

علائم اختصاری فرمول ها	
عنوان	علامت اختصاری
بر زمین (قطعه)	B
سطح اشغال	C
پیشروی در طول ملک	D
فاصله پایه از بر معبر	F
فاصله بدنه از بر معبر	G
ارتفاع مجاز پایه بنا	H1
ارتفاع بدنه	H2
ارتفاع بنا	HT
طول یا عمق قطعه	L
طول ساختمان	LB
عمق حیاط	LY
تعداد طبقات پایه	N1
تعداد طبقات بدنه	N2
تعداد دسترسی سواره بر معبر	NCW
تعداد پارکینگ	NP
تعداد اتاق	NR
تعداد طبقات کل	NT
تعداد واحد	NU
تعداد معبر بر ساختمان	NW
فاصله بنا از طرفین شرق و غرب	O
فاصله بنا از شمال ملک	ON
فاصله بنا از جنوب ملک	OS
موقعیت ساختمان در ملک	P
زیربنای حاصل از محاسبه لفاف	R
مساحت زمین	S
مساحت زیرزمین	SB
مساحت فضای سبز	SG
تعداد دانشجو	STU
مساحت واحد	SU
مساحت فضای باز یا حیاط	SY
تراکم مجاز	T
مساحت مجاز تجاری	TE
تعداد مرئی	TEC
عرض معبر	W
عرض ساختمان	WB
فضای باز یا آزاد	Y
شیب صفحه لحاف از بر مقابل	Z

فهرست مطالب		
موضوع	عنوان	صفحه
تعاریف	تعریف مفاهیم عمومی شهرسازی	1-1
	تعریف کاربری های شهری	1-2
ضوابط عرصه	عملکردهای مجاز در کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری	2-1
	عملکردهای مشروط در کاربری های مختلف شهری	2-2
	حد نصاب تفکیک در کاربری های مختلف	2-3
ضوابط عمومی شهرسازی و احداث بنا	فاصله بنا از طرفین	3
	فواصل بلوک های ساختمانی	
	حداکثر طول و عرض هر ساختمان	
	مشخصات بنا در جوار میدین	
	مشخصات بنا در جوار مسیل-ها و انهار	
	مشخصات بنا در مجاورت فضاهای باز و حرایم برق و موارد مشابه	
	نحوه احداث بنا در املاک دارای اصلاحی	
	اضافه اشکوب و یا اضافه تراکم نسبت به وضع موجود بنا	
	فاصله در اشکال مختلف احداث بنا	
	ساختمان-های مختلط از نظر شکل احداث و طبقات	
	نحوه احداث بنا در اراضی غیرمنتظم	
	مقررات حفاظت درختان	
	مقررات ایمنی	
	تعمیرات اینبه	
	رعایت نیاز های گروه های خاص	
محاسبات عام ساختمانی	ارتفاع پایه	4
	تعداد طبقات پایه	
	ارتفاع کل	
	فاصله بنا از شرق و غرب در زمین شمالی جنوبی	
	فاصله بنا از شمال و جنوب در زمین شرقی غربی	
	فاصله بدنه از بر معبر	
	شیب صفحه لفاف از بر معبر	
	سطح اشغال	
	پیشروی در طول ملک	
	تراکم مجاز	
	مساحت فضای باز	
	مساحت فضای سبز	
	عمق حیاط	
	مساحت زیرزمین	
	ضوابط عمومی اجزای ساختمان ها	
فضای باز و سبز		
زیرزمین		
نما سازی		
سقف شیبدار		
بازشوها		
فضاها و تأسیسات روی بام، پله فرار و کولر گازی		
پیش-آمدگی، بالکن-ها	5-2	
مشاعات مجاز در کاربری های مختلف		
ضوابط خاص عملکردهای خاص	ضوابط و مقررات کلی احداث مجتمع-های مسکونی	6
	ضوابط عمومی کاربری تجاری	
	پاساژ، مجتمع-های تجاری و خدمات انتفاعی	
	ورزشی	
	حمل و نقل و انبارها	
	کارگاه های غیر مزاحم شهری	
	مذهبی	
حسینیه		
ضوابط خاص پارکینگ ها	خواهگاه و پانسسیون	7
	پارکینگ به طور عام	
	پارکینگ میهمان	
	پارکینگ طبقاتی و عمومی	
	پارکینگ معابر	
	پارکینگ بانک ها و ادارات بدون امکان احداث پارکینگ مراجعین	
	پارکینگ میدین معابر شریانی	
	پارکینگ دیگر اماکن عمومی	
	حدنصاب پارکینگ	
	ارکینگ کاربری های خدماتی	
ضوابط پارکینگ در پهنه های حفاظت		
آموزشی درمانی بهداشتی		
مشخصات فنی پارکینگ		
مقررات حذف پارکینگ		

تعاریف - مفاهیم عمومی شهرسازی

عنوان	تعریف
حريم شهر	مطابق ماده دو قانون تعاریف محدوده و حريم شهر، قسمتی از اراضي بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضي لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضي کشاورزی، باغات و جنگل-ها. هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حريم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات این طرح امکانپذیر می-باشد و حفاظت از حريم به استثنای شهرک-های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حريم شهرها و قانون شهرداری-ها مستثنی می-باشند) به عهده شهرداری مربوط می-باشد، هر گونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حريم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.
محدوده شهر	محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم-الاجرا می-باشد. شهرداری علاوه بر اجرای طرح-های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارد.
مهندس شهرساز: سازمان مچری طرح	منظور از مهندس شهرساز، در این ضوابط مهندسين دارای پروانه اشتغال در محدوده استان البرز می-باشند.
حقوق مالکانه	منظور شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول کنترل توسعه شهری براساس طرح جامع- تفصیلی است.
واحد مسکونی	منظور کاربری پایه و تراکم هر ملک جهت تملک می-باشد.
واحد مسکونی	عبارت است از تمام و یا قسمتی از سطح زیربنا، که به طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارا باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی، معمولاً شامل آشپزخانه و توالت است.
مجموعه مسکونی	مجموعه تعدادی از واحدهای مسکونی در یک قطعه تفکیکی که دارای یک یا چند ورودی و فضاهای عمومی مشترک باشد.
تراکم جمعیت	عبارت است از تقسیم جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده (اعم از مسکونی و غیرمسکونی و معبر و ...) به ازای واحد سطح (گاهی به اشتباه به این تراکم، تراکم ناخالص مسکونی اتلاق می-شود).
تراکم ناخالص مسکونی	شامل مسکونی، معابر کم عرض منعکس نشده در طرح و برخی خدمات روزمره مثل مهد کودک است و مختص طرحیست که تمام معابر، کوچه-ها و خدمات روزمره در آن ترسیم نمی-شوند.
تراکم خالص مسکونی	حاصل تقسیم جمعیت ساکن بر کل سطح اختصاص یافته به کاربری مسکونی (شامل سطح واحدهای مسکونی و فضاهای وابسته مانند پارکینگ و فضای بازی کودکان و امثالهم) است.
افراز	عبارت است از تعیین حدود و میزان مالکیت هر یک از مالکین از یک قطعه زمین که بطور مشاعی بین چند مالک تقسیم شده، به نحوی که بتوان از نظر ثبتي هر جزء حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد. چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی به طور مشاع مالکیت دارند، هر یک از آنها می-توانند نسبت به افراز سهمی خود از سایر مالکین اقدام کنند.
تفکیک	عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتي به دو یا چند قطعه کوچکتر به نحوی که بتوان از نظر ثبتي هر جزء حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.
تجمیع	عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتي دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتي نمود.
دسترسی	راهی که قطعه از طریق آن به شبکه معابر شهر دست می-یابد.
خیابان دسترسی	خیابانی که دسترسی به واحدها و مجموعه-های مسکونی را فراهم می-کند.
گذر سواره	به راه-هایی اطلاق می-شود که وسایل نقلیه موتوری در آنها رفت و آمد می-کنند.
گذر پیاده	به آن دسته از راه-هایی اطلاق می-شود که بنا به دلایلی حرکت سواره و خودرو در آنها ممنوع است. این راه-ها به حرکت افراد پیاده و وسایل نقلیه غیرموتوری مانند دوچرخه اختصاص دارد.
کوچه	عبارت است از راه-های کوتاه، کم عرض و اغلب بن-بست برای دسترسی به واحدهای مسکونی
دوربرگردان	عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن-بست برای دورزدن وسایل نقلیه پیش-بینی شود که ابعاد آن از 12 متر نباید کمتر باشد.
سطح معبر	(ارتفاع معبر برای محاسبه بر کف) متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین-ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه زمین
بخ	در محل تقاطع دو راه، جهت افزایش دید، صفحه-ای زاویه محل تقاطع را قطع می-نماید که ابعاد و اندازه آن در معابر مختلف، متفاوت است.
بر زمین (قطعه)	عرض (یا طول) یک قطعه زمین که در امتداد راه یا معبر قرار دارد.
کاربری	نحوه استفاده از زمین است در یک قطعه. شامل موارد نظیر مسکونی، تجاری، فرهنگی، آموزشی و مانند آن.
عملکرد	شامل فعالیت است اعم از انتفاعی یا غیرانتفاعی که در یک قطعه با کاربری مشخص انجام می-گیرد. مانند عملکرد اقامت تک خانواری در حوزه کاربری مسکونی و یا عملکرد خرده-فروشی در کاربری تجاری.
کف	رقوم ارتفاعی بر زمین در کنار معبر و یا دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می-شود.
طول یا عمق قطعه	متوسط فواصل عمودی بر زمین تا انتهای زمین
موقعیت ساختمان در ملک	موقعیت ساختمان در ملک که به طور کلی در جهت شمال ملک و برابر الگوی همان منطقه است
بر ساختمان	عبارت است از حد یا خطی است که به-عنوان مرز مشترک بین هر پلاک زمین و خیابان یا مرز مشترک بین ساختمان و فضای باز تعیین می-شود. بر ساختمان در عین حال به معنای سطحی است شاغولی که اجزاء ساختمان حداکثر می-تواند تا حد آن ساخته شود مگر در مواردی که طبق ضوابط مجاز است.
سطح اشغال	به آن قسمت از قطعه که در آن ساختمان ساخته می-شود اطلاق می-گردد. این شاخص به صورت درصدی از مساحت کل قطعه بیان می-گردد.
تراکم ساختمانی	نسبت سطح زیربنای کل ساختمان به سطح قطعه زمین مورد ساخت که به صورت درصد عنوان می-گردد. که در ایران معمولاً زیربنای ساختمانی شامل زیرزمین بجز زیرزمین و پارکینگ-هاست.
تراکم پایه	تراکم پایه تراکم حداقلی است که هر زمین می-تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم، داشته باشد، تراکم پایه در این طرح 60% می-باشد.
تراکم مجاز	حداکثر تراکم ساختمانی که به یک قطعه براساس ضوابط و مقررات احداث بنا می-تواند اختصاص یابد.
طبقه	بخشی از ساختمان که، بین دو کف متوالی قرار دارد. طبقه همکف به طبقه همسطح زمین اطلاق می-شود و طبقه بالای آن و یا بالای پیلوت طبقه اول نامیده می-شود.
تعداد طبقات کل	تعداد طبقات بنا از ارتفاع حداکثر 1.2 از کف معبر به بالا
پایه بنا:	در این ضوابط به طبقات قابل احداث بر معبر پایه بنا گفته می-شود.
بدنه بنا:	در این ضوابط به طبقات قابل احداث بعد از طبقات پایه با فاصله از بر معبر بدنه بنا گفته می-شود.
فضای باز یا آزاد	آن بخش از قطعه که ساختمانی در آن ساخته نشده و به محوطه-سازی اختصاص می-یابد.
پیلوت	تمام یا قسمتی از طبقه همکف ساختمان که از یک یا چند طرف فاقد دیوار محصور کننده است، پیلوت نامیده می-شود. حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می-شود. پیلوت می-تواند روی زمین طبیعی و یا روی سقف زیرزمین ساختمان-ها قرار گیرد. در اراضی شیب-دار پیلوت می-تواند در سطوح دیگر واقع شود، همینطور در ساختمان-های بلندمرتبه.
مشاعات	سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت-هایی از سطح زیربنای ساختمان، که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی مورد استفاده قرار می-گیرد.
زیرزمین	قسمتی از ساختمان، که تمام یا بخشی از آن پایین-تر از کف زمین طبیعی قرار گرفته و به عنوان طبقه به حساب نیاید. معمولاً ارتفاع روی سقف زیرزمین از متوسط کف گذر بیش از 120 سانتیمتر می-باشد.
ارتفاع بنا	عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد ساختمان تا رقوم کف تعیین شده براساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.
ارتفاع مفید	عبارت است از فاصله کف تمام شده یک طبقه تا پایین-ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه.
نمای ساختمان	عبارت است از کلیه سطوح نمایان خارجی ساختمان که از داخل معابر قابل مشاهده هستند.
پارکینگ عمومی	عبارت است از محلی که افراد در موقع مراجعه به نقاط مختلف شهری از قبیل مراکز محلات، نواحی، مناطق و شهر بتوانند اتومبیل خود را در آن پارک نمایند.
پارکینگ اختصاصی	عبارتست از مکانی که صاحبان اتومبیل به دلیل ارتباطی که با آن مکان دارند، می-توانند اتومبیل خود را در آن متوقف سازند. این محل می-تواند پارکینگ منزل و یا محل کار باشد.

