



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 ۱۴۰۲/۱۲/۱۵

اسفند ۱۴۰۲

مهندسان مشاور نقش پیراوش

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فهرست

- ۱-ارائه ضوابط و مقررات طراحی و احداث بنا در کاربری مسکونی ۵
- ۱-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات ۵
- ۱-۱-۱- تعاریف پایه ۵
- ۱-۱-۲- تعاریف ساختار عملکرد و فعالیت (کاربری زمین) ۱۰
- ۱-۱-۳- جدول طبقه بندی کاربری اراضی ۱۰
- ۱-۱-۴- بام سبز ۲۴
- ۱-۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی مسکونی ۲۵
- ۱-۲-۱- گونه‌های مسکونی تیپ ۱ ۲۶
- ۱-۲-۲- گونه‌های مسکونی تیپ ۲ ۶۱
- ۱-۲-۳- گونه‌های مسکونی تیپ ۳ ۱۰۱
- ۱-۲-۴- گونه‌های مسکونی ویژه بازآفرینی ۱۴۱
- ۱-۲-۵- سایر گونه‌های 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 این رو تحقق‌پذیری اجرای پروژه‌های طرح تفصیلی، نیازمند تعیین چارچوب‌ها، اصول و رویکردی روشن و واضح است که در قالب ضوابط و مقررات کنترل توسعه تدوین می‌گردند. بدیهی 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 به‌عنوان 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" تهیه‌شده 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 پیشنهادی طرح جامع اسناد ضوابط و مقررات در یک نظام سه سطحی شامل "سطح اول (کلان): هدایت و کنترل فراگیر"، "سطح دوم (میانی): الگوی توسعه حوزه‌های برنامه‌ریزی" و "سطح سوم (خرد): طرح‌های تفصیلی" تهیه می‌گردد که گزارش‌های موجود منعکس‌کننده بخش سوم این نظام محسوب می‌گردند. 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 پهنه 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 اسناد طرح تفصیلی و به‌ویژه در سند ضوابط و مقررات به‌کاررفته، 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 مشروح 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.

محدوده شهر مشهد: محدوده طرح تفصیلی شهر مشهد بالغ بر ۳۰۵۷۷ هکتار است که از این پس در ضوابط و مقررات ارائه شده به‌عنوان "شهر" ذکر می‌شود.

قطعه زمین: قطعه‌ای که دارای سند مالکیت شش‌دانگ (و یا تأیید حدود مالکیت وسط مراجع قانون ذریبط) بوده و به‌وسیله معبر عمومی مجزا نشده باشد اما حداقل به یک معبر عمومی دسترسی دارد.

پلاک ثبتی: عبارت است از زمین محدود با ابعاد و مساحت معین با امکان وجود یک یا چند معبر 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 مستحقات سرپوشیده که مورد استفاده 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 مستحقات 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 (لغاف 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 می‌بایست 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، اسناد 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، توالی، حمام و ورودی مستقل جهت زندگی ساکنان آن باشد.

طبقه همکف. عبارت است از طبقه‌ای که سطح آن هم‌تراز معبر (کف متوسط) و یا حداکثر ۱/۵۰ متر بلندتر از کف متوسط آن باشد.

نیم طبقه. طبقه‌ای واقع در بین هریک از طبقات اصلی ساختمان که مساحت و ضوابط حاکم بر آن در ضوابط و مقررات مورد اشاره قرار گرفته است.

زیرزمین. قسمتی از ساختمان که پایین‌تر از سطح طبقه همکف قرار گرفته و ارتفاع مفید آن (تراز بالای سقف) حداکثر از کف معبر مجاور (تراز پیاده‌رو) ۱،۵۰ متر باشد. حداکثر 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 جداکننده است که صرفاً در قالب سطح اشغال مجاز، قابل احداث بوده و به‌منظور پارکینگ، انباری و موتورخانه و سایر مشاعات عمومی استفاده می‌گردد.

در کاربری مسکونی در صورتی که فضای مازاد بر موارد گفته‌شده 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.

حیاط. سطحی از زمین به‌صورت فضای باز و بیرون سطح زیربناست که در سطح و زیر آن ساختمانی (به‌استثنای مستحذات 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.

حیاط 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 ۶ 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 مورد استفاده عموم نیز قرار می‌گیرد.

حیاط خلوت. 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 به‌عنوان 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 به‌طور 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 به‌صورت غیر پیوسته مجاز است و شامل حیاط خلوت (مجاز) و فضای حیاط می‌گردد. داکت. محلی است برای عبور تأسیسات ساختمان؛ سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه.

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

سوئیت (سراچه): 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 معبر (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 معبر که به‌منظور پیوستگی بصری دارای حد ارتفاعی یکسان است. این تراز در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در هر خیابان به‌تناسب با شخصیت و نقش تعریف شده قابل تغییر است. سطوح بعدی بنا با عقب‌نشینی، تغییر مصالح و یا ... برحسب ضوابط تعیین می‌گردد.

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

کف درگذر 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 مجاز بوده ولیکن استقرار سطح اشغال مازاد بر میزان تعیین شده در طرح تفصیلی، در حوزه ساخت، به‌هیچ‌عنوان 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 محدوده‌ی 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 مورد استفاده به سطح کل مساحت زمین. برخی از فعالیت‌ها (نظیر پارکینگ و ...) در کاربری‌های مختلف برحسب ضوابط و مقررات جزو تراکم محسوب نمی‌گردند.

تراکم پایه تراکم تخصیص یافته به اراضی شهری پس از اعمال کلیه قوانین ذی ربط مشمول (مانند تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و ... برای املاکی که در حوزه شمول آن قرار می‌گیرند) می‌باشد. 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 هم‌جوار و محل استقرار، خدمات موردنیاز، اندازه تعریف شده برای هر واحد، ملاحظات ترافیکی و منظر شهری، ملاحظات زیست‌محیطی، پدافندی، تأمین تأسیسات زیربنایی) بر اساس طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات مربوطه می‌تواند داشته باشد.

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

سرانه زمین: مقدار زمینی که به‌طور متوسط به هر نفر از جمعیت آن شهر یا حوزه اختصاص می‌یابد.

سرانه زیربنای مسکونی: مقدار مساحتی از زیربنای واحد مسکونی که به‌طور متوسط به هر نفر از افراد ساکن در واحد مسکونی اختصاص می‌یابد.

نمای ساختمان: کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز، حیاط‌های اصلی، فرعی یا خلوت همان ساختمان و مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می‌باشند. نماسازی وفق ضوابط و مقررات سیما و منظر الزامی است. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمت‌های داخلی و کلیه نماهای ساختمان امکان‌پذیر 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 حیاط‌های فرعی، جانبی یا حیاط خلوت است.

پارکینگ: فضایی است جهت توقف و نگهداری وسایل نقلیه که می‌تواند (بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در فضای باز، مازاد و یا داخل ساختمان (فضای بسته) قرار گیرد. پیش‌بینی 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 نمی‌گردد.

عقب‌نشینی جانبی: میزان عقب‌رفتگی جرم از بر یا اضلاع مجاور معبر یا پلاک‌های مجاور که برای ساختمان‌های خاص، از طبقاتی با ارتفاع معین به بعد لحاظ می‌گردد.

جان‌پناه: دیواری است با ارتفاع حداقل ۱,۱۰ متر در محیط بام و دیگر پرتگاه‌ها (نورگیر، حیاط خلوت و ...) احداث می‌گردد.

مشاعات: سطوحی از قطعه زمین یا زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابل استفاده است. آسانسور، راه‌پله، راهرو، پیلوت، پارکینگ، سالن‌های بازی و اجتماعات و استخر اختصاصی مجموعه‌های مسکونی (بر اساس ضوابط خاص هرگونه)، انبارها، فضای باز، تأسیسات عمومی و زیربنایی (فاضلاب، لوله‌کشی‌های اصلی، برق، آب و گاز عمومی و ...) و اتاق سرایدار و ... جزو مشاعات به حساب می‌آیند.

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

باهمستان محله: باهمستان 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 چشمه 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.

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت	
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۱۰			تیپ یک مسکونی	۱۱۱۱	تیپ ۱ گونه تراکمی	
						۱۱۱۲	تیپ ۱ گونه تراکمی	
						۱۱۱۳	تیپ ۱ گونه تراکمی	
		۱۱۲۰			تیپ دو مسکونی	۱۱۲۱	تیپ ۲ گونه تراکمی	
						۱۱۲۲	تیپ ۲ گونه تراکمی	
						۱۱۲۳	تیپ ۲ گونه تراکمی	
		۱۱۳۰			تیپ سه مسکونی	۱۱۳۱	تیپ ۳ گونه تراکمی	
						۱۱۳۲	تیپ ۳ گونه تراکمی	
						۱۱۳۳	تیپ ۳ گونه تراکمی	
		۱۱۴۰	سکونت دائم	۱۱۰۰		تیپ ویژه بازآفرینی	۱۱۴۱	ویژه بازآفرینی گونه تراکمی
							۱۱۴۲	ویژه بازآفرینی گونه تراکمی
		۱۱۵۰				مسکونی ویژه	۱۱۵۱	مسکونی ویژه ویلایی بافت ارزشمند معاصر
۱۱۵۲	مسکونی ویژه ارزشمند معاصر							
۱۱۵۳	مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی							
۱۱۵۴	مسکونی تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی							
۱۱۵۵	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات							
۱۱۵۶	مسکونی تراکم کم ارزشمند معاصر							
۱۱۵۷	بلندمرتبه							
۱۱۵۸	مجموعه‌های مسکونی و شهرک‌های ویژه							
۱۲۰۰	سکونت موقت	۱۲۱۰		خدمات خوابگاهی	۱۲۱۱	خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه		
					۱۲۱۲	پانسیون و خوابگاه خصوصی		
					۱۲۱۳	مسکونی موقت (استفاده فصلی)		

میدان‌ها نبرد و امور آموزشی موجود	۲۳۴۲					
زمین‌های بازی کوچک	۲۴۱۱	محلّه	۲۴۱۰	ورزشی	۲۴۰۰	
باشگاه ورزشی کوچک GYM	۲۴۱۲					
زمین‌های ورزشی	۲۴۲۱	ناحیه	۲۴۲۰			
سالن‌های کوچک ورزشی	۲۴۲۲					
استخر و سونا	۲۴۲۳					
زمین‌های ورزشی	۲۴۳۱	منطقه	۲۴۳۰			
سالن‌های ورزشی	۲۴۳۲					
استخر و سونا	۲۴۳۳					
مجموعه‌های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن‌های ورزشی)	۲۴۴۱	شهر و فراشهر	۲۴۴۰			
استادیوم‌ها	۲۴۴۲					
زورخانه‌ها	۲۴۴۳					
پیست‌های ورزشی، دوچرخه و اسکیت	۲۴۴۴					
درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	۲۵۱۱	محلّه	۲۵۱۰	درمانی	۲۵۰۰	
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	شهر	۲۵۴۰			
مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست (شیرخوارگاه، پرورشگاه)	۲۵۴۲					
تیمارستان	۲۵۴۳					
خانه سالمندان	۲۵۴۴					
مراقبت‌های معتادین، معلولین و مراکز توان‌بخشی	۲۵۴۵					

کلینیک‌ها و پلی کلینیک‌های دامپزشکی	۲۵۵۱	مراکز دامپزشکی	۲۵۵۰				
بیمارستان‌های دامپزشکی	۲۵۵۰						
کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌های کوچک	۲۶۱۱	محله	۲۶۱۰	فرهنگی هنری	۲۶۰۰		
کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک	۲۶۲۱	ناحیه	۲۶۲۰				
کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان							
خانه فرهنگ							
آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی							
آموزشگاه‌های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی	۲۶۳۱	منطقه	۲۶۳۰				
گالری‌ها و نگارخانه‌ها- سینما و تئاتر							
فرهنگسراها	۲۶۳۲	شهر	۲۶۴۰				
کتابخانه‌های مرکزی تخصصی	۲۶۴۱						
مجتمع‌های فرهنگی	۲۶۴۲						
سالن اجتماعات	۲۶۴۳						
سینما	۲۶۴۴						
تئاتر	۲۶۴۵						
سالن کنسرت	۲۶۴۶						
موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌های معاصر	۲۶۴۷	فرهنگی با غلبه سبز و باز	۲۶۵۰				
باغ کتاب، باغ‌موزه، باغ فرهنگ، باغ سینما	۲۶۵۱						
بناهای تاریخی ثبتی یا در حال ثبت			۲۷۱۰	تاریخی	۲۷۰۰		
موزه‌های تاریخی			۲۷۲۰				
مسجد، حسینییه و فاطمیه	۲۸۱۱	محله	۲۸۱۰	مذهبی	۲۸۰۰		
مسجد، حسینییه و فاطمیه	۲۸۱۲	ناحیه					
کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی، مسجد جامع، مصلا، مهدیه	۲۸۱۳	شهر					
کمربندی، بزرگراه	۳۱۱۱	شریانی درجه یک	۳۱۱۰	معارف	۳۱۰۰	تسهیلات شهری	۳۰۰۰

شیرانی درجه یک اصلی	۳۱۲۱					
شیرانی درجه یک فرعی	۳۱۲۲	شیرانی درجه دو اصلی	۳۱۲۰			
شیرانی درجه دو اصلی	۳۱۲۳					
شیرانی درجه دو فرعی	۳۱۳۱					
شیرانی درجه دو حوزه مرکزی	۳۱۳۲	شیرانی درجه دو فرعی	۳۱۳۰			
جمع و پخش کننده	۳۱۳۳					
دسترسی محلی اصلی	۳۱۴۱	محلی اصلی	۳۱۴۰			
محورهای پیاده ویژه، پیاده راه	۳۱۵۱	پیاده مدار	۳۱۵۰			
پارکینگ‌های محله‌ای	۳۲۱۱	محله	۳۲۱۰			
ایستگاه مترو، تراموا، قطار شهری و ...	۳۲۲۱					
ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک	۳۲۲۲	ناحیه	۳۲۲۰			
پارکینگ‌های عمومی، روباز (اتومبیل، اتوبوس)	۳۲۲۳					
پارکینگ‌های مکانیزه	۳۲۲۴					
پارک سوار	۳۲۳۱					
پارکینگ طبقاتی عمومی	۳۲۳۲					
پایانه اتوبوس درون شهری	۳۲۳۳	منطقه	۳۲۳۰	خدمات حمل و نقل	۳۲۰۰	
پایانه تاکسی	۳۲۳۴					
ایستگاه‌های بار غیر حاشیه‌ای	۳۲۳۵					
پایانه‌های مینی بوس، 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					

ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله	۳۴۱۱	محلّه	۳۴۱۰	تجهیزات شهری	۳۴۰۰		
ایستگاه‌های سنجش آلودگی هوا	۳۴۲۱						
ایستگاه‌های آتش‌نشانی	۳۴۲۲						
اورژانس ۱۱۵	۳۴۲۳	ناحیه	۳۴۲۰				
مراکز سوخت (پمپ‌بنزین، CNG و...)، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی	۳۴۲۴						
سوله بحران	۳۴۲۵						
میادین میوه و تره‌بار منطقه‌ای	۳۴۳۱	منطقه	۳۴۳۰				
گورستان موجود	۳۴۴۱						
مراکز امداد و نجات هلال احمر	۳۴۴۲	شهر	۳۴۴۰				
نمایشگاه دائمی	۳۴۴۳						
ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز	۳۵۱۱	محلّه و ناحیه	۳۵۱۰	تأسیسات شهری	۳۵۰۰		
ترانس و پست برق	۳۵۱۲						
مخازن آب زمینی و هوایی	۳۵۱۳						
ایستگاه‌ها و دکل‌های مخابراتی	۳۵۱۴						
سرویس‌های بهداشتی عمومی	۳۵۱۵						
حمام‌های عمومی	۳۵۱۶						
مراکز پسماند محلی	۳۵۱۷						
تصفیه‌خانه آب	۳۵۲۱	منطقه	۳۵۲۰				
تصفیه‌خانه فاضلاب	۳۵۲۲						
نیروگاه موجود	۳۵۲۳						
ایستگاه تنظیم فشار گاز	۳۵۲۴						
مراکز پسماند	۳۵۲۵						

پارک‌های محلی (پارک‌های محلی، بوستان‌های محلی، باهمستان ها، پارک های ویژه همسایگی)	۴۱۱۱	محل	۴۱۱۰	پارک	۴۱۰۰		
پارک ناحیه‌ای (بوستان‌های محلی)	۴۱۲۱	ناحیه	۴۱۲۰				
پارک شهری _بوستان‌های اصلی شهر، پارک‌های جنگلی و کوهستان)	۴۱۳۱	شهر	۴۱۳۰				
بستر و حریم آبراهه‌ها و محورهای ارتباطی	۴۲۱۱	عوارض طبیعی	۴۲۱۰				
بستر و حریم کال‌ها و مسیل‌ها	۴۲۱۲						
بستر و حریم قنوات	۴۲۱۳						
حریم شبکه راه‌ها و محورهای ارتباطی	۴۲۲۱	شبکه‌های زیربنایی	۴۲۲۰	حریم	۴۲۰۰		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		
کمرند سبز و جنگل‌های دست کاشت			۴۳۲۰				
مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه	۴۴۱۱	کشاورزی	۴۴۱۰		۴۴۰۰		
گلخانه‌ها	۴۴۱۲						
باغات مثمر	۴۴۲۱	باغات	۴۴۲۰				
باغات آستان قدس رضوی	۴۴۲۲						
باغات گیاه‌شناسی	۴۴۲۳						
تفریحی مقیاس محل، خانه فرار، پینت بال، حمام عمومی ویژه	۵۱۱۱	محل	۵۱۱۰	تفریحی و گردشگری	۵۱۰۰		۵۰۰۰
آکواریوم	۵۱۲۱	شهر	۵۱۲۰				
شهربازی	۵۱۲۲						
باغات موضوعی	۵۱۲۳						
مجموعه‌ها و مراکز تفریحی ورزشی	۵۱۲۴						

باغ تالار	۵۱۲۵						
کافی شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی	۵۱۳۱	تفریحی-تجاری ^۱	۵۱۳۰				
هتل	۶۱۱۱						
متل	۶۱۱۲						
هتل آپارتمان	۶۱۱۳						
مسافر خانه و مهمان پذیر	۶۱۱۴	شهر و فراشهر	۶۱۱۰	مراکز اقامتی	۶۱۰۰		۶۰۰۰
خانه زواری	۶۱۱۵					اقامتی	
خوابگاه ادارات و شرکتها و مهمانسراها و زائرسراهای ادارات	۶۱۱۶						
خانه بوم گردی و هتل بوتیک	۶۱۱۷						
کمپها	۶۲۱۱	شهر و فراشهر	۶۲۱۰				
اردوگاهها	۶۲۱۲			محوطه های اقامتی	۶۲۰۰		
مجموعه اقامتی با غلبه فضای باز	۶۲۱۳						
خواربارفروشی، سوپرمارکت، نانوايي، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی، میوه و سبزی فروشی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات) و سایر مایحتاج اولیه	۷۱۱۱						
فروش خدمات، خدمات فنی و تعمیرات محلی (کفاشی، خیاطی، تعمیرات دوچرخه، خشک شویی، کلیدسازی، لوازم التحریر و...)	۷۱۱۲	محله	۷۱۱۰		۷۱۰۰		
آرایشگاهها و آتلیه عکاسی	۷۱۱۳						
مطب پزشک	۷۱۱۴			انتفاعی		تجاری	۷۰۰۰
فروش، خدمات و تعمیرات موتورسیکلت							
فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل		خدمات فنی خودرو					
کارواش	۷۱۲۱		۷۱۲۰	ناحیه			
فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی	۷۱۲۲						

^۱ فعالیتهای مذکور با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و ضرورت استقرار در حاشیه برخی محورهای ویژه در زیرمجموعه کاربری تفریحی ذکر گردیده‌اند و تغییر کاربری آن به تجاری مجاز نمی باشد.

فروش و خدمات مرتبط با تجهیزات الکترونیک	عملکردهای خرده‌فروشی یا فروش خدمات							
شعبه فروش نفت، پیک‌نیک پرکنی								
فروش خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار)								
فروش و خدمات دوربین و گوشی‌های موبایل								
فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی، کفاشی، ساعت								
سمساری و امانت‌فروشی								
فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی								
عرضه توزیع انواع فیلم و نوار و نرم‌افزار								
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 بانک‌های دولتی و خصوصی								
بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل	معاملات و اجاره و کرایه کالا	۷۱۲۴						
بنگاه‌های معاملات ملکی زمین و مستقرات								
اجاره و کرایه کالای اداری، تفریحی و مجالس								
اجاره و کرایه انواع وسایل نقلیه								
خدمات مسافرتی								
خدمات حمل‌ونقل								
دفاتر فنی (تابلونویسی، پارچه‌نویسی، فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت و ...)	خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای	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 لوستر و آینه‌شمعدان								
فروش کتاب، مجله، لوازم‌تحریر و مهندسی								
فروش صنایع‌دستی								
فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری								
لوازم مربوط به چشم و عینک	عملکردهای خرده‌فروشی یا فروش خدمات	۷۱۳۱	منطقه					
دفاتر فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ، سرامیک، موزاییک و سنگ)						۷۱۳۰		
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	۷۱۳۲						
انواع دفاتر خدمات ساختمانی	خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای	۷۱۳۳						
	رسانه‌های دیجیتال	۷۱۳۴						

شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها								
خدمات و پزشکی								
سلامتی (آزمایشگاه‌های طبی، رادیولوژی، دامپزشکی و ...)	خدمات فنی و تخصصی	۷۱۴۴						
	دفاتر احزاب				۷۲۱۰			
	تشکل‌های مردم‌نهاد				۷۲۲۰			
	مؤسسات خیریه				۷۲۳۰			
	اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها 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 ویژه	۷۲۷۰			
	آموزشگاه‌های زبان خارجی	۷۲۷۵						
	آموزشگاه‌های علوم قرآنی (به‌غیر از حوزه‌های علمیه)	۷۲۷۶						
						غیرانتفاعی	۷۲۰۰	

الف) تعاریف

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 انرژی‌های پاک مورد استفاده قرار می‌گیرد. حداقل ۴۰٪ از مساحت بام باید به فضای سبز یا تأسیسات انرژی‌های پاک اختصاص یافته باشد.

سیستم بام سبز گسترده: بام‌های سبز گسترده، محیط کشت سطحی و کم‌عمقی دارد. عمق محیط کشت حداکثر تا ۱۲ سانتی‌متر است. **سیستم بام سبز فشرده:** بام‌های متراکم یا فشرده، محیط کشت ژرف و عمقی دارند و می‌توانند به‌عنوان یک فضای باز در نظر گرفته شوند. عمق محیط کشت در این نوع بام‌ها بین ۲۰ تا ۹۰ 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 گسترده است عمق محیط کشت در این نوع بام بین ۱۲ تا ۲۰ سانتی‌متر 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 مختلط 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 مرتبط

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 تأیید، کاشت گردد. در صورتی که مساحت فضای سبز بام کمتر از ۴۰ مترمربع باشد، کاشت حداقل یک درخت الزامی است.

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

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

۳. در ساختمان‌های غیر مسکونی^۱، بهره برداری بام سبز در قالب فعالیت‌های 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 مبنا در صورت احداث بام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح بام می‌تواند به زیربنای مرتبط با فعالیت با سازه‌های سبک و قابل جمع‌آوری اختصاص یابد که این زیربنا جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.

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 پلاک‌های مسکونی شامل بخشودگی یا تخفیف گردد.

۵. در صورت حصول شرایط بام سبز احداث گلخانه حداکثر به میزان ۱۰ درصد سطح بام با سازه‌های سبک و قابل جمع‌آوری و همچنین احداث آلاچیق حداکثر به میزان ۱۰ مترمربع مجاز است. ضمناً احداث سایه بان بر روی گیاهان به منظور کنترل تابش بلامانع است.

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

۷. احداث باغ بام در مجتمع‌های تجاری‌گونه "ج"، "د" و ساختمان‌های بلندمرتبه الزامی است و در سایر پلاک‌ها اختیاری می‌باشد.

^۱ با توجه به مجاز بودن احداث فعالیت مسکونی در محورهای مختلط، منظور از کاربری غیر مسکونی، پلاک‌هایی است که در اختلاط کاربری آنها مسکونی وجود ندارد.

۲-۱. 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 مکتسبه 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 به‌منظور کاهش و تعدیل تقاضای سفر، رفع برخی کمبودهای خدماتی موجود و افزایش سرزندگی 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 صورتجلسه 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- گونه‌های مسکونی تیپ ۱

گونه مسکونی تیپ ۱ عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی با اندازه واحدهای درشت دانه است که برای افشار 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 موجود
۷. مجتمع مسکونی پیشنهادی

نحوه ساخت‌وساز در کاربری مسکونی تیپ ۱ (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 حریم سازمان‌های تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

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

کارکرد اصلی	کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	
۱۰۰۰ مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۱	مسکونی تراکم کم گونه یک	<p>الف) تجاری محله ۳-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۳-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- 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 معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>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> <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 به‌صورت 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) بوده‌اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان‌کار نموده‌اند و یا واحدهای ساخته شده‌ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجوه تثبیت بهره‌برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقا می‌گردند. 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 پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 به‌صورت 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 به‌صورت 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 به‌صورت کتابخانه ۳ و قرائت‌خانه ۳ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۳ 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 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 حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>د) مذهبی: بهره‌برداری به‌صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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</p>

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
<p>الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>(ذ) تفریحی: بهره برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی شاپ، 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 آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.</p> <p>(ر) خانه سالمندان : بهره برداری 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: بهره برداری 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>									

تبصره ۱: در خصوص فعالیت های 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 می کند

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

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۱۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۰	<ul style="list-style-type: none"> ● 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. ● 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 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. ● 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 زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. ● در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. ● 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. ● مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام 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 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 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. ● تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.
			<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. ● 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. ● جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. ● در قطعات با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. ● 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) ● 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) ● تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش‌آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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. 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 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. حداقل 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل 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) ممنوع است. 	بر اساس پیوست شماره ۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۱۱۱

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 تناسب حجم آن‌ها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان 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، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هر چند 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. 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. 	<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 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 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 (حداقل 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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 می‌گردد و نمی‌بایست 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 نمی‌گردد. 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 می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۱۱۱

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"> هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای 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 فضاها و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت	
		عنوان	رمز
<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 با 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. 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. تمامی جای پارکها باید زیرتوده ساختمان قرارگیرند و هرگونه توقف در زیرنورگیر مجاز نمی‌باشد. 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. 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. قرارگیری درب ورودی سواره می بایست بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 فضاها، 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 راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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 فضاها، 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. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم 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 اطفاء 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 مستحذات 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. 	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۱۱۱

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

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک
<p>الف) تجاری محله ۳-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۳-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- 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 معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- 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> <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 به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد 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 به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 و 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.</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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر 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 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.</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>							

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 می‌گردد

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	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 تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۱۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	مشخص شده بر روی نقشه	$100 > S \geq 25$	۳۵	یک واحد دوبلکس	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-	تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط مسکونی با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است.	• به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق شهروندان به تجمیع قطعات افزایش در پلاک‌های واقع در حاشیه معابر در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه، در صورتی که واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین توصیه می‌گردد.	• حداقل عرض معبر دسترسی ۸ متر است
			$150 > S \geq 100$	۶۰	۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۵	• در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی و وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی می‌باشد.	• در قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر، حداقل تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.	
			$200 > S \geq 150$	۷۵	۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۸ متر مربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۲ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	۱۵,۵	۳ طبقه روی پیلوت	• در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی و وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی می‌باشد.		• در قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر، حداقل تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.		
			$250 > S \geq 200$	۷۵	• محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۸ متر مربع تراس یا بالکن) یا بالکن	۲۰	۴ طبقه روی پیلوت	• در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی و وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی می‌باشد.	• در قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر، حداقل تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.			
$S \geq 500$	۷۵	• محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۸ متر مربع تراس یا بالکن) یا بالکن	۲۵	۴ طبقه روی پیلوت	• در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی و وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی می‌باشد.	• در قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر، حداقل تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین 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 درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین حداقل ۸ 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 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		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۱۲	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسطگونه یک	۱۰	<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>● 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 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 حداکثر 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>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. 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) 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.</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 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 حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات		پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
	رمز	عنوان		
۱۱۱۲	مسکونی تراکم متوسط گونه تراکم	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. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گردد 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. 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 مجاز) می باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها 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. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر 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	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز		ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا		ضوابط مربوط به نما	
	رمز	عنوان				
۱۱۱۲	مسکونی تراکم متوسط گونه تراکم	<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 ایندرختان 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 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، باز شو 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 (حداقل ۲ متر) نصب باز شو در ارتفاع ۱،۷۰ متر از کف مجاز 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 تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 		<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 مانع از ایجاد حس نامناسب نباشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه 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 غیرمجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر 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 حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان های مسکونی قابل قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی 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 ابنیه 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 نماهای 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 فضاها و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت	
		عنوان	رمز
<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. 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. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی 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 اطفای 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 مستحذات 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. 	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	۱۱۱۲
<ul style="list-style-type: none"> 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 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. 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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، 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 			

