



وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی لارستان

طرح جامع و تفصیلی شهر لار

جلد ۳ - ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

ویرایش نهایی: اسفند ماه ۱۳۹۹



مهندسين مشاور شارسرستان



کارشناسان و همکاران طرح

در جریان انجام مطالعات و تهیه و تدوین طرح جامع و تفصیلی شهر لار، کارشناسان و همکاران مختلفی به صورت‌های گوناگون با این مهندسین مشاور همکاری داشته‌اند که بدین وسیله از یکایک آن‌ها تشکر و قدردانی می‌شود:

مدیر پروژه	بهرام فریور صدری	گروه مدیریت پروژه
مدیر طرح و هماهنگی	فرخ محمدزاده مهر	
مطالعات کالبدی و طراحی	مهدی جمشیدی نسب	گروه شهرسازی و معماری
مسئول به‌روزرسانی مطالعات	عاطفه نقدی	
مطالعات برنامه‌ریزی شهری	سمیه محمدی	
مطالعات برنامه‌ریزی شهری	بهاره صمدی	
مطالعات کالبدی و طراحی	امیر حسن بیگی	
مطالعات کالبدی و طراحی	لوسینه داوودی‌بان	
مطالعات کالبدی و طراحی	مریم مسچیان	
مطالعات کالبدی و طراحی	ژاله جلیلی	
مسئول GIS	ناهید نعمتی	گروه سامانه‌های اطلاعات مکانی
کارشناس GIS	شیوا شعبی	
مطالعات جمعیتی، اقتصادی و مسکن	ابوالقاسم دربندی	گروه مطالعات شهری
مطالعات ترافیک	بهمن رشیدی	
مطالعات تأسیسات زیربنایی	محمود زری باف	
مطالعات شهری	آتوسا رهبر	
مطالعات شهری	ملاحت اورنگ	
کارشناس محلی و مسئول برداشت	امین گرامی	
تایپ و تدوین	مریم ابوالحسنی	

« فهرست مطالب »

۱	کلیات و تعاریف.....
۱	محدوده شهر.....
۱	حریم شهر.....
۱	سطوح خالص شهری.....
۱	سطوح ناخالص شهری.....
۱	کارکردهای فراشهری.....
۱	نظام سلسله مراتبی فعالیت و ارتباط در شهر.....
۲	تقسیمات شهری.....
۲	بلوک شهری.....
۲	منظر شهری.....
۲	سطح‌بندی کارکردی فضاهای خدمات عمومی.....
۲	مقیاس کارکردی محلی و ناحیه‌ای.....
۲	مقیاس کارکردی شهری و منطقه شهری.....
۳	محور مجهز شهری و منطقه‌ای و محلی و ناحیه‌ای.....
۳	کاربری زمین.....
۳	کارکرد.....
۳	کاربری مسکونی.....
۳	واحد مسکونی.....
۳	مسکن تک‌خانواری.....
۳	آپارتمانی.....
۴	مجتمع مسکونی.....
۴	کاربری خدمات عمومی.....
۴	کاربری مختلط.....
۴	کاربری مختلط شهری.....
۴	کاربری مختلط محلی و ناحیه‌ای.....
۴	گستره طرح‌های ویژه و کانون‌های چند منظوره.....
۴	سرانه زمین.....
۴	بلوک ساختمانی شهری.....

۵	قطعه زمین
۵	تفکیک زمین
۵	تجمیع زمین
۵	بر زمین
۵	کف
۵	ساختمان
۵	بام شیدار
۵	ارتفاع ساختمان
۵	سطح اشغال ساختمان
۵	ضریب اشغال ساختمان
۶	فضای باز
۶	نورگیر (پاسیو)
۶	رواق (پیاده راه مسقف):
۶	پیاده راه
۶	پیلوتی
۶	زیرزمین
۶	طبقه همکف
۶	طبقه
۶	نیم طبقه
۷	ارتفاع مفید طبقه
۷	مشاعات
۷	شیشه (رمپ) دسترسی پارکینگ
۷	شیب واسط
۷	پارکینگ اختصاصی
۷	پارکینگ عمومی
۷	نمای ساختمان
۷	نمای اصلی و فرعی
۷	جداره
۸	زیربنای ناخالص

۸	زیربنای خالص
۸	تراکم ساختمانی
۸	تعمیر اساسی و غیراساسی
۹	دسته‌بندی گونه‌های کاربری زمین و کارکردهای زیر گروه آن‌ها
۱۶	ضوابط پایه
۱۶	* کاربری مسکونی
۱۶	آ. ضوابط و مقررات کلی
۱۷	ب. تفکیک زمین
۱۷	ج. ضریب اشغال و نحوه استقرار ساختمان
۱۷	د. تراکم ساختمانی
۱۸	س. زیربنای خالص و ناخالص
۱۹	ط. ضوابط و مقررات ویژه مجتمع‌های مسکونی
۲۰	ی. ضوابط و مقررات کارکردهای خدمات عمومی مجاز حوزه کاربری مسکونی
۲۱	* کاربری مختلط مسکونی - تجاری (محور مجهز ناحیه‌ای - محلی)
۲۱	آ. استفاده‌های مجاز
۲۲	ب. تفکیک، تجمیع، ابعاد و مساحت زمین
۲۲	ج. ضریب اشغال و نحوه استقرار ساختمان
۲۲	د. تراکم ساختمانی
۲۳	س. ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان
۲۳	* کاربری مختلط مسکونی - تجاری - اداری - خدماتی (محور مجهز ناحیه‌ای - منطقه‌ای)
۲۳	آ. استفاده‌های مجاز
۲۳	ب. ابعاد و مساحت زمین
۲۴	ج. ضریب اشغال و نحوه استقرار ساختمان
۲۴	د. فضاهای باز و ارتباطی
۲۵	ه. تراکم ساختمانی مجاز تجاری
۲۵	و) تراکم اداری - دفتری و خدماتی
۲۵	ز) ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان
۲۵	ح. ضوابط ساختمانی
۲۵	ط. فضاهای خدمات وابسته
۲۶	ی. ضوابط مسکونی

- * کاربری مختلط مسکونی - تجاری - اداری - خدماتی (محور مجهز منطقه‌ای - شهری) ۲۶
- آ. استفاده‌های مجاز ۲۶
- ب. ابعاد و مساحت زمین ۲۶
- ج. ضریب اشغال و نحوه استقرار ساختمان ۲۷
- د. فضاهای باز و ارتباطی ۲۷
- ه. تراکم ساختمانی مجاز تجاری ۲۸
- و) تراکم اداری - دفتری و خدماتی ۲۸
- ز) ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان ۲۸
- ح. ضوابط ساختمانی ۲۸
- ط. فضاهای خدمات وابسته ۲۹
- ی. ضوابط مسکونی ۲۹
- * گستره طرح‌های ویژه و کانون‌های چند منظوره ۲۹
- آ. ضوابط و مقررات عمومی (با احتمال قرارگیری گستره خدماتی در چند قطعه ملکی) ۲۹
- ب. کاربریهای مجاز و سهم‌بندی آنها ۳۰
- ج. ضریب اشغال ساختمان ۳۱
- د. استقرار ساختمان در گستره، حیاطها و فضاهای باز ۳۱
- ه. تراکم ساختمانی ۳۲
- و. ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان ۳۳
- * کاربری‌های خدمات عمومی ۳۳
- آ. ضوابط و مقررات کلی ۳۳
- ب. کاربری سبز و باز ۳۵
- ج. کاربری صنعتی صنایع سبک و کارگاه‌ها (براساس تعاریف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) ۳۶
- * پارکینگ ۳۸
- آ. ضوابط تأمین پارکینگ در کاربری مسکونی ۳۹
- ب. ضوابط پارکینگ در کاربری سبز ۴۱
- د. ضوابط و مقررات پارکینگ در کاربری‌های دیگر ۴۱
- * ضوابط و مقررات کلی مشترک ۴۲
- آ. مقررات و مصوبات عمومی ۴۲
- ب. ضوابط و مقررات معماری و ساختمانی ۴۴
- ج. سیمای شهری و نماسازی (با استناد به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۸۷/۹/۲۵) ۴۵

- د. ضوابط مربوط به ساماندهی منظر در فضاهای شهری..... ۴۷
- ه. حریم‌های قانونی..... ۴۸
- و. میراث فرهنگی - تاریخی..... ۴۸
- ز. ضوابط و مقررات پراکنده..... ۴۸
- * حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری..... ۴۹
- آ. حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری..... ۴۹
- ب. حقوق مکتسبه..... ۴۹
- * شبکه رفت و آمد و دسترسی..... ۵۰
- محورهای ارتباطی مقیاس شهری..... ۵۰
- محورهای ارتباطی مقیاس محلی..... ۵۰
- ویژگی‌های عمومی خیابان‌ها..... ۵۰
- آ. ضوابط و مقررات عمومی..... ۵۱
- ب. ضوابط و مقررات پخ تقاطع‌ها..... ۵۲
- ج. گذرگاه‌های دسترسی..... ۵۳
- د. پیاده‌راه‌ها..... ۵۴
- * اساس طرح جامع..... ۵۵

« فهرست جداول »

- جدول ۱ : تعاریف کاربری‌های شهری ۹
- جدول ۲ : عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری ۱۰
- جدول ۳ : ویژگی‌های پایه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی ۱۶
- جدول ۴ : حداقل پهنا و مساحت نورگیر ساختمان ۱۸
- جدول ۵ : ضوابط و مقررات پایه مجتمع‌های مسکونی ۱۹
- جدول ۶ : ضوابط و مقررات کاربری‌های خدمات عمومی ۳۷
- جدول ۷ : پارکینگ‌های مورد نیاز واحدهای مسکونی ۳۹
- جدول ۸ : معیارهای پایه برآورد تعداد واحد پارکینگ در کاربری‌های خدمات عمومی ۴۰
- جدول ۹ : ضوابط پارکینگ در فضای سبز عمومی و پارک‌ها با مقیاس عملکردی متفاوت ۴۱
- جدول ۱۰ : ویژگی‌های عمومی شبکه معابر ۵۱
- جدول ۱۱ : جدول پیشنهادی شعاع قوس خط آسفالت در تقاطع‌های شبکه معابر طرح تفصیلی شهر لار ۵۲
- جدول ۱۲ : ویژگی گذرگاه‌های دسترسی ۵۳

« فهرست نگاره‌ها »

- نگاره ۱ : نحوه محاسبه پخ ۵۳

کلیات و تعاریف

محدوده شهر

محدوده شهر، عبارت است از حد کالبدی موجود و توسعه آتی شهر در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا باشد.^۱

حریم شهر

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

سطوح خالص شهری

آن بخش از زمین‌های اختصاص یافته به کاربری‌ها و عملکردهای مجاز مصوب شورای عالی^۳ که بافت مسکونی، فضاهای خدمات عمومی و انتفاعی و شبکه ارتباط شهری را دربرمی‌گیرد، سطوح خالص شهری می‌نامند.

سطوح ناخالص شهری

بقیه سطوح باقیمانده از محدوده قانونی شهر پس از کسر سطوح خالص شهری، سطوح ناخالص شهری نامیده می‌شود. سطوح ناخالص در شهر بطور عمده شامل عناصری چون حرایم رودخانه‌ها، مسیل‌ها، قنات‌ها، خطوط شبکه تأسیسات زیربنایی و شهری و فراشهری، همچنین شبکه‌های ارتباطی برون شهری (آزادراه‌ها، جاده‌ها، خط آهن و ...) زمین‌های کشاورزی، باغداری و مشابه آن می‌گردد.

کارکردهای فراشهری

فضاهایی که کارکرد آنها در محدوده شهر علاوه بر تأثیری که بر زندگی مردم ساکن شهر دارد، تأثیر غیرمستقیم بر زندگی مردم دیگر شهرهای واقع در محدوده منطقه پیرامون، ملی و یا فراملی داشته باشند، کارکرد فراشهری خوانده می‌شود. در محدوده شهر فضاهایی مانند دانشگاه‌های سراسری و در دیگر شهرها، زندان‌ها، کارخانه‌ها و مراکز صنعتی، نیروگاه‌های برق، کارکردهای فراشهری به شمار می‌روند.

نظام سلسله مراتبی فعالیت و ارتباط در شهر

چندگانگی و پیچیدگی زندگی در شهر، پایبندی به یک نظام سلسله مراتبی در زمینه فعالیت و ارتباط در پهنه شهر را گریزناپذیر می‌سازد. بازتاب این نظام در طرح توسعه شهری، در تقسیمات شهری، سطح‌بندی خدمات‌رسانی و نظام سلسله مراتبی شبکه ارتباطی دیده می‌شود.

^۱ و ^۲. مصوبه مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۱۴ قانون شهرداری.

^۳. مصوبه مورخ ۱۳۸۸/۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

تقسیمات شهری

در چارچوب نظام سلسله مراتبی، بافت شهری به شماری منطقه ناحیه و بلوک شهری و با محله تقسیم شده است.

بلوک شهری

بخشی از پهنه بافت شهری که در لبه‌های پیرامونی با خیابان‌های شریانی درجه دو و بالاتر؛ و در مواردی نیز با عوارضی مانند رودخانه، مسیل، راه‌آهن، خط مترو، آزادراه، ... تعریف می‌شود.

منظر شهری

منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میداين، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.^۱

سطح‌بندی کارکردی فضاهای خدمات عمومی

در پاسخ به نیازهای کارکردی شهروندان در چند سطح مراجعه روزانه یا هفتگی و بلند مدت، فضاهای عمومی شهر به دو سطح یا مقیاس کارکردی خرد (محلی و ناحیه‌ای) و کلان (شهری و مناطق شهری) تقسیم‌بندی شده است.

مقیاس کارکردی محلی و ناحیه‌ای

این سطح از کارکردهای محلی که پاسخگوی مراجعات روزانه و هفتگی است، دامنه پوششی منطبق بر بلوک شهری و یا محلی و ناحیه‌ای دارد. فضاهای آموزشی دبستان و مدرسه راهنمایی، زمین‌های بازی و ورزش و مرکز خرید روزانه مهمترین عناصر این سطح کارکردی به شمار می‌روند. دسترسی به فضاهای این کارکردها در پهنه بلوک شهری بیشتر به صورت پیاده و یا سفرهای سواره کوتاه مدت صورت می‌گیرد و عبور از خیابان‌های پیرامونی بلوک شهری برای دسترسی به این فضاها، مگر در زمینه تأمین نیازهای خاص و در موارد ناگزیر، نامطلوب به شمار می‌رود.

مقیاس کارکردی شهری و منطقه شهری

مراکز اداری و اشتغال، فعالیت‌های تجاری و خدماتی با آهنگ مراجعه چند هفتگی، ماهانه و بیشتر، مراکز آموزشی دبیرستانی و آموزش عالی و حرفه‌ای، پارک‌های اصلی و فضاهای ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی بزرگ در این سطح کارکردی جای دارند. دسترسی به این فضاها از گوشه و کنار شهر و به صورت سفرهای سواره صورت می‌گیرد. دامنه پوشش این مقیاس کارکردی مجموعه‌ای از بلوک‌های شهری و یا منطقه شهری و در مواردی کل محدوده شهر است.

^۱ پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها، سامان‌دهی به منظر شهری (مصوب ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)

مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تعریف سند جامع ارتقاء سیما و منظر شهری (مصوب ۱۳۹۱/۰۹/۱۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)

محور مجهز شهری و منطقه‌ای و محلی و ناحیه‌ای

در برابر بخش عمده خیابان‌های شهری که نقش و کارکرد اصلی آنها تأمین ارتباط میان بخش‌های گوناگون بافت شهری است و ویژگی‌های آنها در راستای تسهیل و تسریع عبور سواره تعیین می‌شود، شماری از خیابان‌های موجود (که در پی تجمع کارکردهای تجاری - خدماتی نقش ارتباطی آنها کم‌رنگ شده است) و پیشنهادی (که در سلسله مراتب شبکه ارتباطی طرح، کارکرد ارتباطی برای آنها پیش‌بینی نشده است) به عنوان راسته‌های تجاری - خدماتی به شکل محور مجهز شهری یا محلی پیش‌بینی شده است. از این محورها می‌توان به شکل پیاده‌راه (در صورت لزوم با حذف حرکت سواره آن و راه‌اندازی سامانه جابه‌جایی ویژه) نیز بهره‌برداری نمود. این محورها، مکان‌های مناسب استقرار کاربری‌های مختلط محلی تا شهری هستند.

کاربری زمین

نحوه بهره‌برداری از زمین در وضع موجود و یا نوع استفاده پیش‌بینی شده برای آن، کاربری زمین نامیده می‌شود. هر کاربری می‌تواند دربرگیرنده انواعی از کارکردهای زیرگروه خود باشد.

کارکرد

هر گونه فعالیت یا عملکرد مجاز که در زیرگروه انواع کاربری قرار می‌گیرد کارکرد نامیده می‌شود.

کاربری مسکونی

تخصیص زمین به منظور سکونت کاربری مسکونی نامیده می‌شود. کاربری مسکونی می‌تواند دربرگیرنده گونه‌های متنوع بافت مسکونی مانند سکونتگاه‌های تک‌خانواری؛ مجتمع‌های چندخانواری و چندواحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محیط در دانشگاه باشد.

واحد مسکونی

ساختمان یا بخشی مستقل از یک ساختمان بعنوان مجموعه همبسته فضاها و سرویس‌های مناسب زیست و سکونت یک خانوار گفته می‌شود.

مسکن تک‌خانواری

گونه‌ای از کاربری مسکونی تراکم کم، که در هر قطعه زمین آن فقط یک واحد مسکونی برای سکونت یک خانوار قابل ساخت است.

آپارتمانی

به مجموع تعدادی واحد مسکونی در یک قطعه زمین یکپارچه که از امکانات و تأسیسات و فضاهای عمومی مشترک بهره‌برداری می‌کنند، گفته می‌شود.

مجتمع مسکونی

به مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی یا آپارتمانی اطلاق می‌شود که به صورت گروهی و در چند بلوک مسکونی آپارتمانی بصورت مجموعه پیوسته در یک قطعه ملکی با وسعت کافی با دسترسی، مشاعات و کاربری‌های خدماتی و تاسیسات و تجهیزات مشترک در قالب یک منظومه مرتبط و پیوسته مسکونی قرار گیرند.

کاربری خدمات عمومی

نحوه بهره‌برداری خاصی از زمین که می‌تواند دربرگیرنده انواع کارکردهای خدماتی همگانی (به جز تجاری) موردنیاز شهروندان باشد.

کاربری مختلط

نحوه بهره‌برداری از زمین به صورت ترکیبی سازگار از کارکردهای گوناگون شهری که گونه کاربری مختلط شهری نامحلی را دربرمی‌گیرد.

کاربری مختلط شهری

این کاربری با امکان استقرار در محورها و کانون‌های مجهز شهری، ترکیبی از کارکردهای تجاری - خدماتی مسکونی در مقیاس شهری است.

کاربری مختلط محلی و ناحیه‌ای

ترکیبی از کاربری مسکونی با کارکردهای تجاری - خدماتی که در محورها و کانون‌های مجهز محلی و ناحیه‌ای قابل استقرار است.

گستره طرح‌های ویژه و کانون‌های چند منظوره

به پهنه‌هایی از اراضی شهری اطلاق می‌شود که استعداد استقرار مجموعه‌ای از کاربری‌های خدماتی عمومی در مقیاس شهری و منطقه‌ای و یا ناحیه‌ای-محلای در جهت جوابگویی به نیازهای شهر را داشته و در قالب مجموعه چند منظوره از خدمات در قالب یک برنامه و طرح شکل می‌گیرد. این پهنه‌ها و گستره‌ها با عملکرد مراکز محلات و نواحی و یا منطقه و شهر تعریف می‌شوند. مرجع تصویب این طرح‌ها کمیته فنی بوده و نیاز به ارجاع به کمیسیون ماده ۵ استان نیست.

سرانه زمین

مقدار زمین لازم به ازای هر شهروند در هر کاربری، سرانه کاربری زمین نامیده می‌شود.