تعاریف - تعریف کاربری های شهری	
تعریف	نوع کاربری
به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می شود.	مسکونی
به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود گفته می شود.	آموزش، تحقیقات و فناوری
به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود.	آموزشی
به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی، شرکت های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود.	اداری و انتظامی
به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدماتی انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می شود.	تجاری- خدماتی
به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود.	ورزشی
به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی گفته می شود.	درمانی
به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های فرهنگی گفته می شود.	فرهنگی- هنری
به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می گیرد گفته می شود.	پارک و فضای سبز
به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می شود.	مذهبی
به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می شود.	تجهیزات شهری
به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاصی می یابد گفته می شود.	تأسیسات شهری
به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارهای مسلح گفته می شود.	حمل و نقل و انبارداری
به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود.	نظامی
به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود.	باغات و کشاورزی
به اراضی اختصاص یافته به مکان های تاریخی گفته می شود.	میراث تاریخی
به سطوح اختصاص یافته به جنگل های طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود.	طبیعی
به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می شود گفته می شود.	حریم
به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود.	تفریحی و توریستی
به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره 64677/ت/18591 مورخ 26/12/88 هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن	صنعتی

عملکردهای مجاز در کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری		
نوع کاربری	مقیاس یا نوع	تعریف
مسکونی	محل	سکونتگاه‌های تک واحدی و مجتمع‌های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهش و علمی و کاربردی و پارک فناوری
آموزشی	محل	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مه‌کودک-آبادی- 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
اداری و انتظامی	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادها درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
	ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
	منطقه	مجتمع‌های قضایی، ادارت آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج
تجاری	شهر	وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کلی و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسول‌گری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مراکز بازرگانی و کانون‌های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک‌ها
	محل	زندان
	ناحیه	واحد‌های خرید روزانه (خوربار، میوه و سبزی، نانوا، قصابی و امثالهم)
خدماتی انتفاعی	محل	واحد‌های خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل‌فروشی و ...) شعب بانک‌ها و صندوق قرض‌الحسنه و مؤسسات 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، شرکت‌ها بازرگانی و تجاری، واحد‌های خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری و ادارات 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 مؤسسات تجاری خارجی
	محل	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطلب پزشکان
خدمات غیر انتفاعی	ناحیه	پلیس 10+، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های بیمه‌نگاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
	منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام‌آر‌آی و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارپایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطلب دامپزشکان
	شهر	دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم‌نهاد- مؤسسات خیریه- اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)
ورزشی	محل	زمین‌های بازی کوچک
	ناحیه	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها
	شهر	ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی، رودخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی
درمانی	محل	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها
	ناحیه	پلی کلینیک‌ها
	منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از 64 تخت و مراکز اورژانس
فرهنگی- هنری	شهر	بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، بیمارستان‌ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی
	ناحیه	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
	شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن، کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
پارک	محل	بوستان (پارک) محله‌ای
	ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه‌ای
	شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
مذهبی	محل	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
	شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه‌ها
	محل	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
تجهیزات شهری	ناحیه	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میدانی میوه و تره بار، اورژانس 115، جایگاه‌های سوخت
	شهر	گورستان‌های موجود- نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
	خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار و حمل و نقل بار
تأسیسات شهری	محل	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی
	منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پست ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
	محل	معابر و پارکینگ‌های محله‌ای و ایستگاه‌های مترو
حمل و نقل و انبارداری	ناحیه	معابر و پارکینگ‌های عمومی و اتوبوسرانی شهری، پایانه‌های مسافری
	شهر	معابر، پایانه‌های مسافری درون شهری و بین شهری، ایستگاه فرودگاه‌های موجود، بندر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ کوچک و سردخانه‌ها
	خارج از محدوده شهر	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه‌ها
نظامی	شهر	پادگان‌ها و آماجگاه‌های موجود نیروهای نظامی
	محل	زمین‌های کشاورزی و باغات و واحد‌های باغ مسکونی
	شهر	اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، و امامزاده‌های متبرکه حریم‌های تملک شده آنان
تاریخی طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست کاشت می‌یابد.
	شهر	حریم قانونی رودخانه‌ها، تالاب‌ها، آبگیرها، مسیل‌ها و راه حریم قانونی تملک راه‌آهن‌های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و نفت و گاز و فاضلاب
	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و هتل، شهرسازی تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی و پلاژهای ساحلی
تفریحی- گردشگری	خارج از محدوده شهر	باغ‌وحش
	1- تهیه و بسته‌بندی خشکبار بدون شستشو	
	1- بسته‌بندی خرما بدون شستشو	
	2- واحد تولید آب نبات و پولکی و شکرینی و غیره تا 3000 تن در سال	
	3- واحد تولید نبات (نبات‌ریزی)	
	4- واحد تولید گز و سوهان تا 3000 تن در سال	
	5- واحد بسته‌بندی نمک و ادویه‌جات	
	6- واحد بسته‌بندی چای	
	7- واحد بسته‌بندی قهوه	
	8- واحد تولید قند حبه و کله تا 300 تن در سال به روش نمرزدن و بدون روش پخت	
	9- واحد بسته‌بندی عسل	
	10- تولید بستنی تا 1000 تن در سال	
	11- تولید شیرینی و نان تا 300 تن در سال	
	12- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا 300 تن در سال	
13- واحد بسته‌بندی کره و سایر لبنیات تا 100 تن در سال		
14- تولید بیسکویت و شکلات تا 300 تن در سال	غذایی:	