کارکرد اصلی	کاربری		عملکرد		فعالیت	
	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
مسکونی	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۳
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۳
<p>الف) تجاری محله ۳-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۳-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر 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، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳،۵ متر</p> <p>- 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> <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 به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 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.</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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر 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 کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک</p>						

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
و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. (ر) خانه سالمندان : بهره برداری 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: بهره برداری 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 فعالیت های 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 می کند
تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۱۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	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> <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 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 حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p>
			<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. 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 نیمه‌باز-تراس یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی وفق ضوابط مندرج در جدول، 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 (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. 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 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 (هرکدام 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 حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه		پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
	رمز	عنوان		
۱۱۱۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه 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 بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده‌راه) 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 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 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. حداقل 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 افزایش یابد.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز			ضوابط مربوط به نما
	رمز	عنوان	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	
۱۱۱۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	<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 پیش‌روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش‌روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد احداث آلاچیق و سایبان به‌منظور 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. 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 تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. به‌منظور 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، باز شو 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) می‌بایست 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 (حداقل 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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها 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 با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان 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، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوتی قابل‌قبول 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. 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 ابنیه 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 هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

ضوابط پارکینگ	ریز فعالیت	
	رمز	عنوان
<p>ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات</p> <p>روی بام</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. 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. 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 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. 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 (رَمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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، 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. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲ احداث ۲ احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفاء 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 مستحذات 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. 	<p>مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲</p> <p>۱۱۱۳</p>

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

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه یک
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۳-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۳-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر 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، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- 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> <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 به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 ۳- و قرائت‌خانه ۳- کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۳- 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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر 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 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.</p>							

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
(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	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 تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۱۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵ > S = > ۱۰۰	۳۵	یک واحد دوبلکس	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	۲۰	تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد مسکونی با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. ^۷ • بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل • به منظور کاهش ریزدانی قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی و گذاری معبر به مالکین اختلالی و تفکیک طولی قطعات الزاماً نمایند، واگذاری معبر به مالکین می بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد • تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرفایت برای مسکونی با خدمات مجاور نباشد.	• با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. • به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل • با توجه به نحوه ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. 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 می گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.	در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۲ متر تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی کمتر از ۸ متر تا ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.
			۱۵۰ > S = > ۲۰۰	۷۵	۳	۶۰ درصد (دو متر) پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تامین حداقل ۸ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۲ متر در طبقات بالای همکف (خواهد بود) • حداکثر سطح اشغال به تأمین حداقل ۸ طبقه آخر نیز تا میزان ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر (مشروط به پیش‌بینی یا بالکن)	۱۵,۵	۳ طبقه روی پیلوت					
			۲۰۰ > S = > ۲۵۰	۹۰	۴	۶۰ درصد منوط به تامین حداقل ۲ متر پیش روی طولی در طبقات بالای همکف (خواهد بود) • حداکثر سطح اشغال به تأمین حداقل ۸ طبقه آخر نیز تا میزان ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر (مشروط به پیش‌بینی یا بالکن)	۱۹	۴ طبقه روی پیلوت					
			۲۵۰ > S = > ۵۰۰	۱۲۰	۵۰۰ مترمربع و بیشتر	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اساس اندازه فضای باز به ازای هر واحد به طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود.	۲۶	۶ طبقه روی پیلوت					

* 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 درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین حداقل ۸ متر تراس یا بالکن است

**** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۳۰۰ متر مربع صرفاً شش 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.

^۷ در محدوده حوزه میانی غربی شامل محلات سجاد، احمدآباد، کوهسنگی و فرامرز-عباسی حداقل مساحت تفکیک معادل ۱۰۰۰ مترمربع است.

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۱۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	۱۴	<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 می شود 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 دارای 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 دارای دو بر دارای 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>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. 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 نیمه‌باز-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 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 تخصیص‌یافته 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 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 (هرکدام 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 حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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.^۸ 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 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. حداقل 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 افزایش یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حریم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده‌راه) ممنوع است. 	بر اساس پیوست شماره ۱	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	۱۱۱۴

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 ناماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن‌ها مانع از محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای ناماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) ناماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان 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 ساختمان‌انایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هر چند 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، ناماسازی 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 در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف ناماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه 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 هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام ناماسازی نماهای 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، باز شو 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) 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 (حداقل ۲ متر) نصب باز شو 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 باز شوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 پیش‌روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش‌روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل‌برچیده 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. 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 تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	۱۱۱۴

^۸ بند ۴-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ضوابط پارکینگ	ریز فعالیت	
	عنوان	رمز
ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	۱۱۱۴
<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 با مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۰۰ مترمربع 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. 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. 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 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. 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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، 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. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱۱ 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 اطفاء 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 مستحذات 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. 	

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۱-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۱-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- 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، بایانظر) 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، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- 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> <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 به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 ۱- و قرائت‌خانه ۱- کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۱- 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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر 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 کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در</p>							

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
<p>کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.</p> <p>ر) خانه سالمندان : بهره برداری 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: بهره برداری 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>									

تبصره ۱: در خصوص فعالیت های 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 می کند

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	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 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.													
۱۱۱۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵ > S = > ۱۰۰	۳۵	یک واحد دوبلکس	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷	-	• با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی حداقل ۱۰۰۰ مترمربع قطعات مجاور آن قطعه توصیه می‌گردد.	• در قطعات با دسترسی ۱۴ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است	• در قطعات با دسترسی ۱۲ متر تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است
			۱۵۰ > S = > ۱۵۰	۶۰	۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۵	• بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع نمی‌گردد	• در قطعات با دسترسی کمتر از ۸ تا ۶ متر حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.	• در قطعات با دسترسی کمتر از ۸ تا ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است
			۲۰۰ > S = > ۲۰۰	۷۵	۳	۹۰	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تامین حداقل ۸ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۲ متر در طبقات بالای همکف (خواهد بود)	۶	۲۶ متر		• باز تفکیک قابلیت حذف باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک نماید، واگذاری معبر به مالکین طولی قطعات ارجحیت بلامانع داشته و الزامی ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب جرم گذاری قطعات ایجاد نماید، اجتناب گشته و اطراف صورت پذیرد تجمیع به تأیید هیئت فنی توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد کاربری‌های خدمات غیر در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرفیت برای قطعات مجاور نباشد.	• توجیه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی مختلف تصریح می‌گردد تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک های برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی محاسبه می‌گردد. مسکونی مربوطه تبیین می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است.	• در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.
			۲۵۰ > S = > ۵۰۰	۹۰	۴						• ۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تامین حداقل ۸ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۲ متر در طبقات بالای همکف (خواهد بود)	• محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای نیمه باز-تراس یا فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید	• محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای نیمه باز-تراس یا فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید
۵۰۰ مترمربع و بیشتر	۱۲۰	زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۷ طبقه روی زیرزمین	۲۷ متر	۱۸	• در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.	• راراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر 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.

** 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 منتهای " ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین حداقل ۸ متر تراس یا بالکن است.

**** حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۶۰ 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 حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۴۰۰ متر مربع صرفاً هفت واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۱۲۰ متر مربع داشته باشد.

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

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۱۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	۱۶	<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. جابجایی 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 می شود 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 حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.
			<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. در صورت عدم تأمین ۸ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد 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 ۸ مترمربع 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 زیربنا 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 (هرکدام 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 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 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. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه		پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
	رمز	عنوان		
۱۱۱۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه 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 بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و فنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده‌راه) 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.^۹ 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 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. حداقل 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 افزایش یابد.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز		ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
	رمز	عنوان		
۱۱۱۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	<ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش‌روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش‌روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست 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 نمی‌گردد. 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 تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. به‌منظور 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، باز شو 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) 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 (حداقل ۲ متر) نصب باز شو 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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها 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 با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان 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، آخرایبی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هر چند 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. 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 ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی‌های اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

^۹ بند ۴-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ضوابط پارکینگ	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 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. 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> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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. • 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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، 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 	<ul style="list-style-type: none"> • در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو • احداث دو گونه دو احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • با توجه به استانداردهای سازمان آتش نشانی افزایش حداکثر ارتفاع خریشته اول و دوم تا ۶ متر مجاز است. • حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفای 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 مستحذات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خریشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. 	<p>مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو</p> <p>۱۱۱۵</p>

۶-۱-۲-۱- مجتمع های مسکونی موجود

- کلیه مجتمع های مسکونی موجود در سطح شهر مشهد (که بر اساس ضوابط و مقررات قانونی احداث گردیده اند) در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تثبیت می گردند. افزایش سطح اشغال و تراکم مجتمع های موجود در محدوده شهر مشهد مجاز نمی باشد.
- تفکیک پلاک در مجتمع های مسکونی موجود ممنوع است.
- تجدید بنا در مجتمع های مسکونی موجود (مشخص شده بر روی نقشه) با تراکم و سطح اشغال پیشنهادی طرح تفصیلی (مجتمع های پیشنهادی) مجاز است. در این حالت حفظ درختان و خدمات موجود الزامی است.

۷-۱-۲-۱- مجتمع های مسکونی پیشنهادی

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 ارتفاع مسکونی آنها می تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه بندی بافتهای مسکونی شکل گرفته، تجمیع پلاک های موجود در بافتهای مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

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
<p>(الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، 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 حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است، مساحت این واحدها جزء سطح اشغال محاسبه نمی گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می شود. پیش بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است.</p> <p>(ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیربنا با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع الزامی است و جزو سطح اشغال و تراکم محسوب نمی گردد.</p> <p>لازم به ذکر است در کلیه پروژه های 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.</p> <p>(پ) ورزشی: پیش بینی زمین های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع یا پروژه های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. پیش بینی باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها برای استفاده ساکنین بلامانع است.</p> <p>(ت) فرهنگی: بهره برداری به صورت کتابخانه و قرائت خانه کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ متر مربع و حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین با رعایت قانون تملک آپارتمانها برای استفاده ساکنین مجاز است. در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه به شمار نمی آید.</p> <p>(ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد: ۳۵۱۲) و ایستگاه ها و دکل های مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است.</p> <p>(ج) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر 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 به شمار نمی آید.</p> <p>لازم به ذکر است مجموع مستحقات مجتمع مسکونی نمی بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه فراتر باشد</p>		مجتمع های مسکونی	۱۱۱۷	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	مسکونی	۱۰۰۰

ضوابط و مقررات ساختمانی											فعالیت	
رمز	عنوان	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی*	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۱۷	مجتمع های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	۲۵۰۰	۷۵	برابر با فضای باز مجتمع تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد	۴۰	۲۸۰	۷	۲۷	۲۵	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 نگهداری 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 مورد نیاز 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 حداقل فضای باز ۵۰ درصد) حداکثر ۵۰ واحد مجاز می باشد.

ضوابط و مقررات ساختمانی			ریز فعالیت	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۱۷	مجتمع های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	۱۶	<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. • 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: <ul style="list-style-type: none"> الف- فاصله بلوک های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته اند حداقل ۵ متر باشد. 	<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، 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. بدیهی 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 شیپراه 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.

ردیف فعالیت	رمز	عنوان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
					<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. ۱۰ 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 می‌گردد دیوارهای اطراف مجتمع‌ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۳,۵ متر و ارتفاع تمام‌شده 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) 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. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ 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 یابد.

ردیف فعالیت	رمز	عنوان	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
			<ul style="list-style-type: none"> 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 شیشه‌ها 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. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان 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. به‌منظور 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 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 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 (حداقل ۲ متر) نصب باز شو 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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها 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 مانگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان 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، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان 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 در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد. 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. 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 ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت	
	عنوان	رمز
ضوابط پارکینگ	مجتمع های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	۱۱۱۷
<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 حادثی کاسته خواهد شد</p> <p>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</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>در صورتی که طول بر مجتمع در مجاورت گذر 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 اتومبیل‌رو 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 ورودی مجتمع 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 راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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 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>	<ul style="list-style-type: none"> در مجتمع های مسکونی 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 مستحذات 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. 	

