



شهرداری قم

طرح تفصیلی شهر قم

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری



مهندسان مشاور باوند

دی ماه ۱۳۹۸

کلیات و تعاریف

محدوده شهر

محدوده شهر، عبارت است از حد کالبدی موجود و توسعه آتی شهر در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا باشد. شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود، کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را به عهده دارند.^۱

حریم شهر

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

محور مجهز شهری و محلی

در برابر بخش عمده خیابانهای شهری که نقش و کارکرد اصلی آنها تأمین ارتباط میان بخشهای گوناگون بافت شهری است و ویژگیهای آنها در راستای تسهیل و تسریع عبور سواره تعیین می شود، شماری از خیابانهای موجود (که در پی تجمع کارکردهای تجاری-خدماتی نقش ارتباطی آنها کمرنگ شده است) و پیشنهادی (که در سلسله مراتب شبکه گذراندی طرح، کارکرد جابجایی برای آنها پیشبینی نشده است) به عنوان راسته های تجاری-خدماتی به شکل محور مجهز شهری یا محلی پیشبینی شده است. از این محورها می توان به شکل پیاده راه (در صورت لزوم با حذف حرکت سواره آن و راه اندازی سامانه رفت و آمد ویژه) نیز بهره برداری نمود. این محورها، که هر کدام انواع مختلفی دارند، مکانهای مناسب استقرار کاربری های مختلط محلی و شهری هستند.

کاربری زمین

نحوه بهره برداری از زمین در وضع موجود و یا نوع استفاده پیشبینی شده برای آن، کاربری زمین نامیده می شود. هر کاربری می تواند دربرگیرنده انواعی از کارکردهای زیرگروه خود (طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری) باشد.

کارکرد

هرگونه فعالیت یا عملکرد مجاز که در زیرگروه انواع کاربری قرار می گیرد کارکرد نامیده می شود.

خانوار

یک یا چند نفر که در یک واحد مسکونی اقامت داشته باشند.

سرانه

عبارت از مقدار زمینی است که به طور متوسط از هریک از کاربری های شهر به هر نفر تعلق می گیرد.

کاربری مسکونی

به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می شود.

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

واحد مسکونی

بخشی مستقل از یک ساختمان است که برای یک خانوار منظور شده و دارای یک یا چند اتاق و کلیه سرویسهای لازم است.

مسکن تک خانواری

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

مسکونی چند خانواری

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

مجتمع (مجموعه) مسکونی

مسکونی چند خانواری که در یک یا چند بلوک ساختمانی جدا از هم و با فاصله از لبه‌های زمین ساخته می‌شود.

کاربری مختلط

نحوه بهره‌برداری از زمین به صورت ترکیبی سازگار از کاربری‌های گوناگون شهری که دو مقیاس شهری، محلی و پهنه‌های مختلط را در برمی‌گیرد.

کاربری مختلط شهری

این کاربری با امکان استقرار در محورها، گستره‌ها، پهنه‌ها و کانون‌های مجهز شهری، ترکیبی از کارکردهای تجاری - خدماتی با کاربری‌های (غیرمسکونی) اداری، فرهنگی، گردشگری، ... در مقیاس شهری است.

کاربری مختلط محلی

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

پهنه (گستره) مختلط:

ترکیبی از کاربری‌های تجاری - خدماتی، اداری و ... (بجز مسکونی) که در پهنه‌هایی از شهر قم از جمله شمال منطقه ۳ قرار دارد.

کاربری‌های عمومی - خدماتی

کلیه فعالیت‌هایی هستند که انواع مختلف نیازهای شهری شهروندان را تامین می‌کنند که کاربری‌های آموزشی، آموزش، تحقیقات و فناوری، فرهنگی - هنری، مذهبی، درمانی، ورزشی، تفریحی - گردشگری و اقامتی، اداری - انتظامی، تأسیسات و تجهیزات شهری، حمل و نقل و انبار را شامل می‌شود.

کاربری تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)

به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود (تابع مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص دسته بندی کاربری های شهری می باشد).

گستره طرح‌های ویژه

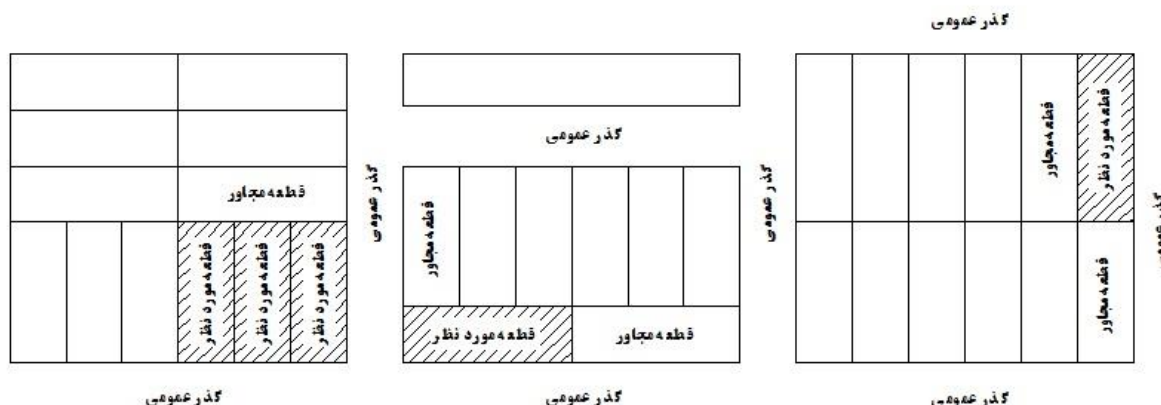
محدوده‌های شناسایی شده معینی که باید در چارچوب رویکرد پروژه محور مورد بهره‌برداری قرار گیرد. تعریف سرانه و بلوک های شهری از شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گرفته می‌شود.

قطعه زمین

به محدوده‌ای از زمین اطلاق می‌شود که دارای سند مالکیت رسمی، ابعاد مشخص و راه دسترسی مستقل به معبر عمومی باشد، گفته می‌شود.

قطعه زمین مجاور

قطعه زمینی است چسبیده به قطعه زمین مورد نظر، به صورتی که در بر گذر دسترسی همان قطعه یا گذر منشعب از آن واقع شده باشد، حداقل عرض گذر دسترسی آن‌ها ۸ متر باشد و در پهنه مسکونی تک خانواری واقع نشده باشند (مطابق شکل زیر).



تفکیک زمین

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

تجمیع زمین

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

بر زمین

حدی از قطعه زمین که بر لبه راه دسترسی زمین منطبق است.

کف

رقوم ارتفاعی خط بر زمین (در معابر شیبدار میانگین رقوم خط بر) که مبنای اعمال ضوابط ارتفاعی قرار می‌گیرد.

ساختمان

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

بام شیبدار

پوشش آخرین سقف ساختمان که شیب آن نسبت به خط افق ۱۵ درصد یا بیشتر باشد.

ارتفاع ساختمان

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

سطح اشغال ساختمان

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

ضریب اشغال ساختمان

نسبت سطح اشغال ساختمان به مساحت کل قطعه زمین.

فضای باز (محوطه باز یا حیاط)

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

مازاد فضای باز

در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال ساخته شده کمتر از حداکثر سطح اشغال مجاز، مابه‌التفاوت دو سطح اشغال یادشده مازاد فضای باز نامیده می‌شود.

حیاط خلوت

فضاهای غیر مسقف یا با سقف شفاف که بیرون سایر فضاهای ساختمان و مستقل از حیاط اصلی قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود

نورگیر (پاسیو)

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

پیلوتی

طبقه‌ای از ساختمان با تراز (کد ارتفاعی) کف تمام شده از حداقل ۶۰ سانتیمتر کمتر تا حداکثر ۱/۲۰ متر بالاتر از تراز معبر، که به صورت محصور یا نیمه محصور برای توقف خودروها و کاربری‌های مجاز پیش‌بینی می‌شود.

زیرزمین

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

طبقه همکف

طبقه‌ای از ساختمان با دسترسی مستقیم از معابر همجوار و یا فضای باز قطعه زمین، که ارتفاع کف آن از تراز کف معبر حداکثر ۱/۲۰ متر با کاربری مجاز باشد.

طبقه

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

ارتفاع طبقه

فاصله کف تمام شده هر طبقه تا کف تمام شده طبقه فوقانی.

ارتفاع مفید طبقه

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

نیم طبقه

فضایی که در حد فاصل کف تا سقف یک واحد با دسترسی از داخل همان واحد با کارکرد یکپارچه واقع شده است.

دوپلکس

نیم طبقه‌ای که در حد فاصل کف تا سقف یک واحد با دسترسی از داخل همان واحد با کارکرد یکپارچه واقع شده است.

مشاعات

بخش‌هایی از ساختمان واقع در یک قطعه زمین و فضاهای باز و نیمه‌باز آن، که غیرقابل تفکیک بوده و مطابق قانون تملک آپارتمان‌ها، همه واحدهای (مسکونی و غیرمسکونی) مستقر در ساختمان در مالکیت آن سهیم‌اند و باید امکان استفاده مشترک و دسترسی به آن را داشته باشند.

شیب‌راه (رمپ)

راه شیب‌داری که دسترسی دو کف واقع در ترازهای متفاوت را تامین می‌کند.

شیب واسط

بخشی از شیب‌راه در محل شروع و پایان آن، که با درصد شیب کمتر از شیب اصلی اجرا می‌گردد.

پارکینگ اختصاصی

فضایی است که صرفاً برای توقف خودروهای مالکان واحدهای واقع در یک ساختمان یا مجموعه ساختمانی پیش‌بینی می‌شود.

پارکینگ اختصاصی وابسته

پارکینگ اختصاصی مورد نیاز واحدهای ساختمان (ها) که در جایی بیرون از محدوده آن (ها) پیش‌بینی شود.

پارکینگ اختصاصی مزاحم

فضایی است که از محل توقف دو خودرو تشکیل شده، به نحوی که یکی از دو خودرو نتواند به طور مستقل جابجا شود که یک واحد پارکینگ مزاحم تلقی می‌شود.

پارکینگ عمومی

فضای ایجاد شده طبق ضوابط طرح تفصیلی، که همگان می‌توانند برای توقف و پارک خودروی خود از آن استفاده نمایند.

نمای ساختمان

همه بدنه‌های نمایان ساختمان، اعم از اصلی و یا فرعی، نمای ساختمان نامیده می‌شود

نمای اصلی و فرعی

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

زیربنای ساختمان

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

زیربنای خالص

مساحت کل بنای ساخته شده یا قابل ساخت در قطعه زمین به استثنای آن قسمت از زیرزمین و پیلوت که برای پارکینگ، انباری، تأسیسات و سایر فضاهای مشاع مجاز استفاده می شود.

تراکم ساختمانی

نسبت مساحت کل زیربنای خالص ساختمان به مساحت قطعه زمین (برحسب درصد) تراکم ساختمانی نامیده می شود.

تراکم ساختمانی پایه

تراکم حداقلی است که برای هر قطعه زمین در شهر تعریف شده است

تراکم ساختمانی مجاز

حداکثر تراکمی است که یک قطعه زمین با توجه به امکانات زمین با پرداخت حق تعدیل می تواند به آن تراکم برسد .

تعمیر اساسی و غیراساسی

الف) تعمیرات اساسی

هر گونه تعمیر و تغییر در سازه و نمای ساختمان شامل احداث، تغییر و جابجایی در سقف، پی، ستون، تیر، دیوار باربر، نمای ساختمان، دیوار حیاط؛ و همچنین هرگونه اقدام و عملیات اجرایی که در مقاوم سازی و استحکام ساختمان و یا دیوار حیاط موثر باشد، تعمیر و تغییر اساسی محسوب می شود و مستلزم تهیه نقشه ساختمانی و اخذ پروانه ساختمان از شهرداری است.

ب) تعمیرات غیراساسی

تعمیرات و تغییرات جزئی ساختمان که شامل تعمیر و تغییراساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیر باربر، پنجره ها، درب ها، لوله کشی، کاشیکاری، حفر چاه جذبی و ارت، اصلاح سطوح نازک کاری داخل ساختمان و حیاط سازی (تعمیر و تعویض فرش کف، حوض و سایر اقدامات محوطه سازی) تعمیر و تغییر غیراساسی محسوب می شود و مستلزم اخذ پروانه تعمیرات از شهرداری است.

دسته‌بندی گونه‌های کاربری زمین و کارکردهای زیر گروه آنها

در چارچوب طرح تفصیلی، کاربری موجود و پیشنهادی زمین بر پایه گونه‌های ۲۰ گانه مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ دسته‌بندی شده است. در این دسته‌بندی، افزون بر معرفی گونه‌های اصلی کاربری زمین، ریزکارکردهای زیرگروه و کارکردهای مجاز به استقرار در زمین‌های هر گونه کاربری نیز آمده است.

جدول ۱: تعاریف کاربری‌های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه‌ها، موسسات دولتی، شرکتهای دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود
۵	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود
۷	درمان	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود
۸	فرهنگی - هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی گفته می‌شود
۹	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می‌شود
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود
۱۲	تاسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد گفته می‌شود
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون‌شهری و بین‌شهری و انبارها نیازاست گفته می‌شود
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می‌شود
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی گفته می‌شود
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می‌شود
۱۸	حربیم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند گفته می‌شود
۱۹	تفریحی - گردشگری	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت ۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود

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

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونتگاه‌های تک‌واحدی و مجتمع‌های چندخانواری و آپارتمانی چندواحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
۳	آموزشی	محله	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک، آمادگی و دبستان)
		ناحیه	کلاس‌های سوادآموزی، مدارس راهنمایی، دبیرستان و پیش‌دانشگاهی
		منطقه	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی
		شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
۴	اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
		منطقه	مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج
		شهر	وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسول‌گری و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها
		خارج از محدوده شهر	زندان
۵	تجاری، خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	محله	واحد‌های خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحد‌های خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل‌فروشی و ...) شعب بانکها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
		شهر	عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحد‌های خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، میل فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۵	تجاری، خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	خدمات انتفاعی	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان
			پلیس ۱۰+، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
			ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام. آر. آی و مشابیه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
	خدمات غیرانتفاعی	شهر	دفاتر احزاب، تشکلهای مردم نهاد- موسسات خیریه- اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)
۶	ورزشی	محل	زمین های بازی کوچک
		ناحیه	زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی و استخرها
		شهر	ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی
۷	درمانی	محل	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
		ناحیه	پلی کلینیک ها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
		شهر	بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی
۸	فرهنگی - هنری	ناحیه	کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
۹	پارک	محل	بوستان (پارک) محله ای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
۱۰	مذهبی	محل	مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده
۱۱	تجهیزات شهری	محل	ایستگاههای جمع آوری زباله
		ناحیه	ایستگاه های جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، میداين میوه و تره بار ناحیه ای، اورژانس ۱۱۵، جایگاه های سوخت
		شهر	گورستان های موجود، نمایشگاه های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
		حریم و بیرون از آن	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، پایانه های حمل و نقل بار
۱۲	تاسیسات شهری	محل	ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی و حمام
		منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پست های برق و ایستگاههای تنظیم فشار گاز
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	محل	معابر و پارکینگ های محله ای و ایستگاههای مترو
		ناحیه	معابر، پارکینگ های عمومی و اتوبوسرانی شهری، پایانه های مسافربری، پارک سوارها
		شهر	معابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاههای راه آهن، فرودگاههای موجود، بندر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بزرگ و انبارهای کوچک و سردخانه ها
		حریم و بیرون از آن	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه ها

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱۴	نظامی	شهر	پادگان ها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی
۱۵	باغات و کشاورزی	محله	زمین های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، امامزاده ها و بقاع متبرکه و حریم های تملک شده آنان
۱۷	طبیعی	شهر	بستر و حریم رودخانه ها، انهار، تالاب ها، آبگیرها، جنگلهای طبیعی و دست کاشت و هر گونه عناصر طبیعی و غیر مصنوع
۱۸	حریم	شهر	حریم قانونی تملک شده راهها و راه آهن های بین شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و مخابرات و فاضلاب و دریا
۱۹	تفریحی - گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهرسازی، سایر مراکز تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی
		خارج از محدوده	باغ وحش
۲۰	صنعتی	گروه های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت مدیران با اصلاحات بعدی آن	غذایی: ۱- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو ۲- بسته بندی خرما بدون شستشو ۳- واحد تولید آب نبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال ۴- واحد تولید نبات (نبات ریزی) ۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال ۶- واحد بسته بندی نمک و ادویه جات ۷- واحد بسته بندی چای ۸- واحد بسته بندی قهوه ۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت ۱۰- واحد بسته بندی عسل ۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال ۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال ۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال ۱۴- واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال ۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال ۱۶- واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال ۱۷- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال ۱۸- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل) ۱۹- واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات ۲۰- واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند) ۲۱- واحد تولید نان بستنی ۲۲- واحد بسته بندی گلاب ۲۳- واحد بسته بندی عرقیات گیاهی ۲۴- واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو ۲۵- واحد سورتینگ و بسته بندی حیوانات بدون بوجاری ۲۶- واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد ۲۷- واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۲۰	صنعتی	گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت مدیران با اصلاحات بعدی آن	نساجی: ۱- واحدهای قالیبافی، زیلو بافی و نمدمالی دستی و دست‌بافتها ۲- شیرازه‌دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی ۳- جوراب‌بافی حداکثر سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال) ۴- کشبافی و تریکوبافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال) ۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال ۶- تولید طناب نخ‌ی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان ۷- واحد دوزندگی لحاظ و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه ۸- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره) ۹- پارچه بافی دستی (غیر موتوری) ۱۰- واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی ۱۱- واحد تولید الیاف پروپلین چرم: ۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن ۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده ۳- واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال ۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال ۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم ۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم سلولزی: ۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده ۲- واحد تولید پاکت خواروبار و مراسلات مشابه آن ۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده ۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده ۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده ۶- واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده ۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه‌ای ۸- واحد نجاری و خراطی بدون الوارسازی ۹- واحد مبل‌سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی واحد ۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده ۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده ۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی ۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده ۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده ۱۵- واحد تولید قایق‌های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال ۱۶- واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده ۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده ۱۸- واحد تولید سازه‌های سنتی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۲۰	صنعتی	گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت مدیران با اصلاحات بعدی آن	فلزی: ۱- واحد قلمزنی انواع فلزات ۲- واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش ۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۴- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش ۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری ۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده ۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی) ۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل ۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز ۱۱- واحد تولید ترموستات کانی غیرفلزی: ۱- واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره روب ۲- واحد تولید آیینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره ۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی) ۴- واحد تولید پودر جوشکاری شیمیایی: ۱- واحد تولید آب مقطر ۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده) ۳- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی ۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز دارویی، آرایشی و بهداشتی ۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون) ۲- واحد اختلاط و بسته‌بندی پودر ازاله مو ۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه ۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوند اکسیژن ۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی ۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک برق و الکترونیک: ۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر رنگ اخبار و در بازکن) ۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده ۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تر نداشته باشد. ۴- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک ۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره ۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری ۷- واحد تولید انواع ساعت ۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ ۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری

