نظر صریح .

۱۲- سایر وظائف و اختیارات و مسئولیتهای حسابرس (بازرس) به نحوی است که در قانون تجارت مقرر گردیده است .

ماده ۲۶- در صورت معذوریت یا فوت یا استعفاء یا صلب شرایط یا عدم قبول سمت توسط حسابرس (بازرس) جهت انجام وظیفه شورای سازمان بلافاصله وفق مقررات ماده ۲۴ اقدام خواهد کرد .

فصل پنجم : مقررات مختلف

ماده ۲۷ : سال مالی سازمان از اول فروردین ماه هر سال تا آخر اسفند ماه همان سال خواهد بود . استثنائاً اولین سال مالی از تاریخ تأسیس تا پایان اسفند ماه همان سال می باشد .

ماده ۲۸ : هیئت مدیره موظف است همه ساله ترازنامه سالیانه و حساب سود و زیان و تفریح بودجه سازمان را تهیه و یک نسخه از آن را همراه با گزارش عملکرد تا پانزده اردیبهشت ماه سال بعد برای رسیدگی به حسابرس (بازرس) و ناظر قانونی تسلیم نماید .

تبصره : شورای سازمان برای رسیدگی و تصویب ترازنامه و حساب سود و زیان و تفریح بودجه و سایر صورتهای مالی بایستی حداکثر تا اول تیر ماه هر سال به درخواست رئیس هیئت مدیره از طرف رئیس شورا دعوت و تشکیل جلسه دهد و حداکثر تا آخر تیرماه شورا موظف است نظریه قطعی خود را برای تصویب شورای اسلامی شهر اعلام نماید .

ماده ۲۹ : برنامه کار و بودجه سال آتی سازمان باید حداکثر تا پانزده هر ماه سال برای بررسی و تصویب هیئت مدیره توسط مدیرعامل ارائه و تا آخر دو ماه برای تصویب نهایی به شورای سازمان تسلیم شود و شورای سازمان رسیدگی به بودجه را حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه همان سال خاتمه خواهد داد .

تبصره : دوره عمل بودجه مصوب هر سال تا پانزدهم اردیبهشت ماه سال بعد و هزینه های پرداخت نشده و تعهداتی که تا آخر اسفند ماه هر سال تحقق یافته باشد تا خاتمه دوره عمل بودجه از محل اعتبارات مربوطه قابل پرداخت خواهد بود .

ماده ۳۰ : تصویب ترازنامه و حساب سود و زیان و تفریح بودجه و عملکرد هیئت مدیره به مرحله تسویه حساب مدیران برای دوره مالی خواهد بود .

ماده ۳۱: کلیه درآمدهای سازمان در حسابی نزد بانک ملی شعبه مرکزی واریز خواهد شد با این قصد که برداشت از این حساب صرفاً جهت واریز به حساب هزینه‌ها که جداگانه نزد همین بانک یا شعبات آن با اطلاع شورای سازمان افتتاح می‌شود با صدور چک و با امضای مدیرعامل و معاون اداری و مالی مقدر خواهد بود.

تبصره: افتتاح و مسدود نمودن حساب در شعب بانک ملی ایران توسط دارندگان امضاء با تصویب هیئت مدیره و معرفی رئیس هیئت مدیره خواهد بود.

ماده ۳۲: کلیه مکاتبات سازمان با امضای مدیرعامل سازمان و در غیاب مدیر عامل به امضای جانشین وی که با اطلاع هیئت مدیره تعیین می‌شود و مهر سازمان معتبر خواهد بود.

ماده ۳۳: تعیین میزان ذخیره مالی که نبایستی کمتر از ۵٪ سود ویژه باشد به پیشنهاد هیئت مدیره و تصویب شورای سازمان.

ماده ۳۴: هیئت مدیره مکلف است هر سال یک بیستم از سود ویژه سازمان را تا رسیدن به یک دهم سرمایه ذخیره نماید تعیین میزان سایر ذخایر مالی به پیشنهاد هیئت مدیره و تصویب شورای سازمان خواهد بود.

ماده ۳۵: کلیه آگهی‌ها و اطلاعیه‌های سازمان در روزنامه رسمی کشور و یکی از جرائد کثیرالانتشار درج خواهد شد.

ماده ۳۶: دخل و تصرف در وجوه و اموال سازمان به منزله دخل و تصرف در وجوه و اموال عمومی و شهرداری بوده و متخلفین بر طبق قانون و مقررات مربوطه تحت تعقیب قرار خواهند گرفت.

ماده ۳۷: چنانچه مواردی در این اساسنامه پیش‌بینی نشده است بر اساس قانون شهرداری و قانون تجارت و سایر قوانین مقررات جاری مربوطه به هماهنگی وزارت کشور عمل خواهد شد.

ماده ۳۸: این اساسنامه در ۲۱ صفحه مشتمل بر مقدمه و پنج فصل، سی و هشت ماده و سی و نه تبصره و هشتاد و سه بند می‌باشد که مستند به مواد هشتاد و چهار قانون شهرداری و بند پانزده ماده هفتاد و یک قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۷۵/۲/۱ در تاریخ ۷۸/۱/۱۸ به تصویب رسیده و مورد موافقت می‌باشد و کلیه صفحات آن با قید شماره و تاریخ تصویب ممه‌ور به مهر وزارت کشور و منقش به مهر برجسته اداره کل امور شوراهای اسلامی شهر و شهرداریها می‌باشد.

پیوست شماره ۶-۳

- ضوابط نحوه استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر مصوب
۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده براساس مصوبات مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ و ۱۳۷۱/۹/۲۳)

با توجه به نتایج مطالعات انجام شده توسط وزارت نیرو در مورد تغییرات سطح آب دریای خزر،
ضمن تأکید بر اهمیت و ارزش اراضی ساحلی و لزوم استفاده از آخرین دستاوردهای علمی و
تکنولوژی پیشرفته برای حداکثر بهره‌وری از زمینهای ساحلی و جلوگیری از خطر و خسارات بالا
آمدن آب دریا :

الف) کمیته‌ای به ریاست معاون وزارت نیرو و عضویت معاونین (نمایندگان اعضای شورای عالی)
وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور، کشاورزی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط
زیست مطالعات همه جانبه در زمینه بالا آمدن آب دریا و اثرات آن بر اراضی و مستحذات ساحلی و
روشهای مقابله با آن و همچنین برنامه ادامه مستمراين مطالعات را تا آخر سال ۱۳۷۰ انجام داده و
نتایج آنرا به شورای عالی گزارش نماید .

