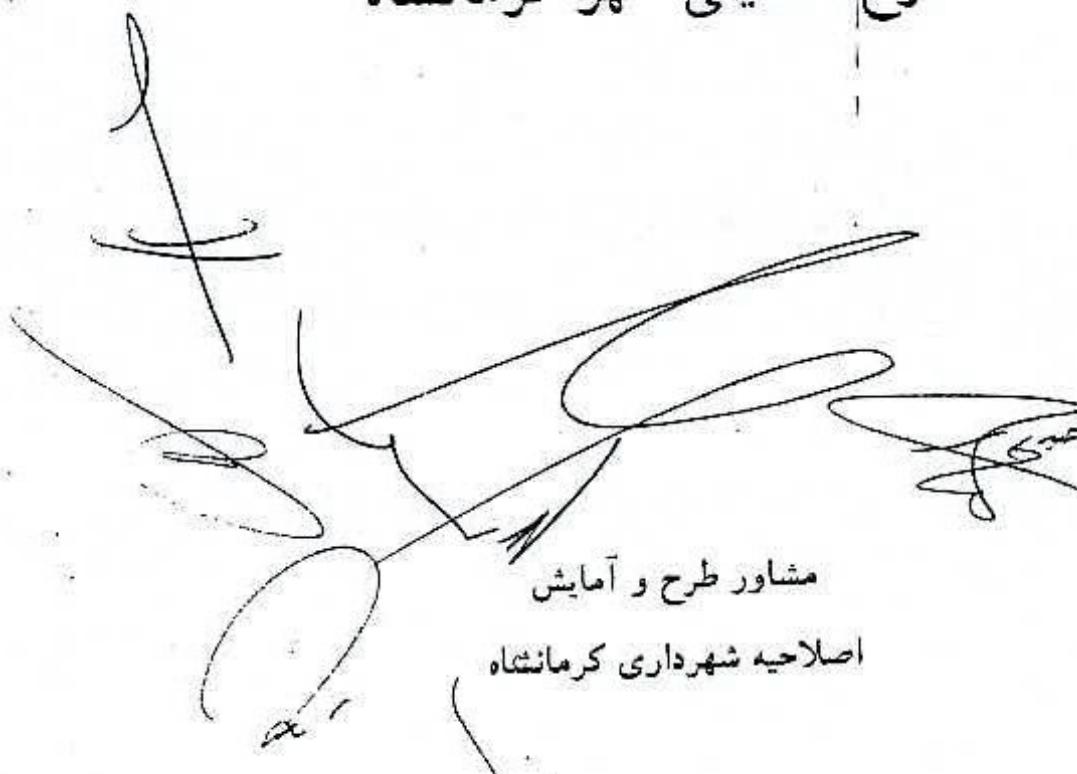


سازمان مسکن و شهرسازی استان کرمانشاه
شهرداری کرمانشاه

ضوابط و مقررات
طرح تفصیلی شهر کرمانشاه



مشاور طرح و آمایش
اصلاحیه شهرداری کرمانشاه

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الزامات عمومی ساختمان

۱
۱
۱
۱



فهرست مطالب

شماره صفحه

عنوان

فصل اول

- کلیات ۱-۱۰
- الزامات عمومی ساختمان ۱۰-۱۴

فصل دوم

- کاربریها ۱۵
- ۱- کاربری مسکونی ۱۵
 - ۱-۱- تعریف ۱۵
 - ۲-۱- تفکیک زمین ۱۵
 - ۳-۱- ضریب سطح اشغال و تراکم ساختمانی ۱۷
 - ۴-۱- ضوابط بلند مرتبه سازی ۲۱
 - ۵-۱- ارتفاع مفید فضاها ۲۲
 - ۶-۱- واحد مسکونی ۲۲
 - ۷-۱- پارکینگ ۲۳
 - ۸-۱- ضوابط احداث نورگیر ۲۶
 - ۹-۱- نماسازی ۲۷
 - ۱۰-۱- آسانسور ۲۸
 - ۱۱-۱- رعایت عدم اشراقیت ۲۹
 - ۱۲-۱- سایر ضوابط و مقررات ۲۹



فصل اول - کلیات

تعاریف مفاهیم

در این طرح از مفاهیمی استفاده شده است که تعاریف آنها به شرح زیر است:

ارتفاع بنا

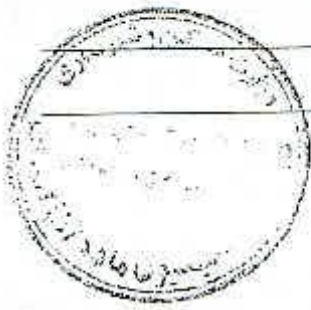
اندازه فاصله قائم بالاترین حد یک بنا از روی کف بام تا رقوم کف تعیین شده برای آن بر اساس تراز گذر دسترسی مجاور قطعه زمین آن بنا است. در صورتی که گذر دسترسی مجاور دارای شیب باشد متوسط رقوم کف ملاک عمل خواهد بود. توضیح آن که در تعیین این اندازه، ارتفاع خریشته، دودکش، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، منبع آب و نظایر آنها منظور نمی‌شود.

ارتفاع مفید طبقه

فاصله از روی کف تمام شده تا کمترین ارتفاع زیر سقف تمام شده همان طبقه است. در صورتی که در یک طبقه کف تمام شده تا زیر سقف دارای دو ارتفاع متفاوت باشد ملاک ارتفاع مربوط به سطح بیشتر آن طبقه است.

بر زمین

منظور، حد نهایی کناره‌ی گذر دسترسی است که لبه قطعه زمین را تعیین می‌کند. قطعه زمین می‌تواند در لبه‌های مختلف خود با چند گذر دارای فصل مشترک (بر) باشد. اندازه طول این فصل مشترک اندازه بر زمین گفته می‌شود.



بلوک

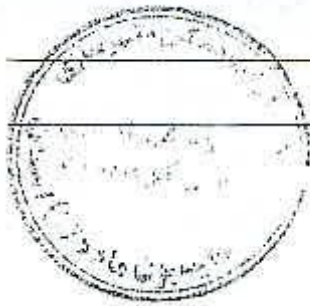
کوچکترین واحد تقسیم جغرافیایی شهر است که شامل مجموعه‌ای از قطعه زمین‌های ساخته شده (ساختمان) یا ساخته نشده (اعم از محصور یا غیر محصور) است که از هر طرف به وسیله گذر و خیابان، رودخانه یا مسیل، خط آهن، عوارض طبیعی زمین و ... محصور شده است.

پخی

منظور خط موربی است که بخشی از یک یا چند قطعه زمین را که در محل تقاطع دو گذر قرار دارد، (برای ایجاد دید مناسب از یکی از دو گذر نسبت به دیگری) حذف نموده و آن را جزء فضاهای عمومی شهر قرار می‌دهد. پخ تقاطع کلیه شبکه‌های بزرگراهی (شریانی) با یکدیگر در طرح‌های پایین دست (اجرایی) مشخص می‌شود و پخ تقاطع شبکه‌های دیگر با توجه به عرض گذرها و زاویه بین آنها در چارچوب ضوابط و مقررات ملاک عمل تعیین می‌شود.

پاره شهر

کلان‌ترین تقسیمات ساختاری - کارکردی شهر بوده و واجد هویت متمایز و استقلال نسبی از یکدیگر هستند. در طرح تجدید نظر طرح جامع شهر کرمانشاه، محدوده شهر به ۵ پاره شهر (مرکزی - شرقی - غربی - شمالی - میانی) تقسیم و به تصویب مراجع ذیربط رسیده است.



پیلوتی

تمام یا قسمتی از طبقه همکف ساختمان است که به صورت آزاد (بدون تیغه میان ستون‌ها) در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول ساختمان قرار می‌گیرد.