عملگردهای مجاز در کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

تعریف	مقیاس یا نوع	نوع کاربری
15- واحد رشته‌بندی تا 300 تن در سال		
16- واحد ماکرونی سازی تا 300 تن در سال		
17- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)		
18- واحد بسته‌بندی سبزیجات و میوه‌جات		
19- واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)		
20- واحد تولید نان بستنی		
21- واحد بسته‌بندی کلاب		
22- واحد بسته‌بندی عرقیات گیاهی		
23- واحد بسته‌بندی جو بدون عملیات بوجاری شستشو		
24- واحد سورتینگ و بسته‌بندی حیوانات بدون بوجاری		
25- واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد		
26- واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب		
1- واحدهای قالبیابی، زلیوبافی و نمدبافی دستی و دست‌بافت‌ها	نساجی:	
2- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی		
3- جوراب‌بافی حداکثر سه دستگاه (یا حداکثر 100 تن در سال)		
4- کشیافی و تریکوبافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر 100 تن در سال)		
5- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر 3000 دست انواع لباس و پوشاک در سال		
6- تولید طناب نخ یا کتفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان		
7- واحد دوزندگی لحاظ و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه		
8- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکاری اصفهان چاپ سیلک و غیره)		
9- پارچه بافی دستی (غیرموتوری)		
10- واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی		
11- واحد تولید الیاف پروپیلین		
1- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن	چرم:	
2- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده		
3- واحد تولید پستانی کفش حداکثر تا 90000 جفت در سال		
4- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر 90000 جفت در سال		
5- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم		
6- واحد مونتاژ لوازم ارتوبدی با استفاده از چرم		
1- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده	سلولزی:	
2- واحد تولید پاکت خواروبار و مراسلات مشابه آن		
3- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده		
4- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده		
5- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده		
6- واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده		
7- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه‌ای		
8- واحد نجاری و خراطی بدون الوارسازی		
9- واحد میل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا 200 مترمکعب چوب در سال بدون رنگ‌آمیز واحد		
10- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده		
11- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه بیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده		
12- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبذبافی از الیاف گیاهی		
13- واحد بسته‌بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده		
14- واحد پرس کاري و جسیانندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده		
15- واحد تولید قایق‌های چوبی و بلم تا 200 دستگاه در سال		
16- واحد تهیه کابین و استنسیل از کاغذ آماده		
17- واحد تولید کلاسور زونکن از مقوایی آماده		
18- واحد تولید سازهای سنتی		
1- واحد قلمزنی انواع فلزات	فلزی:	
2- واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش		
3- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)		
4- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)		
5- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش		
6- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر 100 تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری		
7- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده		
8- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی)		
9- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل		
10- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز		
11- واحد تولید ترموستات		
1- واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره روب	کافی غیرفلزی:	
2- واحد تولید آینه، بوکه آمبول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره		
3- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)		
4- واحد تولید پودر جوشکاری		
1- واحد تولید آب مقطر	شیمیایی:	
2- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده)		
3- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی		
4- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز		
1- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)	دارویی، آرایشی و بهداشتی:	
2- واحد اختلاط و بسته‌بندی پودر ازاله مو		
3- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه		
4- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن		
5- واحد تولید اسانس، تنطور، کالونید از مواد شیمیایی و طبیعی		
6- واحد تولید هورمون و آنتی‌بیوتیک		
1- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دریاژکن)		
2- واحد تولید آنتی‌تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده		
3- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تر نداشتند باشد.		
4- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک		

عملکردهای مجاز در کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری				
تعریف	مقیاس یا نوع	نوع کاربری		
5- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره	برق و الکترونیک:			
6- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری				
7- واحد تولید انواع ساعت				
8- واحد طراحی و تولید تقویت‌کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی‌فایر به صورت مونتاژ				
9- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری				
10- واحد تولید دستگاه‌های برقی علامت‌دهنده سمعی و بصری				
11- واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن				
12- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)				
13- واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس				
14- واحد تولید آفتامات				
15- واحد تولید مودم و میکروکنترل				
16- واحد طراحی و مونتاژ تایمر				
17- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری				
1- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف 4 فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی)			کشاورزی	
2- واحد پرورش پرندگان زینتی تا 100 قطعه				
3- واحد پرورش کرم ابریشم				
4- واحد پرورش ماهی زینتی				
5- آزمایشگاه دامپزشکی				
1- واحد قالب و مدل، درجه ریخته‌گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل	ماشین‌سازی			
2- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپ‌های دیاگرامی، کف‌کش، لجن‌کش و تجهیزات تصفیه)				
3- واحد ماشین‌آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاتراک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل)				
4- واحد پمپ و کمپرسور (پمپ‌های خلاء و کیوم آتش‌نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گازی، مواد فله و تلمبه‌های بادی)				

عملکردهای مشروط در کاربری های مختلف شهری

عملکردهای مشروط و ضوابط و شروط	کاربری
احداث تأسیسات آموزشی در سطح مهدکودک، کودکستان و دبستان،	مسکونی
احداث درمانگاه و مرکز بهداشت،	
احداث تأسیسات رفاهی در سطح شیرخوارگاه و مرکز مشاوره و رفاه خانواده،	
احداث واحدهای مربوط به مشاغل غیر مزاحم خانگی مانند مطب پزشک، آرایشگاه، دوزندگی (مخصوص بانوان)، تدریس خصوصی، کارگاه صنایع دستی و مواردی که ضوابط و مقررات جاری کشور اجازه می‌دهد.	
احداث زمین‌های بازی و پارک کودک، مشروط بر اینکه دسترسی‌های آن از معابر اصلی و عبوری نباشد.	
احداث سالن‌های ورزشی و تفریحات سالم و مکان‌های ورزشی، مشروط بر غیر مزاحم بودن،	
احداث واحدهای ورزشی، خدماتی و تجاری متناسب با تعداد ساکنین هر مجموعه مسکونی بیش از چهل واحد (مشروط به احتساب کلیه حقوق شهرداری) بلامانع است.	
احداث خانه-های دوم به شرط عدم ایجاد مزاحمت برای همسایگان و تأمین پارکینگ میهمان	
تأسیسات و تجهیزات ضروری برای بخش سکونت	
عملکرد مذهبی با حداکثر 50 درصد سطح اشغال و رعایت 4 متر عقب نشینی از بر معبر	
عملکردهای فوق در جوار معابر جمع‌کننده	
در جوار معابر بن‌باز دسترسی به واحدهای مسکونی، به شرط آنکه عرض آنها ده متر یا بیشتر باشد،	
در جوار معابر بن‌بست دسترسی به واحدهای مسکونی تا فاصله (فاصله از ابتدای معبر) 50 متر برای معابر ده متری، تا فاصله 75 متر در جوار معابر 12 متری و تا فاصله 100 متر در جوار معابر 15 متری به بالا. برای مثال چنانچه در جوار یک معبر بن‌بست به عرض 12 متر، در فاصله 60 متر از شروع معبر تقاضای احداث یک کودکستان شود پاسخ مثبت، ولی اگر در فاصله 80 متری تقاضا شود، پاسخ منفی است.	
وجود محل پارکینگ اتومبیل حداکثر تا یکصد متری (پارک کناری و یا پارکینگ)	
تبصره 1: در کلیه موارد فوق، که استفاده‌های مجاز، غیر از سکونت، انجام می‌گیرد، سطح فضای باز در هر یک از پلاک‌ها بایستی برابر با ضوابط احداث بنا در حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام بیشتر است، رعایت گردد.	
تبصره 2: در کلیه مواردی که در حوزه اراضی مسکونی استفاده‌های مجاز غیر از سکونت انجام می‌پذیرد، سطح کل طبقات در هر یک از پلاک‌ها بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام که کمتر است، رعایت گردد.	
احداث کتابخانه، سالن‌های اجتماعات، مراکز پذیرایی و موارد مشابه (در سطح کمتر از 5% پارک) مشروط به اینکه تفکیک آنها از پارک ممکن نباشد، مجاز است.	پارک ها و فضای سبز عمومی و شهرسازی
عملکردهای توأمان ورزشی، تفریحی فرهنگی در صورت رعایت سرانه ورزشی	ورزشی
باشگاه‌های خصوصی کوچک به شرط ورودی مجزا و بدون مزاحمت برای همسایگان می‌توانند در عملکردهای مختلف و مسکونی مستقر شوند.	
مراکز تفریحی- ورزشی مثل بلیارد، پینگ پونگ، بدنسازی، بولینگ و همینطور مراکز ورزشی کوچک مثل سالن‌های ورزش- های رزمی، کشتی و وزنه‌برداری می‌توانند حسب مورد در مناطق عملکردی محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری مستقر شوند.	کارگاهی غیر مزاحم شهری
در مواردی که این مراکز تولید صدا می‌نمایند، لازم است تمهیدات لازم برای جلوگیری از انتشار صوت، مثل شیشه‌های دو جداره، آکوستیک، سقف، کف و دیوارها در نظر گرفته شود.	
در اراضی مشخص شده جهت این کاربری احداث کلیه تأسیسات تولیدی و تأسیسات وابسته در صورتی که از نوع کارگاه و صنایع مزاحم نبوده و تولید صدا، لرزش شدید، بو، گازهای خطرناک و سمي، گرمای شدید و آلودگی آب و هوا نکند، بلامانع است. به علاوه کارگاه‌های مورد نیاز محلات، نواحی و شهر که غیر مزاحم و غیرآلوده‌ساز باشند در مناطق عملکردی مربوطه قابل استقرار هستند.	مذهبی
این صنایع گروه صنعتی الف را شامل می‌شود که در کاربری-های مجاز گروه صنایع مصوبه هیئت-دولت ذکر شده است. کاربری صنعتی و کارگاهی در مقیاس محله-ای و ناحیه-ای	
احداث کاربری-های فرهنگی در کاربری مذهبی به شرط تأمین بودن فضا مذهبی مجازست.	آموزشی
در صورت درخواست برای احداث خوابگاه و پانسیون در کاربری‌های آموزشی، هماهنگی و اخذ موافقت وزارت آموزش و پرورش (آموزش و پرورش استان) ضروری است.	