ب) وزارت مسکن و شهرسازی طرح جامع اسکان جمعیت در مناطق ساحلی دریای خزر را بر پایه
مطالعات طرح منطقه‌ای به منظور تأمین اراضی کافی همراه با ضوابط خاص احداث ساختمان در
آنها تا آخر سال ۱۳۷۱ تهیه و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برساند .
ج) وزارت مسکن و شهرسازی ضمن تهیه طرح جامع اسکان جمعیت در مناطق ساحلی دریای خزر ،
با استفاده از آخرین مطالعات ، ضوابط و مقررات دائمی استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا
آمدن آب دریای خزر را قبل از پایان سال ۱۳۷۱ برای بررسی شورای عالی تهیه نماید و تا آن تاریخ
ضوابط و مقررات ذیل لازم‌الاجرا است :

۱- از تاریخ این اصلاحیه احداث هر نوع ساختمان غیر از سازه‌های سبک و موقت برای استفاده
فصلی از دریا و نظایر آن در تمام اراضی ساحلی دریای خزر بدون رعایت تراز حداقل ۲۴- برای
معاير و محوطه‌ها و احداث کلیه ساختمانهای امدادی ، درمانی ، ادارات اصلی شهر و منطقه ،
تأسیسات آب و برق و مخابرات و همچنین هرگونه تأسیسات و تجهیزات و ساختمانهای
خدماتی که توقف و تعطیل کار و خدمات آنها برای شهر قابل تحمل نبوده و امکان جایگزین
سریع آنها در صورت محاصره شدن در آب نباشد در زیر تراز (۲۲-).

تبصره - احداث پروژه‌های خاص مثل هتل و تأسیسات توریستی و مجموعه سازه‌ها با استفاده از
سازه‌های مقاوم در برابر آب با رعایت تراز ۲۴- برای دسترسی‌ها در اراضی زیر تراز ۲۴- مجاز است
مشروط بر اینکه طرح شهرسازی آنها حسب مورد به تصویب کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح
هادی و یا مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در خارج از محدوده حریم شهرها برسد .

۲- لازم است شهرداریها و مراجع مسئول خارج از محدوده و حریم شهرها با همکاری سازمان
نقشه‌برداری کشور ترازهای (۲۴-) و (۲۲-) را در روی زمین به تعداد کافی علامت‌گذاری کرده
و برای تعیین رقوم دسترسی به ساختمانها در صدور پروانه‌های ساختمانی ، مفاد این مصوبه را

رعایت کنند . وزارت مسکن و شهرسازی هزینه علامت‌گذاری داخل شهرها را پرداخت خواهد نمود .

۳ - رعایت مفاد این مصوبه در تهیه طرحهای جامع ، تفصیلی و هادی شهری و روستایی الزامی است و در مورد طرحهای جامع و تفصیلی و هادی شهری و روستایی قبلی باتوجه به قرار گرفتن بخشی از شبکه ارتباطی و محوطه‌ها در خارج از تراز (۲۴-) و ضرورت جایگزینی آنها در بالای تراز (۲۴-) و همچنین انتقال کاربریهایی که نباید زیر تراز (۲۲-) واقع شود به بالای تراز (۲۲-) اصلاحات لازم بایستی به عمل آمده و به تصویب مراجع ذیربط برسد .

تبصره - دستگاههای مسئول تهیه طرحهای هادی روستایی تا آخر سال ۷۰ طرحهای هادی روستاهای مشمول این مصوبه را تهیه خواهند نمود .

د) از آنجا که در کنار اجرای این مصوبه اجرای هر چه سریعتر طرح ساحل سازی توسط وزارت نیرو نیز ضرورت دارد از هیئت محترم دولت درخواست می‌شود در تأمین اعتبارات مطابق برنامه زمان‌بندی پیشنهاد شده وزارت نیرو اقدام گردد .

- فهرست ساختمانهای ممنوع در زیر تراز ۲۲- اراضی ساحلی دریای خزر :
براساس بند ۱ قسمت «ج» ضوابط نحوه استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر که در تاریخ ۷۰/۵/۷ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است، ساختمانهای مشمول ممنوعیت احداث در زیر خط تراز ۲۲- به شرح زیر تعیین می‌شود :

۱- ساختمانهای درمانی :

- بیمارستانها

- درمانگاههایی که خدمات آنها در مقیاس شهر است .

۲- ساختمانهای آموزشی :

- دانشگاهها

- مراکز آموزش حرفه‌ای

- هنرستانها

- دبیرستانها

۳- ساختمانهای اداری

الف) ادارات اصلی شهر از قبیل :

- مخابرات

- شهرداری

- فرمانداری

- حوزه‌های انتظامی

- ثبت اسناد و املاک

- ثبت احوال

- دادگاهها و دادسراها
- ب) ادارات و سازمانهایی که مرجع صدور اسناد و مدارک قانونی و نگهداری سوابق مربوط به آن هستند .
- ج) شعب مرکزی بانکها
- ۴ - ساختمانهای فرهنگی [□]
- سالن اجتماعات (سینما ، تئاتر ، سخنرانی و نظایر آن)
- موزهها
- ۵ - تجهیزات شهری :
- مراکز آتش نشانی
- مراکز دفن زباله
- کشتارگاه
- غسلخانه
- گورستان
- ۶ - تأسیسات شهری :
- تأسیسات تولید ، انتقال و توزیع برق
- تأسیسات مخابراتی ¹
- ۷- حمل و نقل و انبارها :
- پایانههای مسافری
- فرودگاه
- ایستگاه راه آهن
- سردخانه
- سیلو
- انبارهای اصلی شهر

[□] در مورد تأسیسات جهانگردی و پذیرایی براساس تبصره ذیل بند ۱ قسمت «ج» مصوبه مورخ ۷۰/۵/۷ شورایعالی عمل خواهد گردید .

¹ در صورتیکه به دلایل خاص فنی ایجاد تأسیسات در اراضی پست تر از زخط تراز ۲۲- الزامی باشد ، تأسیسات مذکور باید با استفاده از سازههای مقاوم در برابر آب احداث گردند .