تجمیع

تبدیل چند قطعه زمین مجاور یکدیگر و دارای کاربری‌های همسان و پلاک‌های ثبتی متفاوت به یک قطعه زمین دارای یک پلاک ثبتی می‌باشد و عکس عمل تفکیک است.

تجهیزات و تأسیسات شهری

منظور، شبکه خدمات زیربنایی شهری (مانند شبکه آب و فاضلاب، برق، گاز، تلفن و ...) و مستحدثات مربوط به آنها می‌باشد که برای استفاده ساکنان شهر احداث می‌شود.

تراکم جمعیت

تراکم جمعیت به دو صورت خالص و ناخالص محاسبه می‌شود:
تراکم خالص جمعیت، عبارت از: جمعیت ساکن به ازای هر واحد سطح از اراضی دارای کاربری مسکونی است. تراکم ناخالص جمعیت عبارت از جمعیت ساکن به ازای هر واحد سطح از کل محدوده مورد نظر است.

تراکم ساختمانی

عبارت از درصد نسبت مجموع سطح زیربنای کل طبقات ساختمان به مساحت کل قطعه زمینی است که ساختمان بر روی آن بنا شده است.



تعمیر اساسی

عبارت از هر گونه تعمیر مربوط به ایستایی بنا است که از نظر ایمنی ضروری بوده و منجر به تغییر طرح آن نشود.

تغییر اساسی

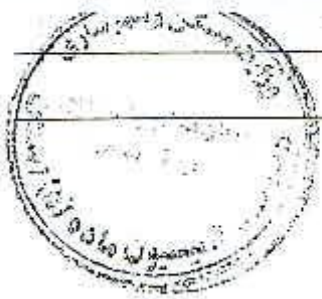
هرگونه تغییر در وضع داخلی یا خارجی یک ساختمان که منجر به تغییر کلی عملکرد و یا طرح آن شود.

تفکیک

تقسیم یک قطعه زمین دارای یک پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه زمین مجزا و منفک از یکدیگر و با پلاک‌های ثبتی جدید متفاوت است و عکس عمل تجمیع می‌باشد. این عمل باید منطبق بر ضوابط و مقررات این طرح تفصیلی باشد.

حریم

عبارت از محدوده‌ای است که به مناسبت‌های زیست‌محیطی ایمنی، امنیتی و ... در اطراف برخی از کاربری‌ها و عملکردهای شهری (مانند فرودگاه، مسیل، شبکه انتقال نیرو، راه‌آهن رودخانه، آثار تاریخی، ابنیه ثبت شده میراث فرهنگی و گردشگری و شریان‌های اصلی) تحت حفاظت قرار گرفته و هرگونه ساخت‌وساز و استفاده از زمین آن (در صورت مجاز بودن) منوط به رعایت ضوابط و مقررات ذیربط می‌باشد.



حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر (در طرح جامع تجدید نظر مشخص شده) که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر خواهد بود.

دوربرگردان

فضای بازی است که در انتهای گذرهای بن‌بست به منظور دورزدن وسایل نقلیه در نظر گرفته می‌شود.

زیرزمین

طبقه‌ای از ساختمان است که حداکثر ارتفاع روی سقف آن تا رقوم متوسط کف گذر دسترسی پلاک، ۱۶۰ سانتی‌متر بوده و بیش از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر از کف قطعه زمین باشد.

ساختمان

هر نوع بنای سرپوشیده و مسقفی است که برای زندگی و یا انواع دیگر فعالیت‌های انسان و کالا، ماشین‌آلات و ... در نظر گرفته شود.



سازمان اجرایی طرح تفصیلی

با توجه به اینکه شهر یک پدیده زنده می باشد و در مقاطع مختلف زمانی مسائل و نیاز های خاص خود را دارد لذا جهت پاسخگویی به نیاز های جدید شهر سازمانی با نام، سازمان اجرایی طرح تفصیلی زیر نظر شهرداری با تخصص های مورد نیاز تشکیل می گردد.

سطح آزاد قطعه زمین (فضای باز)

منظور قسمتی از سطح یک قطعه زمین است که طبق ضوابط و مقررات طرح، ایجاد بنا در آن ممنوع می باشد.

سطح خالص بنای مسکونی

منظور مساحت کلیه سطوح ساخته شده (با احتساب دیوارها) در بنای مسکونی است. در احتساب این مساحت، سطوح فضاهای مشاع بنا مانند راهروی عمومی، راه پله، ورودی، آسانسور، نورگیر، پارکینگ، تأسیسات، سرایداری و نورگیر و نظایر آن (به شرط رعایت سایر ضوابط) به حساب آورده نمی شود.

سطح زیربنای ساختمان

سطح زیربنای ساختمان در یک قطعه زمین عبارت از کل مجموع سطوح طبقات ساخته شده در آن قطعه زمین است.



محدوده مجاز احداث بنا در یک قطعه زمین

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

سقف شیبدار

سقفی است که نسبت به سطح تراز آن دارای شیب باشد.

ضریب سطح اشغال

منظور درصد مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمینی است که بنا بر روی آن ساخته شده است.

عملکرد

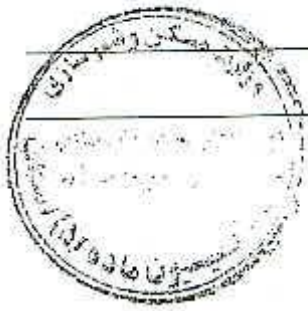
منظور، فعالیت‌های مجازی است که در هر کاربری انجام می‌شود.

عملکرد مختلط

منظور ترکیب دو یا چند عملکرد از کاربری‌های مختلف در یک قطعه زمین است. فضاهای اختصاص داده شده به این عملکردها باید از یکدیگر جدا و مستقل باشند. گاهی اوقات به عملکرد مختلط، کاربری مختلط نیز گفته می‌شود.

فضاهای اصلی ساختمانهای مسکونی

شامل: اطاق خواب، سالن پذیرایی، غذاخوری، اطاق یا فضای نشیمن، اطاق کار و آشپزخانه است.



قطعه زمین

منظور زمینی یکپارچه و با محدوده مشخص است که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی بر اساس کاربری مصوب برای آن مجاز باشد.

کاربری

به نوع استفاده و بهره‌برداری تعیین شده برای اراضی در نقشه طرح تفصیلی گفته می‌شود.

کف قطعه زمین

عبارت از رقمهای ارتفاعی بر قطعه زمین یا توجه به گذر یا گذرهای مجاور.

محدوده شهر

محدوده‌ی شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد که شهرداری علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند. (در نقشه های طرح تفصیلی شهر کرمانشاه مشخص گردیده است)



مساحت قطعه زمین

مساحت قطعه زمین ملاک عمل در محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت مندرج در سند ملک می باشد.

مساحت مفید واحد مسکونی

منظور مجموع مساحت فضاهای قابل استفاده برای سکونت منتهای مشاعات می باشد.

مجتمع مسکونی

اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا چند بلوک ساختمانی، مجتمع مسکونی نامیده می شود.

مشاعات

عبارت از سطوحی از قطعه زمین و یا زیربنای ساختمان است که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مستقل به طور مستقیم یا غیر مستقیم مورد استفاده قرار می گیرد.

واحد مسکونی

منظور، تمام یا قسمتی مستقل از یک ساختمان است که به طور اختصاصی واجد حداقل امکانات لازم برای سکونت (شامل یک یا چند اتاق، آشپزخانه، توالت و حمام) باشد.