بلوک ساختمانی شهری

محدوده دربرگیرنده یک یا چند قطعه زمین به هم پیوسته ساخته یا ناساخته که در لبه‌های پیرامونی با گذرگاه‌ها و یا عارضه‌هایی مانند جوی آب و حریم آن، بریدگی طبیعی، خط لوله و حریم آن، مشخص می‌شود.

قطعه زمین

به محدوده‌ای از زمین که دارای ابعاد مشخص و راه دسترسی مستقل و سند مالکیت رسمی است، گفته می‌شود.

تفکیک زمین

قطعه‌بندی یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه زمین کوچکتر که هر کدام راه دسترسی مستقل داشته و قابل دریافت سند مالکیت رسمی جداگانه باشد، تفکیک زمین گفته می‌شود.

تجمیع زمین

تجمیع عکس عمل تفکیک است یعنی یکپارچه‌سازی چند قطعه زمین مجاور به صورت یک قطعه بزرگتر طبق ضوابط و مقررات و با یک پلاک ثبتی و سند مالکیت قانونی و رسمی.

بر زمین

لبه‌ای از قطعه زمین که بر لبه گذرگاه یا راه دسترسی زمین منطبق است.

کف

رقوم ارتفاعی خط بر زمین (و در گذرگاه‌های شیب‌دار میانگین رقوم خط بر) که مبنای اندازه‌گیری ضوابط ارتفاعی قرار می‌گیرد.

ساختمان

بخش ساخته شده هر قطعه زمین (اعم از بخش‌های اصلی یا جنبی) که محصور و سرپوشیده و دارای کارکرد معینی باشد.

بام شیب‌دار

پوشش آخرین سقف ساختمان و در مواردی که سقف شیب‌دار پیش بینی شود آخرین پوشش که نسبت به خط افق ۱۵ درصد یا بیشتر شیب داشته‌باشد.

ارتفاع ساختمان

فاصله عمودی بالاترین نقطه بام (لبه جان‌پناه) ساختمان تا تراز کف (رقوم ارتفاعی خط بر زمین). در بام‌های شیب‌دار بالاترین نقطه سطح شیب‌دار ملاک محاسبه ارتفاع خواهد بود.

سطح اشغال ساختمان

بخشی از مساحت قطعه زمین که در طبقه همکف زیر پوشش ساختمان است.

ضریب اشغال ساختمان

نسبت سطح اشغال ساختمان به مساحت کل قطعه زمین.

فضای باز

بخشی از مساحت قطعه زمین که مازاد بر سطح اشغال ساختمان باید به صورت محوطه و حیاط بماند.

حیاط خلوت

فضای باز واقع در جبهه پشت ساختمان و بیرون از آن، که برای نورگیری و تهویه فضاهای داخل ساختمان و دیگر موارد پیش‌بینی می‌شود.

نورگیر (پاسیو)

فضای روباز یا پوشیده با سقف معمولاً سبک شفاف در درون ساختمان، که برای نورگیری و تهویه فضاهای داخل ساختمان پیش‌بینی می‌شود.

رواق (پیاده راه مسقف):

به بخشی از بنا که بصورت سرپوشیده و ممتد با عرض مناسب، بصورت الحاقی یا در ساختار بنا محلی برای عبور پیاده بصورت مسقف ایجاد نماید گفته می‌شود.

پیاده‌راه

منظور از پیاده‌راه، خیابان‌ها و گذرهایی است که منحصرًا برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.

پیلوتی

همه یا بخشی از سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف، برای توقف خودروها، که به صورت محصور نشده یا نیمه‌محصور در زیر طبقات بالایی ساختمان قرار می‌گیرد.

زیرزمین

طبقه زیرین ساختمان که حداقل ۵۰ درصد ارتفاع آن زیر تراز کف معبر؛ و حداکثر ارتفاع کف تمام شده روی سقف آن (در ساختمان‌های آپارتمانی) از سطح کف قطعه زمین ۱/۲۰ متر باشد.

طبقه همکف

طبقه‌ای از ساختمان با دسترسی مستقیم از گذرگاه دسترسی همجوار و یا فضای باز قطعه زمین، که برآمدگی کف آن از تراز کف قطعه زمین حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

طبقه

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

نیم طبقه

طبقه‌ای فرعی از ساختمان که در حدفاصل دو طبقه اصلی قرار گرفته‌است؛ کارکرد یکپارچه با واحد اصلی دارد و دسترسی آن از داخل همان واحد تأمین می‌شود.

ارتفاع مفید طبقه

فاصله کف تمام شده هر طبقه تا زیر سقف همان طبقه.

مشاعات

بخش‌هایی از ساختمان واقع در یک قطعه زمین یا فضاهای باز آن، که همه واحدهای (مسکونی و غیرمسکونی) مستقر در ساختمان در مالکیت آن اشتراک داشته و امکان استفاده مشترک از آن را داشته باشند.

شیبه (رمپ) دسترسی پارکینگ

راه دسترسی شیبدار (با حداکثر شیب ۱۵ درصد) ورودی و خروجی پارکینگ، زمانی که کف آن در تراز پایین‌تر یا بالاتر از کف قطعه زمین قرار دارد.

شیب واسط

به منظور جلوگیری از برخورد زیرخودرو به کف افقی نقطه شروع و پایان رمپ پارکینگ، بخشی از رمپ باید با درصد شیب کمتر و به شکل قوس قائم پیش‌بینی شود که شیب واسط نامیده می‌شود.

پارکینگ اختصاصی

به محل پیش‌بینی شده برای توقف خودروهای واحدهای واقع در یک ساختمان یا مجموعه ساختمانی پارکینگ اختصاصی گفته می‌شود.

پارکینگ عمومی

فضایی است که طبق ضوابط طرح تفصیلی احداث و همگان می‌توانند برای توقف و پارک اتومبیل خود از آن استفاده نمایند.

نمای ساختمان

همهٔ بدنه‌های نمایان ساختمان، اعم از اصلی و یا فرعی؛ نمای ساختمان نامیده می‌شود.

نمای اصلی و فرعی

بدنه‌ای از ساختمان که مشرف به فضاهای عمومی (و در قطعه‌های شمالی، رو به حیاط) است نمای اصلی و دیگر بدنه‌های ساختمان نمای فرعی نامیده می‌شود.

جداره

منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

زیربنای ناخالص

مساحت کل زیربنای ساخته شده یا قابل ساخت در قطعه زمین.

زیربنای خالص

چنانچه مساحت زیربنای مشاعات ساخته شده (پلکان، آسانسور، سرسراها و راهروها ...) و زیرزمین و پیلوت را در مجموعه‌های مسکونی از زیربنای ناخالص کم کنیم، زیربنای خالص به دست می‌آید.

تراکم ساختمانی

نسبت درصد مساحت زیربنای خالص به مساحت قطعه زمین تراکم ساختمانی نامیده می‌شود.

تعمیر اساسی و غیراساسی

الف) تعمیرات اساسی

هر گونه عملیات ساختمانی که به تغییر در سازه ساختمان و یا طرح معماری آن (از جمله پی، دیوار، ستون، تیر و سقف که موجب حذف یا افزایش یکی از اجزای باربر ساختمان و نمای بیرونی باشد) تعمیر اساسی شمرده می‌شود؛ و نیاز به گرفتن پروانه ساختمانی از شهرداری دارد.

ب) تعمیرات غیراساسی

هر نوع تغییری که در وضع داخلی یا خارجی ساختمان که مشمول بند الف نباشد، تعمیر غیراساسی نامیده می‌شود و نیاز به مجوز ندارد.

دسته‌بندی گونه‌های کاربری زمین و کارکردهای زیر گروه آن‌ها

در چارچوب طرح تفصیلی، کاربری موجود و پیش‌نهادی زمین بر پایه گونه‌های ۲۰ گانه مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری دسته‌بندی شده است. در این دسته‌بندی، افزون بر معرفی گونه‌های اصلی کاربری زمین، ریز کارکردهای زیرگروه و کارکردهای مجاز به استقرار در زمین‌های هر گونه کاربری نیز آمده است. لازم به یادآوری است که کاربری تجاری مندرج در مصوبه، در طرحهای توسعه شهری، اصولاً به‌عنوان کاربریهای مختلط پیش‌بینی می‌شود.

جدول ۱: تعاریف کاربری‌های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه‌ها، موسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود
۵	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود
۷	درمان	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود
۸	فرهنگی - هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی گفته می‌شود
۹	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می‌شود
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود
۱۲	تأسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد گفته می‌شود
۱۳	حمل‌ونقل و انبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون‌شهری و بین‌شهری و انبارها نیازاست گفته می‌شود
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می‌شود
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی گفته می‌شود
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می‌شود
۱۸	حریم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند گفته می‌شود
۱۹	تفریحی - گردشگری	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۴۴۶۷۷/ت/۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود



جدول ۲: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونتگاه‌های تک‌واحدی و مجتمع‌های چندخانواری و آپارتمانی چندواحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
		محله	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک، آمادگی و دبستان)
		ناحیه	کلاس‌های سوادآموزی، مدارس راهنمایی، دبیرستان و پیش‌دانشگاهی
		منطقه	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی
۳	آموزشی	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادها درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
		ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
		منطقه	مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج
۴	اداری و انتظامی	شهر	وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسول‌گری و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها
		خارج از محدوده شهر	زندان
		محله	واحدهای خرید روزانه (خوروبار، میوه و سبزی، نانوبی، قصابی و امثالهم)
۵	تجاری	ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل‌فروشی و ...) شعب بانکها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
		شهر	عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی
۵	خدمات انتفاعی	محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام. آر. آی و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان



ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
	خدمات غیرانتفاعی	شهر	دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم‌نهاد- موسسات خیریه- اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیات‌های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)
۶	ورزشی	محله	زمین‌های بازی کوچک
		ناحیه	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها
		شهر	ورزشگاهها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی
۷	درمانی	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
		ناحیه	پلی کلینیک‌ها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
		شهر	بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، بیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی
۸	فرهنگی - هنری	ناحیه	کتابخانه‌ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
۹	پارک	محله	بوستان (پارک) محله‌ای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه‌ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
۱۰	مذهبی	محله	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه‌ها و آتشکده
۱۱	تجهیزات شهری	محله	ایستگاههای جمع‌آوری زباله
		ناحیه	ایستگاههای جمع‌آوری زباله، ایستگاههای آتش‌نشانی، میداین میوه و تره‌بار ناحیه‌ای، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت
		شهر	گورستانهای موجود، نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
		حریم و بیرون از آن	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، پایانه‌های حمل و نقل بار
۱۲	تأسیسات شهری	محله	ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی و حمام
		منطقه	مخازن آب‌زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پست‌های برق و ایستگاههای تنظیم فشار گاز
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	محله	معابر و پارکینگ‌های محله‌ای و ایستگاههای مترو
		ناحیه	معابر، پارکینگ‌های عمومی و اتوبوسرانی شهری، پایانه‌های مسافربری، پارک سوارها
		شهر	معابر، پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاههای راه‌آهن، فرودگاههای موجود، بنادر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ و انبارهای کوچک و سردخانه‌ها
		حریم و بیرون از آن	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه‌ها
۱۴	نظامی	شهر	پادگان‌ها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی
۱۵	باغات و کشاورزی	محله	زمین‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، امامزاده‌ها و بقاع متبرکه و حریم‌های تملک شده آنان
۱۷	طبیعی	شهر	بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، تالاب‌ها، آبگیرها، جنگلهای طبیعی و دست کاشت و هر گونه عناصر طبیعی و غیر مصنوع
۱۸	حریم	شهر	حریم قانونی تملک شده راهها و راه آهن‌های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و مخابرات و فاضلاب و دریا

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱۹	تفریحی - گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهرسازی، سایر مراکز تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی
		خارج از محدوده	باغ وحش
۲۰	صنعتی	گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت مدیران با اصلاحات بعدی آن	غذایی:
			۱- تهیه و بسته‌بندی خشکبار بدون شستشو
			۲- بسته‌بندی خرما بدون شستشو
			۳- واحد تولید آب‌نبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال
			۴- واحد تولید نبات (نبات‌ریزی)
			۵- واحد تولید گز و سوهان گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال
			۶- واحد بسته‌بندی نمک و ادویه‌جات
			۷- واحد بسته‌بندی چای
			۸- واحد بسته‌بندی قهوه
			۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت
			۱۰- واحد بسته بندی عسل
			۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال
			۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال
			۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال
			۱۴- واحد بسته‌بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال
			۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال
			۱۶- واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال
			۱۷- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال
			۱۸- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)
			۱۹- واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات
			۲۰- واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)
			۲۱- واحد تولید نان بستنی
			۲۲- واحد بسته بندی گلاب
			۲۳- واحد بسته بندی عرقیات گیاهی
			۲۴- واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو
			۲۵- واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری
			۲۶- واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد
۲۷- واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب			
گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت مدیران با اصلاحات بعدی آن	نساجی:		
	۱- واحدهای قالبیافی، زیلو بافی و نمدمالی دستی و دست‌بافتها		
	۲- شیرازه‌دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی		
	۳- جوراب‌بافی حداکثر سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال)		
	۴- کشبافی و تریکوبافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال)		
	۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال		
	۶- تولید طناب نخ‌ی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان		
	۷- واحد دوزندگی لحاظ و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه		
	۸- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره)		
	۹- پارچه بافی دستی (غیر موتوری)		
۱۰- واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی			

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			۱۱- واحد تولید الیاف پروپیلن
			چرم:
			۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن
			۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده
			۳- واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال
			۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال
			۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم
			۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم
			سلولزی:
			۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده
			۲- واحد تولید پاکت خواروبار و مراسلات مشابه آن
			۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده
			۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده
			۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده
			۶- واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده
			۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه‌ای
			۸- واحد نجاری و خراطی بدون الوارسازی
			۹- واحد مبلمان‌سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزیواحد
			۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده
			۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده
			۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی
			۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده
			۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده
			۱۵- واحد تولید قایق های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال
			۱۶- واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده
			۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده
			۱۸- واحد تولید سازه‌های سنتی
			فلزی:
			۱- واحد قلمزنی انواع فلزات
			۲- واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش
			۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)
			۴- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)
			۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش
			۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری
			۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده
			۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی)
			۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل
	گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت مدیران با اصلاحات بعدی آن		

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز ۱۱- واحد تولید ترموستات
			کانی غیرفلزی:
			۱- واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره روب ۲- واحد تولیده آینه ، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره ۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی(صنایع دستی) ۴- واحد تولید پودر جوشکاری
			شیمیایی:
			۱- واحد تولید آب مقطر ۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده) ۳- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی ۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز
			دارویی، آرایشی و بهداشتی
			۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی(فرمولاسیون) ۲- واحد اختلاط و بسته‌بندی پودر ازاله مو ۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه ۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن ۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکلوتید از مواد شیمیایی و طبیعی ۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک
			برق و الکترونیک:
			۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر رنگ اخبار و در بازکن) ۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده ۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تر نداشته باشد. ۴- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک ۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره ۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری ۷- واحد تولید انواع ساعت ۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ ۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری ۱۰- واحد تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری ۱۱- واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن ۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی(کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی) ۱۳- واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس ۱۴- واحد تولید آفتامات ۱۵- واحد تولید مودم و میکروکنترل ۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر ۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
کشاورزی:			
۱-			واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی)
۲-			واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه
۳-			واحد پرورش کرم ابریشم
۴-			واحد پرورش ماهی زینتی
۵-			آزمایشگاه دامپزشکی
ماشین سازی:			
۱-			واحد قالب و مدل (درجه ریخته‌گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل
۲-			واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپهای دیاگرامی، کفکش، لجن کش و تجهیزات تصفیه)
۳-			واحد ماشین‌آلات و تجهیزات حمل‌ونقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاترک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل)
۴-			واحد پمپ و کمپرسور (پمپهای خلاء، و کیوم آتش‌نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گارازی، مواد فله و تلمبه‌های بادی)

ضوابط پایه

* کاربری مسکونی

بافت مسکونی مناطق شهر متشکل از چهار حوزه تراکمی کم، متوسط، زیاد و بسیار زیاد است. همه زمین‌های واقع در این چهار حوزه پیرو ضوابط و مقررات زیر هستند.

آ. ضوابط و مقررات کلی

(۱) ویژگی‌های پایه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی، شامل حدنصاب تفکیک زمین، ضریب اشغال ساختمان، تعداد طبقات، تراکم ساختمانی و ... در جدول زیر آمده است.

جدول ۳: ویژگی‌های پایه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی

ویژه	حوزه تراکمی				شرح
	تراکم بسیار زیاد	تراکم زیاد	تراکم متوسط	تراکم کم	
منوط به تهیه و ارائه طرح توجیهی و تصویب در شورای معماری شهرداری و کمیته فنی لارستان	۳۰۰ درصد	۲۴۰ درصد	۱۸۰ درصد	۱۲۰ درصد	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
	۵۰۰ و بیشتر	۴۹۹-۳۵۰	۳۴۹-۲۵۰	۲۴۹-۱۰۰	حدنصاب مساحت زمین (مترمربع)*
	۵۰۰	۴۰۰	۲۵۰	۲۰۰	حداقل مساحت تفکیک (مترمربع)
	۵۰	۶۰	۶۰	۶۰	حداکثر ضریب اشغال مجاز ساختمان (درصد)
	۲۱	۱۴	۱۰,۵	۷	حداکثر ارتفاع بنا (روی پارکینگ) بدون احتساب دست انداز (متر)
	۶	۴	۳	۲	حداکثر تعداد مجاز طبقات ساختمان روی پارکینگ (زیرزمین یا پیلوتی)**
	۱۲۰	۱۲۰	۱۰,۵	۹,۵	میانگین زیربنای واحد مسکونی (مترمربع)
	۲۴۰	۲۰۰	۱۵۰	۱۲۰	حداکثر تعداد مجاز واحد مسکونی (در هکتار)**
	۳۰ به بالا	۱۴ به بالا	۱۲ به بالا	۸ به بالا	عرض معبر

* حدنصاب مساحت زمین بدون اعمال عقب‌نشینی محاسبه می‌گردد و مساحت پیش از اصلاحی مبنای محاسبه تراکم ساختمانی خواهد بود.
** به شرط تامین پارکینگ

ب. تفکیک زمین

- ۱) تفکیک زمین با مساحت کمتر از حداقل تفکیک مجاز، در همه حوزه‌های تراکمی، ممنوع است.
- ۲) در تهیه طرح تفکیک زمین، رعایت تاب بافت پیرامونی الزامی است.
- ۳) در تهیه طرح تفکیک زمین، با رعایت حدنصاب تفکیک (نسبت به حوزه تراکمی مربوطه) نسبت طول به عرض حداقل ۱ و حداکثر ۳ تعیین می‌شود.
- ۴) حداقل پهنای قطعه تفکیکی نباید از ۱۰ متر کمتر باشد.
- ۵) برابر اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها ارائه طرح تفکیکی درخصوص کلیه اراضی ضروری است.

ج. ضریب اشغال و نحوه استقرار ساختمان

- ۱) افزایش ضرایب اشغال مندرج در جدول فوق به هر عنوان مجاز نیست.
- ۲) در خصوص نحوه‌ی محاسبه سطح اشغال برابر قوانین و مقررات ملی ساختمان عمل خواهد شد.
- ۳) مساحت سطوح ناخالص (پلکان، نورگیر، ...) برای ساختمان‌های با تراکم بسیار زیاد در ضرایب اشغال مجاز منظور نشده‌است.
- ۴) در خصوص محل استقرار ساختمان درب از حیاط صورت گیرد و در آماده‌سازی‌های جدید الگوی اشغال توسط طراح ارائه گردد.
- ۵) الگوهای توده‌گذاری ویژه نظیر حیاط مرکزی در صورت عدم تجاوز از سقف سطح اشغال و رعایت حقوق املاک مجاور منوط به تأیید نقشه در شورای معماری شهرداری بلامانع است.
- ۶) باریک‌سازی با عرض ۶ متر در حد سطح اشغال ۶۰ درصد در یک طبقه مجاز است.