شرح خدمات مهندسان نقشه بردار در شهرسازی

شرح مرحله اول

۱- مطالعه و تهیه نقشه

- ۱-۱- تعیین موقعیت محل پروژه و پیش آنالیز به منظور انتخاب روش و دستگاه های نقشه برداری با توجه به ویژگی های پروژه (گروه ساختمانهای ویژه)
 - ۱-۱- مطالعه در مورد وضع گسل های موجود و اندازه گیری ژئودتیکی برای مطالعه در وضع حرکت آنها. (گروه ساختمانهای ویژه)
 - ۱-۲- طراحی و تثبیت نقاط و تعیین موقعیت آنها در سامانه مختصات کشوری
 - ۱-۳- تهیه شناسنامه برای نقاط ثابت بند ۲-۱
 - ۱-۴- تهیه نقشه های توپوگرافی و کاربری موجود اراضی (با استفاده از روشهای نقشه برداری زمینی ، فتوگرامتری ، ماهواره ای ، ...) به منظور استفاده در مطالعات و طراحی پروژه های شهرسازی به مقیاس های مناسب با رعایت ضوابط و دستورالعملهای فنی مصوب .
 - ۱-۵- تهیه نقشه های اجرایی (بزرگ مقیاس) برحسب مورد در مقیاس های ۱/۵۰۰ و ۱/۲۰۰ و ۱/۱۰۰ بر اساس مطالعات و نتایج بند ۱-۱- به شرح زیر :
 - الف - نقشه های توپوگرافی برای نمایش وضعیت ارتفاعی زمین از طریق نقاط ارتفاعی و منحنی تراز و در صورت نیاز تهیه نقشه رقومی به صورت سه بعدی همراه با اطلاعات ارتفاعی به فرم D.T.M برای استفاده های گوناگون. (گروه ساختمانهای ویژه)
 - ب - نقشه های تاسیسات شهری نظیر مسیر لوله های آب و فاضلاب ، گاز ، خطوط انتقال برق و تلفن ، مسیر و تونلهای مترو ، حدود معابر و مستحذات و کلیه عوارض مصنوعی و طبیعی موثر در طرح .
 - ج - نقشه مسطحاتی اراضی و املاک شهری و برون شهری در مقیاس های مناسب و تعیین مساحت آنها جهت ارایه به کلیه دوایر دولتی و خصوصی .
 - د - نقشه های وضع موجود تقاطع های شهری و گره های ترافیکی جهت استفاده در طرح اصلاح هندسی معابر و سایر موارد .
 - هـ - کلیه نقشه های کاداستر مورد نیاز سازمانهای مختلف در مقیاس های مناسب .
 - ی - مقاطع طولی و عرضی از معابر شهری و شهرکها و پل های زیرگذر و روگذر و پل رمپ و لوپهای مربوطه .
- تبصره : نقشه های فوق الذکر بر اساس سیاست تعیین شده از سوی وزارت مسکن و شهرسازی و سایر سازمان های ذیربط می تواند بصورت رقومی و مناسب برای ورود به سامانه های

- اطلاعات جغرافیایی (G.L.S) ، سامانه اطلاعات املاک (L.I.S) و سامانه اتوماتیک تهیه نقشه / مدیریت خدمات شهری (AM/FM) تهیه شود.
- ۱-۶- تهیه نقشه های بزرگ مقیاس به روش فتوگرامتری برد کوتاه از بناهای تاریخی و مذهبی جهت حفظ و مرمت این آثار .
- ۱-۷- ایجاد سامانه های اطلاعات جغرافیایی GIS و LIS و سیستم های AM/FM شامل مراحل طراحی ، پیاده سازی ، اجرا ، به هنگام سازی و نظارت بر این سیستمها با همکاری کارشناسان سایر رشته های مرتبط .
- ۱-۸- تهیه نقشه های هیدروگرافی (آبنگاری) به منظور استفاده در مطالعات و طراحی پروژه های ساحلی و دریایی به مقیاس های مناسب با رعایت ضوابط و دستورالعمل های فنی مصوب .
- ۱-۹- تعیین سطح متوسط آبهای آزاد (M.S.L) به منظور احداث تاسیسات دریایی و ساحلی و سازه های آبی .

شرح مرحله دوم

۲- محاسبات فنی و تطبیق نقشه ها

- ۲-۱- تطبیق نقشه های ثبتی املاک و اراضی با وضع موجود
- ۲-۲- تهیه گزارش موارد اختلاف مساحت و ابعاد و مشخصات ثبتی با نقشه وضع موجود و اعلام به ادارات ثبت و شهرداری و سایر سازمانهای ذی ربط .
- ۲-۳- بررسی موقعیت ملک در صورت امکان با بهره گیری از سامانه اطلاعات املاک (LIS) در انطباق با طرح تفصیلی و طرحهای اجرایی شهرداریها و تهیه گزارشهای مربوطه و هم آهنگی های لازم با شهرداری و سازمان زمین و مسکن و دیگر سازمانهای ذی ربط .
- ۲-۴- تطبیق ابعاد قید شده در سند مالکیت در ارتباط با املاک مجاور با رعایت نقشه های طرح تفصیلی و اجرایی و تعیین بر اصلاحی و تعیین مساحت باقیمانده ملک .
- ۲-۵- پیاده نمودن طرح تقسیم بندی و افراز املاک مشاعی بین مالکین .
- ۲-۶- پیاده نمودن طرح تفکیک املاک و اراضی بر اساس ضوابط قانونی .
- ۲-۷- مساحی املاک اعم از عرصه و اعیان .
- ۲-۸- مشخص کردن حریم های قانونی روی نقشه و تعیین مساحت آنها (نظیر برق فشار قوی ، انهار ، رودخانه ها ، مسیل ها ، راه و راه آهن و)
- ۲-۹- تعیین موقعیت املاک بر روی نقشه های ۱/۲۰۰۰ جهت ارایه به شهرداری و سازمان زمین و مسکن ، وزارت نیرو و شرکتهای تابعه و سایر سازمانهای ذی ربط .
- ۲-۱۰- تعیین حدود املاک و اراضی و تشخیص نوع زمین با استفاده از عکسهای هوایی ، نقشه ها و مدارک مورد وثوق .

- ۲-۱۱- انجام محاسبات فنی و تهیه مشخصات هندسی معابر و پوسته طرحهای تفصیلی و اجرایی شامل تعیین مشخصات قوسهای قائم و افقی و مختصات تقاطع به مقیاس مناسب در سامانه مختصات نقشه های مرحله اول .
- ۲-۱۲- تعیین مختصات رئوس قطعات تفکیکی با در نظر گرفتن «بر» آنها در سامانه مختصات نقشه های مرحله اول اراضی و املاک .
- ۲-۱۳- محاسبه مختصات و هندسی کردن طرحهای معماری در سامانه مختصات نقشه های تهیه شده مرحله اول اراضی و املاک .
- ۲-۱۴- محاسبه ارتفاع ورودی های سواره و پیاده بر اساس مقاطع طولی تصویب شده شهرداری (تعیین کف)
- ۲-۱۵- محاسبه حجم عملیات خاکی .
- ۲-۱۶- محاسبه خط پروژه و مشخصات هندسی محور اصلی بزرگراه ، راه ، خیابان ، پل و رمپ و لوپهای مربوطه و محور تونلها و تاسیسات و بناهای زیرزمینی .
- ۲-۱۷- تبدیل سیستمهای مختصات مختلف به یکدیگر با توجه به سامانه های تصویر .