۱۰- واحد تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری			
۱۱- واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن			
۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)			
۱۳- واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس			
۱۴- واحد تولید آفتامات			
۱۵- واحد تولید مودم و میکروکنترل			
۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر			
۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری			
کشاورزی:			
۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی)			
۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه			
۳- واحد پرورش کرم ابریشم			
۴- واحد پرورش ماهی زینتی			
۵- آزمایشگاه دامپزشکی			
ماشین سازی:			
۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته‌گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل			
۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپهای دیاگرامی، کفکش، لجن کش و تجهیزات تصفیه)			
۳- واحد ماشین‌آلات و تجهیزات حمل‌ونقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاترک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالا بر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل)			
۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپهای خلاء، وکیوم آتش‌نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گارازی، مواد فله و تلمبه‌های بادی)			

ضوابط کاربری مسکونی

محدوده مسکونی مناطق شهر قم متشکل از الگوی تک خانواری، چندخانواری و مجتمع های مسکونی است؛ که در نقشه پهنه بندی تراکمی شهر تعریف گردیده است. الگوهای تک خانواری و چندخانواری از ضوابط و مقررات زیر تبعیت می کنند.

الف. ضوابط و مقررات کلی

ویژگی های پایه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی، شامل حدنصاب تفکیک زمین، ضریب اشغال ساختمان، تعداد طبقات، تراکم ساختمانی و ... در جدول ۳ آمده است.

جدول ۳: ضوابط ساخت و ساز در پهنه مسکونی تک خانواری و چند خانواری (به غیر از بافت تاریخی)

تراکم ویژه	تراکم بسیار زیاد			تراکم زیاد			تراکم متوسط			تراکم کم		تک خانواری	شرح
	ج	ب	الف	ج	ب	الف	ج	ب	الف	داخل بافت فرسوده	خارج بافت فرسوده		
*	*	۵۰	۵۰	۵۰	۵۵	۶۰	۵۵	۶۰	۶۰	۶۰	۶۰	۶۰	حداکثر ضریب سطح اشغال
*	*	۶۰		۶۵				۷۰		۷۰		۶۰	حداکثر ضریب سطح اشغال زیرزمین
*	*	۷	۶	۶	۵	۴	۵	۴	۳	۳	۲	۲	حداکثر تعداد طبقات
*	*	۳۵۰	۳۰۰	۳۰۰	۲۷۵	۲۴۰	۲۷۵	۲۴۰	۱۸۰	۱۸۰	۱۲۰	۱۲۰	حداکثر تراکم ساختمانی
۱۱۰		۱۲۰		۱۰۵			۹۵			۸۵		-	میانگین زیربنای واحد
۳۰۰		۲۴۵		۲۰۰			۱۷۵			۱۴۰		۴۵	حداکثر تعداد مجاز واحد مسکونی در هکتار
۱۱۰۰		۸۹۰		۷۳۰			۶۳۸			۵۱۱		-	حداکثر تراکم نفر در هکتار
۱۰۰۰	۴۵۰	۴۰۰	۳۵۰	۳۰۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۲۵	۲۰۰		۱۵۰	۱۵۰	۲۲۵	حداقل مساحت تفکیک عرصه
۱۰۰۰	۴۰۰	۳۵۰	۲۲۵	۲۲۵	۱۷۵	۱۵۰	۱۷۵	۱۵۰	۱۲۵	۱۰۰	۸۵	۴۰	حداقل مساحت عرصه به منظور بهره مندی از تراکم و طبقات پهنه
۳۰	۳۰	۲۰	۱۴	۳۰	۲۰	۱۲	۳۰	۲۰	۱۰	۸	۶	۴	حداقل عرض گذر دسترسی

الف: قطعات در امتداد گذرهای غیر مجهز با عرض کمتر از ۲۰ متر

ب: قطعات در امتداد گذرهای غیرمجهز با عرض ۲۰ متر تا کمتر از ۳۰ متر

ج: قطعات در امتداد گذرهای غیر مجهز با عرض ۳۰ متر و بیشتر

* در صورت درخواست بیش از ۷ طبقه، مطابق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، نیازمند طرح ویژه می باشد. بدیهی است در صورت درخواست تا ۷ طبقه، از ضوابط ردیف (ب) تراکم بسیار زیاد و در صورت عدم تأمین شرط حداقل مساحت عرصه یا حداقل عرض گذر دسترسی، از ضوابط ستون متناظر (طبق بند ۳ زیر) برخوردار خواهد شد.

۱. تراکم پایه مسکونی به صورت یکسان در کل محدوده شهر ۱۲۰ درصد است و مازاد آن مطابق جدول اعمال می گردد

تبصره: در خصوص محدوده پردیسان و سایر طرح های موضعی مصوب، مطابق مصوبات طرح مربوطه می باشد.

۲. ملاک عمل برآورد تعداد واحد مسکونی در هر قطعه، حداکثر تعداد مجاز واحد مسکونی در هکتار می باشد. (اعداد اعشاری حاصل از برآورد فوق، به عدد صحیح بالاتر گرد شود).

تبصره ۱: در صورت مغایرت بین محاسبه تعداد واحد طبق سرانه واحد در هکتار و تعداد طبقات، احداث حداکثر طبقات مجاز پهنه به صورت تک واحدی ملاک عمل می باشد.

تبصره ۲: در صورت تجمع دو یا چند قطعه، مبنای محاسبه تعداد واحد در قطعه تجمیع شده، بر اساس ضوابط قبل از تجمیع قطعات با رعایت میانگین زیربنای واحد خواهد بود.

۳. در تمامی پهنه‌های تراکمی، ضوابط ساخت قابل اختصاص به هر قطعه زمین، بر اساس تأمین هر دو شرط «حداقل عرض گذر دسترسی» و «حداقل مساحت عرصه به منظور بهره‌مندی از تراکم و طبقات پهنه» تعیین می‌گردد. تعداد طبقات قابل ساخت و ضوابط ساخت قطعاتی که از نظر عرض گذر دسترسی یا مساحت، کمتر از حداقل‌های ذکر شده باشند، مشمول تعداد طبقات و ضوابط متناظر نزدیکترین ستون با مساحت و عرض گذر معادل یا کمتر در جدول بالا می‌گردد.

تبصره ۱: صرفاً در خصوص عرض گذر، مطابق جدول تراکم ساختمانی مصوب ۱۳۹۳/۵/۱۵، حداکثر کاهش تا یک رده تراکمی می‌باشد.

تبصره ۲: در صورت تفاوت ضریب سطح اشغال مجاز دو قطعه مجاور و پیشروی سطح اشغال یک قطعه نسبت به دیگری، قطعه یاد شده باید در داخل پخ ۴۵ درجه بصورت L طراحی و به تایید شهرداری برسد (مطابق شکل زیر).



تبصره ۳: در کاربری مسکونی، در صورت تنظیم صلح نامه با مالک، مساحت عرصه ملاک عمل برای محاسبه سطح اشغال، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی، بر اساس مساحت عرصه پیش از تعریض و توسعه می‌باشد. در صورت عدم تنظیم صلح نامه با مالک، ملاک عمل محاسبه سطح اشغال، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی، مساحت باقیمانده پس از تعریض و توسعه و در هر دو حالت مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیاز در پلاک می‌باشد.

۴. در تمامی پهنه‌های تراکمی، برخورداری از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، مشروط به تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز در همان قطعه، متناسب با تعداد واحدهای مسکونی است. برای هر واحد مسکونی به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع پیش‌بینی یک واحد پارکینگ الزامی است.

تبصره: پارکینگ مورد نیاز واحدهای مسکونی که بصورت دوپلکس، تریپلکس و غیره احداث می‌گردد برای هر سقف بصورت مجزا محاسبه می‌گردد. در ضمن حذف پارکینگ اینگونه ساختمان‌ها نیز مجاز نمی‌باشد. (به عنوان مثال برای هر واحد دوپلکس کمتر از ۲۰۰ مترمربع دو واحد پارکینگ مورد نیاز است).

۵. در ساختمان‌های سه طبقه و کمتر واقع در کل محدوده شهر، صرفاً ساخت پیلوتی یا زیرزمین مجاز است. تبصره: در صورت وجود زیرزمین در وضع موجود ساختمان، در زمان صدور مجوز تجدید بنا، علاوه بر پیلوت، تثبیت زیرزمین موجود با رعایت کد ارتفاعی کف پیلوت حداکثر ۰/۱۵ + متر و کاربری غیرمسکونی (واحد مسکونی) امکان‌پذیر است.

۶. در تمامی پهنه‌های تراکمی، در صورت درخواست طبقات کمتر از حد مجاز توسط مالک، سطح اشغال قطعه مورد تقاضا تابع مقدار مصوب همان ستون است.

۷. احداث واحد مسکونی در پیلوت و زیرزمین ممنوع می باشد.
۸. در محدوده بافت فرسوده، استفاده از طبقه تشویقی در قطعات واقع در گذرهای با پهنای کمتر از ۸ متر ممنوع است.
۹. حداکثر ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی ۳/۶ متر است.
۱۰. در پهنه تراکمی تک خانواری، در هر قطعه تنها ساخت یک واحد مسکونی مجاز بوده و این پهنه تراکمی مشمول هیچ گونه طبقه جبرانی و تشویقی نمی گردد و غیر قابل تفکیک می باشد.
۱۱. در محدوده پردیسان و سایر طرح های موضوعی مصوب، تراکم های مسکونی و ضوابط ساخت طرح مصوب آن ملاک عمل است (به استثنای موضوع وجود پیلوت یا زیرزمین).
۱۲. رعایت حرائم مصوب میراث فرهنگی و سایر حرائم خاص الزامی است.
۱۳. برای سایر ضوابط تکمیلی به دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مصوب طرح تفصیلی مراجعه گردد.

ب. تفکیک زمین

- ۱- تفکیک زمین با مساحت کمتر از حدنصاب مجاز، در همه حوزه های تراکمی، ممنوع است.
- ۲- تفکیک زمین به قطعه های شرقی - غربی (انحراف بیش از ۴۵ درجه محور طولی زمین نسبت به راستای شمال - جنوب) ممنوع است.
- ۳- در تهیه طرح تفکیک زمین، رعایت تاب بافت پیرامونی الزامی است.
- ۴- در تهیه طرح تفکیک زمین، نسبت بهینه پهنای به درازای زمین ۳ به ۵ است. این نسبت در هر صورت نباید کمتر از ۱ به ۳ باشد.
- ۵- حداقل پهنای قطعه تفکیکی نباید از ۸ متر کمتر باشد.

ج. ضریب سطح اشغال و نحوه استقرار ساختمان

- ۱- رعایت سطح اشغال مجاز مطابق جدول شماره ۱ الزامی است.
- تبصره: در ساختمان های مسکونی که به واسطه مقررات ملی ساختمان ملزم به تعبیه ۲ دستگاه پله مجزا می باشند، راه پله دوم حداکثر تا ۱۵ متر مربع جزء سطح اشغال و تراکم ساختمانی محاسبه نمی گردد.
- ۲- مساحت فضاهای پلکان، نورگیر، دیوارهای جانبی و ... در ضرایب سطح اشغال مجاز همه پهنه های تراکمی منظور شده است.
- تبصره: درز انقطاع جزء سطح اشغال مجاز محاسبه نمی گردد.
- ۳- محل استقرار ساختمان در قطعه زمین ها به شرح زیر است: (شمال جغرافیایی)
 - در قطعه های با محور طولی شمالی - جنوبی، در قالب سطح اشغال مجاز در شمال قطعه می باشد.
 - در قطعه های با محور طولی غربی - شرقی در قالب سطح اشغال مجاز در غرب قطعه می باشد.
 - در قطعه های با محور طولی شمال غربی - جنوب شرقی، در قالب سطح اشغال مجاز، در شمال غربی قطعه می باشد.

- در قطعه‌های با محور طولی شمال شرقی - جنوب غربی در قالب سطح اشغال مجاز در شمال شرقی قطعه می‌باشد.

تبصره: محل استقرار ساختمان، برای هماهنگی با بافت پیرامون، با تأیید شهرداری قابل تغییر است.

۴- در برخی معابر (حداقل عرض ۲۰ متر) با توجه به موقعیت قطعه زمین و لحاظ شرایط بافت با موافقت شهرداری، محل استقرار ساختمان در بر معبر بلامانع می‌باشد.

۵- احداث حیاط مرکزی برای هماهنگی با بافت پیرامون و رعایت معماری بومی در صورت صلاحدید شهرداری بلامانع است.

۶- اختصاص ۳۰ درصد فضای باز (حیاط) برای ایجاد فضای سبز با امکان درختکاری ریشه دار الزامی است. صدور پایان کار منوط به رعایت این بند (کاشت درخت) است. میزان فوق در صورت عدم امکان اجرا به واسطه تأمین دسترسی پارکینگ با تشخیص شهرداری قابل کاهش است.

د. تراکم ساختمانی مسکونی

۱- تراکم ساختمانی پایه، در همه حوزه‌های تراکمی مسکونی، ۱۲۰ درصد مساحت زمین است (بجز محدوده پردیسان و سایر طرح‌های موضعی خاص مصوبه که مطابق با ضوابط مصوب طرح مربوطه است).

۲- تراکم ساختمانی در قطعات با مساحت عرصه کوچکتر از ۸۵ مترمربع شامل موارد زیر است:

۱-۲- در همه حوزه‌های تراکمی مسکونی در زمین‌های با مساحت عرصه کمتر از ۴۰ مترمربع ساخت واحد مسکونی ممنوع بوده و در این نوع پلاک‌ها با تأیید شهرداری احداث کاربری تجاری با سطح اشغال ۱۰۰ درصد در دو طبقه (زیرزمین و همکف) بلامانع می‌باشد.

۲-۲- در زمین‌های با مساحت عرصه بین ۴۰ تا ۸۵ مترمربع ساخت واحد مسکونی مشروط به تأمین پارکینگ تابع ضوابط مسکونی تک خانواری می‌باشد.

۲-۳- سطح اشغال زمین‌های با مساحت عرصه بین ۴۰ تا ۸۵ مترمربع، با رعایت نورگیری و تهویه لازم فضاها، با تأیید شهرداری، به صورت ۱۰۰ درصد بلامانع است.

تبصره: منظور از مساحت‌های عرصه موضوع بند فوق، مساحت عرصه باقیمانده می‌باشد.

۳- درپهنه‌های تک خانواری، کم و متوسط پلاک‌هایی که سطح اشغال آنها طبق پهنه مربوطه کمتر از ۸۵ مترمربع می‌باشد، ملاک سطح اشغال حداکثر ۸۵ مترمربع، با تأیید شهرداری، بلامانع است. بدین ترتیب ضریب سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز بصورت متناظر افزایش پیدا می‌کند.

تبصره: موضوع بندهای ۲ و ۳ و ۴، مشمول قطعات حاصل از تفکیک‌های غیرمجاز نمی‌گردد.

۴- به منظور ایجاد زمینه مناسب برای تجمیع قطعات کوچکتر از حدنصاب بافتهای ریزدانه، در محدوده بافت فرسوده، اگر مساحت زمین حاصل از تجمیع به حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع برسد، صرفاً با شرایط زیر، از یک طبقه تشویقی افزون بر حداکثر طبقات مجاز حوزه بهره‌مند خواهد شد (تشویق فوق‌الذکر علاوه بر تشویق بافت‌های فرسوده شهری می‌باشد):

- قطعه در بافت تاریخی واقع نشده باشد.

- قطعه در پهنه تراکمی تک‌خانواری واقع نشده باشد.