د. تراکم ساختمانی

- ۱) تراکم ساختمانی پایه، در همه حوزه‌های تراکمی، ۶۰ درصد مساحت زمین است.
- ۲) حداکثر کسری مساحت قطعات موجود نسبت به حدنصاب مساحت زمین در هر حوزه تراکمی ۱۰ درصد است.
- ۳) در هر حوزه تراکمی، قطعات با کسری مساحت بیش از ۱۰ درصد از تراکم ساختمانی یک رده پایین‌تر بهره‌مند می‌شوند.
- ۴) در همه حوزه‌های تراکمی، زمین‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع غیرقابل ساخت هستند. این زمین‌ها، تنها در صورت تجمیع با قطعه (های) همجوار و احراز حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع و بیشتر، از تراکم مجاز حوزه تراکمی خود بهره‌مند می‌شوند.
- تبصره: در موارد خاص و عدم امکان تجمیع، مشروط به اینکه مساحت زمین کمتر از ۸۰ مترمربع نباشد، احداث فقط یک واحد مسکونی با تراکم ۱۲۰ درصد در دو طبقه بلامانع است.
- ۵) در حوزه تراکمی ۱۲۰ درصد، قطعه‌زمین‌های با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع، با بهره‌مندی از حداکثر تراکم

ساختمانی، مجاز به ساخت تنها یک واحد مسکونی در دو طبقه هستند.
 (۶) به منظور ایجاد زمینه مناسب برای تجمیع قطعات در حوزه‌های تراکمی کم و متوسط، اگر مساحت زمین حاصل از تجمیع به حداقل مساحت تفکیک حوزه تراکمی برسد، با در نظر گرفتن ۴۰ درصد سطح اشغال در یک طبقه افزایش ارتفاع با عقب نشینی از سمت گذر بهره‌مند خواهد شد.

س. زیربنای خالص و ناخالص

(۱) تعداد واحد مسکونی مجاز قابل ساخت در هر قطعه زمین، با استفاده از معادله بند ۵ ضوابط تفکیک زمین، از معادله کلی زیر به دست می‌آید:

$$\text{حداکثر ضریب تراکم ساختمانی} \times \text{مساحت قطعه زمین} = \frac{\text{تعداد واحد مسکونی مجاز}}{\text{میانگین زیربنای واحد مسکونی}}$$

تبصره: تعداد به دست آمده از رابطه‌های بالا، در صورت اعشاری بودن، اگر رقم اعشاری آن ۸ یا بیشتر باشد (۱/۸ یا ۲/۸ و...)، می‌تواند به عدد صحیح بالاتر گرد شود. رقمهای اعشاری کمتر از ۸ باید به عدد صحیح کوچکتر گرد شوند.

(۲) در زمین‌هایی که ساخت تنها یک واحد مسکونی مجاز است، سطوح راه پله و نورگیر در تراکم ساختمانی مجاز محاسبه می‌شود.

(۳) به منظور پایش و کنترل جمعیت مناطق و کل شهر، رعایت حداکثر تراکم واحد مسکونی در هکتار (تعداد واحد مسکونی مجاز به ساخت در قطعه) در هر چهار حوزه تراکمی الزامی است؛ و تعداد واحد مسکونی مجاز باید در پروانه ساختمانی قید شود.

(۴) در ساختمانهای دو طبقه مجاز به ساخت بیش از یک واحد مسکونی، نورگیر فضاهای اصلی (اتاقها و آشپزخانه)، با حداقل پهنای ۲/۵ متر و حداقل مساحت ۱۰ متر مربع، مشاعات محسوب شده و در تراکم ساختمانی مجاز محاسبه نمی‌شود.

(۵) وفق مقررات ملی ساختمان در برابر افزایش هر یک طبقه به ساختمان ۲ طبقه، باید ۰/۵ متر به پهنای نورگیر و ۲ متر مربع به مساحت آن افزوده شود.
 جدول زیر حداقل پهنای و مساحت نورگیر را متناسب با تعداد طبقات ساختمان نشان می‌دهد.

جدول ۴: حداقل پهنای و مساحت نورگیر ساختمان

تعداد طبقات ساختمان	حداقل پهنای نورگیر (متر)	حداقل مساحت نورگیر (مترمربع)
۲ طبقه	۲	۶
۳ طبقه	۲/۵	۷/۵
۴ طبقه	۳	۹
۵ طبقه	۳	۱۲

- (۶) در ساختمانهای سه طبقه مجاز به ساخت بیش از یک واحد مسکونی، نورگیر فضاهاى اصلی، با حداقل پهنای ۳ متر و حداقل مساحت ۱۲ مترمربع، مشاعات محسوب شده و در تراکم ساختمانی مجاز محاسبه نمی شود.
- (۷) در صورت استفاده مشترک دو یا چند واحد مسکونی از یک نورگیر، فاصله میان بازشوهای روبه روی هم فضاهاى اصلی واحدها مانند اتاق نشیمن، خواب و ... نباید از ۶ متر کمتر باشد.
- (۸) زیرزمین و پیلوتی، اگر ارتفاع آن از ۲/۴۰ متر بیشتر نباشد، به عنوان انباری، پارکینگ و اتاق تاسیسات، مشاعات محسوب شده و در تراکم ساختمانی مجاز محاسبه نمی شود.
- تبصره:** در صورتی که تعداد پارکینگ ۲۰ واحد یا بیشتر باشد این ارتفاع تا ۲/۶۰ متر قابل افزایش است.
- (۹) در مجتمع های با ۲۰ واحد مسکونی و بیشتر پیش بینی واحد سرایداری (با زیربنای بیشینه ۳۰ مترمربع و محاسبه در تراکم ساختمانی مجاز) الزامی است.
- (۱۰) مساحت پلکان، در صورت عدم پیش بینی آسانبر، به میزان حداکثر ۱۵ مترمربع؛ و در صورت پیش بینی آسانبر، به میزان حداکثر ۲۰ مترمربع در تراکم ساختمانی منظور نمی شود.
- (۱۱) پیش آمدگی به صورت بالکن در محدوده مساحت تعیین شده نورگیر مجاز نیست.

ط. ضوابط و مقررات ویژه مجتمع های مسکونی

در حوزه های تراکمی چهارگانه کاربری مسکونی، ساخت مجتمع مسکونی در چارچوب ضوابط و مقررات ویژه، در زمینهای با حداقل مساحتهای جدول زیر، مجاز است.

جدول ۵: ضوابط و مقررات پایه مجتمع های مسکونی

حوزه تراکمی					شرح
ویژه	تراکم بسیار زیاد	تراکم زیاد	تراکم متوسط	تراکم کم	
منوط به تهیه و ارائه طرح توجیهی و تصویب در شورای معماری و شهرداری و کمیته فنی لارستان	۳۰۰ درصد	۲۴۰ درصد	۱۸۰ درصد	۱۲۰ درصد	تراکم ساختمانی مجاز حوزه
	یک طبقه اضافه در حد ۴۰٪ سطح اشغال				تراکم تشویقی مجتمع سازی
	۲۵۰۰	۲۰۰۰	۱۶۰۰	۱۲۰۰	حداقل مساحت زمین (مترمربع)
	۴۰	۴۵	۵۰	۵۰	حداکثر ضریب اشغال مجاز ساختمان (درصد)
	۲۸	۲۱	۱۴	۱۰,۵	حداکثر ارتفاع مجاز روی پارکینگ بدون دست انداز (متر)
	۸	۶	۴	۳	حداکثر تعداد مجاز طبقات ساختمان روی پارکینگ (زیرزمین یا پیلوتی)
	۲۴	۱۸	۱۴	۱۲	عرض گذر

* در محدوده بلوار ولایت، بلوار غدیر شمالی، کانال ندا و ۳۰ متری پرستاران، استفاده از تراکم بسیار زیاد با کاربری مسکونی در مجاور معبر ۱۶ متر و بیشتر مشروط به تأمین پارکینگ و حد نصاب زمین مجاز است.

- ۱) زمین‌های حاصل از تجمیع و احراز حدنصاب مجتمع‌سازی تنها از تراکم تشویقی مجتمع‌سازی بهره‌مند می‌شوند.
- ۲) آن دسته از زمین‌های مناسب مجتمع‌سازی که مجاز به ساخت ۵۰ واحد مسکونی و بیشتر باشند، از مزایای ساخت واحد تجاری - خدماتی افزون بر تراکم ساختمانی مجاز، در درون مجموعه و بر پایه سرانه ۲ مترمربع برای هر واحد مسکونی کاربری تجاری به‌صورت یکپارچه در یک مجموعه و در همکف برخوردار خواهند بود.
- ۳) در حوزه‌های تراکمی زیاد و خیلی زیاد، در زمین‌های با مساحت حداقل ۱۵۰۰ مترمربع (کمتر از حد نصاب)، کاهش ضریب اشغال ساختمان تا ۳۵ درصد مساحت زمین، به منظور افزایش تعداد طبقات، مشروط به رعایت بیشینه تراکم ساختمانی مجاز و ضوابط و مقررات استقرار ساختمان در قطعه بلامانع است.
- ۴) در زمین‌های با مساحت ۲۵۰۰ مترمربع و بیشتر، شکل و محل استقرار ساختمان در قطعه، با رعایت ضوابط و مقررات بند ج (ضریب اشغال و نحوه استقرار ساختمان)، محدودیتی ندارد.
تبصره: پلان مجموعه این زمین‌ها و طرح جانمایی بلوک‌های ساختمانی در زمین باید به تأیید کمیته فنی ویژه طراحی شهری و معماری شهرداری برسد.
- ۵) ضروری است در این مجتمع‌ها ورودی سواره و پیاده مجزا پیش‌بینی شود و در مورد دسترسی سواره براساس ضوابط تعداد پارکینگ شکل و تعداد ورودیها تعیین می‌شود. توصیه می‌شود ورودی سواره در صورت دو بر بودن از دسترسی فرعی تر گرفته شود. (رجوع شود به مقررات عمومی پارکینگ بند ۵)
- ۶) ایجاد فضای سبز در بخش باقیمانده زمین حداقل به میزان ۲۵٪ کل مساحت قطعه ضروری است.
- ۷) در همه موارد گفته‌نشده دیگر، ساخت‌وساز در زمین‌های مناسب مجتمع‌سازی تابع ضوابط و مقررات کاربری مسکونی است.

ی. ضوابط و مقررات کارکردهای خدمات عمومی مجاز حوزه کاربری مسکونی

- ۱) کاربریهای غیرمسکونی مجاز به استقرار در زمینهای دارای کاربری مسکونی به شرح زیر است:
 - أ) مذهبی (مسجد، حسینیه، ...)
 - ب) شیرخوارگاه و مهد کودک
 - ج) خانه سالمندان
 - د) خوابگاه دانشجویی
 - ه) پارکینگ همگانی محلی
 - و) آموزشی غیرانتفاعی
 - ز) کاربری‌های تصریح شده در قانون شهرداری‌ها
 - ح) فضای سبز

- (۲) کارکردهای شیرخوارگاه و مهدکودک، در همه موارد، پیرو ضوابط و مقررات بافت مسکونی دربرگیرنده خود هستند.
- (۳) حداقل مساحت زمین برای کارکردهای خانه سالمندان و خوابگاه دانشجویی ۵۰۰ مترمربع است.
- (۴) کارکرد خوابگاه دانشجویی، در همه موارد دیگر (بجز حداقل مساحت زمین)، پیرو ضوابط و مقررات بافت مسکونی دربرگیرنده آن است.
- (۵) کارکردهای خانه سالمندان، پیرو ضوابط و مقررات حداکثر ضریب اشغال ساختمان، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی مسکونی هستند.
- (۶) احداث مکانهای مذهبی (مسجد، حسینیه، ...) در زمینهای با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع و در چارچوب ضوابط و مقررات زیر مجاز است:

حداکثر ضریب اشغال ساختمان	۵۰ درصد مساحت زمین
حداکثر تراکم ساختمانی	۱۰۰ درصد مساحت زمین
حداکثر تعداد طبقات	۲ طبقه روی زمین

- (۷) دسترسی کارکردهای مذهبی و پارکینگهای همگانی، حداقل باید از خیابان ۱۶ متری تامین شود.
- (۸) در صورت تمایل به ساخت فضای آموزشی غیرانتفاعی در چارچوب ضوابط و استانداردهای مربوط به فضاهای آموزشی غیرانتفاعی بلامانع است.
- تبصره:** حداکثر تعداد طبقات فضای آموزشی غیرانتفاعی، نباید از حداکثر تعداد طبقات مجاز بافت مسکونی فراتر رود.

* کاربری مختلط مسکونی - تجاری (محور مجهز ناحیه‌ای - محلی)

شماری از خیابانهای با کارکرد خدماتی و عبوری در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای در حاشیه محورهای با عرض حداقل ۲۰ متر قرار دارند، به‌عنوان محورهای مختلط مسکونی - تجاری - خدماتی تعیین شده‌اند. قطعه‌زمینهای واقع در بر این محورها به عمق یک پلاک کاربری مختلط مسکونی - تجاری دارند و ساخت‌وساز در آنها در چارچوب ضوابط و مقررات زیر مجاز است.

آ. استفاده‌های مجاز

- (۱) استقرار واحدهای تجاری - خدماتی تأمین‌کننده نیازهای روزانه ساکنان، سوپرمارکت و فروشگاههای بزرگ و تعاونی‌های مصرف، واحدهای پذیرایی، شعب بانکها در طبقه همکف مجاز است.
- (۲) استفاده مجاز طبقات بالای همکف مسکونی است.
- (۳) در قطعه زمینهای با مساحت ۲۵۰ مترمربع و بیشتر تبدیل کاربری مسکونی طبقات بالای همکف به اقامتی (هتل آپارتمان) بلامانع است.

۴) استقرار دیگر فضاهای کاربری تفریحی - گردشگری (مسافرخانه و مهمان‌پذیر، هتل و مهمانسرا) به جای مجموعه مختلط مسکونی - تجاری، مشروط به رعایت ضوابط مربوط به آن کاربری (حداقل نصاب مساحت زمین، ضریب اشغال، پارکینگ و ...)، در این محورها مجاز است.

ب. تفکیک، تجمیع، ابعاد و مساحت زمین

- ۱) حداقل مساحت زمین برای بهره‌مندی از کاربری مختلط مسکونی - تجاری ۲۰۰ مترمربع است.
- ۲) زمینهای با مساحت کمتر از حدنصاب تعیین‌شده، در صورت تجمیع با زمینهای همجوار یا واقع در پشت جبهه و احراز حداقل مساحت، می‌توانند از این کاربری استفاده کنند.
- ۳) قطعه‌زمین‌های واقع در پشت جبهه این محورها، تنها در صورت تجمیع با زمینهای واقع در بر محور از کاربری مختلط مسکونی - تجاری بهره‌مند می‌شوند.
- ۴) قطعه‌زمینهای واقع در بر این محورها، که مساحت کمتر از حدنصاب تعیین‌شده دارند، در صورت عدم احراز حداقل مساحت، تنها مجاز به استفاده از کاربری مسکونی در چارچوب ضوابط و مقررات آن در گونه تراکمی بافت دربرگیرنده خود هستند.
- ۵) تفکیک زمین‌های واقع بر این محورها مجاز نیست.
- ۶) حداقل مساحت واحد تجاری در پهنه‌های محله ای-ناحیه ای ۲۴ مترمربع است.

ج. ضریب اشغال و نحوه استقرار ساختمان

- ۱) محل استقرار ساختمان مطابق الگوی عمومی شهر است، مگر در موارد زیر:
محل استقرار ساختمان در سی متری‌ها و خیابان ابن سینا در انتهای ملک صورت پذیرد. و در خیابان‌های ۴۰ متری بصورت باریکه‌سازی احداث گردد (با عمق حداکثر ۶ متر، که در میزان اشغال مجاز در همکف محاسبه خواهد شد)
- ۲) به‌منظور تسهیل در تامین پارکینگ مورد نیاز ساختمان صرفاً در کاربری‌های غیر مسکونی، افزایش ضریب اشغال زیرزمین تا ۸۰٪ در صد مساحت زمین، مشروط به اینکه تراز روی سقف آن از تراز کف پیاده‌روی مجاور بالاتر نرود، بلامانع است.
- ۳) کاربری‌های تجاری زیر ۱۰۰ متر مجاز به اشغال صد درصد زمین در صورت عدم اشراف و ایجاد مزاحمت برای همسایگان خواهد بود.

د. تراکم ساختمانی

- ۱) حداکثر تراکم ساختمانی مجاز کاربری تجاری همکف برابر با ۷۵٪ مساحت زمین و مابقی طبقات مجاز ۶۰٪ است.
- ۲) حداکثر تراکم ساختمانی مجاز زمینهای با مساحت کمتر از حدنصاب، برابر با تراکم کاربری مسکونی بافت دربرگیرنده آنهاست.

س. ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان

- ۱) حداکثر ارتفاع (کف تا کف) تجاری طبقه همکف ۶ متر است.
- تبصره: در خیابان‌های ۲۰ متری احداث نیم طبقه مجاز نخواهد بود.
- ۲) حداکثر برآمدگی مجاز کف تمام‌شده تجاری همکف از تراز کف پیاده‌روی مقابل آن ۰/۲۰ متر است.
- ۳) حداکثر تعداد طبقات ساختمان در قطعه‌زمینهای با مساحت کمتر از حدنصاب، برابر با تعداد طبقات مجاز ساختمان در کاربری مسکونی دربرگیرنده آنهاست.
- ۴) ارتفاع کلی ساختمان، در آن دسته از قطعه‌زمینهای این کاربری که در حریمهای درجه ۲ و ۳ آثار تاریخی ثبت‌شده قراردارند، نباید از مقادیر اعلام‌شده از سوی سازمان میراث فرهنگی تجاوز نماید. در صورت لزوم، باید از تعداد طبقات بالای همکف کاسته شود.

* کاربری مختلط مسکونی - تجاری - اداری - خدماتی (محور مجهز ناحیه‌ای - منطقه‌ای)

شماری از خیابان‌های اصلی مناطق با عرض پیشنهاد ۲۴ تا ۳۵ متری و در مواردی بالاتر، به‌عنوان محورهای مجهز منطقه‌ای - ناحیه‌ای برحسب موقعیت شهری مشخص شده‌اند. قطعه‌زمینهای واقع در بر این محورها کاربری مختلط مسکونی - تجاری - اداری و خدمات شهری دارند و ساخت‌وساز در آنها در چارچوب ضوابط و مقررات زیر مجاز است.

آ. استفاده‌های مجاز

- ۱) ایجاد مجموعه‌های مسکونی، تجاری - اداری و خدماتی، واحدهای عمده تجاری در مقیاس منطقه و ناحیه شامل شرکت‌های بازرگانی و تجاری، بنگاه‌های واردات و صادرات، نمایندگی بنگاه‌های تجاری، بانک‌ها، کلینیک پزشکی - درمانی و ... در کنار انواع کاربری‌های خدماتی، در طبقات همکف، اول و دوم مجاز است.
- ۲) استقرار کاربری‌های خدمات عمومی (فرهنگی، آموزشی، ورزشی، تفریحی - گردشگری، اداری، درمانی، ...) مقیاس محلی و شهری مجاز است.

ب. ابعاد و مساحت زمین

- ۱) در همه موارد ضوابط و مقررات کاربری مختلط منطقه‌ای - ناحیه‌ای، عمق زمین پس از رعایت بره‌های اصلاحی مبنا قرار می‌گیرد.
- ۲) حداقل مساحت زمین برای بهره‌مندی از امتیاز کاربری مختلط منطقه‌ای - ناحیه‌ای ۳۵۰ مترمربع با پهنای بهینه ۱۲ متر و عمق بهینه ۲۸ تا ۳۰ متر است.
- ۳) حد نصاب ۳۵۰ مترمربع تنها برای تجمیع قطعه‌های کوچک موجود تعیین شده است و قطعه‌های با مساحت ۳۵۰ مترمربع و بیشتر تا ۷۰۰ مترمربع غیرقابل تفکیک هستند.
- ۴) همه قطعه زمین‌های پشت جبهه واقع در پهنه‌های کاربری مختلط شهری مشخص شده بر روی نقشه‌های طرح در صورت تجمیع با قطعه‌های بر جبهه و احراز شرایط لازم از امتیاز کاربری مختلط شهری برخوردار می‌شوند.

