



اداره کل طرح‌ها و مطالعات شهری شهرداری مشهد

طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد

ضوابط و مقررات طرح—ویرایش دوم

به استناد اصلاحات کمیسیون ماده ۵ ابلاغی تا تاریخ ۱۵/۱۲/۱۴۰۲

۱۴۰۲

مهندسان مشاور نقش پیروش

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

فهرست

۱- ارائه ضوابط و مقررات طراحی و احداث بنا در کاربری مسکونی ۵
۵ ۱-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات ۱-۱
۵ ۱-۱-۱- تعاریف پایه ۱
۱۰ ۱-۱-۱-۲- تعاریف ساختار عملکرد و فعالیت (کاربری زمین) ۱۰
۱۰ ۱-۱-۱-۳- جدول طبقه بندی کاربری اراضی ۱۰
۲۴ ۱-۱-۱-۴- بام سبز ۲۴
۲۵ ۱-۱-۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی مسکونی ۲۵
۲۶ ۱-۲-۱- گونه های مسکونی تیپ ۱ ۱
۶۱ ۱-۲-۲- گونه های مسکونی تیپ ۲ ۲
۱۰۱ ۱-۲-۳- گونه های مسکونی تیپ ۳ ۳
۱۴۱ ۱-۲-۴- گونه های مسکونی ویژه بازآفرینی ۴
۱۷۲ ۱-۲-۵- سایر گونه های مسکونی ۱۷۲

تدوین ضوابط و معیارهای طراحی و احداث بنا در گونه‌های سکونت

پروژه‌های طرح تفصیلی، حاوی اسنادی است که برای اجرایی شدن، نیازمند تضمین‌های حقوقی و قانونی است. از این‌رو تحقیق‌بازیری اجرای پروژه‌های طرح تفصیلی، نیازمند تعیین چارچوب‌ها، اصول و رویکردی روشن و واضح است که در قالب ضوابط و مقررات کنترل توسعه تدوین می‌گرددند. بدینهی است ضوابط و مقررات طرح بایستی به نحوی تنظیم گردد تا در جریان اجرای پروژه‌ها، از اهداف، سیاست‌ها و رویکردهای طرح فاصله پیدا نکرده و در راستای آن گام بردارد.

با این مقدمه در ادامه به تدوین ضوابط و مقررات طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد می‌پردازیم. لازم به ذکر است که در فرآیند تدوین این ضوابط، ضوابط و مقررات طرح جامع مشهد به عنوان سند فرادست، ملاک عمل قرار گرفته و تلاش شده است تا مغایرت و تناقضی با سند طرح جامع شهر مشهد وجود نداشته باشد. به همین اعتبار مطابق سند فرادست، این گزارش با توجه به ویژگی‌های هر کاربری به تعیین و توصیف عوامل مختلف کالبدی (شامل میزان تراکم، طبقات، سطح اشغال و ...) و عملکردی (کاربری‌ها و کارکردها و فعالیت‌های مجاز به استقرار) می‌پردازد.

لازم به ذکر است رعایت ضوابط و استانداردهای ساختمانی کشوری از جمله "ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی" تهیه شده توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی همچنین سایر ضوابط مصوب و قانونی کشور (میراث فرهنگی، نوسازی مدارس، علوم پزشکی و ...) در کلیه طرح‌های توسعه شهری و از جمله طرح تفصیلی حاضر لازم‌الاجرا است.

بر اساس پیشنهادهای طرح جامع اسناد ضوابط و مقررات در یک نظام سه سطحی شامل "سطح اول (کلان): هدایت و کنترل فراغیگر، "سطح دوم (میانی): الگوی توسعه حوزه‌های برنامه‌ریزی" و "سطح سوم (خرد): طرح‌های تفصیلی" تهیه می‌گردد که گزارش‌های موجود منعکس‌کننده بخش سوم این نظام محسوب می‌گرددند. بر این اساس کنترل تداوم سیاست‌ها و راهبردهای طرح‌های تفصیلی حوزه‌ها متناسب با خطمشی‌ها و جهت‌گیری‌های کلان طرح جامع مهم‌ترین وظیفه سند در این سطح است.

لازم به ذکر است سند ضوابط و مقررات طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد در قالب چهار تیپ مسکونی و گونه مختلف تراکمی تدوین گردیده که به توجه به ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، زیستمحیطی، کالبدی و کارکردی بافت، ترافیکی و ... هر یکی مسکونی در شهر مشهد مشمول تیپ‌های سکونت و گونه‌های تراکمی مختلف مسکونی خواهد گردید.

۱- ارائه ضوابط و مقررات طراحی و احداث بنا در کاربری مسکونی

۱-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات

در این بند مفاهیم و اصطلاحاتی که در مجموعه استناد طرح تفصیلی و بهویژه در سند ضوابط و مقررات به کاررفته، تعریف شده است.

۱-۱-۱- تعاریف پایه

طرح تفصیلی: طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح تفصیلی، طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر به تعیین مشخصات عناصر و عوامل مختلف شهری شامل نحوه استفاده از اراضی در سطح محلات و پهنه‌های مختلف، وضعیت مسروق و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی، ضوابط کامل احداث بنا و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی توسعه و حل مشکلات شهری می‌پردازد.

حدوده شهر مشهد: محدوده طرح تفصیلی شهر مشهد بالغ بر ۳۰۵۷۷ هکتار است که ازین پس در ضوابط و مقررات ارائه شده به عنوان "شهر" ذکر می‌شود.

قطعه زمین: قطعه‌ای که دارای سند مالکیت شش‌دانگ (و یا تائید حدود مالکیت وسط مراجع قانون ذیربطر) بوده و به وسیله معتبر عمومی مجزا نشده باشد اما حداقل به یک معتبر عمومی دسترسی دارد.

پلاک ثبتی: عبارت است از زمین محدود با ابعاد و مساحت معین با امکان وجود یک یا چند معتبر که از داخل یا مجاور آن عبور می‌کند و دارای شماره ثبتی مستقل و دارای سند رسمی شش‌دانگ است.

ساختمان: عبارت است از هر نوع مستحداثات سرپوشیده که مورداستفاده سکونت یا فعالیت اداری، تجاری، خدماتی، صنعتی، کارگاهی و امثال آن قرار می‌گیرد.

عرصه: محدوده زمین دارای چهار جهت اصلی و فرعی که دارای مالکیت است را عرصه گویند.

اعیان: هرگونه ساختمان یا مستحداثات واقع در یک زمین که دارای خصیصه‌هایی چون ابعاد، حجم و فرم است بلوک شهری: کوچک‌ترین واحد تقسیم کالبدی حوزه که مجموعه‌ای از قطعات زمین ساخته نشده یا ساخته شده است که از هر طرف توسط مسیر بن‌باز یا بن‌بست یا مسیل (کال) محصور شده است.

پاکت حجمی (لفاف فضایی): حجم ساده‌شده‌ای است که کل بنا بر اساس ضوابط مصوب در آن محاط می‌گردد.

تفکیک زمین (عرصه). عملی است ثبتی مبین تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه کوچک‌تر بر اساس ضوابط و مقررات و برنامه‌های طرح تفصیلی است. هر قطعه و پلاک تفکیکی الزاماً می‌باشد دارای یک دسترسی مطابق طرح تفصیلی و ضوابط طرح باشد مقررات تفکیک دربرگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین، عرض و طول آنها و جهت تفکیک و همچنین چگونگی تأمین دسترسی‌ها است.

حدنصاب تفکیک: حداقل مساحتی است که هر قطعه برای تفکیک باید داشته باشد. تفکیک اراضی به کمتر از مساحت مذکور مجاز نیست.

تجمیع. یکپارچه نمودن چند قطعه زمین مجاور به هم به صورت یک قطعه. تجمیع قانونی و رسمی وقتی انجام می‌شود که طبق ضوابط قانونی، استناد قطعات مجاور لغو و یک سند مشترک برای مجموع قطعات تنظیم می‌گردد.

واحد مسکونی. ساختمان یا بخشی مستقل از یک ساختمان است که برای سکونت یک خانوار منظور شده است. به تعریف دیگر، یک واحد مجزای مستقل برای اشغال دائمی یک خانواده با تجهیزات لازم چون آشپزخانه، توالت، حمام و ورودی مستقل جهت زندگی ساکنان آن باشد.

طبقه همکف. عبارت است از طبقه‌ای که سطح آن هم‌تراز معتبر (کف متوسط) و یا حداقل $1/50$ متر بلندتر از کف متوسط آن باشد.

نیم‌طبقه. طبقه‌ای واقع در بین هریک از طبقات اصلی ساختمان که مساحت و ضوابط حاکم بر آن در ضوابط و مقررات مورداشاره قرار گرفته است.

زیرزمین: قسمتی از ساختمان که پایین‌تر از سطح طبقه همکف قرار گرفته و ارتفاع مفید آن (تراز بالای سقف) حداقل از کف معتبر مجاور (تراز پیاده‌رو) $1,50$ متر باشد. حداقل تعداد طبقات زیرزمین به هر میزان بر اساس ضوابط فنی مجاز است و متناسب با نوع بهره‌برداری تعیین می‌گردد.

طبقات فوقانی: کلیه طبقات بر روی طبقه همکف که به ترتیب طبقه اول و دوم و ... نامیده شوند.

بالکن. سطحی است که از دو یا سه طرف به‌طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است.

ایوان (تراس). قسمتی از ساختمان در طبقات که حداقل از یک طرف به فضای باز دسترسی دارد و فاقد سقف است.

فضای نیمه‌باز: در طرح تفصیلی منظور از فضای نیمه‌باز در ساختمان بالکن یا تراس می‌باشد.

پیلوت. قسمتی از ساختمان شامل ستون‌ها و بدون دیوار جداگانه است که صرفاً در قالب سطح اشغال مجاز، قابل احداث بوده و به منظور پارکینگ، انباری و موتورخانه و سایر مشاعات عمومی استفاده می‌گردد.

در کاربری مسکونی در صورتی که فضای مازاد بر موارد گفته شده در پیلوت موجود باشد (مشروط بر اینکه موارد مذکور طبق ضوابط طرح تفصیلی در زیرزمین تأمین شده باشد)، قابل تخصیص به لابی، استخر، سالن اجتماعات اختصاصی (بر اساس ضوابط طرح تفصیلی) نیز است.

حياط. سطحی از زمین به صورت فضای باز و بیرون سطح زیربنای است که در سطح و زیر آن ساختمانی (به استثنای مستحقات مجاز به استقرار در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) احداث نشده و برای استفاده‌های محوطه‌سازی و کاشت درختان و فضای سبز و سایر استفاده‌های مجاز اختصاص داده شده باشد.

حياط در ارتفاع: سطحی است که از دو یا سه طرف به‌طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و فاقد سقف یا دارای سقف با حداقل ارتفاع 6 متر نسبت به سقف طبقه فوقانی باشد.

پیشخوان (فضای باز نیمه عمومی). فضای باز نیمه عمومی یا پیشخوان فضایی است که به‌واسطه عقب‌نشینی کاربری تجاری و خدماتی (فرهنگی و ...) در ارتباط با پیاده‌رو عمومی ایجاد می‌شود. این فضا علیرغم آنکه می‌تواند دارای مالکیت خصوصی باشد مورداستفاده عموم نیز قرار می‌گیرد.

حياط‌خلوت. فضایی است باز، کوچک‌تر از حیاط اصلی ساختمان و معمولاً در منتهی‌الیه دیگر ساختمان که ممکن است در تمام عرض یا قسمتی از آن قرار گیرد و به عنوان نورگیری و تهویه ساختمان در نظر گرفته شده است.

وید: فضاهای داخلی بازی هستند که با ایجاد یک سقف بلند حداقل دوطبقه اصلی یک ساختمان را به هم وصل می‌کند.

نورگیر: فضایی است باز که در میان ساختمان قرار دارد و به طور معمول اضلاع آن در تمام طبقات ساختمان امتداد یافته و وظیفه تأمین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات بر عهده دارد.

فضای باز: سطحی از قطعه زمین که در آن هیچ‌گونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درختکاری، گل‌کاری و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی (بر اساس ضوابط طرح تفصیلی) و تأمین نور (در حیات خلوت) و سایر استفاده‌های مجاز تخصیص داده شده باشد. فضای باز ذکر شده در ضوابط به صورت غیر پیوسته مجاز است و شامل حیاط خلوت (مجاز) و فضای حیاط می‌گردد.

داقت. محلی است برای عبور تأسیسات ساختمان؛ سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه.

لابی: به فضایی در همکف یا زیرزمین گفته می‌شود که به عنوان محل انتظار و گفتگوی ساکنین و مراجعین اختصاص داده می‌شود.

سوئیت (سرآچه): به فضایی بدون اتاق اطلاق می‌شود که تمام امکانات خانه مثل آشپزخانه، محل خواب، نشیمن و ... در همان فضا قرار می‌گیرد.

ارتفاع ساختمان: فاصله عمودی میانگین سطح هم‌تراز معتبر (کف متوسط) مجاور قطعه زمین (تراز ورودی پیاده) تا تراز بالاترین بام (بدون احتساب خرپشته و الحاقات آن).

تراز پایه: سطح یک بنا مجاور با معتبر که به منظور پیوستگی بصری دارای حد ارتفاعی یکسان است. این تراز در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در هر خیابان به تناسب با شخصیت و نقش تعریف شده قابل تغییر است. سطوح بعدی بنا با عقب‌نشینی، تغییر مصالح و ... بر حسب ضوابط تعیین می‌گردد.

بر. عبارت است از حد یا مرز مشترک بین معتبر و قطعه زمین یا ساختمان است. یک قطعه یا بنا ممکن است دارای یک یا چند بر باشد.

کف در گذر عام: موقعیت کف در گذرگاه عام (عمدتاً برای محاسبه ارتفاع ساختمان) عبارت است از تراز ورودی اصلی پیاده ساختمان روی خط بر دیوار خارجی ساختمان.

حوزه ساخت: در راستای ایجاد امکان برای معماری مناسب و استفاده از نور طبیعی، قسمتی از عرصه که می‌توان در آن میزان سطح اشغال مجاز را جانمایی نمود، با عنوان حوزه ساخت معرفی می‌گردد. بدیهی است این میزان، بیش از سطح اشغال معزار بوده ولیکن استقرار سطح اشغال مازاد بر میزان تعیین شده در طرح تفصیلی، در حوزه ساخت، به هیچ‌عنوان مجاز نمی‌باشد. هرگونه تغییر حوزه ساخت برخلاف ضوابط طرح تفصیلی مستلزم تصویب در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ است.

سطح اشغال: قسمتی از سطح هر زمین که جهت احداث ساختمان اختصاص داده شده است. در راستای ایجاد امکان طراحی معماری بهینه، سطح اشغال هر طبقه معادل سایه عمودی همان طبقه بر روی زمین محسوب می‌گردد. در گزارش حاضر، ضوابط سطح اشغال خاص هر طبقه حسب مورد ارائه شده است. هرگونه تغییر سطح اشغال و محدوده جرم گذاری برخلاف ضوابط طرح تفصیلی مستلزم تصویب در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ است.

تراکم ساختمانی: عبارت است از نسبت سطح کل زیربنای طبقات مورداستفاده به سطح کل مساحت زمین. برخی از فعالیتها (نظیر پارکینگ و ...) در کاربری‌های مختلف بر حسب ضوابط و مقررات جزو تراکم محسوب نمی‌گردند.

تراکم پایه: تراکم تخصیص یافته به اراضی شهری پس از اعمال کلیه قوانین ذیربطر مشمول (مانند تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و ... برای املکی که در حوزه شمول آن قرار می گیرند) می باشد. این عدد بر اساس محاسبات صورت گرفته در شهر مشهد معادل ۱۰۰ است.

تراکم مجاز: حداکثر قابلیت تراکمی است که هر زمین با توجه به مطالعات و سیاستها و ملاحظات طرح تفصیلی (نظیر معبر هم جوار و محل استقرار، خدمات موردنیاز، اندازه تعریف شده برای هر واحد، ملاحظات ترافیکی و منظر شهری، ملاحظات زیست محیطی، پدافندی، تأمین تأسیسات زیربنایی) بر اساس طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات مربوطه می تواند داشته باشد.

سطح ناخالص کل زیربنا: عبارت است از مجموع مساحت زیربنای کلیه طبقات در ساختمان به صورت ناخالص.

سرانه زمین: مقدار زمینی که به طور متوسط به هر نفر از جمعیت آن شهر یا حوزه اختصاص می یابد.

سرانه زیربنای مسکونی: مقدار مساحتی از زیربنای واحد مسکونی که به طور متوسط به هر نفر از افراد ساکن در واحد مسکونی اختصاص می یابد.

نمای ساختمان: کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز، حیاط های اصلی، فرعی یا خلوت همان ساختمان و مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می باشند. نما سازی وفق ضوابط و مقررات سیما و منظر الزامی است. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمت های داخلی و کلیه نماهای ساختمان امکان پذیر است.

نمای اصلی ساختمان: نمای اصلی ساختمان عبارت است از نمایی که سمت خیابان و معابر و فضاهای عمومی است.

نمای فرعی یا جانبی ساختمان: نمای فرعی ساختمان عبارت است از نمایی که مشرف به حیاط های فرعی، جانبی یا حیاط خلوت است.

پارکینگ: فضایی است جهت توقف و نگهداری وسایل نقلیه که می تواند (بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در فضای باز مزاد و یا داخل ساختمان (فضای بسته) قرار گیرد. پیش بینی مساحت هر جای پارک بر اساس مقررات ملی ساختمان الزامی است.

زیربنای مفید (خالص): واحد مسکونی: عبارت است از سطح زیربنای آن واحد که در آن سطح مشاعات و سایر فضاهایی نظیر انباری (خارج از ساختمان) و پارکینگ محاسبه نمی گردد.

عقب نشینی جانبی: میزان عقب رفتگی جرم از بر یا اصلاح مجاور معبیر یا پلاک های مجاور که برای ساختمان های خاص، از طبقاتی با ارتفاع معین به بعد لحاظ می گردد.

جان پناه: دیواری است با ارتفاع حداقل ۱,۱۰ متر در محیط بام و دیگر پر تگاه ها (نور گیر، حیاط خلوت و ...) احداث می گردد.

مشاعات: سطوحی از قطعه زمین یا زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابل استفاده است. آسانسور، راه پله، راه رو، پیلوت، پارکینگ، سالن های بازی و اجتماعات و استخر اختصاصی مجموعه های مسکونی (بر اساس ضوابط خاص هر گونه)، انبارها، فضای باز، تأسیسات عمومی و زیربنایی (فاضلاب، لوله کشی های اصلی، برق، آب و گاز عمومی و ...) و اتاق سرایدار و ... جزو مشاعات به حساب می آیند.

خط آسمان: محل تلاقی خطوط بصری حدنهایی ساختمان (بام) و آسمان.

با همستان محله: با همستان های محله فضاهای همگانی و جمعی هستند که از سطح محلی تا ناحیه‌ای را پوشش می‌دهد و در برخی مناطق به دلیل هم‌جواری با عارضه طبیعی چشمک نقشی فراتر از پارک به خود می‌گیرد و رسالت عرصه‌های مکث ورود را ایفا می‌نماید.

۲-۱-۱-تعاریف ساختار عملکرد و فعالیت (کاربری زمین)

کاربری: نحوه استفاده از زمین در وضع موجود و یا نوع استفاده پیش‌بینی شده برای آن، کاربری زمین نامیده می‌شود.

استفاده مجاز، فعالیت‌های قابل بهره‌برداری است که در یک کاربری با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه قابل انجام است. استفاده مجاز در یک کاربری به معنای استقرار بدون قید و شرط آن نخواهد بود، بلکه همچنان استقرار فعالیت تابع ضوابط و مقررات طرح خواهد بود.

مقیاس عملکردی: سطح عملکردی یک کاربری است که بنا به حوزه نفوذ و تأثیر فعالیت‌ها در حوزه پیرامون، تعریف می‌شود. کوچک‌ترین مقیاس عملکردی، واحد همسایگی و محله و به ترتیب ناحیه، منطقه، شهر و فراشهر بزرگ‌ترین مقیاس عملکردی هستند.

۳-۱-۱-جدول طبقه‌بندی کاربری اراضی

با توجه به منطقه بندی کاربری اراضی بر اساس ویژگی پهنه‌ها و محورها و مقیاس عملکردی آن‌ها لازم است فعالیت‌های مجاز به استقرار در این پهنه‌ها شناسایی گردد. بر این پایه جدول زیر بر اساس معیارها و ضوابط طرح جامع همین‌طور بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری و در انطباق با شرایط و ویژگی‌های حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد، باهدف ایجاد امکان برنامه‌ریزی کاربری اراضی در سطوح مختلف توسعه، با ترتیب کارکرد اصلی، کاربری، عملکرد و فعالیت تهیه شده است. این نظام در قالب یک جدول کدگذاری شده چهار سطحی تدوین شده و مبنای تدوین ضوابط و مقررات قرار گرفته است.

فعالیت	رمز	عملکرد	رمز	کاربری	رمز	کارکرد اصلی	رمز
تیپ ۱ گونه تراکمی	۱۱۱۱						
تیپ ۱ گونه تراکمی	۱۱۱۲	تیپ یک مسکونی		۱۱۱۰			
تیپ ۱ گونه تراکمی	۱۱۱۳						
تیپ ۲ گونه تراکمی	۱۱۲۱						
تیپ ۲ گونه تراکمی	۱۱۲۲	تیپ دو مسکونی		۱۱۲۰			
تیپ ۲ گونه تراکمی	۱۱۲۳						
تیپ ۳ گونه تراکمی	۱۱۳۱						
تیپ ۳ گونه تراکمی	۱۱۳۲	تیپ سه مسکونی		۱۱۳۰			
تیپ ۳ گونه تراکمی	۱۱۳۳						
ویژه بازآفرینی گونه تراکمی	۱۱۴۱					سکونت دائم	۱۱۰۰
ویژه بازآفرینی گونه تراکمی	۱۱۴۲	تیپ ویژه بازآفرینی		۱۱۴۰			
مسکونی ویژه ویلایی بافت ارزشمند معاصر	۱۱۵۱						
مسکونی ویژه ارزشمند معاصر	۱۱۵۲						
مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی	۱۱۵۳						
مسکونی تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی	۱۱۵۴						
مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	۱۱۵۵	مسکونی ویژه		۱۱۵۰			
مسکونی تراکم کم ارزشمند معاصر	۱۱۵۶						
بلندمرتبه	۱۱۵۷						
مجموعه‌های مسکونی و شهرک‌های ویژه	۱۱۵۸						
خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه	۱۲۱۱						
پانسیون و خوابگاه خصوصی	۱۲۱۲	خدمات خوابگاهی		۱۲۱۰	سکونت موقت	۱۲۰۰	
مسکونی موقت (استفاده فصلی)	۱۲۱۳						

پادگان‌ها و آمادگاه‌های موجود نیروی انتظامی	۲۳۴۱	نظامی	۲۳۴۰					
پزشکی قانونی	۱-۲۳۳۳							
مراکز اصلاحی (زندان موجود و سایر مراکز اصلاحی موجود)	۲-۲۳۳۳							
ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی	۳-۲۳۳۳							
راهنمایی و رانندگی	۴-۲۳۳۳							
مجتمع قضایی	۵-۲۳۳۳							
دادگستری	۶-۲۳۳۳							
پادگان‌ها و آمادگاه‌های موجود نیروی انتظامی	۲۳۴۱	نظامی	۲۳۴۰					
پزشکی قانونی	۱-۲۳۳۳							
مراکز اصلاحی (زندان موجود و سایر مراکز اصلاحی موجود)	۲-۲۳۳۳							
ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی	۳-۲۳۳۳							
راهنمایی و رانندگی	۴-۲۳۳۳							
مجتمع قضایی	۵-۲۳۳۳							
دادگستری	۶-۲۳۳۳							
آگاهی، کلانتری، پاسگاه	۱-۲۳۳۲							
پایگاه بسیج	۲-۲۳۳۲							
دادگاه	۳-۲۳۳۲							
شورای حل اختلاف	۱-۲۳۳۱							
ناحیه	۲۳۳۱							
منطقه	۲۳۳۲							
شهر و فراشهر	۲۳۳۳							
انتظامی	۲۳۳۰							
اداری غیردولتی ویژه	۲۳۲۰							
دفاتر مهندسی و ...	۲۳۲۵							
دفاتر روزنامه و مجله	۲۳۲۴							
دفاتر استناد رسمی و ازدواج و طلاق	۲۳۲۳							
دفاتر وکالت	۲۳۲۲							
سمن‌ها و تشکل‌های غیردولتی مردم‌نهاد با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی	۲۳۲۱							
۶-۲۳۱۳								
بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، بنیاد مسکن، کمیته امداد، ستادی بسیج و نیروهای مسلح ...)								
۵-۲۳۱۳								
سفارتخانه، کنسولگری و سازمان‌های بین‌المللی								
۴-۲۳۱۳								
سازمان‌ها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارت‌خانه‌ها								
۳-۲۳۱۳								
سرپرستی بانک‌ها	۲-۲۳۱۳							
شورای اسلامی، شهرداری شهر و سازمان‌های تابعه	۱-۲۳۱۳							
امور اقتصادی و مالیاتی	۷-۲۳۱۳							

میدان‌ها نبرد و امور آموزشی موجود	۲۳۴۲			
زمین‌های بازی کوچک	۲۴۱۱		۲۴۱۰	
باشگاه ورزشی کوچک GYM	۲۴۱۲	محله		
زمین‌های ورزشی	۲۴۲۱			
سالن‌های کوچک ورزشی	۲۴۲۲	ناحیه	۲۴۲۰	
استخر و سونا	۲۴۲۳			
زمین‌های ورزشی	۲۴۳۱			
سالن‌های ورزشی	۲۴۳۲	منطقه	۲۴۳۰	ورزشی ۲۴۰۰
استخر و سونا	۲۴۳۳			
مجموعه‌های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن‌های ورزشی)	۲۴۴۱			
استادیوم‌ها	۲۴۴۲	شهر و فراشهر	۲۴۴۰	
зорخانه‌ها	۲۴۴۳			
پیست‌های ورزشی، دوچرخه و اسکیت	۲۴۴۴			
درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	۲۵۱۱	محله	۲۵۱۰	
مراکز تنظیم خانواده	۲۵۱۲			
پلی کلینیک‌ها و مراکز درمانی تخصصی	۲۵۲۱	ناحیه	۲۵۲۰	
پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی	۲۵۲۲			
بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت	۲۵۳۱	منطقه	۲۵۳۰	
مراکز انتقال خون و بانک خون	۲۵۳۲			
بیمارستان‌های اصلی شهر	۲۵۴۱			
مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست (شیرخوارگاه، پرورشگاه)	۲۵۴۲			
تیمارستان	۲۵۴۳	شهر	۲۵۴۰	
خانه سالمندان	۲۵۴۴			
مراقبت‌های معتمدین، معلولین و مراکز توان‌بخشی	۲۵۴۵			

کلینیک‌ها و پلی کلینیک‌های دامپزشکی	۲۵۵۱	مراکز دامپزشکی	۲۵۵۰				
بیمارستان‌های دامپزشکی	۲۵۵۰						
کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌های کوچک	۲۶۱۱	محله	۲۶۱۰				
کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک							
کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان							
خانه فرهنگ	۲۶۲۱	ناحیه	۲۶۲۰				
آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی							
آموزشگاه‌های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی							
گالری‌ها و نگارخانه‌ها- سینما و تئاتر	۲۶۳۱	منطقه	۲۶۳۰				
فرهنگسراها	۲۶۳۲						
کتابخانه‌های مرکزی تخصصی	۲۶۴۱						
مجتمع‌های فرهنگی	۲۶۴۲						
سالن اجتماعات	۲۶۴۳						
سینما	۲۶۴۴	شهر	۲۶۴۰				
تئاتر	۲۶۴۵						
سالن کنسرت	۲۶۴۶						
موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌های معاصر	۲۶۴۷						
باغ کتاب، باغ موزه، باغ فرهنگ، باغ سینما	۲۶۵۱	فرهنگی با غلبه سیز و باز	۲۶۵۰				
بناهای تاریخی ثبتی یا در حال ثبت							
موزه‌های تاریخی							
مسجد، حسینیه و فاطمیه	۲۸۱۱	محله					
مسجد، حسینیه و فاطمیه	۲۸۱۲	ناحیه					
کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی، مسجد جامع، مصلا، مهدیه	۲۸۱۳	شهر					
کمربندی، بزرگراه	۳۱۱۱	شريانی درجه يك	۳۱۱۰	معابر	۳۱۰۰	تسهیلات شهری	۳۰۰۰

شريانی درجه يك اصلی	۳۱۲۱	شريانی درجه دو اصلی	۳۱۲۰		
شريانی درجه يك فرعی	۳۱۲۲				
شريانی درجه دو اصلی	۳۱۲۳				
شريانی درجه دو فرعی	۳۱۳۱	شريانی درجه دو فرعی	۳۱۳۰		
شريانی درجه دو حوزه مرکزی	۳۱۳۲				
جمع و پخش کننده	۳۱۳۳				
دسترسی محلی اصلی	۳۱۴۱	محلی اصلی	۳۱۴۰		
محورهای پیاده ویژه، پیاده راه	۳۱۵۱	پیاده مدار	۳۱۵۰		
پارکينگ‌های محله‌ای	۳۲۱۱	محله	۳۲۱۰		
ایستگاه مترو، تراموا، قطار شهری و ...	۳۲۲۱				
ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک	۳۲۲۲	ناحیه	۳۲۲۰		
پارکينگ‌های عمومی، روباز (اتومبیل، اتوبوس)	۳۲۲۳				
پارکينگ‌های مکانیزه	۳۲۲۴				
پارک‌سوار	۳۲۳۱				
پارکينگ طبقاتی عمومی	۳۲۳۲				
پایانه اتوبوس درون شهری	۳۲۳۳	منطقه	۳۲۳۰		
پایانه تاکسی	۳۲۳۴				
ایستگاههای بار غیر حاشیه‌ای	۳۲۳۵				
پایانه‌های مینی‌بوس، اتوبوس	۳۲۴۱				
پایانه‌های جابجایی مسافر خودروهای درستی	۳۲۴۲				
پایانه‌های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط	۳۲۴۳	شهر	۳۲۴۰		
توقفگاههای اتوبوس‌های شهری	۳۲۴۴				
پایانه‌های اتوبوس بین شهری	۳۲۵۳				
پایانه بار	۳۲۵۴				

پارک های محلی (پارک های محلی، بستان های محلی، باهمستان ها، پارک های ویژه همسایگی)	۴۱۱۱	محله	۴۱۱۰	پارک	۴۱۰۰		
پارک ناحیه ای (بستان های محلی)	۴۱۲۱	ناحیه	۴۱۲۰				
پارک شهری _بستان های اصلی شهر، پارک های جنگلی و کوهستان)	۴۱۳۱	شهر	۴۱۳۰				
بستر و حریم آبراهه ها و محورهای ارتباطی	۴۲۱۱						
بستر و حریم کال ها و مسیل ها	۴۲۱۲	عارض طبیعی	۴۲۱۰				
بستر و حریم قنوات	۴۲۱۳						
حریم شبکه راهها و محورهای ارتباطی	۴۲۲۱	شبکه های زیربنایی	۴۲۲۰	حریم	۴۲۰۰	سبز و طبیعی	۴۰۰۰
حریم شبکه آب و تأسیسات مربوطه	۴۲۲۲						
حریم شبکه فاضلاب	۴۲۲۳						
حریم شبکه برق و تأسیسات مربوطه	۴۲۲۴						
حریم شبکه گاز و تأسیسات مربوطه	۴۲۲۵						
اراضی کوهستان پارک طبیعی حفاظتی ویژه		۴۳۱۰		طبیعی	۴۳۰۰		
کمربند سبز و جنگل های دست کاشت		۴۳۲۰					
مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه	۴۴۱۱	کشاورزی	۴۴۱۰	باغات و کشاورزی	۴۴۰۰		
گلخانه ها	۴۴۱۲						
باغات منظر	۴۴۲۱						
باغات آستان قدس رضوی	۴۴۲۲	باغات	۴۴۲۰	تفریحی و گردشگری	۵۱۰۰	تفریحی	۵۰۰۰
باغات گیاه شناسی	۴۴۲۳						
تفریحی مقیاس محله، خانه فرار، پینت بال، حمام عمومی ویژه	۵۱۱۱						
آکواریوم	۵۱۲۱	شهر	۵۱۲۰				
شهر بازی	۵۱۲۲						
باغات موضوعی	۵۱۲۳						
مجموعه ها و مراکز تفریحی ورزشی	۵۱۲۴						

^{۱۰} عالیات‌های مذکور با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و صورت استقرار در حاشیه پرخی محورهای ویژه در زیمجمجموعه کاربری تغیری گردیده‌اند و تغییر کاربری آن به تجاری مجاز نمی‌باشد.