- حداقل عرض گذر دسترسی قطعه ۱۰ متر باشد.
- به منظور رعایت شرط ریزدانی، مساحت عرصه قطعات پیش از تجمیع، کمتر از حد نصاب تفکیک پهنه تراکم کم (۱۵۰ مترمربع) باشد.

- تبصره ۱: صرفاً مساحت عرصه یکی از قطعات می تواند بیش از ۱۵۰ و کمتر از ۲۵۰ مترمربع باشد.
- تبصره ۲: مساحت عرصه ملاک عمل، مساحت عرصه باقیمانده (پس از توسعه و تعریض) می باشد.
- ۵- در صورتی که سطح اشغال قطعه مجاور پلاک مورد تقاضا بر اساس مجوز (پروانه ساختمانی) صادره قبل از ۱۳۹۲/۷/۳۰ بیش از سطح اشغال مصوب باشد موضوع به صورت موردی در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج استان، مطرح و اتخاذ تصمیم می گردد و نظر کمیته فنی در این خصوص به عنوان مصوبه کمیسیون تلقی می شود.
- ۶- در صورتی که تعداد طبقات قطعه مجاور مورد تقاضا بر اساس مجوز (پروانه ساختمانی) صادره بر اساس ضوابط مصوب (مطابق جدول ۳) قبل از ۱۳۹۲/۷/۳۰، دو طبقه و بیشتر از آن نسبت به طبقات مصوب (مطابق جدول ۳) باشد، به منظور رعایت خط آسمان، احداث حداکثر یک طبقه بیش از تعداد طبقات مصوب (مطابق جدول ۳) بلامانع است.
- ۷- در ساختمان هایی که به صورت دوپلکس احداث می گردد، پارکینگ واحدهای مسکونی دوپلکس، هر طبقه (سقف) به صورت مجزا ملاک محاسبه پارکینگ خواهد بود مضافاً اینکه حذف پارکینگ اینگونه ساختمان ها نیز مجاز نمی باشد.

۵. ضوابط ساخت

- ۱- در قطعات مسکونی که ساخت تنها یک واحد مسکونی مجاز است، سطوح راه پله و نورگیر در تراکم ساختمانی مجاز محاسبه می شود.
- ۲- به منظور پایش و کنترل جمعیت مناطق و کل شهر، رعایت حداکثر تراکم واحد مسکونی در هکتار (حداکثر تعداد واحد مسکونی مجاز به ساخت در قطعه) در همه حوزه های تراکمی الزامی است؛ و تعداد واحد مسکونی مجاز باید در پروانه ساختمانی قید شود.

$$\text{حداکثر تعداد مجاز واحد مسکونی در هکتار} \times \text{مساحت قطعه زمین} = \frac{\text{تعداد مجاز واحد مسکونی}}{10000}$$

- ۳- حداکثر میزان ارتفاع کف تا زیر سقف سازه ای در زیرزمین و پیلوت ۲/۸۰ متر و در ساختمان های با ارتفاع بیشتر از ۲۷ متر، برابر با ۳/۱۰ متر می باشد. احداث پارکینگ، تاسیسات، انباری و سرایداری در سطح اشغال مجاز طبقه پیلوت بلامانع می باشد و جزء مشاعات محسوب شده و به استثناء سرایداری (مطابق جدول ۴) در تراکم ساختمانی محاسبه نمی شود.

- تبصره ۱: با رعایت اولویت تامین ۱- پارکینگ ۲- تاسیسات ۳- انباری، احداث استخر، سونا و جکوزی، فضای اجتماعات و ورزشی، به صورت فضاهای جنبی ساختمان مسکونی و با رعایت سایر ضوابط و مقررات، در سطح اشغال مجاز زیرزمین و پیلوت بلامانع می باشد و جزء مشاعات محسوب شده و در تراکم ساختمانی محاسبه نمی شود.

تبصره ۲: دسترسی فضاهای تاسیسات، انباری، استخر، سونا و جکوزی، فضای اجتماعات و ورزشی و سرایداری، می بایست صرفاً از داخل ساختمان (بدون دسترسی مستقیم به گذر عمومی) تأمین گردد. اینگونه فضاها غیرقابل تفکیک می باشند.

۴- ملاک عمل محاسبه و نحوه احداث واحد سرایداری در مجتمع های مسکونی و چند خانواری به شرح جدول ۴ می باشد:

جدول ۴: ملاک عمل احداث سرایداری در مجتمع های مسکونی و چند خانواری

تعداد واحد مسکونی	ضرورت احداث سرایداری	نحوه محاسبه عوارض
از ۶ تا ۱۵ واحد	اختیاری	جزء تراکم ساختمانی محاسبه می گردد
از ۱۵ تا ۴۰ واحد	اختیاری	جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی گردد
۴۰ واحد بیشتر	الزامی	جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی گردد

تبصره یک: حداکثر مساحت سرایداری ۴۰ مترمربع می باشد و با توجه به اینکه واحد مسکونی محسوب نمی شود نیاز به تأمین پارکینگ ندارد.

تبصره دو: هرگونه بنای احداثی در پیلوت به استثنای پارکینگ تجاری (بند ۴ قسمت ۱ و ۲ ضوابط کاربری مسکونی) و انباری مجاز، غیر قابل تفکیک و تغییر کاربری می باشد.

و. ضوابط و مقررات کارکردهای عمومی - خدماتی مجاز حوزه کاربری مسکونی

۱- کارکردهای غیرمسکونی مجاز به استقرار در زمین های دارای کاربری مسکونی (مطابق ضوابط مسکونی) به شرح زیر است:

أ) مذهبی (مسجد، حسینیه، ...)

ب) شیرخوارگاه و مهدکودک

ج) آسایشگاه و خانه سالمندان

د) خوابگاه دانشجویی

ه) پارکینگ همگانی

و) تجاری

۲- احداث مکان های مذهبی (مسجد، حسینیه، ...) در چارچوب ضوابط و مقررات زیر مجاز است:

- حداکثر سطح اشغال ساختمان مطابق سطح اشغال مجاورین می باشد.

- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه روی زیرزمین می باشد.

تبصره: احداث نیم طبقه در طبقه همکف مکان های مذهبی حداکثر به میزان ۵۰ درصد مساحت همان طبقه بلامانع است.

۳- دسترسی کارکردهای مذهبی و پارکینگ های همگانی، حداقل باید از خیابان ۱۲ متری تأمین شود.

۴- احداث حداکثر ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز در همکف یا پیلوت با کاربری تجاری (خدمات محله ای) در پهنه مسکونی با رعایت کلیه شرایط زیر بلامانع است.

الف : احداث کامل پارکینگ های مورد نیاز واحدهای مسکونی

ب: حداقل عرض معبر ۱۲ متر و حداکثر ۲۴ متر

ج : حداقل مساحت زمین ۱۵۰ مترمربع یا املاک حاصل از تجميع حداقل دو قطعه

د: حداقل بر قطعه زمین ۷/۵ متر

تبصره: در قطعات واقع در شوارع با عرض بالای ۲۴ متر، اختصاص بخشی از طبقه پیلوت به میزان حداکثر ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز به کاربری تجاری، ضمن رعایت شرایط فوق، با تامین کامل پارکینگ در پلاک و رعایت تراکم مجاز بلامانع است.

در همه موارد گفته نشده دیگر، ساخت و ساز در بند ۴ تابع ضوابط و مقررات کاربری مختلط تجاری - مسکونی است.

ز. ضوابط و مقررات ویژه مسکونی تک خانواری

در بخش هایی از بافت مسکونی که به مسکونی تک خانواری تخصیص داده شده است، ساخت و ساز در چارچوب ضوابط و مقررات زیر مجاز است:

۱. حداقل مساحت قطعه تفکیکی ۲۲۵ مترمربع است.

۲. در هر قطعه تفکیکی ساخت منحصرأ یک واحد مسکونی مجاز است.

۳. حداکثر ضریب سطح اشغال مجاز ساختمان ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین است.

۴. پیش‌بینی پیلوتی سراسری در طبقه همکف ممنوع است.

۵. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ (جای توقف خودرو) به صورت روباز در فضای باز قطعه (در قطعات اصطلاحاً شمالی ساز) یا سرپوشیده (در زیر بخشی از ساختمان در سطح اشغال مجاز در طبقه همکف) بلامانع است.

۶. مساحت پارکینگ سرپوشیده زیر ساختمان در تراکم ساختمانی مجاز محاسبه نمی‌شود.

۷. حداکثر طبقات مجاز ساختمان، ۲ طبقه روی زیرزمین است.

۸. حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۲۰ درصد مساحت زمین است (بجز محدوده پردیسان و سایر طرح‌های موضعی خاص مصوبه که مطابق با ضوابط مصوب طرح مربوطه است).

تبصره: استفاده از زیرزمین به عنوان مسکونی در حد سطح اشغال طبقه همکف مجاز بوده که در این صورت ۲۰ درصد از تراکم ساختمانی طبقه اول کاسته می‌شود. بدین ترتیب، در این حالت، حداکثر تراکم ساختمانی (بدون احتساب زیرزمین)، ۱۰۰ درصد می‌گردد.

۹. ساختمان (اعیانی) ساخته شده در قطعه زمین غیرقابل تفکیک است.

در همه موارد گفته نشده دیگر، ساخت و ساز در این بخش ها تابع ضوابط و مقررات کاربری مسکونی است.

ح: ضوابط تامین نور و تهویه

۱. کلیه فضاهای سکونت واقع در کاربری های مسکونی، اقامتی و اماکن مشابه شامل اتاقهای خواب، نشیمن، پذیرایی، آشپزخانه، مطالعه و نظایر آنها می بایست دارای نور و تهویه طبیعی باشند.

تبصره ۱ : تامین نور و تهویه طبیعی فضاهای یاد شده در این بند از طریق بالکن نیز مجاز می باشد.

تبصره ۲: در صورتی که فضای آشپزخانه بصورت باز طراحی شده باشد تامین نور آن از طریق فضای مجاور (پذیرایی یا نشیمن) بلامانع است. بدیهی است در این موارد تهویه آشپزخانه میبایست از طریق تاسیسات مکانیکی صورت پذیرد.

۲. در مواردی که تامین نور بصورت مستقیم از طریق معابر یا فضای باز قطعه زمین مربوطه میسر نباشد، استفاده از نور گیر یا حیاط خلوت با ابعادی بیش از حداقل های ذکر شده در جدول ۵ بلامانع است:

جدول ۵: شماره نحوه محاسبه میزان نورگیر در ساختمان های مسکونی

تعداد طبقات مسکونی		واحد مسکونی دارای دسترسی مستقیم به حیاط یا معبر می باشد		واحد مسکونی دارای دسترسی مستقیم به حیاط یا معبر نمی باشد	
نورگیر مختص یک واحد در هر طبقه		نورگیر مشترک چند واحد در هر طبقه		نورگیر مختص یک واحد در هر طبقه	
حداقل عرض	حداقل مساحت	حداقل عرض	حداقل مساحت	حداقل عرض	حداقل مساحت
۱ و ۲	۱,۵	۲,۵	۴	۲,۵	۸
۳ و ۴	۱,۶	۴	۶	۳	۱۲
۵ و ۶	۲	۶	۱۰	۳	۱۸
۷ و ۸	۲,۵	۱۲	۱۶	*	*
۹ و بیشتر	۳	۱۸	*	*	*

* در این موارد تامین نور و تهویه از طریق نورگیر امکانپذیر نبوده و نور کلیه فضاها میبایست از طریق حیاط های مرکزی مطابق با نیازهای نورگیری تمام طبقات و به تشخیص مهندس طراح معماری و تایید شهرداری صورت پذیرد.

تبصره: مقدار مساحت نورگیرها در سطح اشغال مجاز محاسبه می گردد، لیکن در مورد نورگیرهایی که مساحت آنها از مقادیر مندرج در جدول فوق کمتر نباشند، مساحت نورگیر در قالب تعداد طبقات مجاز، جزو تراکم ساختمانی منظور نمی گردد.

ط: ضوابط کنترل دید و اشراف

۱. اشراف به ساختمان های مسکونی

در مواردی که بنا به تشخیص شهرداری ساختمانی به لحاظ موقعیت بر ساختمانهای مسکونی مجاور مشرف باشد در مورد پنجره ها و بالکن ها میبایست به یکی از چهار طریق زیر عمل شود:

الف- از پنجره هایی با کتیبه معکوس دارای شیشه مشجر ثابت، در قسمت پایین و تعبیه باز شو بعد از ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر از کف طبقه استفاده گردد.

ب- قاب محدود کننده دید از جنس مات در جلوی پنجره یا بالکن تا ارتفاع کمینه ۱۷۰ سانتیمتر از کف طبقه تعبیه شود.

ج- به کارگیری راه حل های معمارانه از قبیل چرخش جهت پنجره ها، ایجاد مانع و ... به نحوی که کارایی آن مورد تایید شهرداری قرار بگیرد.

لازم به ذکر است که شیشه رفلکس به عنوان مصالح محدود کننده دید، محسوب نمی گردد

تبصره: در موارد زیر رعایت ضوابط فوق الذکر الزامی نمی باشد:

- در بازشوهایی که به حیاط متعلق به خود ساختمان باز می شوند (با توجه به فرمهای تفکیک و نحوه قرارگیری ساختمان و حیاط ها نسبت به همدیگر به تشخیص شهرداری)
- در بازشوهای مشرف به خیابانهای با عرض ۳۰ متر و بیشتر
- در مجتمع هایی که دارای بلوکهای مجزا و با فاصله حداقل ۲۰ متر از یکدیگر می باشند.

۲. اشراف در نورگیرها

۲-۱- رعایت موارد مندرج در بند ۱ برای کلیه بازشوهای تعبیه شده در نورگیرهای مشترک واحدهای مسکونی که به هر طریق بر یکدیگر اشراف داشته باشند نیز الزامی است.

۲-۲- به منظور ممانعت از ایجاد اشراف از طریق نور گیرها به ساختمانهای مسکونی مجاور، کلیه دیوارهای جانبی نورگیرهایی که محدود به پلاکهای دارای کاربری مسکونی میباشند می بایست تا بام امتداد یابد.

تبصره: به منظور تامین نور مناسب در اینگونه نورگیرها، استفاده از آجر شیشه ای استاندارد تا حد اکثر ۵/۰ مترمربع سطح دیوار نورگیر مجاور همسایه بصورت ثابت و با رعایت ضوابط اشراف، فنی و تایید شهرداری بلامانع می باشد (مطابق الگوی شکل زیر).

	۰/۲ متر	۰/۲ متر	۰/۲ متر	۰/۲ متر	۰/۲ متر
۰/۲ متر					
۰/۲ متر					

۳. اشراف ورودی واحدهای مسکونی

در طراحی و اجرای ورودی واحدهای مسکونی که دارای پاگرد مشترک میباشند، تعبیه درب ورودی واحدها بصورت متقابل ممنوع است.

در مواردی که بنا بر مصالحی در طراحی پاگرد مشترک میان چند واحد مسکونی درب های ورودی روبروی یکدیگر قرار بگیرند، طراحی فضای ورودی هر واحد باید به نحوی صورت پذیرد که مانع از عبور دید به داخل گردد.

ضوابط کاربری مختلط محلی (مسکونی - تجاری) در محورها و گستره‌های مجهز محلی

قطعه‌های واقع در بر شماری از خیابان‌های شهری، بر روی نقشه کاربری زمین طرح، به عنوان محوره‌های مجهز محلی، کاربری مختلط مسکونی - تجاری دارند و ساخت و ساز در آنها در چارچوب ضوابط و مقررات زیر مجاز است.

الف. استفاده‌های مجاز

۱. استقرار واحدهای تجاری - خدماتی در طبقه همکف مجاز است.
 ۲. طبقات بالای همکف با کاربری مسکونی مجاز است.
 ۳. در قطعه زمینهای با مساحت ۲۰۰ مترمربع و بیشتر، تبدیل کاربری تمام طبقات بالای همکف بصورت همزمان به عنوان اقامتی (با اخذ تاییدیه شهرداری و سایر مراجع ذیصلاح) و رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.
 ۴. با رعایت الزامات کاربری تفریحی - گردشگری (مسافرخانه و مهمان‌پذیر، هتل و مهمانسرا)، جایگزینی آن به جای مجموعه مختلط مسکونی - تجاری، مشروط به رعایت ضوابط ویژه مربوط به آن کاربری (حداقل نصاب مساحت زمین، معیارهای تامین پارکینگ، حداقل عرض پلاک) در این محورها مجاز است.
- تبصره: سطح اشغال، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی تابع ضوابط کاربری مختلط مسکونی - تجاری می باشد.

ب. ضوابط تفکیک و ساخت:

۱. قطعات با مساحت کمتر از حد نصاب تعیین شده مطابق جدول ۶، در صورت تجمع با قطعات مجاور و احراز حداقل مساحت مطابق جدول مربوط به کاربری های مجهز ، می توانند از این کاربری استفاده کنند.
۲. پیش‌بینی راه دسترسی جداگانه به فضاهای مشاع و طبقات بالای همکف، در محدوده سطح اشغال مجاز ساختمان، الزامی است.
۳. حداکثر ضریب سطح اشغال زیرزمین ۸۰ درصد مساحت زمین، بلامانع است.
۴. نحوه استقرار طبقات مسکونی بالای همکف در این کاربری باید مطابق با نحوه استقرار بنا در بافت همجوار باشد.
۵. تراکم ساختمانی طبق جدول ۶ (بخش ضوابط و مقررات محوره‌های مجهز محلی) اعمال گردد.
۶. اختصاص ۳۰ درصد فضای باز (حیاط) برای ایجاد فضای سبز با امکان درختکاری ریشه دار الزامی است. صدور پایان کار منوط به رعایت این بند (کاشت درخت) است. میزان فوق در صورت عدم امکان اجرا به واسطه تأمین دسترسی پارکینگ با تشخیص شهرداری قابل کاهش است.