تبصره ۱: در تجمیع قطعه زمین‌های پشت جبهه یاد شده، رعایت شرایط زیر الزامی است:

- آ- نسبت پهنا به عمق پهنا حاصل از تجمیع زمین‌ها از یک به سه کمتر نباشد.
- ب- پهنای قطعه یا قطعه‌های بر جبهه، دستکم به اندازه دو سوم پهنای قطعه یا قطعه‌های جبهه پشتی، باید با آنها همپوشی داشته باشد.
- ج- مجموع پهنای قطعه یا قطعه‌های تجمیع شده جبهه پشتی کمتر از ۱۲ متر نباشد.
- ۵) در تجمیع قطعه‌ها باید ضوابط حداقل پهنا، عمق و مساحت زمین مورد توجه قرار گیرد.
- ۶) در قطعه زمین‌های با مساحت ۳۵۰ مترمربع و بیشتر که عمق کمتر از ۲۸ متر دارند، احداث مجموعه تجاری فقط در طبقه همکف مجاز است و طبقات بالای همکف باید به واحدهای مسکونی، اداری - دفتری و خدماتی اختصاص یابد.
- ۷) در قطعه زمین‌های با مساحت ۳۵۰ مترمربع و بیشتر که پهنای کمتر از ۱۲ متر دارند، احداث تجاری تنها در همکف مجاز است.
- ۸) در قطعه زمین‌های با مساحت کمتر از ۳۵۰ مترمربع، احداث تجاری در طبقه همکف و واحدهای مسکونی، اداری - دفتری و خدماتی در طبقات بالای همکف مجاز است.
- تبصره ۳: در صورتی که مانده پس از اصلاحی مساحت این قطعه‌ها کمتر از ۲۷۵ مترمربع باشد هم، احداث تجاری در همکف بلامانع است.

ج. ضریب اشغال و نحوه استقرار ساختمان

- ۱) محل استقرار ساختمان، در بر محور مجهز منطقه‌ای - ناحیه‌ای در انتهای زمین با درصد مجاز تعیین شده است.
- ۲) در قطعه زمین‌های با شکل هندسی نامنظم، میانگین عمق قطعه نسبت به محور مجهز مینا قرار می‌گیرد.
- ۳) ضریب اشغال طبقات همکف و اول ۷۵٪ درصد مساحت زمین است.
- ۴) حداکثر ضریب اشغال طبقات دوم و بالاتر ۶۰٪ درصد مساحت زمین است.
- ۵) ضریب اشغال زیرزمین (با رعایت مفاد بند ۵ ضوابط ساختمانی این بخش) برابر با ۷۵ درصد مساحت زمین مجاز است.
- ۶) کارکردهای مجاز طبقات زیرزمین پارکینگ، تاسیسات، خدمات جنبی و انباری است.

د. فضاهای باز و ارتباطی

- ۱) پیش‌بینی رواق سرپوشیده به عمق حداقل ۳ متر و در سرتاسر پهنای قطعه (در بر مشرف به محورها در خیابانهای مجهز منطقه ای - ناحیه ای) در طبقه همکف در شهر جدید رعایت شود.
- ۲) پیش‌بینی رواق سرپوشیده به عمق ۳ متر و در سرتاسر پهنای قطعه در کلیه معابر اصلی شهر قدیم رعایت شود.
- ۳) حداقل پهنای فضاهای باز و ارتباطی درون طبقات تجاری (همکف، اول و دوم) ۲۰ درصد پهنای زمین است، این پهنا نباید از ۴/۵ متر کمتر باشد.

- ۴) حداقل مساحت فضاهای باز و ارتباطی درون مجموعه در هر طبقه تجاری ۱۲ درصد مساحت زمین است.
تبصره: فضاهای باز و ارتباطی با پهنا و مساحت کمتر از اندازه بالا جزو تراکم محاسبه می‌شود.

ه. تراکم ساختمانی مجاز تجاری

- ۱) حداکثر مساحت نیم طبقه در واحدهای طبقات تجاری، ۵۰ درصد مساحت واحد تجاری است.
تبصره: مساحت نیم طبقه، در صورت احداث، جزو تراکم ساختمانی مجاز تجاری محاسبه می‌شود.
۲) حداکثر تراکم ساختمانی مجاز تجاری ۱۵۰ درصد مساحت زمین است.
۳) حدنصاب تفکیک قطعات تجاری همانند حدنصاب کاربری مسکونی به تناسب پهنا تراکم خواهد بود.

و. تراکم اداری - دفتری و خدماتی

- ۱) مشروط به رعایت ضوابط و مقررات مربوط به تأمین پارکینگ مورد نیاز و آسانسور و برخورداری از حد نصاب لازم در مورد مساحت قطعه، تراکم ساختمانی اداری - دفتری و خدماتی برابر ۲۰۰ درصد و سطح اشغال ۷۵ درصد و حداکثر ۳ طبقه مجاز خواهد بود.

ز. ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان

- ۱) حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان در قطعه‌های موضوع بندهای ضوابط ابعاد و مساحت زمین برابر با ۱۵ (با توجه به طبقات پیشنهادی) متر است.
۲) حداکثر تعداد طبقات تجاری ۳ طبقه روی زمین است.
۳) ارتفاع کلی ساختمان، در آن دسته از قطعه‌زمینهای این کاربری که در حریمهای آثار تاریخی ثبت شده قرار دارند، نباید از مقادیر اعلام شده از سوی سازمان میراث فرهنگی تجاوز نماید.

ح. ضوابط ساختمانی

- ۱) حداقل ارتفاع طبقه تجاری ۴ متر و حداکثر با نیم طبقه ۶ متر (کف تا کف) است.
۲) حداکثر ارتفاع طبقه اداری - دفتری ۳ متر (کف تا کف) است.
۳) حداقل مساحت خالص واحد تجاری ۲۴ مترمربع، با حداقل پهنای (دهانه) ۴ متر و حداقل عمق ۶ متر است.
۴) حداقل مساحت زیربنای واحد اداری - دفتری ۵۰ مترمربع است.
۵) حداکثر برآمدگی مجاز کف طبقه همکف از تراز کف محور مجهز شهری بر قطعه ۰/۲ متر است.

ط. فضاهای خدمات وابسته

- ۱) برای هر واحد تجاری پیش‌بینی یک انباری با مساحت ۵۰ درصد مساحت واحد تجاری بلامانع است.
۲) دسترسی به انباری تجاری منحصراً باید در محدوده زمین مجموعه پیش‌بینی شود. استفاده از سطح گذرگاه عمومی برای دسترسی به انباری تجاری مجاز نیست.
۳) برای هر ۱۰ واحد تجاری پیش‌بینی یک دستگاه سرویس بهداشتی (دستشویی و آبریزگاه) الزامی است.

۴) پیش‌بینی نورگیر برای تأمین روشنایی اتاق‌های اصلی مجاز نیست؛ و مساحت آن در تراکم ساختمانی مجاز محاسبه می‌شود.

ی. ضوابط مسکونی

ضوابط مسکونی براساس دستورالعمل‌های مسکونی خواهد بود.

* کاربری مختلط مسکونی - تجاری - اداری - خدماتی (محور مجهز منطقه‌ای - شهری)

شماری از خیابان‌های اصلی مناطق با عرض پیشنهاد ۳۰ تا ۴۵ متری و در مواردی بالاتر، به‌عنوان محورهای مجهز شهری - منطقه‌ای برحسب موقعیت شهری مشخص شده‌اند. قطعه‌زمینهای واقع در بر این محورها کاربری مختلط مسکونی - تجاری - اداری و خدمات شهری دارند و ساخت‌وساز در آنها در چارچوب ضوابط و مقررات زیر مجاز است.

آ. استفاده‌های مجاز

- ۱) ایجاد مجموعه‌های مسکونی، تجاری - اداری و خدماتی، واحدهای عمده تجاری در مقیاس شهر و منطقه شامل شرکت‌های بازرگانی و تجاری، بنگاه‌های واردات و صادرات، نمایندگی بنگاه‌های تجاری، بانک‌ها، کلینیک پزشکی - درمانی و ... در کنار انواع کاربری‌های خدماتی، در طبقات همکف، اول و دوم مجاز است.
- ۲) استقرار کاربری‌های خدمات عمومی (فرهنگی، آموزشی، ورزشی، تفریحی - گردشگری، اداری، درمانی، ...) مقیاس محلی و شهری مجاز است.

ب. ابعاد و مساحت زمین

- ۱) در همه موارد ضوابط و مقررات کاربری مختلط شهری - منطقه‌ای، عمق زمین پس از رعایت بره‌های اصلاحی مبنا قرار می‌گیرد.
- ۲) حداقل مساحت زمین برای بهره‌مندی از امتیاز کاربری مختلط شهری - منطقه‌ای ۴۵۰ مترمربع با پهنا ۱۶,۵ متر و عمق بهینه ۳۰ متر است.
- ۳) حد نصاب ۴۵۰ مترمربع تنها برای تجمیع قطعه‌های کوچک موجود تعیین شده است و قطعه‌های با مساحت ۴۵۰ مترمربع و بیشتر تا ۱۵۰۰ مترمربع غیرقابل تفکیک هستند.
- ۴) قطعه‌های با مساحت ۱۵۰۰ مترمربع و بیشتر واقع در کاربری مختلط شهری گستره ویژه به شمار می‌روند و هرگونه اقدام در آن‌ها باید در چارچوب ضوابط و مقررات گستره‌های طرح ویژه صورت پذیرد. کاربری مختلط شهری منطبق بر کاربری‌های خدماتی موجود یا پیشنهادی تنها در چارچوب پروژه ویژه برنامه ریزی شده در آن قابل اقدام است.
- ۵) همه قطعه زمین‌های پشت جبهه واقع در پهنه‌های کاربری مختلط شهری مشخص شده بر روی نقشه‌های طرح در صورت تجمیع با قطعه‌های بر جبهه و احراز شرایط لازم از امتیاز کاربری مختلط شهری برخوردار می‌شوند.

تبصره ۱: در تجمیع قطعه زمین‌های پشت جبهه یاد شده، رعایت شرایط زیر الزامی است:

آ- نسبت پهنا به عمق پهنه حاصل از تجمیع زمین‌ها از یک به سه کمتر نباشد.

- ب- پهنای قطعه یا قطعه‌های بر جبهه، دستکم به اندازه دو سوم پهنای قطعه یا قطعه‌های جبهه پشتی، باید با آنها همپوشی داشته باشد.
- ج- مجموع پهنای قطعه یا قطعه‌های تجمیع شده جبهه پشتی کمتر از ۱۵ متر نباشد.
- تبصره ۲:** قطعه زمین‌های پشت جبهه یاد شده، در صورت عدم تجمیع با قطعه‌های بر جبهه با کاربری مسکونی پیرو مفاد بند ۷ ضوابط و مقررات عمومی گستره طرح‌های ویژه خواهند بود.
- ۶) حداقل پهنای قطعه زمین نباید کمتر از ۱۵ متر باشد.
- ۷) در تجمیع قطعه‌ها باید ضوابط حداقل پهنای، عمق و مساحت زمین مورد توجه قرار گیرد.
- ۸) در قطعه زمین‌های با مساحت ۴۵۰ مترمربع و بیشتر که عمق کمتر از ۲۸ متر دارند، احداث مجموعه تجاری فقط در طبقه همکف مجاز است و طبقات بالای همکف باید به واحدهای مسکونی، اداری - دفتری و خدماتی اختصاص یابد.
- ۹) در قطعه زمین‌های با مساحت ۴۵۰ مترمربع و بیشتر که پهنای کمتر از ۱۵ متر دارند، احداث تجاری تنها در همکف مجاز است.
- ۱۰) در قطعه زمین‌های با مساحت کمتر از ۴۵۰ مترمربع، احداث تجاری در طبقه همکف و واحدهای مسکونی، اداری - دفتری و خدماتی در طبقات بالای همکف مجاز است.
- تبصره ۳:** در صورتی که مانده پس از اصلاحی مساحت این قطعه‌ها کمتر از ۳۷۵ مترمربع باشد هم، احداث تجاری در همکف بلامانع است.

ج. ضریب اشغال و نحوه استقرار ساختمان

- ۱) محل استقرار ساختمان، در بر محور مجهز شهری - منطقه ای با عرض ۳۰ متر در انتهای زمین با درصد مجاز تعیین شده است. نحوه اشغال در بر خیابان‌های تا ۴۵ متری به صورت باریکه سازی در بر محور و پیش بینی فضای باز در میانه زمین و استقرار بنای اصلی در انتهای ملک تعیین می شود که مجموع سطح اشغال بنا و باریکه سازی برابر ۶ متر تعیین می شود (عمق قطعه در راستای عمود بر محور مجهز و پهنای آم در راستای موازی با محور مجهز تعریف می شود).
- ۲) در قطعه زمین‌های با شکل هندسی نامنظم، میانگین عمق قطعه نسبت به محور مجهز مبنا قرار می‌گیرد.
- ۳) ضریب اشغال طبقات همکف و اول ۷۵٪ درصد مساحت زمین است.
- ۴) حداکثر ضریب اشغال طبقات دوم و بالاتر ۶۰٪ درصد مساحت زمین است.
- ۵) ضریب اشغال زیرزمین (با رعایت مفاد بند ۵ ضوابط ساختمانی این بخش) برابر با ۷۵ درصد مساحت زمین مجاز است.
- ۶) کارکردهای مجاز طبقات زیرزمین پارکینگ، تاسیسات، خدمات جنبی و انباری است.

د. فضاهای باز و ارتباطی

- ۱) پیش‌بینی رواق سرپوشیده به عمق حداقل ۳ متر و در سرتاسر پهنای قطعه (در بر مشرف به محورها در خیابانهای مجهز منطقه ای - ناحیه ای) در طبقه همکف در شهر جدید رعایت شود.
- ۲) پیش‌بینی رواق سرپوشیده به عمق ۳ متر و در سرتاسر پهنای قطعه در کلیه معابر اصلی شهر قدیم رعایت شود.
- ۳) حداقل پهنای فضاهای باز و ارتباطی درون طبقات تجاری (همکف، اول و دوم) ۲۰ درصد پهنای زمین است، این پهنا نباید از ۴/۵ متر کمتر باشد.
- ۴) حداقل مساحت فضاهای باز و ارتباطی درون مجموعه در هر طبقه تجاری ۱۵ درصد مساحت زمین است.
تبصره: فضاهای باز و ارتباطی با پهنا و مساحت کمتر از اندازه بالا جزو تراکم محاسبه می‌شود.

ه. تراکم ساختمانی مجاز تجاری

- ۱) حداکثر مساحت نیم طبقه در واحدهای طبقات تجاری، ۵۰ درصد مساحت واحد تجاری است.
تبصره: مساحت نیم طبقه، در صورت احداث، جزو تراکم ساختمانی مجاز تجاری محاسبه می‌شود.
- ۲) حداکثر تراکم ساختمانی مجاز تجاری ۲۵۰ درصد مساحت زمین است.
- ۳) حدنصاب تفکیک قطعات تجاری همانند حدنصاب کاربری مسکونی به تناسب پهنای تراکم خواهد بود.

و. تراکم اداری - دفتری و خدماتی

- ۱) مشروط به رعایت ضوابط و مقررات مربوط به تأمین پارکینگ مورد نیاز و آسانسور و برخورداری از حد نصاب لازم در مورد مساحت قطعه، تراکم ساختمانی اداری - دفتری و خدماتی برابر ۳۰۰ درصد و سطح اشغال ۷۵ درصد و حداکثر ۴ طبقه مجاز خواهد بود.

ز. ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان

- ۱) حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان در قطعه‌های موضوع بندهای ضوابط ابعاد و مساحت زمین برابر با ۱۵ (با توجه به طبقات پیشنهادی) متر است.
- ۲) حداکثر تعداد طبقات تجاری ۳ طبقه روی زمین است.
- ۳) ارتفاع کلی ساختمان، در آن دسته از قطعه‌زمینهای این کاربری که در حریمهای آثار تاریخی ثبت شده قرار دارند، نباید از مقادیر اعلام شده از سوی سازمان میراث فرهنگی تجاوز نماید.

ح. ضوابط ساختمانی

- ۱) حداقل ارتفاع طبقه تجاری ۴ متر و حداکثر با نیم طبقه ۶ متر (کف تا کف) است.
- ۲) حداکثر ارتفاع طبقه اداری - دفتری ۳ متر (کف تا کف) است.
- ۳) حداقل مساحت خالص واحد تجاری ۲۴ مترمربع، با حداقل پهنای (دهانه) ۴ متر و حداقل عمق ۶ متر است.
- ۴) حداقل مساحت زیربنای واحد اداری - دفتری ۵۰ مترمربع است.
- ۵) حداکثر برآمدگی مجاز کف طبقه همکف از تراز کف محور مجهز شهری بر قطعه ۰/۲ متر است.

ط. فضاهای خدمات وابسته

- ۱) برای هر واحد تجاری پیش‌بینی یک انباری با مساحت ۵۰ درصد مساحت واحد تجاری بلامانع است.
- ۲) دسترسی به انباری تجاری منحصراً باید در محدوده زمین مجموعه پیش‌بینی شود. استفاده از سطح گذرگاه عمومی برای دسترسی به انباری تجاری مجاز نیست.
- ۳) برای هر ۱۰ واحد تجاری پیش‌بینی یک دستگاه سرویس بهداشتی (دستشویی و آبریزگاه) الزامی است.
- ۴) پیش‌بینی نورگیر برای تامین روشنایی اتاقهای اصلی مجاز نیست؛ و مساحت آن در تراکم ساختمانی مجاز محاسبه می‌شود.

ی. ضوابط مسکونی

ضوابط مسکونی براساس دستورالعمل‌های مسکونی خواهد بود.

*** گستره طرح‌های ویژه و کانون‌های چند منظوره**

از آنجاییکه شهر لار به لحاظ موقعیت و جایگاه در مقیاس بزرگتری از محدوده شهر لار نقش خدمات‌رسانی دارد و همچنین در بخش جنوبی استان در منظومه‌های شهری موجود دارای موقعیت مرکزی است. ضروری است که جهت پاسخ‌گویی به تأمین زمین خدماتی و خدمات رسانی در حوزه نفوذ خود چه در شرایط فعلی و چه در پیش‌بینی آینده در طرح تفصیلی رویه‌ای در نظر گرفته شود که در اراضی موجود به این مساله جواب گوید و در صورت عدم وجود زمین یکپارچه نیز قابلیت شکل‌گیری مجموعه فعالیتهای خدماتی در چند قطعه ملکی هم جوار وجود داشته باشد.

صرف‌نظر از مجموعه کاربری‌های خدمات عمومی موجود تثبیت‌شده در طرح تفصیلی، که پیرو ضوابط و مقررات کاربری‌های خدمات عمومی طرح تفصیلی شهر هستند؛ بخشی از کاربری‌های خدمات عمومی مورد نیاز شهر و منطقه شهری و یا ناحیه‌ای و محلی در پهنه‌هایی با نام عمومی **گستره طرح‌های ویژه** و یا کانون‌های چند منظوره مکانیابی شده‌است. این گستره‌ها، که ساخت‌وساز در آنها باید در چارچوب برنامه‌های کارکردی و طرح‌های کالبدی ویژه تعریف و تعیین شود و در قالب **رویکرد پروژه - محور** انجام گیرد.

آ. ضوابط و مقررات عمومی (با احتمال قرارگیری گستره خدماتی در چند قطعه ملکی)

- ۱) همه مفاد این ضوابط و مقررات شامل کاربری‌های مجاز و سهم نسبی آنها، تراکم‌های ساختمانی مجاز و تشویقی، بخشودگی عوارض و ... تنها در پهنه یکپارچه و تعیین شده گستره طرح‌های ویژه قابل استفاده است.
- ۲) در گستره‌هایی که بیش از یک قطعه زمین با مالکیت‌های متفاوت را دربرمی‌گیرد، هیچ قطعه ملکی به تنهایی و جدا از قطعه یا قطعه‌های دیگر مجاز به بهره‌برداری از مفاد این ضوابط و مقررات و هیچ‌گونه ساخت و ساز جداگانه‌ای نیست.