۲-۲-۱- گونه‌های مسکونی تیپ ۲

گونه مسکونی تیپ ۲ عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی با اندازه واحدهای متوسط است که برای افشار 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 گانه‌فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حریم 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

فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p>							
<p>الف) تجاری محله ۳ ای^{۱۱}: بهره برداری به صورت تجاری محله ۳ ای (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:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- 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 معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- 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> <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 به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره برداری 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 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 وجوه تثبیت بهره برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقا می گردند. 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 و یا 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 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.</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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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</p>							
مسکونی تراکم کم گونه یک	۱۱۲۱	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	مسکونی	۱۰۰۰

^{۱۱} در حوزه شمال غربی در محدوده مناطق ۱۰ و ۱۲ احداث کاربری تجاری در پلاک های مسکونی مجاز نمی باشد

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
<p>الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند 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 کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و با در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ۶ها و با دسترسی مجزا 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>									

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*	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 تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط	
۱۱۲۱	مسکونی تراکم کم گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵ > S >= ۱۰۰	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-				
			۱۵۰ > S >= ۱۰۰	۶۰	۳						۱۰	تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۱ تیپ ۲ با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است.		
			۲۰۰ > S >= ۱۵۰	۷۵	۳						۱۵	تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۱ تیپ ۲ با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است.		
			۲۰۰ مترمربع و بیشتر			۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه در صد منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع با طول حداقل ۱,۵ متر تراس یا (حداقل ۴ مترمربع) تراس بالکن)	۱۵	۳ طبقه روی پیلوت	۱۸	تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۱ تیپ ۲ با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی گردد. به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تجمیع فضای باز به ازای هر واحد مسکونی تفکیک معادل ۱۰ متر است. در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی با بررسی مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاکها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربریهای خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد.	<ul style="list-style-type: none"> تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۱ تیپ ۲ با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی گردد. به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تجمیع فضای باز به ازای هر واحد مسکونی تفکیک معادل ۱۰ متر است. در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی با بررسی مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاکها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربریهای خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد. 	<ul style="list-style-type: none"> قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. 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 می گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست 		

* 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 درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین ۴ درصد مساحت هر واحد (با حداقل ۴ مترمربع) تراس یا بالکن است

- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً سه واحد مجاز می باشد 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		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی جهت تفکیک	محل استقرار ساختمان
۱۱۲۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۰	<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. 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. ● جابجایی 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 با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. ● 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) ● 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) ● تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.
			<ul style="list-style-type: none"> ● 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. ● 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 هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۴ درصد مساحت هر واحد (حداقل مساحت ۴ 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 (هرکدام 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 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 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. ● تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش‌آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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 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 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. حداقل 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و فنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. 	بر اساس پیوست شماره ۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۱۲۴

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 آن‌ها 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 یا رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرای، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول 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. 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 ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی‌های 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 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) می‌بایست 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 (حداقل 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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 پیش‌روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش‌روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل‌برچیده 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. 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 پیش‌روی، 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 تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۱۲۱

ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت	
		عنوان	رمز
<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 قرارگیرند و هرگونه توقف در زیرنورگیر مجاز نمی باشد. 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. 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. قرارگیری درب ورودی سواره می بایست بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 فضاها، 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 راه (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 فضاها، 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. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم 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 اطفاء 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 مستحذات 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. 	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۱۲۱

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

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۲۰	تیپ ۲ مسکونی	۱۱۲۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۳ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۳ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- 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 معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- 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> <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 قابل‌استقرار است و به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌ها کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری‌ها 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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند 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 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.</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>							

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 می‌گردد

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	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 تفکیک	ضوابط مربوط به جمعیت	سایر ضوابط	
۱۱۲۲	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱	مشخص شده بر روی 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 مجاز است.	با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده جمعیت قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می‌گردد.	قطعات با دسترسی ۸ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.	سایر ضوابط
			۱۵۰ > S >= ۱۰۰	۶۰	۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر قطعه که منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع با طول حداقل ۱,۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۱۹	۴ طبقه روی پیلوت	۱۵	توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده جمعیت مسکونی در صورت تقسیم 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 می‌گردند. 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.	در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.	توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده جمعیت 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 می‌گردند. 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.	سایر ضوابط	
			۲۰۰ > S >= ۱۵۰	۷۵	۴									۲۰
			۵۰۰ متر مربع و بیشتر										توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده جمعیت 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 می‌گردند. 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.	توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده جمعیت 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 می‌گردند. 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.

* 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 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 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		محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان		
۱۱۲۲	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک	<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. 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. • جابجایی 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 می شود 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 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 دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی 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. • 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) 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 ۴ 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 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 (هرکدام 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 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 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. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه		پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
	رمز	عنوان		
مسکونی تراکم متوسط گونه یک	۱۱۲۲	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. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گردد 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. ۱۳ 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 مجاز) می باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲،۵ متر تجاوز نمایند 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. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر 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	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز		ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
	رمز	عنوان		
مسکونی تراکم متوسط گونه یک	۱۱۲۲	<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 ایندرختان 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 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 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 (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱،۷۰ متر از کف مجاز 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 تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 مانع از ایجاد حس نامناسب نباشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه 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 غیرمجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر 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 حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان های مسکونی قابل قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانیکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی 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 ابنیه 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 نماهای 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 فضاها و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت	
		عنوان	رمز
<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. 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. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی 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 اطفای 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 مستحذات 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. 	مسکونی تراکم متوسط گونه تراکم	۱۱۲۲
<ul style="list-style-type: none"> 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 بنا 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. در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر 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 اتومبیل‌رو 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 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 شیب‌راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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، 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 			

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۲۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۳: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۳ (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>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، بابانظر 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، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- 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> <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 به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 تراکم 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 تراکم 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 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 تراکم 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.</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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند 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 کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل</p>							

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
<p>پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.</p> <p>ر) خانه سالمندان : بهره برداری 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: بهره برداری 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>									

تبصره ۱: در خصوص فعالیت های 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 می کند

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	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر سطح اشغال (درصد) ^{۱۴}	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط	
۱۱۲۳	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵ > S = > ۱۰۰	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین***	۷	-				
			۱۵۰ > S = > ۱۰۰	۶۰	۳			۳ طبقه روی پیلوت	۱۵					
			۲۰۰ > S = > ۱۵۰	۷۵	۴			۴ طبقه روی پیلوت	۱۹					
			۲۵۰ > S = > ۲۰۰											
			۲۵۰ مترمربع و بیشتر	۹۰						۲۳		۱۵		

* 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 زیر بنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً 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		حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان			
۱۱۲۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	۱۲	<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. • جابجایی 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 می شود 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 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 دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. 	<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. • در صورت عدم تأمین ۴ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی وفق ضوابط مندرج در جدول، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • 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 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 نیمه‌باز ۸ مترمربع 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 زیربنا 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 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 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 (هرکدام 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 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 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. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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 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 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. حداقل 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 افزایش یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل 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) ممنوع است. 	بر اساس پیوست شماره ۱	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	۱۱۲۳

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 نامسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن‌ها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نامسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نامسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوتی قابل‌قبول 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، نامسازی 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 در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نامسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نامسازی نماهای 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، باز شو 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) می‌بایست 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 (حداقل 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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 مندرج در جدول 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 ۳۰٪ کمتر باشد احداث آلاچیق و سایبان به‌منظور 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. 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 تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	۱۱۲۳

ضوابط پارکینگ	ریز فعالیت	
	رمز	عنوان
<p>ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات</p> <p>روی بام</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. 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. 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 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. 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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، 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. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲ احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفای 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 مستحذات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خریشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. 	<p>مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲</p> <p>۱۱۲۳</p>

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۲۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه‌یک		فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
									<p>الف) تجاری محله ۱-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۱-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- 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، بابانظر 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، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- 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> <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 به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 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.</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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند 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 کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا</p>

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
<p>در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ۶ها و با دسترسی مجزا 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>									

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	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر سطح اشغال (درصد) ^{۱۶}	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به جمعیت	سایر ضوابط
۱۱۲۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵ > S = > ۱۰۰	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-	• تفکیک اراضی در پهنه این محدوده جمعیت قطعات مسکونی در راستای رسیدن به مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است.	• در قطعات با دسترسی ۱۲ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.	سایر ضوابط
			۱۵۰ > S = > ۱۰۰	۶۰	۳			۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۲	• با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده جمعیت قطعات مسکونی در راستای رسیدن به مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است.	• در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.	
			۲۰۰ > S = > ۱۵۰	۷۵	۴			۴ طبقه روی پیلوت	۱۹		• مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است.	• قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.	
			۲۵۰ > S = > ۲۰۰					۵ طبقه روی پیلوت	۲۳		• بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی گردد	• قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است	
			۵۰۰ > S = > ۲۵۰	۹۰				۶ طبقه روی پیلوت	۲۶	۱۲	• به منظور کاهش ریزدانه‌گی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت جمعیت کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است.	• با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد.	
			۵۰۰ مترمربع و بیشتر						۱۵		• در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.	• تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه 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.

** 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 نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً شش 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.

^{۱۶} 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 ۵۰۰ مترمربع معادل ۱۵ متر و برای پلاکهای با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع معادل ۲۰ متر تعیین می گردد

ریز فعالیت		حداقل عرض گذر دسترسی جهت تفکیک	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان			سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	
۱۱۲۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	۱۴	<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. • جابجایی 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 می شود 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. 	<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. • در صورت عدم تأمین ۴ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش 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 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 نیمه‌باز ۴ مترمربع 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 زیربنا 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 (هرکدام 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 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 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. • تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد. 	

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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.^{۱۷} 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 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 نمایند 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. حداقل 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 افزایش یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حریم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده‌راه) ممنوع است. 	بر اساس پیوست شماره ۱	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	۱۱۲۴

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 نامسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن‌ها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نامسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نامسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هر چند 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، نامسازی 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 در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نامسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه 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 هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نامسازی نماهای 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، باز شو 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) 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 (حداقل ۲ متر) نصب باز شو 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 باز شوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 پیش‌روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش‌روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل‌برچیده 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. 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 تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	۱۱۲۴

ضوابط پارکینگ	ریز فعالیت	
	عنوان	رمز
<p>ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات</p> <p>روی بام</p>	<p>مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱</p>	<p>۱۱۲۴</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 تا ۳۰۰ مترمربع حد اقل 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، پیش بینی 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 راه پله ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>از هر معبر یک راه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱،۵ متر و یک راه 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 درخت ها 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، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>احداث شیب راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده روی به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده روی توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده روی 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 روی توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده رویها 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 شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده روی 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 آپارتمانی تراکم زیاد گونه های یکا احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می گردد. احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفاء 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 مستحذات 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. 	

کارکرد اصلی	کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۲۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۵	تراکم زیاد گونه دو
<p>الف) تجاری محله ۱-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۱-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- 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، بابانظر) 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، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- 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> <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 به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 ۱- و قرائت‌خانه ۱- کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۱- 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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر 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 کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و</p>							

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
یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. (ر) خانه سالمندان : بهره برداری 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: بهره برداری 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 فعالیت های 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 می کند

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	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 تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۲۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	مشخص شده بر روی نقشه	بیشتر از ۵۰۰ مترمربع	۹۰	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع با طول حداقل ۱,۵ متر تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱,۵ متر در طبقات بالای همکف ازای هر واحد به دست می آید	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*** ۳ طبقه روی پیلوت ۴ طبقه روی پیلوت ۵ طبقه روی پیلوت ۶ طبقه روی پیلوت	۷ ۱۵ ۱۹ ۲۳ ۲۶	-	تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد گونه ۲ با توجه به بافت شکل گرفته در این مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی گردد. در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد	۱۲	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات با ۱۴ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۷ طبقه روی زیرزمین است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۴ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، 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 زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. 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 می گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست

* 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 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 نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً شش 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.

ریز فعالیت		عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی			
<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 ۴ متر فضای نیمه‌باز-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 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 پیش 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. 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 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 (هرکدام 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 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 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)</p> <p>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)</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>	۱۶	۱۱۲۵
		مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه		پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
	رمز	عنوان		
۱۱۲۵	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه 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 بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و فنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده‌راه) 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.^{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. 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 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. حداقل 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 افزایش یابد.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز			ضوابط مربوط به نما
	رمز	عنوان	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	
۱۱۲۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	<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. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش‌روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش‌روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست 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 نمی‌گردد. 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 تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. به‌منظور 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، باز شو 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) می‌بایست 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 (حداقل ۲ متر) نصب باز شو 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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها 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 تناسب حجم آن‌ها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان 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، آخرایبی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوتی قابل‌قبول است هر چند 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. 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 ابنیه 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 هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی‌های اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

^{۱۸}بند ۴-۹-۱-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ضوابط پارکینگ	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 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. 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> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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. • 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اس موقیعت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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، 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 	<ul style="list-style-type: none"> • در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو • احداث حداکثر ارتفاع خرپشته ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • با توجه به استانداردهای سازمان آتش نشانی افزایش حداکثر ارتفاع خرپشته اول و دوم تا ۶ متر مجاز است. • حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفای 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 مستحذات 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>۱۱۲۵</p>

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 بافتهای مسکونی شکل گرفته، تجمیع پلاک های موجود در بافتهای مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

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
<p>الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، 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 حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است، مساحت این واحدها جزء سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می شود. پیش بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است.</p> <p>ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیر بنا با حداکثر 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 نمی گردد.</p> <p>لازم به ذکر است در کلیه پروژه های 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.</p> <p>پ) ورزشی: پیش بینی زمین های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع یا پروژه های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. پیش بینی باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلامانع است.</p> <p>ت) فرهنگی: بهره برداری به صورت کتابخانه ۶ و قرائت خانه ۶ کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ متر مربع و حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه با حداکثر 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 نمی آید.</p> <p>ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد: ۳۵۱۲) و ایستگاه ۶ ها و دکل های مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی آید.</p> <p>ج) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر 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 نمی آید.</p> <p>لازم به ذکر است مجموع مستحقات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه (کلیه فعالیت ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت ها) نمی بایستی از ۳۰۰ درصد فراتر باشد. بدیهی است سطح اشغال و تراکم مسکونی نمی بایستی از جدول زیر بیشتر باشد.</p>		مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲	۱۱۲۶	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	مسکونی	۱۰۰۰

ضوابط و مقررات ساختمانی											فعالیت	
رمز	عنوان	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی*	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداکثر تعداد اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر تراکم مسکونی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۲۶	مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲	۲۵۰۰	۷۵	۴۰	۲۰۰	۵	۲۱	۳۰	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 نگهداری 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 مورد نیاز 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.	برابر با فضای باز مجتمع تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد

* 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 ۳۰ متر محاسبه می شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ متر مربع (با فضای باز ۵۰ درصد) حداکثر ۴۲ واحد مجاز می باشد.

ضوابط و مقررات ساختمانی			ریز فعالیت	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۲۶	مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲	۱۶	<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. • 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: <ul style="list-style-type: none"> الف- فاصله بلوک های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته اند حداقل ۵ متر باشد. 	<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، 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. بدیهی 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 شیپراه 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.