ج. ضوابط و مقررات کلی

۱. حداکثر ارتفاع (کف تا کف) تجاری طبقه همکف ۴/۵۰ متربرده واحداث نیم طبقه مجاز نمی باشد.
- تبصره: در قطعه زمین هایی که صرفاً به صورت یک طبقه تجاری همکف احداث می گردد یا از طبقات کسر می گردد، ساخت نیم طبقه (با تایید شهرداری) مجاز بوده و حداکثر ارتفاع (کف تا کف) تجاری طبقه همکف تا ۶/۵۰ متر بلامانع است.

۲. حداکثر ارتفاع مجاز کف تمام شده تجاری همکف (برای دسترسی آسان معلولین و سالمندان) از تراز کف پیاده روی مقابل آن ۰/۱۵ متر است.
- تبصره: در زمین های دارای محدودیت فیزیکی، صرفاً برای تامین پارکینگ در زیرزمین، افزایش کد کف تمام شده تا ۱/۲۰ متر بلامانع است.
۳. محاسبه تعداد واحدهای مسکونی مجاز در کاربری مختلط محلی (در محورهای مجهز محلی) بر اساس پهنه تراکمی مشابه (با تعداد طبقات مسکونی مشابه) می باشد.
۴. در صورت عدم تمایل مالک به احداث تجاری همکف، تبدیل همکف به پیلوت با رعایت حداکثر ضریب سطح اشغال ۶۰ درصد بلامانع است.
۵. در صورت تمایل مالک به ساخت بنای مسکونی تک خانواری، اقدام بر اساس ضوابط کاربری مسکونی تک خانواری بلامانع است.
۶. امکان احداث واحدهای تجاری در طبقه همکف با دسترسی مستقل از معبر با حداقل مساحت ۳۰ متر مربع بلامانع است.

د. ضوابط پارکینگ

تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز ساختمان، در صورت ساخت مجموعه مسکونی - تجاری، برابر با مجموع پارکینگ مورد نیاز واحدهای مسکونی و کاربری های تجاری (مطابق ضوابط مربوطه) و در صورت ساخت مجموعه اقامتی (هتل - آپارتمان و تجاری)، برابر با مجموع واحدهای پارکینگ مورد نیاز کاربری های اقامتی و تجاری (مطابق ضوابط مربوطه) می باشد.

ضوابط کاربری مختلط شهری (تجاری - خدماتی) در محورها و گستره‌های مجهز شهری

شماری از خیابان‌های اصلی مناطق، بر روی نقشه کاربری زمین طرح تفصیلی، به عنوان محورها و مجهز شهری مشخص شده‌اند. قطعات واقع در بر این محورها، که از این محورها دسترسی می‌گیرند، کاربری مختلط تجاری و خدماتی دارند و ساخت و ساز در آنها در چارچوب ضوابط و مقررات زیر مجاز است.

الف. استفاده‌های مجاز

۱. ایجاد مجموعه‌های تجاری - خدماتی و واحدهای عمده تجاری در مقیاس شهر شامل مجتمع‌های تجاری، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، بنگاه‌های واردات و صادرات، نمایندگی بنگاه‌های تجاری بین‌المللی، فروشگاه‌های بزرگ، بانک‌ها، کلینیک پزشکی - درمانی و نظایر آن در کنار انواع کاربری‌های خدماتی در این ساختمان‌ها مجاز است.

۲. استقرار کاربری‌های عمومی - خدماتی (فرهنگی، آموزشی، ورزشی، تفریحی - گردشگری، اداری، درمانی، ...) مقیاس محلی و شهری در زمین‌های واقع بر این محورها بر اساس ضوابط ساخت مصوب کاربری‌های فوق مجاز است.

۳. در صورت تجمع پلاک با قطعات مجاور و احراز حداقل مساحت محور مجهز شهری (طبق جدول ۶)، استفاده از این کاربری مجاز می‌باشد.

ب. ضوابط تفکیک و ساخت

۱- محورها و مجهز شهری، بسته به توان و ظرفیت تراکم‌پذیری آنها و حداقل مساحت زمین برای بهره‌مندی از این کاربری، در چهار دسته به شرح جدول ۶ (بخش ضوابط و مقررات محورها و مجهز شهری) قرار می‌گیرند.

۲- افزون بر محورها و نامبرده، بخش‌های معینی از بافت به عنوان گستره‌های ویژه مشخص شده است.

۳- ساخت و ساز در زمین‌های واقع در هر یک از محورها و چهارگانه و گستره‌های ویژه صرفاً در چارچوب ضوابط و مقررات ویژه محورها و گستره‌ها مجاز است.

تبصره: در صورت عدم تمایل مالک به استفاده از ضوابط محورها و مجهز شهری صرفاً احداث بنای مسکونی تک‌خانوازی، با لحاظ تراکم پایه (۱۲۰ درصد) مطابق ضوابط مربوطه بلامانع است.

۴- ضمن الزام به رعایت بافت پیرامونی بصورت عام محل استقرار ساختمان کلیه طبقات در محورها و مجهز شهری تا هفت طبقه با رعایت بند یک و دو قسمت ج، بر مشرف به محور مجهز شهری (پیاده یا سواره) است. تبصره: در موارد خاص با توجه به تاثیر گذاری بافت پیرامونی استقرار سطح اشغال کلیه طبقات، با تایید شهرداری، مطابق با بافت همجوار می‌بایست صورت گیرد.

۵- کارکردهای مجاز طبقات زیرزمین، پارکینگ، تاسیسات، خدمات جنبی و انباری تجاری است.

تبصره: در مواقعی که بر اساس محدودیت ارتفاع یا توسعه و تعریض امکان استفاده کامل از تراکم مجاز نمی‌باشد، استفاده از زیرزمین با کاربری تجاری در قالب تراکم مجاز بلامانع است.

۶- در خصوص املاک دارای محدودیت ارتفاعی یا توسعه و تعریض، تراکم مجاز به صورت شناور در طبقات باقیمانده با رعایت سطح اشغال مجاز مجاورین بلامانع است.

۷- ضریب سطح اشغال زیرزمین (با رعایت مفاد بند ۵ ضوابط ساختمانی این بخش) برابر با ۸۰ درصد مساحت زمین مجاز است.

۸- حداکثر مساحت نیم طبقه در واحدهای تجاری طبقه همکف، ۵۰ درصد مساحت واحد است.

تبصره: مساحت نیم طبقه، در صورت احداث، جزو تراکم ساختمانی مجاز تجاری محاسبه نمی‌شود.

۹- اختصاص ۳۰ درصد فضای باز (حیاط) برای ایجاد فضای سبز با امکان درختکاری ریشه دار الزامی است. صدور پایان کار منوط به رعایت این بند (کاشت درخت) است. میزان فوق در صورت عدم امکان اجرا به واسطه تأمین دسترسی پارکینگ با تشخیص شهرداری قابل کاهش است.

۱۰- ایجاد کاربری مختلط شهری در بر محور پیامبر اعظم و خیابان عمار یاسر صرفاً در چارچوب طرح‌های ویژه و ضوابط و مقررات اختصاصی مصوب این محورها مجاز است.

ج. فضاهای باز و ارتباطی

۱. در زمینهای با مساحت ۲ هزار مترمربع و بیشتر، ایجاد فضای سبز و باز عمومی، به عنوان جلوخان ورودی مجموعه، به میزان حداقل ۱۰ درصد مساحت زمین، در بر مشرف به محور مجهز شهری، الزامی است. تبصره: حداقل عمق فضای باز یاد شده نباید کمتر از ۱۰ متر باشد.

۲. پیش‌بینی رواق سرپوشیده به عمق حداقل ۳ متر در سرتاسر پهنای قطعه در بر مشرف به محور مجهز در طبقه همکف توصیه می‌شود. در این صورت ۳ برابر مساحت رواق به تراکم مجاز افزوده می‌گردد.

۳. حداقل پهنای فضاهای باز و ارتباطی درون طبقات تجاری ۳۰ درصد پهنای زمین است، این پهنای نباید از ۴/۵ متر کمتر باشد.

۴. حداقل مساحت فضاهای باز و ارتباطی درون مجموعه در هر طبقه تجاری ۲۰ درصد مساحت زمین است.

تبصره: فضاهای باز و ارتباطی با پهنای کمتر از اندازه‌های بالا جزو زیربنای تجاری محاسبه می‌شود.

د. ضوابط ساختمانی

۱. حداکثر ارتفاع طبقه تجاری همکف ۶/۵۰ متر (کف تا کف) و در طبقه اول ۴/۵۰ متر (کف تا کف) و سایر طبقات ۳/۶۰ متر (کف تا کف) مجاز است.

۲. حداقل مساحت خالص واحد تجاری ۲۰ مترمربع، با حداقل پهنای (دهانه) ۴ متر و حداقل عمق ۵ متر است.

۳. حداقل مساحت زیربنای واحد خدماتی ۵۰ مترمربع است.

تبصره: بندهای ۲ و ۳ در پلاک‌های با امکان ساخت بیش از یک واحد ملاک عمل است.

۴. حداکثر کد ارتفاعی کف تمام‌شده طبقه همکف در محل ورودی اصلی از تراز کف محور مجهز شهری بر قطعه (برای دسترسی آسان معلولین و سالمندان) ۰/۱۵ متر است.

تبصره: در زمین های دارای محدودیت فیزیکی، صرفاً برای تامین پارکینگ در زیرزمین، افزایش کد کف تمام شده تا ۱/۲۰ متر بلامانع است.

ه. فضاهای خدمات وابسته

۱. برای هر واحد تجاری پیش‌بینی یک انباری تجاری در زیرزمین بلامانع است.
۲. دسترسی به انباری تجاری منحصراً باید در محدوده زمین مجموعه پیش‌بینی شود. استفاده از سطح معبر عمومی برای دسترسی به انباری تجاری مجاز نیست.
۳. برای مجتمع های تجاری، پیش‌بینی سرویس بهداشتی (دستشویی و آبریزگاه) و نمازخانه با دسترسی مناسب الزامی است.
۴. برای مجتمع های بالای ۵۰ واحد، پیش‌بینی نمازخانه با دسترسی و مساحت مناسب الزامی است.

و. محوره‌های مجهز شهری ویژه

با استناد به بند ۴ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور مورخ ۹۶/۷/۱۷ در خصوص ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر قم، این نوع کاربری نیازمند تهیه ضوابط ویژه و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ استان می باشد. جدول ۶: ضوابط ساخت قطعات (تا مساحت ۲۰۰۰ مترمربع) در محوره‌های مجهز شهری و محلی (به غیر از بافت تاریخی)

نوع محور مجهز	تراکم ساختمانی (درصد)	سطح اشغال (تعداد)	سطح اشغال (تعداد)	تعداد طبقات مجاز	حداقل مساحت تفکیک	حداقل مساحت برای بهره مندی از تراکم	ملاحظات
محلی	محلی ۳ طبقه	۲۰۰	۸۰ (۱)	۶۰ (۳)	۳	۱۵۰	نحوه استقرار بنا در کل طبقات باید مطابق با نحوه استقرار بنا در بافت همجوار باشد.
	محلی ۴ طبقه	۲۶۰	۸۰ (۱)	۶۰ (۳)	۴	۱۵۰	
	محلی ۵ طبقه	۳۲۰	۸۰ (۱)	۶۰ (۴)	۵	۲۰۰	
نوع محور مجهز	تراکم ساختمانی (درصد)	سطح اشغال (تعداد)	سطح اشغال (تعداد)	تعداد طبقات مجاز	حداقل مساحت تفکیک	حداقل مساحت برای بهره مندی از تراکم	ملاحظات
شهری	شهری ۴ طبقه	۲۸۰	۸۰ (۳)	۶۰ (۳)	۴	۱۵۰	نحوه استقرار بنا در کل طبقات باید در محور مجهز قرار گیرد **
	شهری ۵ طبقه	۳۴۰	۸۰ (۴)	۶۰ (۳)	۵	۲۰۰	
	شهری ۶ طبقه	۴۰۰	۸۰ (۴)	۶۰ (۴)	۶	۲۵۰	
	شهری ۷ طبقه	۴۶۰	۸۰ (۴)	۶۰ (۵)	۷	۳۰۰	

* کاربری طبقات بالای تجاری، به صورت تجاری- خدماتی می باشد.

** در محوره‌های مجهز شهری، نحوه استقرار بنای کل طبقات، با تایید شهرداری، مطابق با بافت همجوار بلامانع است.

تبصره ۱: در کلیه محوره‌های فوق قطعات با مساحت کمتر از «حداقل مساحت برای بهره مندی از تراکم» باید از ضوابط متناسب یک رده پایین تر تبعیت نمایند. برای مساحت های زیر ۱۲۵ مترمربع تبصره های ۳ و ۴ ملاک عمل می باشد.

تبصره ۲: در محور های مجهز شهری ۴ طبقه، قطعات با مساحت کمتر از "حداقل مساحت برای بهره مندی از تراکم تا حداقل ۱۲۵ متر مربع"، باید بصورت یک طبقه کمتر احداث گردد (از آخرین طبقه کسر شود).

تبصره ۳: در کلیه محور های مجهز شهری، احداث ساختمان در زمین های با مساحت عرصه کمتر از ۱۲۵ تا ۴۰ مترمربع، صرفاً بصورت دو طبقه تجاری (زیرزمین-همکف یا همکف-اول) با سطح اشغال ۸۰ درصد، بر روی زیرزمین (با کارکردهای مجاز) امکان پذیر است.

تبصره ۴: در کلیه محورهای مجهز محلی، احداث ساختمان در زمین های با مساحت عرصه کمتر از ۱۲۵ تا ۴۰ مترمربع صرفاً بصورت دوطبقه (طبقه اول مسکونی با سطح اشغال ۶۰ درصد، طبقه همکف تجاری با سطح اشغال ۸۰ درصد) بر روی زیرزمین (با کارکردهای پارکینگ، تاسیسات، و انباری تجاری) مجاز است. در صورتی که با رعایت سطح اشغال فوق مساحت زیربنای هر یک از طبقات کمتر از ۸۵ مترمربع باشد، سطح اشغال تا تامین ۸۵ مترمربع افزایش می یابد.

تبصره ۵: در کلیه محورهای فوق احداث ساختمان در زمین های کمتر از عرصه ۴۰ متر مربع با تایید شهرداری صرفاً بصورت یک طبقه تجاری (همکف) با سطح اشغال ۱۰۰ درصد، بر روی زیرزمین (با کارکردهای تاسیسات، و انباری تجاری) مجاز است.

تبصره ۶: مساحت ملاک عمل برای برخورداری از طبقات هر پهنه، مساحت قبل از تعریض و توسعه می باشد مشروط به اینکه مساحت باقیمانده، «حداقل مساحت برای بهره مندی از تراکم» یک رده قبل را تامین کند. در غیر اینصورت باید بر اساس مساحت عرصه باقیمانده اقدام شود. حداقل مساحت رده قبل در محورهای مجهز شهری ۴ طبقه و مجهز محلی ۳ طبقه، ۱۲۵ مترمربع تعیین می گردد. مساحت ملاک عمل برای محاسبه سطح اشغال، در صورت تنظیم صلح نامه با مالک، مساحت عرصه پیش از تعریض و توسعه، و در صورت عدم تنظیم صلح نامه با مالک، مساحت عرصه باقیمانده پس از تعریض و توسعه است.

تبصره ۷: لازم به ذکر است که تبصره های فوق مشمول قطعات حاصل از تفکیک های غیرمجاز نمی باشد.

تبصره ۸: در گستره های مجهز شهری، زمین های دارای گذر دسترسی با عرض کمتر از ۲۰ متر، به صورت تراکم ساختمانی ۱۸۰ درصد و حداکثر ۳ طبقه بر روی زیرزمین و نحوه استقرار بنا کل طبقات مطابق بافت همجوار می باشد. در این حالت چنانچه پارکینگ مورد نیاز در زیرزمین تامین نگردد، تعبیه پیلوت صرفاً با کارکرد پارکینگ بلامانع است.

تبصره ۹: در همه محورهای مجهز شهری و محلی بهره گیری از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز مشروط به تامین پارکینگ های مورد نیاز متناسب با کاربری مورد نظر می باشد.

کاربری‌های عمومی - خدماتی

در چارچوب اسناد و مدارک طرح تفصیلی شهر قم، کلیه زمین‌هایی که با عنوان کاربری‌های عمومی - خدماتی تثبیت یا پیشنهاد شده، از ضوابط و مقررات زیر پیروی می‌نماید. جدول ۷ نشانگر ضوابط و مقررات مربوط به حدنصاب تفکیک زمین، ضریب اشغال ساختمان در قطعه، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی مجاز کاربری‌های عمومی - خدماتی و کارکردهای زیرگروه هر یک می‌باشد.

آ. ضوابط و مقررات کلی

(۱) همه مفاد این ضوابط و مقررات شامل حدنصاب تفکیک زمین، ضریب اشغال ساختمان، تعداد طبقات، تراکم ساختمانی و ... بوده و تنها در پهنه یکپارچه و تعیین شده زمین دارای کاربری‌های عمومی - خدماتی قابل استفاده است.