- (۳) سطح زیر پوشش گستره طرح‌های ویژه، جدا از شمار قطعه‌های ملکی واقع در آن، پهنه یکپارچه‌ای است که باید به عنوان یک مجموعه شهری یگانه طراحی و ساخته شود.
- (۴) هر گونه تفکیک زمین در گستره طرح‌های ویژه ممنوع است. اما به منظور تسهیل در سرمایه‌گذاری و اجراء، تقسیم‌بندی گستره به شماری پروژه کوچکتر در چارچوب طرح کلی مجموعه و با تایید شهرداری و یا مرجع تعیین شده بلامانع است.
- (۵) افزایش مساحت گستره طرح‌های ویژه از راه الحاق گستره (ها) و قطعه یا قطعه‌های تفکیکی همجوار، مشروط به این که گستره شکل هندسی بدقواره‌ای پیدا نکند، بلامانع است.
- (۶) در همه موارد اشاره‌نشده دیگر، گستره طرح‌های ویژه پیرو ضوابط و مقررات مربوط به کاربریهای مجاز قابل استقرار در گستره خواهد بود.
- (۷) در صورت سپری شدن مهلت قانونی اجرای طرح؛ و عدم اقدام لازم برای اجرای طرح گستره، مالک زمین واقع در گستره طرح ویژه می‌تواند، با رعایت شرایط قانونی، از حقوق مالکانه برخوردار شود.

ب. کاربریهای مجاز و سهم‌بندی آنها

- (۱) در گستره‌های مقیاس شهری، نوع کاربریهای خدمات عمومی، که مقیاس شهری دارد، در نقشه کاربری زمین طرح مشخص شده و لازم‌الاجراست.
- (۲) سهم انتفاعی گستره‌های مقیاس شهری، کاربری مختلط شهری است.
- (۳) در گستره‌های با مقیاس کارکردی محلی، نوع کاربری (های) خدمات عمومی مجاز گستره، که مقیاس محلی دارد، در چارچوب برنامه‌ریزی کالبدی — کارکردی بلوک شهری دربرگیرنده آن و بر پایه نیازهای خدماتی بافت شهری تعیین می‌شود.
- تبصره ۱:** تعیین کاربری (های) خدمات عمومی گستره‌های موضوع بند ۳ باید در چارچوب کاربری‌های زیر بنابر وجود تقاضا در قالب یک تا چند کاربری خدماتی صورت می‌پذیرد:

۱. کاربری آموزشی

۲. کاربریهای فرهنگی و درمانی

۳. کاربریهای ورزشی و پارک و فضای سبز

۴. کاربریهای تجاری

۵. دیگر کاربریهای مورد نیاز

- (۴) سهم‌بندی کاربریهای غیرانتفاعی (خدمات عمومی) و انتفاعی (مختلط تجاری - اداری یا مختلط مسکونی - تجاری) در گستره‌های خدماتی که احداث آن مورد نیاز باشد، به ترتیب زیر خواهد بود:

سهم خدمات عمومی گستره ۶۰ درصد مساحت ناخالص (موجود) گستره

سهم انتفاعی گستره ۴۰ درصد مساحت ناخالص (موجود) گستره



تبصره ۲: در محاسبه مساحت ناخالص (موجود) گستره سطح گذرگاههای واقع در محدوده گستره نیز منظور می‌شود..

۵) سهم‌بندی کاربریهای انتفاعی (مختلط تجاری - اداری شهری یا مختلط مسکونی - تجاری محلی) و غیرانتفاعی (کاربریهای خدمات عمومی مجاز) آن بر پایه مساحت ناخالص (موجود) گستره محاسبه می‌شود.

۶) اصلاحی‌ها و سطوح زیر پوشش خیابانهای مشخص و پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی در سهم کاربریهای غیرانتفاعی گستره محاسبه می‌شود.

۷) تبدیل کاربری مسکونی سهم انتفاعی گستره طرحهای ویژه مقیاس محلی به کاربری اقامتی (هتل - آپارتمان) بلامانع است.

تبصره ۳: در صورت تبدیل کاربری مسکونی سهم انتفاعی به کاربری اقامتی، تراکم تشویقی موضوع بند ۲ بخش تراکم ساختمانی حذف می‌شود.

تبصره ۴: در صورت تقاضای تبدیل کاربری گستره به تجاری حداکثر طبقات مجاز ساخت و ساز ۲ طبقه خواهد بود (با تأمین پارکینگ مورد نیاز).

ج. ضریب اشغال ساختمان

۱) در گستره طرحهای ویژه، ضریب اشغال ساختمان، در پهنه هر یک از کاربریهای مجاز گستره، پیرو ضوابط و مقررات ضریب اشغال ساختمان مربوط به همان کاربری است:

الف) در پهنه کاربریهای خدمات عمومی (شهری و محلی)، بسته به نوع خدمات پیش‌بینی شده در هر گستره، مطابق ضریب اشغال مجاز ساختمان در همان خدمات

ب) در پهنه کاربری مختلط شهری، مطابق ضریب اشغال مجاز ساختمان در همان کاربری

پ) در پهنه کاربری مختلط مسکونی - تجاری، مطابق ضریب اشغال مجاز ساختمان در همان کاربری

۲) حداکثر ضریب اشغال مجاز ساختمان هر کاربری بر پایه مساحت همان کاربری در گستره طرح ویژه محاسبه می‌شود.

۳) با توجه به ضرورت طراحی و ساخت ساختمانهای هر گستره به شکل یک مجموعه یکپارچه و همپيوند، سطوح اشغال مجاز به دست آمده برای ساختمان هر یک از کاربریهای مجاز گستره باید در قالب طراحی مجموعه تنظیم و ترکیب و ملاک عمل قرار گیرد.

د. استقرار ساختمان در گستره، حیاطها و فضاهای باز

۱) شکل و محل استقرار ساختمان (ها) در گستره طرحهای ویژه، مشروط به رعایت دیگر ضوابط و مقررات استقرار ساختمان، محدودیتی ندارد.

- (۲) در گستره‌های واقع بر محورهای مختلط، محل استقرار ساختمانهای با کاربری عمومی پیرو ضوابط و مقررات استقرار ساختمان در کاربریهای مختلط است.
- (۳) در گستره‌های بیرون از محورهای مختلط، محل استقرار ساختمانهای با کاربری عمومی (مختلط و خدماتی) باید در چارچوب طرح مجموعه به تایید مراجع ذیربط شهرداری برسد.
- (۴) با توجه به ضرورت طراحی و ساخت ساختمانهای هر گستره به شکل یک مجموعه یکپارچه و همپیوند، فضاهای باز همه کاربریهای مجاز گستره، در چارچوب طراحی مجموعه، باید به شکل یک فضای باز یکپارچه و مشترک طراحی و ساخته شود.
- تبصره ۱:** پیش‌بینی حداکثر ۲۰ درصد فضای باز مشترک یاد شده به شکل حیاط مرکزی (درونی) جداگانه مربوط به یک یا چند کاربری مجاز گستره، اما مرتبط با فضای باز اصلی مجموعه بلامانع است. پهنا و درازای این حیاط مرکزی نباید از ۱۵ متر کمتر باشد.
- تبصره ۲:** گستره‌های تجاری شهری و منطقه‌ای با رعایت تعداد طبقات تعیین شده در تبصره ۴ بند ب و پرداخت عوارض مربوط به تجاری به شهرداری با توجه به سابقه وجود بازارها و با پیش‌بینی دسترسی‌ها و فضاهای ارتباطی و عمومی داخلی و ایجاد امکانات نورگیری در فضاهای عمومی و ارتباطی (مانند سقف) و تأمین پارکینگ لازم براساس ضوابط می‌توانند از سطح اشغال صددرصد استفاده نمایند.
- (۵) در گستره‌هایی که سهم خدمات عمومی آنها کاربری پارک و فضای سبز یا ورزشی باشد، طراحی فضای باز مجموعه به شکل ترکیب شده با فضاهای یاد شده بلامانع است.
- (۶) در گستره‌هایی که فضای باز کاربری (های) عمومی آن الزاماً باید بسته و کنترل شده باشد، جداسازی آن از فضای باز مشترک گستره تنها باید با به کارگیری جداکننده‌های مانند نرده، پرچین، ... انجام گیرد.
- تبصره ۳:** استقرار این کاربری (ها) در مجموعه باید به گونه‌ای پیش‌بینی شود که عامل دو یا چند پاره شدن فضای باز گستره نشود.
- (۷) عبور هر گونه راه دسترسی سواره درون گستره از میان فضای باز مشترک مجموعه ممنوع است.

ه تراکم ساختمانی

- (۱) در گستره طرحهای ویژه، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز هر کاربری بر پایه سهم (مساحت) مجاز آن در پهنه خالص (پس از اصلاحی) گستره محاسبه می‌شود
- (۲) پهنه مسکونی گستره طرحهای ویژه، افزون بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز گونه تراکمی بافت مسکونی دربرگیرنده آن، از تراکم ساختمانی تشویقی به ترتیب زیر بهره‌مند می‌شود:

در تراکم ۱۲۰ درصد	۳۰ درصد مساحت سهم ارتفاعی گستره
در تراکم ۱۸۰ درصد	۶۰ درصد مساحت سهم ارتفاعی گستره

- ۳) حداکثر تراکم ساختمانی مجاز پهنه کاربریهای خدمات عمومی (شهری و محلی) گستره، بسته به نوع کاربری پیش‌بینی شده، برابر با تراکم ساختمانی مجاز همان کاربری است.
- ۴) حداکثر تراکم ساختمانی مجاز پهنه کاربری تجاری گستره، بسته به مقیاس کارکردی گستره، برابر با تراکم ساختمانی مجاز همان کاربریها در کاربریهای مختلط مسکونی - تجاری (در گستره‌های محلی) و مختلط تجاری - اداری (در گستره‌های شهری) است.
- ۵) حداکثر تراکم مجاز گستره‌های با کاربری تجاری در مقیاس شهری و منطقه‌ای با ایجاد فضاهای باز داخلی و تأمین نورگیری و پارکینگ حداکثر ۲۰۰٪ درصد سطح زمین تعیین شده است.

و. ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان

- ۱) در گستره‌های طرح ویژه مقیاس شهری، حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان پیرو ضوابط و مقررات نظیر در کاربری مختلط تجاری - اداری - خدماتی است.
- ۲) در گستره‌های طرح ویژه مقیاس محلی، با توجه به تراکم تشویقی افزوده پهنه مسکونی گستره، حداکثر تعداد طبقات ساختمان سهم ارتفاعی گستره به شرح زیر تعیین می‌شود:

در بافت مسکونی ۱۲۰ درصد	۳ طبقه روی همکف
در بافت مسکونی ۱۸۰ درصد	۴ طبقه روی همکف

- ۳) ارتفاع کلی ساختمان، در آن دسته از گستره‌ها، که در حریمهای آثار تاریخی ثبت شده قراردارند، نباید از مقادیر اعلام شده از سوی سازمان میراث فرهنگی تجاوز نماید.

* کاربری‌های خدمات عمومی

در چارچوب اسناد و مدارک طرح تفصیلی کلیه زمین‌هایی که با عنوان کاربری‌های خدمات عمومی تثبیت یا پیشنهاد شده، پیرو ضوابط و مقررات زیر هستند:

آ. ضوابط و مقررات کلی

- ۱) همه مفاد این ضوابط و مقررات شامل حدنصاب تفکیک زمین، ضریب اشغال ساختمان، تعداد طبقات، تراکم ساختمانی و ... تنها در پهنه یکپارچه و تعیین شده زمین دارای کاربری خدمات عمومی قابل استفاده است.
- ۲) در پهنه‌هایی که بیش از یک قطعه زمین با مالکیت‌های جداگانه را دربر می‌گیرد، هیچ قطعه ملکی، به تنهایی و جدا از قطعه (های) دیگر، مجاز به بهره‌برداری از مفاد این ضوابط و مقررات و هیچ‌گونه ساخت و ساز جداگانه‌ای نیست.
- ۳) هر گونه تفکیک زمین در پهنه کاربری‌های خدمات عمومی ممنوع است؛ حدنصاب‌های تعیین شده تنها به عنوان سهم زمین کاربری و برای محاسبه زیربنا و تراکم ساختمانی کاربرد دارد.

۴) کاربری‌های خدمات عمومی موجود (در زمان تصویب طرح) به هنگام نوسازی، و زمین‌هایی که در قالب طرح‌های مصوب پیشین به کاربری خدمات عمومی تخصیص یافته است (کارکردهای زیرگروه این زمین‌ها بر روی نقشه‌های طرح نوشته شده است) ملزم به ساخت و ساز در چارچوب مفاد این ضوابط و مقررات هستند.

۵) در زمین‌های با کاربری خدمات عمومی واقع در گستره طرح‌های ویژه و کانون‌های چندمنظوره افزون بر ضوابط و مقررات این بخش، پیروی از ضوابط و مقررات اختصاصی گستره‌ها و کانون‌ها نیز الزامی است.

۶) پیروی از مجموعه این ضوابط و مقررات، به هنگام تهیه طرح‌های آماده‌سازی و تفکیک زمین نیز الزامی است.

۷) در همه کاربری‌های خدمات عمومی، پیروی از مقررات ویژه سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی الزامی است.

۸) به منظور ایجاد زمینه مناسب و آزادی عمل در تهیه طرح‌های معماری متنوع، برای ابنیه و اماکن شاخص نظیر دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی، کتابخانه مرکزی، سینما و تئاتر، بیمارستان‌ها، ورزشگاه‌های ناحیه‌ای و مرکزی؛ و مجموعه‌های اقامتی — پذیرایی، تعداد طبقات و حداکثر تراکم ساختمانی در جدول داده نشده است. طرح‌های معماری این کاربری‌ها باید در کمیته ویژه سیما و منظر بررسی و به تأیید برسد.

۹) احداث داروخانه اختصاصی در درون مجموعه‌های درمانی (به جز بیمارستان‌ها)، با مساحت ۱۰ درصد زیربنای کل ساختمان تا حداکثر ۱۰۰ مترمربع مجاز است. در بیمارستان‌ها مساحت داروخانه بر اساس برنامه ویژه بیمارستان خواهد بود.

تبصره: داروخانه و درآگ/ستور مستقل جدا از مجموعه‌های درمانی (به جز بیمارستان‌ها) کارکرد تجاری - خدماتی به شمار می‌رود و احداث آن در زمین‌های با کاربری درمانی مجاز نیست.

۱۰) در طراحی و ساخت و ساز در زمین‌های دارای کاربری عمومی، افزون بر مجموعه این ضوابط و مقررات، رعایت ضوابط و مقررات، دستور کارها و آیین‌نامه‌های تدوین شده از سوی سازمان‌های مسئول هر کاربری، به ترتیب زیر الزامی است:

۱. آموزشی آموزش و پرورش - سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور
۲. آموزش، تحقیقات و فناوری علوم، تحقیقات و فناوری
۳. فرهنگی - هنری فرهنگ و ارشاد اسلامی
۴. مذهبی سازمان اوقاف و امور خیریه
۵. درمانی بهداشت و درمان و آموزش پزشکی
۶. ورزشی وزارت ورزش و جوانان و سازمان تربیت بدنی کشور
۷. تفریحی - گردشگری میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی
۸. تاسیسات شهری سازمان‌های مسئول تاسیسات شهری
۹. جایگاه سوخت شرکت ملی نفت، شرکت ملی گاز

- (۱۱) در زمین‌های با کاربری حمل و نقل و انبار، که به کارکرد پارکینگ همگانی طبقاتی اختصاص یافته است؛ یکی از طبقات زیرزمین، می‌تواند به مجتمع خدمات خودرو (نمایندگی و تعمیرگاه مجاز خودروهای سبک، خدمات عمومی خودرو مانند تعویض روغن، پنجرگیری، تنظیم موتور، ... و کارواش) تخصیص یابد.
- (۱۲) مجتمع‌های خدمات خودرو مستقل جدا از پارکینگ همگانی کارکرد تجاری — خدماتی به شمار می‌رود و احداث کارکردهای مجاز آن (به جز کارگاه‌های صافکاری و نقاشی خودرو)، در زمین‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع، با حداکثر ضریب اشغال و تراکم ساختمانی ۴۰٪ درصد، به صورت یک طبقه، مجاز است.
- (۱۳) پیش‌بینی فضای باز جانبی، به پهنای حداقل ۳ متر از لبه‌های زمین تا برساختمان، در طراحی نحوه استقرار ساختمان در قطعه الزامی است.
- (۱۴) پیش‌بینی فضای باز قطعه (یا بخشی از آن) به شکل حیاط مرکزی توصیه می‌شود، مشروط به اینکه مساحت آن از ۲۵ درصد مساحت قطعه کمتر نباشد.
- (۱۵) افزایش ضریب اشغال مجاز ساختمان در کاربری مذهبی تا ۷۰ درصد مساحت زمین، مشروط به اینکه مزاحمتی برای قطعه‌های همجوار ایجاد نکند، بلامانع است.

ب. کاربری سبز و باز

زمین‌های با کاربری سبز و باز، بر روی نقشه کاربری زمین، به تفکیک دو گونه زیر مشخص شده‌اند:

۱. پهنه پارک‌های جنگلی و گردشگاهی.
۲. فضاهای سبز و باز شهری که به اشکال گوناگون پارکها و بوستانهای در مقیاسهای شهری و درون بافتی، فضاهای سبز حاشیه گذرگاهها، فضای سبز حریم‌های رودخانه‌ها و مسیل‌ها و خطوط انتقال برق فشار قوی، جویها و کانالهای آبرسانی، ... دیده می‌شوند.
- (۱) در پارک‌های جنگلی - گردشگاهی استقرار عملکردهای فرهنگی - تفریحی مانند شهربازی، باغ پرندگان، باغ و موزه حیات وحش، چایخانه و غذاخوری و مجموعه‌های اقامتی، تله‌کابین و فضاهای ورزشی - تفریحی روباز و مسیرهای ویژه پیاده‌روی، دوچرخه‌سواری، اسکیت، اسب‌سواری و دریاچه‌ها و استخرهای تفریحی بلامانع است.
- (۲) استقرار زمین بازی کودکان و زمین اسکیت در پارکها و بوستان‌ها مجاز است.
- (۳) تخصیص حداکثر ۲۰ درصد مساحت پارکها و بوستان‌های با مساحت ۱۰،۰۰۰ مترمربع و بیشتر به زمینهای ورزشی روباز بلامانع است.
- (۴) تخصیص حداکثر ۱۵ درصد مساحت پارکها و بوستان‌های با مساحت ۱۰،۰۰۰ مترمربع و بیشتر به منظور استقرار کارکردهای فرهنگی - تفریحی (کتابخانه و قرائتخانه، کانون پرورش فکری، نمایشگاه، سالن نمایش فیلم و تئاتر، آسمان نما)، رستوران، چایخانه، نمازخانه، سرویس‌های بهداشتی، ساختمان اداری و نگهداری و تجهیزات و تأسیسات فنی بوستان و گلخانه مجاز است.
- (۵) هرگونه تفکیک و تقسیم‌بندی زمین در زمین‌های با کاربری سبز و باز ممنوع است.
- (۶) ضریب اشغال ساختمان در پهنه پارک‌های جنگلی - گردشگاهی ۵ درصد مساحت زمین است.

- (۷) حداکثر ضریب اشغال ساختمان در پارک‌ها و بوستانها، بسته به مساحت آنها، به شرح زیر است :
- أ - کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع، برابر با ۱۰٪ درصد مساحت زمین
- ب - ۵۰۰۰ تا ۱۰،۰۰۰ مترمربع، ۱۵ درصد مساحت زمین.
- ت - ۱۰،۰۰۰ مترمربع و بیشتر، ۲۰ درصد مساحت زمین
- (۸) حداکثر تراکم ساختمانی مجاز پارک‌های جنگلی - گردشگاهی ۱۰ درصد مساحت زمین است.
- (۹) حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در پارک‌ها و بوستان‌های با مساحت ۱۰،۰۰۰ مترمربع و بیشتر ۲۰ درصد مساحت زمین است.
- (۱۰) حداکثر تعداد طبقات ساختمان در کاربری سبز و باز ۲ طبقه روی زمین است.