مرحله سوم

۳- پیاده کردن طرح روی زمین

- ۳-۱- پیاده کردن نقاط مانند : محل گمانه های ژئوتکنیک ، محل تیرها و دکلهای برق فشارقوی ، تاسیسات صنعتی و
- ۳-۲- پیاده کردن محور بزرگراهها ، تونلها ، معابر شهری ، تقاطع های همسطح و غیر همسطح .
- ۳-۳- پیاده کردن حریم های موضوع بند ۹-۲
- ۳-۴- پیاده کردن پوسته طرحهای تفصیلی و اجرایی
- ۳-۵- پیاده کردن محدوده های خاکبرداری و خاکریزی
- ۳-۶- پیاده کردن پلان موقعیت مجتمع های ساختمانی
- ۳-۷- پیاده کردن نقشه های ثبتی طبق اسناد مالکیت
- ۳-۸- پیاده کردن نقشه شهرک ها شامل محور هندسی معابر ، قطعات تفکیکی و کلیه کاربری ها .
- ۳-۹- پیاده کردن محور و طرح هندسی بناهای زیرزمینی مانند مترو
- ۳-۱۰- پیاده کردن نقاط و سازه های ساحلی و دریایی

مرحله چهارم

۴- نظارت و کنترل

{ نظارت و کنترل بر چگونگی اجرای هندسه پروژه های ساختمانهای ویژه ، معابر شهری ، محوطه سازی ، تاسیسات شهری ، عملیات خاکی و تهیه نقشه های پوسته خارجی وضع موجود پروژه های اجرا شده }

۴-۱- کنترل مداوم عملیات خاکبرداری و خاکریزی یا کوه بری و پروفیله کردن شیبهها در محل اجرای پروژه .

۴-۲- کنترل هندسی مسیرهای هدایت آبهای سطحی ، فاضلاب ، آب ، گاز ، برق ، مترو سایر مسیرهای تاسیسات درون شهری .

۴-۳- کنترل خط پروژه نهایی معابر اجرا شده .

۴-۴- کنترل کلیه مستحذات از نظر مسطحاتی و ارتفاعی و صدور تاییدیه مربوطه .

۴-۵- کنترل حجم عملیات خاکی انجام شده و صدور تاییدیه مربوطه .

۴-۶- با توجه به اینکه قسمت اعظم کشور، از نقطه نظر حرکات تکنونیکي فعال است ضرورت دارد تغییر شکل و جابجایی احتمالی گسل ها و سازه های سنگین مانند ساختمانهای بلند ، پلها ، سیلوا ، نیروگاهها و سدها به طور دوره ای از طریق اندازه گیری دقیق کنترل و مدل بندی شوند . (گروه ساختمانهای ویژه)
برای دست یابی به اهداف فوق الذکر باید اقدامات زیر انجام گیرد :

۴-۶-۱- آنالیز اولیه و طراحی شبکه نقاط میکروژئودزی و ساخت و نصب نقاط بر روی سازه های فوق الذکر (گروه ساختمانهای ویژه)

۴-۶-۲- طراحی و نصب نقاط نشانه ماندگار بر روی برجها و ساختمانهای عظیم و سنگین و پل های مهم درون شهری و برون شهری و تهیه شناسنامه برای آنها .
۴-۶-۳- انجام مشاهدات دوره ای با استفاده از دستگاه ها و روشهای مناسب برای تعیین جابجایی و نشست و تغییرشکل سازه ها و مدل بندی آنها ، محاسبات و ترسیم دیاگرام های حاصل از حرکات احتمالی و تحلیل فیزیکی و هندسی حرکات با همکاری متخصصین ذی ربط .

۴-۶-۴- کنترل عملیات اجرایی تاسیسات و سازه های دریایی از نظر حریم ، موقعیت و پایداری سازه ها در هنگام ساخت .

۴-۶-۵- تعیین موقعیت و کنترل پایداری سازه های ساحلی و دریایی در زمان بهره برداری و تنظیم گزارش های فنی از مطالعات ، مشاهدات و محاسبات .

۴-۶-۶- آنالیز اولیه ، طراحی ، اندازه گیری ، محاسبات ، تحلیل نتایج و مدل بندی روشهای اندازه گیری جهت تعیین میزان و جهت جابجایی و تغییر شکل پوسته زمین . (گروه ساختمانهای ویژه)

۴-۶-۷- کنترل نقشه های توپوگرافی ، کاربری موجود اراضی و شبکه های نقاط مبنائی .

شرح خدمات مهندسان شهرساز جهت ((طراحی تفکیک اراضی شهری))

الف - مقدمه

تفکیک اراضی شهری در واقع شکل گیری توده و فضای ساختمانی و فرم شهری در مقیاس های کوچک از یک بلوک شهری با مقیاس محله و ناحیه محسوب می شود . زیرا فضاها و ساختمانها به تناسب نوع تفکیک اراضی در قطعات مستقر و جانمایی شده و شبکه دسترسی به فضاها و ساختمانها بر اساس نوع تفکیک اراضی پدید می آید . بنابراین در صورتیکه اراضی بر اساس اصول و ضوابط شهرسازی صورت گیرد . کیفیت محیط کالبدی شهر از نظر شکل و ساختار ارتقاء می یابد . با توجه به نکات فوق ، اهداف و شرح خدمات طراحی تفکیک اراضی شهری به شرح زیر می باشد:

ب - اهداف

هدف اصلی طراحی تفکیک اراضی شهری ، حداکثر بهره وری از زمین و فضا و رعایت دسترسی بین قطعات شهری به طوریکه محیط شهری مطلوب پدید آورد .