فروش و خدمات مرتبط با تجهیزات الکترونیک				
شعبه فروش نفت، پیکنیک پرکنی				
فروش خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)				
فروش و خدمات دوربین و گوشی های موبایل				
فروش پوشک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرایی، کفاسی، ساعت				
عملکردهای خرد فروشی یا فروش خدمات				
سمساری و امانت فروشی				
فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی				
عرضه توزیع انواع فیلم و نوار و نرم افزار				
کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)				
عطاری و ادویه فروشی				
داروخانه و دراگ استور				
لوازم آرایشی و زیبایی				
انواع خدمات طبخ و عرضه مواد غذایی آشامیدنی				
شعب بانک های دولتی و خصوصی	امور مالی	۷۱۲۳		
بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل				
بنگاه های معاملات ملکی زمین و مستقلات				
اجاره و کرایه کالای اداری، تفریحی و مجالس	معاملات و اجاره و کرایه کالا	۷۱۲۴		
اجاره و کرایه انواع وسایل نقلیه				
خدمات مسافرتی				
خدمات حمل و نقل				
دفاتر فنی (تابلو نویسی، پارچه نویسی، فتو کپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت و ...)	خدمات فنی، علمی و حرفه ای	۷۱۲۵		

فعالیت‌های صنفی و مشاوره‌ای در کسب‌وکار و حرف، دفاتر تبلیغاتی و مؤسسات کاریابی، دفاتر شرکت‌های خصوصی					
عکاسی‌ها					
دفاتر امور مشترکین، دفاتر تلفن راه دور					
خدمات سرایداری، نظافت، شستشو					
مؤسسات ترمیم مو و زیبایی					
فروش قالی و قالیچه و گبه و گلیم					
فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی					
فروش لuster و آینه‌شمعدان					
فروش کتاب، مجله، لوازم تحریر و مهندسی					
فروش صنایع دستی					
فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری					
لوازم مربوط به چشم و عینک	عملکردهای خردۀ فروشی یا فروش	خدمات	7131	منطقه	7130
دفاتر فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ، سرامیک، موزاییک و سنگ)					
فروش یراق‌آلات ساختمانی (ابزار، رنگ، قفل، کلیدسازی و ...)					
بازارهای روز و هفتگی					
تعاونی‌ها مصرف کارکنان ادارات و فروشگاه‌های زنجیره‌ای مصرف					
صندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی – اعتباری	امور مالی	7132			
انواع دفاتر خدمات ساختمانی	خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای	7133			
	رسانه‌های دیجیتال	7134			

مراکز کاریابی	۷۱۳۵			
آمبولانس خصوصی	۷۱۳۶			
ارائه خدمات اینترنت	۷۱۳۷			
دفاتر حسابرسی	۷۱۳۸			
فروش مبلمان (انواع میز و صندلی و پرده و موکت و ...)				
فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم و تجهیزات پزشکی)	عملکردهای خردۀ فروشی یا فروش	۷۱۴۱		شهر
فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی و ...)	خدمات			
تعمیر لوازم خانگی				
فروش لوازم خودرو				
صرافی				
عرضه اوراق بهادر و سهام و مدیریت کارگزاری‌ها و خدمات تبادل اوراق بهادر				۷۱۴۰
مؤسسات مالی، اعتباری، شعب مرکزی بانک‌ها	امور مالی	۷۱۴۲		
شرکت‌های بازرگانی و تجاری، مؤسسات واردات و صادرات				
دفاتر نمایندگی‌های بانک‌های خارجی				
عمده‌فروشی کالاهای بادوام				
راسته‌های صنوف و بورس لوازم بازارها	تجاری‌های خاص مقیاس شهر	۷۱۴۳		
تالارهای پذیرایی				
فروشگاه‌های صنایع دستی و فرش				

شرکت‌های وابسته به وزارت‌خانه‌ها						
خدمات و پزشکی						
سلامتی (آزمایشگاه‌های طبی، رادیولوژی، دامپزشکی و (...)	خدمات فنی و تخصصی	۷۱۴۴				
دفاتر احزاب			۷۲۱۰			
تشکل‌های مردم‌نهاد			۷۲۲۰			
مؤسسه‌سات خیریه			۷۲۳۰			
اتحادیه‌ها، مجتمع، انجمان‌ها و تعاونی‌ها			۷۲۴۰			
رسانه‌های دیجیتال خبری			۷۲۵۰			
هیئت‌های ورزشی			۷۲۶۰			
آموزشگاه‌های بهداشت، سلامت و زیبایی	۷۲۷۱					
آموزشگاه‌های مدیریت تجارت حسابداری و نقشه‌کشی	۷۲۷۲					
آموزشگاه‌های کامپیوتر و ارتباطات	۷۲۷۳					
آموزشگاه‌های رانندگی	۷۲۷۴					
آموزشگاه‌های زبان خارجی	۷۲۷۵					
آموزشگاه‌های علوم قرآنی (به‌غیراز حوزه‌های علمیه)	۷۲۷۶					
آموزشگاه‌های ویژه			۷۲۷۰			
غیرانتفاعی			۷۲۰۰			

۱-۱-۴

الف) تعارف

بام سبز: بام سبز، بامی است که بر سطح آن گیاهان رشد می‌کنند و یا با احداث باغچه‌های ثابت (یا گلدان بزرگ) امکان رشد گیاهان فراهم گردیده است. و یا آنکه جهت استفاده از انرژی خورشیدی یا سایر انرژی های پاک مورد استفاده قرار می‌گیرد. حداقل ۴۰٪ از مساحت بام باید به فضای سبز یا تأسیسات انرژی های پاک اختصاص یافته باشد

سیستم بام سبز گسترد़ه: بام‌های سبز گسترد़ه، محیط کشت سطحی و کم‌عمقی دارد. عمق محیط کشت حداقل تا ۱۲ سانتی‌متر است. **سیستم بام سبز فشرده:** بام‌های متراتکم یا فشرده، محیط کشت ژرف و عمقی دارند و می‌توانند به عنوان یک فضای باز در نظر گرفته شوند. عمق محیط کشت در این نوع بام‌ها بین ۹۰ تا ۲۰ سانتی‌متر است.

سیستم بام سبز نیمه فشرده: بام سبز نیمه فشرده، نوعی از بام سبز است که محیط کشت آن بین بام سبز فشرده و گستردگی است عمق محیط کشت در این نوع بام بین ۱۲ تا ۲۰ سانتی متر است.

بام سبز فعال: در بام‌های سبز فعال امکان انجام فعالیت وجود دارد فعالیت‌های قابل انجام بر بام سبز به فعالیت‌های تفریحی فراغتی (نظیر رستوران، کافه، کافه کتاب) و کشاورزی تقسیم‌بندی می‌شوند و در کاربری‌های مختلف تجاری و خدماتی قابل استقرار است.

بام سبز غیرفعال: در بام‌های سبز غیرفعال انجام هرگونه فعالیتی ممنوع است این نوع از بام‌ها فقط جهت کمک به افزایش فضای سبز شهری مؤثرند و در کاربری مسکونی قابل استقرار است

ب) ضوابط و مقررات مرتب

۱. حداقل ۴۰٪ از مساحت بام باید به فضای سبز یا تأسیسات انرژی‌های پاک اختصاص یافته باشد. همچنین به ازای هر ۴۰ مترمربع از فضای سبز در بام می‌بایست حداقل یک اصله درخت وفق جزئیات اجرایی مورد تائید، کاشت گردد. در صورتی که مساحت فضای سبز بام کمتر از ۴۰ مترمربع باشد، کاشت حداقل یک درخت الایام، است.

تیصره: برای ساختمنهای موجود یا در حال ساخت، حصول شرایط سازه‌ای مورد تأیید مهندس سازه، لازم است.

۲. انجام هرگونه فعالیت مورداستفاده غیر ساکنین بر روی بام در پلاکهای مسکونی ممنوع است.

۳. در ساختمانهای غیر مسکونی^۲، بهره برداری بام سبز در قالب فعالیتها یا تفریحی فراغتی یا انتفاعی از جمله رستوران، کافه و کافه کتاب (در صورت حصول شرایط بام سبز) بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مجاز است. بر این مبنای در صورت احداث بام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح بام می تواند به زیربنای مرتبط با فعالیت با سازه های سبک و قابل جمع آوری اختصاص یابد که این زیربنا جزء تراکم محسوب نمی گردد.

۴. جهت تشویق و افزایش انگیزه ساخت بام سبز و افزایش سرانه، فضای سبز شهر، توصیه می‌گردد در صورت حصول شرایط بام سبز نسبت به اعطای تخفیف عوارض قانونی اقدام گردد. همچنین توصیه می‌گردد در صورت حفظ و احیای بام سبز توسط مالکین، عوارض سالیانه ملک‌های مسکونی، شاما، بخشودگر، یا تخفیف گردد.

۵. در صورت حصول شرایط بام سبز احداث گلخانه حداکثر به میزان ۱۰ درصد سطح بام با سازه های سبک و قابل جمع آوری و همچنین احداث آلاجیق حداکثر به میزان ۱۰ مترمربع مجاز است. ضمنا احداث سایه بان بر روی گیاهان به منظور کنترل تابش بلامانع است.

۶. در صورت احداث یام سبز، مستحبثات مرتبط از جمله سرویس بهداشتی، انباری به میزان حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز (طبقه همکف) در یام مجاز است.

۷. احداث باغ بام در مجتمع های تجاری گونه "ج" ، "د" و ساختمانهای بلندمرتبه الزامی است و در سایر پلاک ها اختیاری می باشد.

با توجه به مجاز بودن احداث فعلیت مسکونی در محورهای مختلف، مظاوم از کاربری غیر مسکونی، پلاکاهایی است که در اختلاط کاربری آنها مسکونی وجود ندارد.

۲-۱-۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی مسکونی

کاربری‌های مسکونی، محدوده‌هایی از شهر هستند که با فعالیت سکونت تعریف گردیده است. کاربری مسکونی در سطح شهر مشهد با در نظر گرفتن پیشنهادهای طرح جامع و طرح‌های ملاک عمل و در قالب سه تیپ مسکونی، صورت گرفته است. در طبقه‌بندی تیپ‌های سکونتی، ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، اندازه واحدها، اندازه قطعات، قیمت زمین، پیشنهادهای طرح ملاک عمل پیشین و حقوق مکتبه و ... نقش داشته‌اند.

در کاربری مسکونی شهر مشهد با توجه به ویژگی‌های خاصی که هر گونه دارد، فعالیت‌های مجاز و ضوابط استقرار آن نیز مشخص شده است. این فعالیت‌ها به منظور کاهش و تعديل تقاضای سفر، رفع برخی کمبودهای خدماتی موجود و افزایش سرزنشگی در محیط‌های مسکونی، پیش‌بینی گردیده‌اند.

همانطور که اشاره گردید در طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد سه تیپ مسکونی با توجه به ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی معرفی شده است که هر کدام از این تیپ‌های مسکونی گونه‌های مختلف سکونت را در خود جای داده‌اند.

در ادامه به معرفی تیپ‌های مسکونی و گونه‌های سکونت در هر یک از این تیپ‌ها می‌پردازیم.^۳

^۳ به استناد بند ۱۰ صورتحسنه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مصوب ۱۴۰۲/۵/۱۴ در خصوص امکان اعطای سطح اشغال مازاد بر مجوز قبلی (در پلاک‌های دارای پروانه یا پایان کار یا موافقت اصولی تسویه شده پیش از ابلاغ طرح تفصیلی) در طبقات مجاز طرح تفصیلی در صورت امکان پر کردن سطح اشغال وفق طرح تفصیلی (با رعایت فضای نیمه باز در همان طبقه) در گونه‌های مسکونی بلامانع است.

۱-۲-۱- گونه های مسکونی تیپ ۱

گونه مسکونی تیپ ۱ عمدتاً شامل پلاک های مسکونی با اندازه واحد های درشت دانه است که برای اشار اجتماعی اقتصادی که این گونه واحد ها را طلب می نمایند پیش بینی گردیده است. با توجه به پهنه های پیشنهادی این تیپ سکونتی، گونه های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت اند از:

۱. مسکونی تراکم کم گونه یک
۲. مسکونی تراکم متوسط گونه یک
۳. مسکونی تراکم متوسط گونه دو
۴. مسکونی تراکم زیاد گونه یک
۵. مسکونی تراکم زیاد گونه دو
۶. مجتمع مسکونی موجود
۷. مجتمع مسکونی پیشنهادی

نحوه ساخت و ساز در کاربری مسکونی تیپ ۱ (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحة) با توجه به دسته بندی هفت گانه فوق لازم الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال ها و حرایم سازمانهای تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

۱-۲-۱-۱- مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	ضوابط و مقررات ساختمانی
												فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
												الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوة، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:
												- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)
												- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معتبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابا نظر و ...) به طوری که حداقل یک معتبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معتبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معتبر اصلی صورت پذیرد).
												- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد.
												تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.
												تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.
												تبصره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره‌برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان‌کار نموده اند و یا واحدهای ساخته شده ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجوده ثبیت بهره‌برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقاء می‌گردد. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود.
												تبصره ۴: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود.
												(ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
												بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
												بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
												تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.
												(پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۲۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معاشر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامي است.
												(ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معاشر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.
												(ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معاشر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.
												(ج) آتش‌نشانی: در صورت نیاز‌سنگی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معاشر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.
												(خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معاشر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
												(د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.				

تبصره ۱: در خصوص فعالیتهای مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

ضوابط و مقررات ساختمانی												ریز فعالیت	
سایر ضوابط	ضوابط مربوط به تجمیع	ضوابط مربوط به تفکیک	حداکثر فضای باز به ازای هر واحد***	ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر اندازه قطعه*	محدوده	عنوان	رمز
• صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
• حداکثر عرض معتبر دسترسی ۶ متر است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین (تقلیل تراکم و ارتفاع و تعداد واحد) است.	• بهمنظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق شهری وندان به تجمیع قطعات افزایش در های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر پلاکهای واقع در حاشیه معتبر در حداکثر فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می صورت تجمیع کل پلاکهای داخل گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاکها برابر کوچه، درصورتی که واگذاری معتبر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده به مالکین اختلالی در دسترسی و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می گرددند. سایر پلاکها ایجاد ننماید. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می کند. لازم و اگذاری معتبر به مالکین توصیه به ذکر است رعایت مساحت حداکثر اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است.	• حداکثر مساحت تفکیک ۵۰۰ مترمربع است.	-	۷	۲ طبقه روی زمین****	۱۴۰	۷۰	۱	۳۵	۱۰۰>۵=>۳۵	۱۱۱	مشخص شده بر روی نقشه	مسکونی آپارتمانی کم گونه یک
• با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معتبر در تراکم مسکونی و تشویق شهری وندان به تجمیع قطعات افزایش در های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر پلاکهای واقع در حاشیه معتبر در حداکثر فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می صورت تجمیع کل پلاکهای داخل گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاکها برابر کوچه، درصورتی که واگذاری معتبر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده به مالکین اختلالی در دسترسی و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می گرددند. سایر پلاکها ایجاد ننماید. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می کند. لازم و اگذاری معتبر به مالکین توصیه به ذکر است رعایت مساحت حداکثر اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است.	• در بازتفکیک قطعات موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته باشند. مساحت این قطعات از این قطعه افزایش می گردد. (با اعمال ۲ در طبقات بالای همکف می خواهد) متر پیش روی طولی مساحت اشغال مجاز محاسبه می گردد. (با اعمال ۲ در طبقات بالای همکف می خواهد) مساحت فضای باز قطعه تخمین زده می شود. این مساحت می باید با مساحت فضای باز قطعه ازای هر واحد به دست ریویکردهای زیست محیطی به تأمین حداکثر ۸ طبقه، مجموع سطح اشغال مترمربع با طول ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی حداکثر ۲ متر تراس یا بایستی از ۷۰ درصد سطح بالکن) عرصه بیشتر شود.	۱۵	۱۲	۲ طبقه روی پیلوت	۱۴۰	۷۰	۲	۵۰	۱۵۰>۵=>۱۰۰				
• تعداد واحد از تقسیم زیرین تراکم تراکم مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.	• در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداکثر فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.	• فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین حداکثر ۸ متر تراس یا بالکن است	۲۰	۱۵,۵	۳ طبقه روی پیلوت	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تامین حداکثر ۸ مترمربع تراس یا طبقات ارجحیت داشته باشند. مساحت این قطعه از این قطعه افزایش می گردد. (با اعمال ۲ در طبقات بالای همکف می خواهد) مساحت فضای باز قطعه تخمین زده می شود. این مساحت می باید با مساحت فضای باز قطعه ازای هر واحد به دست ریویکردهای زیست محیطی به تأمین حداکثر ۸ طبقه، مجموع سطح اشغال مترمربع با طول ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی حداکثر ۲ متر تراس یا بایستی از ۷۰ درصد سطح بالکن) عرصه بیشتر شود.	۷۵	۵	>۲۰۰				

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداکثر فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین حداکثر ۸ متر تراس یا بالکن است

• تعداد واحد از تقسیم زیرین تراکم تراکم مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

و احدها میتوانند مساحتی حداکثر ۷۵ متر مربع داشته باشد.

**** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
عنوان	رمز		
مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	بر اساس پیوست شماره ۱	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداکثر ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) منوع است. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دستاندازها یا جانپناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^۴ ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲,۵ متر تجاوز ننمایید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظری آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
عنوان	رمز		
مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	<ul style="list-style-type: none"> حداکثر فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳٪ کمتر باشد احادث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداکثر ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۷,۰ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداکثر ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱,۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بنای‌ها الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نمازایی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورده برای نمازایی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نمازایی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورده و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنۀ ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، منوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها منوع است. نمای بدنۀ شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نمازایی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان منوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نمازایی و مخفی گردد.

ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمهباز	ریز فعالیت
عنوان	رمز		
<p>• هماهنگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد.</p> <p>• صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.</p> <p>• رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p>			

ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاهای تأسیسات روی بام	ریز فعالیت
عنوان	رمز	
<p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>• تمامی جای پارکها باید زیرتوده ساختمان قرار گیرند و هرگونه توقف در زیرنور گیر مجاز نمی باشد.</p> <p>• از هر معبیر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>• در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد؛ احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>• قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>• قرارگیری درب ورودی سواره می بایست بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان (بیش دو محور سواره) ممنوع است.</p> <p>• ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>• باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبیر عمومی ممنوع است.</p> <p>• چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد 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.</p> <p>• احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین‌نمی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>• در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توانان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.</p>	<p>• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می گردد.</p> <p>• احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>• حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است. مجموع مستحبثات مشاعرات روی بام (آلاچیق، ابزاری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	<p>مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک</p> <p>۱۱۱۱</p>

-۱-۲-۱-۲ مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت				
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوارکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:							
- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)							
- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابا نظر و...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معتبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).							
- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر							
- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد.							
تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.							
تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.							
تبصره ۳ پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.							
(ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.							
بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.							
بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.							
تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.							
(پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.							
(ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و بیشتر بلامانع است.							
ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالنهای اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.							
ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازمندی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط ایستگاه آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.							
خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.							
(د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.							
(ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شای، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجازاً و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.							
(ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.							
(ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.							

تصریح ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آبار تامی تراکم متوسط گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در خواباط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تعیین می‌کند

تصویره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از حمله مقررات یا کینگ و غیره بر اساس، ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی، است

ردیف	عنوان	محدوده	اندرازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع	حداکثر باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفصیل	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۱۲	مسکونی تراکم روی گونه نقشه	یک	۵۰۰>۵>۲۵۰	۷۵	۵۰۰>۵>۲۵۰	۵۰۰	۶۰	۲۰۰>۵>۱۵۰	۱۵۰>۵>۱۰۰	۳۵	۱۰۰>۵>۳۵	یک واحد دوبلکس	صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.
۱۱۱۳	مشخص شده بر روی گونه نقشه	یک	۲۵۰>۵>۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰>۵>۱۵۰	۲۰۰	۳	۶۰	۱۵۰>۵>۱۰۰	۶۰	۱۰۰>۵>۳۵	یک واحد دوبلکس	• تفکیک اراضی در پهنه مسکونی و تشویق شهرondonan به تجمیع تراکم متوسط مسکونی با قطعات افزایش در پلاکهای واقع در مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. حاشیه معابر در صورت تجمیع کل پلاکهای داخل کوچه، درصورتی که بدبیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات واگذاری معتبر به مالکین اختلالی در تفکیک موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی‌گردد و واگذاری معتبر به مالکین توصیه می‌گردد. • در بازنتفکیک قطعات می‌گردد. • ضروری است از تجمیع قطعات موجود، حفظ دانه بندی و بدنحوی که هنده نامناسب ایجاد نماید، وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات اجتناب گشته و تجمیع به تائید هیئت ارجحیت داشته و الزاماً می‌فرمایی شهداری برسد.
۱۱۱۴	مشخص شده بر روی گونه نقشه	۵>۵۰۰	۵	۵>۵۰۰	۵	۵>۵۰۰	۵	۷۰	۲۰۰>۵>۱۵۰	۲۰۰	۲۰۰>۵>۱۰۰	۲۰۰>۵>۱۰۰	• تفکیک اراضی در پهنه مسکونی و تشویق شهرondonan به تجمیع تراکم متوسط مسکونی با قطعات افزایش در پلاکهای واقع در مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. حاشیه معابر در صورت تجمیع کل پلاکهای داخل کوچه، درصورتی که بدبیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات واگذاری معتبر به مالکین اختلالی در تفکیک موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی‌گردد و واگذاری معتبر به مالکین توصیه می‌گردد. • در بازنتفکیک قطعات می‌گردد. • ضروری است از تجمیع قطعات موجود، حفظ دانه بندی و بدنحوی که هنده نامناسب ایجاد نماید، وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات اجتناب گشته و تجمیع به تائید هیئت ارجحیت داشته و الزاماً می‌فرمایی شهداری برسد.
۱۱۱۵	مشخص شده بر روی گونه نقشه	یک	۲۵۰>۵>۲۰۰	۲۰۰	۲۵۰>۵>۲۰۰	۲۵۰	۳	۶۰	۱۵۰>۵>۱۰۰	۶۰	۱۰۰>۵>۳۵	یک واحد دوبلکس	صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قبل قبول است.

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حدائق فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای "٦٠ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ٨ متر تراس یا بالکن است.

- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفا چهار واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ متر مربع داشته باشد.

**** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است

ریز فعالیت	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
عنوان	رمز		
<p>مکانی آزاده ای املاک مسکونی زیرا</p> <p>1112</p> <p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداقل سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ۵ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>تبصره: ۱: در صورت عدم امكان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>• جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است.</p> <p>تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است.</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقبنشینی بابت تأمین عرض حیاطخلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشینی بابت عرض حیاطخلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد؛ رعایت حداقل سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> <p>• در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست</p> <p>تبصره: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شبیراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شبیراه در حیاط در حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>			

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
			عنوان	رمز
مسکونی ترکیب متعدد جهنمه از	بر اساس پیوست شماره ۱	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداکثر ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گردد. تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کالها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) منوع است. 	ارتفاع دستاندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننمایید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد.	۱۱۱۲

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به نما	
			عنوان	رمز
مسکونی ترکیب متعدد جهنمه از	• حداکثر فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداکثر فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می گردد و نمی بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ۵۰ درصد حیاط با حداکثر مساحت مربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • حداکثر ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معاابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد.	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن گردد). فضا در ارتفاع بیش از ۰,۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضای نصب شود یا دارای جان‌پناهی به ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداکثر ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱,۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهويه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در تراس واقع شده باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معاابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. 	<p>کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود.</p> <p>نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تنسبات حجم آنها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورده برای نماسازی آنها استفاده گردد.</p> <p>وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روش‌مند رنگ کرم، زرد آخرا با رنگ هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد.</p> <p>استفاده از رنگ‌های قهوه ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاچوردی، با مصالح بوم آورده و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدن ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است.</p> <p>استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تندر، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است)</p> <p>استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود.</p> <p>طراحی و اجرای سطوح سیمانیکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است.</p> <p>نمای بدن شمالي ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد.</p> <p>پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد.</p> <p>نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایست با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد.</p> <p>همانگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامي است. طراحی نمای ساختمان زمانی قبل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداکثر، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد.</p> <p>صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانبی است.</p> <p>رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامي است.</p>	۱۱۱۲

ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت
عنوان	رمز	
<p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>• توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>درصورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطع درخت بهمنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>• ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد و استفاده از آسانسور توسعه ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>احداث شیبراhe (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو و توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو و توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>• در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأم رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است</p>	<p>• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد.</p> <p>• احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>• حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌باشند از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	<p>مسکونی از نمای متوسط بازه</p> <p>۱۱۱۲</p>

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	ضوابط و مقررات ساختمانی
												فعالیت های مجازیه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
												الف) تجاری محله ۱۶۱: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۱۶۱ (کد: ۷۱۱۲ و ۷۱۱۱) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهاخ خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:
												- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معابر مجاز ((به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، باناصر و...) به طوری که حداقل یک معابر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معابر، صراف قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معابر اصلی صورت پذیرد).
												- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تا ۱۰۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.
												تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.
												تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.
												تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.
												ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکوک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
												بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
												بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
												تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.
												پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و ادوارهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است.
												رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.
												(ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.
												(ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه ۶ و قرائت خانه ۶ کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۶ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.
												(ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌بایی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.
												(خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
												(د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.
												(ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شای، کافه موزه، کافه تاب، کتاب فروشی، کافه موشه در کل پلاک

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی											
فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی											

و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.
ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ وغیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.
ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط فوق الذکر در جدول تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ وغیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قادر قبول است.