شهری	منطقه ای	ناحیه	محل	مشخصه	کاربری
300		250	200	مجتمع‌های چند واحدی سکونت عادی تک واحدی سکونت عادی دو تا چهار واحدی	مسکونی
	1000			بین 10 تا 20 واحد	
	2000			بیش از 20 واحد	
	2000			باغات	
300		250	200	تجاری بر معبر	تجاری
	500			پاساژ	
	طبق جدول 2-10 تا 2-13 صفحات 47 و 48				آموزشی
		50000	10000		پارک‌ها و فضای سبز عمومی و شهرسازی
پیشنهاد وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی در غیر اینصورت مسکونی طرح تفصیلی					درمانی
برحسب نوع عملکرد و ضوابط سازمان مربوطه					بهداشتی
	700				تفریح - گردشگری
					اداری - انتظامی
	کمسیون ماده 5				فرهنگی اجتماعی
	کمسیون ماده 5				ورزشی
	1000				حمل و نقل - انبارها
	500				صنایع کارگاهی غیرمزام (شهری)
	400				مذهبی
	1500				خوابگاه و پانسیون

ضوابط عمومی شهرسازی و احداث بنا

عنوان	شرح ضابطه
فاصله بنا از طرفین	اگر ساختمان مجاور در شرق یا غرب متصل به لبه زمین ساخته شده باشد، اتصال به آن ساختمان در همان ارتفاع و سطح پلانعمست. ولی باقی بنا با فاصله یاد شده باید احداث گردد. دو بنای مجاور که توأمان احداث شوند نیز می-توانند متصل بهم بنا شوند، به شرط اینکه جمع عرض آنها از 40 متر بیشتر نشود.
فواصل بلوک های ساختمانی	به اندازه ارتفاع بنایی است که در جنوب، جنوب شرقی و جنوب غربی دیگری قرار دارد، که می-تواند به شکل پله-ای یا شیب-دار نیز باشد. البته این فاصله نباید از نصف ارتفاع بنای شمالی کمتر باشد. یعنی عمق حیاط در طبقه اول برابر ارتفاع طبقه اول، و در طبقه دوم برابر ارتفاع طبقه دوم، الی آخر است.
حداکثر طول و عرض هر ساختمان	بعلاوه هر بنا نیز نمی-تواند بیش از 40 متر عرض یا عمق داشته باشد. در صورت بزرگ بودن بنا ضرورت دارد، در دو یا چند بلوک با هم ساخته شوند، که بلوک-ها به ازای هر طبقه از هم با فاصله باید ساخته شوند.
مشخصات بنا در جوار میادین	به طور قطع در جوار میادین، ابنیه می-باید در بر میدان ساخته شوند. حداکثر ارتفاع بنا در بر میدان، برابر عرض عرض-ترین معبر غیر بزرگراهی متصل شوند به میدان (حداکثر 45 متر) خواهد بود. علاوه بر اینکه رعایت اصول همجواری در میادین ضروری است، مواردی به شرح زیر نیز توصیه می-شود: استفاده از حداکثر سه نوع مصالح مرغوب در کل میدان ممکن است و سعی شود هر بنا حداقل از 20% (از هر دو نوع) مصالحی که ابنیه (مجاور بنا) می-باید در امتداد یکدیگر طراحی شود. توصیه می-شود احداث ابنیه از یک سبک و یا از سبک-های همگون یا ساختمان-های مجاور پیروی نماید. تبصره: توصیه می-شود برای میادین مهم طرح-های ویژه تهیه و جایگزین مقررات فوق گردد.
مشخصات بنا در جوار مسیل-ها و انهار	برای تعیین ارتفاع و تعداد طبقات در جوار مسیل-هایی که در کنار آنها معبر اصلی قرار دارد، عرض معبر و گرنه عرض مسیل- هم علاوه بر معبر فرعی، ملاک-عمل است. در جوار مسیل-هایی که فاقد معبر عبوری از جوار خود هستند ابنیه (پیوسته و یا منفصل) می-تواند در مجاورت مسیل و در بر طرح اجرایی آن احداث شوند، لذا ارتفاع از عرض مسیل و حرائم مصوب تبعیت می-نماید.
مشخصات بنا در مجاورت فضاهای باز و حرایم برق و موارد مشابه	در جوار فضاهای باز تثبیت شده (مثل محل استقرار منابع آب زمینی شهری) بنا فاقد محدودیت بوده و ارتفاع ساختمان تنها در محدوده دیگر اضلاع محدود خواهد شد. در جوار حرایم برق و موارد مشابه، همانند حریم مسیل عمل می-شود. در جوار اتوبان-ها احداث بنا پس از رعایت حریم قانونی و بدون کسب دسترسی از آنها مجاز است. شیشه بناهای واقع در جوار اتوبان-ها باید دو جداره باشد و حداقل عرض دیوار نیز بیست سانتیمتر باشد.
نحوه احداث بنا در املاک دارای اصلاحی	برای احداث بنا در این املاک، مساحت و شکل زمین پس از اصلاحی ملاک-عمل است.
افزافه اشکوب و یا اضافه تراکم نسبت به وضع موجود بنا	برای اضافه اشکوب و یا افزایش تراکم بنای موجود، علاوه بر رعایت مقررات مربوط به ایستایی و مقاومت بنا، ضرورت دارد که اولاً در احداث ساختمان فعلی، ضوابط طرح مصوب قبلی رعایت شده باشد و یا پایان کار از شهرداری اخذ نموده باشد، ثانیاً بنای موجود و آنی مجموعاً در چهارچوب این ضوابط قرار گیرد و از آن تجاوز ننماید. لذا تا انطباق آن با ضوابط، افزایش طبقات یا تراکم مجاز نخواهد بود.
فاصله در اشکال مختلف احداث بنا	آ- اگر ساختمانی تا طبقه معینی پیوسته و سپس منفصل احداث شود برای هر یک از احجام مقررات ویژه خود (پیوسته یا منفصل) اعمال می-شود. ب- اگر در زمینی بلوک-های برخی پیوسته و برخی منفصل باشد، در مورد هر یک مقررات مربوط به همان نوع بنا ملاک-عمل است. ج- ساختمان-های متصل به هم ولی دارای چند بخش در حجم کل مشابه یک حجم موردعمل قرار گرفته، ولی فواصل نورگیرهای اصلی آن از یکدیگر شامل مقررات ابنیه مجزای مجاور هم خواهد بود.
ساختمان-های مختلط از نظر شکل احداث و طبقات	تبصره: بخش-هایی از بنا که تا حد زاویه 45 درجه (یا ساختمان مقابل) قرار دارند، از مقررات یاد شده مستثنی هستند، البته فقط از یک طرف. نحوه ترسیم خطوط و سطوح در قطعات غیرمنتظم و انتهایی معابر به شرح زیر است: در قطعات انتهایی کوچه
نحوه احداث بنا در اراضی غیرمنتظم	در این قطعات اگر معبر عمود به (یا به معنای دیگر غیرموازی) لبه زمین باشد، چنانچه عرض گذر از عرض ضلعی که بر آن عمود شده کمتر باشد، عقب-نشینی به نصف ارتفاع از بر زمین صورت می-پذیرد و احداث از بر زمین می-باشد (شکل سمت راست). لکن اگر عرض کوچه برابر یا بزرگتر از عرض قطعه باشد، احداث بنا با ارتفاعی معادل عرض کوچه از بر زمین مجاز است. قطعاتی که دارای یک باریکه در محدوده ملک خود هستند: در قطعاتی که دارای دسترسی باریکی (دالان) به گذر اصلی بوده و این باریکه جزئی از ملک بوده و به عبارتی در محدوده ملکیت قرار دارد، چنانچه عرض باریکه (دالان) 4 متر و کمتر باشد در احداث بنا، مساحت باریکه یا دالان جزء مساحت فضای باز محسوب می-شود، لکن حق احداث را در دالان ندارد. چنانچه در ملکی برای حفاظت از درختان و یا رعایت حقوق همسایگی و شهری محدودیت-هایی برای احداث بنا ایجاد شود، ضریب هشتاد درصد برای جبران این محدودیت-ها (در محاسبه مساحت فضای باز) اعمال می-شود.
مقررات حفاظت درختان	رعایت مقررات و دستورالعمل آتش‌نشانی به منظور رعایت حریم ایمنی، در کلیه پهنه-ها، به ویژه پهنه فعالیت، الزامی است.
مقررات ایمنی	استقرار ساختمان-های مهم و حساس (طبق تعاریف مقررات ملی ساختمان) صرفاً با رعایت ضوابط و مقررات موضوعه، و به ویژه آیین‌نامه 2800 ساختمان در قالب پروژه‌های مطالعات خاص، امکان‌پذیر است. شهرداری، ملزم به تهیه طرح شناسایی و تدقیق محدوده‌های در مناطق حساس به آسیب‌پذیری (مسیل، حریم رودخانه، زلزله و غیره) شهر اشتهارد است.
تعمیرات ابنیه	تمام ابنیه موجود می-توانند نسبت به تعمیرات ساختمان موجود (بدون افزایش سطح و ارتفاع و سطح اشغال) تقاضای پروانه نمایند. در مواردی که با ضوابط موجود افزایش بنا ممکن است، در صورت تأیید، استحکام بنای قبلی (با امضای مهندس سازه) افزایش بنا نیز تا حد ضوابط ممکن است.
رعایت نیاز های گروه های خاص	رعایت ضوابط و مقررات معلولین، مطابق مفاد مقررات موضوعه در کلیه ساخت و سازها الزامی است. سازمان-های اجرایی ذریعط موظف به همکاری با شهرداری برای تهیه و تکمیل لایه-های حرایم طبیعی و مصنوع در نقشه-های طرح تفصیلی جدید شهر اشتهارد می-باشند
ضوابط احداث بنا در کاربری-های مختلف	از ضوابط احداث بنا برای تمام کاربری-ها استفاده می-شود مگر اینکه ضوابط خاصی برای آنها ارائه شده باشد و یا عملکردهای خاص مثل استادیوم-ها، بیمارستان-ها، مساجد و موارد مشابه تمام ضوابط احداث بنا مشابه قطعات بدون اصلاح، بعداز انجام اصلاحات صورت می-پذیرد و زبان-های ناشی از اصلاح از طریق کاهش در عوارض و یا انتقال حق توسعه تأمین می-گردد - مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ...
ضوابط و مقررات احداث بنا در قطعات اصلاحی	تدوین این ضوابط در مقیاس طرح جامع به یکتواختی کسالت‌بار در شهر منتهی می‌شود، بنابراین نیاز به طراحی شهری موردی دارد که باید با مطالعات خاص و براساس ویژگی-های محلی انجام شود و به تصویب کمیسیون ماده پنج نیز برسد. لکن کلیات موردنظر و لازم‌الرعایه عبارتند از: به هرحال ارتفاع حصار نمی‌تواند از 2.5 متر بیشتر باشد (مگر در طرح‌های ویژه که به تصویب کمیسیون ماده 5 برسد). در مورد ادارات و ساختمان‌های عمومی ضرورت دارد حصارها کوتاه و به‌شکل زنده و یا مشبک باشد. مجموعه‌های مسکونی بیش از 50 واحد نیز مشمول همین مقررات می‌شوند. از یکبارگیری فلز و مصالح ناهماهنگ با ویژگی‌های محلی، حتی‌الامکان باید خودداری شود.
تفکیک و تجمیع قطعات (بلاک-ها)	یک- تفکیک اراضی و املاک، بعد از رعایت بره‌های اصلاحی و رعایت حدود تعیین شده برای هر پهنه با مقررات ماده 101 قانون شهرداری-ها و انجام می-شود.
بلندمرتبه-سازی (ده طبقه و بیشتر)	یک- هر گونه درخواست جدید مازاد بر تراکم مجاز تفصیلی با درخواست شهرداری و منوط به تهیه گزارش توجیهی توسط یک شه‌ساز و تصویب در کمیسیون ماده 5 خواهد بود.
تفکیک	بن بند مربوط به اراضی است که بعد از تصویب طرح تفکیک می‌گردد و مشمول اراضی که در گذشته تفکیک شده اند نمی‌باشد