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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. ۱۹ • 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 می‌گردد دیوارهای اطراف مجتمع‌ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. • حداقل ارتفاع تمام‌شده 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) 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. کلیه بدنه‌های آسانسور می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ 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 یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد 	بر اساس پیوست شماره یک	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	۱۱۲۶

ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ریز فعالیت	
			رمز	عنوان
<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 آن هماهنگ 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 با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان 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 در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانیک‌دست 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 بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت 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 ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در میحث 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. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط میحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصداز 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. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان 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. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	۱۱۲۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲

ضوابط پارکینگ	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 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 احداثی 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>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 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 اتومبیل‌رو 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 ورودی مجتمع 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، 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 به‌منظور 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 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>	<ul style="list-style-type: none"> در مجتمع‌های مسکونی 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 اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد. احداث آلچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت بام مجاز است. مجموع مستحذات مشاعات روی بام (آلچیق، 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 متوسط‌گونه ۲</p> <p>۱۱۲۶</p>

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 بافتهای مسکونی شکل گرفته، تجمیع پلاک های موجود در بافتهای مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

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
<p>الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، 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 حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است، مساحت این واحدها جزء سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می شود. پیش بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است.</p> <p>ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیر بنا با حداکثر 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 نمی گردد.</p> <p>لازم به ذکر است در کلیه پروژه های 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.</p> <p>پ) ورزشی: پیش بینی زمین های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع یا پروژه های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. پیش بینی باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلامانع است.</p> <p>ت) فرهنگی: بهره برداری به صورت کتابخانه ۶ و قرائت خانه ۶ کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ متر مربع و حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه با حداکثر 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 نمی آید.</p> <p>ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد: ۳۵۱۲) و ایستگاه ۶ ها و دکل های مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی آید.</p> <p>ج) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر 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 نمی آید.</p> <p>لازم به ذکر است مجموع مستحقات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه (کلیه فعالیت ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت ها) نمی بایستی از ۳۰۰ درصد فراتر باشد. بدیهی است سطح اشغال و تراکم مسکونی نمی بایستی از جدول زیر بیشتر باشد.</p>		مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱	۱۱۲۷	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	مسکونی	۱۰۰۰

ضوابط و مقررات ساختمانی											فعالیت	
رمز	عنوان	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی*	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداکثر تعداد اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر تراکم مسکونی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۲۷	مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱	۲۵۰۰	۷۵	۴۰	۲۴۰	۶	۲۴	۲۵	۲۵۰۰	توصیه نمی گردد	<p>احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است.</p> <p>سطوح زیربنای نگهداری با مساحت حداکثر ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی باشد.</p> <p>مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع های مسکونی به اضافه سطح اشغال خدمات مورد نیاز نباید از ۵۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>حداقل فضای باز هر مجموعه (محوطه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است.</p> <p>تهیه و اجرای طرح محوطه سازی برای مجتمع های مسکونی الزامی است.</p>	

* 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) صرفاً ۵۰ واحد مجاز می باشد.

ضوابط و مقررات ساختمانی			ریز فعالیت	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۲۷	مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱	۱۶	<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. • 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: <ul style="list-style-type: none"> الف- فاصله بلوک های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته اند حداقل ۵ متر باشد. 	<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، 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. بدیهی 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 شیپراه 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.

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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. ۲۰ • 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 می‌گردد دیوارهای اطراف مجتمع‌ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. • حداقل ارتفاع تمام‌شده 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) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته 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 خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه‌های آسانسور می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ 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 یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد 	بر اساس ضوابط پیوست	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	۱۱۲۷

ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ریز فعالیت	
			رمز	عنوان
<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 آن هماهنگ 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 با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان 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 در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانیک‌دست در نمایساختمان‌ها 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 بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت 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 ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در میحث 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. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط میحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصداز 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 آلچیکبه‌منظور 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 آلچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان 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. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	۱۱۲۷	مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱

ضوابط پارکینگ	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 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 احداثی 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>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 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 اتومبیل‌رو 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 ورودی مجتمع 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، 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 به‌منظور 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 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>	<ul style="list-style-type: none"> در مجتمع‌های مسکونی 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 اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد. 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 مستحقات 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>۱۱۲۷</p> <p>مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱</p>

۳-۲-۱- گونه‌های مسکونی تیپ ۳

گونه مسکونی تیپ ۳ عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی با اندازه واحدهای کوچک است که برای افشار 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 مسکونی 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 گانه‌فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حریم 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	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۳۰	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۱	مسکونی تراکم کم گونه یک
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۳ ای: بهره برداری به صورت تجاری محله ۳ ای (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:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- 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 معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- 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> <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 به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره برداری 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 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 وجوه تثبیت بهره برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقا می گردند. 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.</p> <p>ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه ۳ و قرائت‌خانه ۳ کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۳ 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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند 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 کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و</p>							

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
<p>یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.</p> <p>(ر) خانه سالمندان : بهره برداری 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: بهره برداری 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>									

تبصره ۱: در خصوص فعالیت های 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 می کند

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	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 تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط	
۱۱۳۱	مسکونی تراکم کم گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵ > S = > ۱۰۰	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-				
			۱۰۰ > S = > ۱۵۰	۵۵	۳				۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۲			
			۱۵۰ > S = > ۲۰۰	۶۵	۳					۱۵				

* 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 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 زیر بنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً چهار واحد مجاز می باشد.

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

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۳۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۶	<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. ● 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. ● جایجایی 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 می شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. ● در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. ● 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) ● 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) ● تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.
			<ul style="list-style-type: none"> ● 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. ● 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 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. ● 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 (هرکدام 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 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 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. ● تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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.^{۲۱} 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 مجاز) می باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته 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 خریشته 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 معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند تا هر میزان افزایش یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گردد تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. 	بر اساس پیوست شماره ۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۱۳۱

ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب ناماسازی 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 ناماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) ناماسازی گردد. استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخرايي، 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 حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوتی قابل قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، ناماسازی گردد. پنجره‌ها 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 محوف ناماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه 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 ساختمان مشروط به انجام ناماسازی نماهای 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، باز شو 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 (حداقل 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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 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 می گردد. 	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۱۳۱

ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت	
		عنوان	رمز
<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 قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. تمامی جای پارکها باید زیر توده ساختمان قرار گیرند و هرگونه توقف در زیر نورگیر مجاز نمی‌باشد. 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. 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. قرارگیری درب ورودی سواره می بایست بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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، 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. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفاء 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 مستحذات 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. 	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۱۳۱

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

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۳۰	تیپ ۳ مسکونی	۱۱۳۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۶-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۶-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- 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 معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳٫۵ متر</p> <p>- 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> <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 قابل‌استقرار است و به‌صورت 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 به‌صورت مهدکودک و کودکان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 ازجمله 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 کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌ها کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری‌ها 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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر 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 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.</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 ازجمله 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>							

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 می‌گردد

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

رمز	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 تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۳۲	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵ > S = > ۱۰۰	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-	<ul style="list-style-type: none"> تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط گونه ۱ با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد در بازتفکیک قطعات کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی موجود بر دانه بندی و تفکیک داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. تجمیع کاربری مسکونی با ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست. 	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می‌گردد. به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداقل سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. 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. در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست 	سایر ضوابط
			۱۵۰ > S = > ۱۵۰	۵۵	۳			۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۰			
			۲۰۰ > S = > ۲۰۰	۶۵	۴			۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۱۲			

* 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 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 زیر بنا 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 چهار واحد مجاز می‌باشد 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		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۳۲	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسطگونه یک	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>● 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 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 حداکثر 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>● 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) 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.</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 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 حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه		پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
	رمز	عنوان		
مسکونی تراکم متوسط گونه یک	۱۱۳۲	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. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گردد 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. ۲۲ 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 مجاز) می باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها 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. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر 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	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز		ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
	رمز	عنوان		
مسکونی تراکم متوسط گونه یک	۱۱۳۲	<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 ایندرختان 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 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، باز شو 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 (حداقل ۲ متر) نصب باز شو در ارتفاع ۱،۷۰ متر از کف مجاز 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 تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 مانع از ایجاد حس نامناسب نباشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه 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 غیرمجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر 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 حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان های مسکونی قابل قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانیکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی 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 ابنیه 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 نماهای 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 فضاها و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت	
		عنوان	رمز
<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. 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. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی 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 اطفاء 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 مستحذات 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. 	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	۱۱۳۲
<ul style="list-style-type: none"> 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 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. 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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، 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 			

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۳۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۳۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۳ ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۳ ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی 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، بابانظر 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، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست 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 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 به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 تراکم 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 تراکم 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 تراکم 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر 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</p>							

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
<p>پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.</p> <p>ر) خانه سالمندان : بهره برداری 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: بهره برداری 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>									

تبصره ۱: در خصوص فعالیت های 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 می کند

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	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 تفکیک	ضوابط مربوط به جمعیت	سایر ضوابط
۱۱۳۳	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵ > S = > ۱۰۰	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-	<ul style="list-style-type: none"> تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط گونه ۲ با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی گردد در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد 	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده جمعیت قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. به منظور کاهش ریزدانه‌گی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت جمعیت مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. 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 می گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. تجمع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، . در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست 	سایر ضوابط
			۱۵۰ > S = > ۲۰۰	۵۵	۳	۷۰	۱۴۰	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۲			
			۲۰۰ > S = > ۲۵۰	۶۵	۴	۷۰	۱۴۰	۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۱۲			
			۲۵۰ > S = > ۵۰۰	۶۵	۳	۷۰	۱۴۰	۵ طبقه روی پیلوت	۲۳	۱۰			
			۵۰۰ مترمربع و بیشتر	۷۵	۳	۷۰	۱۴۰	۵ طبقه روی پیلوت	۲۳	۱۵			

* 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 زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً 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.

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۳۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	۱۰	<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 می شود 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 حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات 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 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 ۳ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی وفق ضوابط مندرج در جدول، 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 (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 ۳ 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 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 نمی‌شود - 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 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 (هرکدام 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 حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه		پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
	رمز	عنوان		
۱۱۳۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه 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 بلامانع است. • حداقل 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) 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.^{۳۳} • 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 به‌صورت 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 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. • حداقل 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 افزایش یابد.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز			ضوابط مربوط به نما
	رمز	عنوان	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	
۱۱۳۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	<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 مندرج در جدول 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 ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق و سایبان به‌منظور 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. • 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 تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. • به‌منظور 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، باز شو 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) 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 (حداقل 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 فضاها بر اساس ضوابط • مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<p>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 بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد.</p> <p>وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد.</p> <p>استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه 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، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است)</p> <p>استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌انیران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوتی قابل‌قبول 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 بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد.</p> <p>پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست 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 می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد.</p> <p>هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های 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	ریز فعالیت	
	رمز	عنوان
<p>ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات</p> <p>روی بام</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. 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. 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 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. 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 (رَمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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، 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. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲ احداث ۲ احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. 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 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 مستحذات 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. 	<p>مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲</p> <p>۱۱۳۳</p>

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۳۰	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۴	تراکم زیاد گونه‌یک	<p>الف) تجاری محله ۱-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۱-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- 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، بابانظر 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، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- 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> <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 به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 ۱- و قرائت‌خانه ۱- کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۱- 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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر 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 کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا</p>

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
<p>در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ۶ها و با دسترسی مجزا 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>									

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	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 تفکیک	ضوابط مربوط به جمعیت	سایر ضوابط
۱۱۳۴	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵ > S = > ۱۰۰	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین***	۷	۱۲	تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد گونه ۱ تیپ ۳ با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است.	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده جمعیت قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی گردد در بازتفکیک قطعات کل پلاک های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک ها ایجاد نماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. تجمع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات با دسترسی ۱۲ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، 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 زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست
			۱۵۰ > S = > ۱۵۰	۵۵	۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱,۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۲۶	۱۰	۶ طبقه روی پیلوت				
			۲۰۰ > S = > ۲۰۰	۴									
			۲۵۰ > S = > ۲۵۰	۶۵	۲۵۰ مترمربع و بیشتر								

* 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 " 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 نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً 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.

ریز فعالیت		عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی			
<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 ۳ متر فضای نیمه‌باز-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 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 ۳ 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 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 (هرکدام 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 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 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)</p> <p>• 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)</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>	۱۲	۱۱۳۴
سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد		مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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} 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 مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲,۵ متر تجاوز نمایند در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته 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 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"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حریم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده‌راه) ممنوع است. 	بر اساس پیوست شماره ۱	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	۱۱۳۴

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 ناماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن‌ها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای ناماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) ناماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هر چند 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، ناماسازی 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 در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف ناماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه 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 هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام ناماسازی نماهای 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، باز شو 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) 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 (حداقل ۲ متر) نصب باز شو 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 باز شوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 پیش‌روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش‌روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل‌برچیده 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. 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 تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	۱۱۳۴

ضوابط پارکینگ	ریز فعالیت	
	عنوان	رمز
ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه یکاحداث 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 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. 	۱۱۳۴
ضوابط پارکینگ	<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 با مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۰۰ مترمربع در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احدات 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 احدات 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. 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 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. در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احدات 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 احدات درب اتومبیل‌رو 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 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. احدات شیب راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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 احدات 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 احدات توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احدات رمپ در اولویت بوده و الزامی است. 	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۳۰	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۱-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۱-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- 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، بابانظر) 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، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- 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> <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 به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر 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 بهره برداری 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 ۱- و قرائت‌خانه ۱- کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۱- 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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند 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 کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل</p>							

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
<p>پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.</p> <p>(ر) خانه سالمندان : بهره برداری 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: بهره برداری 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>									

تبصره ۱: در خصوص فعالیت های 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 می کند

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	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 تفکیک	ضوابط مربوط به جمعیت	سایر ضوابط
۱۱۳۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵۰	۷۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-	تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد گونه ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است.	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده جمعیت قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت جمعیت کل پلاک های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از جمعیت قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. تجمع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات با ۱۴ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۷ طبقه روی زیرزمین است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۴ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، 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 زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می گردند. سایر ضوابط تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر تراکم کمتر است. در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست
			۱۰۰ > S = > ۳۵	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-			
			۱۵۰ > S = > ۱۰۰	۵۵	۳	۷۰	۱۴۰	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۲			
			۲۰۰ > S = > ۱۵۰	۵۵	۴	۷۰	۱۴۰	۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۱۲			
			۲۵۰ > S = > ۲۰۰	۷۵	۵	۷۰	۱۴۰	۵ طبقه روی پیلوت	۲۳	۱۲			
			۳۵۰ > S = > ۲۵۰	۷۵	۵	۷۰	۱۴۰	۶ طبقه روی پیلوت	۲۶	۱۰			
			۳۵۰	۷۵	۵	۷۰	۱۴۰	۷ طبقه روی پیلوت	۲۷	۱۰			

* 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 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 نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً هشت واحد مجاز می باشد.

• حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۵۵ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.