اهداف فرعی آن عبارتند از :

- پیروی فرم (شکل) تفکیک اراضی شهری از شکل مطلوب طبیعی زمین (با حداقل دخل و تصرف در شکل زمین از نظر خاکریزی و خاکبرداری)
- پیروی از ویژگی های بافت کالبدی و فرم (شکل) شهری در مقیاس بلوک شهری ، محله و ناحیه شهری .
- تامین دسترسی سالم و ایمن به قطعات زمین برحسب نوع کاربری و فعالیت و حفظ ایمنی شهروندان و سلامت محیط
- تناسب دسترسی مناسب بین مجموعه قطعات زمین با شبکه ارتباطی سطوح بالاتر با حفظ ایمنی شهروندان و سلامت محیط
- تناسب و هماهنگی شیوه تفکیک با نحوه کاربری و فعالیت و تراکم ساختمانی و جمعیتی
- تناسب و هماهنگی شیوه تفکیک با سیستم زیر ساخت ها و تجهیزات شهری .

ج - شهری خدمات

۱- بررسی های اولیه :

- ۱-۱- بررسی مدارک ثبتی و اسناد مورد نیاز تفکیک (سند مالکیت، آراء کمیسیونهای ماده دوازده و ... تهیه نقشه ۱/۲۰۰۰ ، مفاصا حساب نوسازی و)
- ۱-۲- بررسی گواهیهای ساختمانی دریافتی (پروانه ساختمان ، پایان کار و) در صورتیکه ملک دارای ساختمان باشد .
- ۱-۳- بررسی نقشه ثبتی و انطباق آن با سند مالکیت

۱-۴- بررسی طرح تفصیلی در رابطه با کاربری زمین و ضوابط و معیارهای گذراندی و تعیین خدمات

۲- جمع آوری اطلاعات پایه :

- ۱-۲- اخذ اطلاعات مربوط به ضوابط تفکیک در محدوده و منطقه استقرار ملک برای انواع کاربریها
- ۲-۲- دریافت مجوز تفکیک از شهرداری و سایر سازمانهای مرتبط حسب نیاز .
- ۲-۳- برداشت وضع موجود زمین مورد نظر و پلاکهای مجاور برای زمینهای تا ۵۰۰۰ مترمربع در حد پلاکهای مجاور و بیش از آن در حد یک بلوک شهری و در موارد خاص بر حسب تشخیص مهندس شهرساز و توافق مالک . این برداشتها شامل موارد زیر است :
- ۲-۳-۱- برداشت ابعاد و عوارض زمین به منظور انطباق با نقشه ثبتی و ابعاد قید شده در سند مالکیت (در صورتیکه مساحت زمین بیش از سه هزار مترمربع باشد و یا شیب زمین بیش از ۱۰ درصد باشد این امر به درخواست مهندس شهرساز و توسط مهندس نقشه بردار ساحت صلاحیت و به مقیاس ۱/۵۰۰ تهیه خواهد شد .)
- ۲-۳-۲- برداشت موقعیت و ابعاد ساختمانهای موجود در ملک (در صورتیکه ملک دارای ساختمان باشد .
- ۲-۳-۳- برداشت پوشش گیاهی و تعیین موقعیت درختان موجود در زمین .
- ۲-۳-۴- برداشت ابعاد و مساحت قطعات مجاور
- ۲-۳-۵- برداشت بخش ساخته شده و فضای باز قطعات مجاور
- ۲-۳-۶- برداشت وضع موجود معابر اطراف ملک (طول ، عرض ، شیب)
- ۲-۳-۷- جمع آوری اطلاعات مربوط به ارزش معاملاتی زمین و ساختمان به منظور شناخت معیارهایی که در تغییرات ارزش زمین موثر و تعیین کننده می باشند .
- ۲-۳-۸- برداشت کلیه تاسیسات و تجهیزات زیربنائی موجود در زمین از قبیل پست برق و مسیر شبکه برق گاز ، آب ، فاضلاب ، کانال آبهای سطحی ، قنات و مسیل ها و)
- ۲-۳-۹- برداشت مناظر و چشم اندازهای طبیعی و شهری مشرف بر زمین

۳- تجزیه ، تحلیل و استنتاج از بررسیها :

- ۳-۱- تعیین معیارها و ضوابط ملاک عمل تفکیک
- ۳-۲- تعیین متوسط (طول ، عرض و مساحت) قطعات
- ۳-۳- تعیین قدمت ساختمانهای موجود در زمین با توجه به مدارک ، اسناد و عکسهای هوائی و بازدید محلی
- ۳-۴- تعیین ضوابط و معیارهای تعیین کننده ارزش زمین

۳-۵- تعیین جهت مناسب استقرار قطعات با توجه به زاویه تابش آفتاب ، سایه اندازی ، جهت گیری قطعات مجاور ، وزش باد و

۴- ارائه طرح :

- ۴-۱- تهیه طرح تفکیکی ضمن مشخص کردن قطعات مربوط به کاربریهای عمومی مورد نیاز
- ۴-۲- محاسبه عوارض قانونی تفکیک
- ۴-۳- تعیین تاثیرات تراکمی ناشی از تفکیک زمین
- ۴-۴- تهیه گزارش توجیهی طرح