محاسبات عام ساختمانی

R124	R122	R121	R120	شرایط	عنوان ضابطه	
باغ مسکونی	تراکم زیاد	تراکم متوسط	تراکم کم			
	$H1 \leq 125\%W$ $H1 \leq 15m$	$H1 \leq 100\%W$ $H1 \leq 15m$	$H1 \leq 75\%W$ $H1 \leq 15m$		ارتفاع پایه	ضوابط عمومی
	$N1 \leq 7$	$N1 \leq 5$	$N1 \leq 3$		تعداد طبقات پایه	
	$HT \leq 75\%L$	$HT \leq 75\%L$	$HT \leq 50\%L$		ارتفاع کل	
$O >= N2 \times 25cm$ & $O >= 1.5$				$N >= 6$	فاصله بنا از شرق و غرب در زمین شمالی جنوبی	
$O = 0$				$N < 6$		
$ON >= N \times 25cm$ & $ON >= 2.5m$ & $OS >= N \times 0.5m$ & $OS >= 3m$				$B > L$	فاصله بنا از شمال و جنوب در زمین شرقی غربی	
ON & $OS = 0$				$B < 15$ & $L > 15$	فاصله بدنه از بر معبر	
$G >= 2.5M$				$HT >= H1$		
$G = 0$				$HT - W <= 1M$	شیب صفحه لفاف از بر معبر	
	$Z <= 150\%$	$Z <= 150\%$	$Z <= 100\%$			
$C <= 10\%S$	$C <= 60\%S$			$NW = 1$	سطح اشغال	
$C <= 60\%S + (NW \times 5\%S)$ & $C <= 80\%S$				$NW > 1$ & $W > 10M$		
$D <= 65\%L$					پیشروی در طول ملک	
$T <= 20\%S$	$T = 100\%R$			$F >= 1.5M$	تراکم مجاز	
$T = 80\%R$				$F < 1.5M$		
$SY >= 90\%S$	$SY >= 40\%S$			$NW = 1$	مساحت فضای باز	
$SY <= 40\%S$ & $SY >= 25\%S$				$NW > 1$		
$SG >= 20\%S$					مساحت فضای سبز	
$LY >= H1/2$ (ارتفاع مجاور حیاط)					عمق حیاط	
$SB <= 80\%S$					مساحت زیرزمین	
$NCW <= 1$				$B < 25m$	تعداد دسترسی سواره بر هر معبر	
$NCW <= 2$				$B >= 25m$		
LB & $WB <= 40m$					طول و عرض هر ساختمان	
$10\%R$				محله ای	مساحت های مجاز عملکرد تجاری بر محوره های مختلف عملکردی	
$15\%R$				ناحیه ای		
$20\%R$				منطقه ای		
$25\%R$				شهری		
0				$SU <= 150$ & $NU = 1$	مسکونی	
$NU \times 1$				$SU <= 150$		
$NU \times 1.5$				$150 < SU <= 200$		
$NU \times 2$				$SU > 200$		
$((S-20)/30)+1$				محله و ناحیه		
$((S-25)/25)+1$				منطقه ای	تجاری	
$((S-30)/20)+2$				فرا منطقه ای و شهری		
$((S-50)/75)+1$				محله و ناحیه	اداری	
$((S-75)/50)+1$				منطقه ای		
$((S-100)/50)+3$				فرا منطقه ای و شهری	خدماتی	
$((S-100)/80)+2$				محله و ناحیه		
$((S-125)/60)+2$				منطقه ای	صنایع کارگاهی	
$((S-100)/40)+3$				فرا منطقه ای و شهری		
$S/75$				غیرمزااحم (شهری)	مذهبی	
$(S/80) \times 2$					درمانی	
$S/50$					بهداشتی	
$S/100$					آموزشی	
$STU/20$				آموزش عالی		
TEC				دبیرستان		
$TEC/2$				راهنمایی		
$TEC/3$				دبستان	پارک ها و فضای سبز عمومی و شهرسازی	
$S * 10\%$				$S > 2000$		
$S/75$						
$S/50$						
$S/50$					تفریحی و گردشگری	
$S/50$					اداری دولتی و انتظامی	
$S/50$					ورزشی	
$NR/5$					خوابگاه و پانسیون	