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

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۳۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	۱۴	<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. ● جابجایی 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 می شود 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 حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.
			<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. ● در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش 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 پیش 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 تخصیص‌یافته 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 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 (هرکدام 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 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 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. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه		پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
	رمز	عنوان		
۱۱۳۵	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه 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 بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و فنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده‌راه) 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.^{۲۵} 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 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. حداقل 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 افزایش یابد.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز		ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
	رمز	عنوان		
۱۱۳۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	<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. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش‌روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش‌روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست 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 نمی‌گردد. 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 تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. به‌منظور 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، باز شو 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) می‌بایست 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 (حداقل ۲ متر) نصب باز شو 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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها 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 تناسب حجم آن‌ها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان 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، آخرایبی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوتی قابل‌قبول است هر چند 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. 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 ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی‌های اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

ضوابط پارکینگ	ریز فعالیت	
	عنوان	رمز
<p>ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات</p> <p>روی بام</p>	<p>در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو</p>	<p>۱۱۳۵</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 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. 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 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.</p> <p>• توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>• احداث شیب راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور 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 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>	<p>در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو</p> <p>• احداث حداکثر ۲ مساحت حد اکثر 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 ۶ متر مجاز 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.</p> <p>مجموع مستحذات 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>	

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 بافتهای مسکونی شکل گرفته، تجمیع پلاک های موجود در بافتهای مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

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
<p>الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، 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 حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است، مساحت این واحدها جزء سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می شود. پیش بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است.</p> <p>ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیر بنا با حداکثر 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 نمی گردد.</p> <p>لازم به ذکر است در کلیه پروژه های 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.</p> <p>پ) ورزشی: پیش بینی زمین های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع یا پروژه های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. پیش بینی باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلامانع است.</p> <p>ت) فرهنگی: بهره برداری به صورت کتابخانه ۶ و قرائت خانه ۶ کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ متر مربع و حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه با حداکثر 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 نمی آید.</p> <p>ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد: ۳۵۱۲) و ایستگاه ۶ ها و دکل های مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی آید.</p> <p>ج) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر 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 نمی آید.</p> <p>لازم به ذکر است مجموع مستحقات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه (کلیه فعالیت ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت ها) نمی بایستی از ۲۵۰ درصد فراتر باشد. بدیهی است سطح اشغال و تراکم مسکونی نمی بایستی از جدول زیر بیشتر باشد.</p>		مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲	۱۱۳۶	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	مسکونی	۱۰۰۰

ضوابط و مقررات ساختمانی											فعالیت	
رمز	عنوان	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی*	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداکثر تعداد اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر تراکم مسکونی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۳۶	مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲	۲۵۰۰	۷۵	۴۰	۲۰۰	۵	۲۱	۲۵	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 نگهداری 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 مورد نیاز 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.	برابر با فضای باز مجتمع تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد

* 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.

ضوابط و مقررات ساختمانی			ریز فعالیت	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	
۱۱۳۶	مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲	۱۶	<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. 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: <ul style="list-style-type: none"> الف- فاصله بلوک های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته اند حداقل ۵ متر باشد. 	
سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد			<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، 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. بدیهی 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 شیب راه 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. 	

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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. ۲۶ • 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 می‌گردد دیوارهای اطراف مجتمع‌ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. • حداقل ارتفاع تمام‌شده 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) 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. کلیه بدنه‌های آسانسور می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ 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 یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد 	بر اساس پیوست شماره یک	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	۱۱۳۶

ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ریز فعالیت	
			رمز	عنوان
<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 آن هماهنگ 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 با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان 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 در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانیک‌دست 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 بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت 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 ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در میحث 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. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط میحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصداز 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. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان 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. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	۱۱۳۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲

ضوابط پارکینگ	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 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 احداثی 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>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 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 اتومبیل‌رو 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 ورودی مجتمع 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، 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 به‌منظور 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 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>	<ul style="list-style-type: none"> در مجتمع‌های مسکونی 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 اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد. 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 مستحذات 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 متوسط‌گونه ۲</p> <p>۱۱۳۶</p>

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 بافتهای مسکونی شکل گرفته، تجمیع پلاک های موجود در بافتهای مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

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
<p>الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، 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 حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است، مساحت این واحدها جزء سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می شود. پیش بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است.</p> <p>ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیر بنا با حداکثر 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 نمی گردد.</p> <p>لازم به ذکر است در کلیه پروژه های 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.</p> <p>پ) ورزشی: پیش بینی زمین های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع یا پروژه های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. پیش بینی باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلامانع است.</p> <p>ت) فرهنگی: بهره برداری به صورت کتابخانه ۶ و قرائت خانه ۶ کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ متر مربع و حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه با حداکثر 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 نمی آید.</p> <p>ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد: ۳۵۱۲) و ایستگاه ۶ها و دکل های مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی آید.</p> <p>ج) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر 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 نمی آید.</p> <p>لازم به ذکر است مجموع مستحقات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه (کلیه فعالیت ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت ها) نمی بایستی از ۳۰۰ درصد فراتر باشد. بدیهی است سطح اشغال و تراکم مسکونی نمی بایستی از جدول زیر بیشتر باشد.</p>		مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱	۱۱۳۷	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	مسکونی	۱۰۰۰

ضوابط و مقررات ساختمانی											فعالیت	
رمز	عنوان	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی*	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداکثر تعداد اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر تراکم مسکونی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۳۷	مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱	۲۵۰۰	۷۵	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 نگهداری 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 مورد نیاز 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.	برابر با فضای باز مجتمع تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد

* 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 زیر بنا 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.

ضوابط و مقررات ساختمانی			ریز فعالیت	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۳۷	مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱	۱۶	<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. • 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: <ul style="list-style-type: none"> الف- فاصله بلوک های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته اند حداقل ۵ متر باشد. 	<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، 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. بدیهی است سطح دارای زیر بنا 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 شیپراه 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.

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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. ۲۷. • 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 می‌گردد دیوارهای اطراف مجتمع‌ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. • حداقل ارتفاع تمام‌شده 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) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته 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 خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه‌های آسانسور می‌تواند با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ 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 یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد 	بر اساس ضوابط پیوست	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	۱۱۳۷

ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ریز فعالیت	
			رمز	عنوان
<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 آن هماهنگ 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 با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان 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 در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانیک‌دست 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 بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت 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 ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در میحث 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. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط میحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصداز 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 آلچیکبه‌منظور 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 آلچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان 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. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	۱۱۳۷	مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱

ضوابط پارکینگ	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 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 احداثی 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>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 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 اتومبیل‌رو 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 ورودی مجتمع 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، 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 به‌منظور 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 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>	<ul style="list-style-type: none"> در مجتمع های مسکونی 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 اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد. 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 مستحذات 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>۱۱۳۷</p> <p>مجتمع های مسکونی زیاد گونه ۱</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 ساکنین این محدوده‌ها و در راستای تشویق به نوسازی و بازسازی می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به پهنه‌های پیشنهادی این تیپ سکونت، 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 مطروحه) با توجه به دسته‌بندی پنج‌گانه فوق‌الاجراست. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حریم سازمان‌های تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

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

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۴۰	مسکونی ویژه بازآفرینی	۱۱۴۱	مسکونی ویژه بازآفرینی
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۱-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۱-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک : ۱۵۰ مترمربع</p> <p>- 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</p> <p>- 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 می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر</p> <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 قابل‌استقرار است و به‌صورت 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 به‌صورت 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.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت 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.</p> <p>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.</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 ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است.</p> <p>رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله 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 پهنه مربوطه در کل پلاک و یا بارعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری‌ها 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 بارعایت قوانین 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 معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.</p> <p>چ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>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.</p> <p>د) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.</p> <p>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.</p>							

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	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 تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۴۱	مسکونی تراکم کم گونه ۱ بافت های نیازمند بازآفرینی	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵ > S = > ۸۰	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-	<ul style="list-style-type: none"> تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۱ ویژه بازآفرینی با مساحت حداقل ۲۰۰ مترمربع مجاز است. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۰۰ مترمربع نمی‌گردد در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرفیت برای قطعات مجاور نباشد 	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می‌گردد. به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. 	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر 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 تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست
			۸۰ > S = > ۱۰۰		۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۵			

* 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 " 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 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
ضوابط و مقررات ساختمانی			
<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>● 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 نیمه‌باز-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 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 ۳ 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 زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>● توصیه می‌شود حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر باشد.</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 (هرکدام 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>● 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 حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است.</p> <p>● در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت 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 حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p>	۸	۱۱۴۱

مسکونی تراکم کم گونه ۱ بافت های نیازمند بازآفرینی

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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 تمام‌شده 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) 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. <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 می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی 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 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"> • ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد • تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. 	بر اساس ضوابط پیوست	مسکونی تراکم کم گونه ۱ بافت های نیازمند بازآفرینی	۱۱۴۱

^{۲۸}بند ۴-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ریز فعالیت	
			رمز	عنوان
<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 آن هماهنگ 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 با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرايي، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوتی 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 بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت 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 ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای 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. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی 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 مندرج 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 حداکثر ۴ 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 ده درصد حیاط با حداکثر 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 تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان 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. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	مسکونی تراکم کم گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	۱۱۴۱

ضوابط پارکینگ	ریز فعالیت	
	عنوان	رمز
ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	<p>مسکونی تراکم کم گونه ۱ بافت های نیازمند بازآفرینی</p>	۱۱۴۱
<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 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 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 اتومبیل‌رو 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، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>احداث شیب راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می 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 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> <p>دراراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است.</p>	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی مسکونی تراکم کم گونه ۱ نیازمند بازآفرینی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد 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 مستحذات 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. 	

۲-۴-۲-۱- مسکن تراکم کم گونه ۲ بافت‌های نیازمند باز آفرینی

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۴۰	بافت نیازمند باز آفرینی	۱۱۴۲	مسکونی تراکم کم گونه ۲ بافت‌های نیازمند باز آفرینی
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۱-ا: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۱-ا (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک : ۱۵۰ مترمربع</p> <p>- 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</p> <p>- 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 می بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر</p> <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 قابل‌استقرار است و به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی : بهره‌برداری به‌صورت 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.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت 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.</p> <p>بهره برداری 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.</p> <p>تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه 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 ۱۲ 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 پهنه مربوطه در کل پلاک و یا بارعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری‌ها 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 بارعایت قوانین 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 معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.</p> <p>چ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>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.</p> <p>د) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان 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.</p> <p>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.</p>							

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	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 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.														
۱۱۴۲	مسکونی تراکم کم گونه ۲ بافت های نیازمند بازآفرینی	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵ > S = > ۸۰	۶۰	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-	تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۲ یا بازآفرینی با مساحت حداقل ۲۰۰ مترمربع مجاز است.	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می‌گردد. به منظور کاهش ریزدانی تفکیکی موجود کمتر از ۲۰۰ مترمربع نمی‌گردد در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد 	<ul style="list-style-type: none"> قطعات با دسترسی ۶ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر 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 مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. 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. در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. در ۰ در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست 	سایر ضوابط
			۱۰۰ > S = > ۱۵۰		۲				۱۲					
			۱۵۰ > S = > ۲۰۰		۳				۱۵,۵					
			۲۰۰ > S = > ۱۵۰						۱۵					

* 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 " 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		حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان			
۱۱۴۲	مسکونی تراکم کم گونه ۲ بافت های نیازمند بازآفرینی	۸	<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. ● جابجایی 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 می شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. ● در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. ● در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. 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. ● احداث حیاط خلوت در املاک دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست. ● در صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. 	<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 نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. ● 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 تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدیهی 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 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 (هرکدام 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 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 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
مسکونی تراکم کم گونه ۲ بافت های نیزمند با آفرینی	بر اساس ضوابط پیوست	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گردد 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.^{۲۹} 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. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها 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. کلیه بدنه های آسانسور می بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر 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. 	۱۱۴۲

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به نما	
	رمز	عنوان			
۱۱۴۲	مسکونی تراکم کم گونه ۲ بافت های نیازمند بازآفرینی		<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 مندرج 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 حداکثر ۴ 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 ده درصد حیاط با حداکثر 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 تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان 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. • به‌منظور 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 بناها 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 آن هماهنگ 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 با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان 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 ساختمانیان و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول 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 بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت 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 ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

ضوابط پارکینگ	ریز فعالیت	
	عنوان	رمز
ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	<p>مسکونی تراکم کم گونه ۲ بافت های نیازمند بازآفرینی</p>	۱۱۴۲
<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 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 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 اتومبیل‌رو 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، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>احداث شیب راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می 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 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> <p>دراراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است.</p>	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی مسکونی تراکم کم گونه ۲ نیازمند بازآفرینی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد احداث آلچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت بام مجاز است. مجموع مستحذات مشاعات روی بام (آلچیق، 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. 	

۳-۴-۲-۱- مسکن تراکم متوسط گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۴۰	مسکونی ویژه بازآفرینی	۱۱۴۳	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۱-ا: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۱-ا (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک : ۱۵۰ مترمربع</p> <p>- 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</p> <p>- 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 می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر</p> <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 قابل‌استقرار است و به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی : بهره‌برداری به‌صورت 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.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت 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.</p> <p>بهره برداری 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.</p> <p>تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه 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 ۱۲ 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 پهنه مربوطه در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری‌ها 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.</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 معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.</p> <p>چ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>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.</p> <p>د) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان 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.</p> <p>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.</p>							

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	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 تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط	
۱۱۴۳	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱ بافت های نیازمند بازآفرینی	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵ > S = > ۸۰	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-	تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط گونه بازآفرینیبا مساحت حداقل ۲۰۰ مترمربع مجاز است.	● با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می‌گردد.	● قطعات با دسترسی ۸ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.	سایر ضوابط
			۱۵۰ > S = > ۱۰۰	۵۰	۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۲	● بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۰۰ مترمربع نمی‌گردد	● قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است	سایر ضوابط	
			۱۵۰ > S = > ۲۰۰		۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱,۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۹	● به منظور کاهش ریزدانه‌گی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد.		● قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است	سایر ضوابط		
			۲۰۰ > S = > ۲۰۰		۴		● بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱,۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	● به منظور کاهش ریزدانه‌گی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد.	● قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است		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 " 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 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		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۴۳	مسکونی تراکم متوسط گروه ۱ بافت های نیازمند بازآفرینی	۱۲	<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>● 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 نیمه‌باز-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 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 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>● توصیه می‌شود حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر باشد.</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 (هرکدام 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>

ریز فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
			عنوان
مسکونی تراکم متوسط گروه ۱ بافت های نیازمند بازآفرینی	بر اساس ضوابط پیوست	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گردد 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. ۳۰ 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. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها 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. کلیه بدنه های آسانسور می بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر 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.