الزامات قرار گیری ساختمان در زمین:

- احداث ساختمان و نحوه استقرار آن در زمین و ارتفاع بنا در بافت های تاریخی باید طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی باشد (با طرح مربوطه).
مشخصات بر و کف:

- تعیین بر و کف و لزوم اصلاح آن با تأیید شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان بر اساس طرح های توسعه شهری مصوب و با رعایت مقررات ملی ساختمان خواهد بود.

الزامات نمای ساختمان:

- علامتگذاری، نصب هر گونه تابلو، تبلیغ و آگهی بر سطح خارجی نمای ساختمان تابع مواد مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان است.

الزامات فضای باز:

- در صورتی که طبقات زیرین ساختمان (زیرزمین یا همکف) به توقفگاه اختصاص داده شود، حیاط های داخلی که برای تأمین نور و تهویه اتاق ها و فضاهای قابل سکونت و اشتغال پیش بینی شده اند، نباید تا فضای توقفگاه ادامه یابند. ولی قرار گیری نورگیر سقفی باز شو در حد فاصل توقفگاه و حیاط محصور به شرط استفاده از مصالح غیر ریزنده در برابر ضربه و حرارت بلامانع است.
- در ساختمانهای تا ۴ طبقه حیاطهای داخلی که برای تأمین نور و تهویه فضاها در طبقات پیش بینی می شوند باید دارای حداقل ۱۲ متر مربع مساحت با حداقل ۳ متر عرض باشد.



الزامات پارکینگ وسایل نقلیه:

فضای پارکینگ وسایل نقلیه در ساختمان:

پارکینگ های مختص وسایل نقلیه ساکنان در ساختمانهای مسکونی، پارکینگ های خصوصی محسوب گردیده و پارکینگ های مختص تصرف های عمومی و پارکینگ هایی که امکان استفاده عموم از آنها میسر است، پارکینگ عمومی محسوب می گردند.

پارکینگ های خودرو به سه گروه کوچک (دارای حداکثر ۳ محل پارکینگ خودرو)، متوسط (دارای ۴ تا ۲۵ محل پارکینگ خودرو)، و بزرگ (دارای بیش از ۲۵ محل پارکینگ خودرو)، تقسیم می شوند.

- معبر ورودی و عرض شیراوه در پارکینگ های بزرگ نباید کمتر از ۵ متر و در پارکینگ های متوسط نباید کمتر از ۳/۵۰ متر باشد. حداقل عرض ورودی برای پارکینگ های کوچک ۲/۵۰ متر است.

- پارکینگ های بزرگ و متوسط باید حداقل دو راه خروج افراد پیاده داشته باشند که الزاماً یکی از آنها باید به فضای باز ساختمان یا معبر عمومی متصل گردد.

- شعاع میانی گردش خودرو در پارکینگ ها نباید کمتر از ۵ متر باشد.

- ارتفاع مجاز پارکینگ های کوچک خودرو، به منظور تقلیل خطرات ناشی از حریق، از کف تا سطح زیرین سقف و یا در صورت وجود تاسیسات یا عناصر سازه ای در زیر سقف، تا پایین



ترین نقطه آنها حداقل ۲/۲۰ متر می باشد. در پارکینگ های متوسط و بزرگ حداقل ارتفاع از کف تا زیر سقف ۲/۴۰ متر است.

- ابعاد و مساحت محل های پارک خودرو:

ابعاد لازم جهت توقف دو خودرو، در صورتی که کنار یکدیگر قرار گیرند، هر یک ۲/۵ × ۵ متر می باشد. هنگامی که خودروها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر یک ۲ × ۶ متر می باشد. در پارکینگ های سر پوشیده در صورتی که فاصله محور ستونها ۵ متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل ۴/۵ متر باشد، دو خودرو می توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو با افزایش فاصله محور ستونها به ازای ۲/۵ متر به ازای هر خودرو بلامانع است.

- قرارگیری خودرو های بیشتر بسته به افزایش فاصله بین محور ستونها به ازای ۲/۵ متر برای هر خودرو مجاز است.

- در صورتی که دو طرف یک محل توقف در پارکینگ، دیوار باشد، عرض آن باید حداقل ۳ متر باشد.

- حداقل عرض مسیر رفت و آمد در پارکینگ های بزرگ و متوسط نباید از ۵ متر و در محل ستونها از ۴/۵ متر کمتر باشد. شعاع میانی مسیر گردش خودرو در پارکینگ ها نیز نباید کمتر از ۵ متر در نظر گرفته شود.

حداکثر شیب در شیراهه پارکینگ ها ۱۵٪ است. حداکثر شیب یک متر ابتدا و یک متر انتهای آن باید مساوی یا کمتر از ۱۰٪ باشد.



الزامات مشاعات ساختمان:

- محل استخر و دیگر امکانات ورزشی در ساختمان که دارای سند تفکیکی مجزا نباشند، جزو مشاعات ساختمان است.

راه پله-ورودی- راهروها-شیرابه ها و جان پناه ها:

- در ساختمانهای ۱ و ۲ طبقه با تصرف مسکونی، حداقل عرض پله مستقیم ۰/۹۰ متر و حداقل عرض پله ای که دارای گردش یا پاگرد باشد، ۱/۱۰ متر است.

- در ساختمانهای ۳ طبقه به بالا با تصرف مسکونی، حداقل عرض پله مستقیم ۱/۱۰ متر و حداقل عرض قفسه پله ای که دارای پاگرد باشد، ۲/۴۰ متر است.

- حداقل عرض یا شعاع پاگرد، مساوی عرض پله می باشد

- حداکثر تعداد پله های بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.

- حداقل ارتفاع غیر سرگیر پله ها در تمام طول مسیر ۲/۰۵ متر است.

الزامات تأمین نور در فضاها:

تأمین نور طبیعی:

- تأمین نور طبیعی برای توقفگاه واقع در طبقات زیرین ساختمان (زیرزمین یا همکف) توسط حیاط های داخلی، مشروط بر اینکه تا فضای توقفگاه ادامه نیابند، توسط نورگیر سقفی فاقد بازشو در حد فاصله توقفگاه و حیاط محصور و استفاده از مصالح شفاف مقاوم و غیر ریزنده در برابر ضربه و حرارت مجاز است.



الزامات تعویض هوای فضاها:

تعویض طبیعی هوا:

- کلیه توقفگاههای سر پوشیده باید تا حد امکان به صورت طبیعی تهویه و در صورت کافی نبودن سطوح جهت تهویه طبیعی، با سیستم مکانیکی تهویه شوند.
- به منظور جلوگیری از انتقال دود و آلودگی هوای داخل توقفگاه به راهروها و راه پله ها، تعبیه در جداکننده ما بین این فضاها در کلیه ساختمان ها الزامی است.

الزامات فضاهای تأسیساتی:

- قرار گیری کنتور های آب، برق و گاز در ساختمانها باید تابع مقررات مندرج در مباحث سیزدهم، شانزدهم، و هفدهم مقررات ملی ساختمان باشد. محل نصب کنتورها باید قابل دسترس توسط کودکان نبوده، قابل دسترس توسط مدیریت ساختمان باشد و در معرض ضربه و صدمه قرار نگیرد.

الزامات ساختمان جهت حفاظت در برابر حوادث و

سوانح:

- استفاده از تجهیزات حفاظت در برابر آذرخش در ساختمانهای بیش از ۴ طبقه و ساختمانهای دیگری که به علت نوع کاربری و یا موقعیت قرار گیری آنها ضروری باشد، الزامی است، و باید مطابق با استاندارد ملی ایران در مورد آذرخش، به شماره ۱-۶۲۱۳ باشد.

تعریف رده بندی کاربری ها

فصل دوم - کاربری ها

۱- کاربری مسکونی

۱-۱- زمین با کاربری مسکونی شامل آن قسمت از اراضی محدوده شهر می شود که برای احداث انواع ساختمانها و واحدهای مسکونی در تراکمهای ساختمانی و جمعیتی معین در نظر گرفته شده است.