ضوابط عمومی

تجاری

پارکینگ مورد نیاز هر عملکرد

ضوابط عمومی اجزای مختلف ساختمان ها	
موضوع	ضوابط
مشاعات	جدول شماره 7-2: فضاهای غیرمفید و مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمان های مسکونی (بیش از حد تراکم ساختمانی مجاز) مساحت سرویس بهداشتی، حداکثر 3 مترمربع مجاز می-باشد.
	*مساحت سرایداری برای مجتمع-های بالاتر از 6 واحد حداکثر 40 مترمربع مجاز می-باشد (سرویس سرایداری بایستی در داخل آن لحاظ گردد).
	1) پارکینگ در طبقات هم در صورت ضرورت مجازست.
	جدول شماره 8-2: فضاهای غیرمفید مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمانهای غیرمسکونی (تجاری، اداری و خدمات) (بیش از حد تراکم ساختمانی مجاز یعنی جزء تراکم محسوب نمی-شود)
فضای باز و سبز	مساحت اتاق مدیریت و سایت کامپیوتر حداکثر 40 مترمربع، مجاز می-باشد.
	سرایداری حداکثر 50 مترمربع در زیرزمین، مجاز می-باشد.
	فضای اطلاعات تا حداکثر 6 مترمربع جزء مشاعات (غیرمفید) محاسبه می-شود.
	توضیح: رعایت حداقل عرض راهرو و راه-پله و ابعاد آسانسور در کلیه ساختمان-ها، مطابق مباحث 2 و 15 مقررات ملی ساختمان الزامی است.
زیرزمین	در قطعات معمول که مساحت حیاط 40% قطعه است لاقال باید نصف آن به فضای سبز روی خاک اختصاص یابد.
	تهویه هوای مناسب زیرزمین باید تأمین شود.
	نمای اینبه باید از مصالح مناسب ساخته شده و تمام نماها همگون با هم باشند.
	نمای حیاط و طرفین باید همگون با نمای اصلی باشند و در نمای طرفین ایجاد بازو با شیشه ثابت و مات (تا ارتفاع 1.70) مجازست. احداث نورگیر با آجرهای مات شیشه-ای ترجیح دارد.
نما سازی	در اولین طبقه بدنه ایجاد در و بازتوهای معمول نیز مجازست، خصوصاً اگر اولین طبقه بدنه به فضای پذیرایی و فرهنگی اختصاص یافته باشد.
	آجر غیر نما و سیمان سیاه مجاز نمی-باشد
	معماری و نماسازی کلیه سطوح نمایان ساختمان-ها (در تمامی جبهه-های ساختمان و خریشته) اعم از ساخته شده و یا ساخت وسازهای جدید براساس اصول مناسب، مبتنی بر ضوابط و مقررات ساماندهی اغتشاش بصری است، که در مجموعه‌ای به صورت کتابچه راهنما تهیه و به تصویب مرجع ذیصلاح مربوطه، خواهد رسید. در تهیه و تدوین کتابچه راهنمای مربوطه، «ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها و ساماندهی به منظر شهری) مصوبه مورخ 25/09/1387 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران» مبنای اقدام قرار گیرد، که بوسیله یک شهرساز و یا طراح شهری می-باید مورد طراحی و یا مورد تأیید قرار گیرد.
	همانگی مصالح نما با حداقل 20% از مصالح هر یک از ساختمان-های مجاور و بقیه مصالح آجری رنگ روشن استفاده گردد.
سقف شیبدار	تعیین لوله و کانال‌های تاسیساتی در پوسته خارجی ساختمان ممنوع است.
	عدم نصب کولر و دیگر تاسیسات در بالکن.
	محل نصب تابلو در طراحی نما لحاظ گردد و منطبق بر مصالح ساختمان باشد مانند شکل مقابل.
	محل نصب تابلوها در ارتفاع 380 تا 480 سانتی متری لحاظ شود و از آکس ستون‌ها باید حداقل 25 سانتی متر فاصله داشته باشد
بازشوها	همانگی با شکل و فرم تابلوها مجاور ضرورت دارد.
	تاسیسات می باید زیر سقف شیبدار قرار گیرد.
	در کاربری‌های اداری انتظامی ارتفاع دیوار فضای باز این اینبه باید حداکثر 80 سانتی‌متر بوده و باقی به شکل نرده و یا مشبک باشد.
	نما سازی باید همگون با امکان اطراف و طبیعت بوده و به تأیید یک معمار مورد اعتماد شهرداری برسد.
فضاها و تأسیسات روی بام، پله فرار و کولر گازی	برای نورگیری مرکزی رعایت ابعاد و مساحت-های زیر در نورگیر ضرورت دارد:
	تا 4 طبقه حداقل 12 مترمربع با عرض حداقل 3 متر، 4 تا 7 طبقه حداقل 20 مترمربع با عرض حداقل 4 متر، 7 طبقه به بالا 30 مترمربع با عرض حداقل 5 مترمربع این پاسیوها جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.
	تبره 1: برای ساختمان-های تک واحدی تا دو طبقه پاسیو به مساحت 6 مترمربع با عرض حداقل 2 متر کافی خواهد بود.
	هواکش-های توالت و حمام در ساختمان یک طبقه، یک مترمربع بوده و برای هر طبقه اضافیه ده درصد به مساحت اضافه می-شود (چهار طبقه 4/1 مترمربع و ...) حداقل عرض هواکش-ها 30 سانتی-متر خواهد بود.
پیش-آمدگی، بالکن-ها	تمام سرویس-ها باید دارای تهویه طبیعی یا داکت-های حداقل به ابعاد 60 در 40 سانتی-متر باشند.
	راهرو، ورودی و پله-های ارتباطی، برای ارتباط ده واحد به بالا، باید دارای نورگیری و تهویه طبیعی باشد.
	جهت دستیابی به نمای پنجم (بام-های زینا) چنانچه بنا یا سقف شیب-دار احداث شود دو امتیاز برای آن به شرح زیر در نظر گرفته می-شود:
	- ارتفاع بنا تا پای شیب محاسبه می-شود. (لبه پایینی سقف شیب-دار)
پیش-آمدگی، بالکن-ها	- بهره‌وری از فضای اضافی زیرسقف شیب-دار (که به تأسیسات اختصاص یافته باشد)، بدون ملحوظ داشتن در تراکم، مجاز است.
	فضای زیر سقف شیبدار می‌تواند به شکل طبقه یا نیم طبقه آخر مورد استفاده قرار گیرد.
	سقف شیبدار به آبروهایی که عرض آنها حداقل 30 سانتی متر و حداکثر 50 سانتی متر است ختم می شود و از لبه بنا نباید بیرون زدگی داشته باشد.
	شیب سقف شیبدار نمی تواند کمتر از 10% و بیش از 50% باشد
پیش-آمدگی، بالکن-ها	بالای پنجره-ها پیش-آمدگی (بیرون زدگی از سقف شیبدار) تا حد لبه پایین پنجره بلامانعست.
	کف پنجره حداقل باید 80 سانتی-متر از کف طبقه ارتفاع داشته باشد و بالای پنجره حداکثر 240 سانتی-متر خواهد بود (مگر سقف کوتاه-تر باشد).
	حداکثر سطح پنجره-ها در هر یک از سطوح سقف شیب-دار نمی-تواند از 30% مساحت سطح سقف شیب-دار بیشتر باشد.
	در ساختمان-های منفصل ایجاد روزنه و پنجره در هر چهار طرف بنا با رعایت شرایط زیر مجاز است. لاکن پنجره اتاق-های اصلی فقط می-تواند در شمال یا جنوب باشد، مگر در قطعات شرقی یا غربی منفصل.
پیش-آمدگی، بالکن-ها	ب- در ساختمان-های پیوسته (ردیفی) ایجاد روزنه و پنجره در نماهای شمالی و جنوبی و اصلی مجاز و در بدنه-های شرقی- غربی مجاور قطعه با رعایت ضوابط زیر بلامانع است:
	روزنه‌ها، نورگیرها و پنجره باید غیراصولی بوده و به گونه-ای باشند که اگر در اثر احداث بنا در جوار قطعه کور شوند، هیچ اثر منفی در فضای مربوطه از نظر نورگیری و دسترسی به هوا به وجود نیاید.
	پنجره-های بازشو در شرایطی که کمتر از 5 متر از لبه شرقی یا غربی یا شمالی قطعه (غیرمجاور معبر) فاصله داشته باشد باید در ارتفاع بیش از 160 سانتی-متری قرار گیرند.
	پنجره-های غیربازشو (یا بخش زیرین پنجره-های بازشو) می-توانند در هر ارتفاعی واقع شوند، ولی شیشه آنها تا ارتفاع 160 سانتیمتری می-باید مات باشد.
پیش-آمدگی، بالکن-ها	در مجتمع-های مسکونی در مواردی که اتاق-های اصلی دو واحد در مقابل هم قرار می-گیرند، نباید در فاصله-ای کمتر از 6 متر باشند، مگر با رعایت شرایط فوق.
	اگر فاصله پنجره تا لبه زمین 5 متر بیشتر فاصله داشته باشد، بجز جوار مدارس دخترانه و عملکردهای مربوط به بانوان، احداث پنجره اصلی و بازشو هم بلامانع است.
	تأسیسات روی بام بایستی با دیوارهای مشبک از دید مخفی شوند و به ارتفاع حداقل 15 سانتیمتر بلندتر از وسایل و تأسیساتی که درون آن قرار می-گیرند، احداث شوند. ارتفاع جان پناه حداقل 60 سانتیمتر تعیین می-گردد.
	احداث پله فرار برای ساختمان-هایی که مقررات ملی ساختمان تعیین کرده است ضروریست. پله فرار در سطح اشغال محاسبه شده، لکن در تراکم محاسبه نمی-شود.
پیش-آمدگی، بالکن-ها	در نمای مشرف به گذر نصب هر گونه هواکش و کولر گازی در ارتفاع کمتر از 2/5 متر ممنوع می-باشد.
	بام بسته، اتاق آسانسور و جایگاه تأسیسات، به شرط آنکه طول و عرض آنها حداکثر 20% طول و عرض ساختمان باشد، از مقررات ارتفاع مستثنی می-باشند و جزء زیربنای مفید محاسبه نمی-شود.
	مکان کولر و کانال-های آن باید از منظر پنهان باشند.
	مالکین کلیه ساختمان-ها ملزم به رعایت مقررات ملی ساختمان در مورد احداث آسانسور می-باشد.
پیش-آمدگی، بالکن-ها	پیش-آمدگی در معابر از محدوده صفحه-ای که از محور خیابان با شیب 200% ترسیم می-شود، نباید بیرون بزند، به علاوه موارد زیر باید مدنظر باشد:
	پیش-آمدگی عمود بر بدنه شارخ می-باشد.
	نباید برای تأسیسات عمومی و اشجار مزاحمت ایجاد نماید.
	عرض آن نیز نباید از عرض پیاده-رو بیشتر شود.
پیش-آمدگی، بالکن-ها	احداث پیش-آمدگی در گذرهای کمتر از 12 متر مقدور نمی-باشد.
	در معابر با عرض 12 تا 20 متر، حداکثر عمق کنسول 80 سانتی متر
	و از 20 متر به بالا، به استثنای بزرگراه‌ها که ممنوع است، عمق کنسول 120 سانتی متر است.
	موارد استثناء در مورد عمق کنسول در شهرداری منطقه تصویب می گردد. در معابر زیر 12 متر، پیش آمدگی حاصل از پخ‌های به گذر بر مبنای ضوابط جاری خواهد بود.
پیش-آمدگی، بالکن-ها	ارتفاع زیر سقف پیش-آمدگی نسبت به کف پیاده-رو نباید از 3/5 متر کمتر باشد.
	پیش-آمدگی روی پخ دوگدر در محدوده سند مالکیت به میزان حداکثر 1 متر عمق بر پخ به شرط رعایت 5/3 متر ارتفاع از کف پیاده-رو بلامانع است.
	در تقاطع معابر با عرض کمتر از 10 متر پیش-آمدگی بر روی پخی می-تواند تا حد قطعه باشد.
	مساحت بالکن-ها و تراس-های مسقف تا عمق 3 متر به شرح آتی در زیر بنا محاسبه می-شود:
پیش-آمدگی، بالکن-ها	از نظر عوارض چنانچه سه طرف باز باشد 1/3، دو طرف باز باشد 1/2، سه طرف بسته 2/3 مساحت آن جزء زیربنا محسوب می-گردد، لکن ایجاد بالکن پیش-آمدگی معادل ده درصد کل زیربنا در کل ساختمان بدون احتساب در تراکم، بلامانعست (در صورت احراز دیگر شرایط)
	در طرح-های ویژه و یا کاربری-های غیرمسکونی به علل مختلف از جمله احداث بنا در دو طرف معبر قرار می-گیرند، اتصال بنا از روی معبر (با حداقل ارتفاع کف، زیر سقف 5/5 متر) به شرطی که طول آنها در هر اتصال از ده متر بیشتر نشود، ممکن است.
	حداکثر مساحت بالکن-ها و پیش-آمدگی-های یک بنا معادل 10% کل مساحت ساختمان (تراکم مجاز) است.