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، کاهش سطح اشغال تا دستیابی به حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد برابر تعداد طبقات الزامی است

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه متهای ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متري پيش روی طولی در عرض "منوط به تأمین حداقل ۸ متر تراسی یا بالکن اس-

- حداقل یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۶۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گرد.

- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفا پنج واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ متر مربع داشته باشد.

**** در قطعات زیر ۱۰۰ متر مربع احداث بیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد محاذ اس

ریز فعالیت	عنوان	ردیف	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
<p>سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p> <p>رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. در صورت عدم تأمین ۸ متر فضای نیمه‌باز تراس یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی وفق ضوابط مندرج در جدول، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مزاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد.</p> <p>احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز (به سمت حیاط، حیاط خلوت و معبر) صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۸ مترمربع است.</p> <p>مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدینهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب نمی‌گردد.</p> <p>در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>مساحت حیاطخلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعريف است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعريف، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعريف شده "مستند به مساحت قبل از تعريف" است.</p> <p>احادیث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	مسکونی آپارتمانی تراسات مسکونی ۲	۱۱۱۳	۱۲	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
عنوان	رمز			
بر اساس پیوست شماره ۱ مسکونی آرتقانی تراکم متوسط ۲	۱۱۱۳	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^۶ ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳،۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲.۵ متر تجاوز ننمایید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تصریه: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداکثر ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گرد تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگدان و در حرایم کالاهای و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دستاندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^۶ ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداقل ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳،۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲.۵ متر تجاوز ننمایید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تصریه: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به تهییه فضا	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و	ضوابط مربوط به نما	
عنوان	رمز				
بر اساس پیوست شماره ۱ مسکونی آرتقانی تراکم متوسط ۲	۱۱۱۳	<ul style="list-style-type: none"> حداکثر فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌باشد از ۳۰٪ کمتر باشد. احداث آلاچیق و سایبان به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداکثر سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد حداقل ۱،۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌راهی معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۷،۰ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌باشد. تبصره: در قطعات با ارتفاع ۱،۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان‌پناهی به ارتفاع ۱۰،۱ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱،۷۰ متر از کف مجاور است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. تبصره: در مجاورت مالکیت غیر است، می‌باشد در محدوده مالکیت، نمای از ۱۰ متر از درخت کاشته شود. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌راهی معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نمای از ۱۰٪ در حدود حداکثر ارتفاع ساختمان. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تنشیات حجم آنهاه با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نمای از ۱۰٪ در حدود حداکثر ارتفاع ساختمان. وجه غالب سطوح باید حتی‌امکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اخرا با رگه‌های از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نمای از ۱۰٪ در حدود حداکثر ارتفاع ساختمان. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اخراجی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداقل در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی معمول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌باشد در محدوده مالکیت، نمای از ۱۰٪ در حدود حداکثر ارتفاع ساختمان. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌باشد هم‌اگر و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌باشد. می‌باشد با پوسته مجوف نمای از ۱۰٪ در حدود حداکثر ارتفاع ساختمان. همانگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای همانگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نمای از ۱۰٪ در حدود حداکثر ارتفاع ساختمان. رجایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نمای از ۱۰٪ در حدود حداکثر ارتفاع ساختمان. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تنشیات حجم آنهاه با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نمای از ۱۰٪ در حدود حداکثر ارتفاع ساختمان. وجه غالب سطوح باید حتی‌امکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اخرا با رگه‌های از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نمای از ۱۰٪ در حدود حداکثر ارتفاع ساختمان. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اخراجی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداقل در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی معمول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌باشد در محدوده مالکیت، نمای از ۱۰٪ در حدود حداکثر ارتفاع ساختمان. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌باشد هم‌اگر و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌باشد. می‌باشد با پوسته مجوف نمای از ۱۰٪ در حدود حداکثر ارتفاع ساختمان. همانگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای همانگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نمای از ۱۰٪ در حدود حداکثر ارتفاع ساختمان. رجایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات	روی بام	عنوان	رمز
مسکونی پارکینگ بازار موزه بوغاز	<p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مراحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی امساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>• توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انجاری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>• از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>• در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>• قطع درخت بهمنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>• توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>• ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>• باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>• چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد و استفاده از آسانسور توسعه ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>• احداث شب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین‌نمی‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>• در مواردی که شب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توامان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.</p>	<p>• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲ احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد.</p> <p>• احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>• حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است.</p> <p>• مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انجاری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌باشند از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	1113	

۱-۲-۱-۴ مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه یک

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	کارکرد اصلی	ضوابط و مقررات ساختمانی
									فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
									الف) تجاری محله ۱۶۱: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۱۶۱ (کد: ۷۱۱۲ و ۷۱۱۱) و همین طور آرایشگاهها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:
									- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)
									- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معابر مجاز (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، باناصر و...) به طوری که حداقل یک متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معابر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معابر اصلی صورت پذیرد).
									- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر
									- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.
									تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و با قیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.
									تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.
									تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.
									(ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکوک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
									بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
									بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
									تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.
									(پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۳۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۱)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.
									(ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.
									(ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه ۶ و قرائت‌خانه ۶ کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالنهای اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۶ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.
									(ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازستجی و مکان‌بایی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.
									(خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
									(د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.
									(ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موذه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجاز و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی			فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی								
ر) خانه سالمندان : بهرهبرداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهرهبرداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.											

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند
 تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

ردیف	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	مسکونی	نالصال واحد	حداکثر اندازه	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.														
۱۱۱۴	مسکونی آپارتمانی شده بر روی نقشه گونه ۱	۱۰۰>S>۳۵	یک واحد دوبلکس	۳۵	۱۰۰>S>۳۵	۶۰	۱۵۰>S>۱۰۰	۲	۷۰	۷۰	۱۴۰	۷	۲ طبقه روی زمین ****	در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۲ متر تا ۱۰ متر، با توجه به بافت شکل گرفته در حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا تفکیک اراضی در این محدوده تجمیع قطعات زیرزمین است.
		۱۵۰>S>۱۵۰	پیش روی طولی مازاد بر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه ۲ اعمال ۲	۷۵	۲۰۰>S>۱۵۰	۳	۱۵۰>S>۱۰۰	۲	۷۰	۱۴۰	۱۲	۲ طبقه روی پیلوت	پنهنه تراکم زیاد مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت حداقل ۵۰۰ حداقل مساحت با قواره بندی متربعد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا مترمربع مجاز است. ^۷ قطعات مجاور آن قطعه توصیه زیرزمین است.	
		۲۵۰>S>۲۰۰	۹۰	۵۰۰>S>۲۵۰	۴	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر طبقات بالای همکف بالکن با عرض حداقل ۲ متر در طبقات بالای همکف مازاد بر ۶۰ درصد خواهد بود)	۱۹	۱۵۰,۵	۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۱۵	۱۲	۳ طبقه روی پیلوت	• تفکیک اراضی در این محدوده تجمیع قطعات زیرزمین است.
		۵۰۰>S>۲۵۰												• در بازنگری قطعات کوچه به نحوی که کوچه مذکور با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم موجود، حفظ دانه بندی قابلیت حذف داشته باشد و های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر وضع موجود بر دانه بندی واگذاری معبر به مالکین اختلالی حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می و تفکیک طولی قطعات در دسترسی سایر پلاکها ایجاد گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاکها ارجحیت داشته و الزاماً ننماید، واگذاری معبر به مالکین برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پنهنه مسکونی مربوطه بوده و حداقل تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل نمی گردد
		۱۲۰	۵۰۰ مترمربع و بیشتر											• حداکثر سطح اشغال به تأمین حداقل ۸ طبقه آخر نیز تا میزان ۶۰ مترمربع با طول حداقل ۲ متر تراس (مشروط به پیش‌بینی یا بالکن) محسوبه تعداد حداقل ۸ متر فضای نیمه واحد از تقسیم باز-تراس یا بالکن) مجاز فضای باز قطعه بر است.
														• در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.
														** در مواردی که تعداد طبقات باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.
														*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای ۶۰ مترمربع از عرض "منوط به تأمین حداقل ۸ متر تراس یا بالکن است
														**** تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۳۰۰ مترمربع صرفا شش واحد مجاز میباشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ مترمربع داشته باشد.
														***** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.
														۶ در محدوده حوزه میانی غربی شامل محلات سجاد، احمدآباد، کوهسنگی و فرامرز-عباسی حداقل مساحت تفکیک معادل ۱۰۰۰ مترمربع است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای ۶۰ مترمربع از عرض "منوط به تأمین حداقل ۸ متر تراس یا بالکن است

**** تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۳۰۰ مترمربع صرفا شش واحد مجاز میباشد ولیکن یکی از این واحدها

میتواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ مترمربع داشته باشد.

***** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

ریز فعالیت	عنوان	ردائل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز				سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	
<p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• در صورت عدم تأمین ۸ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده منوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۸ مترمربع است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب نمی‌گردد.</p> <p>• در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از برپلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>• مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعريف است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعريف، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعريف شده "مستند به مساحت قبل از تعريف" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شبیراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>• تبصره: در قطعات شمالی احداث شبیراه در حیاط در حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	۱۱۱۴	مسکونی آرتمیه تهران	ردائل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
عنوان	رمز			
بر اساس پیوست شماره ۱ مسکونی آرتکنیک زندگانه ۱	۱۱۱۴	<p>ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است.</p> <p>ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر $\frac{2}{5}$ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از $\frac{2}{5}$ متر به صورت نرده خواهد بود.</p> <p>حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است.</p> <p>حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم گرد) مجاز می‌باشد.</p> <p>تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کالاها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.</p> <p>احادث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشه و خروجي پلکان مشروط بر اينکه ارتفاع آنها از $2,5$ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشه و اتاق آسانسور تا 6 متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>حداکثر ارتفاع تمام شده زيرزمين $\frac{2}{4}$ متر است که حداکثر $1/5$ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گيرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سينمای اختصاصي و كاريكي های خدماتي نظير آن حداکثر عمق زيرزمين می‌تواند افزایش يابد.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل $1,10$ متر و حداکثر 2 متر باشد.^۸ حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت $2/40$ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم گرد) مجاز می‌باشد. تحصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کالاها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. احادث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشه و خروجي پلکان مشروط بر اينکه ارتفاع آنها از $2,5$ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشه و اتاق آسانسور تا 6 متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده زيرزمين $\frac{2}{4}$ متر است که حداکثر $1/5$ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گيرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سينمای اختصاصي و كاريكي های خدماتي نظير آن حداکثر عمق زيرزمين می‌تواند افزایش يابد. 	<p>بر اساس پیوست شماره ۱</p> <p>مسکونی آرتکنیک زندگانه ۱</p>

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به نما						
عنوان	رمز								
مسکونی آرتکنیک زندگانه ۱	۱۱۱۴	<p>حداکثر فضای باز هر پلاک $\frac{3}{30}$% از سطح زمين است.</p> <p>تبصره: در قطعات با سطح اشغال 60 درصد به علاوه 2 متر پيش روی، حداکثر فضای باز پس از اعمال 2 متر پيش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بايست از $\frac{3}{30}$ کمتر باشد.</p> <p>حداکثر آلاچيق به منظور تجهيز فضای سبز حياط با مصالح سبك و قابل برچидه شدن همچون چوب و شيشه تا مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال با حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع سطح عرصه باشد.</p> <p>حداکثر سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود.</p> <p>تبصره: در قطعات با حداکثر فضای باز 30 درصد ميزان سطح عرصه اختصاص يافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌يابد.</p> <p>به ازاي هر 10 مترمربع فضای سبز باید يك درخت کاشته شود. همچنين به ازاي هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد کاشت درخت $1,2$ متر از درخت مجاور باشد.</p> <p>صدور پيانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ايندرختان در گواهي پيانکار ساختمان درج شود.</p> <p>به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت يك درخت به ازاي هر 5 متر بر در لبه پياده‌روهای معابر ده متر و بيشتر توصيه می‌گردد.</p>	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشيمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. و از مصالح بوم آورده برای نemasازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه هایی از قرمز (رنگ و خاکرس) نemasازی استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، خرايي، قرمز رس، گلبهي، آبي فيروزه‌اي و لاچوردي، با مصالح بوم آورده و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سياه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غيرمجاز است. (استفاده از رنگ‌هاي تيره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزيت و آلومینيومي مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملي ساختمان‌ايران و به صورت محدود و حداکثر در حد 10% سطح کلي نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌ها يمسکوتی قابل قبول است هرچند که اساساً اين نوع مصالح توصيه نمي شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی يکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالي ساختمان که در مجاورت مالکيت غير است، می‌باشد در محدوده مالکيت، نemasازی گردد. نصب تأسيسات گرمایشي، سرمایشي و غيري در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بايست با پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌باشد هماهنگ و در تابع با خطوط نمای مجاوران باشد. تصور پيانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ايندرختان در گواهي پيانکار ساختمان درج شود. هماهنگی کلي خطوط نما با ابنيه مجاور الزامي است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذيرish است که در طراحی آن نماي دو سمت ساختمان نيز آورده شده و نمای طراحی شده، حداکثر، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌هاي مجاور باشد. تصور پيانکار ساختمان مشروط به انجام نemasازی نماهای اصلی و جانبی است. رجایت ساير ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملي ساختمان الزامي است. 	<p>حداکثر فضای باز هر پلاک $\frac{3}{30}$% از سطح زمين است.</p> <p>تبصره: در قطعات با سطح اشغال 60 درصد به علاوه 2 متر پيش روی، حداکثر فضای باز پس از اعمال 2 متر پيش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بايست از $\frac{3}{30}$ کمتر باشد.</p> <p>حداکثر آلاچيق به منظور تجهيز فضای سبز حياط با مصالح سبك و قابل برچидه شدن همچون چوب و شيشه تا مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال با حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع سطح عرصه باشد.</p> <p>حداکثر سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود.</p> <p>تبصره: در قطعات با حداکثر فضای باز 30 درصد ميزان سطح عرصه اختصاص يافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌يابد.</p> <p>به ازاي هر 10 مترمربع فضای سبز باید يك درخت کاشته شود. همچنان به ازاي هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد کاشت درخت $1,2$ متر از درخت مجاور باشد.</p> <p>صدور پيانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ايندرختان در گواهي پيانکار ساختمان درج شود.</p> <p>به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت يك درخت به ازاي هر 5 متر بر در لبه پياده‌روهای معابر ده متر و بيشتر توصيه می‌گردد.</p>	<p>حداکثر فضای باز هر پلاک $\frac{3}{30}$% از سطح زمين است.</p> <p>تبصره: در قطعات با سطح اشغال 60 درصد به علاوه 2 متر پيش روی، حداکثر فضای باز پس از اعمال 2 متر پيش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بايست از $\frac{3}{30}$ کمتر باشد.</p> <p>حداکثر آلاچيق به منظور تجهيز فضای سبز حياط با مصالح سبك و قابل برچيده شدن همچون چوب و شيشه تا مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال با حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع سطح عرصه باشد.</p> <p>حداکثر سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود.</p> <p>تبصره: در قطعات با حداکثر فضای باز 30 درصد ميزان سطح عرصه اختصاص يافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌يابد.</p> <p>به ازاي هر 10 مترمربع فضای سبز باید يك درخت کاشته شود. همچنان به ازاي هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد کاشت درخت $1,2$ متر از درخت مجاور باشد.</p> <p>صدور پيانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ايندرختان در گواهي پيانکار ساختمان درج شود.</p> <p>به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت يك درخت به ازاي هر 5 متر بر در لبه پياده‌روهای معابر ده متر و بيشتر توصيه می‌گردد.</p>	<p>حداکثر فضای باز هر پلاک $\frac{3}{30}$% از سطح زمين است.</p> <p>تبصره: در قطعات با سطح اشغال 60 درصد به علاوه 2 متر پيش روی، حداکثر فضای باز پس از اعمال 2 متر پيش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بايست از $\frac{3}{30}$ کمتر باشد.</p> <p>حداکثر آلاچيق به منظور تجهيز فضای سبز حياط با مصالح سبك و قابل برچيده شدن همچون چوب و شيشه تا مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال با حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع سطح عرصه باشد.</p> <p>حداکثر سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود.</p> <p>تبصره: در قطعات با حداکثر فضای باز 30 درصد ميزان سطح عرصه اختصاص يافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌يابد.</p> <p>به ازاي هر 10 مترمربع فضای سبز باید يك درخت کاشته شود. همچنان به ازاي هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد کاشت درخت $1,2$ متر از درخت مجاور باشد.</p> <p>صدور پيانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ايندرختان در گواهي پيانکار ساختمان درج شود.</p> <p>به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت يك درخت به ازاي هر 5 متر بر در لبه پياده‌روهای معابر ده متر و بيشتر توصيه می‌گردد.</p>	<p>حداکثر فضای باز هر پلاک $\frac{3}{30}$% از سطح زمين است.</p> <p>تبصره: در قطعات با سطح اشغال 60 درصد به علاوه 2 متر پيش روی، حداکثر فضای باز پس از اعمال 2 متر پيش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بايست از $\frac{3}{30}$ کمتر باشد.</p> <p>حداکثر آلاچيق به منظور تجهيز فضای سبز حياط با مصالح سبك و قابل برچيده شدن همچون چوب و شيشه تا مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال با حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع سطح عرصه باشد.</p> <p>حداکثر سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود.</p> <p>تبصره: در قطعات با حداکثر فضای باز 30 درصد ميزان سطح عرصه اختصاص يافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌يابد.</p> <p>به ازاي هر 10 مترمربع فضای سبز باید يك درخت کاشته شود. همچنان به ازاي هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد کاشت درخت $1,2$ متر از درخت مجاور باشد.</p> <p>صدور پيانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ايندرختان در گواهي پيانکار ساختمان درج شود.</p> <p>به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت يك درخت به ازاي هر 5 متر بر در لبه پياده‌روهای معابر ده متر و بيشتر توصيه می‌گردد.</p>	<p>حداکثر فضای باز هر پلاک $\frac{3}{30}$% از سطح زمين است.</p> <p>تبصره: در قطعات با سطح اشغال 60 درصد به علاوه 2 متر پيش روی، حداکثر فضای باز پس از اعمال 2 متر پيش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بايست از $\frac{3}{30}$ کمتر باشد.</p> <p>حداکثر آلاچيق به منظور تجهيز فضای سبز حياط با مصالح سبك و قابل برچيده شدن همچون چوب و شيشه تا مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال با حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع سطح عرصه باشد.</p> <p>حداکثر سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود.</p> <p>تبصره: در قطعات با حداکثر فضای باز 30 درصد ميزان سطح عرصه اختصاص يافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌يابد.</p> <p>به ازاي هر 10 مترمربع فضای سبز باید يك درخت کاشته شود. همچنان به ازاي هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد کاشت درخت $1,2$ متر از درخت مجاور باشد.</p> <p>صدور پيانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ايندرختان در گواهي پيانکار ساختمان درج شود.</p> <p>به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت يك درخت به ازاي هر 5 متر بر در لبه پياده‌روهای معابر ده متر و بيشتر توصيه می‌گردد.</p>	<p>حداکثر فضای باز هر پلاک $\frac{3}{30}$% از سطح زمين است.</p> <p>تبصره: در قطعات با سطح اشغال 60 درصد به علاوه 2 متر پيش روی، حداکثر فضای باز پس از اعمال 2 متر پيش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بايست از $\frac{3}{30}$ کمتر باشد.</p> <p>حداکثر آلاچيق به منظور تجهيز فضای سبز حياط با مصالح سبك و قابل برچيده شدن همچون چوب و شيشه تا مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال با حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مساحت حداکثر ده درصد حداکثر مساحت 20 مترمربع سطح عرصه باشد.</p> <p>حداکثر سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود.</p> <p>تبصره: در قطعات با حداکثر فضای باز 30 درصد ميزان سطح عرصه اختصاص يافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌يابد.</p> <p>به ازاي هر 10 متر</p>

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات			
	عنوان	رمز		
مسکونی پارکینگ املاک زندگانی	<p>روی بام</p> <p>ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات</p> <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگاهه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد.</p> <p>در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>توقف خودروها در پارکینگ نباید مراحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسعه ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>احداث شب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین‌می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توانمند نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.</p>	<p>در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱۱ احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می گردد.</p> <p>احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد.</p> <p>احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است.</p> <p>مجموع مستجدثات مشاغل روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	<p>روی بام</p> <p>ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات</p> <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگاهه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد.</p> <p>در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>توقف خودروها در پارکینگ نباید مراحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسعه ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>احداث شب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین‌می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توانمند نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.</p>	1114

کارکرد اصلی	کاربری	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت	عملکرد	کاربری	ضوابط و مقررات ساختمانی			
									فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی						
									الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:						
									- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)						
									- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معتبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر) به طوری که حداقل یک معتبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معتبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معتبر اصلی صورت پذیرد).						
									- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر						
									- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد.						
									تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.						
									تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.						
									تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.						
									(ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکوک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.						
									بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.						
									بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.						
									تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.						
									(پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و ادارهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان ۶-ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.						
									(ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان ۶-ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.						
									(ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه ۶ و قرائت‌خانه ۶ کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۶ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.						
									(ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌بایی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.						
									(خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.						
									(د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.						
									(ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۳۰) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۱۱) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در						

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی										

کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.
ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.
ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم زیاد گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی، باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی، اس-

* ***فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای " ٦٠ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین حداقل ٨ متر تراس یا بالکن است.

***حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۶۰ مترمربع چهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد

****تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت 400 متر مربع صرفا هفت واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل 120 متر مربع داشته باشد.

*** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است

ریز فعالیت	عنوان	رمز	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی	
1115	مسکن پیش آزمونی ایجاد کردند	16	<p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>• جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است.</p> <p>تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است.</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقبنشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو برداری محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو برداری محور شرقی غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> <p>• در قطعات ریزدانه با حداکثر سطح اشغال و تراکم ۷۰ درصد، حوزه‌ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.</p>	<p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• در صورت عدم تأمین ۸ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۸ مترمربع است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیرینا جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>• در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>• مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شبیراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شبیراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	<p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>• جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است.</p> <p>تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است.</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو برداری محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو برداری محور شرقی غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> <p>• در قطعات ریزدانه با حداکثر سطح اشغال و تراکم ۷۰ درصد، حوزه‌ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.</p>	<p>• سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p>

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	عنوان	رمز
بر اساس پیوست شماره ۱ مسکونی آزمایشگاه زیادگانه ۲	بر اساس پیوست شماره ۱ مسکونی آزمایشگاه زیادگانه ۲	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر $\frac{2}{5}$ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از $\frac{2}{5}$ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع پیش آمدگی $\frac{3}{40}$ متر تعیین می گرد حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت $\frac{3}{20}$ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا $\frac{3}{20}$ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. تصحیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگدان و در حرایم کالها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. احادیث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اينکه ارتفاع آنها از $\frac{2}{5}$ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا $\frac{6}{6}$ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین $\frac{2}{4}$ متر است که حداکثر $\frac{1}{5}$ متر بالاتر از کف معتبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست اندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل $1,10$ متر و حداکثر 2 متر باشد.^۹ 	حداکثر ارتفاع ساختمان	

ریز فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمهباز		
			ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به ساختمان	ضوابط مربوط به نما
مکان‌آفرینی	حداصل فضای باز هر پلاک ۰٪ از سطح زمین است.	• حداصل فضای باز هر پلاک ۰٪ از سطح زمین است.	تبصره: در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداصل فضای باز هر پلاک ۰٪ از سطح زمین است.	• حداصل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می گردد ونمی بايست از ۳٪ کمتر باشد	کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها مانع باشند. و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روش مانند رنگ کرم، زرد اخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد.
مکان‌آفرینی	حداصل فضای باز آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد.	• حداصل فضای باز ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود.	تبصره: در قطعات با حداصل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد.	استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رسان، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است)	
مکان‌آفرینی	حداصل فضای باز ۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱۰۰۰ متر از کف فضا باشد.	• در قطعات شمالي و غربي با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداصل ۲ متر) نصب باز شو در ارتفاع ۱۷۰۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است.	تبصره: در حداصل فضای باز ۱۰ مترمربع فضای سبز کاشته شود. همچنین به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد.	استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود.	
مکان‌آفرینی	حداصل فضای باز ۱۰ متر از درخت کاشته شود. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱۰۰ متر از درخت مجاور باشد.	• صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.	تبصره: در قطعات با حداصل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد.	طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالي ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد.	
مکان‌آفرینی	تصدر پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.	• به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد.	تبصره: در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداصل فضای باز هر پلاک ۰٪ از سطح زمین است.	نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد.	
مکان‌آفرینی	در قطعات با حداصل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد.	• در قطعات با حداصل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد.	تبصره: در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداصل فضای باز هر پلاک ۰٪ از سطح زمین است.	هماهنگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامي است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداصل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد.	
مکان‌آفرینی	تصدر پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جنبی است.	• صدور پایانکار ساختمان در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد.	تبصره: در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداصل فضای باز هر پلاک ۰٪ از سطح زمین است.	رجایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامي است.	

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات		
	روی بام	رمز	
مسکونی آزاد پذیرش نیازهای دینی	<p>ضوابط پارکینگ</p> <ul style="list-style-type: none"> • تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معتبر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است. • درصورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است. • قطع درخت بهمنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌هاصورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معتبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناوایان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده روبهمنظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، بایدرمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث توانمند نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است 	<p>در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو احداث بام سیز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می گردد.</p> <p>احداث خرپشته به مساحت حداقل ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>با توجه به استانداردهای سازمان آتش نشانی افزایش حداکثر ارتفاع خرپشته اول و دوم تا عتمتر مجاز است.</p> <p>حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد.</p> <p>احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است.</p> <p>مجموع مستحبات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	1115

ضوابط و مقررات ساختمانی													فعالیت	
عنوان	رمز	حداقل اندازه مسکونی قطعه*	حداقل نالخلص واحد مسکونی*	حداقل اندازه تراکم گونه ۲	مجتمع های مسکونی تراکم زیاد									
ضوابط مربوط به جمعیت	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به از ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	حداقل ارتفاع	حداقل تعداد طبقات	حداقل تعداد تراکم	حداقل سطح اشغال مسکونی (درصد)	حداقل تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداقل نالخلص واحد در هر قطعه	حداقل اندازه تراکم	حداقل اندازه تراکم گونه ۲			
سایر ضوابط	احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع‌های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است. سطوح زیربنای نگهبانی با مساحت حداكل ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی‌باشد. مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع‌های مسکونی به‌اضافه سطح اشغال خدمات موردنیاز نباید از ۵۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد. سطح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال مجموعه است و در زیر سطوح ساخته شده احداث می‌گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ مجاز است. در ساختمان‌های بیش از ۱۲ متر ارتفاع از روی فونداسیون رعایت فاصله جانبی (درز انقطاع) از ساختمان‌های هم‌جوار برابر آیین‌نامه ملی ساختمان الزامی می‌باشد. حداقل فضای باز هر مجموعه (محوطه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است. تهیه و اجرای طرح محوطه‌سازی برای مجتمع‌های مسکونی الزامی است.	توصیه نمی گردد	۲۵۰۰	۲۵	۲۷	۷	۲۸۰	۴۰	۷۵	۲۵۰۰	۱۱۱۷			

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

- حداكل ده درصد واحدها در هر پلاک این گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۵۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.
- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۲۵ متر محاسبه می‌شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ متر مربع (با حداقل فضای باز ۵۰ درصد) حداكل ۵۰ واحد مجاز می‌باشد.