شرح خدمات مهندس ترافیک در تفکیک اراضی

- ۱- امکان سنجی اولیه طرح تفکیک از طریق بررسی اثرات تفکیک ملک بر شبکه معابر موجود .
- ۲- برداشت مشخصات فنی و هندسی معابر مجاور و قطعه زمین مورد نظر شامل طول ، عرض ، شیب ، قوس ، فاصله دید ، عرض پیاده رو و سواره رو به تفکیک ، مشخصات تقاطع ها ، ایستگاه های اتوبوس و ... براساس نقشه های موجود و برداشت محلی که عملیات برداشت احتمالی مربوطه به سفارش مهندس ترافیک و توسط مهندسين نقشه بردار صورت می پذیرد .
- ۳- برداشت مشخصات ترافیکی شبکه معابر مجاور شامل جمع آوری و جمع بندی مطالعات و آمار برداریهای ترافیکی قبلی ، تهیه ، تنظیم و اجرا برنامه آمار برداری در حجم و زمان موردنیاز با رعایت مشخصات استاندارد مهندسی ترافیک از قبیل میزان ترافیک عبوری به تفکیک نوع وسیله نقلیه وغیره .
- ۴- اخذ برداشت عوارض و کاربری های مهم در حریم نفوذ زمین مورد تفکیک اعم از عوارض طبیعی ، پلها ، کاربریهای مسکونی ، تجاری ، اداری ، خدماتی ، ورزشی ، پارکینگ و درمجاورت ملک مذکور که توسط مهندس شهرسازی و نقشه بردار تهیه شده است .
- ۵- کسب اطلاعات از طرحهای توسعه شهری و یا تغییر کاربریهای آتی در حوزه نفوذ ملک .
- ۶- بررسی میزان عرضه و تقاضای ترافیک ناشی از تفکیک ملک بر اساس نوع کاربری و تهیه مدل تولید و جذب سفر در صورت وجود آمارهای مربوطه .
- ۷- بررسی ظرفیت معابر (سواره رو ، پیاده رو) تقاطع ها (با چراغ راهنمایی ، بدون چراغ راهنمایی) ، سیستم حمل و نقل عمومی و ... در وضع موجود و در وضعیت پیشنهادی طرح جامع وتفصیلی در حوزه مورد مطالعه (O.D) .
- ۸- برآورد تقریبی حجم ترافیک پیش بینی شده (ناشی از ترافیک موجود و ترافیک منتج از طرح تفکیک) با در نظر گرفتن روند توسعه آتی و ضریب رشد در دوره طرح بر اساس یکی از مدلهای معتبر ترافیک شهری به تفکیک نوع وسیله سفر .
- ۹- کنترل حجم ترافیک پیش بینی شده با در نظر گرفتن تمام مولفه های آن با ظرفیت مطلوب و نهایی شبکه معابر بر اساس معیارهایی مانند تاخیر ، زمان سفر و سطح خدمات مورد نظر و بررسی تبعات مثبت و منفی آن به همراه مطالعات اقتصادی جهت کنترل مجدد .
- ۱۰- طراحی و بررسی موارد ترافیک شهری از قبیل طراحی پیاده روها ، پارکینگ (پارکینگ حاشیه ای و غیر حاشیه ای) و تاسیسات معابر شهری از قبیل طراحی معابر ، جدول گذاری ، زهکشی آبهای سطحی ، روشنایی ، ایمنی و وسایل کنترل ترافیک در محدوده مورد مطالعه و اتصال به شبکه معابر موجود و کنترل امکانات و تاسیسات موجود جهت رعایت حداقل استانداردهای مذکور و کنترل طرح از لحاظ رعایت ایمنی و کاهش تصادفات
- ۱۱- بررسی طرح پیشنهادی از لحاظ مسائل زیست محیطی از قبیل آلودگی هوا ، آلودگی صوتی و کنترل استانداردهای موردنظر و ارائه تمهیدات لازم جهت رعایت آن .

۱۲- ارائه گزارش توجیهی جامع و کامل از روند اقدامات به عمل آمده و مشروح مطالعات و طرحهای فوق الذکر به همراه کلیه نقشه ها (نقشه ها طرح تردد ترافیک) و داده های اطلاعاتی و آماری جهت بررسی امکان سنجی طرح تفکیک .

- طرح تفصیلی

- کمیسیون های خاص

- مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران نظیر طرحهای خاص از قبیل طرحهای بهسازی و نوسازی، بلند مرتبه سازی ، بافت قدیم یا طرحهای آماده سازی

۲- شناخت وضع موجود

بازدید محلی از قطعه مورد نظر و جمع آوری اطلاعات اولیه حاصل از بازدید محلی

۱-۲- شامل برداشت اولیه از قطعه مورد بررسی مانند همجواری ، کاربری عمده ، تراکم ،

شبکه ارتباطی و غیره

۲-۲- انعکاس ویژگیهای موقعیت و شرایط خاص قطعه مورد نظر .

۳- تعیین محدوده مطالعه

مقیاسی که برای انجام مطالعه لازم است به نسبت ابعاد و مقیاس زمین مورد مطالعه و نوع کاربری آن و تعیین شعاع محدوده مورد مطالعه نظیر محله ، ناحیه ، منطقه یا کل شهر تعیین گردد .

۴- بررسی اثرات یا تغییر کاربری پیش زمین مورد نظر

۱-۴- تعداد موجود از قطعات با کاربری مربوطه در محدوده مورد مطالعه و نحوه تاثیر گذاری

آنها

۲-۴- جمعیت محدوده مورد مطالعه و نقش کاربری قطعه مربوطه

۳-۴- مسائل اقتصادی قطعه مورد نظر از قبیل ارزش قطعه نسبت به قطعات همجوار

۴-۴- مسائل مربوط به شبکه ارتباطی و ترافیک با توجه به کاربری زمین

۵-۴- مسائل مربوط به کیفیت و مباحث زیست محیطی

۶-۴- بررسی های مربوط به مسائل دید و منظر ، سنخیت و همجواری

۷-۴- بررسی ظرفیت زیر ساختهای شهری موجود و خدمات شهری مرتبط با کاربری قطعه

۵- بررسی اثرات اضافه شدن کاربری جدید در زمین مورد نظر

۱-۵- تعیین محدوده لازم جهت مطالعه (با توجه به استانداردهای موجود در زمینه آستانه

خدمات رسانی)

۲-۵- مسائل جمعیتی محدوده مورد مطالعه و اثرات اضافه شدن کاربری جدید بر آن

- ۵-۳- مسائل اقتصادی محدوده مورد مطالعه و اثرات اضافه شدن کاربری جدید بر آن
- ۵-۴- مسائل مربوط به شبکه حمل و نقل و ترافیک
- ۵-۵- مسائل زیست محیطی مربوط به اضافه شدن کاربری جدید
- ۵-۶- مسائل مربوط به اصول همجواری ، سنخیت کاربری ، دید و منظر و غیره .
- ۵-۷- مسائل مربوط به زیر ساختها (تاسیسات زیربنائی و خدمات شهری مورد نیاز برای کاربری جدید)