تبصره : حداکثر تعداد طبقات ساختمان در صورت احداث مجموعه اقامتی و بناهای ویژه در پارک‌های جنگلی - گردشگاهی در کمیته ویژه طراحی شهری تعیین می‌شود.

(۱۱) تأمین پارکینگ به میزان لازم برای هر کاربری بر اساس ضوابط کاربری‌ها الزامی است.

ج. کاربری صنعتی صنایع سبک و کارگاه‌ها (براساس تعاریف شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)

(۱) با توجه به ممنوعیت و محدودیت استقرار کارکردهای صنعتی در محدوده‌های قانونی و حریم شهرها، تنها آن دسته از واحدهای صنعتی سبکو غیر مزاحم، که از نظر نوع فعالیت مورد تایید اداره صنایع بوده؛ و از نظر میزان آلودگی دارای تأییدیه از سازمان حفاظت محیط زیست باشند، مجاز به استقرار در زمین‌های با کاربری صنعتی و کارگاهی درون محدوده قانونی شهر هستند.

تبصره : تنها آن دسته از واحدهای صنعتی - کارگاهی، که دارای مجوز اداره صنایع و تأییدیه سازمان حفاظت محیط زیست باشند، تا زمانی که شهرداری یا هر سازمان مسئول دیگر اقدام به ایجاد کاربری پیش‌بینی شده بر روی آن نکرده، مجاز به فعالیت خواهد بود.

(۲) استقرار کاربری‌های انبار و سردخانه، مشروط به تأمین حداقل مساحت مربوط به آنها، در پهنه‌های کاربری صنعتی بلامانع است.

(۳) استقرار جایگاه سوخت (بنزین و CNG) و مجتمع خدمات خودرو، مشروط به عدم تفکیک زمین، در پهنه این کاربری مجاز است.

(۴) استقرار ساختمان در زمین باید با رعایت حداقل فاصله ۳ متر از لبه‌ها صورت گیرد.

(۵) حداکثر یک پنجم سطح اشغال مجاز را، برای بخش‌های اداری - خدماتی، می‌توان در ۲ طبقه احداث کرد.

(۶) حداقل پهنای خیابان دسترسی قطعه‌ها در این کاربری ۱۶ متر است.

(۷) ساخت و ساز در زمین‌های تخصیص یافته به کارکردهای مجاز این کاربری پیرو ضوابط و مقررات ویژه همان کاربری‌ها خواهد بود.

جدول پیوست فشرده ضوابط و مقررات مربوط به حدنصاب تفکیک زمین، ضریب اشغال ساختمان در قطعه، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی مجاز کاربری‌های خدمات عمومی و کارکردهای زیرگروه هر یک را نشان می‌دهد.

جدول ۶: ضوابط و مقررات کاربری‌های خدمات عمومی

حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)	حداکثر ضریب اشغال ساختمان (درصد)	حداقل نصاب مساحت زمین (مترمربع)	نوع کاربری	
				اصلی	زیرگروه
۱۰۰	۲	۵۰	۲۰۰۰	آموزشی	دبستان
۱۰۰	۳	۵۰	۲۵۰۰		دبیرستان دوره اول
۲۰۰	۴	۵۰	۳۰۰۰		دبیرستان دوره دوم
۱۶۰	۴	۴۰	۳۵۰۰	آموزش، تحقیقات و فناوری	هنرستان یا مرکز آموزش حرفه‌ای
۱۵۰	۳	۵۰	۱۵۰۰		حوزه علمیه
-	-	۲۵	سرانه هر دانشجو ۷۰م ^۲		دانشگاه یا مرکز آموزش عالی
۱۵۰	۳	۵۰	۵۰۰	فرهنگی - هنری	خانه فرهنگ و کتابخانه محلی
۲۴۰	۳	۸۰	۱۰۰۰		کتابخانه ناحیه‌ای
-	-	۴۰	۴۰۰۰		کتابخانه مرکزی
۲۴۰	-	۸۰	۱۰۰۰		سینما - تئاتر
۱۲۰	۳	۴۰	۴۰۰۰		فرهنگسرا
۱۰۰	۲	۵۰	۱۰۰۰	مذهبی	مسجد محلی
۱۰۰	۲	۵۰	۲۵۰۰		مسجد مرکزی
۱۰۰	۲	۵۰	۵۰۰	درمانی	درمانگاه
-	-	۴۰	۵۰۰۰		بیمارستان
۵۰	۱	۵۰	۱۰۰۰	ورزشی	زمین یا سالن ورزشی
-	-	۴۰	۴۰۰۰		ورزشگاه ناحیه‌ای
-	-	۲۰	۲۰۰۰۰		ورزشگاه مرکزی
-	-	۲۵	۲۵۰۰	تفریحی - گردشگری	مجموعه اقامتی - پذیرایی
۱۸۰	۳	۶۰	۴۰۰		هتل - آپارتمان
۲۰۰	۵	همکف ۶۰، ۴۵ در طبقات	۱۰۰۰		هتل - مهمانسرا
۲۰۰	۴	۵۰	۵۰۰	مسافرخانه - مهمانپذیر	
۱۰۰	۲	۵۰	۵۰۰	اداری - انتظامی	اداری - انتظامی در مقیاس محلی
۲۰۰	۴	۵۰	۱۰۰۰		اداری - انتظامی در مقیاس شهری
				تأسیسات شهری ^۱	
۱۰۰	۲	۵۰	۵۰۰	تأسیسات و تجهیزات شهری	ایستگاه آتش‌نشانی
۲۰	۱	۳۰	۵۰۰		جایگاه سوخت (بنزین و CNG)
۶۰	۱	۶۰	۵۰۰		پایگاه امداد
۳۵	۱	۶۰	۲۰۰۰		بازار روز
۴۰۰	۵	۸۰	۱۰۰۰	حمل و نقل و انبار	پارکینگ همگانی طبقاتی
۲۰		۲۰			مجتمع خدمات خودرو (کارواش یک طبقه در پارکینگ همگانی)
۱۰	۲	۱۵	۵۰۰۰		پایانه درون شهری
۱۰	۲	۱۵	۵۰۰۰		پایانه باربری
۱۰۰	۲	۸۰	۲۵۰۰		انبار
۱۰۰	۲	۵۰	۱۵۰۰	صنعتی و کارگاهی	

* عرض دسترسی برای ۳ ردیف آخر حداقل ۱۶ متر و برای کاربری‌های محلی حداقل ۱۲ متر تعیین می‌شود.

^۱ طبق ضوابط دستگاه‌های ذی‌ربط.

* پارکینگ

تأمین قطعی و احداث پارکینگ مورد نیاز برای تمامی ساختمان‌ها و در همه پهنه‌ها طبق جدول ارائه شده الزامی است. صدور پروانه براساس طرح تفصیلی جدید و هرگونه گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان مربوط به آن‌ها، منوط به تأمین پارکینگ مورد نیاز مذکور در همان ساختمان و یا در صورت احراز و تایید عدم امکان تأمین پارکینگ در ساختمان (قطعه) مربوط، در پارکینگ‌هایی دارای اسناد حقوقی، در شعاع حداکثر ۱۰۰ متر، از ساختمان، بلامانع است.

- ۱) در کلیه مواردی که پارکینگ هر واحد ساختمان (مسکونی و یا غیر مسکونی)، خارج از آن و در پارکینگ‌های اختصاصی و یا عمومی دارای اسناد رسمی، تأمین می‌شود، ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه آن در صورت مجلس تفکیکی و اسناد ثبتی واحد مذکور، الزامی است.
- ۲) تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از عملکردها، کاربری‌ها و فعالیت‌های متنوعی برخوردار است، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری و فعالیت‌ها، براساس ضوابط تأمین پارکینگ در پهنه استفاده از اراضی، است.
- ۳) تأمین پارکینگ مورد نیاز آژانس‌های تاکسی و مسافربری، نمایشگاه‌های اتومبیل و فعالیت‌های مشابه که نیازمند پارکینگ است، در خود ملک و یا خارج از ملک مذکور، الزامی است.
- ۴) کلیه ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادها، موسسات و شرکت‌های دولتی، عمومی و خصوصی و بیمارستان‌ها، هتل‌ها و هتل آپارتمان‌ها، که مراجعین زیادی دارند، در زمان احداث و یا تجدید بنا، ملزم به تأمین ۳۰ درصد پارکینگ مازاد بر پارکینگ مورد نیاز برای مراجعین طبق ضوابط مربوط، در همان ساختمان و یا در پارکینگ‌های عمومی اطراف تا شعاع ۲۵۰ متر خواهد بود.
- ۵) احداث پارکینگ مازاد بر ضوابط، در کلیه پهنه‌های شهر، در طیفات زیر همکف (منفی)، با رعایت سطح اشغال ۸۰ درصد در منفی یک و سایر ضوابط قانونی در صورت اخذ از مراجع قانونی مربوطه، و با رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز، بلامانع است.
- ۶) احداث پارکینگ‌های اختصاصی محلی در محدوده‌هایی از شهر که تأمین پارکینگ امکان‌پذیر نیست، به‌ویژه در بافت فرسوده، با رعایت ضوابط پارکینگ، مجاز است.
- ۷) تأمین پارکینگ اضافی در هر ساختمان، در صورت تأمین قطعی پارکینگ‌های الزامی ساختمان طبق بند ۶ مجاز است.
- ۸) ایجاد پارکینگ مازاد، به‌صورت مزاحم در کلیه پهنه‌ها متعلق به یک واحد مجاز است.
- ۹) شهرداری موظف است برای کاهش بار ترافیک ناشی از کمبود پارکینگ خودرو در سطح شهر، در نقاط مناسب محورهای مجهز شهری و محلی و گستره‌های طرح‌های ویژه و کانون‌های چندمنظوره مشخص شده در طرح راساً یا با مشارکت بخش خصوصی پارکینگ عمومی احداث کند.
- ۱۰) ساخت پارکینگ همگانی در محورهای مجهز شهری و محلی و در پهنه طرح‌های ویژه و در چارچوب برنامه کارکردی - کالبدی تدوین شده، توسط بخش خصوصی مجاز است.



۱۱) سازندگان انواع ساختمانهای دارای کاربری‌های غیر مسکونی، اعم از بخش خصوصی و دولتی موظف هستند بر پایه ضوابط و معیارهای مندرج در جدول پیوست نسبت به تامین پارکینگ مورد نیاز ساختمان اقدام نمایند.

۱۲) چنانچه ضوابط و معیارهای تعیین شده از سوی دستگاه‌های مسئول در هر کاربری متفاوت از ضوابط و معیارهای پیشنهاد شده در این طرح باشد، ضابطه‌ای که تعداد واحد پارکینگ بیشتری را پیشنهاد کرده است باید ملاک عمل قرار گیرد.

۱۳) در صورت تشخیص شهرداری مبنی بر عدم امکان تامین پارکینگ و موافقت با پرداخت ارزش معاملاتی زمین در شعاع صد متری به ازای حذف هر عدد پارکینگ میزان ۲۵ مترمربع محاسبه می‌گردد.

۱۴) در تامین پارکینگ کاربری‌های خدماتی در صورتی که از کل میزان سطح اشغال مجاز استفاده نگردد، تامین پارکینگ در مابقی سطح اشغال مجاز در صورتی که تداخلی با فضای باز نداشته باشد و به تایید کمیته معماری-شهرسازی شهرداری برسد امکان پذیر است.

آ. ضوابط تامین پارکینگ در کاربری مسکونی

تأمین پارکینگ برای کلیه واحدهای مسکونی، در پهنه سکونت، متناسب با اندازه واحد مسکونی (سطح خالص واحد مسکونی) طبق جدول ارائه شده الزامی است. همچنین تعداد پارکینگ مورد نیاز برای خدمات عمومی طبق جدول ارائه شده است.

جدول ۷: پارکینگ‌های مورد نیاز واحدهای مسکونی

تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز	سطح خالص آپارتمان‌های مسکونی و سطح ناخالص ساختمان‌های مسکونی
۱	تا ۲۰۰ متر مربع
۲	بیش از ۲۰۰ متر مربع

۱) ایجاد پارکینگ مزاحم منوط به این که متعلق به یک واحد باشد و مزاحمتی برای سایرین ایجاد نکند، بلامانع است.

۲) توسعه رمپ دسترسی پارکینگ به خارج از مرز قطعات (پلاک‌ها) بعد از رعایت بره‌های اصلاحی و در فضای عمومی همجوار (فضای پیاده‌رو)، مطلقاً ممنوع است.

۳) پیش‌بینی راه‌های ورودی مجزا برای دسترسی به فضای پارکینگ (رمپ) و ورودی پیاده به ساختمان، در اراضی و املاک با بر ۶ متر و بیشتر، الزامی است.

۴) چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوط، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان، و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.

جدول ۸: معیارهای پایه برآورد تعداد واحد پارکینگ در کاربری‌های خدمات عمومی

نوع کاربری	معیار پایه برآورد پارکینگ	تعداد واحد پارکینگ
۱. آموزشی		
- دبستانها، دبیرستانها (دوره اول و دوم)	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	یک
۲. آموزش، تحقیقات و فناوری		
- هنرستانها، مدارس فنی و حرفه‌ای، حوزه علمیه و دانشگاهها	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک
۳. فرهنگی - هنری		
- فرهنگسراها و مراکز فرهنگی	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۱۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک
- کتابخانه‌ها، موزه‌ها، مراکز هنری	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	یک
- نمایشگاه‌ها و تالارهای اجتماعات	هر ۲۵ مترمربع زیربنای کل	یک
- سینما و تئاتر	هر ۲۵ مترمربع زیربنای کل	یک
۴. مذهبی		
- مسجدها، فضاهای مذهبی	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	یک
- مصلی، امامزاده‌ها و زیارتگاهها	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک
۵. درمانی		
- درمانگاه و مراکز بهداشتی درمانی	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	یک
- بیمارستانها	هر ۴ تخت (برای کادرها)	یک
	هر ۴ تخت (برای مراجعان)	یک
۶. ورزشی		
- زمینها و سالنهای ورزشی	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	یک
- مجموعه‌های ورزشی، ورزشگاهها	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک
۷. تفریحی - گردشگری		
- هتلها، مهمانخانه‌ها و مراکز اقامتی	هر اتاق (واحد)	یک
- مجموعه‌های گردشگاهی - تفریحی	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک
- واحدهای پذیرایی، تالارهای مراسم	هر ۲۵ مترمربع زیربنای کل	یک
۸. اداری - انتظامی		
- مراکز دولتی	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل (بر اساس طرح مصوب)	یک
۹. پارک و فضای سبز عمومی		
- پارک‌ها و محوطه‌های گردشگاهی	هر ۵۰۰ مترمربع زمین	یک
۱۰. مختلط تجاری - اداری		
- واحدهای تجاری، اداری، دفتری، فروشگاهها، مجموعه‌های تجاری (شهری)	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید تجاری + هر واحد تجاری	دو + یک
- واحدهای خدماتی (محلی)	هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید	یک
- آموزشگاه رانندگی، بنگاه تاکسی تلفنی	هر خودرو	نیم واحد
۱۱. صنعتی - کارگاهی		
- کارخانه‌ها و کارگاهها	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	یک واحد
۱۲. انبار		
- انبار های مستقل	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	یک واحد

ب. ضوابط پارکینگ در کاربری سبز

- ۱) در صورت استفاده از فضاهای زیر سطحی پارک‌ها، برای احداث پارکینگ در حداکثر ۳۰٪ مساحت پارک، مجاز است، مشروط به اینکه سطح همکف پارک، به فضای سبز اختصاص یابد.
- ۲) شهرداری مکلف است به احداث پارکینگ (با مشارکت بخش خصوصی) در پارک‌های جدید بوده و در پارک‌های کنونی نیز در صورت جلب مشارکت بخش خصوصی، با حفظ مالکیت عمومی، و استفاده انحصاری برای پارکینگ، می‌باید نسبت به احداث پارکینگ عادی و یا مکانیزه اقدام نماید.
- ۳) در کلیه محورها و محدوده‌هایی (پیاده‌راه‌ها، بزرگراه‌ها، میدان‌ها و تقاطع‌ها) که امکان احداث و یا بهره‌برداری از پارکینگ در واحدهای ساختمانی مربوط فراهم نباشد، شهرداری موظف است متناسب با شرایط و رعایت حقوق مکتسبه و صرفه و صلاح شهرداری، با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، ضمن بسترسازی لازمه برای تأمین قطعی پارکینگ مورد نیاز، اقدام نماید.
- ۴) تأمین ۵ درصد از کل ظرفیت در پارکینگ‌های عمومی به منظور استفاده معلولین، ضمن رعایت مفاد مصوبه (ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین)، مورخ ۱۳۶۸/۰۳/۰۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، الزامی است.

جدول ۹: ضوابط پارکینگ در فضای سبز عمومی و پارک‌ها با مقیاس عملکردی متفاوت

ردیف	سطح عملکرد فضای سبز عمومی (پارک)	حداکثر اندازه قطعات	حداکثر سطح اشغال مساحت پارک برای پارکینگ و خدمات مورد نیاز	حداقل پارکینگ مورد نیاز
۱	پارک محله‌ای	یک هکتار	۱۰٪	-
۲	پارک منطقه‌ای	پنج هکتار	۷/۵٪	هر ۵۰۰ متر مربع یک پارکینگ
۳	پارک شهری	ده هکتار	۵٪	هر ۳۵۰ متر مربع یک پارکینگ
۴	پارک فراشهری	پنجاه هکتار	۲/۵٪	هر ۲۵۰ متر مربع یک پارکینگ

د. ضوابط و مقررات پارکینگ در کاربری‌های دیگر

- ۱) پیش‌بینی پارکینگ موقت برای مراجعان به کاربری‌های آموزشی و درمانی، به شکل عقب‌نشینی به عمق حداقل ۵ متر، در سرتاسر بر جبهه دسترسی سواره قطعه علاوه بر پارکینگ مورد نیاز کاربری بر اساس ضوابط الزامی است.
- ۲) در محورهای خدماتی شهری ضروری است تمامی واحدها، پارکینگ‌های مورد نیاز بر اساس ضوابط تعیین شده هر کاربری را تأمین نمایند و بر اساس میزان تردد و مراجعه و جذب کاربری با تشخیص شهرداری تا تأمین ۲۰٪ درصد پارکینگ بیش از نیاز قطعه ضروری است.

- ۳) در گستره‌ها و کانون‌های شهری ضروری است به واسطه میزان جذب ترافیک و انواع کاربری ۳۰٪ درصد پارکینگ بیشتر از ضوابط مورد نیاز پیش‌بینی شود (سرباز، مسقف، زیرزمینی، طبقاتی).
- ۴) در محدوده‌های مسکونی و در حاشیه معابر عرض مناسب در مقاطع پیش‌بینی شده، خطی به پارکینگ قابل تخصیص است و در صورت وجود تراکم در محلات و کمبود پارکینگ شهرداری موظف است در مراکز محلات و یا اراضی مناسب با اخذ حقوق پارکینگ از کسانی که پارکینگ تأمین نکرده‌اند و مشارکت بخش خصوصی اقدام به احداث پارکینگ نماید.
- ۵) در محورهای مجهز و مختلط شهری، صدور مجوز جهت احداث پارکینگ طبقاتی در قطعه‌های متقاضی باید مورد تشویق قرار گیرد و در جهت تأمین نیاز پارکینگ اقدام شود.
- ۶) در طول محورها و مناطق پرتراکم با مکانیابی موقعیت‌های مناسب احداث پارکینگ از طرف شهرداری و یا مشارکت بخش خصوصی و یا متقاضیان خصوصی ضروری است.
- ۷) ضروری است ضوابط و مقررات ملی ساختمان در مورد پارکینگ‌ها رعایت گردد.

* ضوابط و مقررات کلی مشترک

رعایت مفاد این بخش از ضوابط و مقررات، در طراحی، ساخت و بهره‌برداری از ساختمان، در همه گونه‌های کاربری زمین در محدوده طرح الزامی است.