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 آن هماهنگ 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 با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرای، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوتی قابل‌قبول 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 بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت 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 ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای 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. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 مندرج 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 حداکثر ۴ 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 ده درصد حیاط با حداکثر 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 تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان 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. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	مسکونی تراکم متوسط گونه ا بافت های نیازمند باقرت	۱۱۴۳

ضوابط پارکینگ	ریز فعالیت	
	عنوان	رمز
ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی مسکونی تراکم متوسط گونه ۱ نیازمند بازآفرینی 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 اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد 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 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. 	۱۱۴۳
<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 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. 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می 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. 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. دراراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است. 	<p>مسکونی تراکم متوسط گونه ۱ بقت های نیازمند بازآفرینی و</p>	

۴-۴-۲-۱- مسکن تراکم متوسط گونه ۲ بافت‌های نیازمند باز آفرینی

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۴۰	مسکونی ویژه بازآفرینی	۱۱۴۴	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ بافت‌های نیازمند باز آفرینی	<p>فعالیت های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۱-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۱-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک : ۱۵۰ مترمربع</p> <p>- 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</p> <p>- 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 می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر</p> <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 قابل‌استقرار است و به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی : بهره‌برداری به‌صورت 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.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت 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.</p> <p>بهره برداری 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.</p> <p>تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه 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 ۱۲ 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 پهنه مربوطه در کل پلاک و یا بارعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری‌ها 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 بارعایت قوانین 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 معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.</p> <p>چ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>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.</p> <p>د) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان 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.</p> <p>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.</p>

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	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 تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط	
			۳۵ > S = > ۸۰	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-				
			۱۰۰ > S = > ۸۰	۵۰	۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۲	<ul style="list-style-type: none"> تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط گونه ۲ نیازمند بازآفرینی مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد. به منظور کاهش ریزدانه‌گی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. 	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می‌گردد. به منظور کاهش ریزدانه‌گی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات با دسترسی ۱۰ مترو بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، 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 زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است 	سایر ضوابط
			۱۵۰ > S = > ۱۰۰		۳									
			۲۰۰ > S = > ۱۵۰	۴	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱،۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	۱۰	۲۳	۱۰	<ul style="list-style-type: none"> ۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود 	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می‌گردد. به منظور کاهش ریزدانه‌گی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. 	سایر ضوابط			
۱۱۴۴	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ بافت های نیازمند بازآفرینی	مشخص شده بر روی نقشه	۲۰۰ مترمربع و بیشتر	۶۰	<ul style="list-style-type: none"> محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید 							<ul style="list-style-type: none"> ۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود 	۲۳	۱۰

* 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 " 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 ۶ واحد مجاز می‌باشد.

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

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۴۴	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ بافت های نیازمند بازآفرینی	۱۲	<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. ● جابجایی 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 می شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است ● در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. ● در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. 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. ● 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.
سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد		<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 نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. ● 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 تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب می گردد. ● توصیه می شود حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر باشد. ● 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 (هرکدام 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 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. 	

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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.^{۳۱} • 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 تمام‌شده 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) 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. کلیه بدنه های آسانسور می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ 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 یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد • تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. • 	بر اساس ضوابط پیوست	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ بافت های نیازمند بازآفرینی	۱۱۴۴

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 آن هماهنگ 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 با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرای، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوتی قابل‌قبول 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 بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت 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 ابنیه 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 هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای 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. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 مندرج 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 حداکثر ۴ 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 ده درصد حیاط با حداکثر 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 تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان 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. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی و	۱۱۴۴

ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات	ریز فعالیت	
	رمز	عنوان
ضوابط پارکینگ	۱۱۴۴	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ بافت های بازماند بازآفرینی
<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 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. 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می 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. 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. دراراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ نیازمند بازآفرینی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد 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 مستحذات 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. 	

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

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۴۰	بافت ویژه بازآفرینی	۱۱۴۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۱-ی: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۱-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک : ۱۵۰ مترمربع</p> <p>- 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</p> <p>- 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 می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر</p> <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 قابل‌استقرار است و به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی : بهره‌برداری به‌صورت 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.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت 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.</p> <p>بهره برداری 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.</p> <p>تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه 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 ۱۲ 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 پهنه مربوطه در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری‌ها 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.</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 معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.</p> <p>چ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>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.</p> <p>د) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان 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.</p> <p>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.</p>							

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	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 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.																				
۱۱۴۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ بافت های نیازمند بازآفرینی	مشخص شده بر روی نقشه	۸۰ > S = > ۳۵	۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	۱۲	تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد گونه ۱ بازآفرینیبا مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است.	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می‌گردد. به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات با دسترسی ۱۲ مترو بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، 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 زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات با دسترسی ۱۲ مترو بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، 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 زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است 	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر 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 می‌گردند. 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. در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست 					
			۱۰۰ > S = > ۸۰	۵۰	۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲							۱۰	<ul style="list-style-type: none"> در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی با بررسی پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نشود، اجتناب گردد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. 	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر 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 می‌گردند. 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. در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست 		
			۱۵۰ > S = > ۱۰۰	۶۰	۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱,۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۱۴۰	۳ طبقه روی پیلوت	۲۳										<ul style="list-style-type: none"> بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱,۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود 	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید
			۲۰۰ > S = > ۱۵۰	۶۰	۴	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱,۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	۱۴۰	۴ طبقه روی پیلوت	۲۶											
			۲۵۰ > S = > ۲۰۰	۶۰	۶	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱,۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	۱۴۰	۵ طبقه روی پیلوت	۲۳	<ul style="list-style-type: none"> بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱,۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود 	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید 									
			۲۵۰ مترمربع و بیشتر	۶۰	۶	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱,۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	۱۴۰	۶ طبقه روی پیلوت	۲۶			<ul style="list-style-type: none"> بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱,۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود 	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید 							

* 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 " ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین حداقل ۳ 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 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 ۸ واحد مجاز می‌باشد.

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

ریز فعالیت		عنوان	حد اقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد				
۱۱۴۵	مسکونی تراکم زیاد گروه ۱ بافت های نیازمند بازآفرینی	۱۲		<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. جابجایی 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 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. 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. 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. 	<ul style="list-style-type: none"> رعایت حد اقل 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 نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. 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. حد اقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حد اقل عرض ۱,۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حد اقل 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. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. توصیه می شود حد اقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر باشد. مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حد اقل 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 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 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.

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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.^{۳۲} • 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 تمام‌شده 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) 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. کلیه بدنه‌های آسانسور می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ 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 یابد. 	<ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد • تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و فنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. • 	بر اساس ضوابط پیوست	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ بافت های نیازمند بازآفرینی	۱۱۴۵

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 آن هماهنگ 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 با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان 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 به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکوتی قابل‌قبول 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 بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی‌که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای 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. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 مندرج 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 حداکثر ۴ 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 ده درصد حیاط با حداکثر 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 تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان 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. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ بافت های نیازمند بازآفرینی	۱۱۴۵

ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات	ریز فعالیت	
	رمز	عنوان
ضوابط پارکینگ	۱۱۴۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ بافت های نیازمند بازآفرینی
<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 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. 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می 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. 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. دراراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است. 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ نیازمند بازآفرینی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد 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 مستحذات 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. 	

۵-۲-۱- 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 بوم‌گردی
۴. مسکونی ویژه با محدودیت ارتفاعی
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 مطروحه) با توجه به دسته‌بندی نه‌گانه فوق‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حریم سازمان‌های تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

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

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۵۰	مسکونی ویژه	۱۱۵۱	مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی	
<p>الف) تجاری: بهره‌برداری به صورت تجاری (کد: ۷۱۱۱، ۷۱۱۲، ۷۱۱۳، ۷۱۲۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک ۵۰۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض 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).</p> <p>- حداقل مساحت ۵۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳،۵ متر</p> <p>- 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 مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد.</p> <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 به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) اداری ویژه: بهره‌برداری به‌صورت واحدهای اداری غیردولتی ویژه شامل سمن ۶ها و تشکل‌های غیردولتی و مردم‌نهاد با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی (کد ۲۳۲۱)، دفاتر وکالت (کد: ۲۳۲۲)، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق (کد: ۲۳۲۳)، دفاتر روزنامه و مجله (کد: ۲۳۲۴) و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) (کد: ۲۳۲۵) دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، و رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) و واحدهای فناوری و نوآوری شامل شرکتهای استارت‌آپ در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه مربوطه در بر معابر 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.</p> <p>پ) 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>ت) بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۴۲۱) و گالری ۶ و نگارخانه (کد: ۲۴۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ 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 در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها مجاز است.</p> <p>ث) 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.</p> <p>ج) 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 پهنه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه مسکونی ویلایی بلامانع است.</p> <p>چ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>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 و غیره بر اساس ضوابط و مقررات گونه مسکونی الزامی است.</p>									

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

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											فعالیت	
رمز	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 تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع
۱۱۵۱	مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	مشخص شده بر روی نقشه	$S > 1000$	هر طبقه حداکثر یک واحد	۲	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۳,۵	۳۰۰	هر گونه تفکیک در محدوده ویلایی کمتر از حدنصاب ۱۰۰۰ مترمربع ممنوع است.	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت اولیه در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی جهت رسیدن به حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع توصیه می‌گردد. (هیچگونه ضابطه تشویقی به آن تعلق نمی‌گیرد) ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی 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.
			$1000 > S > 500$	هر طبقه حداکثر یک واحد						۱۲۰		
			$250 > S > 50$	حداکثر یک واحد دوپلکس	۱۰۰					۲۰۰		
			$S > 250$	حداکثر یک واحد دوپلکس	۱۰۰					۱۲۵		

* 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			فعالیت	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	
۱۱۵۱	مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	۸	<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) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه احداث فضای نیمه‌باز با حداقل مساحت ۸ مترمربع با حداقل عرض ۲ 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 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. محدوده حوزه ساخت پس از رعایت دو متر حیاط خلوت می‌باشد. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. 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. احداث زیرزمین جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً 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 تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد. 	

فعالیت	رمز	عنوان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
مسکن ویلايي بافت ارزشمند معاصر	۱۱۵۱		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. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر از کف معبر تعیین می گردد. 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.^{۳۳} 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 مجاز) می باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها 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. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱,۵ متر بالاتر از کف معبر 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.

فعالیت	رمز	عنوان	ضوابط مربوط به فضاهای باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
مسکن ویلايي بافت ارزشمند معاصر	۱۱۵۱		<ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. احداث آلاچیقه منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برجیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ۱۰ 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. 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 ایندراختان 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 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، بازشوو 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 (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱,۷۰ متر از کف مجاز 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 تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 مانع از همپوشانی 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 آخرا با رگه هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخرايي، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه 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 غیرمجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی در این گونه سکونت ممنوع است. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی 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 ابنیه 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 نماهای 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 فضاها و تأسیسات روی بام	فعالیت	
		عنوان	رمز
<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 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. 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. 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 یک راه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یک راه 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 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 گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می 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. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب 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 شیب 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 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی 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 اطفاء 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 مستحذات 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. 	مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	۱۱۵۱

۲-۵-۲-۱- مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر

کارکرد اصلی	کاربری		عملکرد		فعالیت	
	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
مسکونی	۱۱۰۰	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۵۰	مسکونی ویژه	۱۱۵۲
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) با توجه به رویکرد ویژه این محدوده بهره‌برداری فعالیت بوتیک هتل‌ها و بهره‌برداری‌های تجاری با رویکرد تفریحی فراغتی (کافه، کافه رستوران و کافه کتاب) و کلوپ‌های بازی 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 گونه مجاز است.</p> <p>ب) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نیش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- به ازای واحد تجاری تا ۲۵ 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 مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد.</p> <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 به‌صورت 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به‌صورت واحدهای اداری غیردولتی ویژه شامل سمن‌ها و تشکلهای غیردولتی و مردم‌نهاد با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی (کد: ۲۳۲۱)، دفاتر وکالت (کد: ۲۳۲۲)، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق (کد: ۲۳۲۳)، دفاتر روزنامه و مجله (کد: ۲۳۲۴) و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) (کد: ۲۳۲۵) دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، و رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) و واحدهای فناوری و نوآوری شامل شرکتهای استارت‌آپ در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر 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.</p> <p>ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یادر یک واحد بارعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.</p> <p>ث) بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری‌ها و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد بارعایت قوانین 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 معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.</p> <p>چ) 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 گونه مسکونی ارزشمند معاصر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه ارزشمند معاصر بلامانع است.</p> <p>ح) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی‌گونه 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 گونه مسکونی ارزشمند معاصر الزامی است.</p>						

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی‌ویژه ارزشمند معاصر سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان از ضوابط گونه مسکونی ویژه ارزشمند معاصر تبعیت می‌گردد.

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											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	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	اندازه قطعه*	محدوده	عنوان	رمز
												۱۱۵۲
<ul style="list-style-type: none"> • ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی 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 می گردد، تجمیع پشت به پشت مجاز نمی باشد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد. تبصره: در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. 	<ul style="list-style-type: none"> • حداقل مساحت تفکیک در محدوده بافت ارزشمند معاصر معادل ۵۰۰ مترمربع است. • در تفکیک قطعات نسبت طول به عرض قطعه نمی بایست از ۳ بیشتر باشد. • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزام می بایستی 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. • 	-	۷	۲ طبقه روی زمین	۱۰۰	۷۰	۱ واحد دوبلکس	۳۵	S > ۱۲۰	مشخص شده بر روی نقشه	مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	
		۲۸	۱۲		۱۲۰	۶۰		۶۰	S > ۱۲۰ > ۲۵۰			
		۵۰	۱۲	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۶۰	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می آید	۱۵۰	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.

ضوابط و مقررات ساختمانی		فعالیت	
سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	محل استقرار ساختمان	حداقل عرض گذر دسترسی	رمز عنوان
<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) 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 ۸ مترمربع با حداقل عرض ۲ 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 و تراکم 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 (هرکدام 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 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>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 پهنه 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. 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. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی-جنوبی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) 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) تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. 	۸	۱۱۵۲ مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر

فعالیت	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
			رمز
مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	۱۱۵۲	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده‌راه) 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. ۳۴ 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 به‌صورت 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 تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲،۵ متر تجاوز نماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته 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 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.

فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
			رمز
مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	۱۱۵۲	<ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشوها 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) می‌بایست 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 (حداقل ۲ متر) نصب بازشوها 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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها 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 با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد 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، آخرای، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان 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 و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در این گونه سکونت 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 در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای 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 فضاها و تأسیسات روی بام	فعالیت	
		عنوان	رمز
<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 به مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع 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 قطعه، پیش بینی 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 راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. از هر معبر یک راه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱٫۵ متر و یک راه 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 می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پیخ 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 گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می 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. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب 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 شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث توآمان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی 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 مستحذات 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. 	مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	۱۱۵۲

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

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت	۱۱۵۰	مسکونی ویژه	۱۱۵۳	روستایی با رویکرد بوم گردی
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 کلوپ‌های بازی 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. تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: <ul style="list-style-type: none"> همجوار پیام‌عابر غیر بنیستبه استثنای معابر بنیستتجاشیهکال - حداکثر مساحت ۲۰ درصد مساحت عرصه و حداقل مساحت ۱۰ متر مربع و حداقل عرض ۳ متر در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع امکان احداث فعالیت تجاری مقیاس محله (معايير ۶ متر و بالاتر) با حداکثر 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 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 به‌صورت 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 پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. احداث تجاری در پلاک‌های خلاف جهت تا حداکثر ۱۰ درصد زیر بنا مجاز است. در هر صورت سطح اشغال از ۸۰ درصد نمی‌بایست تجاوز کند. احداث انباری تجاری در محدوده سطح اشغال مجاز به ازای هر واحد یک باب انباری به میزان حداکثر مساحت تجاری بلامانع است. آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت 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 به‌صورت 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 آپارتمان‌ها 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 به‌صورت 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 ۱۰ متر و بیشتر بلامانع است. فرهنگی: بهره‌برداری به‌صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۴۲۱) و گالری‌ها و نگارخانه (کد: ۲۴۳۱) 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 آپارتمان‌ها مجاز است. 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. تفریحی: بهره‌برداری به‌صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب 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 پهنه بلامانع است. گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. خانه سالمندان پانسیون: بهره‌برداری به‌صورت 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 فعالیت مربوطه الزامی است. خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به‌صورت 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 مربوطه الزامی است. کلینیک دامپزشکی کوچک: بهره‌برداری به‌صورت 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 می‌گردد.

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											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	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	اندازه قطعه*	محدوده	عنوان	رمز
<ul style="list-style-type: none"> با توجه به ریزدانی قطعات در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع توصیه می‌گردد. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد. (ضوابط مربوط به تجمیع ارتباطی با پاسخگویی به قطعات موجود نداشته و در پاسخگویی قطعات موجود از ضابطه 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. ۳۵ 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. غیرانتفاعی است. 	-	۷	۲ طبقه روی زمین	۱۰۰	۷۰	۱ واحد بدون نیاز به احداث پارکینگ	۳۵	$S > 100$	مشخص شده بر روی نقشه	سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	۱۱۵۳
		۲	۵۰	$150 > S > 100$								
		محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید		$200 > S > 150$								
		۲۴		۱۲	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۶۰	۲	$250 > S > 200$			
									$S > 250$			

* 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 بافت های مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی تدوین گردیده 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 سه واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۳۵ متر مربع داشته باشد.

ریز فعالیت		حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
رمز	عنوان			
۱۱۵۳	سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	۸	<ul style="list-style-type: none"> ● 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. ● 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. تبصره: توده گذاری بنا با رعایت الگوی سنتی بافت در قطعات مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز دارای ارجحیت است ● 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) ● 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) ● تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. ● 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. 	<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) 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. ● 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 (هرکدام 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 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>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p>

ریز فعالیت	رمز	عنوان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
			مربوطه		
سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	۱۱۵۳		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. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گردد 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. ۳۴ 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 مجاز) می باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲،۵ متر تجاوز نماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر 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.

ریز فعالیت	رمز	عنوان	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	۱۱۵۳		<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 ایندرختان 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 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، باز شو 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 (حداقل ۲ متر) نصب باز شو در ارتفاع ۱،۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به باز شوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<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 ناماسازی شود. نمای ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها مانع از محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای ناماسازی آن ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا بارگه هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) ناماسازی گردد. استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخراپی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه 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 غیرمجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی در این حوزه ممنوع است. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، ناماسازی گردد. پنجره ها و باز شوها 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 محوف ناماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه 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 ناماسازی نماهای اصلی و جانبی است.

ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت	
		عنوان	رمز
<ul style="list-style-type: none"> • احداث پارکینگ در فعالیتهای تجاری تفریحی (کافه و کافه کتاب)، اقامتی ویژه روستایی (خانه بوم‌گردی)، تفریحی توریستی و تفریحی مقیاس محله و فرهنگی ضروری نیست. • تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. 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. تبصره ۲: پلاک‌های 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 می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. 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. • 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 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. • 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین 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. • 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. 	<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 • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء 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 مستحذات 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. 	سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم‌گردی	۱۱۵۳

کارکرد اصلی	کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۵۰	مسکونی ویژه	۱۱۵۴	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)
بهره برداری در پلاک های مسکونی واقع در حریم اماکن امنیتی تنها به صورت مسکونی مجاز بوده و می بایست 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 مکتسبه خواهند بود.							

ضوابط و مقررات ساختمانی											فعالیت	
رمز	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 تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع
												ضوابط مربوط به تجمیع
۱۱۵۴	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	مشخص شده بر روی نقشه	$S < 200$	۳۵	۱	۷۰	۱۲۰ (تخصیص همکف به مسکونی به شرط تأمین پارکینگ تا حداکثر ۰.۵ درصد برای ا بلامانع است).	۲ طبقه روی زمین	۷	-	<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 به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد. در بازتفکیک قطعات موجود، تجمیع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر ارتفاعی، مجاز نمی باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیر ارتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیر ارتفاعی است. 	<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 به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد. در بازتفکیک قطعات موجود، تجمیع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر ارتفاعی، مجاز نمی باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیر ارتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیر ارتفاعی است.
			$S \geq 200$	۷۵ (با توجه به سطح اشغال طبقات همکف احداث یک واحد مسکونی در همکف با مساحت حداقل ۵۰ مترمربع مجاز است)	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می آید	۷۰	۱۸۰ (تخصیص همکف به مسکونی به شرط تأمین پارکینگ تا حداکثر ۰.۴ درصد برای ا بلامانع است).	۲ طبقه روی پیلوت	رعایت ارتفاع حرایم امنیتی الزامی است. احداث بنا با ارتفاع بیش از حرایم امنیتی نیازمند کسب مجوز از اداره مربوطه است.***	۲۰	<ul style="list-style-type: none"> دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی می باشد 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. 	<ul style="list-style-type: none"> دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی می باشد 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.

* 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 امکان ساخت بر اساس حداکثر تراکم گونه مسکونی مجاور با رعایت سایر ضوابط مربوطه بلامانع است

تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۳۵۰ متر مربع صرفاً 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 (بامحدودیت ارتفاعی) در پهنه مسکونی در کل محدوده حریم امنیتی لازم الاجرا است.

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۵۴	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	<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 ۷۵ 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 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 دو بر دارای محور شرقی و غربی) ● تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. ● در قطعات با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 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. ● 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 زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. ● در راستای عدم اشرفیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. ● مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۵٪ در 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 (هرکدام 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 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. ● تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۵۴	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	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. ● حداقل 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) 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.^{۳۸} ● 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 به‌صورت نرده خواهد بود. ● حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. ● حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳ 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، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲٫۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.

^{۳۸}بند ۴-۹-۱-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ردیف فعالیت	رمز	عنوان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
					<ul style="list-style-type: none"> حداقل 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 افزایش یابد.

ردیف فعالیت	رمز	عنوان	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
	۱۱۵۴	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	<ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. 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. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. به‌منظور 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 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 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 (حداقل 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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها 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 نامسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن‌ها هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نامسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نامسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرای، قرمز رس، گلیهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان 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 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، نامسازی 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 در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نامسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نامسازی نماهای 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 فضاها و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت	
		عنوان	رمز
<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 در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع 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 ۳: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش بینی 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 راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. (پیوست ۹) از هر معبر یک راه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یک راه 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 می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت ها 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 پارکینگ ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. 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، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده روی به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده روی توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده روی 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 روی توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده رویها 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 شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده روی احداث توأمان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 مستحذات 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. 	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	۱۱۵۴

۵-۲-۱- مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		ریز فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دایم	۱۱۵۰	مسکونی ویژه	۱۱۵۵	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری محله ۳-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۳-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا 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، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر</p> <p>- 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> <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 قابل‌استقرار است و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره برداری 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 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 وجوه تثبیت بهره برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقا می گردند. 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 مکتسبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت 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 به‌صورت 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. بهره برداری 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 بهره برداری 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 و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه ۳ و قرائت‌خانه ۳ کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری ۳ 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 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 حداکثر 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 حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر 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. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند 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 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.</p>							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی			
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	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 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 و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

ضوابط و مقررات ساختمانی											ریز فعالیت	
رمز	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	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع
۱۱۵۵	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	مشخص شده بر روی نقشه	۱۲۰ > S	۳۵	یک واحد دوبلکس	۷۰	۱۰۰	۲ طبقه روی زمین	۷	-	<ul style="list-style-type: none"> حداقل مساحت تفکیک ۲۵۰ مترمربع است. در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی بایستی 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. 	<ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع توصیه می‌گردد. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است.
			۱۲۰ > S >= ۲۰۰	۱۰۰	یک واحد دوبلکس	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۰،۵	۴۰		
			S >= ۲۰۰	۱۰۰	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید	۶۰	۱۲۰					

* 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 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 ۳۰۰ متر مربع صرفاً سه واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ متر مربع داشته باشد.

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۵۵	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	۸	<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. 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. ● 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) ● 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) ● تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. ● 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.
سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد		<ul style="list-style-type: none"> ● 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. ● 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 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. ● 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 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. ● مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام 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 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 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. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد. 	

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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.^{۳۹} 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 مجاز) می باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها 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. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گردد تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. 	بر اساس پیوست شماره ۱	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	۱۱۵۵

ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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 با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخریایی، قرمز رس، گلپهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه 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 غیرمجاز 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 بدنه شمالی 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 ابنیه 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 نماهای 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 (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 (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱,۷۰ متر از کف مجاز است. نورگیری از طریق بلوک شیشه ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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. 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 پیاده روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. 	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	۱۱۵۵

ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ریز فعالیت	
		عنوان	رمز
<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 ۳: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. تمامی جای پارکها باید زیر توده ساختمان قرار گیرند و هرگونه توقف در زیر نورگیر مجاز نمیباشد. از هر معبر یک راه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱,۵ متر و یک راه 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. قرارگیری درب ورودی سواره می بایست 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 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. احداث شیب راه (رمپ) و پله در محدوده پیاده روی به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده روی توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده روی 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 روی توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده روی 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 شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده روی احداث توأمان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است. 	<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 اطفاء 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 مستحذات 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. 	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	۱۱۵۵

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۵۰	مسکونی ویژه	۱۱۵۶	مسکونی تراکم کم ارزشمند
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>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.</p> <p>ب) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- 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، بابانظر 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، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳٫۵ متر</p> <p>- 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> <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 قابل‌استقرار است و به‌صورت 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 به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال هر پهنه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ 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 پهنه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.</p> <p>تبصره ۲: تغییر کاربری پلاک به آموزشی مستلزم رعایت ضوابط کاربری آموزشی می‌باشد</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 با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه در بر معابر 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.</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) 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، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا 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 معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.</p> <p>چ) 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.</p> <p>ح) 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 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.</p> <p>خ) خانه سالمندان پانسیون: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان 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>							

ضوابط و مقررات ساختمانی											ریز فعالیت		
سایر ضوابط	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	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	اندازه قطعه*	محدوده	عنوان	رمز
<ul style="list-style-type: none"> • حداقل عرض معبر دسترسی ۶ متر است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه رویپیلوت یا زیرزمین (تقلیل تراکم و ارتفاع) است. • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. 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 می گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. • درازای دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر میباشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و مشروط به تأمین پارکینگ مجاز است. 	-	<ul style="list-style-type: none"> • 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 الزام می بایستی 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. 	-	۷	۲ طبقه روی زمین	۱۰۰	۷۰	۱ واحد دوبلکس	۳۵	$S > 120$	مشخص شده بر روی نقشه	مسکونی تراکم کم ارزشمند	۱۱۵۶
			۲۵	۱۲	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۶۰	۲	۶۵	$200 > S > 120$			
			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 می آید	۱۱۰	$S > 300$				

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

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۵۶	مسکونی تراکم کم ارزشمند	۸	<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. ● 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. ● 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) ● 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) ● در هر صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. ● در قطعات کمتر از ۱۲۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. ● در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست.
			<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 می‌بایست در ۵۰ درصد باقیمانده صورت پذیرد. ● 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 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. ● 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 زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. ● در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. ● 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. ● 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 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 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. ● تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.
			<ul style="list-style-type: none"> ● سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد

حداکثر ارتفاع ساختمان	پیش آمدگی ساختمان	نحوه استقرار مشاعات	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<p>ارتفاع دست‌اندازها 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 معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش 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 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 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> <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> <p>حداقل 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حریم کال‌ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده‌راه) ممنوع است. 	بر اساس پیوست شماره یک	مسکونی تراکم کم ارزشمند	۱۱۵۶

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 نمانداری شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن‌ها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نمانداری آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نمانداری گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرای، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان 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 و 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، نمانداری 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 در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نمانداری و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه 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 هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نمانداری نماهای 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، باز شو 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) می‌بایست 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 (حداقل 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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل‌برچیده 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. حداقل 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 تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان 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. به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	مسکونی تراکم کم ارزشمند	۱۱۵۶

ضوابط پارکینگ	ریز فعالیت		
	رمز	عنوان	
<p>ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام</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. 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. 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) 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. 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیستو کاشت درخت به میزان مندرج در ضابطه حاضر دارای اولویت به دسترسی سواره پارکینگ است. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو 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 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 به‌منظور 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، 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 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم ارزشمند 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 مستحذات 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>مسکونی تراکم کم ارزشمند</p>	<p>۱۱۵۶</p>