۱- مدارک لازم برای تغییر کاربری اراضی


- درخواست متقاضی (مالک یا مالکین)
- مدارک مربوط به احراز مالکیت (تصویر کامل از صفحات سند مالکیت) , منطبق بودن نام متقاضی براساس آخرین نقل و انتقالات و مساحت ملک با اطلاعات سند مالکیت , همچنین چنانچه سند مالکیت مشاعی باشد سهم هر یک از مالکین همراه با درخواست کلیه مالکین و یا وکالتنامه مرتب و مشخص گردد. در صورت انتقال ملک , به قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی و آئین نامه اجرائی آن , خصوصاً مادتین ۶ و ۷ آن توجه گردد.
- درخواست مشخص شهرداری
- استعلام از مشاور طرح تفصیلی و پاسخ مربوطه برای طرح های در دست تهیه
- تهیه عکس از وضع موجود ملک مورد نظر و ساخت و سازهای اطراف آن (حداقل ۲ عکس که توسط شهرداری یا با نظارت و تأیید شهرداری تهیه گردیده است).
- کروکی ثبتی ملک مورد نظر که ابعاد و اندازه , عرض معبر یا معابر همجوار و جهت شمال در آن مشخص شده باشد.
- انطباق دقیق موقعیت ملک در طرح تفصیلی با کروکی ثبتی و وضع موجود ملک
- تهیه کروکی ۱:۵۰۰ از ساخت و سازهای اطراف ملک مورد نظر و محدوده کل کاربری عمومی با مشخصات هر ملک اعم از رای ماده ۱۰۰ , اعمال ماده واحده , فاقد پروانه و ...
- نقشه موقعیت ملک در طرح تفصیلی مصوب (در فرم مشخص شده) جهت امضای اعضای کمیسیون ماده ۵ که در آن موقعیت و محدوده کل ملک دارای کاربری عمومی و ملک مورد نظر جهت تغییر کاربری مشخص شده باشد.
- پیشنهاد زمین جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع
- ارائه جدول کاربری های محله ای و ناحیه ای که ملک در آن واقع شده است.
- اعلام نیاز یا عدم نیاز دستگاه های متولی کاربری عمومی همراه با دلایل توجیهی عدم نیاز


- توجه به حقوق مکتسب اشخاص (در صورت وجود مدارک مربوطه ضمیمه گردد.)
- در صورت توافق مالک با شهرداری، مدارک آن پیوست گردد.
- نقشه موقعیت ملک در نقشه هوایی به مقیاس ۱:۲۰۰۰ ممهور به مهر شهرداری و امضای مسئول واحد تفصیلی یا مسئول واحد ساختمانی (به منظور مشخص نمودن میزان تغییرات از زمان تهیه عکس هوایی تاکنون)
- نظریه کمیته کار و وجود توجیهی کارشناسی لازم
- در خصوص املاکی که در سند مالکیت آنها به وقفی بودن اشاره گردیده است ارائه اجاره نامه اوقاف و موافقت اداره کل اوقاف استان با تغییر کاربری ضروری است. همچنین مساحت مندرج در اجاره نامه با درخواست متقاضی و شهرداری مطابقت داده شود.
- ارائه گزارش برنامه ریزی انطباق کاربری اراضی که توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال نظام مهندسی استان تهیه می گردد.
- چنانچه کاربری خدماتی در طرح قبلی، در طرح تفصیلی جدید به عنوان ستاره دار (کاربری مغایر) مشخص گردیده، براساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ مورد را جهت طرح در کمیسیون ماده ۵ ارسال نمایند.

فرم نقشه موقعیت ملک در طرح تفصیلی مصوب (نقشه کاربری اراضی پیشنهادی)

ملازمان مسکن و غیرمسکنی استان نازکگران
سردیسله کیسجه ماده پنج سرخ

نوع کاربری	موضوع	شماره نقشه
	مساحت	پلاک ثبتی:
		موضوع:
		شماره کیسجه ماده پنج:



 سازمان شهرداری و شهرداری نازکگران دفتر شهرداری نازکگران	نوع کاربری	نوع کاربری مسکن و غیرمسکنی	نوع کاربری
	مساحت	مساحت	مساحت
	شماره کیسجه ماده پنج	شماره کیسجه ماده پنج	شماره کیسجه ماده پنج

نمونه فرم خلاصه اطلاعات نقشه های معماری که می بایست به همراه نقشه های معماری ارسال گردد .

"فرم اطلاعات نقشه های معماری جهت طرح در کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج"

- | | |
|--|-------------------------|
| نوع پروژه مورد درخواست: | کاربری زمین: |
| نام ملک: | پلاک ثبتی: |
| مصلحت زمین طبق سند: | مصلحت زمین پس از اصلاح: |
| فرازم محضر: | سطح اشغال محضر: |
| فرازم مورد تقاضا: | سطح اشغال مورد تقاضا: |
| وضعیت موجود ملک: بهر آن در حال اشغال بنا (سا) سایر () | عرض گذر: |

ملاحظات	مسکونی		پارکینگ		تجاری و تفریحی		دیگر		جمع
	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	
ایرزمین									
سنگ									
طبقه 1									
طبقه 2									
طبقه 3									
طبقه 4									
جمع									

مساحت پارکینگ مورد نیاز: مساحت پارکینگ تقاضی شده:

مدارک لازم جهت تغییرات در مسیر خیابانها , تقلیل یا افزایش عرض معبر

- تهیه نقشه موقعیت مسیر در طرح تفصیلی مصوب با مقیاس ۱:۵۰۰ و ترسیم مشخصات فنی و اصول طراحی مهندسی مسیر پیشنهادی , از جمله اندازه پخ در تقاطع معابر , شعاع قوسها و زاویه انحراف
- توجه به پاسخ استعلامات قبلی و پروانه های ساختمانی صادره در مسیر (بررسی حقوق مکتسبه) و کنترل آن با طرح های مصوب شهری
- تطبیق و کنترل مسیر با ضوابط طرح جامع و تفصیلی و مشخص نمودن اراضی و املاک در مسیر طرح با مشخص نمودن مشخصات ابنیه واقع در مسیر طرح اعم از تعداد طبقات و کیفیت ابنیه و سال احداث بنا , دارا بودن پروانه ساختمانی و سال صدور پروانه و عرض گذر مندرج در پروانه و تعیین میزان عقب نشینی هر پلاک.
- در صورت امکان تهیه فیلم کوتاه از موقعیت مسیر که بناهای مستحدثه و بدنه معابر مشخص باشد.
- تهیه نقشه مقایسه ای طرح پیشنهادی با طرح های مصوب
- تائید نقشه تغییر مسیر برای راههای شریانی توسط کارشناس ترافیک دارای پروانه اشتغال و یا کارشناس ترافیک مشاور
- فرم تهیه شده برای امضاء خط پروژه توسط اعضای کمیسیون در گوشه نقشه های ارسالی درج گردد.