آ. مقررات و مصوبات عمومی

- ۱) حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت، ب شرط استفاده برای پارکینگ ۲/۶۰ متر است. در صورت عدم احداث زیرزمین، ارتفاع تمام شده تا ۲/۶۰ متر، بشرط پایین‌تر بودن سطح فونداسیون از گذر، تا ۶۰ سانتیمتر، بلامانع است.
- ۲) برای مجتمع‌هایی که دارای بیش از ۲۵ واحد پارکینگ است، و یا مساحت پارکینگ آنها بیش از ۱۰۰۰ متر مربع است، حداکثر ارتفاع پارکینگ در زیرزمین‌ها و همکف تا ۳ متر، مجاز است.
- ۳) حداکثر شیب رمپ دسترسی برای پارکینگ خصوصی ۱۵ درصد و برای پارکینگ عمومی حداکثر ۱۲ درصد است.
- ۴) شعاع گردش رمپ، به غیر از پارکینگ‌های عمومی، حداقل ۶/۵ متر، برای خودروهای سواری است (شعاع از آکس رمپ قوسی).
- ۵) یک راه ورودی برای پارکینگ مجاز است. در صورتی که بر ملک ۲۰ متر و بیشتر باشد، (صرفاً در پارکینگ‌های عمومی و موارد تجمیع قطعات با حداقل ۱۴ متر) با اولویت به تأمین پارکینگ ملک، استفاده از دو درب ورودی برای پارکینگ مجاز است. راه ورودی رمپ پارکینگ از قسمت آزاد ساختمانی بلامانع بوده، و راه ورودی، جزء فضای پارکینگ ساختمان نیست. رمپ پارکینگ در فضای باز ساختمان نیز، در کلیه جهات قطعه، جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.



- ۶) شبیه دسترسی پارکینگ باید از لبه (پس از اصلاحی) زمین در بر دسترسی شروع شود و استفاده از سطح گذرگاه عمومی (سواره‌رو یا پیاده‌رو) به‌عنوان بخشی از شبیه ممنوع است.
- ۷) در قطعه زمین‌های مجاز به احداث تنها یک واحد مسکونی، پیش‌بینی یک پارکینگ در فضای باز (رو باز یا با سقف سبک) در قطعه بلامانع است.
- ۸) پیش‌بینی دسترسی سواره و ورودی پارکینگ قطعه‌ها، به‌طور مستقیم، از خیابان‌های شریانی و بزرگراه‌ها ممنوع است. آن دسته از قطعه‌های واقع در این محورها که تأمین دسترسی سواره آنها از گذرگاه دیگری امکان‌پذیر نیست، باید از کندرو (که در برش عرضی پیش‌بینی شده است) دسترسی بگیرند.
- ۹) دسترسی سواره و ورودی پارکینگ قطعه‌هایی که به دو گذرگاه بر دارند و یکی از دو گذرگاه پهنای بیش از ۲۰ متر دارد، همواره باید از گذرگاه با نقش رفت و آمدی پایین‌تر (دارای پهنای کمتر) تأمین شود.
- ۱۰) در قطعاتی که سطح پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ متر مربع وسعت دارد یا دارای بیش از ۲۵ واحد پارکینگ است، تأمین دو رمپ ورودی و خروجی، به عرض مفید حداقل ۳/۵ متر و یا یک رمپ به عرض مفید حداقل ۵ متر، با رعایت ضوابط آیین‌نامه مربوطه، براساس مقررات ملی ساختمان، الزامی است.
- ۱۱) به منظور ایجاد زمینه تأمین پارکینگ، احداث رمپ در حیاط املاک جنوبی با حداقل عرض قطعه ۱۰ متر، در محل اجرای رمپ) بلامانع است.
- ۱۲) برخورداری از خروجی اضطراری و دسترسی مستقیم به طبقات و فضاهای مشاعی ساختمان، به‌وسیله پله از زیرزمین (پارکینگ) الزامی است.
- ۱۳) دسترسی مستقیم پارکینگ از طریق پله به طبقات و فضاهای مشاعی، الزامی است و در صورتی که ملک دارای آسانسور باشد، دسترسی توأمان به پارکینگ از طریق پله و آسانسور، نیز الزامی است.
- ۱۴) حداکثر سطح زیر پوشش راه‌ها و شبیه‌های دسترسی پارکینگ در هر قطعه مسکونی بافت شهری ۳۵ درصد فضای باز (۱۵ درصد مساحت قطعه) است.
- ۱۵) در مجموعه‌های مسکونی دارای ۵۰ واحد مسکونی و بیشتر، پیش‌بینی پارکینگ روباز ویژه مهمانان یا مراجعان، به میزان دستکم ۱۰ درصد کل واحدهای موردنیاز مجموعه، در نقطه مناسبی از فضای باز مجموعه (تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فضای باز قطعه) الزامی است.
- ۱۶) پیش‌بینی پارکینگ روباز ویژه مهمانان و مراجعان، به شکل عقب‌نشینی در بر جبهه دسترسی قطعه و در محدوده ملکی آن نیز بلامانع است.
- ۱۷) در مجموعه‌های مسکونی دارای ۵۰ واحد مسکونی و بیشتر، حداکثر ۱۰ درصد واحدهای پارکینگ مورد نیاز را در فضای باز (تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فضای باز مجموعه) می‌توان پیش‌بینی کرد.
- ۱۸) در زمینهای مسکونی تک‌خانوازی، پیش‌بینی یک واحد پارکینگ موردنیاز در فضای باز قطعه بلامانع است.
- ۱۹) در آن دسته از کاربری‌های خدمات عمومی که ضریب اشغال ساختمان آنها تا حداکثر ۵۰ درصد مساحت زمین است، حداکثر ۲۰ درصد واحدهای پارکینگ مورد نیاز را در فضای باز (تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فضای باز) می‌توان پیش‌بینی کرد.

- ۲۰) پیش‌بینی پارکینگ موقت برای مراجعان به کاربری‌های آموزشی و درمانی، به‌شکل عقب‌نشینی به عمق حداقل ۵ متر، در سرتاسر بر جبهه دسترسی سواره آنها الزامی است.
- ۲۱) به منظور رعایت مقررات ایمنی، پیش از صدور پروانه ساختمانی و در مرحله درخواست پایان کار ساختمان‌هایی که تعداد طبقات روی زمین آنها چهار و بیشتر است، ارائه تاییدیه سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری الزامی است.
- ۲۲) برای تأمین ایمنی ساکنان ساختمان‌ها در شرایط اضطراری، پیش‌بینی پله فرار در ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر، افزون بر پلکان (های) اصلی و در چارچوب مقررات سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی الزامی است. مساحت پله فرار در تراکم ساختمانی منظور نمی‌شود.
- ۲۳) چنانچه پله اصلی به فضای باز ارتباط مستقیم داشته باشد، احداث پله فرار الزامی نیست.
- ۲۴) کلیه ساختمان‌هایی که ارتفاع آنها از کف گذر دسترسی ۱۲ متر به بالا یا ۴ طبقه بیشتر باشد، باید در آنها آسانسور به تعداد کافی پیش‌بینی شود.
- ۲۵) در تهیه طرح‌های مجتمع‌های مسکونی، تجاری — اداری و ساختمان‌های عمومی، رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولان جسمی — حرکتی (موضوع مصوبه ۱۴۲۷۷ ت ۳۱۹۶۰ مورخ ۱۳۸۴/۳/۹ هیئت وزیران) الزامی است.
- ۲۶) رعایت مفاد مقررات ملی ساختمان (مباحث مصالح و فرآورده‌های ساختمانی، پی و پی‌سازی، طرح و اجرای ساختمان‌های بتون آرمه و فولادی، بهینه‌سازی مصرف انرژی و ...)، بر پایه آخرین ویرایش منتشر شده، حتی در صورت مغایرت با این مجموعه ضوابط، الزامی است.
- ۲۷) در طراحی و محاسبه سازه ساختمان‌ها، رعایت مفاد آخرین ویرایش آیین‌نامه ۲۸۰۰ زمین‌لرزه الزامی است.

ب. ضوابط و مقررات معماری و ساختمانی

- ۱) در طراحی و ساخت ساختمان‌ها، رعایت معیارها و استانداردهای کمی و کیفی مربوط به فضاهای درونی و بیرونی، اجزاء ساختمان و تأمین حداقل اندازه‌ها و فاصله‌ها الزامی است.
- ۲) در ایجاد و احداث ساختمانها باید اصول بهداشت و نظافت رعایت شود، و هر واحد مسکونی باید حداقل یک سرویس بهداشتی و دستشویی و دوش و محلی مناسب جهت آشپزخانه داشته باشد.
- ۳) در هر ساختمان باید از نظر دفع فاضلاب پیش‌بینی لازم انجام گیرد، تازمانیکه شبکه فاضلاب شهر تکمیل نشده پیش‌بینی‌های لازم و مطمئن برای عدم مزاحمت فاضلاب ساختمان برای بهداشت عمومی و نیز هدایت آبهای باران بعمل آید.
- ۴) در صورت تقاضای مالکین احداث یک واحد سرویس بهداشتی به مساحت حداکثر ۳ مترمربع در کنار فضای باز (حیاط یا در پارکینگ) بلامانع بوده و جزو اعیانی و تراکم محاسبه نمی‌گردد.
- ۵) طراحی و اجرای هر گونه پیش‌آمدگی ساختمان، در بیرون از لبه (اصلاح شده) زمین، بر روی گذرگاه عمومی ممنوع است.

- ۶) هرگونه پیش‌آمدگی در خارج محدوده ۶۰ درصد اشغال مجاز و یا به سمت معابر مجاز نیست. ایجاد ایوان به سمت داخل ساختمان مجاز خواهد بود. یک سوم مساحت ایوان دو طرف باز و دو سوم مساحت ایوانی که سه طرف آن بسته است؛ و کل مساحت ایوان بسته شده با شیشه، جزو تراکم ساختمانی محاسبه می‌شود.
- ۷) ساخت دست‌انداز و جان‌پناه، در لبه بام‌های مسطح، ایوان‌ها و بهارخوابها، به بلندی حداقل ۰/۸ متر الزامی است.
- ۸) در طراحی و ساخت پلکان اصلی ساختمان، رعایت نسبت پهنای کف پله و بلندی آن براساس رابطه زیر الزامی است:

$$۶۵ = ۲ \times \text{بلندی پله} + \text{کف پله}$$

تبصره: مناسب‌ترین اندازه پله‌ها، بلندی ۱۷ تا ۱۸ سانتی‌متر و پهنای ۲۸ تا ۳۰ سانتی‌متر است.

- ۹) برای ساختمان‌هایی که مساحت کل زیربنای آنها با محاسبه پیلوتی و زیرزمین از ۲۰۰۰ مترمربع بیشتر باشد احداث پست برق که محل آن به تایید شرکت برق منطقه‌ای رسیده باشد الزامی است. در صورت عدم نیاز به پست برق مراتب از طرف شرکت مزبور اعلام می‌گردد.
- ۱۰) نصب دست‌انداز یا نرده جان‌پناه در لبه پلکان‌ها، با حداقل بلندی ۰/۸ متر الزامی است.
- ۱۱) دسترسی پیاده از طریق فضاهای باز عمومی به کلیه ساختمان‌های مجاور آن مجاز است.
- ۱۲) احداث هرگونه پله، رمپ، شیبراهه و نورگیر در معبر و پیاده‌رو ممنوع است.

ج. سیمای شهری و نماسازی (با استناد به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۸۷/۹/۲۵)

حوزه مشمول مقررات نماسازی، شهر جدید و ساخت و سازهای بین دو شهر و مناطق نوساز شهر قدیم خواهد بود. این ضوابط با توجه به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص سیما و منظر تهیه شده و در موارد اشاره نشده ملاک مصوبه خواهد بود. ضروری است برای محدوده تاریخی و ویژه شهر که در طرح جامع مشخص گردیده، ضوابط و مقررات مناسب بصورت جداگانه در طرح محدوده‌های مربوط ارائه گردد. هدف از اعلام این ضوابط به شرح زیر است:

الف: ساماندهی سیما و منظر شهری لار

- ب: جلوگیری از بروز ناهماهنگی بصری و کارکردی در فضاهای فعالیت شهر
- ج: کمک به ایجاد فضای مناسب شهری در جهت کمک به افزایش تعاملات اجتماعی
- د: تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع در ارتقاء فرهنگ معماری و فضاهای شهری

مقررات عمومی

- ۱) نمای ساختمان و همه بدنه‌های نمایان آن باید با مصالح مناسب نماسازی، بندکشی یا اندود شده و پاکیزه نگهداشته شود.
- ۲) صدور پایان کار ساختمان منوط به اجرای کامل نماسازی است.

- ۳) کاربرد مصالح ساختمانی و مواد روکار مغایر با شرایط اقلیمی و با رنگ‌های ناسازگار در نمای ساختمان‌ها ممنوع است.
- ۴) برای جلوگیری از ایجاد تضاد و ناهمخوانی شدید میان ساختمان‌های همجوار بر، به کارگیری مصالح ساختمانی هماهنگ با مصالح به کار رفته در نمای ساختمان‌های موجود تأکید می‌گردد.
- ۵) نصب اجزای تأسیساتی بر روی بام‌های مسطح باید به فاصله حداقل ۲ متر از لبه بام و با پیش‌بینی پوشش مناسب انجام گیرد.
- ۶) گذراندن لوله‌ها، کانال‌ها، کابل‌ها و سیم‌های تأسیساتی از روی نما و نصب دستگاه‌های تأسیساتی (مانند کولر، هواکش، ...) بر روی نمای ساختمان مجاز نیست.
- ۷) استفاده از بام، خرپشته و بالکن به عنوان انبار موقت یا دائم مجاز نیست.
- ۸) دست‌انداز لبه بام و لبه بالکن‌ها باید با مصالح به کار رفته در نما ساخته شود و ساخت آن به شکل نرده فلزی با توجه به شرایط اقلیمی مجاز نیست.
- ۹) رعایت ضوابط و مقررات و دستورالعمل‌های اجرایی مربوط به نماسازی و سیمای شهری پس از تصویب در مراجع ذیصلاح تعریف شده از طرف شورایی عالی شهرسازی و معماری الزامی است.
- ۱۰) پیش‌آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.
- ۱۱) استفاده از پوشش‌های شیبدار، در شهر لار، که استفاده از آن در سنت معماری محل ضروری نیست، ممنوع خواهد بود.
- ۱۲) استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد، رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.
- ۱۳) استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینمی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و ...) در جداره‌های بیرون و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناها ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است.
- ۱۴) تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است.
- ۱۵) صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدید الاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

تبصره: چنانچه رعایت مقررات مندرج در بند ۹ در مواردی با تضاد همراه باشد، رعایت ضوابط برحسب تأخر تاریخ تصویب ملاک عمل است.

د. ضوابط مربوط به ساماندهی منظر در فضاهای شهری

۱) نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۲) مکانیابی کابین‌ها، کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع‌آوری صدقات و ...) باید به‌گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۳) ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.

۴) کف‌سازی معابر پیاده بایستی به‌گونه‌ای انتخاب شود که امکان سُرخوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم‌آورد انتخاب شده باشد.

۵) کف‌سازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۶) ائانه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح ائانه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۷) کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم ملی ساختمان، به‌صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط (کمیته) تعیین و مالکین و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.

۸) تعداد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به‌استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

۹) به‌منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، شهرداری اختیار دارد تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میدین و ...) اقدام نماید.

۱۰) شهرداری مجاز است تا مطابق برنامه‌های ۳ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و ائانه شهری موجود اقدام نماید.

۱۱) حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی‌الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد.

۱۲) رعایت مبحث ۲۰ ضوابط و مقررات ملی ساختمان در کلیه موارد الزامی است.

ه. حریم‌های قانونی

- ۱) رعایت حریم‌های قانونی مربوط به عوارض طبیعی یا انسان‌ساخت مشروطه زیر، در چارچوب موازین اعلام شده از سوی سازمان‌های مسئول، الزامی است:
 - آب‌روها (رودخانه، مسیل، جوی آب، کانال آبرسانی، ...)
 - شبکه‌های تأسیسات زیربنایی (خطوط انتقال برق، خطوط لوله‌های آب، خطوط لوله‌های گاز، شبکه فاضلاب، ...)
 - خطوط انتقال نفت و گاز
 - مراکز تأسیساتی - خدماتی (چاه‌های آب، قنات‌ها، مخزن‌های آبرسانی، فرودگاه، ...)
- ۲) ساخت هرگونه ساختمان در پهنه حریم‌های تعیین شده ممنوع است.
- ۳) در مواردی که حریم مشخص شده بر روی نقشه‌های طرح بزرگتر از حریم اعلام شده از سوی سازمان مسئول باشد، حریم روی نقشه‌های طرح ملاک عمل خواهد بود.
- ۴) تنها استفاده مجاز از پهنه حریم‌های تعیین شده (به استثنای حریم آثار تاریخی) فضای سبز و گذرگاه‌ها و کانال‌های تأسیساتی است.

و. میراث فرهنگی - تاریخی

- ۱) هرگونه ساخت و ساز در پیرامون آثار یاد شده باید با توجه به حریم‌های حفاظتی و در چارچوب ضوابط و مقرراتی که از سوی سازمان میراث فرهنگی استان اعلام می‌شود انجام گیرد.
- ۲) تا زمان تصویب طرح ویژه در بافت تاریخی شهر، ضوابط و مقررات میراث فرهنگی ملاک عمل خواهد بود.

ز. ضوابط و مقررات پراکنده

- ۱) در صورت وجود مغایرت احتمالی در مجموعه ضوابط و مقررات طرح، ضابطه محدودکننده‌تر ملاک عمل خواهد بود.
- ۲) در موارد مربوط به محاسبه میزان اصلاحی و تراکم ساختمانی و ...، مساحت و اندازه‌های سند مالکیت ملاک عمل خواهد بود.
- ۳) در همه موارد احتمالی منعکس نشده بر روی نقشه‌ها و اسناد طرح، مصوبات کمیسیون ماده پنج ملاک عمل خواهد بود.

*** ضوابط و مقررات مربوط به بافت فرسوده و بافت تاریخی خارج از شرح خدمات این مهندسین مشاور است و باید در طرح‌های ویژه این بافت‌ها بررسی گردد.**

* حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری

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

به این‌سان، انگاره بنیادین طرح توسعه شهری، تامین اعتبار آزادسازی زمین طرح‌های خدمات عمومی و توسعه گذرگاه‌ها از محل ارزش افزوده زمین‌های دیگر است.

آ. حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری

حقوق پایه (استحقاقی) زمین‌های واقع در محدوده شهر کاربری مسکونی با تراکم ساختمانی ۶۰ درصد است.

ب. حقوق مکتسبه

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

تبصره: امتیازهای ناشی از ساخت و ساز و بهره‌برداری بدون مجوز قانونی، که در کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ مطرح و حکم به رفع خلاف داده شده است، حقوق مکتسبه نیست و بهره‌مندی از آن تنها تا زمان تخریب و نوسازی ملک معتبر است. تنها در صورتی که حکم کمیسیون مبتنی بر تثبیت (با پرداخت جریمه و...) باشد، پس از اجرای حکم و صدور پایان کار، حقوق مکتسبه شمرده می‌شود.

۲) حقوق مکتسبه، تنها در صورتی که با منافع همگانی و حقوق جامعه (اعم از شهری، منطقه‌ای، محلی، بلوک شهری و مالکان قطعه‌های همجوار) مغایر نباشد، تثبیت شده و معتبر خواهد بود.

۳) مهمترین موارد امتیازهای مغایر با منافع همگانی و حقوق جامعه به شرح زیر است:

آ - تراکم ساختمانی افزون بر ۱۰ درصد بیش از بیشینه تراکم ساختمانی پیش‌بینی شده در طرح

ب - تعداد طبقات افزون بر یک طبقه بیش از بیشینه تعداد طبقات مجاز پیش‌بینی شده در طرح

پ - کاربری مغایر با نحوه استفاده از زمین پیش‌بینی شده در طرح

۴) صاحبان حقوق مکتسبه تثبیت شده و معتبر موظف هستند ساختمان یا نوع کاربری مکتسبه خود را با نیازها، ضوابط و شرایط طرح جدید تطبیق دهند. زمان لازم برای مطابقت با ضوابط طرح جدید از سوی شهرداری و شورای اسلامی شهر تعیین می‌شود.