عنوان	رمز	حداقل عرض گذر دسترسی	ریز فعالیت
ضوابط و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در مجتمع‌های مسکونی با رعایت اصول سایه اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تایید شهرداری منطقه در قالب حداكل سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. • حداقل مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح منفصل و مجزا (درمورد مجتمع‌های مسکونی که به صورت بلوک‌های مجزا در کنار استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و تبعیت از الگوی ساختمان‌های یکدیگر قرار گرفته‌اند) تنها در صورتی مجاز است که: الف- فاصله بلوک‌های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته‌اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته‌اند حداقل ۵ متر باشد.	۱۶	مجتمع های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعرات و ضوابط مربوطه		
	عنوان	رمز	
مجمعهای مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	<p>بر اساس پیوست شماره یک</p> <p>می باشد</p> <p>نمسکونی مجاز</p> <p>در مجتمع های مجاز</p> <p>• ایجاد پیشامدگی</p>	<p>حداکثر ارتفاع ساختمان</p> <ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست اندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. توصیه می گردد دیوارهای اطراف مجتمع ها تا حداکثر یک متر دیوار چینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۳,۵ متر و ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. 	1117

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز		
	عنوان	رمز	
مجتمعهای مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	<p>حداکثر مساحت باز مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است.</p> <p>حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی گردد.</p> <p>حداکثر آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه ها مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد.</p> <p>تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می گردد.</p> <p>حداکلر ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود.</p> <p>به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز بایدیک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد.</p> <p>صور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.</p> <p>به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده روهای معاشر ده متر و بیشتر توصیه می گردد.</p>	<p>ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا</p> <ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰,۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداکثر ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱,۷۰ متر از کف مجاور است. از ک نورگیری از طریق بلوك شیشه ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده روهای معاشر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. 	1117

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام	
	عنوان	رمز
مجمع های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	<p>در مجتمع های مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می گردد.</p> <ul style="list-style-type: none"> • احداث خرپشته به مساحت حداقل ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداقل ۳ متر و حداقل ۳,۵ متر مجاز است. • حداقل سطح عرصه و گلخانه تا میزان ۴ متر می باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ متر در سطح عرصه و گلخانه تا میزان ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است. مجموع مستجدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی باشند از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. 	1117

ضوابط پارکینگ

- تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.
- تبصره ۱ : به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.
- تبصره ۲: پیش بینی ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احتمالی کاسته خواهد شد
- حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می تواند به فضای پارکینگ مهمان اختصاص یابد و مابقی می بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد.
- توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند.
- از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به مجتمع به عرض درب حداقل ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداقل ۳,۵ متر مجاز است.
- در صورتی که طول بر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداقل ۳,۵ متر بلامانع است.
- قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.
- توصیه می گردد قرار گیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به مجتمع در قسمت پیش ساختمان ممنوع است.
- ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.
- باز شدن در ورودی مجتمع به سمت معبر عمومی ممنوع است.
- چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان ترد 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.
- احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده روبه منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده ره و توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده ره و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده ره و توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.
- در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده ره الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده ره و احداث توانان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

۲-۱-۲- گونه‌های مسکونی تیپ ۲

گونه مسکونی تیپ ۲ عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی با اندازه واحدهای متوسط است که برای اقشار اجتماعی اقتصادی که این گونه واحدها را طلب می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به پهنه‌های پیشنهادی این تیپ سکونتی، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

۱. مسکونی تراکم کم گونه یک
۲. مسکونی تراکم متوسط گونه یک
۳. مسکونی تراکم متوسط گونه دو
۴. مسکونی تراکم زیاد گونه یک
۵. مسکونی تراکم زیاد گونه دو
۶. مجتمع مسکونی متوسط گونه ۲
۷. مجتمع مسکونی زیاد گونه ۱

نحوه ساخت‌وساز در کاربری مسکونی تیپ ۲ (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی هفت گانه‌ فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حرایم سازمانهای تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

۱-۲-۲-۱- مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی												فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی	
الف) تجاری محله‌ای ^{۱۱} : بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۲ و ۷۱۱۳) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:												-	
- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)												-	
- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معتبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابا نظر و...) به طوری که حداقل یک معتبر ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معتبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌باشد در بر معتبر اصلی صورت پذیرد).												-	
- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر												-	
- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.												-	
تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.												-	
تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.												-	
تبصره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره‌برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان‌کار نموده اند و یا واحدهای ساخته شده ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجهه ثبیت بهره‌برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقاء می‌گردد. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود.												-	
تبصره ۴: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهد بود.												-	
(ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکدک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معتبر ۱۶ معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.												-	
بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معتبر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.												-	
بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دیبرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معتبر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.												-	
تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.												-	
(پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معتبر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالاتر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.												-	
(ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معتبر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.												-	
(ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه ۶ و قرائت خانه ۶ کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۶ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معتبر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.												-	
(ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معتبر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.												-	
(خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معتبر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.												-	
(د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معتبر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان												-	

^{۱۱} در حوزه شمال غربی در محدوده مناطق ۱۰ و ۱۲ احداث کاربری تجاری در پلاک‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.				

تبصره ۱: در خصوص فعالیتهای مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	نالخلص واحد مسکونی	حداقل اندازه	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	طبقات	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع	طبقة روی زمین***	فضای باز به واحد هر *** ارزی	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمعیع	سایر ضوابط	
پاسخگوی در اراضی و قطعات با مساحت کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال و تراکم ۱۰۰ و ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.																	
۱۱۲۱	مشکن شده بزرگ ناقشه	مشکن شده بزرگ ناقشه	۱۰۰>S>۳۵	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین***	-	۱۵	۱۰	• تفکیک اراضی در پهنه با توجه به بافت شکل گرفته در تراکم کم گونه ۱ تیپ ۲ با این محدوده تجمعیع قطعات مساحت حدائق ۲۵۰ مترمربع مسکونی در راستای رسیدن به مجاز است.	• حداقل مساحت با قواره بندی معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است	• قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است	• قطعات با دسترسی ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۲ طبقه روی پیلوت است	• قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۲ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است	• قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۲ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است
			۱۵۰>S>۱۰۰	۶۰	۳												
			۲۰۰>S>۱۵۰	۷۵	۳												

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حدائقی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** در مواردی که تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حدائق فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرضه منهای "۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین ۴ درصد مساحت هر واحد (با حدائق ۴۰ مترمربع) تراس یا بالکن است

• تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حدائق اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حدائق اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفا سه واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این

واحدها میتواند مساحتی حدائق معادل ۷۵ متر مربع داشته باشد.

**** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

ریز فعالیت	دسترسی جهت نفکیک	حداقل عرض گذار	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	
<p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی گونه الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده منوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با 4 متر مربع (حداقل مساحت هر واحد (حداقل عرض ۱,۵ متر) است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محاسبه نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنای جزو تراکم محاسبه نمی‌گردد.</p> <p>• در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>• مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (2 متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محاسبه نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده 70 درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفا در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف منوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداقل 10 درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	<p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداقل سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب (در قطعات شرقی-غربی) مجاز است.</p> <p>تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>• جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است.</p> <p>تبصره: در قطعات با مساحت بیش از 500 متر مربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است.</p> <p>• در قطعات با مساحت کمتر از 100 متر مربع با حداقل سطح اشغال 70 درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل 70 درصد است.</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد؛ رعایت حداقل سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p>	<p>• حداقل عرض گذار</p>	<p>• دسترسی جهت نفکیک</p>	<p>• ریز فعالیت</p>

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان		
۱۱۲۴	بر اساس پیوست شماره ۱	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در معاابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداکل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گرد تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگدان و در حرایم کال ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) منوع است. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دستاندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۱۲} ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معاابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداکل ارتفاع هر طبقه از کف تا ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. احادث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند تا هر میزان افزایش یابد.

ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمهباز		ریز فعالیت
عنوان	رمز	
<p>ضوابط مربوط به سطوح باز و نیمهباز</p> <p>ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمهباز</p> <p>ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا</p> <p>ضوابط مربوط به ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بايستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود.</p> <p>نمای ساختمان ها بايستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها مانند با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آنها استفاده گردد.</p> <p>وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روش ناند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد.</p> <p>استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، اخراجی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنی ساختمان ها، مجاز و بلامانع است.</p> <p>استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، منوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است)</p> <p>استفاده از نمای کامپوزیت و الومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود.</p> <p>طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها منوع است.</p> <p>نمای بدنی شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد.</p> <p>پنجره ها و بازشوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد.</p> <p>نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان منوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد.</p> <p>هماهنگی کلی خطوط نما با اینهی مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداکثر، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد.</p> <p>صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانی است.</p> <p>رعايت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. • تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می گردد و نمی بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده راه های معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. 	<p>مسکونی</p> <p>آپارتمانی</p> <p>تراکم کم</p> <p>گونه یک</p> <p>۱۱۲۱</p>

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام		
	عنوان	رمز	
۱۱۲۱	<p>ضوابط پارکینگ</p> <ul style="list-style-type: none"> • تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. • تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ۱ مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. • تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. • تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. • تبصره ۴: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعات مشمول موارد هفتگانه معافیت پارکینگ، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. • تمامی جای پارکها باید زیرتوده ساختمان قرار گیرند و هرگونه توقف در زیرنور گیر مجاز نمی باشد. • از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است. • در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد؛ احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • قرار گیری درب ورودی سواره می باشد بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان (نبش دو محور سواره) ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد 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. • احداث شب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین‌نمی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شب راهی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأم رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است. 	<p>ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام</p> <ul style="list-style-type: none"> • در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است. مجموع مستحبثات مشاعرات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی باشیست از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. 	<p>ریز فعالیت</p> <p>ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام</p> <p>عنوان</p> <p>رمز</p>

-۱-۲-۲-۲ مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت					
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	
<p>الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوارکی ویژه (قهوہ، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <ul style="list-style-type: none"> - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابا نظر و...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معتبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تراکم ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. <p>تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.</p> <p>تبصره ۳ پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبیه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.</p> <p>پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.</p> <p>ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.</p> <p>ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.</p> <p>ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌بابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.</p> <p>خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تدقیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شای، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجازاً و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.</p> <p>ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.</p> <p>ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.</p>	مسکونی	تراکم متوسط گونه یک	تیپ ۲ مسکونی دائم	سکونت دایم	۱۱۲۰	سکونت دایم	۱۱۰۰	مسکونی

تصریه ۱: در خصوص عالیات‌های مجاز در کاربری مسکونی آبار تعمیری تراکم متوسط گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تعیین می‌کند

تصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از حمله مقررات یا کینگ و غیره بر اساس، ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	نالخلص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	طبقات	حداکثر تعداد	ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمعیع	سایر ضوابط	
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.															
۱۱۲۲	مسکونی تراکم متوسط پلone ۱	مشخصه بندۀ بروی نقشه	۱۰۰>S>۳۵	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین***	-	۷	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط گونه ۱ با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی مجاز است.	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در قطعات با دسترسی ۸ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.	• قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است	• قطعات با دسترسی ۶ تیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است	
۴	۲۰۰>S>۱۵۰	۶۰	۱۵۰>S>۱۰۰	۱۰۰	۳	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین***	۱۲	۱۵	• بر اساس حداکثر طیقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی ۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر قطعه که منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع با طول ۶۰ درصد منوط به تامین واحد از تقسیم حداقل ۴ مترمربع تراس ۱,۵ متر تراس یا فضای باز قطعه بر یا بالکن با عرض حداقل بالکن) ۰۰>S>۲۰۰	• تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد.	• بدیهی است حد نصاب می-گردد.	• بهمنظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های ناشی از تفکیک، تعداد واحد از تقسیم مسکونی، در صورت تجمعیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی موجود، حفظ دانه بندی وضع که کوچه مذکور قابلیت حذف همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردد. سایر ضوابط مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر رعایت مساحت حداقل اندازه نالخلص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است.	
۷۵	۵۰۰>S>۲۰۰	۷۵	۲۰۰>S>۱۵۰	۱۵۰>S>۱۰۰	۴	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۹	۱۵	• محاسبه تعداد ۶ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر قطعه که منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع با طول ۶۰ درصد منوط به تامین واحد از تقسیم حداقل ۴ مترمربع تراس ۱,۵ متر تراس یا فضای باز قطعه بر یا بالکن با عرض حداقل بالکن) ۰۰>S>۲۰۰	• در بازنفکیک قطعات موجود بر دانه بندی و تفکیک موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی پذیرد که موجب انسداد در اطراف و به نحوی صورت نحوه جرم گذاری قطعات به مالکین بلامانع است.	• زیستمحیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌باشد	• اندازه فضای باز به ۱,۵ متر در طبقات بالای با توجه به سیاست های ازای هر واحد به همکف خواهد بود) دست می‌آید	• تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردد. سایر ضوابط مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر رعایت مساحت حداقل اندازه نالخلص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است.
	۵۰۰ متر مربع و بیشتر														

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای "۰۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است

• تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفا چهار واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ متر مربع داشته باشد.

**** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

ریز فعالیت	حداقل عرض گذر دسترسی جهت تفکیک	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
عنوان	رمز		
<p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌باشد در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۴ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدینهی است سطح دارای زیربنای جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>• در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>• مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شبیراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شبیراه در حیاط در حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	<p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداقل سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>• جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامنع است.</p> <p>تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است.</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد؛ رعایت حداقل سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> <p>• در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پنج ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست</p>	<p>١٠</p> <p>مکانی آن‌قدر امکان‌پذیر است</p>	<p>١١٢٢</p>

ریز فعالیت	عنوان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
				رمز
میزبانه با کامپیوترا لایه	بر اساس پیوست شماره ۱	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداکل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداکل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خریشه و خروجی پلکان مشروط بر اينکه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معتبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گيرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش يابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۱۳} ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معتبر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. 	۱۱۲۲

ریز فعالیت	عنوان	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به نما	
		رمز			
میزبانه با کامپیوترا لایه	بر اساس پیوست شماره ۱	<p>• حداکل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است.</p> <p>تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداکل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌باشد از ۳۰٪ کمتر باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد.</p> <p>• حداکل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود.</p> <p>تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد.</p> <p>• به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد.</p> <p>• صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.</p> <p>• به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه صدور روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.</p>	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۷,۰ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌باشد. در ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان‌پناهی به ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداکل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱,۷۰ متر از کف مجاور است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهويه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بنای‌ها الزامي است. 	<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روش‌مانند رنگ، زرد‌آخرا با رگه‌های از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنی ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، منوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طرافقی و اجرای سطوح سیمانیکدست در نمای ساختمان‌ها منوع است. نمای بدنی شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌باشد در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌باشد همانگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان منوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌باشد. همانگ کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزاماً است. طرافی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طرافی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طرافی شده، حداکل، دارای همانگ با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای‌های اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزاماً است. 	۱۱۲۲

ریز فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام
			ضوابط پارکینگ
• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مراحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راپلهای و آسانسور ایجاد کند. از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است. درصورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است. قطع درخت بهمنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پیش ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، 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. احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توانان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.	• در قطعات مسکونی آبارتمانی تراکم متوسط گونه یک احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است. مجموع مستحقات مشاغل روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌باشد از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	۱۱۲۲	زمینهای مسکونی زمینهای اجاره‌گردانی

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	ضوابط و مقررات ساختمانی
عنوان	عنوان	عنوان	عنوان	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
				الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتیله‌های عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:
				- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا ((به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بانظر و...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صراف قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌باشد در بر معبر اصلی صورت پذیرد).
				- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.
				تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.
				تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.
				تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود.
				ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
				بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
				بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
				تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.
				پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و اenthalهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است.
				رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.
				ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمانها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.
				ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.
				ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.
				خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
				د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۳۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.
				ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاب، کافه موزه، کافه ترکیه، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	
ضوابط و مقررات ساختمانی	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی	پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.										

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط فوق الذکر در جدول تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداصل واحد	حداصل اندازه	حداکثر سطح واحد	حداکثر تعداد واحد	مسکونی در هر قطعه**	نالخلص واحد مسکونی	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع	حداکثر هر واحد فضای باز به ازای ***	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمعیع	سایر ضوابط	
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.																	
۱۱۲۳	مشخصه شده به روی سطح زمین	بیشتر	۲۵۰>S=>۲۰۰	۶۰	۱۵۰>S=>۱۰۰	۳	۱۰۰>S=>۳۵	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۷	-	فضای باز به ازای *** هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمعیع	سایر ضوابط

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، کاهش سطح اشغال تا دستیابی به حداقل فضای باز به ازای هر واحد به منظور استفاده از تعداد واحد برابر تعداد طبقات الزامی است.

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای "۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

- تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرف بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفا پنج واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ متر مربع داشته باشد.

**** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

^{۱۴} در این گونه تراکمی در برخی محدوده های مشخص شده در نقشه حوزه شمال غربی (مناطق ۱۰ و ۱۲) حداکثر سطح اشغال معادل ۶۰ درصد تعیین می گردد. در این الگو حداقل مساحت فضای باز به ازای هر واحد برای پلاکهای کمتر از ۲۵۰ مترمربع معادل ۱۵ متر و برای پلاکهای با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع معادل ۲۰ متر تعیین می گردد.

ریز فعالیت	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	ضوابط و مقررات ساختمانی
محل استقرار ساختمان	حداقل سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح	حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی	رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای
			باز مریبوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.
			سطح پیلوت و زیرزمین ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود
			احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.
			در صورت عدم تأمین ۴ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی وفق ضوابط مندرج در جدول، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مزاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی باشد.
			احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) می باشد در محدوده سطح اشغال مجاز (به سمت حیاط، حیاط خلوت و معب) صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش بینی شده منوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۴ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۸ مترمربع است.
			مساحت فضای نیمه باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدینهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد.
			در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می باشد.
			مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد.
			سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.
			مبانی محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.
			تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.
			تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعیین شده "ستند به مساحت قبل از تعریض" است.
			احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شبیراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.
			تبصره: در قطعات شمالی احداث شبیراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد.

مسکونی پایه ای تراکم ساختمانی

۱۱۲۳

۱۲

ریز فعالیت	عنوان	رمز	نحوه استقرار مشاعرات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
مسکونی آذربایجان شرقی تراکم متوسط پونه ۲	بر اساس پیوست شماره ۱	۱۱۲۳	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداکثر ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. تحصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دستاندازها یا جانپناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۱۵} ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر $\frac{2}{5}$ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از $\frac{2}{5}$ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت $\frac{2}{40}$ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احدات عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از $2,5$ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا 6 متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین $\frac{1}{4}$ متر است که حداکثر $1/5$ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دستاندازها یا جانپناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۱۵} ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر $\frac{2}{5}$ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از $\frac{2}{5}$ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت $\frac{2}{40}$ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احدات عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از $2,5$ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا 6 متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین $\frac{1}{4}$ متر است که حداکثر $1/5$ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به نما
مسکونی آذربایجان شرقی تراکم متوسط پونه ۲	۱۱۲۳		<ul style="list-style-type: none"> حداکثر فضای باز هر پلاک 40% از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از 60 درصد عنوان گردیده است حداکثر فضای باز برابر است با: مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال 60 درصد به علاوه 2 متر پیش روی، حداکثر فضای باز پس از اعمال 2 متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌باشد از 30% کمتر باشد. حداکثر آلاچیق و سایبان به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداکثر 20 درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز 30 درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌باشد. به ازای هر 10 مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد حداقل $10,2$ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر 5 متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از $7,0$ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌باشد در ارتفاع $1,10$ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان‌پناهی به ارتفاع $1,10$ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداکثر 2 متر) نصب بازشو در ارتفاع $1,70$ متر از کف فضا مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهويه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بنای‌ها الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها همگن با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورده برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روش روش مانند رنگ کرم، زرد‌آخرا با رگه‌های از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اخراجی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورده و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنی ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد 10% سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنی شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌باشد در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌باشد همانگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌باشد با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. همانگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداکثر، دارای همانگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات	
	عنوان	رمز
<p>ضوابط پارکینگ</p> <p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطع درخت بهمنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد 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.</p> <p>احداث شب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین‌می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.</p>	<p>روی بام</p> <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲ احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاغل روى بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بايستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. 	<p>مسکونی آرتقانی تراکمی مساحت بام</p> <p>۱۱۲۳</p>

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی			فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی								
در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.											

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداكثر سطح واحد مسکونی در هر قطعه**	حداكثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداكثر سطح اشغال (درصد) ^{۱۶}	حداكثر تراکم	حداكثر تعداد طبقات ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمعیع	سایر ضوابط					
صدر پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.																		
۱۱۲۴	مشخصه زیر آنکه بزرگتر از ۲۵۰ مترمربع باشد	۵۰۰>S>۲۵۰	۹۰	ازی هر واحد به دست می آید	همکف خواهد بود) زیستمحیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشند از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۶ طبقه روی پیلوت و ۱۰ طبقه باز گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در بدخورداری از نور و یا ایجاد نماید، اجتناب گردد.	۱۵	نباشد	۱۵۰>S>۱۰۰	۳۵	۱۰۰>S>۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین ****			
۲۵۰>S>۲۰۰	مشخصه زیر آنکه بزرگتر از ۲۰۰ مترمربع باشد	۲۵۰>S>۲۰۰	۲۳	ازی هر واحد به دست می آید	همکف خواهد بود) زیستمحیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشند از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۱۲	۱۹	۳ طبقه روی پیلوت و ۱۵ طبقه باز گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در بدخورداری از نور و یا ایجاد نماید، اجتناب گردد.	۱۲	۱۵	۱۵۰>S>۱۰۰	۶۰	۴	۷۵	۲۰۰>S>۱۵۰	۱	۳۵	۱۰۰>S>۳۵
۱۵۰>S>۱۰۰	مشخصه زیر آنکه بزرگتر از ۱۰۰ مترمربع باشد	۱۵۰>S>۱۰۰	۲	ازی هر واحد به دست می آید	همکف خواهد بود) زیستمحیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشند از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۱۲	-	۷ طبقه روی زمین ****	-	۷۰	۱۴۰	۷۰	۲ طبقه روی زمین ****	۱	۳۵	۱۰۰>S>۳۵		
۲۰۰>S>۱۵۰	مشخصه زیر آنکه بزرگتر از ۱۵۰ مترمربع باشد	۲۰۰>S>۱۵۰	۴	ازی هر واحد به دست می آید	همکف خواهد بود) زیستمحیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشند از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۱۲	-	۷ طبقه روی زمین ****	-	۷۰	۱۴۰	۷۰	۲ طبقه روی زمین ****	۱	۳۵	۱۰۰>S>۳۵		
۱۰۰>S>۳۵	مشخصه زیر آنکه بزرگتر از ۳۵ مترمربع باشد	۱۰۰>S>۳۵	۱	ازی هر واحد به دست می آید	همکف خواهد بود) زیستمحیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشند از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۱۲	-	۷ طبقه روی زمین ****	-	۷۰	۱۴۰	۷۰	۲ طبقه روی زمین ****	۱	۳۵	۱۰۰>S>۳۵		

* در تخصصی تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تراکم تخصصی تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

* *** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای "٦٠ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است

- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً شش واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ متر مربع داشته باشد.

*** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است

در این گونه تراکمی در برخی محدوده های مشخص شده در نقشه حوزه شمال غربی (مناطق ۱۰ و ۱۲) حداقل سطح اشغال معادل ۶۰ درصد تعیین می گردد. در این الگو حداقل مساحت فضای باز به ازای هر واحد برای پلاکهای کمتر از ۵۰۰ مترمربع معادل ۱۵ متر و برای پلاکهای با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع معادل ۲۰ متر تعیین می گردد.

ریز فعالیت جهت تفکیک	حداقل عرض گذر دسترسی محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	
عنوان	ردیف		
<p>مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد پنهان</p> <p>۱۱۲۴</p> <p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>• جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بالامانع است.</p> <p>تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است.</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقبنشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد؛ رعایت جداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعیین شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در جداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه محدود سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	۱۴		

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
عنوان	رمز			
بر اساس پیوست شماره ۱ مسکونی آرتکنیک زندگانه ۱	۱۱۲۴	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معاابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معاابر حداکثر $\frac{2}{5}$ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از $\frac{2}{5}$ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداکل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم گرد) مجاز می‌باشد. تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کالاها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از $2,5$ متر تجاوز ننمایید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا 6 متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکل ارتفاع تمام شده زیرزمین $\frac{2}{4}$ متر است که حداکثر $1/5$ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل $1,10$ متر و حداکثر 2 متر باشد.^{۱۷} 	

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهیه‌فضا	ضوابط مربوط به نما		
عنوان	رمز				
مسکونی آرتکنیک زندگانه ۱	۱۱۲۴	<ul style="list-style-type: none"> حداکل فضای باز هر پلاک $\frac{3}{30}$% از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال 60 درصد به علاوه 2 متر پیش روی، حداکل فضای باز پس از اعمال 2 متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌باشد از 30% کمتر باشد. احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداکل 20 درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداکل فضای باز 30 درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر 10 مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل $1,2$ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر 5 متر بر در لبه پیاده‌روهای معاابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. و از مصالح بوم آورده برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌های از قرمز (رنگ و خاکرس) نماسازی کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، خرازی، قرمز روس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورده و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنده ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد 10% سطح کلی نمای ساختمان صرفأ برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنده شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوشته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداکل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهیه فضاهای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو بنای الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. و از مصالح بوم آورده برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌های از قرمز (رنگ و خاکرس) نماسازی کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، خرازی، قرمز روس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورده و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنده ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد 10% سطح کلی نمای ساختمان صرفأ برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنده شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوشته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداکل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهیه فضاهای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو بنای الزامی است. 	

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات	روی بام				
		عنوان	رمز			
مسکونی آپارتمانی زیربنای پذیرش املاک پنهانی	<p>● تأمين یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامي است.</p> <p>● در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیادگونه یا کاحداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می گردد.</p> <p>● احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>● حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حدakaش ۲ متر می باشد.</p> <p>● احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداكش ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است.</p> <p>● مجموع مستحدثات مشاغل روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی باشند از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	● تأمين یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامي است. <p>● تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ تأمين حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامي است.</p> <p>● تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامي نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>● تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. درصورت عدم امکان تأمين پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمين پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>● توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>● از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>● درصورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>● قطع درخت به منظور تأمين دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>● توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>● ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>● باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>● چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد 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.</p> <p>● احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده روبرو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده ره و توسعه شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده ره و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده ره و توسعه مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>● در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده ره و الزامي نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده ره و احداث توأمان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامي است.</p>	● در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیادگونه یا کاحداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می گردد. <p>● احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>● حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداكش ۲ متر می باشد.</p> <p>● احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداكش ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است.</p> <p>● مجموع مستحدثات مشاغل روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی باشند از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	● ریز فعالیت	عنوان	رمز

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی	یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.									

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

ردیف	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداکثر اندازه	حداکثر تعداد واحد	حداکثر سطح اشغال (درصد)	مسکونی در هر ناخالص واحد	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط				
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.																		
۱۱۲۵	مسکونی و آنکه بازگذاری نشده (روی نقشه)	۵۰۰>S>۲۵۰	بیشتر از ۵۰۰ مترمربع	۹۰	از دست می آید	از خواهد بود)	از ایام مسکونی همکف	از طبقه باز قطعه بر بالکن با عرض حداقل ۱,۵ متر	از طبقه باز قطعه که در حداقل ۱,۵ متر تراس	از طول قطعه که در حداقل ۶۰ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰	از اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می گردد.	(با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰	۲۶	طبقه روی پیلوت	-	۱۵۰>S>۱۰۰		
		۲۵۰>S>۲۰۰												۲۶	طبقه روی پیلوت	۱۹	طبقه روی پیلوت	
		۱۵۰>S>۱۰۰												۱۹	طبقه روی پیلوت	۱۵	طبقه روی پیلوت	
		۱۰۰>S>۳۵												۱	۳۵	۱۰۰>S>۳۵		

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

***فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای " ٦٠ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ٣ متر تراس یا بالکن است.

- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفا شش واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ متر مربع داشته باشد.