(۲) در محدوده کاربری‌هایی که بیش از یک قطعه زمین با مالکیت‌های جداگانه را دربر می‌گیرد، هیچ قطعه ملکی، به تنهایی و جدا از قطعه (های) دیگر، مجاز به بهره‌برداری از مفاد این ضوابط و مقررات و هیچ‌گونه ساخت و ساز جداگانه‌ای نیست.

(۳) هر گونه تفکیک زمین در پهنه کاربری‌های عمومی - خدماتی کمتر از حد نصاب کاربری مربوطه ممنوع است.

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

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

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

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

(۸) به منظور ایجاد زمینه مناسب و آزادی عمل در تهیه طرح‌های معماری متنوع، برای دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی، کتابخانه مرکزی، سینما و تئاتر، بیمارستان‌ها، ورزشگاه‌های ناحیه‌ای و مرکزی؛ و مجموعه‌های اقامتی - پذیرایی، تعداد طبقات و حداکثر تراکم ساختمانی در جدول ارائه نشده است. طرح‌های معماری این کاربری‌ها باید در کمیته کار کمیسیون ماده پنج بررسی و به تأیید برسد.

(۹) احداث داروخانه اختصاصی در درون مجموعه‌های درمانی، با مساحت ۱۰ درصد زیربنای کل ساختمان تا حداکثر ۱۰۰ مترمربع مجاز است.

تبصره: داروخانه و دراگ‌استور مستقل جدا از مجموعه‌های درمانی کارکرد تجاری خدماتی به شمار می‌رود و احداث آن در زمین‌های با کاربری درمانی مجاز نیست.

در طراحی و ساخت و ساز در زمین‌های دارای کاربری عمومی - خدماتی، افزون بر مجموعه این ضوابط و مقررات، رعایت ضوابط و مقررات، دستور کارها و آیین‌نامه‌های تدوین شده مصوب از سوی سازمان‌های مسئول هر کاربری الزامی است.

(۱۰) در زمین‌های با کاربری حمل و نقل و انبار، که به کارکرد پارکینگ همگانی اختصاص یافته است؛ قسمتی از

مجتمع تا سقف ۱۵ درصد تراکم را می‌تواند به خدمات خودرو (به جز کارگاه‌های صافکاری و نقاشی خودرو) با رعایت ضوابط مربوطه تخصیص یابد.

(۱۱) مجتمع‌های خدمات خودرو مستقل جدا از پارکینگ همگانی کارکرد تجاری خدماتی به شمار می‌رود و احداث کارکردهای مجاز آن (به جز کارگاه‌های صافکاری و نقاشی خودرو)، در زمین‌های با حداقل مساحت ۴۵۰ مترمربع، با حداکثر ضریب اشغال و تراکم ساختمانی ۲۵ درصد، به صورت یک طبقه، مجاز است.

(۱۲) پیش‌بینی فضای باز جانبی، به پهنای حداقل ۳ متر از لبه‌های زمین تا برساختمان، در طراحی نحوه استقرار ساختمان در قطعه الزامی است.

(۱۳) پیش‌بینی فضای باز قطعه (یا بخشی از آن) به شکل حیاط مرکزی، مشروط به اینکه مساحت آن از ۲۵ درصد مساحت قطعه کمتر نباشد، بلامانع است.

(۱۴) افزایش ضریب اشغال مجاز ساختمان در کاربری مذهبی تا ۷۰ درصد مساحت زمین، مشروط به اینکه مزاحمتی برای قطعه‌های همجوار ایجاد نکند، بلامانع است.

ب. کاربری فضای سبز و باز

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

۱. پهنه پارک‌های جنگلی و گردشگاهی.

۱-۱- در پارک‌های جنگلی — گردشگاهی استقرار عملکردهای فرهنگی — تفریحی مانند شهربازی، باغ پرندگان، باغ موزه، چایخانه و غذاخوری و کمپینگ، تله‌کابین و فضاهای ورزشی — تفریحی روباز مانند پیست اسکی روی چمن، زمین گلف، مسیرهای ویژه پیاده‌روی، دوچرخه‌سواری، اسب‌سواری و دریاچه‌ها و استخرهای تفریحی بلامانع است.

۱-۲- ضریب اشغال ساختمان و تراکم ساختمانی در پهنه پارک‌های جنگلی-گردشگاهی ۵ درصد مساحت زمین است.

۲. فضاهای سبز و باز شهری که شامل پارکها و بوستان‌ها در مقیاس‌های شهری و محلی، فضاهای سبز حاشیه معابر و فضای سبز حریم رودخانه‌ها و مسیل‌ها، پهنه‌های طبیعی-کوهستانی، خطوط انتقال برق فشار قوی، خطوط انتقال گاز، جویها، کانالهای آبرسانی و ... دیده می‌شوند.

۱-۲- استقرار زمین بازی کودکان و زمین اسکیت در پارکها و بوستان‌ها مجاز است.

۲-۲- تخصیص حداکثر ۲۰ درصد مساحت پارکها و بوستان‌ها به زمینهای ورزشی روباز بلامانع است.

۲-۳- استقرار کارکردهای فرهنگی - تفریحی (کتابخانه و قرائتخانه، کانون پرورش فکری، نمایشگاه، سالن نمایش فیلم و تئاتر، آسمان نما)، رستوران بدون تالار پذیرایی، چایخانه، نمازخانه، سرویس‌های بهداشتی، ساختمان اداری و نگهداری و تجهیزات و تأسیسات فنی بوستان، سوله‌های مدیریت بحران، گلخانه در پارکها و بوستان‌های با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر به شرح زیر مجاز است.

الف - حداکثر ضریب اشغال ساختمان در پارکها و بوستان‌های با مساحت ۱۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۰ درصد مساحت زمین بصورت یک طبقه

ب- ۱۰۰۰۰ مترمربع و بیشتر، ۵ درصد مساحت زمین به نسبت مازاد بر بند الف و حداکثر دو طبقه،

تبصره ۱: هرگونه تفکیک و تقسیم‌بندی زمین در زمین‌های با کاربری پارک و فضای سبز ممنوع است.
تبصره ۲: هرگونه تفکیک و تقسیم‌بندی کاربری پارک و فضای سبز بواسطه دیوار کشی یا محصور کردن محوطه ساختمان، ممنوع می باشد.

ج. کاربری صنعتی (صنایع سبک) و کارگاه‌ها

- ۱) با توجه به ممنوعیت و محدودیت استقرار کارکردهای صنعتی در محدوده شهر، تنها آن دسته از واحدهای صنعتی سبک (گروه الف)، که از نظر نوع فعالیت مورد تایید اداره صنایع و محیط زیست بوده؛ و مجاز به استقرار در زمین‌های با کاربری صنعتی و کارگاهی درون محدوده شهر هستند.
 - ۲) استقرار کاربری‌های انبار و سردخانه (پس از تایید محیط زیست)، مشروط به تامین حداقل مساحت مربوط به آنها، در پهنه‌های کاربری صنعتی بلامانع است.
 - ۳) استقرار جایگاه سوخت (بنزین و CNG) و مجتمع خدمات خودرو، مشروط به عدم تفکیک زمین، در پهنه این کاربری مجاز است.
 - ۴) استقرار ساختمان در زمین باید با رعایت حداقل فاصله ۳ متر از لبه‌های زمین صورت گیرد.
- تبصره: در قطعات با مساحت زیر حدنصاب تفکیک و عدم تناسب بهینه نقشه جانمایی باید توسط شهرداری بررسی و تأیید گردد.
- ۵) حداکثر یک پنجم سطح اشغال مجاز را برای بخش‌های اداری - خدماتی، می‌توان در ۲ طبقه احداث کرد.
 - ۶) حداقل پهنای خیابان دسترسی قطعه‌ها در این کاربری ۱۶ متر است.
 - ۷) ساخت و ساز در زمین‌های تخصیص یافته به کارکردهای مجاز این کاربری پیرو ضوابط و مقررات ویژه همان کاربری‌ها خواهد بود.
 - ۸) در کاربری‌های صنعتی و کارگاهی صرفاً تعداد پارکینگ‌های موردنیاز در زمان صدور مجوز ساختمانی (پروانه ساخت) مشروط بر رعایت موارد زیر در محوطه قابل قبول می‌باشد:
 - اختصاص ۳۰ درصد از فضای باز (پس از رعایت سطح اشغال مجاز) به فضای سبز
 - رعایت مسیرهای عبور و مرور
 - رعایت نکات فنی طرح و جانمایی و طراحی صحیح پارکینگ‌ها
- تبصره: در صورت تغییر در سطح اشغال مجاز در زمان ساخت، پارکینگ‌های محوطه مورد تأیید نمی‌باشد.

د. کاربری تجاری - خدماتی

- کاربری تجاری - خدماتی می‌تواند به صورت کاربری تجاری یا ترکیبی از کاربری تجاری با کاربری خدمات انتفاعی و یا خدمات غیرانتفاعی باشد که ضوابط ساخت آن به شرح زیر می‌باشد:
- ۱- حداکثر تعداد طبقات و سطح اشغال بر اساس ضوابط ساخت پهنه تراکمی یا محور مجهز محل استقرار قطعه مورد نظر
 - ۲- کاربری طبقات بر اساس ضوابط کاربری مختلط شهری (واقع در محورها و گستره‌های مجهز شهری)
 - ۳- سایر ضوابط و مقررات بر اساس ضوابط کاربری مختلط شهری (واقع در محورها و گستره‌های مجهز شهری)

جدول ۷: ضوابط و مقررات کاربری‌های عمومی-خدماتی به غیر از بافت تاریخی

حداقل عرض معبر	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)	حداکثر ضریب اشغال زیرزمین ها(درصد)	حداکثر ضریب اشغال همکف(درصد)	حداقل عرض قطعه	حداقل نصاب تفکیک زمین (مترمربع)	نوع کاربری		
							اصلی	زیرگروه	
۱۲	مطابق پهنه تراکمی یا محور مجهز واقع در آن						تجاری-خدماتی		
۱۸	۱۰۰	۲	۵۰	۵۰	۳۰	۲۰۰۰	دبستان	آموزشی	
۱۸	۱۵۰	۳	۵۰	۵۰	۴۰	۳۰۰۰	دبیرستان دوره اول		
۱۸	۲۰۰	۴	۵۰	۵۰	۵۰	۴۰۰۰	دبیرستان دوره دوم و مدارس علمیه		
۲۰	۲۰۰	۴	۵۰	۵۰	۵۰	۵۰۰۰	هنرستان یا مرکز آموزش حرفه‌ای	آموزش، تحقیقات و فناوری	
۲۴	۱۲۰	۳	۴۰	۴۰	-	سرانه هر طلبه ۷۰م ^۲	حوزه علمیه		
۳۰	طبق ضوابط وزارت متبوع	طبق ضوابط وزارت متبوع	۲۵	۲۵	-	سرانه هر دانشجو ۷۰م ^۲	دانشگاه یا مرکز آموزش عالی		
۱۲	۱۸۰	۳	۶۰	۶۰	-	۵۰۰	خانه فرهنگ و کتابخانه محلی	فرهنگی – هنری	
۱۴	۱۸۰	۳	۶۰	۶۰	-	۱۰۰۰	کتابخانه ناحیه‌ای		
۲۰	طبق ضوابط وزارت متبوع	طبق ضوابط وزارت متبوع	۵۰	۴۰	-	۵۰۰۰	کتابخانه مرکزی		
۳۰	۲۴۰	۳	۹۰	۸۰	-	۲۰۰۰	سینما – تئاتر		
۳۰	۱۲۰	۳	۶۰	۴۰	-	۳۰۰۰	فرهنگسرا		
۱۲	۱۴۰	۲	۸۰	۷۰	-	۳۰۰	مسجد محلی، حسینیه	مذهبی	
۱۸	۱۲۰	۲	۷۰	۶۰	-	۱۰۰۰	مسجد منطقه ای		
۲۴	۱۰۰	۲	۶۰	۵۰	-	۲۰۰۰	مسجد شهری، مصلی، امامزاده و زیارتگاه		
۱۲	۱۰۰	۲	۵۰	۵۰	-	۵۰۰	محلی	درمانی	
۱۸	۱۲۰	۳	۴۰	۴۰	-	۲۵۰۰	ناحیه ای		
۲۴	۱۶۰	۴	۴۰	۴۰	-	۵۰۰۰	منطقه ای		
۳۰	طبق ضوابط وزارت متبوع	طبق ضوابط وزارت متبوع	۴۰	۴۰	-	۱۰۰۰۰	بیمارستان		
۱۲	۷۵	-	-	۵۰	۲۵	۱۵۰۰	زمین یا سالن ورزشی		ورزشی
۲۰	۶۰	-	-	۴۰	۴۰	۵۰۰۰	ورزشگاه ناحیه‌ای		
۳۰	۳۰	-	-	۲۰	-	۲۰۰۰۰	ورزشگاه مرکزی		

تفریحی – گردشگری*	مجموعه تفریحی-پذیرایی	۵۰۰۰		۳۰	۴۰	۴	۱۲۰	۳۰
	مجموعه اقامتی – پذیرایی	۲۵۰۰		۴۰	۶۰	۶	۲۴۰	۲۴
	هتل – مهمانسرا	۱۰۰۰		همکف ۶۰ طبقات ۴۵	مطابق پهنه تراکمی واقع در آن			۲۰
	هتل – آپارتمان	۴۰۰		مطابق پهنه تراکمی واقع در آن				۱۶
	مسافرخانه – مهمانپذیر	۲۰۰		مطابق پهنه تراکمی واقع در آن				۱۲
اداری و انتظامی	اداری و انتظامی در مقیاس ناحیه	۵۰۰		۵۰	۵۰	۲	۱۰۰	۱۸
	اداری و انتظامی در مقیاس منطقه	۱۰۰۰		۵۰	۵۰	۲	۱۰۰	۲۴
	اداری و انتظامی در مقیاس شهری	۵۰۰۰		۵۰	۵۰	۴	۲۰۰	۳۰
تاسیسات و تجهیزات شهری**	تاسیسات شهری		طبق ضوابط دستگاه‌های ذیربط					
	ایستگاه آتش‌نشانی	۱۰۰۰		۵۰	-	۲	۱۰۰	۲۰
	جایگاه سوخت (بنزین و CNG)	۱۲۰۰		۳۰	-	۱	۳۰	۲۰
	پایگاه امداد	۵۰۰		۶۰	-	۱	۶۰	۲۰
	بازار روز	۲۰۰۰		۳۰	-	۱	۴۵	۲۴
حمل و نقل و انبار	پارکینگ همگانی طبقاتی**	۱۰۰۰		مطابق پهنه تراکمی واقع در آن				
	مجتمع خدمات خودرو (کارواش یک طبقه در پارکینگ همگانی)	-		۲۰	-	-	۲۰	۲۰
	پایانه درون شهری	۵۰۰۰		۵	-	۲	۱۰	۳۰
	پایانه باربری	۵۰۰۰		۵	-	۲	۱۰	۳۰
	انبار	۱۰۰۰		۶۰	-	۲	۹۰	۳۰
صنعتی	صنعتی	۱۵۰۰		۵۰	-	۲	۷۰	۳۰
	کارگاهی	۵۰۰		۶۰	-	۲	۸۰	۲۰

* بند ۲۲ مصوبات کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۱/۵/۸ به قوت خود باقی است.

** میزان حداقل نصاب تفکیک زمین و سایر ضوابط مربوطه در موارد خاص تابع نظر کارشناسی دستگاه متولی خواهد بود.

*** در کاربری های تاسیسات شهری و جایگاه سوخت میزان حداقل نصاب تفکیک زمین و سایر ضوابط مربوطه در موارد خاص تابع نظر کارشناسی دستگاه متولی خواهد بود.

تبصره یک : قطعات واقع در بافت تاریخی بر اساس طرح مصوب ویژه بافت می باشد.

تبصره دو : چنانچه در ستون آخر (حداقل عرض معبر) مغایرتی بین نقشه کاربری اراضی و ضوابط طرح تفصیلی وجود داشته باشد ملاک عمل نقشه طرح تفصیلی می باشد.

تبصره سه : در محدوده منطقه هفت (کوچه آبشار و پیرامون) طرح مصوب مربوط به آن ملاک عمل می باشد.

ضوابط و مقررات کلی مشترک

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

الف. مقررات و مصوبات عمومی

(۱) به منظور رعایت مقررات ایمنی، در ساختمان‌هایی که طبق مقررات ملی ساختمان بلند مرتبه محسوب می‌شود می‌بایست نقشه‌های مربوطه پیش از صدور پروانه ساختمانی به تایید سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری برسد.

(۲) در تهیه طرح‌های مجتمع‌های مسکونی، تجاری-اداری و ساختمان‌های عمومی، رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولان جسمی-حرکتی (موضوع مصوبه ۱۴۲۷۷ ت ۳۱۹۶۰ مورخ ۱۳۸۴/۳/۹ هیئت وزیران) الزامی است.

(۳) رعایت مفاد مقررات ملی ساختمان (مباحث الزامات عمومی ساختمان، مصالح و فرآورده‌های ساختمانی، پی و پی‌سازی، طرح و اجرای ساختمان‌های بتون آرمه و فولادی، بهینه‌سازی مصرف انرژی، پدافند غیرعامل و ...)، بر پایه آخرین ویرایش منتشر شده، الزامی است.