	عنوان
	<p>شرح</p> <p>در مجتمع‌های مسکونی که شامل ابنیه یا بیش‌از بیست واحد و قطعات بیش از دو هزارمترمربع می‌باشد، رعایت مفاد زیر ضرورت دارد:</p> <p>ورودی هر واحد بدون مزاحمت برای واحدهای دیگر طراحی شود.</p> <p>امکان بهره‌وری از مشاعات برای تمام ساکنان ممکن باشد.</p> <p>در جوار معابر یا عرض کمتر از 12 متر یک کندرو برای دسترسی و پارک حاشیه‌ای طراحی گردد.</p> <p>برای میهمان‌ها پارکینگ تعبیه شود. (حداقل 50% تعداد پارکینگ ساکنان)</p> <p>این پارکینگ می‌تواند در فضای باز و در بین درختان طراحی شود، مشروط اینکه فضای سبز از 15% مساحت زمین و 50% فضای باز کمتر نشود.</p> <p>فضای ورزش همگانی در بنا تعبیه شود.</p> <p>به دفع زیاده و نحوه انجام آن توجه شود.</p> <p>برای تأسیسات و کولرها مکان‌های کافی و مناسب در نظر گرفته شود.</p> <p>در صورت احداث سقف شیبدار، فضای باقیمانده (پس از تأمین محل تأسیسات) می‌تواند، بدون لحاظ در تراکم مورد استفاده واقع گردد (با تشویق - نمای پنجم یعنی سقف شیبدار).</p> <p>هیچ یک از ابعاد بنا بیشتر از چهل متر نباشد و در اراضی عرضی یا طولی که احداث بنای عرضی‌تر و یا تطویل‌تر ضرورت دارد بین هر 40 متر بنا، یک گشودگی با عرض معادل نیم متر برای هر طبقه طراحی شود.</p> <p>در واحدهای یا بیش از یکصد واحد، احداث کاربری‌های خدماتی انتفاعی و غیرانتفاعی در حد نیاز ساکنان بلامانعست.</p> <p>بلوک‌های مختلف نباید مانع انسداد اشعه زمستانی و منظر یکدیگر شوند.</p> <p>ارتفاع بخش تجاری در طبقه همکف حداقل 4.5 متر و حداکثر 5/5 متر مگر در طرح‌های ویژه و با تصویب کمیته طراحی شهری.</p>
	<p>عرض هر مغازه حداقل 4 متر</p> <p>هر ده واحد یک باب توالت</p> <p>مشاعات مجاز در فضاهای غیرمسکونی در جدول 8-2 درج شده است.</p> <p>احداث نیم طبقه در حد 60% طول با ارتفاع از کف 3 متر و از سقف 5/2 متر مجاز است در املاکی که به علت احداث زیر زمین ارتفاع تجاری کمتر از 5 متر است در صورتی که فاصله از کف 5/2 متر کمتر و فاصله از سقف 5/1 متر کمتر نشود امکان احداث نیم طبقه وجود دارد.</p> <p>قطعات می‌توانند با قطعات پشت سر خود جمع شوند و مجموعاً یک کاربری بگیرند به شرط اینکه عرض آنها لااقل از ده متر کمتر نباشد و عمق آنها حداکثر تا معبر موازی بعدی باشد، به شرط اینکه از سه برابر عرض بیشتر نگردد.</p>
	<p>ضوابط عمومی</p> <p>کاربری تجاری</p> <p>مجموعه‌ای از واحدهای تجاری در یک قطعه، پاساژ نامیده می‌شود. (یعنی تعدادی از تجاری‌ها و خدمات انتفاعی که مستقیماً در جوار معبر واقع نشده‌اند و از طریق یک فضای تقسیم یا راهروی داخلی دارای دسترسی می‌باشند) بنابراین تعدادی از آنها می‌توانند به وسیله دسترسی‌های داخلی مورد مراجعه قرارگیرند. ضوابط زیر برای پاساژها توصیه می‌شود و در طرح تفصیلی تدقیق می‌شود.</p> <p>در پاساژها حداقل 40 درصد زیربنا باید به فضای آمد و شد عمومی (راهروها، راهپله) اختصاص یابد (شامل نورگیر نمی‌شود).</p> <p>به ازای هر ده مغازه احداث یک سرویس عمومی، برای کسبه و مراجعین ضرورت دارد.</p> <p>ابعاد مغازه‌های حداقل 3 متر عرض و 4 متر عمق است.</p> <p>در داخل پاساژها ایجاد بالکن ممنوع می‌باشد.</p> <p>وجود دو فضای باز متقابل برای امکان‌پذیری جریان هوا ضروری است که رعایت آن در طراحی الزامی است.</p> <p>عرض پله‌ها نمی‌تواند از 150 سانتی‌متر کمتر و ارتفاع آن از 18 سانتیمتر بیشتر باشد.</p> <p>در طراحی، هماهنگی بین تابلوها و خط زیر و تیرین باید مراعات شود.</p> <p>حداقل عرض برای راهروهای طرفین نورگیر، 5/2 متر و در صورتی که نورگیر نداشته باشد 5 متر باشد.</p> <p>حداقل تفکیکی برای احداث پاساژ 500 مترمربع است. ارتفاع بنا در طبقه هم کف حداقل 50/4 متر می‌باشد.</p> <p>پارکینگ پاساژها طبق محور عملکردی تعیین می‌گردد لاکن برای تشویق به احداث پاساژ بجای مغازه و بهره برداری بهتر از طول خیابان امکان تأمین پارکینگ در خارج از ساختمان در شعاع 200 متری نیز وجود دارد.</p> <p>نورگیر راهروی پاساژها در صورتی که در تمام طبقات رعایت شود جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.</p> <p>برای پاساژهای 5 طبقه و یا بیش از 2 هزار متر مربع زیربنا مفید، تصویب کمیته فنی طراحی شهری و یک شهردار ضروری است.</p> <p>برای ساختمان‌های بیش از 2 هزار مترمربع زیربنا، پیش‌بینی محل مناسب جهت ترانس برق الزامی است.</p> <p>بهرحال شرط پرداخت عوارض تعیین کاربری انتفاعی و اضافه تراکم مجاز به پایه به صندوق عمران شهر</p> <p>بعلاوه شروط به رعایت سقف تعیین شده برای هر کاربری در هر یک تقسیمات شهری نیز باید رعایت کردند.</p> <p>سطح مورد نیاز فعالیت‌های ورزشی با توجه به کلیه عوامل، در طرح جامع مشخص و تعیین شده است.</p> <p>تفکیک کاربری ورزشی مجاز نیست، مگر با گزارش توجیحی و تصویب در کمیسیون ماده پنج.</p>
	<p>پاساژ، مجتمع‌های تجاری و خدمات انتفاعی</p> <p>ضوابط و معیارهای مربوط به احداث تأسیسات مجاز در این اراضی، بر طبق معیارهای هر یک از مصارف تأسیسات ورزشی که توسط سازمان‌های مربوطه تهیه می‌شود، در صورت هماهنگی با کلیات طرح جامع، قابل اجرا خواهد بود. در صورت فقدان چنین معیارهایی، مقررات ساختمانی طرح جامع ملاک خواهد بود.</p> <p>حداقل ارتفاع فضاهای ورزشی 5 متر خواهد بود.</p> <p>سطح اشغال و حجم بنا در صورت نداشتن ضوابط خاص از سوی سازمان‌های مسئول احداث بنا باید هماهنگ با ضوابط احداث بنای طرح جامع باشد.</p> <p>در نظر گرفتن یک واحد مسکونی یا حداکثر مساحت 100 مترمربع برای سرایدار، در اراضی بزرگتر از هزار مترمربع بلامانع است.</p> <p>حداکثر مساحت زیربنا در طبقات، برای تأسیساتی از قبیل گاراژهای مسافربری و باربری و پارکینگ و موارد مشابه، براساس ضوابط احداث بنا بوده، ولی حداقل فضای باز 60 درصد سطح کل قطعه تعیین می‌گردد. (سطح اشغال حداکثر 40%)</p>