ریز فعالیت	عنوان	ردیف
ضوابط و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	ردیف
<p>سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>در صورت عدم تأمین ۴ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد.</p> <p>احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۴ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۴ مترمربع است.</p> <p>مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدینهی است سطح دارای زیرینا جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>مبانی محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبانی محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <p>احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شبیراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شبیراه در حیاط در حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	<p>حداقل عرض گذر دسترسی</p> <p>محل استقرار ساختمان</p> <ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. جایگایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی) تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. در قطعات ریزدانه با حداکثر سطح اشغال و تراکم ۷۰ درصد، حوزه‌ساخت پس از رعایت حیاط‌خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. 	<p>۱۶</p> <p>مسکن پیش آزمون ایجاد کنندگو</p> <p>۱۱۲۵</p>

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعرات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	عنوان	رمز
مسکونی آبرفتمند تراکم متوسط گروه ۲	بر اساس پیوست شماره ۱	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداکل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گرد تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست اندازها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۱۸} ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداکل ارتفاع هر طبقه از کف تا ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> حداکل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. 	حداکثر ارتفاع ساختمان	

ریز فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمهباز	
			ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به ساختمان های اصلی و فرعی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود.
مکان آزاد تا حد اندام	1125		<ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می گردد ونمی بايست از ۳۰٪ کمتر باشد احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداقل دارای جان حداقل مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده روهای معاشر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها مهمنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اخرا با رگه هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، اخرازی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدن ساختمان ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامتعارف و تندر، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداقل تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به صورت محدود و حداقل در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفا برای ساختمان های مسکوتوی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. نمای بدن ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره ها و بازشوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامي است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای های اصلی و جانبی است. رجایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهويه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بنایها الزامي است. ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات	
	عنوان	رمز
مسکونی آزاد پذیرش نیازهای دینی	<p>ضوابط پارکینگ</p> <ul style="list-style-type: none"> • تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبیر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است. • درصورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است. • قطع درخت بهمنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبیر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناوایان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده رهه منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رهه تبیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رهه و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رهه توسط مالکان اماکن مجاور ممنوع است. • در مواردی که شب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده رهه الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده رهه و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رهه و احداث تؤمنان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است 	<p>در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو احداث بام سیز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می گردد.</p> <p>احداث خرپشته به مساحت حداقل ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>با توجه به استانداردهای سازمان آتش نشانی افزایش حداکثر ارتفاع خرپشته اول و دوم تا عتمتر مجاز است.</p> <p>حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد.</p> <p>احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است.</p> <p>مجموع مستحبات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>

ضوابط و مقررات ساختمانی													فعالیت		
عنوان	رمز	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه واحد	حداقل اندازه مسکونی*	حداقل تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر سطح تراکم مسکونی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداکثر باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفصیل	ضوابط مربوط به تجمعی	سایر ضوابط		
۱۱۲۶	۲	۷۵	۲۵۰۰	۴۰	۲۰۰	۵	۲۱	۳۰	۲۵۰۰	گرد	توصیه نمی	۵۰	اداصل فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع‌های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است. سطوح زیربنای نگهبانی با مساحت حداکثر ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی‌باشد. مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع‌های مسکونی به اضافه سطح اشغال خدمات موردنیاز نباید از ۵۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد. سطح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال مجموعه است و در زیر سطوح ساخته شده احداث می‌گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ مجاز است. در ساختمان‌های بیش از ۱۲ متر ارتفاع از روی فونداسیون رعایت فاصله جانبی (درز انقطاع) از ساختمان‌های هم‌جوار برابر آیین‌نامه ملی ساختمان الزامی می‌باشد. حداقل فضای باز هر مجموعه (محوطه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است. تهیه و اجرای طرح محوطه‌سازی برای مجتمع‌های مسکونی الزامی است.	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

- حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۵۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.
- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۳۰ متر محاسبه می‌شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ متر مربع (با فضای باز ۵۰ درصد) حداکثر ۴۲ واحد مجاز می‌باشد.

عنوان	رمز	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی	ریز فعالیت
۱۱۲۶	۲	۱۶	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	<ul style="list-style-type: none"> • محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در مجتمع‌های مسکونی با رعایت اصول سایه اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تایید شهرداری منطقه در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. • محل استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و تبعیت از الگوی ساختمان‌های منفصل و مجزا (درمورد مجتمع‌های مسکونی که به صورت بلوک‌های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند) تنها در صورتی مجاز است که: <ul style="list-style-type: none"> الف- فاصله بلوک‌های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته‌اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته‌اند حداقل ۵ متر باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعرات صرفا در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. 	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲

ریز فعالیت و ضوابط مربوطه	نحوه استقرار مشاعرات	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
			عنوان	رمز
مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲	بر اساس پیوست شماره یک	<p>• ارتفاع دستاندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.</p> <p>• ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود.</p> <p>• توصیه می‌گردد دیوارهای اطراف مجتمع‌ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد.</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است.</p> <p>• حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد.</p> <p>• احداث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اينکه ارتفاع آن‌ها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنی‌های آسانسور می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۴/۲ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش باید.</p>	مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲	۱۱۲۶

ریز فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمهباز
			ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا
• حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد.	مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲	1126	ضوابط مربوط به نما

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام	
	عنوان	رمز
<p>ضوابط پارکینگ</p> <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: پیش‌بینی ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداشی کاسته خواهد شد.</p> <p>حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می‌تواند به فضای پارکینگ مهمان اختصاص یابد و مابقی می‌بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد.</p> <p>توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>درصورتی که طول بر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطعه درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به مجتمع در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی‌های معمومی سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، 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.</p> <p>احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رویه منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسائلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است</p>	<p>در مجتمع‌های مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد.</p> <p>احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>حداکثر مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حريق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد.</p> <p>احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشت، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود و می‌بایست حداقل ۳ متر از لبه بام فاصله داشته باشد.</p>	<p>مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲</p> <p>۱۱۲۶</p>

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً مجتمع های مسکونی موجود ثبیت گردیده است. در این طرح مجتمع مسکونی پیشنهاد نگردیده لذا ضوابط حاضر برای پلاک های درشت دانه موجود پیش‌بینی گردیده است که سهم انتفاع مسکونی آنها می‌تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه بندی بافت‌های مسکونی شکل گرفته، تجمعی پلاک های موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	ضوابط و مقررات ساختمانی						
عنوان	عنوان	عنوان	عنوان	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	
				فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی						
				الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوة، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب فروشی و گل فروشی در مجتمع های مسکونی بدون دسترسی از بیرون مجموعه جهت استفاده ساکنان تا حداقل ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است، مساحت این واحد ها جزء سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی‌گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می‌شود. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است.						
				ب) آموزشی: احداث مهد کودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیربنای با حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع الزامی است و جزو سطح اشغال مسکونی و تراکم مسکونی محسوب نمی‌گردد.						
				لازم به ذکر است در کلیه پروژه‌های با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی- به استناد قانون مصوب مجلس شورای اسلامی- احداث یک واحد آموزشی دیستان مطابق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس کشور الزامی است.						
				ب) ورزشی: پیش‌بینی زمین‌های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ واحد الزامی است. پیش‌بینی باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلامانع است.	مجتمع های مسکونی زیادگونه ۱	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۰	سکونت دائم	۱۱۰	مسکونی ۱۰۰
				ت) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ متر مربع و حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه با حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است. در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید.						
				ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۲) و ایستگاه‌ها و دکلهای مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید.						
				ج) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید.						
				لازم به ذکر است مجموع مستحقات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی‌باشد. با این‌حال کل عرصه (کلیه فعالیت‌ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت‌ها) نمی‌باشد.						

ضوابط و مقررات ساختمانی													فعالیت	
عنوان	رمز	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه واحد	حداقل اندازه مسکونی*	حداصل تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر تراکم مسکونی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداکثر باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفصیل	ضوابط مربوط به تجمعی	سایر ضوابط	
مجمع های مسکونی زیاد گونه ۱	۱۱۲۷	۲۵۰۰	۷۵	۲۵	برابر با فضای باز مجتمع تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد	۴۰	۲۴۰	۶	۲۵	توصیه نمی گردد	۲۵۰۰	۲۵	احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است. سطوح زیربنای نگهبانی با مساحت حداکثر ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی باشد. مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع های مسکونی به اضافه سطح اشغال خدمات موردنیاز نباید از ۵۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد. سطح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال مجموعه است و در زیر سطوح ساخته شده احداث می گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ مجاز است. در ساختمان های بیش از ۱۲ متر ارتفاع از روی فونداسیون رعایت فاصله جانبی (درز انقطاع) از ساختمان های هم جوار برابر آیین نامه ملی ساختمان الزامی می باشد. حداقل فضای باز هر مجموعه (محوطه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است. تهیه و اجرای طرح محوطه سازی برای مجتمع های مسکونی الزامی است.	

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

- حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۵۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.
- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۲۵ متر محاسبه می شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ متر مربع (با فضای باز ۵۰ درصد) صرفا ۵۰ واحد مجاز می باشد.

عنوان	رمز	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی	ریز فعالیت
مجمع های مسکونی زیاد گونه ۱	۱۱۲۷	۱۶	سایه اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تایید شهرداری منطقه در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است.	<ul style="list-style-type: none"> • محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در مجتمع های مسکونی با رعایت اصول سایه اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تایید شهرداری منطقه در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. • محل استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و تبعیت از الگوی ساختمان های منفصل و مجزا (درمورد مجتمع های مسکونی که به صورت بلوک های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته اند) تنها در صورتی مجاز است که: <p>الف- فاصله بلوک های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد.</p> <p>ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد.</p> <p>ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته اند حداقل ۵ متر باشد.</p>	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
عنوان	رمز		
مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱	بر اساس ضوابط پیوست	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در مجتمع های مسکونی مجاز نمی باشد 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست اندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. توصیه می گردد دیوارهای اطراف مجتمع ها تا حداکثر یک متر دیوار چینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. احادث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه های آسانسور می بایستی با پوسته مجوف نمازایی و مخفی گردد</p> <ul style="list-style-type: none"> حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمهباز
			ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا
• حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیقه منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد.	مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱	1127	ضوابط مربوط به نما ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام	
	عنوان	رمز
<p>ضوابط پارکینگ</p> <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: پیش‌بینی ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداشی کاسته خواهد شد</p> <p>حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می‌تواند به فضای پارکینگ مهمان اختصاص یابد و مابقی می‌بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد</p> <p>توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>از هر معبر یکراه بپیاده به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>درصورتی که طول بر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطعه درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به مجتمع در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی‌های معمومی سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، 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.</p> <p>احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رویه منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسائلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است</p>	<p>در مجتمع‌های مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد.</p> <ul style="list-style-type: none"> احداث خریشه به مساحت حداقل ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حريق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد. احادث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت بام مجاز است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشت، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود و می‌بایست حداقل ۳ متر از لبه بام فاصله داشته باشد. 	<p>مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱</p> <p>۱۱۲۷</p>

۳-۲-۱- گونه‌های مسکونی تیپ ۳

گونه مسکونی تیپ ۳ عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی با اندازه واحدهای کوچک است که برای اقشار اجتماعی اقتصادی که این گونه واحدها را طلب می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به پهنه‌های پیشنهادی این تیپ سکونتی، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

۱. مسکونی تراکم کم گونه یک
۲. مسکونی تراکم متوسط گونه یک
۳. مسکن تراکم متوسط گونه دو
۴. مسکونی تراکم زیاد گونه یک
۵. مسکونی تراکم زیاد گونه دو
۶. مجتمع مسکونی متوسط گونه ۲
۷. مجتمع مسکوتی زیاد گونه ۱

نحوه ساخت‌وساز در کاربری مسکونی تیپ ۳ (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی هفت گانه‌ فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حرایم سازمانهای تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است.

۱-۳-۲-۱- مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی															
فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی															
<p>الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاهها، آتلیه‌های خوارکی و بیزه (قهوة، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <ul style="list-style-type: none"> - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معتبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابا نظر و ...) به طوری که حداقل یک معتبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معتبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌باشد در بر معتبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد. <p>تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره‌برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان کار نموده اند یا واحدهای ساخته شده ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجهه تثبیت بهره‌برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقاء می‌گردد. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود.</p> <p>تبصره ۴: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.</p> <p>(ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکدک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>مسکونی تراکم کم گونه یک ۱۱۳۱</p> <p>تبصره ۵: بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>تبصره ۶: بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>تبصره ۷: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.</p> <p>(پ) اداری و بیزه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری و بیزه الزامی است.</p> <p>(ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.</p> <p>(ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه ۶ و قرائت خانه ۶ کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۶ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.</p> <p>(ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.</p> <p>(خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>(د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>(ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱ و ۵۱۳۰) شامل کافی‌شای، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و</p>															

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.				

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

* در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای " ٦٠ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است

تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفا چهار واحد مجاز می باشد.

**** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

ریز فعالیت	عنوان	ردیف	ردیف	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی						
ردیف	عنوان	ردیف	حداقل ضوابط مرتبه با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	سایر ضوابط مرتبه با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد								
۱۱۳۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۶	تبره: در قطعات شمالي زمين و يا استقرار توده در جهات ديجر زمين در طرفين قطعه مذكور، تغيير جهت استقرار ساختمان، با رعيت موارد مذكور، منوط به اخذ مجوز از شهرداري منطقه مجاز است.	• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاري) در تمامي قطعات با رعيت حداكثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختي معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبي) و از سمت غرب (در قطعات شرقی-غربی) مجاز است.	• تبره: ۱: در صورت عدم امكان استقرار بنا در جبهه شمالی (يا غربي) زمين به دليل وجود توپوگرافی زمين و يا استقرار توده در جهات ديجر زمين در طرفين قطعه مذكور، تغيير جهت استقرار ساختمان، با رعيت موارد مذكور، منوط به اخذ مجوز از شهرداري منطقه مجاز است.	• جابجايي سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بالمانع است.	• تبره: در قطعات با مساحت بيش از ۵۰۰۰ مترمربع و يا در قطعاتی که يك بلوک را شامل می شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است.	• در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع با حداكثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعيت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.	• در قطعات شمالي رعيت دو متر عقبنشيني بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالي الزامي است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالي و جنوبي)	• در قطعات شرقی-غربي رعيت دو متر عقبنشيني بابت عرض حیاط خلوت در بر غربي قطعات غربي الزامي است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربي)	• تأکید می گردد؛ رعيت حداكثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامي بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	تبره: در قطعات شمالي احداث شيراه در حیاط در حداكثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمي گردد.

ردیف	عنوان	ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
۱۱۳۱	گونه یک تراکم کم آپارتمانی مسکونی	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا ۳/۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲/۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱/۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳/۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگدان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر • حداکثر ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگدان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱/۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳/۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲/۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد.

ردیف	عنوان	ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا
۱۱۳۱	گونه یک تراکم کم آپارتمانی مسکونی	• حداکثر فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌باشد از ۳۰٪ کمتر باشد • احذاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداقل مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه‌اندار) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد حداقل ۱۰/۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۷،۰ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌باشد در ارتفاع بیش از ۷،۰ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌باشد در ارتفاع ۱،۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱،۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شـمالی و غـربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱،۷۰ متر از کف مجاز است. از کنورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای است. از نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهويه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بنها زامی است. • همانگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامي است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای همانگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نمایسازی نمای‌های اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامي است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نمایسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نمایسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد‌آخرا با رگه‌های از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نمایسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تندر، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌باشد در محدوده مالکیت، نمایسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌باشد همانگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌باشد با پوسته مجوف نمایسازی و مخفی گردد. همانگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامي است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای همانگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نمایسازی نمای‌های اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامي است.	

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام		
	عنوان	رمز	
ضوابط پارکینگ	<p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ۱ مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد.</p> <p>تبصره ۴: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>تمامی جای پارکها باید زیرتوده ساختمان قرار گیرند و هرگونه توقف در زیرنور گیر مجاز نمی باشد.</p> <p>از هر معتبر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد؛ احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>قرارگیری درب ورودی سواره می باشد بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان (نبش دو محور سواره) ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معتبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، 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.</p> <p>احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین‌نمی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.</p>	<p>• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد.</p> <p>• احداث خرپشته به مساحت حداقل ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>• حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است. مجموع مستحبثات مشاعرات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی باشیست از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	<p>مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک</p> <p>۱۱۳۱</p>

۱-۲-۳-۲ - مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی													
فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی													
الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوة، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:	مسکونی	تراکم متوسط گونه یک	تیپ ۳ مسکونی دائم	سکونت دایم	۱۱۰۰	مسکونی دائم	۱۱۳۰	سکونت دایم	تیپ ۳ مسکونی دائم	سکونت دایم	۱۱۳۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	۱۱۳۲
- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)													
- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابا نظر و...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسه مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صفا قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نیش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).													
- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد.													
تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر اتفاق نمی‌افتد.													
تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.													
تبصره ۳ پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (بروانه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مكتسبه خواهند بود.													
ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.													
بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.													
بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.													
تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.													
پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و احداثهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معاشر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.													
ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معاشر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.													
ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالنهای اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معاشر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها مجاز است.													
ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازمندی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معاشر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.													
خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معاشر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.													
د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.													
ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.													
ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معاشر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.													
ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معاشر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.													

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای " ٦٠ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین حداقل ٣ متر تراس یا بالکن است.

- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفا چهار واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این

واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۶۵ متر مربع داشته باشد.

*** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

ریز فعالیت	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
عنوان	رمز		
<p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدینهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>• در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>• مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	<p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداقل سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ۵ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>• جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است.</p> <p>تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است.</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد؛ رعایت حداقل سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> <p>• در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پنج درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست</p>	<p>۸</p> <p>۱۱۳۲</p> <p>مسکونی آثاری از ایجاد مسکونی یا</p>	

ریز فعالیت	عنوان	نحوه استقرار مشاعرات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
				رمز
میزان سطح پنهان	براساس پیوست شماره ۱	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۲۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احادث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خريشه و خروجي پلکان مشروط بر اينكه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خريشه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده زيرزمين ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گيرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سينماي اختصاصي و كاريكي هاي خدماتي نظير آن حداکثر عمق زيرزمين می‌تواند افزایش يابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها يا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ۲۲. ارتفاع خارجي (ديوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بيش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احادث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خريشه و خروجي پلکان مشروط بر اينكه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خريشه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده زيرزمين ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گيرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سينماي اختصاصي و كاريكي هاي خدماتي نظير آن حداکثر عمق زيرزمين می‌تواند افزایش يابد. 	۱۱۳۲

ریز فعالیت	عنوان	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به نما	
		رمز			
میزان سطح پنهان	براساس پیوست شماره ۱	<ul style="list-style-type: none"> حداکثر فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداکثر فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌باشد از ۳۰٪ کمتر باشد. حداکثر آلاچيق بهمنظور تجهيز فضای سبز حياط باصالح سبک و قابل برچijde شدن همچون چوب و شيشه تا مساحت حداکثر ده درصد حياط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراكم نمی‌گردد. حداکثر ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، ميزان سطح عرصه اختصاص يافت به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌يابد. به ازاي هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید يك درخت کاشته شود. همچنین به ازاي هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحي معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صور پيانكار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ايندرختان در گواهی پيانكار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت يك درخت به ازاي هر ۵ متر بر در لبه پياده‌روهای معابر ده متر و بيشتر توصيه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشيمن) باید از نور طبيعی برخوردار باشند. در كلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و يا حياط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بيش از ۷,۰ متر نسبت به زمين و يا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالكن يا تراس مشرف نباشد) می‌باشد. در ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضا نصب شود يا دارای جان‌پناهی به ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حياط خلوت (حداکثر ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱,۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگيری از طريق بلوک شيشه‌ای مات و نشكن و ثابت بلامانع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگيری و تهويه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان زمانی قبل‌پذيرش است که در تراس واقع شده باشد. مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان زمانی قبل‌پذيرش است که در طراحی آن نمای دو بنها زامي است. 	<ul style="list-style-type: none"> كليه سطوح قابل‌رؤيت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنهمانگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد‌آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاچوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدن ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غيرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوتوی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانیکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدن شمالي ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌باشد در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌باشد همانگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌باشد تأسیساتی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. همانگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامي است. طراحی نمای ساختمان زمانی قبل‌پذيرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نيز آورده شده و نمای طراحی شده، حداکثر، دارای همانگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صور پيانكار ساختمان مشروع به انجام نماسازی نمای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامي است. 	۱۱۳۲

ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت
عنوان	رمز	
<p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>• توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>درصورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطع درخت بهمنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد و استفاده از آسانسور توسعه ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>احداث شیبراhe (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو و توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو و توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأم رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است</p>	<p>• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد.</p> <p>• احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>• حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌باشند از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	<p>مسکونی از نمای متوسط بازه</p> <p>۱۱۳۲</p>

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	ضوابط و مقررات ساختمانی
عنوان	عنوان	عنوان	عنوان	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
<p>الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <ul style="list-style-type: none"> - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا ((به استثنای معاشر شریانی یا معاصر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بانظر و...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معاصر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صراف قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد. <p>تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکوک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.</p> <p>پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معاشر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است.</p> <p>رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.</p> <p>ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمانها در بر معاشر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.</p> <p>ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معاشر ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.</p> <p>ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معاشر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.</p> <p>خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معاشر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۳۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معاشر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاب، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل</p>				

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی			فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی								
پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.											

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط فوق الذکر در جدول تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، کاهش سطح اشغال تا دستیابی به حداقل فضای باز به ازای هر واحد به منظور استفاده از تعداد واحد برابر تعداد طبقات الزامی است.

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای "۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متري بشیش روی طول، در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس با (الکن است

- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً پنج واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۶۵ متر مربع داشته باشد.

ریز فعالیت	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	ضوابط و مقررات ساختمانی
محل استقرار ساختمان	حداقل سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح	رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای	
	• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداقل سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح	سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود	
	• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.	احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.	
	• در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی وفق ضوابط مندرج در جدول، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مزاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد.	در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی وفق ضوابط مندرج در جدول، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مزاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد.	
	• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز (به سمت حیاط، حیاط خلوت و معبّر) صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۳ مترمربع است.	احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز (به سمت حیاط، حیاط خلوت و معبّر) صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۳ مترمربع است.	
	• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدینهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد.	مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدینهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد.	
	• در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.	در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.	
	• مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.	مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.	
	• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.	تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.	
	• تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعیین شده "ستند به مساحت قبل از تعریض" است.	تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.	
	• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.	تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعیین شده "ستند به مساحت قبل از تعریض" است.	
		• تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.	

مسکونی پایه تأثیرگذار سطح ایجاد

۱۱۳۳

۱۰

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعرات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
عنوان	رمز			
مسکونی آذربایجان شرقی تراکم متوسط پونه ۲	بر اساس پیوست شماره ۱	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر $\frac{2}{5}$ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از $\frac{2}{5}$ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت $\frac{2}{40}$ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) تعیین می‌گرد. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) تعیین می‌گرد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از $2,5$ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا 6 متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین $\frac{2}{4}$ متر است که حداکثر $1/5$ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. 	<p>ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل $1,10$ متر و حداکثر 2 متر باشد.^{۲۳}</p> <p>حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت $\frac{2}{40}$ متر است.</p> <p>حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) تعیین می‌گرد.</p> <p>حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) تعیین می‌گرد.</p> <p>احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از $2,5$ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا 6 متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین $\frac{2}{4}$ متر است که حداکثر $1/5$ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.</p>	حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت $\frac{2}{40}$ متر است.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به تهییه فضا	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و	ضوابط مربوط به نما						
عنوان	رمز									
مسکونی آذربایجان شرقی تراکم متوسط پونه ۲	۱۱۳۳	<ul style="list-style-type: none"> حداکثر فضای باز هر پلاک 40% از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از 60 درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با : مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال 60 درصد به علاوه 2 متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال 2 متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌باشد از 30% کمتر باشد احداث آلاچیق و سایبان به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت مربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداقل 20 درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز 30 درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌باشد. به ازای هر 10 مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد حداقل $1,2$ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر 5 متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از $7,0$ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌باشد در ارتفاع $1,10$ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان‌پناهی به ارتفاع $1,0$ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل 2 متر) نصب بازشو در ارتفاع $1,70$ متر از کف فضا می‌باشد. به ازای هر 10 مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد حداقل $1,2$ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر 5 متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنهاهنج با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد‌آخرا با رگه‌های از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اخراجی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنی ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد 10% سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طرحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنی شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌باشد در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌باشد همانگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌باشد با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. همانگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای همانگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و ضوابط مربوط به تهییه فضا ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز ضوابط مربوط به نما 	<ul style="list-style-type: none"> حداکثر فضای باز هر پلاک 40% از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از 60 درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با : مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال 60 درصد به علاوه 2 متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال 2 متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌باشد از 30% کمتر باشد احداث آلاچیق و سایبان به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت مربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداقل 20 درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز 30 درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌باشد. به ازای هر 10 مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد حداقل $1,2$ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر 5 متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنهاهنج با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد‌آخرا با رگه‌های از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اخراجی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنی ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد 10% سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طرحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنی شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌باشد در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌باشد همانگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌باشد با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. همانگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای همانگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و ضوابط مربوط به تهییه فضا ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز ضوابط مربوط به نما 	<ul style="list-style-type: none"> حداکثر فضای باز هر پلاک 40% از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از 60 درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با : مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال 60 درصد به علاوه 2 متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال 2 متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌باشد از 30% کمتر باشد احداث آلاچیق و سایبان به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت مربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداقل 20 درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز 30 درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌باشد. به ازای هر 10 مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد حداقل $1,2$ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر 5 متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنهاهنج با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد‌آخرا با رگه‌های از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اخراجی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنی ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد 10% سطح کلی نمای ساختمان صرفا

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات	روی بام	عنوان	رمز	
مسکونی پرتابه های مبتنی بر گونه ۲	<p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مراحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی امساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>• توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>• از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>• در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>• قطع درخت بهمنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>• توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>• ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد و استفاده از آسانسور توسعه ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>احداث شب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین‌نمی‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توامان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.</p>	<p>• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲ احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد.</p> <p>• احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>• حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است.</p> <p>• مجموع مستحبثات مشاغل روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌باشند از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	روی بام	عنوان	رمز

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی			فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی								
در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.											

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین تراز حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

* در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای" ٦٠ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است

- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفا پنج واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۶۵ متر مربع داشته باشد.

**** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

ردیف	عنوان	رمز	حداقل عرض گذر دسترسی	ضوابط و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	حداقل عرض اشغال سطح اشغال و تعداد واحد
۱۲	مسکونی آرتمی تراکم زیاد بونه ۱	۱۱۳۴	<p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>• جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است.</p> <p>• تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است.</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقبنشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو برداری محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو برداری محور شرقی غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p>	<p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و با مشروطه به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مزاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌باشد در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۳ مترمربع است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>• در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>• مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سندی یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعیین شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شبیراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>• تبصره: در قطعات شمالی احداث شبیراه در حیاط در حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>		

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
عنوان	رمز		
بر اساس پیوست شماره ۱ مسکونی آرتکنیک زندگانه ۱	۱۱۳۴	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معاابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معاابر حداکثر $\frac{2}{5}$ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از $\frac{2}{5}$ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۳ متر تعیین می‌گردد. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کالاها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشه و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننمایید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین $\frac{2}{4}$ متر است که حداکثر $\frac{1}{5}$ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۲۴}

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهیه‌فضا	ضوابط مربوط به نما
عنوان	رمز		
مسکونی آرتکنیک زندگانه ۱	۱۱۳۴	<ul style="list-style-type: none"> حداکثر فضای باز هر پلاک $\frac{3}{30}$% از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداکثر فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌باشد از $\frac{3}{30}$ کمتر باشد. احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداکثر ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداکثر فضای باز $\frac{3}{30}$ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر 10 مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل $1,2\text{ متر}$ از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار متوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر 5 متر بر در لبه پیاده‌روهای معاابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. و از مصالح بوم آورده برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌های از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، خرازی، قرمز روس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورده و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنده ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد 10% سطح کلی نمای ساختمان صرفأ برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنده شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوشته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداکثر، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهیه فضاهای باز است.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات	روی بام		
		عنوان	رمز	
مسکونی آپارتمانی زیربنای پذیرش املاک پنهان	<p>● تأمين یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامي است.</p> <p>تصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ تأمين حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامي است.</p> <p>تصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامي نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. درصورت عدم امکان تأمين پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمين پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>● توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>● از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>● درصورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>● قطع درخت به منظور تأمين دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>● توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>● ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>● باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>● چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد 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.</p> <p>● احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>● در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامي نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامي است.</p>	<p>● در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه یکاحداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می گردد.</p> <p>● احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>● حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد.</p> <p>● احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است.</p> <p>● مجموع مستجدثات مشاغل روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی باشیست از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	<p>● در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه یکاحداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می گردد.</p> <p>● احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>● حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد.</p> <p>● احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است.</p> <p>● مجموع مستجدثات مشاغل روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی باشیست از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	۱۱۳۴

ضوابط و مقررات ساختمانی				فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی				فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
		عنوان	رمز			عنوان	رمز			عنوان	رمز			عنوان	رمز
الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:				- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)											
- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبرا مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر) به طوری که حداقل یک معبرا ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبرا، صرف قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معتبر اصلی صورت پذیرد).				- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر											
- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ با میراث شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.				تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.											
تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.				تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.											
(ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معتبر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.				تبصره ۴: بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معتبر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.											
تبصره ۵: بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداقل تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معتبر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.				تبصره ۶: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.											
(پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معتبر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.				(ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معتبر ۱۶ متر و بیشتر بلامانع است.											
(ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالنهای اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معتبر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.				(ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌بایی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.											
(خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معتبر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.				(د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معتبر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.											
(ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل	مسکونی	آپارتمانی	تراکم	زیاد	گونه دو	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	مسکونی	۱۰۰۰				

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی										

پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.
ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.
ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداکثر اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمعیع	سایر ضوابط		
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.														
۱۰۰>S>۳۵	مشخصه زیر آنکه روی پلیوت	۳۵	۱	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۷	*** زمین طبقه روی	۱۲	-	در قطعات با ۱۴ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۷ طبقه روی زیرزمین است.		
۱۵۰>S>۱۰۰	مشخصه زیر آنکه روی پلیوت	۵۵	۳	۵۵	۳	۱۵ طبقه روی پلیوت	۱۹	۱۵	*** طبقه روی پلیوت	۱۲	۱۲	در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۴ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پلیوت یا زیرزمین است.		
۲۰۰>S>۱۵۰	مشخصه زیر آنکه روی پلیوت	۲۰۰	۴	۲۰۰	۴	۱۹ طبقه روی پلیوت	۲۳	۲۳	۵ طبقه روی پلیوت	۱۲	۱۲	در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پلیوت یا زیرزمین است.		
۲۵۰>S>۲۰۰	مشخصه زیر آنکه روی پلیوت	۲۵۰	۵	۲۵۰	۵	۲۳ طبقه روی پلیوت	۲۶	۲۶	۶ طبقه روی پلیوت	۲۶	۲۶	در قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پلیوت یا زیرزمین است.		
۳۵۰>S>۲۵۰	مشخصه زیر آنکه روی پلیوت	۳۵۰	۷۵	۳۵۰	۷۵	۲۶ طبقه روی پلیوت	۳۰	۳۰	۶۰ درصد (دو متر طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶ درصد) پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول تامین حداقل ۳ متر	۱۰	۲۷	۷ طبقه روی پلیوت	۱۰	با توجه به این محدوده، حفظ دانه بندی و وضع نمی‌گردد
۳۵۰	مشخصه زیر آنکه روی پلیوت	۳۵۰	۷۵	۳۵۰	۷۵	۲۷ طبقه روی پلیوت	۲۷	۲۷	۷ طبقه روی پلیوت	۱۰	۱۰	با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معتبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل مالکین اختلالی در دسترسی سایر فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردد. سایر ضوابط رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی با گونه مسکونی الزامی است.		
۴۵	مشخصه زیر آنکه روی پلیوت	۴۵	۴۵	۴۵	۴۵	۲۷ طبقه روی پلیوت	۲۷	۲۷	۷ طبقه روی پلیوت	۱۰	۱۰	در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معتبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.		