۱-۲- تفکیک زمین

ضوابط و مقررات تفکیک زمین در اراضی کاربری مسکونی به ترتیب زیر است:

- حد نصاب تفکیک زمین با کاربری مسکونی در محدوده تراکم کم ۱۵۰، تراکم متوسط ۲۰۰ و تراکم زیاد ۳۵۰ مترمربع است.

تبصره ۱: در تفکیک قطعات زمین بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی مورخ ۶۹/۱۰/۳، سهم کاربری های عمومی مربوط به آن باید در نظر گرفته شود.

تبصره ۲: محوطه مشاع ساختمانهای مسکونی غیر قابل تفکیک است.

تبصره ۳: حد نصاب تفکیک با رعایت میزان عقب نشینی از بره های اصلاحی (مساحت زمین پس از عقب نشینی) محاسبه می شود.



تبصره ۴: در تفکیک اراضی، ضوابط و مقررات مربوط به اصلاح گذرها و دوربرگردان‌ها باید رعایت شود.

تبصره ۵: میزان پخی حداقل از یک دهم مجموع عرض دو معبر کمتر نباشد.

تبصره ۶: در پلاک‌هایی که با توجه به موقعیت خاص آن طول پخی در نقشه طرح تفصیلی از یک دهم مجموع عرض دو معبر بیشتر گردیده، محاسبه طول پخی بر اساس نقشه طرح تفصیلی مصوب خواهد بود.

۳-۱- ضریب سطح اشغال و تراکم ساختمانی

ضوابط و مقررات مربوط به ضریب سطح اشغال و تراکم در اراضی کاربری مسکونی بر اساس جدول ذیل می باشد.

جدول احداث بنا در کاربری مسکونی

حوزه تراکم کم				عرض معبر (Y)	مساحت قطعه زمین (X)
حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی (متر مربع)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم (درصد)	حداکثر ضریب اشغال سطح (درصد)		
.....	۲	۱۸۰	۹۰	$75 \leq X < 90$
.....	۲	۱۶۰	۸۰	$90 \leq X < 100$
.....	۲	۱۴۰	۷۰	$100 \leq X < 120$
۲۵	۲	۱۲۰	۶۰	$120 \leq X < 200$
۳۰	۲	۱۲۰	۶۰	$Y < 8$	$200 \leq X < 300$
۳۰	۳	۱۵۰	۶۰	$Y \geq 8$	
۴۰	۲	۱۲۰	۶۰	$Y < 8$	$X \geq 300$
۴۰	۳	۱۸۰	۶۰	$Y \geq 8$	

تبصره ۱: تراکم پایه در سطح شهر ۱۲۰٪ می باشد.

تبصره ۲: تعداد واحدهای مسکونی متناسب با تامین پارکینگ بدون مزاحم در پیلوت و یا زیرزمین با رعایت میزان فضای باز می باشد.

تبصره ۳: تراکم در زمینهای با مساحت بالاتر از ۱۰۰۰ متر مربع، در کمیسیون ماده ۵ مطرح گردد.

تبصره ۴: در زمینهای با مساحت کمتر از ۷۵ متر مربع (بعد از تعریض)، به بند ۱-۳-۱ رجوع شود.

جدول تراکم مسکونی ضوابط طرح تفصیلی

۴۰، ۱۳، ۱۴

حوزه تراکم متوسط					مساحت قطعه زمین (X)
حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی (مترمربع)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم (درصد)	حداکثر ضریب اشغال سطح (درصد)	عرض معبر (Y)	
.....	۲	۱۶۰	۸۰	$75 \leq X < 100$
.....	۲	۱۴۰	۷۰	$100 \leq X < 120$
۱۵	۲	۱۲۰	۶۰	$Y < 8$	$120 \leq X < 170$
۱۵	۳	۱۸۰	۶۰	$8 \leq Y < 10$	
۱۵	۴	۲۴۰	۶۰	$Y \geq 10$	
۱۵	۲	۱۲۰	۶۰	$Y < 8$	$170 \leq X < 200$
۱۵	۳	۱۸۰	۶۰	$8 \leq Y < 10$	
۱۵	۵	۳۰۰	۶۰	$10 \leq Y < 12$	
۱۵	۶	۳۶۰	۶۰	$12 \leq Y < 16$	
۱۵	۷	۴۲۰	۶۰	$Y \geq 16$	
۱۵	۳	۱۸۰	۶۰	$Y < 8$	
۱۵	۴	۲۴۰	۶۰	$8 \leq Y < 10$	$200 \leq X < 500$
۱۵	۵	۳۰۰	۶۰	$10 \leq Y < 12$	
۱۵	۶	۳۶۰	۶۰	$12 \leq Y < 16$	
۱۵	۷	۴۲۰	۶۰	$16 \leq Y < 20$	
۱۵	۸	۴۸۰	۶۰	$Y \geq 20$	
۱۵	۲	۱۸۰	۶۰	$Y < 8$	$X \geq 500$
۱۵	۴	۲۴۰	۶۰	$8 \leq Y < 10$	
۱۵	۵	۳۰۰	۶۰	$10 \leq Y < 12$	
۱۵	۶	۳۶۰	۶۰	$12 \leq Y < 16$	
۱۵	۷	۴۲۰	۶۰	$16 \leq Y < 20$	
۱۵	۸	۴۸۰	۶۰	$20 \leq Y < 30$	
۱۵	۹	۵۴۰	۶۰	$Y \geq 30$	

تبصره ۱: تراکم پایه در سطح شهر ۱۲۰٪ می باشد.

تبصره ۱: تعداد واحدهای مسکونی متناسب با تامین پارکینگ بدون مزاحم در پیلوت و یا در زیرزمین (به استثنای ۳۰٪ فضای سبز حیاط) با رعایت میزان فضای باز می باشد.

تبصره ۳: تراکم در زمینهای با مساحت بالاتر از ۱۰۰۰ متر مربع، در کمیسیون ماده ۵ مطرح گردد.

تبصره ۴: در زمینهای با مساحت کمتر از ۷۵ متر مربع (بعد از تعریض)، به بند ۱-۳-۱ ضوابط مسکونی مصوب رجوع شود.

تبصره ۵: همه آیتم ها از جمله فضای باز، تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات بایستی همزمان در ملک مورد نظر قابل تحقق باشد. در غیر این صورت به اندازه ظرفیت پلاک عمل گردد.

در صورتیکه مساحت قطعه زمین کمتر از ۲۰۰ متر مربع باشد، جهت محاسبه تراکم می بایستی از طبقات مندرج در جدول فوق یک طبقه کسر گردد.