مدارک لازم جهت طرح های تفکیک اراضی

- تصویر موقعیت ملک در طرح تفصیلی مصوب که به مهر و امضای شهرداری ممهور باشد.
- ارائه نقشه وضع موجود با مقیاس ۱:۵۰۰ که عوارض و بناهای موجود در ملک مشخص باشد.
- مشخص نمودن ابعاد و مساحت قطعات تفکیکی با توجه به مساحت حد نصاب تفکیکی تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی
- مطابقت کروکی ثبتی با نقشه تفکیکی

- در صورت تغییر کاربری ملک, ارسال تصویر مصوبه کمیسیون ماده ۵
- تعیین پخی ها براساس ضوابط طرح جامع , هادی و تفصیلی مصوب
- تأیید نقشه تفکیکی توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار از سازمان نظام مهندسی استان
- نمایش عرض شبکه های مجاور براساس طرح تفصیلی مصوب یا خط پروژه های مصوب
- سرانه خدماتی براساس ضوابط طرح تفصیلی در طرح لحاظ گردد.
- در صورتی که ملک دارای سابقه تفکیکی می باشد یا تأیید نقشه اصلاحی مورد درخواست باشد , یا کلیه سوابق نقشه های تأیید قبلی ارسال گردد.
- در صورت واقع شده ملک در جوار رودخانه , نهر , خطوط تاسیسات زیربنائی با انتقال انرژی پس از استعلام از دستگاه ذیربط حرایم مذکور در نقشه تفکیکی مشخص گردد.

نکته ضروری در خصوص ارسال مدارک

- CD اسکن کلیه محتویات پرونده در فرمت jpg و نقشه های معماری در فرمت dwg جهت ثبت در دبیرخانه و ارائه در کمیسیون ضمیمه پرونده گردد.

مدرك لازم جهت تغییرات در تراکم ساختمانی و سطح اشغال , احداث واحد تجاری در بخشی از کاربری مسکونی

- تصویر درخواست مالک یا مالکین
- اعلام حداکثر سطح و تراکم مجاز طبق طرح جامع یا تفصیلی مصوب
- تراکم و سطح اشغال پیشنهادی شهرداری به کمیسیون با ذکر دلایل توجیهی
- ارائه نقشه پلان معماری طبقات , پارکینگ و سایت پلان و برش ها و نماهای لازم که با رعایت کلیه ضوابط فنی ترسیم شده و جدول مشخصات و مساحت زیربنا میزان سطح اشغال و تراکم و تعداد واحدهای مسکونی و تجاری در آن نوشته شده باشد و توسط

شهرداری کنترل و ممهور به مهر گردد و به تائید مهندس معمار دارای پروانه اشتغال به کار برسد.

- تکمیل فرم خلاصه اطلاعات نقشه های معماری (مطابق نمونه پیوست) توسط مهندس طراح و تائید آن توسط کارشناس شهرداری
- در صورت توافق مالک و شهرداری تصویر آن ضمیمه گردد.
- تهیه عکس از ملک که ساخت و ساز اطراف ملک در آن مشخص باشد (حداقل ۲ عکس)
- در صورتیکه عملیات ساختمانی آغاز گردیده است ، تصویر پروانه ساختمان، گواهی استحکام بنا با تائید دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان و گواهی عدم خلاف ضمیمه گردد.
- توجه : در خصوص نقشه های معماری پارکینگ ، اندازه گیری دقیق پلان پارکینگ با نمایش درب ورودی به پارکینگ ، ابعاد استاندارد پارک اتومبیل ، عرض راهروی دسترسی ، شعاع گردش، شیب رامپ زیرزمین ، تعداد پارکینگ مورد نیاز براساس ضوابط طرح تفصیلی، اندازه گیری دقیق پلان ، نمایش ابعاد واقعی اتومبیل ، مشخص نمودن درب ورودی به پارکینگ ، عدم مزاحمت اتومبیل ها برای یکدیگر ، تامین انباری به تعداد واحدهای مسکونی (حداقل ۲ مترمربع برای هر واحد) دقت و توجه کافی صورت گیرد.
- چنانچه مالک درخواست اضافه طبقه بر روی ساختمان موجود را دارد، مشخصات کامل ساختمان موجود ، نحوه استقرار بنا در ملک ، تعداد طبقات ، متراژ هر طبقه و نحوه تامین پارکینگ ارائه گردد.

نمونه فرم خلاصه اطلاعات

پیوست شماره (۵)

– ضوابط اجرائی میراث فرهنگی و گردشگری

جدول ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری جهانگردی – پذیرائی

حداقل عرض گذر	تعداد طبقه	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز(درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	گروه بندی	حداقل نصاب تفکیک	شرح	
+۱۲	۳	۱۵۰	۵۰	کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع	۲۰۰۰	مجتمع های تفریحی – توریستی	
+۱۴	۵	۲۰۰	۴۰	۵۰۰۰ مترمربع تا یک هکتار			
+۱۶	۷	۲۱۰	۳۰	۱ تا ۲ هکتار			
+۲۰	۹	۲۲۵	۲۵	۲ تا ۵ هکتار			
+۲۰	۱۰	۲۵۰	۲۵	بیشتر از ۵ هکتار			
+۱۶	۴	۲۱۰	۷۰	۴۰۰		واحدهای پذیرائی	رستوران و تالار پذیرایی
+۱۲	۱	۱۰۰	۱۰۰	۵۰		پذیرائی	واحدهای پذیرائی مغازه ای
+۲۰	۶	۲۴۰	۴۰	۵ ستاره	۳۰۰۰	واحدهای اقامتی	هتل (مهمانخانه)
+۱۶	۵	۲۰۰	۴۰	۴ ستاره	۲۵۰۰		
+۱۴	۴	۱۸۰	۴۵	۳ ستاره	۲۰۰۰		
+۱۲	۳	۱۵۰	۴۵	۲ ستاره	۱۵۰۰		
+۱۲	۳	۱۵۰	۵۰	۱ ستاره	۱۰۰۰		
+۱۲	۴	۲۵۰	۶۰	ممتاز	۵۰۰	واحدهای اقامتی	مسافر خانه (مهمانپذیر)
+۱۲	۴	۲۲۰	۶۰	درجه یک	۴۰۰		
+۱۰	۳	۲۰۰	۶۰	درجه دو	۳۰۰		
+۱۰	۳	۲۰۰	۶۰	درجه سه	۳۰۰		
+۱۸	۴	۲۰۰	۵۰	۳ ستاره	۱۵۰۰	واحدهای اقامتی	هتل آپارتمان
+۱۶	۳	۱۶۵	۵۵	۲ ستاره	۱۰۰۰		
+۱۲	۳	۱۵۰	۵۰	۱ ستاره	۵۰۰		
+۱۲	۳	۱۵۰	۵۰	۵۰۰		خوابگاه	

تبصره ۱: در صورت عدم تامین خواسته های بخش و در صورت ارائه طرح توجیهی مناسب کمیسیون ماده پنج می تواند تا ۲۵ درصد موارد مندرج در جدول نسبت به تعدیل آنها اقدام نماید.

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

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

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

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

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