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

***فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای "٦٠ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

- تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حدائق اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت 250 متر مربع صرفا هشت واحد مجاز میباشد.
 - حداکث یک واحد دارای یک بلاک این گونه مسکونی، مساحت 55 متر مربع حفظ ابعاد تنوع سکونت (سکونت مستقاً، خانایی، سالمندانی، و ...) احداث گردید.

وَالْمُؤْمِنُونَ الْمُؤْمِنَاتُ وَالْمُؤْمِنُونَ الْمُؤْمِنَاتُ

*** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

ریز فعالیت	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	ضوابط و مقررات ساختمانی
<p>محل استقرار ساختمان</p> <p>حداقل عرض گذر دسترسی</p> <p>عنوان</p> <p>ریز فعالیت</p> <p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p> <ul style="list-style-type: none"> • رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۳ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدینهی است سطح دارای زیرینا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. • تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شبیراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. • تبصره: در قطعات شمالی احداث شبیراه در حیاط در حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد. 			

مسکونی آپارتمانی
تک آپارتمانی
آپارتمانی
جناحی

۱۱۳۵

۱۴

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
عنوان	رمز			
بر اساس پیوست شماره ۱ مکانیکی پیاده راه موزون طبقه ۲	۱۱۳۵	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم گرد) مجاز می باشد. تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کالاها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. احادث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشه و خروجي پلکان مشروط بر اينکه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف طبقه همکار تا کف معبر مجاور قرار می گيرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش يابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دستاندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۲۵} حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم گرد) مجاز می باشد. تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کالاها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. احادث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشه و خروجي پلکان مشروط بر اينکه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف طبقه همکار تا کف معبر مجاور قرار می گيرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش يابد. 	حداکثر ارتفاع ساختمان

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به نما	
عنوان	رمز			
مکانیکی پیاده راه موزون طبقه ۲	۱۱۳۵	<ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می گردد و نمی بايست از ۳۰٪ کمتر باشد حداقل فضای باز هر پلاک ۱۰۰ مترمربع با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی محاسبه می گردد و نمی بايست از ۳۰٪ کمتر باشد حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می گردد و نمی بايست از ۳۰٪ کمتر باشد حداقل فضای باز پس از اعمال ۲۰ مترمربع بالامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۱۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساخته شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده راه های معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۷,۰ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالي و غربي با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱,۷۰ متر از کف مجاوز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهويه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامي است. همانگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامي است. طراحی نماي ساختمان زمانی قابل پذيرish است که در طراحی آن نماي دو سمت ساختمان نيز آورده شده و نماي طراحی شده، حداقل، داراي همانگی با نماي ساختمان های مجاور باشد. صدور پایانکار ساخته شده و نماي طراحی شده، حداقل، داراي همانگی با نماي ساختمان های مجاور باشد. رجایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامي است. 	ضوابط مربوط به نما

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات		
	عنوان	رمز	
مسکونی آنلاین پذیرش بازدید و نمایشگاه	<p>ضوابط پارکینگ</p> <p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>• توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>• از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>• درصورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>• قطع درخت بهمنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>• تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>• باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>• چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای 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.</p> <p>• احداث شبیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده رویه منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، بایدرمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>• در مواردی که شبیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شبیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث توأمان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است</p>	<p>روی بام</p> <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می گردد. احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. با توجه به استانداردهای سازمان آتش نشانی افزایش حداکثر ارتفاع خرپشته اول و دوم تا عتمتر مجاز است. حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد. احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال ایران، به سهولت انجام پذیرد. مجموع مستحبات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. 	<p>ریز فعالیت</p> <p>عنوان</p> <p>رمز</p>

۱-۲-۳-۶ مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً مجتمع های مسکونی موجود تثبیت گردیده است. در این طرح مجتمع مسکونی پیشنهاد نگردیده لذا ضوابط حاضر برای پلاک های درشت دانه موجود پیش بینی گردیده است که سهم انتفاع مسکونی آنها می تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه بندی بافت های موجود در بافت های مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

کاربری اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	ضوابط و مقررات ساختمانی
				فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی						
مسکونی	دایم	سکونت	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۰	۱۱۳۶	مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲				الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوہ، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب فروشی و گل فروشی در مجتمع‌های مسکونی بدون دسترسی از بیرون مجموعه جهت استفاده ساکنان تا حداقل ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است، مساحت این واحدهای سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی‌گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می‌شود. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است.
				ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیرین با حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع الزامی است و جزو سطح اشغال مسکونی و تراکم مسکونی محسوب نمی‌گردد.						
				لازم به ذکر است در کلیه پروژه‌های با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی - به استناد قانون مصوب مجلس شورای اسلامی - احداث یک واحد آموزشی دبستان مطابق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس کشور الزامی است.						
				پ) ورزشی: پیش‌بینی زمین‌های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع یا پروژه‌های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. پیش‌بینی باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلامانع است.						
				ت) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیرینای ۱۵۰ متر مربع و حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه با حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است. در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوك‌های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید.						
				ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد: ۳۵۱۲) و ایستگاه‌ها و دکلهای مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید.						
				ج) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع‌های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوك‌های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید.						
				لازم به ذکر است مجموع مستحداثات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی‌باشد (کلیه فعالیت‌ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت‌ها) نمی‌باشد از ۲۵۰ درصد فراتر باشد. بدیهی است سطح اشغال کل عرصه (کلیه فعالیت‌ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت‌ها) نمی‌باشد.						

ضوابط و مقررات ساختمانی													فعالیت			
عنوان	رمز	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه واحد	نالخلص واحد	حداقل مسکونی	حداکثر تعداد	اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر سطح تراکم مسکونی	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع	حداکثر باز به ازای هر واحد	ضوابط مریبوط به تفکیک	ضوابط مریبوط به تجمعی	سایر ضوابط		
مجمتع های مسکونی متوسط ۲ گونه	۱۱۳۶	۷۵	۲۵۰۰	۲۵	۴۰	۲۰۰	۵	۲۱	۲۵	۲۵۰۰	توصیه نمی گردد	اداصل فضای باز مجموعه است و در زیر سطوح ساخته شده احداث می گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ مجاز است.	اداصل فضای باز به ازای هر واحد مجموعه است. سطوح زیربنای نگهبانی با مساحت حداکثر ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی باشد. مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع های مسکونی به اضافه سطح اشغال خدمات موردنیاز نباید از ۵۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد.	اداصل فضای باز به ازای هر واحد مجموعه از روی فونداسیون رعایت فاصله جانبی (درز انقطاع) از ساختمان های هم جوار برابر آیین نامه ملی ساختمان الزامی می باشد.	اداصل فضای باز هر مجموعه (محوطه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است. تهیه و اجرای طرح محوطه سازی برای مجتمع های مسکونی الزامی است.	احداث فضای بازی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۲۵ متر محاسبه می شود.

عنوان	رمز	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی	ریز فعالیت
مجمتع های مسکونی متوسط ۲ گونه	۱۱۳۶	۱۶	سایه اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تایید شهرداری منطقه در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است.	<ul style="list-style-type: none"> • محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در مجتمع های مسکونی با رعایت اصول استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و تبعیت از الگوی ساختمان های منفصل و مجزا (درمورد مجتمع های مسکونی که به صورت بلوک های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته اند) تنها در صورتی مجاز است که: • رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد الزامی است. بدینه است در صورت عدم اشرافیت یک متر عرض ۱,۵ متر است. • سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش بینی شده ممنوع است. • حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. • مساحت فضای نیمه باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدینه است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. • حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر می باشد. • مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (در صورتی که احداث شیراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. 	مجمتع های مسکونی متوسط ۲ گونه

ریز فعالیت و ضوابط مربوطه	نحوه استقرار مشاعرات	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
			عنوان	رمز
مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲	بر اساس پیوست شماره یک	<p>• ارتفاع دستاندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.</p> <p>• ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود.</p> <p>• توصیه می‌گردد دیوارهای اطراف مجتمع‌ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد.</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است.</p> <p>• حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد.</p> <p>• احداث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اينکه ارتفاع آن‌ها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنی‌های آسانسور می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۴/۲ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش باید.</p>	مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲	۱۱۳۶

ریز فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمهباز
			ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا
• حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد.	مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲	1136	ضوابط مربوط به نما

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام	
	عنوان	رمز
<p>ضوابط پارکینگ</p> <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: پیش‌بینی ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداشی کاسته خواهد شد</p> <p>حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می‌تواند به فضای پارکینگ مهمان اختصاص یابد و مابقی می‌بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد</p> <p>توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>درصورتی که طول بر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطعه درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به مجتمع در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی‌های معمومی سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، 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.</p> <p>احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رویه منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسائلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است</p>	<p>در مجتمع‌های مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد.</p> <p>احداث خریشه به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>حداکثر مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حريق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد.</p> <p>احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح سطح اشغال در پشت بام مجاز است.</p> <p>مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود و می‌بایست حداقل ۳ متر از لبه بام فاصله داشته باشد.</p>	<p>مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲</p> <p>۱۱۳۶</p>

۱-۴-۳-۷ مجتمع های مسکونی زیادگونه

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً مجتمع های مسکونی موجود ثبیت گردیده است. در این طرح مجتمع مسکونی پیشنهاد نگردیده لذا ضوابط حاضر برای پلاک های درشت دانه موجود پیش‌بینی گردیده است که سهم انتفاع مسکونی آنها می‌تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه بندی بافت‌های مسکونی شکل گرفته، تجمعی پلاک های موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	ضوابط و مقررات ساختمانی						
عنوان	عنوان	عنوان	عنوان	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	
				فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی						
				الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوة، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب فروشی و گل فروشی در مجتمع های مسکونی بدون دسترسی از بیرون مجموعه جهت استفاده ساکنان تا حداقل ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است، مساحت این واحد ها جزء سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی‌گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می‌شود. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است.						
				ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیربنای با حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع الزامی است و جزو سطح اشغال مسکونی و تراکم مسکونی محسوب نمی‌گردد.						
				لازم به ذکر است در کلیه پروژه‌های با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی- به استناد قانون مصوب مجلس شورای اسلامی- احداث یک واحد آموزشی دیستان مطابق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس کشور الزامی است.						
				ب) ورزشی: پیش‌بینی زمین‌های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ واحد الزامی است. پیش‌بینی باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلامانع است.	مجتمع های مسکونی زیادگونه ۱	تیپ سه مسکونی مسکونی	۱۱۳۷	۱۱۳۰	۱۱۰	مسکونی دائم
				ت) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ متر مربع و حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه با حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است. در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید.						
				ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۲) و ایستگاه‌ها و دکلهای مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید.						
				ج) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید.						
				لازم به ذکر است مجموع مستحقات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی‌باشد. کل عرصه (کلیه فعالیت‌ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت‌ها) نمی‌باشد.						

ضوابط و مقررات ساختمانی													فعالیت	
عنوان	رمز	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه واحد	حداقل اندازه مسکونی*	حداقل تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر سطح تراکم مسکونی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداکثر باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفصیل	ضوابط مربوط به تجمعی	سایر ضوابط	
مجمع های مسکونی زیاد گونه ۱	۱۱۳۷	۲۵۰۰	۷۵	۲۵	برابر با فضای باز مجتمع تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد	۴۰	۲۴۰	۶	۲۴	۲۰	۲۵۰۰	توصیه نمی گردد	احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است. سطوح زیربنای نگهبانی با مساحت حداکثر ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی باشد. مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع های مسکونی به اضافه سطح اشغال خدمات موردنیاز نباید از ۵۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد. سطح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال مجموعه است و در زیر سطوح ساخته شده احداث می گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ مجاز است. در ساختمان های بیش از ۱۲ متر ارتفاع از روی فونداسیون رعایت فاصله جانبی (درز انقطاع) از ساختمان های هم جوار برابر آیین نامه ملی ساختمان الزامی می باشد. حداقل فضای باز هر مجموعه (محوطه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است. تهیه و اجرای طرح محوطه سازی برای مجتمع های مسکونی الزامی است.	

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

- حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۵۵ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.
- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۲۵ متر محاسبه می شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ متر مربع (با فضای باز ۵۰ درصد) حداکثر ۶۲ واحد مجاز می باشد.

عنوان	رمز	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی	ریز فعالیت
مجمع های مسکونی زیاد گونه ۱	۱۱۳۷	۱۶	سایه اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تایید شهرداری منطقه در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است.	<ul style="list-style-type: none"> • محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در مجتمع های مسکونی با رعایت اصول سایه اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تایید شهرداری منطقه در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. • محل استقرار ساختمانی در داخل یک قطعه و تبعیت از الگوی ساختمان های منفصل و مجزا (درمورد مجتمع های مسکونی که به صورت بلوک های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته اند) تنها در صورتی مجاز است که: <p>الف- فاصله بلوک های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد.</p> <p>ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد.</p> <p>ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته اند حداقل ۵ متر باشد.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • احداث فضای نیمه باز (تراس، بالکن) می باشد در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش بینی شده ممنوع است. • حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. • مساحت فضای نیمه باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. • حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر می باشد. • مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان		
			عنوان	رمز	
مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱	بر اساس ضوابط پیوست	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست اندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. توصیه می گردد دیوارهای اطراف مجتمع ها تا حداکثر یک متر دیوار چینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنده های آسانسور می بایستی با پوسته مجوف نمازایی و مخفی گردد</p> <ul style="list-style-type: none"> حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبّر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در مجتمع های مسکونی مجاز نمی باشد 		۱۱۳۷

ریز فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمهباز
			ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا
• حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیقه منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد.	مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱	11۳۷	ضوابط مربوط به نما ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام	
	عنوان	رمز
<p>ضوابط پارکینگ</p> <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: پیش‌بینی ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداشی کاسته خواهد شد.</p> <p>حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می‌تواند به فضای پارکینگ مهمان اختصاص یابد و مابقی می‌بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد.</p> <p>توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>از هر معبر یکراه بپیاده به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>درصورتی که طول بر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطعه درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به مجتمع در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی‌های معمومی سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، 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.</p> <p>احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رویه منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسائلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است</p>	<p>در مجتمع‌های مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد.</p> <ul style="list-style-type: none"> احداث خریشته به مساحت حداقل ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حريق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد. احادث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت بام مجاز است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود و می‌بایست حداقل ۳ متر از لبه بام فاصله داشته باشد. 	<p>مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱</p> <p>۱۱۳۷</p>

۴-۲-۱- گونه‌های مسکونی ویژه بازآفرینی

گونه مسکونی ویژه بازآفرینی عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی ویژه بافت‌های مشخص شده به عنوان هدف بازآفرینی است که برای اقشار اجتماعی اقتصادی ساکن این محدوده‌ها و در راستای تشویق به نوسازی و بازسازی می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به پهنه‌های پیشنهادی این تیپ سکونتی، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

۱. مسکن تراکم کم گونه ۱ بافت نیازمند بازآفرینی
۲. مسکن تراکم کم گونه ۲ بافت نیازمند بازآفرینی
۳. مسکن تراکم متوسط گونه ۱ بافت نیازمند بازآفرینی
۴. مسکن تراکم متوسط گونه ۲ بافت نیازمند بازآفرینی
۵. مسکن تراکم زیاد گونه ۱ بافت نیازمند بازآفرینی

نحوه ساخت‌وساز در کاربری مسکونی ویژه بازآفرینی (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحة) با توجه به دسته‌بندی پنج گانه‌ فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حرایم سازمانهای تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

۱-۲-۴-۱-مسکن تراکم کم گونه ابافت‌های نیازمند بازآفرینی

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	ضوابط و مقررات ساختمانی
				فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی				
				الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:				
				- حداقل مساحت پلاک : ۱۵۰ مترمربع				
				- هم‌جواری با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه				
				- قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرف قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).				
				- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر				
				تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.				
				تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مزاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.				
				تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.				
				ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکوک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.				
				بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.				
				بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.				
				تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.				
				پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است.				
				رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.				
				ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا بارعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.				
				ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا بارعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها مجاز است.				
				ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.				
				چ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.				
				ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.				
				خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.				
				د) خانه سالمدان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمدان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.				
				ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه الزامی است.				

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند.

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

ردیف	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفصیل	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط																	
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.																														
۱	۱۰۰>S>۸۰	بیشتر	۱۰۰ مترمربع و بیشتر	۵۰	۲	۷۰	۱	۳۵	۸۰>S>۳۵	-	۱۲	۲ طبقه روی پیلوت	۱۴۰	۱۴۰	۷ طبقه روی زمین ***	۷	-	• با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به تراکم کم گونه ۱ ویژه بازآفرینی حداقل مساحت با قواره بندی ۲۰۰ مترمربع مجاور آن قطعه توصیه می گردد.	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۱ ویژه بازآفرینی حداقل مساحت با قواره بندی ۲۰۰ مترمربع مجاور آن قطعه توصیه می گردد.	• بدیهی است حد نصاب بهمنظور کاهش ریزدانگی واحد مسکونی محاسبه می گردد. همچنین تفکیک شامل قطعات تفکیکی بافت مسکونی و تشویق به حذف حداقل تراکم ۲۰۰ مترمربع موجود کمتر از ۶۰ متر طولی مازاد بر روی طولی مازاد بر درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۳ مترمربع به تأمین حداقل ۳ متر طولی مازاد بر روی طولی مازاد بر میشود.	• بر اساس حداکثر طیقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ متر طولی مازاد بر) می باشد.	• مسکونی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفصیل	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۲	۳۵	۳۵	۳۵	۱	۷۰	۱	۲	۱۰۰>S>۸۰	۱۲	۲ طبقه روی پیلوت	۱۴۰	۱۴۰	۷ طبقه روی زمین ***	۷	-	• با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به تراکم کم گونه ۱ ویژه بازآفرینی حداقل مساحت با قواره بندی ۲۰۰ مترمربع مجاور آن قطعه توصیه می گردد.	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۱ ویژه بازآفرینی حداقل مساحت با قواره بندی ۲۰۰ مترمربع مجاور آن قطعه توصیه می گردد.	• بدیهی است حد نصاب بهمنظور کاهش ریزدانگی واحد مسکونی محاسبه می گردد. همچنین تفکیک شامل قطعات تفکیکی بافت مسکونی و تشویق به حذف حداقل تراکم ۲۰۰ مترمربع موجود کمتر از ۶۰ متر طولی مازاد بر روی طولی مازاد بر درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۳ متر طولی مازاد بر روی طولی مازاد بر میشود.	• مسکونی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفصیل	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط			
۳	۸۰>S>۳۵	بیشتر	۱۰۰ مترمربع و بیشتر	۵۰	۲	۷۰	۱	۳۵	۸۰>S>۳۵	-	۱۲	۲ طبقه روی پیلوت	۱۴۰	۱۴۰	۷ طبقه روی زمین ***	۷	-	• با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به تراکم کم گونه ۱ ویژه بازآفرینی حداقل مساحت با قواره بندی ۲۰۰ مترمربع مجاور آن قطعه توصیه می گردد.	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۱ ویژه بازآفرینی حداقل مساحت با قواره بندی ۲۰۰ مترمربع مجاور آن قطعه توصیه می گردد.	• بدیهی است حد نصاب بهمنظور کاهش ریزدانگی واحد مسکونی محاسبه می گردد. همچنین تفکیک شامل قطعات تفکیکی بافت مسکونی و تشویق به حذف حداقل تراکم ۲۰۰ مترمربع موجود کمتر از ۶۰ متر طولی مازاد بر روی طولی مازاد بر درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۳ متر طولی مازاد بر روی طولی مازاد بر میشود.	• مسکونی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفصیل	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط	

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

*** فضای یاز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای " ٦٠ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش، روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس، یا بالکن است

- تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفا ۴ واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها مساحت حداقل حداقل می باشد.

**** در قطعات زیر ۱۰۰ متر مربع احداث سیلوت در صورت امکان بدون افایش تعداد واحد محاز است.

ردیف	عنوان	مرتبه	نحوه استقرار مشاعرات و ضوابط	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	ریز فعالیت
۱۱۴۱	بر اساس ضوابط پیوست	۱	باقث های بزرگدیداری	مسکونی تراکم کم کوچک	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دستاندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۲۸} ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. احادث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشه و خروجي پلکان مشروط بر اينكه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننمایيد در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گردد تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگدان و در حرایم کالها و قنوات و فضای سیز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. 	<p>باقث های بزرگدیداری</p> <p>مسکونی تراکم کم کوچک</p>

ریز فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
			ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به نما
مکانیزه بازاری بازدید پروژه بافت های بنیادی سکونی	1141	<ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با : مساحت عرصه منهای سطح اشغال مدرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حوزه ساخت حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداقل ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محاسب نمی‌گردد. احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداقل ۵ درصد حیاط با حداقل مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بنها الزامی است. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اخراپی، قرمز روس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آور و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تن، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداقل تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به صورت محدود و حداقل در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. در خصوص جان‌پناه فضای نیمه باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوك شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفيت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آور و برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اخرا با رگه‌های از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اخراپی، قرمز روس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آور و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تن، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداقل تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به صورت محدود و حداقل در ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. در خصوص جان‌پناه فضای نیمه باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوك شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفيت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. 	

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات	روی بام	
		عنوان	رمز
مسکونی های زیرآجره ای بافت های پذیرنده نیازمند بازآفرینی	<p>ضوابط پارکینگ</p> <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. تبصره ۳: پیش‌بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت بلامانع است. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند. از هر معبیر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است. در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبیر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، 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. احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسائلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توامان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است. در اراضی دو مرار واقع بر تپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو مر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبیر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است. 	1141	مسکونی های زیرآجره ای بافت های پذیرنده نیازمند بازآفرینی

۱-۴-۴-۲- مسکن تراکم کم گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	ضوابط و مقررات ساختمانی
								فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:
								- حداقل مساحت پلاک : ۱۵۰ مترمربع
								- هم‌جواری با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه
								- قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرف قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).
								- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر
								تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.
								تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مزاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.
								تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (بروane یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.
								ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
								بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
								تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.
								پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است.
								رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.
								ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا بارعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
								ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا بارعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها مجاز است.
								ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.
								ج) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
								ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.
								خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۰) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شای، کافه موزه، کافه فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجاز و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.
								د) خانه سالمدان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمدان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.
								ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه الزامی است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

رمز	عنوان	حدوده	اندازه قطعه*	نالخص واحد مسکونی	حداکثر اندازه	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر انداده طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به واحد ازای هر تفکیک	ضوابط مربوط به تجمعیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.												
۸۰>S=>۳۵	مشخص شده بروی نقشه	۱۱۴۲	۲۰۰>S=>۱۵۰	۱۵۰>S=>۱۰۰	۱۰۰>S=>۸۰	۸۰>S=>۳۵	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین***	-
۱۵۰>S=>۱۰۰	مشخص شده بروی نقشه	۱۱۴۲	۲۰۰>S=>۱۵۰	۲۰۰>S=>۱۰۰	۱۰۰>S=>۸۰	۸۰>S=>۳۵	۳	۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲
۱۰۰>S=>۸۰	مشخص شده بروی نقشه	۱۱۴۲	۱۵۰>S=>۱۰۰	۱۵۰>S=>۱۰۰	۱۵۰>S=>۱۰۰	۱۵۰>S=>۱۰۰	۵۰	۳			۳ طبقه روی پیلوت	۱۵,۵
۱۵۰>S=>۱۰۰	مشخص شده بروی نقشه	۱۱۴۲	۲۰۰>S=>۱۵۰	۲۰۰>S=>۱۰۰	۲۰۰>S=>۱۰۰	۲۰۰>S=>۱۰۰	۶۰				۱۲	۷
۲۰۰>S=>۱۰۰	مشخص شده بروی نقشه	۱۱۴۲	۲۰۰>S=>۱۵۰	۲۰۰>S=>۱۰۰	۲۰۰>S=>۱۰۰	۲۰۰>S=>۱۰۰	۶۰				۲ طبقه روی پیلوت	۱۲
۲۰۰>S=>۱۰۰	مشخص شده بروی نقشه	۱۱۴۲	۲۰۰>S=>۱۵۰	۲۰۰>S=>۱۰۰	۲۰۰>S=>۱۰۰	۲۰۰>S=>۱۰۰	۶۰				۲ طبقه روی زمین***	-

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است به عبارتی تا ۵ درصد پایین تراز حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای "۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است

• تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً ۴ واحد مجاز می‌باشد.

**** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعرات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	عنوان	رمز
بر اساس ضوابط پیوست	<p>• ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است.</p> <p>• ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر $\frac{2}{5}$ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از $\frac{2}{5}$ متر به صورت نرده خواهد بود.</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل $\frac{2}{40}$ متر است.</p> <p>• حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد.</p> <p>• احداث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از $2,5$ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا 6 متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدن‌های آسانسور می‌بایستی با پوسته مجوف نمازای و مخفی گردد.</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین $\frac{2}{4}$ متر است که حداکثر $\frac{1}{2}$ متر بالاتر از کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.</p>	<p>• ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض $\frac{2}{9}$ متر و بالاتر، تا حداکثر $\frac{2}{5}$ متر از صورت لزوم ارتفاع بیش از $\frac{2}{5}$ متر به صورت نرده خواهد بود.</p> <p>• حداقل ارتفاع پیش آمدگی 3 متر تعیین می‌گرد</p> <p>• تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگدان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.</p> <p>•</p>		مسکونی آجری تجزیه تجزیه تجزیه تجزیه تجزیه تجزیه	۱۱۴۲

ریز فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به نما
			ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به نما
مسکنی تجزیه بافت پذیرش زمین برآوردنی	۱۱۴۲	<ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با : مساحت عرصه منهای سطح اشغال مدرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حوزه ساخت حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. حداقل سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداقل ۴ مترمربع احداث است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محاسب نمی‌گردد. احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداقل ۵ درصد حیاط با حداقل مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهويه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اخراجی، قرمز‌رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورده و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، منوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداقل تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداقل در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طرابی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها منوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. در خصوص جان‌بناه فضای نیمه باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوك شیشه ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفيت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان منوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامي است. طرابی نمای ساختمان زمانی قابل پذيرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نيز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامي است. 	<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورده برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اخراجی، قرمز‌رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورده و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، منوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداقل تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداقل در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طرابی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها منوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. در خصوص جان‌بناه فضای نیمه باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوك شیشه ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفيت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان منوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامي است. طرابی نمای ساختمان زمانی قابل پذيرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نيز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامي است. 	<ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با : مساحت عرصه منهای سطح اشغال مدرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حوزه ساخت حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. حداقل سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداقل ۴ مترمربع احداث است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محاسب نمی‌گردد. احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداقل ۵ درصد حیاط با حداقل مساحت ۲۰ مترمربع مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات	روی بام	
		عنوان	رمز
مسکونی های پذیرش نمایندگان باقت های پذیرش نمایندگان پذیرش نمایندگان	<p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پیش‌بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت بلامانع است. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است.</p> <p>توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>از هر معبیر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبیر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، 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.</p> <p>احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسائلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توامان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.</p> <p>در اراضی دو مر واقع بر تopoگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو مر آن دو مر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبیر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است.</p>	<p>• در قطعات مسکونی مسکونی تراکم کم گونه ۲ نیازمند بازارآفرینی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می- گردد.</p> <p>• احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>• حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت بام مجاز است. مجموع مستحبثات مشاعرات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌باشی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	1142

۱-۴-۳-۴ مسکن تراکم متوسط گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	ضوابط و مقررات ساختمانی
								فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:
								- حداقل مساحت پلاک : ۱۵۰ مترمربع
								- هم‌جواری با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه
								- قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرف قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).
								- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر
								تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.
								تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مزاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.
								تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (بروane یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.
								ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
								بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
								بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
								تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.
								پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰، ۷۲۳۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۱۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است.
								رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.
								ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا بارعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
								ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا بارعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها مجاز است.
								ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.
								ج) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
								ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.
								خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۰) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شان، کافه موزه، کافه فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.
								د) خانه سالمدان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمدان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.
								ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه الزامی است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

رمز	عنوان	حدوده	اندازه قطعه*	نالخص واحد مسکونی	حداقل اندازه	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمعیع	سایر ضوابط		
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.																
۸۰>S>۳۵	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱ بافت زیرآفرینی	مشخص شده به روی قطعه	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	-	۷	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۴۰	۷۰	۸۰>S>۳۵		
۱۰۰>S>۸۰	مشخص شده به روی قطعه	۸۰	۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۵,۵	۳ طبقه روی پیلوت	۱۹	۴ طبقه روی پیلوت	۶۰	۶۰ درصد (دو متر منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۶۰ متر مزدوج تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا ۱,۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست های طولی قطعات ارجحیت داشته و مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشد	۱۲	۱۴۰	۷۰	۱۰۰>S>۸۰
۱۵۰>S>۱۰۰	مشخص شده به روی قطعه	۱۰۰	۳	۷۰	۱۴۰	۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۴ طبقه روی پیلوت	۶۰	۶۰ درصد (دو متر منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۶۰ متر مزدوج تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا ۱,۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست های طولی قطعات ارجحیت داشته و مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشد	۱۲	۱۴۰	۷۰	۱۵۰>S>۱۰۰
۲۰۰>S>۱۵۰	مشخص شده به روی قطعه	۱۵۰	۴	۷۰	۱۴۰	۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۴ طبقه روی پیلوت	۶۰	۶۰ درصد (دو متر منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۶۰ متر مزدوج تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا ۱,۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست های طولی قطعات ارجحیت داشته و مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشد	۱۲	۱۴۰	۷۰	۲۰۰>S>۱۵۰
۲۰۰	بیشتر	۵۰	۵۰	۷۰	۱۴۰	۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۴ طبقه روی پیلوت	۶۰	۶۰ درصد (دو متر منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۶۰ متر مزدوج تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا ۱,۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست های طولی قطعات ارجحیت داشته و مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشد	۱۲	۱۴۰	۷۰	۲۰۰

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای "۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

**** تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرف بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفا ۴ واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۵۰ متر مربع داشته باشد.

***** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

●

ریز فعالیت	عنوان	رمز	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
۱۱۴۳	سکونی اذکاری ممنوع طبقه ۱ بنا: بین زمین و آنچه از آن پایین	۱۲	<p>محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <ul style="list-style-type: none"> جایگایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تیصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوك را شامل می شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقبنشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. <p>تیصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <ul style="list-style-type: none"> احداث حیاط خلوت در املاک دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست. در هر صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. 	<p>سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p> <ul style="list-style-type: none"> رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مزاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۳ مترمربع است. مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. توصیه می‌شود حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر باشد. مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد. سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سندی یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. <p>تیصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تیصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <ul style="list-style-type: none"> احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. 	

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعرات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	عنوان	رمز
				عنوان	رمز
بر اساس ضوابط پیوست	مسکونی آزمایش منطقه ۱ باقث بین محدود	<p>• ارتفاع دستاندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۳۰}</p> <p>• ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر $\frac{2}{5}$ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از $\frac{2}{5}$ متر بهصورت نرده خواهد بود.</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل $\frac{2}{40}$ متر است.</p> <p>• حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد.</p> <p>• احداث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجي پلکان مشروط بر اينكه ارتفاع آنها از $2,5$ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا 6 متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. كليه بدن هاي آسانسور مي-بايستي با پوسته مجوف نemasازي و مخفى گردد</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام شده زيرزمين $\frac{2}{4}$ متر است که حداکثر $1/2$ متر بالاتر از کف طبقه همکف قرار مي‌گيرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سينمائي اختصاصي و كاربرى هاي خدماتي نظير آن حداکثر عمق زيرزمين می‌تواند افزایش يابد.</p>	<p>• ايجاد پیش آمدگی در معابر با عرض 10 متر و بالاتر، تا حداكثر 60 سانتيمتر بلامانع است.</p> <p>• حداقل ارتفاع پیش آمدگی 3 متر تعیین می گردد</p> <p>• تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.</p> <p>•</p>	1143	

ریز فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمهباز	ضوابط مربوط به تهويه فضا	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و	ضوابط مربوط به نما
			ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و	تهويه فضا	ضوابط مربوط به باز، نیمهباز	
مسکونی ترکیه متوسط گونه ۱ بنفه بازنگند بازآفرینی	1143	<ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با : مساحت عرصه منهای سطح اشغال مدرج در جدول حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداقل ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محاسب نمی‌گردد. احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداقل ۵ درصد حیاط با حداقل مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. <p>ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا</p> <p>فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند.</p> <p>رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهويه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بنای‌ها الزامی است.</p> <p>کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نمازی شود.</p> <p>نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نمازی آن‌ها استفاده گردد.</p> <p>وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روش مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نمازی گردد.</p> <p>استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اخراجی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدن ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است.</p> <p>استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداقل تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است)</p> <p>استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و بهصورت محدود و حداقل در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود.</p> <p>طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است.</p> <p>نمای بدن شمالي ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نمازی گردد.</p> <p>پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد.</p> <p>در خصوص جان‌پناه فضای نیمه باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوك شیشه ای، شیشه مشجر و ...) برای اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است</p> <p>نصب تأثیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نمازی و مخفی گردد.</p> <p>هماهنگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد.</p> <p>صدور پایانکار ساختمنهای فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.</p> <p>رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p>				

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات	روی بام	
		عنوان	رمز
مسکونی زمینهای بازاری نیازمند بازآفرینش	<p>ضوابط پارکینگ</p> <ul style="list-style-type: none"> • تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. • تبصره ۱: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. • تبصره ۳: پیش‌بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت بلامانع است. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبیر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است. • در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معتبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسعه ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسائلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توامان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است. • در اراضی دو مر واقع بر تopoگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو مر آن دو مر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معتبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و باضورت تأمین پارکینگ مجاز است. 	1143	

-۱-۴-۴-۴ مسکن تراکم متوسط گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	ضوابط و مقررات ساختمانی
								فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:
								- حداقل مساحت پلاک : ۱۵۰ مترمربع
								- هم‌جواری با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه
								- قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرف قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).
								- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر
								تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.
								تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مزاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.
								تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (بروane یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.
								ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
								بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
								بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
								تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.
								پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰، ۷۲۳۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۱۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است.
								رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.
								ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا بارعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
								ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا بارعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها مجاز است.
								ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.
								ج) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
								ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.
								خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۰) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شان، کافه موزه، کافه فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.
								د) خانه سالمدان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمدان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.
								ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه الزامی است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند.

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

ردیف	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	طبقات ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفصیل	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
تصویر ۱۱۴۴: مساحت حداقل و محدوده قطعه های مسکونی													
۱	۸۰>S>۳۵	۳۵	۱	۳۵	۱۰۰	۱۰۰>S>۸۰	۵۰	۲	۲	۷	۱۴۰	۷۰	صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.
۲	۱۵۰>S>۱۰۰	۱۰۰	۳	۱۵۰	۱۵۰>S>۱۵۰	۴	۴	۴	۱۲	۱۲	۱۴۰	۷۰	• تدقیق اراضی در پهنه طبقات مادول ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت حداقل بازآفرینیبا مساحت حداقل معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات مساحات با قواره بندی ۲۵۰ مترمربع مجاز است. • قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. • بدیهی است حد نصب تدقیق شامل قطعات تدقیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تامین حداقل ۳ متربعد مازاد بر ۱۵۰ متر تراس یا بالکن) حداقل ۳ متربعد تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱۰,۵ متر به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیستمحیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشند از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود
۳	۲۰۰>S>۱۵۰	۱۵۰	۴	۱۵۰	۱۵۰>S>۱۰۰	۳	۳	۳	۱۹	۱۵,۵	۱۴۰	۷۰	• بر اساس حداکثر طیقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تامین حداقل ۳ متربعد مازاد بر ۱۵۰ متر تراس یا بالکن) حداقل ۳ متربعد تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱۰,۵ متر به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیستمحیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشند از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود
۴	۱۰۰>S>۸۰	۸۰	۲	۸۰	۸۰>S>۳۵	۱	۱	۱	۷	۱۲	۱۴۰	۷۰	• با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت حداقل بازآفرینیبا مساحت حداقل معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات مساحات با قواره بندی ۲۵۰ مترمربع مجاز است. • قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. • بدیهی است حد نصب تدقیق شامل قطعات تدقیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تامین حداقل ۳ متربعد مازاد بر ۱۵۰ متر تراس یا بالکن) حداقل ۳ متربعد تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱۰,۵ متر به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیستمحیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشند از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود
۵	۲۰۰>S>۱۵۰	۱۵۰	۴	۱۵۰	۱۵۰>S>۱۰۰	۳	۳	۳	۱۹	۱۵,۵	۱۴۰	۷۰	• با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت حداقل بازآفرینیبا مساحت حداقل معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات مساحات با قواره بندی ۲۵۰ مترمربع مجاز است. • قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. • بدیهی است حد نصب تدقیق شامل قطعات تدقیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تامین حداقل ۳ متربعد مازاد بر ۱۵۰ متر تراس یا بالکن) حداقل ۳ متربعد تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱۰,۵ متر به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیستمحیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی باشند از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود
۶	۲۰۰	بیشتر	۶	۲۰۰	۱۱۴۴	• محدوده قطعه های مسکونی و حداقل مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت بهنحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد • تجمعی کاربری مسکونی با کمتر است. • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پیش نسبت به املاک مجاور الزامی نیست	۴۵	سایر ضوابط	ضوابط مربوط به تفصیل	ضوابط مربوط به تجمیع	ضوابط مربوط به تجمیع	ضوابط مربوط به تفصیل	سایر ضوابط

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

* در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای " ٦٠ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است

تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاور تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً ۶ واحد مجاور می‌باشد.

**** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

ردیف	عنوان	رمز	حداقل عرض گذر دسترسی	عنوان	ردیف فعالیت	
				محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی	
۱۲	مکانیزم امنیتی باید از زیرآذینه های مسکونی تا زیرآذینه های تجاری محدود باشد.	۱۱۴۴	<p>سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p> <ul style="list-style-type: none"> • رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • احداث فضای نیمهباز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مزاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی باشد. • احداث فضای نیمهباز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۳ مترمربع است. • مساحت فضای نیمهباز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدینهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. • توصیه می شود حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر باشد. • مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. • سطح پیلوت و زیرزمینها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. <p>تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیرابه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. 	<p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداقل سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>• جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است.</p> <p>تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است.</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>• احداث حیاط خلوت در املاک دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست.</p> <p>• در هر صورت رعایت حداقل سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p>	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعرات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	عنوان	رمز
مسکونی ترک آنکه لهمتوسط بازه پیش از مذمود	بر اساس ضوابط پیوست	• ایجاد پیش آمدگی در معاابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گرد • تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال ها و قوتوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	<p>ارتفاع دستاندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۳۱}</p> <p>ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معاابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر بهصورت نرده خواهد بود.</p> <p>حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است.</p> <p>حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد.</p> <p>احداث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشه و خروجي پلکان مشروط بر اينكه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. كليه بدنه های آسانسور می بایستی با پوسته مجوف نمازاري و مخفی گردد</p> <p>حداقل ارتفاع تمام شده زيرزمين ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معب مرجاور تا کف طبقه همکف فرار می گيرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سينمای اختصاصي و کاربری های خدماتی نظير آن حداکثر عمق زيرزمين می تواند افزایيش يابد.</p>	۱۱۴۴	

ریز فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
			ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
مسکونی ترکیه متوسط گونه ۲ بافق هی زینند بازاری	۱۱۴۴	<ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با: مساحت عرصه منهای سطح اشغال مدرج در جدول حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداقل ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محاسب نمی‌گردد. احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداقل ۵ درصد حیاط با حداقل مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بنای‌ها الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل رویت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نمازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نمازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نمازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراًی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدن ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداقل تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به صورت محدود و حداقل در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدن شمالي ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نمازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. در خصوص جان‌پناه فضای نیمه باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوك شیشه ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفيت و ضوابط فني از کف طبقه مجاز است نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نمازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قبل‌بذریش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نمازی نهاده‌ای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. 	

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات	عنوان	رمز	روی بام
				ضوابط پارکینگ
مسکونی تراکم نمایندگان بازآفرینی بازآفرینی های میزبانی بازآفرینی های میزبانی بازآفرینی های میزبانی	در قطعات مسکونی مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ نیازمند بازآفرینی احداث بام سیز بر اساس ضوابط توصیه می گردد.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفته‌گانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط تراکم و مسحول کاهش نمیگردد. تبصره ۳: پیش‌بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت بلامانع است. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. از هر معبر یکراه دسترسی بپایه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است. درصورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد و استفاده از آسانسور توسعه ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو و توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو و توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توانان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است. در اراضی دو مر واقع بر توبوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو مر آن دو متر و بیشتر می باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و باضرورت تأمین پارکینگ مجاز است.	1144	

۱-۲-۴-۵- مسکن تراکم زیاد گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	ضوابط و مقررات ساختمانی
													فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
													الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۲ و ۷۱۱۱) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:
													- حداقل مساحت پلاک : ۱۵۰ مترمربع
													- هم‌جواری با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مرانب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه
													- قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌باشد در بر معبر اصلی صورت پذیرد).
													- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداقل تراکت ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر
													تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.
													تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مغاز مسکونی محاسبه می‌گردد.
													تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.
													ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهد کودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
													بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
													بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
													تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.
													پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است.
													رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزاماً است.
													ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
													ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها مجاز است.
													ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.
													چ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
													ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان‌الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.
													خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.
													د) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزاماً است.
													ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه الزامی است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند.

ردیف	عنوان	محدوده	حداقل اندازه قطعه*	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	طبقات	حداکثر ارتفاع	حداکثر طبقات	حداکثر ارتفاع به ازای هر واحد***	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمعیع	سایر ضوابط	
تصویری اینجا از مساحت حداقل ۱۰۰ متر مربع تا ۲۵۰ متر مربع در سطح اشغال مجاز است.															
۱	۸۰>S=۳۵	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷			۱۲	۲ طبقه روی پیلوت	۱۴۰		۱۲	در قطعات با دسترسی ۱۲ مترو بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.
۲	۱۰۰>S=۸۰	۵۰	۲	۷۰						۱۵,۵	۳ طبقه روی پیلوت			۱۹	در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.
۳	۱۵۰>S=۱۰۰		۳							۱۹	۴ طبقه روی پیلوت			۱۹	این محدوده تجمعیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به است.
۴	۲۰۰>S=۱۵۰		۴							۲۳	۵ طبقه روی پیلوت			۲۳	قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد.
۵	۲۵۰>S=۲۰۰	۶۰	۶۰							۲۶	۶ طبقه روی پیلوت			۱۰	با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمعیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به است.
۶	۲۵۰ مترمربع و بیشتر														با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمعیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

* در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

*** فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای " ٦٠ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ٣ متر تراس یا بالکن است

- حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۳۵ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.

تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفا ۸ واحد مجاز می باشد.

**** در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع احداث پیلوت در صورت امکان بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

ریز فعالیت ضوابط مربوطه	نحوه استقرار مشاعرات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
			عنوان	رمز
مسکونی آنکه زندگی بازدید و اقامت می‌باشد	بر اساس ضوابط پیوست	<p>ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است.</p> <p>حداکثر ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می‌گرد</p> <p>تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگدان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.</p>	<p>ارتفاع دستاندازها یا جان‌پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۳۲}</p> <p>ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود.</p> <p>حداکثر ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است.</p> <p>حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد.</p> <p>احداث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشه و خروجی پلکان مشروط بر اينکه ارتفاع آن‌ها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. كلیه بدن‌های آسانسور می‌بایستی با پوسته مجوف نemasازی و مخفی گردد</p> <p>حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معتبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.</p>	۱۱۴۵

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات	روی بام	عنوان	رمز
			ضوابط پارکینگ	
• تأمين یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.	• در قطعات مسکونی مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ نیازمند بازآفرینی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می-گردد.			
• تبصره ۱: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداقل تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمين پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمين پارکینگ ندارند، مجاز است.	• احداث خرپشته به مساحت حداقل ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.			
• تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداقل تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.	• حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد			
• تبصره ۳: پیش‌بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت بلامانع است. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است.	• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت بام مجاز است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌باشد از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.			
• توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند.	• از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداقل ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداقل ۳,۵ متر مجاز است.			
• از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداقل ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداقل ۳,۵ متر بلامانع است.	• در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداقل ۳,۵ متر بلامانع است.			
• قطع درخت به منظور تأمين دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.	• قطع درخت به منظور تأمين دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.			
• توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پیش ساختمان ممنوع است.	• توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پیش ساختمان ممنوع است.			
• ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.	• ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.			
• باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.	• باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.			
• چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد 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.	• چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد 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.			
• احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.	• احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.			
• در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توامان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.	• در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توامان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.			
• در اراضی دو مر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو مر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معتبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و باضرورت تأمين پارکینگ مجاز است.	• در اراضی دو مر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو مر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معتبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و باضرورت تأمين پارکینگ مجاز است.			

۱-۲-۵ سایر گونه‌های مسکونی

گونه‌های مسکونی ویژه عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی واقع در محدوده‌های خاص و تراکم‌های خاص مسکونی را طلب می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به ویژگی‌های خاص سکونت برای محدوده‌های ویژه، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

۱. مسکونی ویژه ویلایی بافت ارزشمند معاصر

۲. مسکونی ویژه ارزشمند (۲ طبقه)

۳. مسکونی ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی

۴. مسکونی ویژه بامحدودیت ارتفاعات

۵. مسکونی ویژه حاشیه ارتفاعات

۶. مسکونی ویژه تراکم کم ارزشمند (سه طبقه)

۷. مسکونی ویژه حریم عناصر تاریخی

۸. مجتمع‌های مسکونی ویژه ارزشمند

۹. مسکونی ویژه بلندمرتبه

نحوه ساخت‌وساز در گونه‌های مسکونی ویژه (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحة) با توجه به دسته‌بندی نه گانه فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حرایم سازمانهای تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

۱-۵-۴-۲-۱ - گونه مسکونی ویلایی بافت ارزشمند معاصر

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	
			ضوابط و مقررات ساختمانی	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی								
				الف) تجاری: بهره‌برداری به صورت تجاری (کد: ۷۱۱۳، ۷۱۱۲، ۷۱۱۱، ۷۱۲۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:								
				- حداقل مساحت پلاک ۵۰۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبّر مجزا به طوری که حداقل یک معبّر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد (منظور از دو معبّر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معتبر اصلی صورت پذیرد).								
				- حداقل مساحت ۵۰ مترمربع و حداقل تا ۱۰۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد ضروری است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.								
				تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.								
				تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.								
				تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.								
				ب) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت واحدهای اداری غیردولتی ویژه شامل سمن-ها و تشکل‌های غیردولتی و مردم‌نهاد با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی (کد: ۲۳۲۱، ۲۳۲۲)، دفاتر و کالت (کد: ۲۳۲۳)، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق (کد: ۲۳۲۴)، دفاتر روزنامه و مجله (کد: ۲۳۲۵) و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، و رسانه-های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) و واحدهای فناوری و نوآوری شامل شرکتهای استارتاپ در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان-ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه مربوطه در بر معاابر ۱۲ متر و بیشتر نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ وغیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.								
				پ) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه-های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یاد ریک واحد بارعایت قوانین تملک آپارتمان-ها در بر معاابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.								
				ت) بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری- و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معاابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد بارعایت قوانین تملک آپارتمان-ها مجاز است.								
				ث) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌بایی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.								
				ج) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در پهنه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان-ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه مسکونی ویلایی بلامانع است.								
				چ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معاابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.								
				ح) خانه سالمندان، پانسیون: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ وغیره بر اساس ضوابط و مقررات گونه مسکونی الزامی است.								

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی ویلایی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان از ضوابط گونه مسکونی ویلایی تبعیت می‌کند.

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ وغیره بر اساس ضوابط و مقررات فعلیت مربوطه الزامی است.

ضوابط و مقررات ساختمانی												فعالیت		
ضوابط مربوط به تجمیع		ضوابط مربوط به تفکیک		فضای باز به ازای هر واحد	حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر اندازه نخالص واحد مسکونی	اندازه قطعه*	محدوده	عنوان	رمز
<p>• با توجه به بافت اولیه در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی جهت رسیدن به حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع توصیه می‌گردد. (هیچگونه ضابطه تشییقی به آن تعلق نمی‌گیرد) ضروری است از تجمیع قطعات بهنحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد. همچنین نسبت عرض به طول قطعه نبایستی از یک به ۳ بیشتر باشد. با توجه به اینکه تجمیع قطعات پشت به پشت موجب تغییر در حوزه جرم گذاری و تداخل با فضای باز قطعات مجاور می‌گردد، تجمیع پشت به پشت مجاز نمی‌باشد تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. تبصره: در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است.</p>	<p>هرگونه تفکیک در محدوده ویلایی کمتر از حدنصب ۱۰۰۰ مترمربع منوع است.</p>	<p>۳۰۰ ۱۶۰ ۲۰۰ ۱۲۵</p>	<p>۱۳,۵</p>	<p>۱۲۰ ۱۲۰ ۱۰۰ ۱۰۰</p>	<p>۶۰</p>	<p>۲ ۱</p>	<p>هر طبقه حداکثر یک واحد هر طبقه حداکثر یک واحد حداکثر یک واحد دوبلکس حداکثر یک واحد دوبلکس</p>	<p>$S \geq 1000$ $1000 > S \geq 500$ $500 > S \geq 250$ $250 > S$</p>	<p>مشخص شده بر روی نقشه</p>	<p>مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر</p>	<p>۱۱۵۱</p>			

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

ضوابط و مقررات ساختمانی		محل استقرار ساختمان		حدائق عرض گذر دسترسی		فعالیت	
سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد						عنوان	رمز
<ul style="list-style-type: none"> • رعایت حدائق فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه احداث فضای نیمه باز با حدائق مساحت ۸ مترمربع با حدائق عرض ۲ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیرینا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حدائق فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حدائق عرض ۲ متر و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد. محدوده حوزه ساخت پس از رعایت دو متر حیاط‌خلوت می‌باشد. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. <p>تبصره: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس مساحت باقیمانده (مساحت اصلاحی) محاسبه خواهد گردید. تبصره: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • احداث زیرزمین جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفا در محدوده سطح اشغال پلاک به میزان سطح اشغال طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات پنهان سکونت، با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو برداری محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر (دارای محور شرقیو غربی)) • در هر صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هرگونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. 	۸	مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	۱۱۵۱			

فعالیت عنوان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
			رمز
مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	بر اساس پیوست شماره ۱	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداکثر ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر از کف معبّر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) منوع است. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۳۳} ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معبّر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احادث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اينکه ارتفاع آن‌ها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تصریه: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱,۵ متر بالاتر از کف معبّر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

فعالیت عنوان	ضوابط مربوط به فضاهای باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به نما
			رمز
مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	<ul style="list-style-type: none"> حداکثر فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. احداث آلاچیقه منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ۱۰ درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداکثر ارتفاع عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (بعنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معبّر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبّر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰,۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضای نصب شود یا دارای جان‌پناهی به ارتفاع ۱,۰۱ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداکثر ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱,۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان منوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنيه مجاور الزامي است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداکثر، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نمای نماسازی نهاده اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامي است. 	۱۱۵۱

ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاهای تأسیسات روی بام	فعالیت
عنوان	رمز	
<p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. به ازای افزایش هر ۲۰۰ مترمربع مساحت واحد، افزایش ۱ واحد پارکینگ الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد.</p> <p>• توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپلهها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>• از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>• در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>• قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>• توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>• ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>• باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>• چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>• احداث شبیراهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده روبرو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تعییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>• در مواردی که شبی طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شبی مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث توأمان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است</p>	<p>• در قطعات مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می گردد.</p> <p>• احداث خریشه به مساحت حداقل ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>• حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداقل ۲ متر می باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است.</p> <p>• مجموع مستجدثات مشاعرات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خریشه، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	<p>مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر</p> <p>1151</p>

تیصه ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کارپی مسکونیویژه ارزشمند سطح اشتغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان از اوضاع مسکونی، و پیزه ارزشمند معاصر تعیین می‌گردند.