رئیس سازمان میراث فرهنگی	شهردار	مستأد
رئیس سازمان جهاد کشاورزی	رئیس سازمان مسکن و شهرسازی	مأمون عمرانی استاندارد

جدول تراکم مسکونی ضوابط طرح تفصیلی

حوزه تراکم زیاد				عرض صحر (Y)	مساحت قطعه زمین (X)
حدال فضایی باز به ازای هر واحد مسکونی (متر مربع)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم (درصد)	حداکثر ضریب اشغال سطح (درصد)		
.....	۲	۱۸۰	۹۰	$۷۵ \leq X < ۱۰۰$
.....	۲	۱۶۰	۸۰	$۱۰۰ \leq X < ۱۲۰$
۱۲	۲	۱۴۰	۷۰	$Y < ۸$	$۱۲۰ \leq X < ۱۷۰$
۱۲	۳	۲۱۰	۷۰	$۸ \leq Y < ۱۰$	
۱۲	۴	۲۸۰	۷۰	$Y \geq ۱۰$	
۱۲	۳	۱۸۰	۶۰	$Y < ۸$	$۱۷۰ \leq X < ۲۰۰$
۱۲	۴	۲۴۰	۶۰	$۸ \leq Y < ۱۰$	
۱۲	۵	۳۰۰	۶۰	$۱۰ \leq Y < ۱۲$	
۱۲	۶	۳۶۰	۶۰	$۱۲ \leq Y < ۱۶$	
۱۲	۷	۴۲۰	۶۰	$Y \geq ۱۶$	
۱۲	۳	۱۸۰	۶۰	$Y < ۸$	$۲۰۰ \leq X < ۵۰۰$
۱۲	۴	۲۴۰	۶۰	$۸ \leq Y < ۱۰$	
۱۲	۵	۳۰۰	۶۰	$۱۰ \leq Y < ۱۲$	
۱۲	۶	۳۶۰	۶۰	$۱۲ \leq Y < ۱۶$	
۱۲	۷	۴۲۰	۶۰	$۱۶ \leq Y < ۲۰$	
۱۲	۸	۴۸۰	۶۰	$Y \geq ۲۰$	$X \geq ۵۰۰$
۱۲	۳	۱۸۰	۶۰	$Y < ۸$	
۱۲	۴	۲۴۰	۶۰	$۸ \leq Y < ۱۰$	
۱۲	۵	۳۰۰	۶۰	$۱۰ \leq Y < ۱۲$	
۱۲	۶	۳۶۰	۶۰	$۱۲ \leq Y < ۱۶$	
۱۲	۷	۴۲۰	۶۰	$۱۶ \leq Y < ۲۰$	
۱۲	۸	۴۸۰	۶۰	$۲۰ \leq Y < ۲۵$	
۱۲	۹	۵۴۰	۶۰	$۲۵ \leq Y < ۳۰$	
۱۲	۱۰	۶۰۰	۶۰	$Y \geq ۳۰$	

تبصره ۱: تراکم پایه در سطح شهر ۱۲۰٪ می باشد.

تبصره ۲: تعداد واحدهای مسکونی متناسب با تامین پارکینگ بدون مزاحم در پیلوت و یا در زیرزمین (به استثنای ۳۰٪ فضای سبز حیاط) با رعایت میزان فضای باز می باشد.

تبصره ۳: تراکم در زمینهای با مساحت بالاتر از ۱۰۰۰ متر مربع، در کمیسیون ماده ۵ مطرح گردد.

تبصره ۴: در زمینهای با مساحت کمتر از ۷۵ متر مربع (بعد از تعرض)، به بند ۱-۳-۱ ضوابط مسکونی منطبق رجوع شود.

تبصره ۵: همه آیتها از جمله فضای باز، تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات بایستی همزمان در ملک مورد نظر قابل تحقق باشد. در غیر این صورت بده اندازه ظرفیت پلاک عمل گردد.

رئیس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری 	شهردار 	استاندار 
رئیس سازمان جهاد کشاورزی 	رئیس سازمان مسکن و شهرسازی 	معاون عمرانی استاندار 

معاون امور عشایر

شماره و تاریخ صورتجلسه:		سازمان مسکن و شهرسازی آملین کرمانشاه کد استان ۰۱۹	
ارو آزاد پیرمست		صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی (ماده پنج) شهر کرمانشاه که ششم ۱۳۸۰	
تاریخ جلسه	شماره و تاریخ صورتجلسه	تاریخ بررسی نهایی در کمیته کار	نام شهردار مشاور تهیه کننده طرح
			ساعات شروع و خاتمه جلسه
			تاریخ و آمایش

دستور کار جلسه :

حرفه‌ای تر است

اداره مسکن و شهرسازی

حوزه تراکم کم					مساحت قطعه (م ^۲)
حد اقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی (مترمربع)	حد اکثر تعداد طبقات	حد اکثر تراکم ساکنانی مجاز (درصد)	حداکثر ضریب اشغال سطح (درصد)	عرض محور (م)	
۳۰	۲ (یک واحد)	۱۳۰	۶۰	$Y < 8$	۷۵۰ × ۱۵۰
۳۰	۲ (یک واحد)	۱۳۰	۶۰	$8 < Y < 12$	
۳۰	۳ (یک واحد)	۱۳۰	۶۰	$Y \geq 12$	
۳۰	۲	۱۳۰	۶۰	$Y < 8$	۱۵۰ × ۳۰۰
۳۰	۲	۱۳۰	۶۰	$8 < Y < 12$	
۳۰	۲	۱۳۰	۶۰	$Y \geq 12$	
۴۰	۲	۱۳۰	۶۰	$Y < 8$	۲۰۰ × ۲۵۰
۴۰	۲	۱۳۰	۶۰	$8 < Y < 12$	
۴۰	۲	۱۳۰	۶۰	$Y \geq 12$	
۴۰	۲	۱۳۰	۶۰	$Y < 8$	۲۵۰ × ۳۰۰
۴۰	۲	۱۳۰	۶۰	$8 < Y < 12$	
۴۰	۲	۱۳۰	۶۰	$Y \geq 12$	
۴۰	۲	۱۳۰	۶۰	$Y < 8$	۳۰۰ × ۳۵۰
۴۰	۲	۱۳۰	۶۰	$8 < Y < 12$	
۴۰	۲	۱۳۰	۶۰	$Y \geq 12$	
۴۰	۲	۱۳۰	۶۰	$Y < 8$	۵۰۰ × ۱۰۰۰
۴۰	۲	۱۳۰	۶۰	$8 < Y < 12$	
۴۰	۲	۱۳۰	۶۰	$Y \geq 12$	
طبق تصمیم کمیسیون ماده پنج					$X \geq 100$
اجازه ساخت و ساز ندارد					$X < 75$

تصویر تعداد واحدهای مسکونی متناسب با تامین پارکینگ بدون مزاحم در بیابوت و یا زیرزمین و رعایت میزان فضای باز می باشد.

مدعیین بدون حق رای:	محل دوچ نام و امضاء اعضا کمیسیون طرح تفصیلی:		
	رئیس سازمان جهاد کشاورزی و رفضان رشیدیان	رئیس سازمان میراث فرهنگی کردشگری: محمدالحق میرانژاد	استادکار: مجید شفریان
	نماینده شهردار مشاور: شهرام مرچوقی	شهردار محترم:	معاونت عمرانی استانداری: محمدحسین مرادپوری
	مدیر شهرسازی و تزیین کمیسیون: محمدنادر شهبازی	رئیس شورای شهرستان:	رئیس سازمان مسکن و شهرسازی:



۱-۳-۱- پلاکهای با مساحت کمتر از ۷۵ مترمربع (بعد از تعریض) که دارای سند مالکیت شش دانگ قانونی بوده و به صورت غیر قانونی تفکیک نشده باشند، با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰٪ در ۲ طبقه (تراکم ۲۰۰٪) و ۲ واحد قابل احداث می باشند. در اینگونه موارد ضرورت دارد شهرداری کرمانشاه با توجه به محل وقوع ملک از لحاظ سطح اشغال و تراکم با رعایت حقوق قانونی املاک مجاور بر حسب مورد تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید.

۱-۳-۲- در بازسازی ابنیه مساحت قطعه زمین قبل از اصلاحی (طبق سند) ملاک تعیین تراکم ساختمانی و سطح زیربنای قابل احداث می باشد.

۱-۳-۳- در محاسبه تراکم ساختمانی، مساحت نورگیر و یا هر فضای باز داخلی به شرط رعایت ضوابط و مقررات ذنبرط آن در این مجموعه به حساب آورده نمی شود. (رجوع شود به صفحه ۲۶ ضوابط احداث نورگیر)

۱-۳-۴- در تعیین سطح زیربنای ساختمان برای محاسبه تراکم ساختمانی، سطح بالکن یا تراس به صورت زیر منظور می شود.