تبصره: در صورت مغایرت این ضوابط با مقررات ملی ساختمان هر کدام که بازدارندگی بیشتری داشته باشد، ملاک عمل خواهد بود.

(۴) در مناطقی از محدوده شهر که دارای ضوابط ویژه می‌باشند آن ضوابط ملاک عمل خواهد بود.

(۵) نحوه محاسبه تراکم در کلیه ساختمانها بر مبنای مساحت قید شده در سند مالکیت می‌باشد، مگر اینکه مساحت موجود در محل از مقدار قید شده در سند مالکیت کمتر باشد که در اینصورت مساحت موجود ملاک عمل خواهد بود.

(۶) در مواردی که در اثر اجرای طرح اجرایی، در گذرهای عمومی از مساحت قید شده در سند مالکیت کم شود، ملاک محاسبه تراکم ساختمانی و سطح اشغال (با تثبیت تعداد طبقات و مشروط به موافقت شهرداری) همچنان بر اساس مساحت قید شده در سند مالکیت قبل از اصلاح بر گذر عمومی می‌باشد.

ب. ضوابط و مقررات معماری و ساختمانی

(۱) در طراحی و ساخت ساختمان‌ها، رعایت معیارها و استانداردهای کمی و کیفی مربوط به فضاهای درونی و بیرونی، اجزاء ساختمان و تأمین حداقل اندازه‌ها و فاصله‌ها الزامی است.

(۲) برای رعایت اصول بهداشت و نظافت، ایجاد حداقل یک سرویس بهداشتی در کلیه ساختمان‌ها الزامی است.

(۳) در واحدهای مسکونی علاوه بر ایجاد سرویس بهداشتی، ایجاد حمام و آشپزخانه و اتاق خواب الزامی است.

(۴) در هر ساختمان باید از نظر دفع فاضلاب پیش بینی لازم انجام گیرد، به نحوی که از نظر اتصال به شبکه فاضلاب دچار اشکال نگردد. تا زمانی که شبکه فاضلاب شهر تکمیل نشده پیش بینی های موقتی ولی مطمئن برای عدم مزاحمت فاضلاب ساختمان برای بهداشت عمومی و نیز هدایت آبهای باران بعمل آید.

- ۵) احداث یک واحد سرویس بهداشتی به مساحت حداکثر ۳ مترمربع در کنار فضای باز (حیاط) بلامانع بوده و جزو اعیانی و تراکم محاسبه نمی گردد.
- ۶) طراحی و اجرای هر گونه پیش‌آمدگی ساختمان در طبقات بالاتر از همکف و پیلوت، در بیرون از لبه (اصلاح شده) زمین، بر روی معابر عمومی کمتر از ۱۲ متر عرض ممنوع است. اندازه پیش‌آمدگی در معبر ۱۲ متری تا کمتر از ۲۰ متری، ۸۰ سانتی متر، از ۲۰ متری تا کمتر از ۴۵ متری، ۱۰۰ سانتی متر، و از ۴۵ متری به بالا، ۱۲۰ سانتی متر تعیین می گردد. در محل پخ ها حداکثر پیش آمدگی ۱۵۰ سانتی متر در امتداد مالکیت و عمود بر پخ می باشد.
- تبصره ۱: حداقل ارتفاع زیر پیش‌آمدگی از کف پیاده‌رو (در صورت وجود پیاده‌رو)، ۲/۸۰ متر و از کف معبر (در صورت عدم وجود پیاده‌رو)، ۳/۵۰ متر می باشد.
- تبصره ۲: مساحت پیش آمدگی مجاز طبقات در محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی منظور نمی گردد.
- ۷) ساخت دست‌انداز و جان‌پناه، در لبه بام‌های مسطح، ایوان‌ها و بهارخوابها، به بلندی حداقل ۱/۱۰ متر و حداکثر ۱/۶۰ متر الزامی است.
- ۸) در طراحی و ساخت پلکان اصلی ساختمان، رعایت نسبت پهنای کف پله و بلندی آن براساس رابطه زیر الزامی است:

$$Cm 64 = 2 \times \text{بلندی پله} + \text{کف پله}$$

- تبصره ۱: مناسب‌ترین اندازه بلندی پله‌ها ۱۶ تا ۱۸ سانتی متر و کف پله ۲۸ تا ۳۲ سانتی متر است.
- تبصره ۲: حداقل عرض مفید بازوی پله ۱/۱۰ متر و حداقل عرض مفید پاگرد میانی ۱/۲۰ و حداقل عرض مفید پاگرد طبقه ۱/۵۰
- ۹) برای ساختمان‌هایی که مساحت کل زیربنای آنها با محاسبه پیلوتی و زیرزمین از ۲۰۰۰ مترمربع بیشتر باشد احداث پست برق که محل آن به تایید شرکت برق منطقه‌ای رسیده باشد الزامی است. در صورت عدم نیاز به پست برق مراتب از طرف شرکت مزبور اعلام می گردد.
- ۱۰) نصب دست‌انداز یا نرده جان‌پناه در لبه پلکان‌ها، با حداقل بلندی ۱/۱۰ متر الزامی است.
- ۱۱) احداث هر گونه پله، رمپ، شیب‌راه و نورگیر در معبر و پیاده‌رو ممنوع است.

ج. سیمای شهری و نماسازی

۱. صدور پایان کار ساختمان منوط به اجرای کامل نماسازی است.
 ۲. گذراندن لوله‌ها، کانال‌ها، کابل‌ها و سیم‌های تأسیساتی از روی نما و نصب دستگاه‌های تأسیساتی (مانند کولر، هواکش، ...) بر روی نمای ساختمان مجاز نیست.
 ۳. استفاده از بام، خرپشته و بالکن به عنوان انبار موقت یا دائم مجاز نیست.
 ۴. رعایت ضوابط و مقررات و دستورالعمل‌های اجرایی مربوط به نماسازی و سیمای شهری مصوب شهر قم به ویژه از حیث استفاده از مصالح متناسب با اقلیم و نیز هماهنگی با بافت پیرامون و استفاده از طرح ها و الگوهای ایرانی اسلامی الزامی است.
- تبصره: چنانچه رعایت مقررات مندرج در بند ۹ در مواردی با تضاد همراه باشد، رعایت ضوابط برحسب تأخر تاریخ تصویب ملاک عملخواهد بود.

بام سبز

- (۱) حداکثر ارتفاع دست انداز لبه بام، از کف بام ۱/۶۰ متر.
- (۲) ساخت دست انداز لبه بام به شکل جای گل و گیاه بلامانع است.
- (۳) پوشش بدنه های جانبی بام و ایجاد سقف بر روی آن ممنوع است.
- (۴) کارگذاری سازه های نگهدارنده گل و گیاه صرفا باید به صورت ساز سبک مشبک باشد. (صرفا با مصالح چوبی)
- (۵) ایجاد فضای نشیمن سرپوشیده به صورت سایه بان و آلاچیق به میزان ۱۰ درصد مساحت بام حداکثر تا ۲۰ متر مربع بلامانع است.
- (۶) حداکثر ارتفاع کف تا سقف سازه سبک و سایه بان ۳ متر است.
- (۷) آلاچیق و سایه بان باید با فاصله حداقل ۳ متر از لبه های بام قرار گیرد.

د. حریم های قانونی

- (۱) رعایت حریم های قانونی مربوط به عوارض طبیعی یا انسان ساخت مشروحه زیر، در چارچوب موازین اعلام شده از سوی سازمان های مسئول، الزامی است :
 - آبروها (رودخانه، مسیل، جوی آب، کانال آبرسانی، ...)
 - شبکه های تأسیسات زیربنایی (خطوط انتقال برق، خطوط لوله های آب، خطوط لوله های گاز، شبکه فاضلاب، ...)
 - خطوط انتقال نفت و گاز
 - مراکز تأسیساتی - خدماتی (چاه های آب، قنات ها، مخزن های آبرسانی، فرودگاه، ...)
 - مراکز نظامی - انتظامی و مراکز خاص که دارای حریم مصوب می باشند.
- (۲) رعایت ضوابط ساخت و ساز مربوط به هر یک از حرائم مصوب الزامی است.

ه. ضوابط مربوط به آثار تاریخی - فرهنگی

- (۱) هر گونه ساخت و ساز در پیرامون آثار تاریخی - فرهنگی مصوب باید با توجه به حریم های حفاظتی و در چارچوب ضوابط و مقرراتی که از سوی سازمان میراث فرهنگی استان قم اعلام می شود انجام گیرد.

و. سایر ضوابط و مقررات

- (۱) در صورت وجود مغایرت احتمالی در مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، ضابطه ی محدودکننده تر ملاک عمل خواهد بود.
- (۲) در موارد مربوط به محاسبه میزان اصلاحی و تراکم ساختمانی و ... ، مساحت و اندازه های سند مالکیت ملاک عمل خواهد بود.
- (۳) در همه موارد احتمالی منعکس نشده بر روی نقشه ها و اسناد طرح، مصوبات کمیسیون ماده پنج ملاک عمل خواهد بود.

پارکینگ

الف. ضوابط و مقررات کلی

کلیات

تعداد پارکینگ های مورد نیاز ساختمانها مطابق دستورالعمل ها و ضوابط طرح تفصیلی محاسبه و تعیین می شود. بر این اساس احداث کنندگان بناها با توجه به نوع کاربری می توانند مطابق ضوابط تعریف شده به هر یک از طریق ذیل عمل نمایند.

۱- پارکینگ های خصوصی

این دسته از پارکینگ ها با حفظ مالکیت خصوصی و با تایید شهرداری، الزاماً در داخل خود قطعه زمین (در سطح اشغال مجاز ساختمان) جهت توقف خودروهای واحدهای واقع در یک ساختمان یا مجموعه ساختمانی تامین می گردند.

- تذکر: حذف پارکینگ ساختمانهای مسکونی ممنوع می باشد.

۲- پارکینگ های عمومی

این دسته از پارکینگ ها غیر قابل تفکیک بوده، مورد استفاده همگان قرار می گیرد و الزاماً در داخل خود قطعه زمین (در سطح اشغال مجاز ساختمان) تامین می گردند. پارکینگ مجتمع های تجاری نیز پارکینگ عمومی محسوب شده، و غیر قابل تفکیک می باشد.

الزامات کلی پارکینگ

رعایت مفاد ضوابط و مقررات عمومی زیر در همه موارد طراحی و ساخت پارکینگ اعم از فضای پارکینگ انواع کاربری ها (پارکینگ های خصوصی و همگانی) الزامی است.

۱) پیش بینی دسترسی پارکینگ قطعه ها (ورودی و خروجی)، به طور مستقیم، از بزرگراه ها و خیابان های شریانی (در صورت امکان تامین دسترسی از سایر معابر و کندروها) ممنوع است. شهرداری موظف است در تفکیک اراضی، دسترسی سواره مناسب از معابر پشتیبان را پیش بینی نماید.

۲) دسترسی سواره و ورودی پارکینگ قطعه هایی که به دو معبر یا بیشتر بر دارند نحوه دسترسی با تایید شهرداری تامین گردد.

۳) برای هر قطعه ایجاد یک ورودی سواره، با پهنای حداکثر ۵/۵ متر مجاز است.

تبصره: برای قطعات دارای بر بیش از ۲۰ متر، به ازای هر ۲۰ متر امکان تأمین یک راه دسترسی سواره مازاد مجاز می باشد.

۴) باز شو درب سواره به سمت بیرون از حریم ملک (کوچه یا خیابان) غیر مجاز می باشد.

۵) ارتفاع مفید پارکینگ ها حداقل ۲/۶۰ متر و حداکثر ۳ متر رعایت گردد.

۶) اختصاص بخشی از پارکینگ های مورد نیاز جهت استفاده معلولین جسمی - حرکتی مطابق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص مناسب سازی الزامی است.

۷) توقف خودروها در توقفگاه ها نباید مزاحمتی برای باز شدن درب ها و استفاده از فضاهای انباری و تاسیساتی و دسترسی به راه پله ها و آسانسورها ایجاد کند و حداقل فضای عبور پیاده به اندازه ۰/۶ متر رعایت گردد.

۸) تامین پارکینگ در فضای باز باقیمانده قطعه زمین حتی در صورت مسقف کردن و ابقا در مراجع قانونی

قابل قبول نمی باشد و به عنوان پارکینگ محسوب نمی شود.

۹) در صورتی که ساختمان کمتر از سطح اشغال مجاز احداث گردد، تامین پارکینگ در فضای باقیمانده تا حد سطح اشغال مجاز بلامانع است.

۱۰) به استناد دستور العمل شماره ۲۳۳۱۸/۳/۳۴ مورخ ۱۳۷۱/۲/۷ وزارت کشور، چنانچه به دلایل زیر امکان تامین پارکینگ در قطعه زمین وجود نداشته باشد، مالک می بایست نسبت به تامین پارکینگ مورد نیاز ساختمان به صورت جایگزین اقدام نماید. بدیهی است تعداد پارکینگهای مورد نیاز ساختمان مطابق جدول شماره ۹ محاسبه می گردد. لازم به ذکر است دستورالعمل یاد شده برای انطباق ضوابط مذکور با شرایط شهر و تعاریف جدید بروزرسانی شده است.

۱- ساختمان هایی که در بر خیابانهای سریع السیر (آزادراه و بزرگراه بدون کندرو براساس نقشه سلسله مراتب عملکردی شبکه) و به عرض ۴۵ متر و بیشتر و میدان های شهری قرار داشته و دسترسی اتومبیل رو نداشته باشد.

۲- در صورت استقرار بنا به فاصله ۱۰۰ متر و یا کمتر از آکس یک تقاطع خطرناک در کلیه انشعابات منتهی به تقاطع متشکل از حداقل دو گذرگاه آزادراه، بزرگراه و شریانی اصلی براساس نقشه سلسله مراتب عملکردی شبکه معابر

۳- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن سال باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

۴- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد (۱۰ درصد و بیشتر) احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

۵- امکان تامین پارکینگ بخاطر وضع و فرم قطعه زمین مقدور نباشد.

۶- چنانچه قطعه زمین در داخل محدوده طرح ترافیک شهر قم مصوب شورای هماهنگی ترافیک استان قرار گرفته باشد.

۷- چنانچه قطعه زمین در بر پیاده راه ها، معابر ویژه و گذرهایی که امکان دسترسی سواره ندارند قرار داشته باشد.

ابعاد، تعداد و مساحت های مورد نیاز در توقفگاههای وسایل نقلیه

انواع پارکینگ ها از نظر تعداد، با در نظر گرفتن ظرفیت به سه گروه تقسیم می شوند :

۱- پارکینگ های کوچک (دارای حداکثر سه محل توقف خودرو)

۲- پارکینگ های متوسط (دارای چهار تا حداکثر ۲۴ محل توقف خودرو)

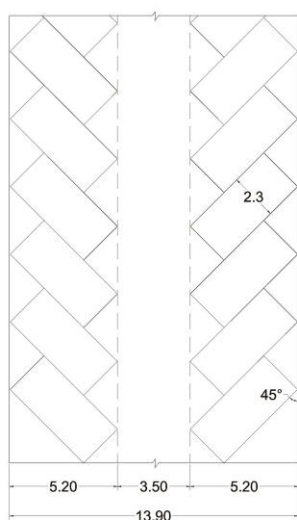
۳- پارکینگ های بزرگ (دارای ۲۵ واحد به بالا)

پارک کردن عمودی (طول واحد پارکینگ عمود بر راه دسترسی) چیدمان متداول است. اما استفاده از چیدمان های ۴۵ درجه، ۳۰ درجه و موازی نیز به شرط رعایت حداقل اندازه های لازم (مطابق جدول ۸) مجاز است. چیدمان های یاد شده، در صورت قرارگیری پارکینگ در طبقات غیر از همکف، باید دارای محل مناسب برای دور زدن خودروها باشد.

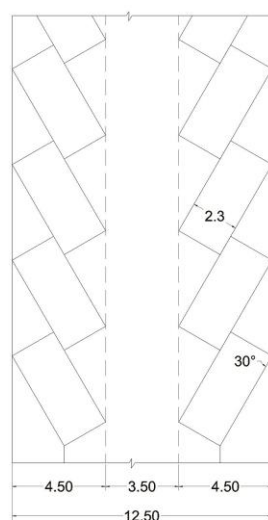
تبصره: در چیدمان موازی طول جای پارکینگ حداقل ۶ متر است.

جدول ۸: اندازه‌های پایه در انواع چیدمان پارکینگ

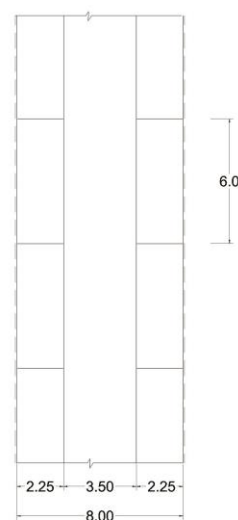
نوع چیدمان	حداقل عمق مفید عمودی جای پارک	حداقل پهناى مفید راه دسترسی	حداقل پهناى مفید جای پارک
۳۰ درجه	۴/۵۰	۳/۵۰	۲/۵۰
۴۵ درجه	۵/۲۰	۳/۵۰	۲/۵۰
موازی	۲/۵۰	۳/۵۰	۲/۵۰



چیدمان ۴۵ درجه



چیدمان ۳۰ درجه



چیدمان موازی

پارکینگ مجهز به جابه‌جا کننده برقی - مکانیکی

به منظور بهره‌برداری بهینه از فضا و افزایش مطلوبیت زیست محیطی، استفاده از انواع سامانه‌های برقی - مکانیکی برای جابه‌جایی خودروها در پارکینگ، به جای راه‌ها و شیب‌راهه‌های دسترسی متداول، با رعایت ضوابط مقررات ملی ساختمان بلامانع است.