نتصه ۹ آ، عایت ساد ضمایط و مقوای از حمله مقاومت، ای کینگ و غیره ب اساس، ضمایط و مقوای فعالیت مبادله‌ایم، است

ضوابط و مقررات ساختمانی												فعالیت	
ضوابط مربوط به تجمعیع	ضوابط مربوط به تفکیک	فضای باز به ازای هر واحد	حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر اندازه نخالص واحد مسکونی	حداکثر قطعه [*]	اندازه قطعه [*]	محدهدہ	عنوان	رمز
<p>● ضروری است از تجمعیع قطعات بهنحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمعیع به تائید هیئت فنی شهرداری برسد. همچین نسبت عرض به طول قطعه نسبت طول به عرض قطعه نمی باشد. با توجه به اینکه تجمعیع قطعات پشت به پشت موجب تغییر در حوزه جرم گذاری و تداخل با فضای باز قطعات مجاور می گردد، تجمعیع پشت به پشت مجاز نمی باشد.</p> <p>● تجمعیع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد.</p> <p>تبصره: در صورت تجمعیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است.</p>	<p>● حداقل مساحت تفکیک در محدوده بافت ارزشمند معاصر معادل ۵۰۰ مترمربع است.</p> <p>● در تفکیک قطعات نسبت طول به عرض قطعه نمی باشد از ۳ بیشتر باشد.</p> <p>● در بازنگری قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می باشدی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.</p> <p>●</p>	<p>-</p> <p>۲۸</p> <p>۵۰</p>	<p>۷</p> <p>۱۲</p> <p>۱۲</p>	<p>۲ طبقه روی زمین</p> <p>۲ طبقه روی پیلوت</p>	<p>۱۰۰</p> <p>۱۲۰</p> <p>۱۲۰</p>	<p>۷۰</p> <p>۶۰</p> <p>۶۰</p>	<p>۳۵</p> <p>۶۰</p> <p>۱۵۰</p>	<p>۱۲۰>S</p> <p>۲۵۰>S=>۱۲۰</p> <p>S=>۲۵۰</p>	<p>مشخص شده بر روی نقشه</p>	<p>مسکونی ارزشمند معاصر</p>	<p>۱۱۵۲</p>		

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

فعالیت	عنوان	ردیف	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
حداقل عرض گذر دسترسی	عنوان	ردیف	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
<p>۱۱۵۲</p> <p>مسکونی تراکم پذیره ارزشمند معاصر</p> <p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌باشد در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۸ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنای جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>• در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>• مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال و تراکم محسوب نمی‌گردد در صورت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفا در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>				

فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	عنوان	رمز	
				سکونتی باز آمده از نشانه مقام	براساس پیوست شماره ۱	
۱۱۵۲	براساس پیوست شماره ۱	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر $\frac{2}{5}$ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از $\frac{2}{5}$ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت $\frac{2}{40}$ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احادث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از $2,5$ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا 6 متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین $\frac{1}{5}$ متر است که حداکثر $\frac{1}{4}$ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، 	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداکثر ارتفاع پیش‌آمدگی $\frac{3}{40}$ متر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگدان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دستاندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل $1,10$ متر و حداکثر 2 متر متر باشد.^{۳۴} ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر $\frac{2}{5}$ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از $\frac{2}{5}$ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت $\frac{2}{40}$ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا $3,20$ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احادث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از $2,5$ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا 6 متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین $\frac{1}{5}$ متر است که حداکثر $\frac{1}{4}$ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، 	براساس پیوست شماره ۱	براساس پیوست شماره ۱
۱۱۵۲	براساس پیوست شماره ۱	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید نمازیزی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تنسابات حجم آنهاستفاده با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نمازیزی آنهاستفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اخرا بارگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نمازیزی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرا بی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاچوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنویر در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تنید، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یک‌دستدر این گونه سکونت ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نمازیزی گردد. پنجه‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نمازیزی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نمازیزی نمایان اصلی و جانبی است. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نمازیزی نمایان اصلی و جانبی است. رعيت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و 	<ul style="list-style-type: none"> حداکثر فضای باز هر پلاک $\frac{40}{40}$٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات کمتر از 100 مترمربع حداقل فضای باز $\frac{30}{30}$٪ از سطح زمین است. حداکثر آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دارد حداقل حیاط با 20 مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداکثر سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال 70 درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا 10 درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر 10 مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر 5 مترمربع (حداقل 2 متر) نصب بازشو در ارتفاع $1,70$ متر از کف نورگیری از طریق بلوك شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. راعیت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای باز هر طبقه، بازشو، نورگیرها و تهويه فضا 	<ul style="list-style-type: none"> ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز 	مسکونی باز آمده از نشانه مقام

ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاهای تأسیسات روی بام	فعالیت
عنوان	رمز	
<p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی به مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد.</p> <p>تبصره ۴: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>• توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>• از هر عبور یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>• در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>• قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>• توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>• ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>• باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>• چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>• احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین‌نمی‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>• در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأم‌ان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است</p>	<p>• در قطعات مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد.</p> <p>• احداث خرپشته به مساحت حداقل ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>• حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاغل روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌بايستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	<p>مسکونی تراکم و پژوهه ارزشمند عالی</p> <p>۱۱۵۲</p>

۳-۵-۲-۱-مسکن تراکم ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی

کارکرد اصلی	کاربری	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عملکرد	فعالیت	ضوابط و مقررات ساختمانی
								فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی

- با توجه به رویکرد ویژه در خصوص ارتقای نقش گردشگری این محدوده بهره‌برداری فعالیت‌های مرتبط با گردشگری همچون خانه‌های بوم گردی، بوتیک هتل‌ها و بهره‌برداری‌های تجاری با رویکرد تفریحی فراغتی و کلوب‌های بازی در این حوزه در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک را رعایت قوانین تملک آپارتمان-ها و با دسترسی مجاز و رعایت کلیه ضوابط مسکونی مجاز است.
- تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهای خوارکی ویژه (قهوة، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:
 - همچوای بامعبابر غیربنسبت به استثنام عابرین بسته تحاشیه کمال
 - حداقل مساحت ۲۰ درصد مساحت عرصه و حداقل مساحت ۱۰ مترمربع و حداقل عرض ۳ متر در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع امکان احداث فعالیت تجاری مقیاس محله (معابر ۶ متر و بالاتر) با حداقل سطح اشغال ۱۰۰ درصد در دو طبقه در قالب یک واحد تجاری (بدون نیاز به تأمین پارکینگ) مجاز است.
- تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و با قیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.
- تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.
- تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود.
- احداث تجاری در پلاک‌های خلاف جهت تا حداقل ۱۰ درصد زیرین مجاز است. در هر صورت سطح اشغال از ۸۰ درصد نمی‌باشد تجاوز کند.
- احداث انباری تجاری در محدوده سطح اشغال مجاز به ازای هر واحد یک باب انباری به میزان حداقل مساحت تجاری بلامانع است.
- آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع مجاز است.
- بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع مجاز است.
- بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع مجاز است.
- تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.
- اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان-ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه در بر معابر ۱۰ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.
- ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه-های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان-ها در بر معابر ۱۰ متر و بیشتر بلامانع است.
- فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۰ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان-ها مجاز است.
- آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌بایی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.
- تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه فروشی، کافه موزه در پهنه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان-ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی پهنه بلامانع است.
- گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
- خانه سالمندان پانسیون: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعلیت مربوطه الزامی است.
- خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه بر اساس ضوابط و مقررات فعلیت مربوطه الزامی است.
- کلینیک دامپزشکی کوچک: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلینیک دامپزشکی در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه در بر معابر بیشتر از ۱۰ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ و همچنین بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان از ضوابط گونه مسکونی ویژه با رویکرد بوم گردی تبعیت می‌کند.

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعلیت مربوطه الزامی است.

ضوابط و مقررات ساختمانی												فعالیت	
ضوابط مربوط به تجمیع	ضوابط مربوط به تفکیک	فضای باز به ازای هر واحد	حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکل اندازه واحد قطعه*	محدوده	عنوان	رمز	
<ul style="list-style-type: none"> با توجه به ریزدانگی قطعات در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع با حداقل مساحت تفکیکی ۲۵۰ مترمربع مجاز است. ضروری است از تجمیع قطعات بهنحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تائید هیئت فنی شهرداری برسد. ضوابط مربوط به تجمیع ارتباطی با پاسخگویی به قطعات موجود نداشته و در پاسخگویی قطعات موجود از صابطه اندازه قطعات تبعیت می‌گردد) تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. 	<ul style="list-style-type: none"> تفکیک اراضی در پلاک‌های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع با حداقل مساحت تفکیکی ۲۵۰ مترمربع مجاز است. در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم‌گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد. . 	-	۷	۲ طبقه روی زمین	۱۰۰	۷۰	۱ واحد بدون نیاز به احداث پارکینگ	۳۵	**۱۰۰>S	مشخص شده بر روی نقشه	سکونت و بیژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	۱۱۵۳	
		۲۴	۱۲	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۶۰	۲	۵۰	۱۵۰>S=>۱۰۰				
							محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید		۲۰۰>S=>۱۵۰				
									۲۵۰>S=>۲۰۰				
									S=>۲۵۰				

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** این ضابطه با توجه به ضرورت نوسازی در بافت‌های مسکونی تراکم و بیژه بافت روستایی توین گردیده است.

- تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً سه واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۳۵ متر مربع داشته باشد.

^{۳۵} در محدوده چشم‌پونه و کلاته سرهنگ حد نصاب تفکیک ۵۰۰ مترمربع است.

ریز فعالیت	عنوان	رمز	حداقل عرض گذار دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی				
سکونت و بیمه بافت روستایی با روپرکرد بوم گرددی	۱۱۵۳	۸	<p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، در حوزه ساختی معادل ۷۰ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>• تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>تبصره: توده گذاری بنا با رعایت الگوی سنتی بافت در قطعات مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز دارای ارجحیت است</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقبنشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> <p>• در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد و تراکم ۱۲۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	<p>سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p> <ul style="list-style-type: none"> • رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمینها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌باشد در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفا در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p>	<p>محل استقرار ساختمان</p>	<p>حداقل عرض گذار دسترسی</p>	<p>عنوان</p>	<p>ریز فعالیت</p>

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعرات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
			عنوان	رمز
سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی ۱۱۵۳	بر اساس پیوست شماره ۱	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معاابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. حداکل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداکل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احادث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، خرپشه و خروجی پلکان مشروط بر اينکه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننمایید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معابر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گيرد. در صورت احداث استخر، سوان، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش يابد. 		

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به نما	
			عنوان	رمز
سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی ۱۱۵۳	<ul style="list-style-type: none"> حداکل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد حداکل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. در کلیه قطعات، بازشو به سمت معب و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضای باز ارتفاع بیش از ۷,۰ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌باشد در ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضای نصب شود یا دارای جان‌پناهی به ارتفاع ۱,۰ متر از کف فضای باز. حداکل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌باشد حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌راهی معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تنسابات حجم آنهمه‌نگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا بارگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلبه، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدن ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، منوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی در این حوزه منوع است. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یک‌دست در نمای ساختمان‌ها منوع است. نمای بدن سمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌باشد در محدوده مالکیت، نما سازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌باشد همانگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. ذصب تأ سیستات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان منوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌باشد با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. همانگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌بذریش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداکل، دارای همانگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای‌های اصلی و جانبی است. 		

ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت
عنوان	عنوان	رمز
<p>احداث پارکینگ در فعالیتهای تجاری تفریحی (کافه و کافه کتاب)، اقامتی ویژه رستایی (خانه بوم‌گردی)، تفریحی توریستی و تفریحی مقیاس محله و فرهنگی ضروری نیست.</p> <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۲: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد.</p> <p>تبصره ۳: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است.</p> <p>توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. از هر عبور یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی اتومبیل بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت عبور عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، 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.</p> <p>احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیی نمی‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.</p>	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است حدائق مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است. مجموع مستجدثات مشاغل روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌باشند از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. 	<p>سکونت ویژه بافت</p> <p>روستایی با رویکرد بوم گردی</p>

۴-۵-۲-۱- مسکن ویژه (با محدودیت ارتفاعی)^{۳۷}

ضوابط و مقررات ساختمانی							فعالیت			عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی
فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی							عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
بهره برداری در پلاک های مسکونی واقع در حریم اماکن امنیتی تنها به صورت مسکونی مجاز بوده و می باشد از ایجاد هر گونه فعالیت که موجب تجمع افراد می گردد تا حد امکان اجتناب نمود پلاک های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	۱۱۵۴	مسکونی ویژه	۱۱۵۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	مسکونی	۱۰۰۰						

ضوابط و مقررات ساختمانی											فعالیت					
ضوابط مربوط به تجمیع			ضوابط مربوط به تفکیک			فضای باز به ازای هر واحد	ازای هر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر اندازه قطعه*	محدوده	عنوان	رمز
<ul style="list-style-type: none"> • حداقل مساحت تفکیک در محدوده کوتاه مرتبه (با راستای رسیدن به حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع توصیه می گردد). • ضروری است از تجمیع قطعات بهنحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد. • در بازنگری قطعات موجود، تجمیع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد. در حفظ دانه بندی وضع موجود بر صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیر انتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیر انتفاعی است. 	<ul style="list-style-type: none"> • با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در حداقل مساحت تفکیک در محدوده کوتاه مرتبه (با راستای رسیدن به حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع توصیه می گردد). • تخصیص همکف به مسکونی به شرط تأمین پارکینگ تا حداکثر ۵ درصد برای اعلامانع است). 	-	۷	طبقه روی زمین	۱۲۰					۱	۳۵	۵<۲۰۰		مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	۱۱۵۴	
<p>دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می باشیست با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.</p> <p>•</p>	<p>رعایت ارتفاع حرایم امنیتی الزامی است. احداث بنا با ارتفاع بیش از حرایم امنیتی نیازمند کسب مجوز از اداره مربوطه است.*.*.</p>	۲۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۸۰		۷۰					۷۵	۵>۲۰۰		مشخص شده بر روی نقشه	۱۱۵۴	

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** در صورت موافقت اداره مربوطه مبنی بر احداث بنا با ارتفاع بیش از ارتفاع حریم امنیتی امكان ساخت بر اساس حداکثر تراکم گونه مسکونی مجاور با رعایت سایر ضوابط مربوطه بعلامانع است

تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۳۵۰ متر مربع صرفا پنج واحد مجاز می باشد

^{۳۷} به استناد بند ۱۴ مصوبه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۹۸/۳/۲۹

به استناد مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۰ رعایت حرائم امنیتی بر اساس مصوبه ماده ۵ الزامی است/ ضوابط مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی) در پهنه مسکونی در کل محدوده حریم امنیتی لازم الاجرا است.

فعالیت	عنوان	رمز	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
				<p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی ۷۵ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>• در قطعات شمالي رعایت دو متر عقبنشیني بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامي است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشیني بابت عرض حیاط خلوت در بر غربي قطعات غربی الزامي است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامي بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> <p>• در قطعات با حداکثر سطح اشغال ۷۰، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.</p>	<p>ساير ضوابط مرتبط با تراكم ساختماني، سطح اشغال و تعداد واحد</p> <p>درصورت عدم امكان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>طبقات پیلوت و زیرزمینها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراكم ساختماني محسوب نمی‌شود</p> <p>احداث فضای نيمه‌باز (تراس يا بالکن) در واحدهای مسکونی بيش از يك طبقه با رعایت مقررات ملي ساختمان الزامي است.</p> <p>احداث فضای نيمه‌باز (تراس يا بالکن) می‌باشد در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذيرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پيش‌بياني شده منوع است. حداقل مساحت فضای نيمه باز الزامي برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است.</p> <p>مساحت فضای نيمه‌باز (تراس، بالکن و حياط در ارتفاع) جزو تراكم ساختماني محسوب نمی‌گردد. لازم به ذكر است فضای تخصيص يافته به ويد نيز در سطح فضای باز جزو تراكم محسوب نمی‌گردد. بدويهي است سطح داراي زيربنا جزو تراكم محسوب مي‌گردد.</p> <p>در راستاي عدم اشرافيت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور يك متر مي‌باشد.</p> <p>مساحت حياطخلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولي برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنكه در محدوده ۷۵ درصد مجاز شمال (يا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذكور جز سطح اشغال (در يك طبقه) محاسبه مي‌گردد.</p> <p>مباني محاسبه سطح اشغال و تراكم ساختماني مساحت ملك بر اساس سند يا وضع موجود (هرکدام كمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراكم ساختماني، مساحت ملك قبل از تعريف است. لازم به ذكر است در صورت خريد و رiali کردن ميزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذكور شامل بند مذكور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراكم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشیني ناشی از تعريف، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعريف شده "مستند به مساحت قبل از تعريف" است.</p> <p>احداث زيرزمين در طبقات زير همکف جهت احداث پارکينگ و مشاعات صرفا در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شيرراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زيرزمين مزاد بر سطح اشغال مجاز در كلية طبقات زير همکف منوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالي احداث شيرراه در حياط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>

ریز فعالیت	عنوان	رمز	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
			<p>بر اساس پيوست شماره ۱</p> <p>مسکن کوتاه مرتبه (با محدوديت ارتفاعی)</p>	<p>• ايجاد پيش‌آمدگي در معابر با عرض ۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۳۸}</p> <p>• ارتفاع دستاندازها يا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداکثر ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.</p> <p>• ارتفاع خارجي (ديوارهای اطراف منازل) با توجه به كف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بيش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود.</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است.</p> <p>• حداقل ارتفاع هر طبقه از كف تا ۳ متر است و حداکثر ارتفاع كل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراكم مجاز) می‌باشد.</p> <p>• احداث عناصری چون نرده، وسائل تهويه، خريشه و خروجي پلکان مشروط بر اينكه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p>	<p>• ايجاد پيش‌آمدگي در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتيمتر بلامانع است.</p> <p>• حداقل ارتفاع پيش‌آمدگي ۳ متر تعیین می‌گردد.</p> <p>• تخصيص پيش‌آمدگي در قطعات واقع در دوربرگدان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پياده راه) منوع است.</p>	<p>حداکثر ارتفاع ساختمان</p>

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش‌آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت
عنوان	رمز		
<ul style="list-style-type: none"> حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین $2/4$ متر است که حداکثر $1/5$ متر بالاتر از کف معتبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. 			

ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ریز فعالیت	
عنوان	رمز			
<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنهاهنج با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورده برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روش مانند رنگ کرم، زرد اخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرایی، قرمز رسان، گلبهی، آبی فیروزانی و لاجوردی، با مصالح بوم آورده مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تنید، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی کدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداکثر، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت مبور و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از $7,0$ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع $1,10$ متر از کف فضاء نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع $1,10$ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداکثر 2 متر) نصب بازشو در ارتفاع $1,70$ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر 5 متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	<ul style="list-style-type: none"> حداکل فضای باز هر پلاک 30% از سطح زمین است. حداکل آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن هچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداقل مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان 10 درصد حیاط یا 20 مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. حداکل 10 درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. به ازای هر 10 مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل $1,2$ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر 5 متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	مسکن کوتاه مرتبه (با حدودیت ارتفاعی)	1154

ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت
عنوان	رمز	
<p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تصریه ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تصریه ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تصریه ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد.</p> <p>تصریه ۴: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است.</p> <p>تصریه ۵: توافق خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. (پیوست ۹)</p> <p>• از هر عبور یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>• در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>• قطع درخت بهمنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌هاصورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>• ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است.</p> <p>• باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>• چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>• احداث شب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو بهمنظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>• در مواردی که شب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توامان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.</p>	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	

۱-۲-۵-۵ - مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات

کارکرد اصلی	کاربری	عنوان	عنوان	عملکرد	ریز فعالیت	ضوابط و مقررات ساختمانی
ن	ن	ن	ن	ن	ن	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
						الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه‌های عکاسی، کالاهاخوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:
						- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)
						- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسه مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد (منظور از دو معبر، صرف قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).
						- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر
						- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد.
						تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.
						تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.
						تبصره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره‌برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان‌کار نموده اند یا واحدهای ساخته شده ای هستند که مغایرتی با ضایعه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجهه تثبیت بهره‌برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقا می‌گردد. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود.
						تبصره ۴: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.
						(ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
						بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
						بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
						تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.
						(پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۳۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۱۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.
						(ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.
						(ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه‌های فرهنگی، کتابخانه‌ها و سالنهای اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری‌های نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.
						(ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.
						(خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداقل ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.
						(د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداقل سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداقل ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.
						(ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه فروشی، کتاب فروشی، کافه موذه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.

ضوابط و مقررات ساختمانی										ریز فعالیت	عملکرد	کاربری	کارکرد اصلی
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز				
فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی													
ر) خانه سالمندان : بهرهبرداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ وغیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامي است.													
ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهرهبرداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامي است.													

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کارکرد اپارتمانی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ وغیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامي است.

ضوابط و مقررات ساختمانی												ریز فعالیت
ضوابط مربوط به تجمعیع	ضوابط مربوط به تفکیک	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	اندازه قطعه*	حدوده	عنوان	رمز
● با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمعیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع توصیه می‌گردد.	● حداقل مساحت تفکیک ۲۵۰ مترمربع است.	-	۷	۲ طبقه روی زمین	۱۰۰	۷۰	یک واحد دوبلکس	۳۵	۱۲۰>۵			
● ضروری است از تجمعیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمعیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد.	● در بازنگری قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخوردی از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	۴۰	۱۰,۵	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۶۰	یک واحد دوبلکس	۱۰۰	۲۰۰>۵=>۱۲۰	مشخص شده بر روی نقشه	مسکونی تراکم ویژه HASHIYE ارتفاعات	۱۱۵۵

* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

- تعداد واحد از تقسیم زیرین بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۳۰۰ متر مربع صرفاً سه واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ متر مربع داشته باشد.

ریز فعالیت	عنوان	ردیف	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی					
	ردیف	ردیف	ردیف	ردیف	ردیف					
مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	۱۱۵۵	۸	<p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب (در قطعات شرقی-غربی) مجاز است.</p> <p>تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقبنشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> <p>• در قطعات با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.</p>	<p>سایر ضوابط مرتبه تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p> <p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی گونه الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده منوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیرینا جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>• در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>• مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف منوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	<p>سایر ضوابط مرتبه تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p> <p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی گونه الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده منوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیرینا جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>• در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>• مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف منوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	<p>• محل استقرار ساختمان</p> <p>• رعایت حداقل عرض گذر دسترسی</p>	<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p>	<p>ردیف</p>	<p>ردیف</p>	<p>ردیف</p>

ریز فعالیت	عنوان	ریز فعالیت	عنوان	نحوه استقرار مشاعرات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معاابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گرد • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌بناهای از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ^{۳۹} • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معاابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهويه، محل اتاق آسانسور، خرپشه و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲,۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معاور مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد.			

ریز فعالیت	عنوان	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهويه فضا	ضوابط مربوط به نما
مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	۱۱۵۵	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۷,۰ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌باشد در ارتفاع ۱,۰ متر از کف فضای نصب شود یا دارای جان‌پناهی به ارتفاع ۱,۰۱ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالي و غربي با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱,۷۰ متر از کف مجاز است. نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهويه سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد. فاصله هر درخت می‌باشد حداقل ۱,۲ متر از ساختمان در کلیه بنای‌ها الزامی است. • همانگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای همانگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معاابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۷,۰ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌باشد در ارتفاع ۱,۰ متر از کف فضای نصب شود یا دارای جان‌پناهی به ارتفاع ۱,۰۱ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالي و غربي با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱,۷۰ متر از کف مجاز است. نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهويه سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد. فاصله هر درخت می‌باشد حداقل ۱,۲ متر از ساختمان در کلیه بنای‌ها الزامی است. • همانگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای همانگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معاابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورده برای نماسازی آنها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخراء را رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلبه، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورده مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنده ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تن، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنده شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌باشد در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌باشد همانگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌باشد. همانگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای همانگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاهای تأسیسات روی بام	ریز فعالیت
عنوان	رمز	
<p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی امساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد.</p> <p>تبصره ۴: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>• تمامی جای پارکها باید زیرتوده ساختمان قرار گیرند و هرگونه توقف در زیرنور گیر مجاز نمیباشد.</p> <p>• از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>• در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>• قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>• قرارگیری درب ورودی سواره می بایست بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پیش ساختمان (نبش دو محور سواره) ممنوع است.</p> <p>• ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>• باز شدن در ورودی و ادھاری مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>• چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان ترد 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.</p> <p>• احداث شب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده ره و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده ره و توزیع مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>• در مواردی که شب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده ره و الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روهای فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسائلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخدستی و...) در کنار پله با شب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده ره و احداث توامان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.</p>	<p>در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می گردد.</p> <p>• احداث خرپشتی به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.</p> <p>• حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد.</p> <p>• احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداكثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است. مجموع مستحبثات مشاعرات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشتی، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p>	<p>مسکونی تراکم و پیش حاشیه ارتفاعات</p> <p>1155</p>

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	عنوان	رمز	کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	عنوان	رمز	ضوابط و مقررات ساختمانی
														فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
														الف) با توجه به رویکرد ویژه در خصوص این محدوده بهره‌برداری فعالیت‌های تجاری با رویکرد تفریحی فراغتی (کافه، کافه کتاب، کافه رستوران) و بوتیک هتل در این حوزه در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی مجاز است.
														ب) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوارکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:
														- حداقل مساحت پلاک ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)
														- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معاابر شریانی یا معاابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، باناصر و...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسنه مراتب دسترسی شبکه معاابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).
														- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداقل تراکم ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر
														- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.
														تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.
														تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.
														تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.
														(ب) آموزشی بهره‌برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال هر پهنه و حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معاibr ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
														تبصره ۴: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط پهنه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.
														تبصره ۵: تغییر کاربری پلاک به آموزشی مستلزم رعایت ضوابط کاربری آموزشی می‌باشد
														(پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و احداثهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه در بر معاibr ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.
														(ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معاibr ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.
														(ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، آموزشگاه‌های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی (کد: ۲۶۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال هر پهنه، حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معاibr ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.
														(ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌بایی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معاibr با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.
														(ج) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۲) و ایستگاه (کد: ۳۵۱۱) و پست برق (کد: ۳۵۱۳) و ایستگاه مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است.
														(ح) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه فروشی، کافه موزه در پهنه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.
														(خ) خانه سالم‌مندان پانسیون: بهره‌برداری به صورت خانه سالم‌مندان در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معاibr بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

ضوابط و مقررات ساختمانی													ریز فعالیت	
سایر ضوابط	ضوابط مربوط به تجمعیع	ضوابط مربوط به تفکیک	فضای باز به ازای هر واحد	حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر اندازه قطعه*	محدوده	عنوان	رمز	
● حداقل عرض معتبر دسترسی ۶ متر است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روپیلوت یا زیرزمین (تقلیل تراکم و ارتفاع) است	● حداقل مساحت تفکیک در پهنه تراکم کم ارزشمند معاصر ۵۰۰ مترمربع است	● در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	-	۷	۲ طبقه روی زمین	۱۰۰	۷۰	۱ واحد دوبلکس	۳۵	۱۲۰ >S	مشخص شده بر روی نقشه	مسکونی تراکم کم ارزشمند	۱۱۵۶	
● با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معتبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردد. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است.			۱۲	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۶۰	۲	۶۵	۲۰۰ >S =>۱۲۰					
● در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معتبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.			۲۵	۱۵,۵	۳ طبقه روی پیلوت	۱۸۰	۶۰	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید	۱۱۰	S =>۳۰۰				
● در اراضی دو مر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو مر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معتبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و مشروط به تأمین پارکینگ مجاز است.	* در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.													

- تعداد واحد از تقسیم زیرین بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً چهار واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ متر مربع داشته باشد.

ردیف	عنوان	رمز	حداقل عرض گذار دسترسی	ضوابط و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی	ردیف فعالیت
				سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد			
۱۱۵۶	مسکونی تراکم کم ارزشمند	۸	<p>در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود</p> <p>در صورت تأمین پارکینگ در زیرزمین حداکثر ۵۰ درصد طبقه همکف (مشروط بر آنکه منجر به افزایش تعداد واحد نگردد) قابل تخصیص به کاربری مسکونی خواهد بود. تأمین ورودی مناسب، راه پله و آسانسور و غیره برابر ضوابط حاضر می‌باشد در ۵۰ درصد باقیمانده صورت پذیرد.</p> <p>احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌باشد در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱,۵ متر است.</p> <p>مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>مبناي محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.</p> <p>احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفا در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>	<p>محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی)</p> <p>در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی)</p> <p>در هر صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> <p>در قطعات کمتر از ۱۲۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط‌خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.</p> <p>در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پنج ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست.</p>	<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>محل استقرار ساختمان</p> <p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p>	<p>حداقل عرض گذار دسترسی</p>	<p>ردیف فعالیت</p>

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان		
مسکونی تراکم کم ارزشمند	بر اساس پیوست شماره یک	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در معاشر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداکثر ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گرد تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کالها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. 	<p>ارتفاع دست اندازها یا جانپناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱,۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۴۰}</p> <p>ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معاشر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود.</p> <p>حداکثر ارتفاع تمام شده پبلوت ۲/۴۰ متر است.</p> <p>حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳,۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد.</p> <p>احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشه و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲,۵ متر تجاوز ننمایید رحداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>حداکثر ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبیر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند تا هر میزان افزایش یابد.</p>

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز	ضوابط مربوط به تهییه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان		
مسکونی تراکم کم ارزشمند	<p>حداکثر فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است.</p> <p>تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است.</p> <p>احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسب نمی گردد.</p> <p>احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ۵ درصد حیاط با حداکثر ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد.</p> <p>حداکثر ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود.</p> <p>تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد.</p> <p>به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد.</p> <p>صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.</p> <p>به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده روهای معاشر ده متر و بیشتر توصیه می گردد.</p>	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، باز شو به سمت معتبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰,۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱,۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدن ساختمان ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدن ساختمان ها، مجاز و بلامانع است. استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیر مجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. نمای بدن شمالي ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره ها و بازشوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایست با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای های اصلی و جانی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهییه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بنایها الزامی است. 	<p>کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود.</p> <p>نمای ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تنشیبات حجم آنهاه با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورده برای نماسازی آنها استفاده گردد.</p> <p>وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اخرا با رگه هایی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد.</p> <p>استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدن ساختمان ها، مجاز و بلامانع است.</p> <p>استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیر مجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است)</p> <p>استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است.</p> <p>نمای بدن شمالي ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد.</p> <p>پنجره ها و بازشوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد.</p> <p>نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایست با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد.</p> <p>هماهنگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد.</p> <p>صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای های اصلی و جانی است.</p> <p>رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهییه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بنایها الزامی است.</p>

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات	
	عنوان	رمز
ضوابط پارکینگ	روی بام	
<p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است.</p> <p>• توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند. (پیوست^۹)</p> <p>• از هر معتبر یکراه دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر مجاز است.</p> <p>• درصورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳,۵ متر بلامانع است.</p> <p>• قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیستو کاشت درخت به میزان مندرج در ضایعه حاضر دارای اولویت به دسترسی سواره پارکینگ است.</p> <p>• توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.</p> <p>• ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.</p> <p>• باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معتبر عمومی ممنوع است.</p> <p>• چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، 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.</p> <p>• احداث شیب راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین‌نمی‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>• در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است</p>	در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم ارزشمند احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد.	
مسکونی تراکم کم ارزشمند	احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.	۱۱۵۶