۱-۳-۵- سطح بالکن و تراس، متناسب با تعداد سطوح پوشیده شده آن (بجز سقف و کف) نسبت به ۴ جزء سطح زیربنا منظور می شود.





طریقه محاسبه مساحت بالکن و تراس به شرط مسقف بودن:
- جهت بالکن های یکطرف بسته با ضریب ۱ به ۳، جهت دو طرف بسته ۱ به ۲ و جهت سه طرف بسته ۲ به ۳ ملاک محاسبه زیر بنا می باشد.

۱-۳-۶- در احداث پیش آمدگی و بالکن رعایت مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۸۷/۹/۲۵ بند ۳-۱-۷ و ۳-۱-۹ به شرح ذیل الزامیست:

- پیش آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تامین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.
- تمامی پیش آمدگی های موجود بدنه ساختمانها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.

* ضوابط بلند مرتبه سازی :

- در محدوده هایی که کاربری آپارتمانی مصوب دارند تراکم ساختمانی ۲۵۰٪ تعیین می گردد و تعداد طبقات با سطح اشغال تنظیم می گردد.
- حداقل تفکیک ۲۰۰۰ متر مربع می باشد.
- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ می باشد.
- تراکم پایه در کاربری آپارتمانی ۲۵۰٪ تعیین می گردد.



۴-۱- ارتفاع مفید فضاها:

ارتفاع مفید طبقات مسکونی (روی کف تا زیر سقف) حداقل ۲/۷۰ متر و حداکثر ۳/۵ متر تعیین می شود. در صورتیکه زیربنای مفید واحد مسکونی از ۳۰۰ متر مربع بیشتر گردد، حداکثر ارتفاع مفید تا ۵ متر می تواند تعیین گردد.

- ارتفاع ورودی پارکینگ در همکف و زیرزمین حداقل ۲ متر تعیین می گردد. (ارتفاع از خط عمود بر رمپ محاسبه گردد).

- حداقل ارتفاع پارکینگ در بخش ورودی رمپ ۲ متر است.

✓ - حداکثر ارتفاع مجاز خرپشته از کف بام تا روی سقف ۲/۵ متر است.

- حداکثر ارتفاع روی سقف زیرزمین از رقوم متوسط بر قطعه زمین ۱/۶۰ متر است.

- در قطعات زمینی که زیرزمین و پیلوت هر دو احداث می شوند، تراز مینای طبقه همکف حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف قطعه زمین است و در قطعات بدون زیرزمین و دارای پیلوت می باشند، تراز مینای طبقه همکف حداکثر ۰/۲ متر بالاتر از کف قطعه زمین می باشد.

۵-۱- واحد مسکونی

ضوابط و مقررات مربوط به واحد مسکونی در قطعات با کاربری

مسکونی به ترتیب زیر است:

- فضاهای اصلی ساختمان مسکونی عبارتند از: فضاهای نشیمن،

پذیرایی، غذاخوری، اتاق خواب، اتاق کار، آشپزخانه.

- مساحت مفید هر واحد مسکونی نباید از ۵۰ متر مربع کمتر باشد.

- میانگین مساحت مفید واحدهای مسکونی قابل احداث در یک قطعه

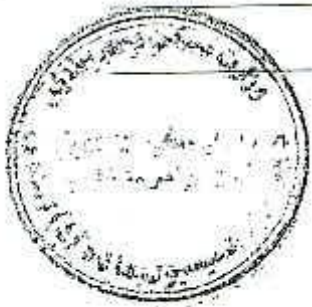
زمین نباید از ۷۵ متر مربع کمتر باشد.



- در واحدهای آپارتمانی که مساحت متوسط ۷۵ مترمربع رعایت گردد، رعایت حداقل مساحت مفید ۵۰ متر مربع الزامی نمی باشد.
- بیشترین تعداد واحد مسکونی قابل احداث در یک قطعه زمین بر پایه ضوابط و مقررات مختلف ملاک عمل (مانند حداقل فضای باز، تأمین واحد پارکینگ مورد نیاز و میانگین مساحت هرواحد مسکونی ...) مبنای تعیین حداکثر تعداد واحد مسکونی مجاز قابل احداث در قطعه زمین قرار می گیرد.

۱-۶- پارکینگ

- ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ در اراضی کاربری مسکونی به ترتیب زیر است:
- در مجموعه‌های مسکونی تأمین پارکینگ در پیلوت یا زیرزمین با گردش غیر مزاحم برای همه واحدهای مسکونی الزامی است.
 - مساحت مفید جهت یک واحد پارکینگ با احتساب گردش مناسب، ۲۵ متر مربع می باشد.
 - تبصره ۱: احداث پارکینگ در قطعات زمین مستقر در بر معاین با عرض کمتر از ۴ متر (پس از تعریض) الزامی نیست.
 - تبصره ۲: به ازاء هر واحد مسکونی تا حداکثر ۱۸۰ متر مربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ الزامیست و جهت واحدهای مسکونی با متراژ ۱۸۰ متر مربع به بالا تأمین ۲ واحد الزامیست.
 - تبصره ۳: در صورتیکه دو واحد پارکینگ جهت یک واحد مسکونی در نظر گرفته شود، چیدمان در امتداد هم پارکینگ آن واحد مسکونی بلامانع می باشد.
 - تبصره ۴: محل اختصاصی پارکینگ هر واحد مسکونی مشخص و در پروانه درج گردد.



تبصره ۵: ارتفاع مفید بیلوت یا زیرزمین برای اختصاص به پارکینگ اتومبیل حداکثر $0/10 \pm 2/50$ متر است. در صورتی که پروانه ساختمان جهت احداث بیلوت و زیرزمین یا هم صادر شود ارتفاع مفید بیلوت تا $0/10 \pm 2/50$ بلا مانع بوده و در این حالت به جهت لوله کشی های مورد لزوم، ارتفاع اولیه زیرزمین به شرط استفاده بر اساس پروانه حداکثر تا ۳ متر و ارتفاع تمام شده $2/60$ متر بلا مانع می باشد که در این صورت کد بیلوت تا $1/20$ می تواند بالاتر از کف قطعه زمین باشد. ضمناً رعایت مقررات ملی ساختمان (صفحه ۱۱) الزامیست.

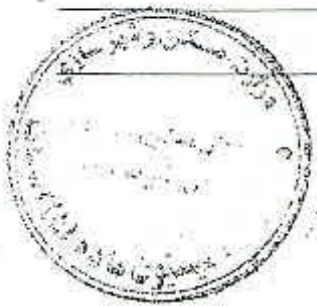
تبصره ۶: پارکینگ مورد نیاز هر ساختمان را در زیرزمین (حداکثر ۸۰٪ مساحت زمین با احتساب رمپ)، بیلوتی و یا مازاد فضای باز می توان تأمین کرد

تبصره ۷: زیرزمین در صورتی که جهت (پارکینگ) استفاده شود باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات توسط پله باشد.

تبصره ۸: نحوه استقرار خودروها باید به گونه ای باشد که تردد هر خودرو در پارکینگ به سهولت انجام شده و نیازی به جابه جایی سایر خودروها نباشد. نقشه محل استقرار خودروها در پارکینگ باید در نقشه های ارائه شده به شهرداری مشخص بوده و مورد تأیید شهرداری باشد.

تبصره ۹: پیش بینی راه ورودی پارکینگ بصورت رامپ از قسمت فضای آزاد ساختمانی بلا مانع بوده لیکن در هر حال راه ورودی جزء فضای پارکینگ ساختمان نخواهد بود.