ب. ضوابط پارکینگ‌های خصوصی (ساختمانهای با کاربری مسکونی با هر تعداد پارکینگ و غیرمسکونی با ظرفیت کمتر از ۲۵ واحد پارکینگ)

۱- محل پیش بینی شده برای توقف یک واحد پارکینگ بایستی بدون احتساب مسیر حرکت و فضای تردد و بصورت خالص شامل فضایی حداقل به ابعاد $۵ \times ۲/۵$ متر می باشد.

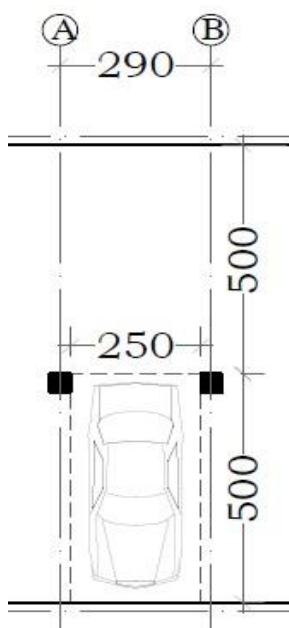
۲- مساحت مورد نیاز برای یک واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع می باشد. این میزان شامل $۱۲/۵$ مترمربع برای محل توقف و مابقی جهت فضاهای حرکت و چرخش، ورود و خروج و سایر فضاهای مشترک می باشد.

۳- متناسب با چیدمان پارکینگ، فضای چرخشی پشت خودرو حداقل پنج متر تأمین گردد.

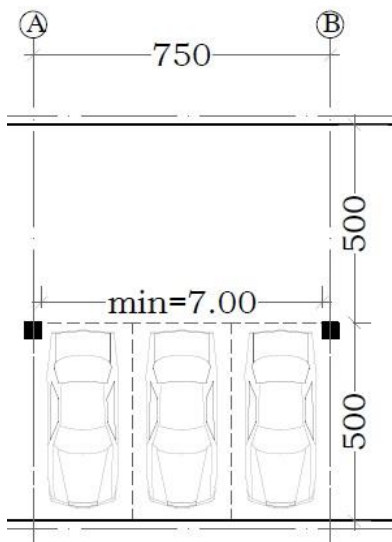
۴- از هر خیابان فقط یک درب ورود و خروج پارکینگ مجاز می باشد مگر اینکه طول بر زمین بیش از ۲۰ متر بوده و یا قطعه مورد نظر تجميع دو یا چندین پلاک باشد که در این صورت استفاده از دو یا چندین درب ورود و خروج پارکینگ بلامانع می باشد.

۵- عرض ورودی و عرض مفید شیب‌راهه برای پارکینگ‌های کوچک نباید کمتر از ۳ متر و در پارکینگ‌های

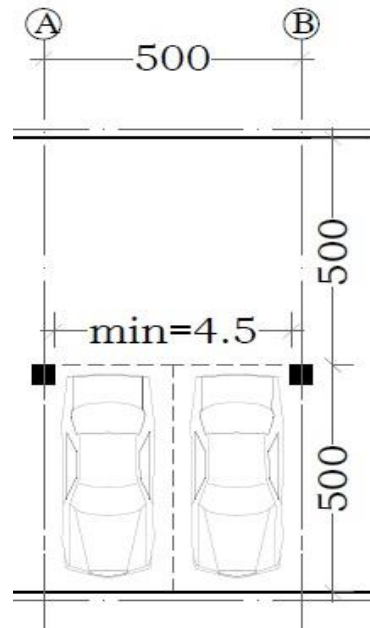
- متوسط نباید کمتر از ۳,۵۰ متر و در پارکینگ های بزرگ خصوصی (حداکثر ۱۰۰ خودرو) نباید کمتر از ۵,۵۰ متر باشد مگر دو راه ورود و خروج هر یک به عرض ۳,۵۰ متر پیش بینی شود.
- ۶- برای هر واحد مسکونی به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع پیش بینی یک واحد پارکینگ الزامی است.
- ۷- در پهنه مسکونی تک خانواری، در صورت رعایت سطح اشغال مجاز و اختصاص حداقل ۳۰ درصد فضای باز قطعه به فضای سبز ریشه دار، استفاده از فضای آزاد (حیاط) باقی مانده جهت جانمایی پارکینگ غیرسروپوشیده (روباز) با احتساب امکان تحرک اتومبیل، فضای تردد و دارا بودن دسترسی مناسب مشروط به عدم قطع درخت و رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی بلامانع است (حداکثر یک واحد پارکینگ).
- ۸- در ساختمانهای مسکونی که به صورت دوپلکس و نظایر آن احداث می گردد، مساحت هر طبقه یا نیم طبقه (سقف) به صورت مجزا ملاک محاسبه پارکینگ خواهد بود.
- ۹- در صورتی که به استناد ضوابط طرح تفصیلی تعداد پارکینگ مورد نیاز به صورت معمول قابل تامین نباشد، از دو یا چند واحد پارکینگ مورد نیاز یک واحد مسکونی، پیش بینی یک واحد به عنوان پارکینگ مزاحم، صرفاً در سطح اشغال مجاز و در زمان اخذ مجوز ساخت، بلامانع است.
- ۱۰- در مجتمع های مسکونی و زمین های با مساحت بالای ۴۰۰ مترمربع، سطح زیر پوشش راهها و شیب راههای دسترسی پارکینگ در هر قطعه مسکونی می بایست در حداقل ممکن باشد. کنترل رعایت این موضوع بر عهده شهرداری می باشد.
- ۱۱- در صورتی که محل توقف خودرو و یا درب پارکینگ بین دو ستون قرار گرفته باشد، رعایت فواصل مطابق تصاویر ذیل الزامی است (مبنای اندازه گیری در تصاویر فاصله تمام شده پس از نازک کاری می باشد).
- تبصره ۱: بدیهی است حداقل فاصله محورهای ستون های پارکینگ متناسب با نوع سازه و ابعاد ستون ها افزایش خواهد یافت.
- تبصره ۲: برای پارکینگ معلولین حداقل عرض مفید ۳/۵۰ متر مورد نیاز است.



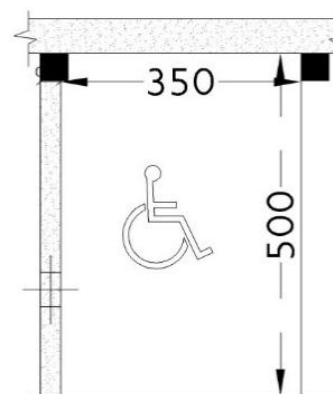
جهت تامین یک واحد پارکینگ



جهت تامین سه واحد پارکینگ

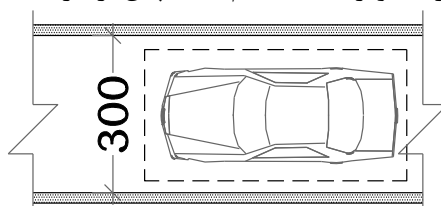


جهت تامین دو واحد پارکینگ

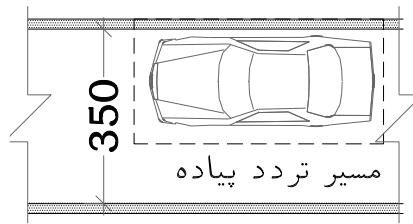


جهت تأمین محل پارک خودرو معلولان

۱۲- در صورتی که دو طرف محل توقف در پارکینگ دیوار باشد، عرض آن باید حداقل ۳ متر در نظر گرفته شود. (مبنای اندازه گیری در تصاویر فاصله تمام شده پس از نازک کاری می باشد)



در صورتی که دو طرف محل توقف اتومبیل دیوار باشد، و همچنین محل دسترسی پیاده ساختمان نیز باشد حداقل عرض لازم ۳/۵ متر در نظر گرفته شود. (مبنای اندازه گیری در تصاویر فاصله تمام شده پس از نازک کاری می باشد)



۱۳- هنگامی که خودروها در طول و پشت سر هم قرار می گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر خودرو $۶ \times ۲/۵۰$ متر می باشد (مبنای اندازه گیری فاصله تمام شده پس از نازک کاری می باشد).

۱۴- پارک کردن عمودی (طول واحد پارکینگ عمود بر راه دسترسی) چیدمان متداول است. اما استفاده از چیدمانهای ۴۵ درجه، ۳۰ درجه و موازی نیز به شرط رعایت حداقل اندازه های لازم (مطابق جدول ۸) مجاز است. چیدمان های یاد شده، در صورت قرارگیری پارکینگ در طبقات غیر از همکف، باید دارای محل مناسب برای دور زدن خودروها باشد.

۱۵- پارکینگ های خصوصی با گنجایش بیش از ۵۰ واحد پارکینگ، تابع ضوابط پارکینگ های عمومی می باشد.

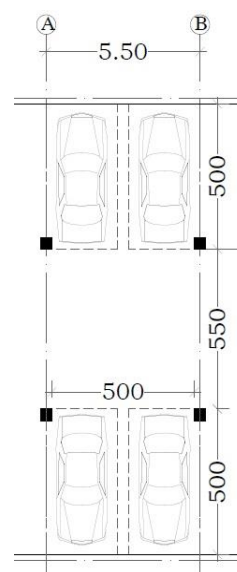
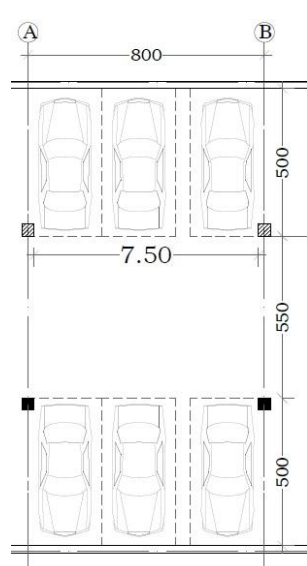
ج: ضوابط پارکینگ های عمومی

در خصوص این دسته از پارکینگ ها، حداقل عرض ورودی و عرض مفید شیبراهه در صورتی که محل عبور و توقف حداکثر تا ۱۰۰ واحد پارکینگ باشد رعایت عرض مفید ۵,۵۰ متر یا ورود و خروج مجزا هر یک به عرض $۳/۵$ متر الزامی است در نظر گرفتن حداقل دو راه (ورود و خروج) به عرض $۳/۵$ متر با ظرفیت ۱۰۱ تا ۲۰۰ واحد پارکینگ و حداقل دو راه (ورود و خروج) به عرض $۵/۵$ برای ظرفیت بیشتر از ۲۰۰ واحد پارکینگ الزامی است. توصیه می شود به ازای افزایش هر ۱۰۰ واحد پارکینگ حداقل $۰/۵$ متر به عرض ورودی و خروجی و شیبراهه اضافه گردد. فضای چرخشی پشت خودرو حداقل $۵/۵۰$ متر تأمین گردد.

۱. در توقفگاه های دارای بیش از ۱۰۰ واحد پارکینگ، به منظور تفکیک عبور سواره و پیاده، در کنار معبر سواره باید گذرگاه عابران به عرض حداقل $۰/۶۰$ متر در نظر گرفته شود که به میزان حداقل $۰/۲۰$ متر بالاتر از سطح معبر سواره باشد.

۲. تأمین تهویه طبیعی یا مکانیکی طبق استانداردهای موجود، در اینگونه پارکینگ ها الزامی است.

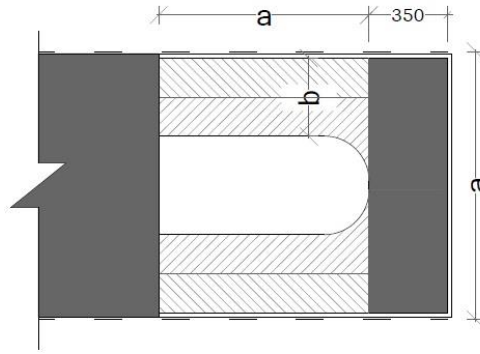
۳. در پارکینگ های سرپوشیده در صورتی که فاصله محور تا محور ۸ متر و بین دهانه دو ستون حداقل $۷/۵$ متر باشد سه خودرو می تواند بین دو ستون قرار گیرند. با افزایش هر واحد پارکینگ ۲,۵ متر به فاصله محور تا محور اضافه گردد، مشروط به رعایت فاصله مناسب جهت حرکت و چرخش (مبنای اندازه گیری در تصاویر فاصله تمام شده پس از نازک کاری می باشد).



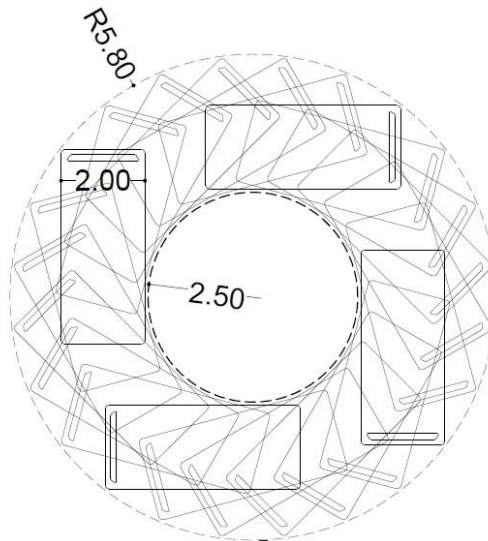
جهت تامین ۳ واحد پارکینگ در پارکینگهای عمومی

جهت تامین ۲ واحد پارکینگ در پارکینگهای عمومی

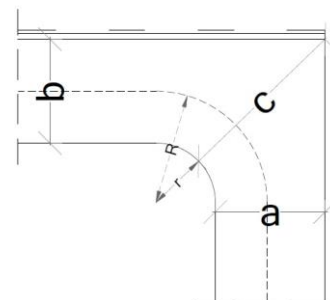
- ۱- شیب‌راهه (رمپ) دسترسی پارکینگ باید از لبه (پس از اصلاحی) زمین در بر دسترسی شروع شود و استفاده از سطح معابر عمومی (سواره‌رو یا پیاده‌رو) به عنوان بخشی از شیب‌راهه ممنوع است.
- ۲- حداکثر شیب رمپ جهت دسترسی سواره ۱۵٪ می باشد.
- ۳- حداکثر شیب رمپ جهت توقف اتومبیل و دسترسی پیاده و سواره بصورت هم زمان ۸٪ می باشد.
- ۴- در پارکینگ های عمومی، پیش‌بینی شیب واسط در ابتدا و انتهای رمپ به طول حداقل ۲ متر با شیب حداکثر ۱۰ درصد الزامی است.
- ۵- سطح زیربنای رمپ پارکینگ در فضای باز ساختمان جزء سطح اشغال محسوب نمی شود. کف شیب‌راهه ها در توقفگاه ها باید صاف و از مصالح غیر لغزنده باشد.
- ۶- اجرای شیب مثبت، جهت رمپ پارکینگ با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات بلامانع است.
- ۷- در پارکینگ های عمومی و خصوصی شروع رمپ بایستی در داخل قطعه مالکیت بوده و در ضمن طراحی حداقل فاصله ۵ متری (بعنوان فضای توقف) از بر مالکیت و درب ورودی در پارکینگهای عمومی الزامی است .
- ۸- حداقل فاصله ارتفاع آزاد رمپ پارکینگ ها در محل ورودی و خروجی از پایین ترین نقطه سقف پارکینگ تا کف رامپ بایستی در پارکینگ های خصوصی حداقل ۲ متر و در پارکینگ های عمومی حداقل ۲/۴۰ متر در نظر گرفته شود.
- ۹- چرخش رمپ به صورت ۱۸۰ درجه در زمین های با عرض کمتر از ۱۳/۵ متر ممنوع می باشد. تبصره: مشروط به استفاده از پاگرد بدون شیب با عرض مفید ۳/۵ متر در زمین های با عرض حداقل ۱۰ متر بلامانع است (فقط در پارکینگ های خصوصی).