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

- آ - تعداد واحد مجاز مسکونی
- ب - تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز
- پ - تعداد واحد و اندازه‌های مجاز تجاری

* شبکه رفت و آمد و دسترسی

همه خیابانها و گذرگاهها که نقش جابه‌جایی و هدایت شهروندان، کالا و خدمات را در شهر برعهده دارند، در چارچوب یک نظام سلسله‌مراتبی؛ و در قالب دو مقیاس کارکردی شهری و محلی، شبکه رفت و آمد و دسترسی شهر به شمار می‌روند.

محورهای ارتباطی مقیاس شهری

محورهای شکل دهنده شبکه در این مقیاس در چهار گونه زیر جا دارند.

۱. مسیرهای بزرگراهی، با پهنای ۵۵ متر، که کارکرد عبوری سواره تندرو دارند.
۲. خیابانهای شریانی درجه یک، با پهنای از ۳۴ تا ۵۵ متر، که کارکرد عبوری سواره دارند.
۳. خیابانهای شریانی درجه دو، با پهنای از ۲۴ تا ۳۲ متر، با کارکرد عبوری
۴. محورهای مجهز شهری، با کارکرد خدماتی مختلط؛ و تأکید بر حرکت پیاده

تبصره: براساس نقشه استعداد محورها و کانون‌های شهری

محورهای ارتباطی مقیاس محلی

شبکه در مقیاس محلی متشکل از سه گونه زیر است:

۱. خیابانهای جمع و پخشکننده با پهنای از ۱۲ تا کمتر از ۲۴ متر
۲. گذرگاههای دسترسی سواره با پهنای از ۶ متر به بالا
۳. پیاده‌راهها

ویژگی‌های عمومی خیابانها

جدول پیوست ویژگی‌های عمومی خیابانهای شکل دهنده شبکه رفت و آمد و دسترسی را نشان می‌دهد.

- (۱) پهنای پیاده‌رو شامل مسیر پیاده + باغچه است.
- (۲) باند کندرو متشکل از یک خط عبور و پارکینگ حاشیه‌ای است.

جدول ۱۰: ویژگی‌های عمومی شبکه معابر

توضیح	کندرو	پیاپاده‌رو (متر)	سواره‌رو			عرض	مقیاس
			پارکینگ حاشیه‌ای	جداکننده میانی	تعداد خط عبور		
	-	۲,۵۰	-	-	۱	۱۲	محلی
	-	۳,۵۰	-	-	۱	۱۴	
	-	۲,۵۰	-	-	۱	۱۵	
	-	۳	-	-	۱	۱۶	
	-	۳	-	-	۱	۱۸	
	-	۴,۵۰	-	-	۱	۲۰	
	-	۵	-	-	۲	۲۲	شهری
	-	۴,۵۰	-	+	۲	۲۴	
	-	۴,۵۰	+	+	۲	۳۰	
	-	۵	-	+	۳	۳۵	
پارکینگ حاشیه‌ای در بخش‌های ضروری	-	۷	+	+	۳	۴۵	
	+	۵	-	+	۳	۵۰	
	+	۵,۵۰	-	+	۳	۵۵	
کندرو در بخش‌های ضروری با پارکینگ حاشیه‌ای	+	۵	-	+	۳	۵۰	
	-	۵,۵۰	+	+	۱	۳۰	
	+	۵,۵۰	-	+	۲	۴۵	
پارکینگ حاشیه‌ای در کندرو	+	۱۱	-	+	۲	۵۵	

آ. ضوابط و مقررات عمومی

۱) در تهیه طرح‌های اجرایی خیابانها، رعایت اندازه‌های مربوط به سواره‌روها و پیاده‌روها و دیگر اجزای محور، طبق پلانها و برشهای عرضی پیوست الزامی است.

۲) در تهیه طرحهای اجرایی پروفیل طولی خیابانها، شیبهای زیر باید رعایت شود.

- بزرگراه حداکثر شیب طولی ۵ درصد
- شریانی درجه ۱ حداکثر شیب طولی ۷ درصد
- شریانی درجه ۲ حداکثر شیب طولی ۸ درصد
- جمع و پخش‌کننده حداکثر شیب طولی ۱۲ درصد

۳) در طراحی هندسی خیابانها، حداکثر سرعت مجاز باید به شرح زیر مبنای محاسبه قرار گیرد.

- بزرگراهها ۸۰ کیلومتر در ساعت
- خیابانهای شریانی درجه ۱ ۶۰ کیلومتر در ساعت
- خیابانهای شریانی درجه ۲ ۵۰ کیلومتر در ساعت
- خیابانهای جمع و پخش کننده ۳۰ کیلومتر در ساعت

۴) در چارچوب سلسله مراتب شبکه رفت و آمد، ارتباط سواره گذرگاههای دسترسی به خیابانهای شریانی درجه یک و دو مجاز نیست و این گذرگاهها باید از طریق خیابانهای جمع و پخش کننده به محورهای شریانی مرتبط شوند.

تبصره: در صورتی که خیابان شریانی دارای کندرو باشد، ارتباط سواره گذرگاههای یاد شده به کندرو بلا مانع است.

۵) ارتباط سواره همه خیابانهای با پهنای کمتر از ۲۰ متر که تنها به خیابانهای شریانی درجه یک و دو امکان اتصال دارند باید از طریق کندرو و به صورت راستگرد پیش بینی شود.

۶) تقاطع مسیرهای بزرگراهی با خیابانهای شریانی درجه یک باید به شکل ناهمسطح طراحی و اجرا شود.

۷) برای همه گذرگاههای به درازای ۲۰۰ متر و بیشتر، که در طرح بازنگری گذرگاه دسترسی به شمار رفته و طراحی نشده است، باید خط پروژه اجرایی (توسط شهرداری) تهیه و در کمیته ویژه طراحی شهری و معماری به تایید برسد.

۸) در صورتی که پهنای موجود یا ثبتی گذرگاه بیشتر از پهنای تعیین شده در اسناد و مدارک طرح باشد، همان پهنای ملاک عمل خواهد بود.

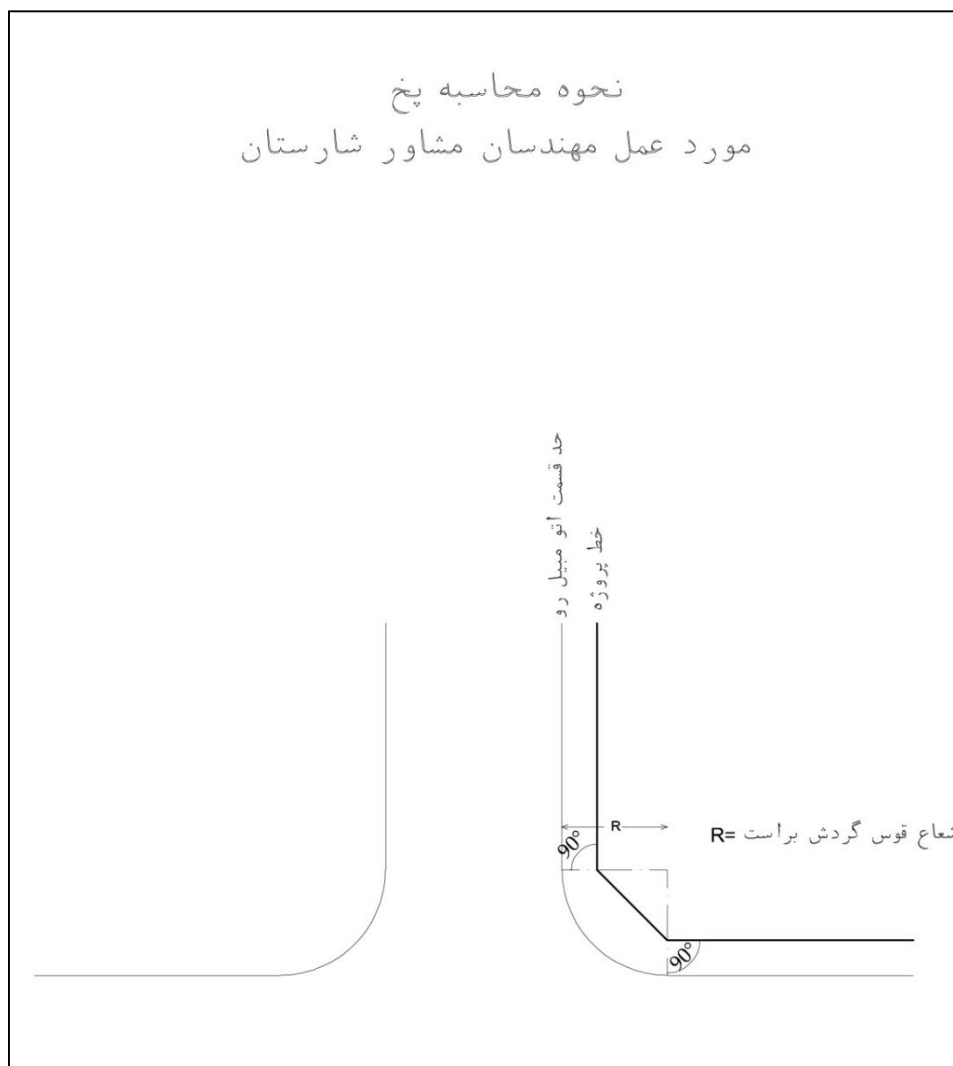
ب. ضوابط و مقررات پخ تقاطعها

۱) به منظور ایجاد فضای کافی برای گردش سواره در تقاطعها و تأمین زاویه دید مناسب و تسهیل حرکت سواره و پیاده، ایجاد پخ در قطعه‌های نبش همه گذرگاهها و خیابانها الزامی است. برای تعیین پخ به روش زیر عمل می‌شود.

جدول ۱۱: جدول پیشنهادی شعاع قوس خط آسفالت در تقاطعهای شبکه معابر طرح تفصیلی شهر لار

عرض خیابان	۱۲متری تا ۱۶متری	۱۸متری تا ۲۶متری	۲۸متری تا ۳۲متری	بیش از ۳۲متری
۱۲متری تا ۱۶متری	۵ تا ۷متری	۵ تا ۷متری	۵ تا ۷متری	۵ تا ۷متری
۱۸متری تا ۲۶متری	۵ تا ۷متری	۷ تا ۹متری	۷ تا ۹متری	۷ تا ۹متری
۲۸متری تا ۳۲متری	۵ تا ۷متری	۷ تا ۹متری	۹ تا ۱۵متری	نیازمند طراحی
بیش از ۳۲متری	۵ تا ۷متری	۷ تا ۹متری	نیازمند طراحی	نیازمند طراحی

نگاره ۱: نحوه محاسبه پخ



ج. گذرگاه‌های دسترسی

در طراحی گذرگاه‌های دسترسی طرح‌های آماده‌سازی یا تفکیک زمین و برای تعیین مقدار عقب‌نشینی در گذرگاه‌های دسترسی موجود بافت پر در شهر جدید و بخش‌های خارج محدوده و تاریخی در شهر قدیم، که در قالب نقشه‌ها طراحی نشده است، رعایت حداقل پهنای تعیین شده در جدول زیر با توجه به طول گذرگاه و الزامی است.

جدول ۱۲: ویژگی گذرگاه‌های دسترسی

شماره	طول گذرگاه (متر)	حداقل پهنای گذرگاه
۱	تا ۵۰	۶
۲	۵۰ تا ۱۰۰	۸
۳	۱۰۰ تا ۱۵۰	۱۰
۴	بیشتر از ۱۵۰ متر	۱۲ متر به بالا

تبصره ۱: اگر عرض موجود یا ثابتی گذر از عرض مندرج در جدول بیشتر باشد، عرض بیشتر ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲: با توجه به وضعیت بافت پر شهر و طراحی شبکه ارتباطی تا معابر ۸ متری، طول معبر دسترسی نباید بیشتر از ۲۰۰ متر باشد.

تبصره ۳: حداقل پهنای تعیین شده در جدول بالا برای گذرگاههای مستقیم است. گذرگاه بن بست اگر دارای یک (و بیشتر) خمیدگی (پیچ یا تغییر زاویه بیش از ۳۰ درجه) باشد، باید پهنای یک رده بالاتر ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره ۴: برای تعیین پهنای گذرگاه بن بست منشعب از گذرگاه بن بست اولیه، طول آن از محل انشعاب باید ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره ۵: در طرحهای آماده‌سازی نقشه‌ها و تفکیکی جدید، معبر سواره کمتر از ۱۰ متر در نظر گرفته نشود.

تبصره ۶: گذر ۶ متری تنها بصورت بن بست و در شرایط خاص امکان پذیر است.

د. پیاده‌راهها

با استفاده از برخی گذرگاههای مناسب و دارای ویژگی‌های تاریخی - فرهنگی، در لابه‌لای بافت، یک شبکه گسترده پیاده‌راهی، به ویژه در بخش مرکزی شهر طراحی شد و ضوابط و مقررات زیر در آن باید رعایت شود.

- ۱) در پیاده‌راههایی که دسترسی سواره هیچ قطعه‌ای از آنها تأمین نمی‌شود رفت و آمد سواره ممنوع است.
- ۲) در پیاده‌راههایی که دسترسی سواره یک یا چند قطعه باید از آنها تأمین شود، تنها ساکنان آن قطعه‌ها مجاز به رفت و آمد سواره هستند.
- ۳) پهنای پیاده‌راهها اساساً بر تثبیت بره‌های موجود قطعه‌ها استوار است.
- ۴) در مواردی که ساختمان دارای ارزش تاریخی و معماری ویژه نباشد هر گونه پیش‌آمدگی و برجستگی ناموزون در بر قطعه نسبت به قطعه یا قطعات همجوار باید اصلاح و با بر قطعه‌های همجوار همباد شود.
- ۵) برای شبکه پیاده‌راهی باید طرحهای ویژه کفسازی و محوطه‌سازی تهیه و اجرا شود.
- ۶) در محورهایی که بر تداوم پیاده‌راه در دو سوی گذرگاه سواره‌رو تأکید شده است (بر پایه نقشه‌های طرح)، کفسازی ویژه پیاده‌راه باید در سطح سواره‌رو نیز ادامه یابد.
- ۷) عبور متقاطع رفت و آمد سواره گذرگاههای دیگر از درون پیاده‌راهها، با رعایت حق تقدم و تداوم حرکت پیاده بلامانع است.

* اساس طرح جامع

هدف از تدوین اساس طرح جامع شهر مشخص کردن دقیق حوزه‌های مداخله مراجع قانونی ذیربط در زمینه تصویب این گونه طرح‌ها است. به طوری که کمیسیون ماده پنج فقط در چارچوب موارد غیراساسی بتواند به انجام تغییرات در طرح تفصیلی بپردازد و تغییر موارد اساسی توسط شورای عالی معماری و شهرسازی صورت گیرد. گزارش حاضر نیز با اعتقاد به اینکه موارد اساسی در تمامی طرح‌های جامع شهری یکسان و همسان نیست تدوین شده است. بر همین اساس، از این دیدگاه، علاوه بر موارد اساسی ذکر شده در دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی)، موارد اساسی دیگری نیز وجود دارند که تشخیص آنها مستلزم شناخت اهداف و سیاست‌های طرح جامع هر شهر است. با در نظر گرفتن تمامی موارد مذکور، از نظر این مشاور ایجاد تغییرات مشخص ذیل در طرح جامع و تفصیلی شهر لار به عنوان موارد اساسی محسوب می‌گردد و انجام اینگونه تغییرات صرفاً از اختیارات شورای عالی معماری و شهرسازی به حساب می‌آید:

کاربری و سرانه‌های پیشنهادی: در طرح جامع شهر لار بر پایه جمعیت برآورد شده و امکانات توسعه کالبدی شهر، انواع کاربری‌ها و سرانه آن‌ها تعیین شده است.

- تغییر در مجموعه نظام‌مند کاربری‌های شهری و ساختار مدون سرانه آنها، در حوزه تغییرات اساسی است. همچنین تغییر در میزان سرانه‌ها بویژه سرانه‌های مسکونی و خدماتی مقیاس محله ای نیز در قالب تغییرات اساسی محسوب می‌گردد. در واقع، تغییرات اساسی در این حوزه عبارت است از برهم زدن ارتباط ساختاری بین تعداد جمعیت، نوع و ماهیت کاربریها در قالب نظام تقسیمات کالبدی چراکه تغییرات افراطی در هر یک از آن‌ها باعث خواهد شد که کل نظام توزیع جمعیت و کاربری‌ها در بستر محلات پیشنهادی و محدوده شهر دچار اختلال گردد.
- با توجه به موارد فوق، تغییر مکانی صرفاً عناصر خدماتی مقیاس محله ای منوط به عدم تغییر در سرانه‌های مربوط به آنها تغییر اساسی محسوب نمی‌شود.
- هرگونه تغییر در کاربری‌های مقیاس شهری صرفاً در حد سرانه‌های مصوب شورای عالی (به استناد مصوبه ۱۳۸۹/۰۴/۱۰ طرح تدقیق) مغایرت اساسی است.
- هرگونه تغییر کاربری در باغات و اراضی کشاورزی مغایرت اساسی است و مشمول ماده ۱۴ قانون زمین شهری است.

نظام شبکه ارتباطی: شبکه ارتباطی پیشنهادی شهر به گونه ای است که در هماهنگی با کاربری پیشنهادی بوده و بتواند الگویی مناسب آنها را تأمین کند.

- ساختار اصلی شبکه معابر و سلسله مراتب آن تا سطح شریانی درجه ۲ از اساس طرح بوده و غیرقابل تغییر است، مشخصات هندسی و طراحی مقاطع آن از شمول این موضوع خارج است. تدقیق موقعیت معابر و یا جابه‌جایی آن‌ها مغایرت محسوب نخواهد شد.

ضوابط و مقررات اجرایی:

- برخی از اجزا مجموعه ضوابط و مقررات از اهمیت و جایگاه اساسی تری برخوردارند که ایجاد هرگونه تغییر در آن مستلزم بازنگری اساسی و تغییرات زیاد در سایر بخش‌ها خواهد بود. این عناصر و اجزا عبارتند از: حدنصاب تفکیک‌ها، انواع تراکم‌های ساختمانی، تعداد طبقات و حداکثر ضریب سطح اشغال مجاز در هر یک از پهنه‌های تراکمی مسکونی (تعریف شده در نقشه تراکم‌ها)

تعیین عناصر و بافت‌های خاص:

- محدوده بافت فرسوده: در شهر لار با توجه به فرسودگی و ناکارآمدی محلاتی از شهر، پیش از فرایند تهیه طرح جامع مشخص شده است.
- محدوده بافت تاریخی که مهمترین بخش میراثی با ارزشهای فرهنگی تاریخی شهر است و بخش کهن شهر محسوب می‌شود و بازار قیصریه و محدوده بناهای مکمل آن و بناهای ثبت شده و حرائم آن‌ها اصلی‌ترین عناصر آن را شکل می‌دهند.
- محدوده ارتفاعات تاریخی شامل قلعه اژدها پیکر
- محدوده ارتفاعات طبیعی داخل شهر
- بستر و حرائم رودخانه برزند

*** ضوابط و مقررات مربوط به بافت فرسوده و بافت تاریخی خارج از شرح خدمات این مهندسین مشاور است و باید در طرح‌های ویژه خود، بررسی گردد.**

نظام تقسیمات واحدهای شهری:

- در شهر لار براساس شکل گیری شهر و تنوع عملکردی تقسیمات شهری مورد بازبینی و تدقیق قرار گرفته و شامل ۲ منطقه و ۸ ناحیه است.
- هرگونه تغییر در نظام تقسیماتی واحدهای شهری مغایرت اساسی است.

محدوده و حریم شهر:

- محدوده شهر بر اساس عوامل مختلفی تعیین شده است و از عناصر اصلی طرح جامع شهری به حساب می‌آید.
- حریم شهر لار دارای وسعت ۱۰۶۲۲ هکتار است. باتوجه به تعیین و تصویب حریم شهر در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان هرگونه تغییر در محدوده حریم و ضوابط و مقررات اجرایی آن، تغییر اساسی محسوب می‌گردد.
- محدوده شهر لار ۲۱۳۴ هکتار است. حریم و محدوده پیشنهادی شهر لار جزء اساس طرح بوده و هرگونه تغییر در آن (در قالب کاهش یا افزایش) مغایرت اساسی است.