تبصره ۱۰: در صورتی که به دلایل فنی (مثلاً کمی عرض قطعه زمین، محدودیتهای ناشی از اعمال سایر ضوابط و مقررات ملای عمل، شیب زمین و ...) مورد



تأیید معاونت شهرسازی شهرداری، امکان تأمین تمام یا بخشی از پارکینگ مورد نیاز در قطعه زمین وجود نداشته باشد، پارکینگ خریداری و یا معادل هزینه‌ی تأمین آن برای پارکینگ‌های عمومی طبقاتی (این مبلغ توسط شورای شهر تعیین می‌شود) باید در وجه شهرداری تأدیه شود. شهرداری مکلف است مبالغ جمع‌آوری شده از این منبع درآمدی را صرف ایجاد پارکینگ‌های عمومی در محدوده طرح نماید.

تبصره ۱۱: نحوه‌ی دسترسی و ورود خودرو به پارکینگ باید دارای شرایط زیر باشد:

- راه ورود خودرو از فضای باز ساختمان بلامانع است.
 - هر پلاک می‌تواند از هر معبر فقط ۱ دسترسی ورودی خودرو داشته باشد. چنانچه بر پلاک بیش از ۲۰ متر باشد می‌تواند ۱ دسترسی به دسترسی ورودی خودرو اضافه گردد.
 - نصب در ورودی خودرو در پخ‌ها مجاز نیست و موارد موجود در زمان نوسازی و بازسازی مسدود می‌شود.
- تبصره ۱۲: در پلاک‌های شمالی دارای حداکثر تا ۲ واحد مسکونی - تجاری) تأمین پارکینگ در فضای باز قابل قبول می‌باشد.

تبصره ۱۳: در پلاک‌های جنوبی دارای حداکثر تا دو طبقه مسکونی در صورت جانمایی دو واحد پارکینگ مجاور یکدیگر و یا در امتداد هم با نصب یک درب با عرض مناسب بلامانع است.

تبصره ۱۴: تعبیه آسانسورهای حمل خودرو بر به عنوان تنها راه ورود و خروج خودرو در طبقات پارکینگ کلیه





ساختمانهای مسکونی، تجاری، اداری و عمومی ممنوع می باشد

۱-۷- ضوابط احداث نورگیر:

- فضاهای اصلی ساختمان (تعریف صفحه ۲۲) باید از نور مستقیم یا نورگیر برخوردار باشند.
- برای ساختمانهای تا ۲۰۰ متر مربع و حداکثر ۲ طبقه و ۲ واحد، جهت فضاهای اصلی حداقل ۶ متر مربع نورگیر لازم است.
- برای ساختمانهای تا سه طبقه جهت فضاهای اصلی حداقل ۹ متر مربع نورگیر لازم است.
- برای ساختمانهای بیش از سه طبقه جهت فضاهای اصلی به ازای هر طبقه ۳ متر مربع به نورگیر اضافه گردد.
- مساحت نورگیری برای ساختمانهای بیش از ۶ طبقه، ۱۸ متر مربع کافی می باشد.
- تبصره ۱: تأمین نورگیر جهت آشپزخانه نصف نورگیر فضاهای اصلی با رعایت حداقل ۶ متر مربع کافی است.
- تبصره ۲: در خصوص احداث نورگیر رعایت نسبت طول به عرض الزامیست (از ۱ به ۳ کمتر نباشد).
- تبصره ۳: اگر حمام و توالت به صورت مستقیم نورگیر ندارند باید هواکش مستقل داشته باشند.
- تبصره ۴: در مواردی که فضاهای اصلی از دو پلاک مسکونی مستقل، از یک حیاط داخلی نور و هوا می گیرند، فاصله دیوارهای پنجره های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۶ متر باشد.
- تبصره ۵: در مواردی که فضاهای آشپزخانه از دو پلاک مسکونی مستقل و یا آشپزخانه های آنها از یک حیاط داخلی نور و هوا می



گیرند، فاصله دیوارهای پنجره های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۴ متر باشد.

تبصره ۶: در صورت عدم رعایت ضوابط بالا در احداث نورگیر، کل مساحت آنها در مساحت زیربنای مبنای محاسبه تراکم ساختمانی منظور می شود.

نماسازی:

- کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک ها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب، زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

- صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.

- در سطوح جانبی مجاور همسایه اجرای ایزوگام و ایزولاسیون به صورت نمایان مجاز نمی باشد.

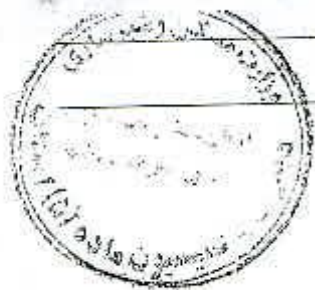
- تعبیه کولر و کانالها و لوله های تأسیساتی، به صورت قابل مشاهده و نمایان، در نمای اصلی ساختمان ممنوع است.

- تهیه و تصویب الگوی نمای شهری در نما سازی ابنیه واقع در بر خیابانهای اصلی شهر ضرورت دارد.

- ۳۰٪ فضای باز معادل حداقل ۱۲ درصد مساحت زمین باید به فضای سبز اختصاص داده شود.

آسانسور:

- در ساختمانهای با طول مسیر قائم حرکت بیش از ۹ متر از کف ورودی اصلی تعبیه آسانسور الزامی می باشد (معمولاً بیش از ۳ طبقه)



- مساحت آسانسور در هر طبقه به هر تعداد حداکثر به مساحت ۱۰ متر مربع جزء سطح اشغال محسوب نمیگردد. مساحت هر آسانسور برابر با ۳ متر مربع خواهد بود.

- در ساختمانهای ۸ طبقه و بیشتر یا با طول مسیر حرکت ۲۸ متر و بیشتر باید حداقل دو دستگاه آسانسور پیش بینی شود. حتی اگر از نظر محاسبات تعداد و ظرفیت، یکی دستگاه آسانسور کفایت نماید.

- در کلیه ساختمانهای با طول مسیر حرکت بیش از ۲۱ متر از کف ورودی اصلی حداقل یک دستگاه آسانسور مناسب حمل بیمار (برانکاردر بر) نیز باید پیش بینی شود. این آسانسور باید با علامت مخصوص قابل رویتی مشخص شده و کلیه طبقات را سرویس دهد.

- در ساختمانهایی که وجود آسانسور یا آسانسورها الزامی می باشد باید حداقل یکی از آسانسورها قابلیت حمل صندلی چرخدار را دارا باشد.

الزامات آسانسورهای حمل خودرو:

تعبیه آسانسورهای حمل خودرو بر به عنوان تنها راه ورود و خروج خودرو در طبقات پارکینگ کلیه ساختمانهای مسکونی، تجاری، اداری و عمومی ممنوع می باشد.

- در پارکینگهای طبقاتی و ساختمانهایی که طبقات پارکینگ در کنار ساختمان قرار دارند، تعبیه آسانسورهای خودرو بر مجاز می باشد. در این شرایط تعداد مورد نیاز آسانسور باید بر اساس محاسبات ترافیکی آن تعیین شود. (تعبیه حداقل ۲ آسانسور الزامی است)



رعایت عدم اشرافیت:

- رفع اشرافیت در قسمت نورگیرهای مجاز (رجوع شود به صفحه ۲۶) پلاکهای شمالی که به سمت حیاط پلاک جنوبی مترف می باشد، از طبقه دوم به بالا (با احتساب ییلوت) باید با قاب بندی مناسب فلزی و ثابت و با استفاده از شیشه های نشکن و مات و اجرای ارتفاع حداقل $OKB=1.70m$ بصورتیکه هیچگونه اشرافیتی به پلاکهای جنوبی نداشته باشد اجرا گردد.
- پنجره های جداره داخلی نورگیر نیز باید با ارتفاع حداقل $OKB=1.70m$ و شیشه مات و نشکن اجرا گردد.
- رفع اشرافیت در قسمت نورگیرهای مجاز (رجوع شود به صفحه ۲۶) پلاکهای غربی که به سمت حیاط پلاک شرقی مشرف می باشد، از طبقه دوم به بالا (با احتساب ییلوت) باید با قاب بندی مناسب فلزی و ثابت و با استفاده از شیشه های نشکن و مات و اجرای ارتفاع حداقل $OKB=1.70m$ بصورتیکه هیچگونه اشرافیتی به پلاکهای شرقی نداشته باشد اجرا گردد.
- پنجره های جداره داخلی نورگیر نیز باید با $OKB=1.70m$ و شیشه مات و نشکن اجرا گردد.