- ۱۰- احداث رمپ در خارج از محدوده قطعه زمین ممنوع است.
- ۱۱- احداث اتاق تاسیسات مکانیکی در زیر رمپ واقع در فضای باز ساختمان بلامانع است و جزء سطح اشغال محسوب نمی شود مشروط به اینکه سبب از بین رفتن خاک بکر نگردد.
- ۱۲- قرارگیری درب سواره در پخ تقاطع خیابان ها ممنوع می باشد.
- ۱۳- حداکثر عرض درب سواره ۵/۵ متر می باشد.
- ۱۴- در پارکینگ های بزرگ و کلیه پارکینگ هایی که دارای رمپ قوسی شکل می باشند، ورود و خروج پارکینگ صرفاً با سر خودرو مجاز می باشد.
- ۱۵- در موارد خاص، سنجش نحوه چرخش در زوایای مختلف توسط شابلون حرکت اتومبیل مطابق با شکل زیر بلامانع است :



شعاع داخلی (میانی) مسیر گردشها در پارکینگها تا گردش ۹۰ درجه
تا ۲۴ واحد پارکینگ $a=b=3/5$ متر



شعاع داخلی (میانی) مسیر گردش ها در پارکینگها تا گردش ۱۸۰ درجه
تا ۲۴ واحد پارکینگ

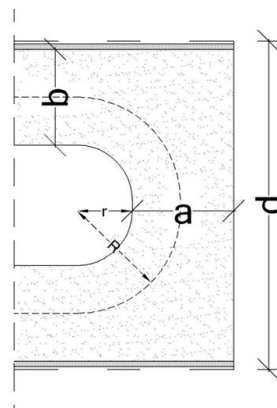
$$a=b=3,5 \text{ متر}$$

۲۵ واحد پارکینگ و بیشتر

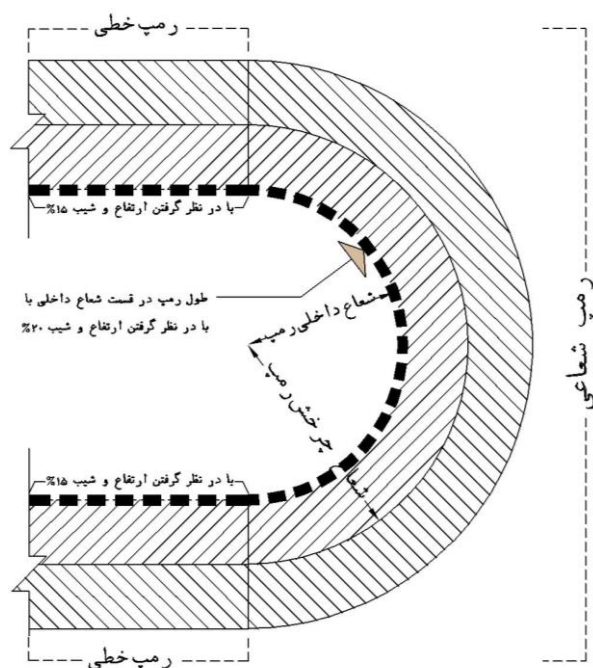
$$a=b \geq 5 \text{ متر}$$

$$d \geq ۱۳,۵ \text{ متر}$$

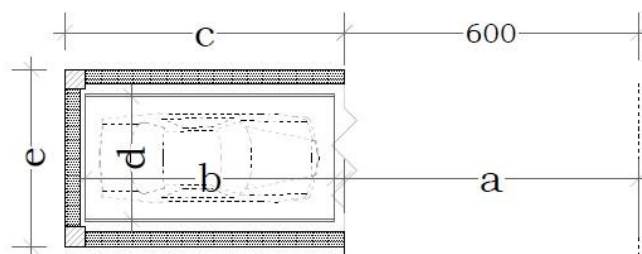
$$r=2,50 \text{ متر}$$



۱۶- در رمپ های مرکب پارکینگ های عمومی (اتصال رمپ شعاعی ۹۰ یا ۱۸۰ درجه به رمپ های خطی) رعایت حداقل طول رمپ در شعاع داخلی جهت تامین شیب ۱۵٪ الزامی است



۱۷- در پارکینگ هایی که احداث آسانسور خودروبر، بر مبنای مقررات ملی ساختمان مجاز می باشد رعایت فاصله به میزان ۶ متر طول مقابل کابین آسانسور جهت چرخش الزامی است.



د. ضوابط و مقررات پارکینگ در کاربری‌های دیگر (کاربری‌های غیرمسکونی)

۱) شهرداری موظف است برای کاهش بار ترافیک ناشی از کمبود پارکینگ خودرو در سطح شهر، در نقاط مناسب محورها و گستره‌های مجهز شهری و محلی و گستره‌های طرح‌های ویژه و کانون‌های چندمنظوره مشخص شده در طرح‌های مصوب، راساً یا با مشارکت بخش خصوصی، پارکینگ عمومی احداث کند.

۲) ساخت پارکینگ همگانی در محورها و مجهز شهری و محلی و در پهنه طرح‌های ویژه و در چارچوب برنامه کارکردی - کالبدی، توسط بخش خصوصی مجاز است.

۳) سازندگان انواع ساختمان‌های دارای کاربری‌های غیر مسکونی، اعم از بخش خصوصی و دولتی موظف هستند بر پایه ضوابط و معیارهای مندرج در جدول ۹ نسبت به تامین پارکینگ موردنیاز ساختمان اقدام نمایند.

تبصره ۱: چنانچه ضوابط و معیارهای تعیین شده از سوی دستگاه‌های مسئول در هر کاربری متفاوت از ضوابط و معیارهای پیشنهاد شده در این طرح باشد، ضابطه‌ای که تعداد واحد پارکینگ بیشتری را پیشنهاد کرده است باید ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره ۲: همه واحدهای پارکینگ موردنیاز کاربری‌های عمومی خدماتی، بر پایه معیارهای پایه جدول باید به شکل مناسب تامین شود.

۴) در مواردی که همه یا شماری از واحدهای پارکینگ موردنیاز کاربری، به دلیل محدودیت دسترسی سواره و یا اندازه و شکل قطعه، در محدوده زمین آن قابل تامین نباشد، زمین مناسب دیگری، با حداکثر فاصله شبکه ای ۲۵۰ متر از کاربری اصلی و دسترسی سواره از معابر با پهنای حداقل ۱۰ متر، باید به پارکینگ آن تخصیص یابد.

تبصره ۱: زمین تخصیص یافته، که موقعیت و مساحت آن باید به تأیید شهرداری و کمیسیون ماده پنج استان برسد، کاربری پارکینگ همگانی داشته، پیرو ضوابط و مقررات این کاربری خواهد بود.

تبصره ۲: بسته به مساحت و گنجایش پارکینگ همگانی یاد شده، بهره‌برداری مشترک دو یا چند قطعه فاقد پارکینگ از آن بلامانع است.

تبصره ۳: حداکثر ارتفاع ساختمان پارکینگ یاد شده نباید از ارتفاع مجاز پهنه تراکمی واقع در آن فراتر رود.

۵) پیش‌بینی پارکینگ موقت برای مراجعان به کاربری‌های آموزشی و درمانی، به شکل عقب‌نشینی به عمق حداقل ۵ متر، در سرتاسر بر جبهه دسترسی سواره آنها با حفظ مالکیت و تصویب طرح پیشنهادی در کمیسیون ماده ۵ الزامی است.

۶) پارکینگ مورد نیاز جهت مراجعین به ادارات دولتی بایستی به صورت مجزا از پارکینگ موردنیاز کارکنان تأمین گردد.

معیارهای پایه برآورد تعداد واحد پارکینگ در کاربری‌های عمومی - خدماتی در جدول ۹ قابل مشاهده است.

جدول ۹: معیارهای پایه برآورد تعداد واحد پارکینگ در کاربری‌های عمومی - خدماتی (به غیر از بافت تاریخی)

نوع کاربری	معیار پایه برآورد پارکینگ	تعداد واحد پارکینگ
۱. آموزشی		
مهدکودک، شیرخوارگاه، پیش دبستان و موارد مشابه	معادل مسکونی	معادل مسکونی
دبستان، متوسطه (دوره اول و دوم) و مدارس علمیه	کلاس	تعداد کلاس‌ها + سه
۲. آموزش، تحقیقات و فناوری		
هنرستانها، مدارس فنی و حرفه‌ای	هر ۶۰ مترمربع زیربنای کل	یک
دانشگاهها، حوزه های علوم دینی و پژوهشکده های علوم دینی	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	یک
۳. فرهنگی - هنری		
- فرهنگسراها و مراکز فرهنگی و هنری	هر ۸۰ مترمربع زیربنای کل	یک
- کتابخانه‌ها و موزه‌ها	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	یک
- نمایشگاه‌ها و تالارهای اجتماعات	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	یک
	هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک
- سینما و تئاتر	هر ۸۰ مترمربع زیربنای کل	یک
۴. مذهبی		
- مسجدها، فضاهای مذهبی منطقه ای و مسجدهای محلی (عرضه حداکثر ۳۰۰ و عرض گذر حداکثر ۱۶ متر)	محلی بدون نیاز به پارکینگ و سایر فضاها هر ۸۰ مترمربع زیربنای کل	یک
- مصلی، طرح توسعه امامزاده‌ها و زیارتگاه‌ها، حسینیه ها و مسجدهای شهری (زیر بنا حداقل ۳۰۰ و عرض گذر حداقل ۱۶ متر)	مسجدهای شهری هر ۸۰ مترمربع و سایر فضاها هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	یک

نوع کاربری	معیار پایه برآورد پارکینگ	تعداد واحد پارکینگ
۵. درمانی		
- درمانگاه و مراکز بهداشتی درمانی (دولتی و خصوصی)	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	دو
- بیمارستانها (دولتی یا خصوصی)	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	یک
	هر ۴۰۰ مترمربع زیربنای کل (برای مراجعان)	یک
۶. ورزشی		
سالن های ورزشی	هر ۸۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک
- زمین های ورزشی	هر ۸۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک
استخر (سرپوشیده یا روباز)	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک
- مجموعه های ورزشی و ورزشگاهها (دارای سکوی تماشاگر)	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک
۷. تفریحی - گردشگری		
- هتل ها، هتل ها ، مهمانخانه ها و مراکز اقامتی	هر واحد (اتاق، سوئیت، آپارتمان تا حداکثر ۵۰ متر مربع)	نیم واحد پارکینگ
- مجموعه های شهرسازی - مراکز تفریحی - پارکهای جنگلی - اردوگاه های جهانگردی	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک + یک
۸. اداری - انتظامی		
- مراکز دولتی	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	یک
۹. پارک و فضای سبز عمومی		
- پارک ها و محوطه های گردشگاهی	هر ۲۵۰ مترمربع زمین	یک
۱۰. مختلط تجاری - اداری		
- واحدهای تجاری، فروشگاهها و مجموعه های تجاری	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید تجاری + هر واحد تجاری	دو + یک
*تجاری منفرد	هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید تجاری	یک

نوع کاربری	معیار پایه برآورد پارکینگ	تعداد واحد پارکینگ
(تجاری های مصوب شورای عالی شهرسازی به استثنای مطب پزشکان و حرف مربوطه)		
کلیه خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی به جز موارد ردیف پایین	به ازای هر واحد تا ۵۰ مترمربع زیربنای مفید	یک
مطب پزشکان - آزمایشگاه طبی و تخصصی - مراکز رادیولوژی - مراکز مشاور درمانی و خانوادگی - مراکز ام آر آی - فیزیوتراپی - داروخانه ها و سایر حرف مربوطه	تا دو واحد به ازای هر واحد تا یکصد مترمربع	دو + یک**
	بالاتر از دو واحد به ازای هر واحد تا یکصد مترمربع	سه + یک**
- آموزشگاه رانندگی، دفتر تاکسی تلفنی	-----	مطابق ضوابط مرجع صدور مجوز
- تالارهای مراسم	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۵۰ مترمربع فضای باز	چهار+یک
۱۱. صنعتی - کارگاهی		
-کارخانه ها - کارگاه ها و انبارها	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	یک

* در نمایشگاه ها و مراکز تعمیر و ارائه خدمات خودرو، محل نمایش یا تعمیر و ... به عنوان فضای پارکینگ محسوب نمی گردد.

** با توجه به مشکلات عدیده ناشی از تمرکز کاربری خدمات پزشکی در یک نقطه، احداث بیش از ده واحد خدمات پزشکی در یک مجتمع ممنوع و موضوع می بایست در قالب ضوابط مربوطه به صورت کلینیک و درمانگاه پیگیری شود.

تبصره یک: در کلیه کاربری ها، تأمین پارکینگ در سطح اشغال مجاز الزامی می باشد به غیر از کاربری صنعتی و کارگاهی که مطابق ضوابط مربوطه است.

تبصره دو: در کلیه کاربری ها (به غیر از مسکونی و مجهز) تخصیص حداکثر ۱۰ درصد از فضای باز مجاز قطعه، صرفاً جهت تأمین پارکینگ مراجعان، علاوه بر پارکینگ مورد نیاز کاربری مربوطه در سطح اشغال مجاز، بلامانع می باشد.

ضوابط و مقررات دسترسی و گذر بندی:

پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطع ها

منظور از پخ در تقاطعها میزان بریدگی گوشه های تقاطعهای همسطح است. رانندگان وسایل نقلیه ای که می خواهند وارد راه متقاطع شده یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله کافی وسایل نقلیه در حال حرکت در آن را ببینند و با ارزیابی موقعیت وسایل نقلیه فرصت عبور ایمن را تشخیص دهند. میزان پخ بستگی به فاصله دید تقاطع دارد و فاصله دید در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، عرض راههای متقاطع و زاویه تقاطع دارد.

لازم به ذکر است باتوجه مقیاس طراحی نقشه های طرح تفصیلی، محاسبه طول پخ تقاطع گذرها در کل شهر، باید صرفا بر اساس مندرجات این دفترچه جدول شماره ۱۰ صورت پذیرد و نقشه طرح تفصیلی در این خصوص قابل استناد نمی باشد.

جدول ۱۰- تعیین میزان حداقل و تر مثلث دید (پخ) در تقاطع گذرها

عرض گذر طرح تفصیلی	۸-	۱۱,۹	۱۸ -	۲۰-	۲۴,۹-	۲۹,۹	۳۴,۹	۳۹,۹	۴۰
	۵	۸,۱-	۱۲	۱۸,۱	۲۰,۱	۲۵ -	۳۰ -	۳۵ -	≥
۵-۸	۲	۲,۵	۳	۳,۵	۳,۵	۳,۵	۳,۵	۳,۵	۳,۵
۸,۱- ۱۱,۹	۲,۵	۲,۵	۳	۳,۵	۳,۵	۳,۵	۴	۴	۴
۱۲ - ۱۸	۳	۳	۳,۵	۴,۵	۴,۵	۵	۵	۵	۶
۱۸,۱-۲۰	۳,۵	۳,۵	۴,۵	۴,۵	۵	۵,۵	۶	۷	۸
۲۰,۱ - ۲۴,۹	۳,۵	۳,۵	۴,۵	۵	۵,۵	۶	۷	۸	۱۰
۲۵ - ۲۹,۹	۳,۵	۳,۵	۵	۵,۵	۶	۷	۱۰	۱۲	۱۴
۳۰ - ۳۴,۹	۳,۵	۴	۵	۶	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۵ - ۳۹,۹	۳,۵	۴	۵	۷	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸
≥ ۴۰	۳,۵	۴	۶	۸	۱۰	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰

۱- کلیه طول پخ های ۸ متر و بالاتر بصورت ویژه با رعایت حداقل ۸ متر و با تایید کمیسیون ماده ۵ طراحی شود.

۲- زوایای غیر متعارف می بایست بصورت ویژه طراحی شود.

۳- در کلیه پخ ها ایجاد درب پارکینگ ممنوع است.

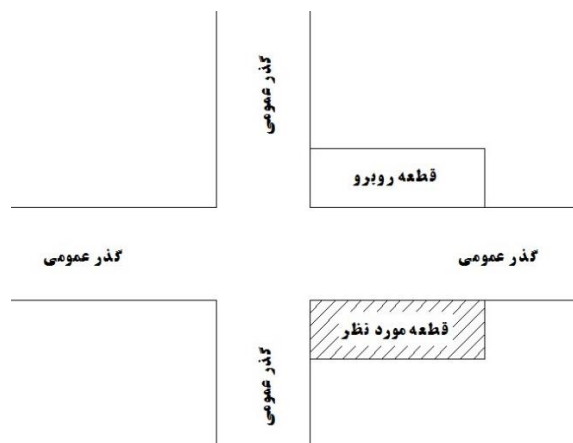
۴- ملاک عمل تعیین میزان پخ در تقاطع کلیه معابر کمتر از ۲۰ متر که دارای شرایط زیر باشد:

الف: بر اساس ضوابط طرح تفصیلی تا پایان سال ۱۳۹۷ پروانه ساختمان اخذ نموده اند.

ب: یا دارای توافق نامه مصوب شورای اسلامی شهر با تایید فرمانداری تا پایان سال ۱۳۹۷ می باشند.

ج: و یا دارای سند مالکیت، اسناد تفکیک و افراز باشد.

پخ اعمال شده در پروانه ساختمانی قطعه بر روی همان خیابان، مطابق شکل زیر می باشد.



۵- نحوه محاسبه طول پخ گذر در محل اتصال به گذر دارای باند کندرو بر اساس عرض باند کندرو (از رفیوژ مابین کندرو و تندرو تا بر مصوب پوسته) لحاظ و محاسبه می گردد.

۶- معابری که به دلایل مختلف مانند وجود تاسیسات شهری، راه آهن متروک، مسیرهای دکل برق و لوله های فشار قوی و امثال آن دارای عرض زیاد بوده ولی بصورت بن بست یا در حد معبر محلی عمل می کنند ملاک تعیین طول پخ، عرض معبر (حداصل خط بر تا حریم تاسیسات مربوطه) می شود.

۷- در مواردی که فاصله بین دو کوچه کم بوده و رعایت پخی مطابق جداول سبب تداخل حرکت ها و نازیبایی مسیر می گردد یا تعیین پخ به دلیل تداخل پخ ها، وجود اختلاف ارتفاع دو گذر و یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جدول مقدور نباشد، نیازمند طراحی ویژه می باشد.

۸- دیوارکشی حیاط ها و محوطه های کلیه مجتمع های ساختمانی با هر کاربری در محل تقاطع ها می بایست پخ آنها مطابق جدول یک عقب نشینی و احداث گردند.

۹- پخ تقاطع دو گذر که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی و ترافیکی، سواره رو نیستند به طول ثابت ۲ متر لحاظ گردد.