۸-۱- سایر ضوابط و مقررات

- گذشته از موارد بالا، رعایت ضوابط و مقررات زیر نیز در اراضی مسکونی الزامی است:
- نصب تأسیسات و تجهیزات فنی ساختمان، با رعایت ضوابط فنی، در روی پشت بام مسطح آن مجاز است. بر روی پشت بامهای شیبدار، تنها نصب دودکش و آنتن مجاز است. تأسیسات و تجهیزات نصب شده بر روی بامهای صاف نباید از معابر قابل رویت باشد. احداث انبار بر روی پشت بام ممنوع است.



- اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی نسبت به رعایت اصول ایمنی ساختمان در زمینه پیشگیری و اطفای حریق، برای ساختمانهای با زیر بنای بیش از ۲۵۰ متر مربع الزامی است.
- احداث لبه و حفاظ و دست‌انداز در کنار بامهای صاف و بالکن و تراس، به صورت نرده و یا دیواره‌ها، با ارتفاع حداقل ۹۰ سانتی‌متر الزامی است.
- حداکثر سطح مجاز هر طبقه زیرزمین معادل ۸۰٪ مساحت زمین می‌باشد.
- در ساختمانهای ۴ طبقه و بیشتر یا ۱۰ واحد به بالا، احداث یک قسمت مسکونی مستقل با مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع (در حد سطح مجاز در همکف، پیلوت یا زیرزمین) برای اقامت سرایدار (به شرط تأمین نور مستقیم و تهویه مناسب و رعایت سایر ضوابط و مقررات ذی‌ربط) بلامانع است. مساحت این قسمت جزء مشاعات بوده و قابل تفکیک نیست.
- احداث زیرزمین خارج از حد مالکیت و در زیر گذرها مجاز نمی‌باشد.
- استفاده از زیرزمین و پیلوت فقط برای عملکردهای زیر مجاز است:

- پارکینگ اتومبیل ساکنان ساختمان
- انباری اختصاصی برای واحدهای مسکونی ساختمان
- یک انباری مشترک با حداکثر مساحت ۱ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی ساختمان
- موتورخانه و تأسیسات گرمایش و سرمایش ساختمان
- سرویس‌های بهداشتی (مانند دستشویی و توالت، رختشویخانه و گرمخانه) مشترک با تهویه لازم



- فضاهای خدماتی مشترک (مانند استخر، سونا، سالن بازی، سالن جلسات و ...) برای استفاده ساکنان ساختمان
- باز شدن درب ورودی به سمت بیرون و معبر عمومی ممنوع می باشد.
- احداث هر تعداد پله و رمپ در خارج از حد مالکیت و پیاده رو و گذرها ممنوع است.
- نصب برقگیر و اتصال زمین در ساختمان‌های بیشتر از ۵ طبقه الزامی است. بدیهی است آخرین آئین‌نامه‌های مصوب ملاک عمل است.
- نورگیری بناهای مختلف از گذرها و حرایم و میادین عمومی (به شرط تناسب) بلا مانع است.
- مالکین ساختمان‌های مشرف به مسیرها و نهرها نمی‌توانند راه ورودی ساختمان را از داخل آنها منظور نمایند، لیکن پیش‌بینی بنجره در اینگونه پلاک‌ها به طرف مسیر، نهر بلا مانع است.
- نحوه استقرار ساختمان در زمین:
- در قطعات شمالی و جنوبی محل استقرار ساختمان در شمال زمین و در حد ۶۰٪ طول زمین بعلاوه حداکثر ۲ متر (در صورت وجود نورگیر و به اندازه مساحت نورگیر) با رعایت سطح اشغال مجاز در طرفین مجاز است. در قطعات شرقی - غربی محل استقرار ساختمان در قسمت غرب زمین در حد ۶۰٪ طول زمین بعلاوه ۲ متر (در صورت وجود نورگیر و به اندازه مساحت نورگیر) با رعایت سطح اشغال مجاز است.



تبصره ۱: در موارد استثنایی مانند وجود درختان قطور یا موقعیت ویژه در بر خیابان‌های اصلی با توجه به وضعیت استقرار ساختمان‌های مجاور - موقعیت استقرار بنا در زمین موضوع باید در کمیته فنی شهرداری (متشکل از معاون شهرسازی، مدیر شهرسازی، معاون فنی منطقه، مدیر معماری شهرسازی) مطرح و تصمیم‌گیری شود. (مصوبات این کمیته با ۳ رأی از ۴ رأی تصویب می‌شود).

تبصره ۲: در قطعات نامنظم جهت تعیین حد سطح اشغال با توجه به پلاکهای همجوار با موافقت کمیته فنی شهرداری انجام می‌شود.

- مسیله‌ها و قنات‌ها

قبل از صدور پروانه ساختمان، چنانچه در نقشه هوایی املاک مورد درخواست آثاری از قنات دیده شود، باید از شرکت آب منطقه‌ای استعلام گردیده و در پروانه قید شود. در این صورت مالک ملزم به رعایت ضوابط و مقررات شرکت مذکور است.

- اقداماتی که احتیاج به کسب مجوز ندارد:

اقدامات زیر در داخل محدوده شهر احتیاج به مراجعه به شهرداری و کسب مجوز ندارد:

- مرمت کف بام از قبیل (تعویض عایق بام، پوشش آسفالت، نصب موزائیک، اندود کاهگل، تعویض یا تعمیر شیروانی).

- نصب حفاظ

- تعویض موزائیک ساختمان و راه‌پله

- سفیدکاری و نقاشی و نصب کاشی



- نماسازی، اعم از ساختمان و دیوار حیاط (مشروط بر آنکه در طرح تعریض قرار نداشته باشد).
- محوطه‌سازی در منازل و مجتمع‌های مسکونی اعم از احداث حوض یا استخر و هر نوع کف‌بندی، یاغچه‌بندی مشروط به عدم حذف پارکینگ و عدم احداث فضای سرپوشیده و عدم حذف فضای سبز.
- نصب و تعمیر یا تعویض سرویس‌های بهداشتی
- تعویض در یا پنجره، مشروط به عدم تغییر در نظام فنی و معماری و کاربری ساختمان
- لوله‌کشی آب، فاضلاب، گاز و نصب شوفاژ، مشروط بر اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته باشد.
- در خصوص موارد فوق (در صورت شمول) رعایت قانون آپارتمان‌ها الزامی است.
- نحوه صدور مجوز اضافه طبقه
- در هر ساختمان موجود، به شرط رعایت حداکثر تراکم ساختمانی پیش‌بینی شده در این مجموعه برای یک بار احداث ۱ طبقه اضافه در صورتی که ساختمان قابل تقویت کردن باشد به نحوی که هیچگونه اشکالی برای ایستایی و استحکام آن به وجود نیارد مجاز است. (با شرط تأمین پارکینگ فضای باز)