	<p>ورزشی</p> <p>تأسیسات سوخت-گرمی با توجه به مشخصات ارائه شده توسط وزارت نفت پس از تصویب سازمان مجری طرح قابل اجراست.</p> <p>توضیح 1: سطح زیربنا در همکف و به طوریکه فضاهای داخلی این نوع تأسیسات بایستی به نحوی تنظیم گردد که امکان مانور وسائط نقلیه به راحتی میسر باشد.</p> <p>توضیح 2: محل پارک‌اندازی و بارگیری می‌بایستی متناسب بانوع فعالیت در نظر گرفته شود.</p> <p>حداقل مساحت لازم 500 مترمربع است و در داخل آن تفکیک اعیانی؛ حداقل 50 مترمربع مجاز است.</p> <p>سطح اشغال خالص 30 درصد است و 70 درصد باقی مختص فضای باز و پارکینگ می‌باشد که در این 70 درصد تا 10 درصد احداث تأسیسات مشترک از قبیل تماش برق، موتورخانه، نمازخانه، مدیریت، سرایدار، نگهبانی و غیره مجاز است.</p> <p>نصیره: تعریض معابر از فضای باز کسر گردد.</p> <p>حداقل 25 درصد مساحت کل قطعه بایستی فقط به منظور درختکاری و فضای سبز در نظر گرفته شود.</p>
	<p>حمل و نقل و انبارها</p> <p>معیار ارتفاع اینگونه تأسیسات، باتوجه به نوع صنایع خواهد بود که بایستی به تصویب سازمان مرتبط برسد؛ در صورتی که سازمان‌های یادشده فاقد چنین ضوابطی باشند، مقررات ساختمانی طرح جامع ملاک می‌باشد.</p> <p>در مورد واحدهای کوچک (که به شکل مغازه می‌باشند) مقررات مغازه‌های تجاری حاکم است.</p> <p>کلیه صنایع و کارگاههای مجازی که به نحوی دارای پساب صنعتی بوده بایستی مجهز به سیستم تصفیه فاضلاب جداگانه گردیده و قانون مدیریت پسماند را با سایر ضوابط استقرار صنایع رعایت نمایند.</p> <p>توضیح: سطح زیربنا در همکف و فضاهای داخلی این نوع تأسیسات بایستی به نحوی تنظیم گردد که امکان مانور وسائط نقلیه به راحتی میسر باشد.</p> <p>در صورتی که این کاربری‌ها بصورت مجتمع کارگاهی مورد بهره‌برداری قرار گیرند ضوابط مجتمع‌های کارگاهی برای آن‌ها حکمفرما خواهد بود.</p> <p>سطح زیربنا در همکف و فضاهای داخلی این نوع تأسیسات باید به نحوی تنظیم گردد که امکان مانور وسائط نقلیه به راحتی میسر باشد.</p> <p>هنگام صدور پروانه ساختمانی برای فعالیت‌های صنفی - خدماتی رعایت ضوابط زیست-محیطی استقرار واحدهای فوق در (گروه الف) با استعمال از سازمان محیط زیست مجاز خواهد بود.</p> <p>مجتمع صنفی و خدماتی و صنوف مزاحم و آلاینده تحت هر عنوان با استناد ضوابط استقرار صنایع و مراکز خدماتی با رعایت مصوبه شماره 78946/ت 39127 مورخ 15/4/90 هیئت دولت و آیین‌نامه نحوه ایجاد مجتمع‌های صنفی به شماره 120308 مورخ 17/7/87 هیئت دولت در خارج از محدوده شهر با انجام مطالعات و اخذ مجوز از سازمان محیط زیست و سایر ارگان‌ها بررسی می‌گردد.</p>
	<p>کارگاه های غیر مزاحم شهری</p> <p>احداث و ایجاد کاربری مذهبی با کسب مجوز از نهادهای مذهبی مسئول و ضمن رعایت کلیه برهه‌های اصلاحی در منطقه عملکردی محله‌ای، ناحیه‌ای، شهری و غیره مطابق ضوابط هر یک از مناطق عملکردی مجاز است.</p> <p>در کاربری مسکونی یا تجاری احداث کاربری مذهبی یا حداکثر 50 درصد سطح اشغال مجاز است مشروط به آنکه 4 متر عقب‌نشینی از بر معبر صورت گیرد.</p> <p>بعلت ویژگی‌های خاص این کاربری، ضوابط خاص احداث بنا وجود ندارد، ولی طرح‌ها باید به تأیید یک معمار مجرب برسد.</p>
	<p>حسینیه</p> <p>جهت استقرار حسینیه و مساجد می‌باید ضوابط زیر رعایت شود:</p> <p>محل استقرار در جوار معابر مناسب و کاربری‌های مناسب باشد.</p> <p>در جوار مدارس و تأسیساتی که نیاز به آرامش صوتی دارد، نباید استقرار یابند.</p> <p>حداقل فاصله با امکان مذهبی دیگر 500 متر باشد که به توزیع مناسب امکان مذهبی منجر شود.</p> <p>کسب مجوز از نهادهای مذهبی مسئول برای احداث (بخصوص حسینیه‌ها) ضرورت دارد.</p> <p>اخذ رضایت همسایگان برای استقرار حسینیه ضرورت دارد.</p> <p>از احداث کاربری حسینیه در بخشی از واحد مسکونی به شرطی مجازست که در باقی سال به عملکردهای غیر مجاز اختصاص نیابد.</p>
	<p>خوابگاه و پانسیون</p> <p>احداث کتابخانه، سالن اجتماعات، سرویس‌های اداری، ورزشی در خوابگاه‌ها ممکن است و به علاوه احداث زیرزمین با تعداد طبقات، طبق درخواست به منظور انبار، پارکینگ، تأسیسات و سرویس‌های غذاخوری مجاز می‌باشد.</p> <p>فضاهای مشاعی یا غیر مفید و حداقل زیربنا یا سرانه هر یک، در کلیه ساختمان‌های غیر مسکونی طبق جدول شماره 17، این سند تعیین گردیده و جزء لاینفک این سند است.</p>

ضوابط خاص پارکینگ ها	
عنوان	شرح
پارکینگ به طور عام	<p>احداث پارکینگ تا حداکثر یکصد متر فاصله از ساختمان در صورت عدم امکان استقرار آن در بنا مجازست. در اینصورت نصاب مساحت حذف می‌شود و تعداد پارکینگ ضروری باید تأمین شود.</p> <p>در صورتی که وضعیت زمین به گونه‌ای باشد که احداث پارکینگ ناممکن و یا به سختی ممکن باشد، با ارائه گزارش توجیحی و پذیرش شهرداری احداث پارکینگ به شکل مجزا در شعاع یکصد متری از در ورودی ساختمان بلامانع است. لکن هر گاه شهرداری متوجه شود که از پارکینگ یاد شده برای موارد دیگری استفاده شده است، به اقدامات قانونی (که تا حد تملک و بازگشایی پارکینگ برای عموم هم پیش برود) دست خواهد زد.</p> <p>پارکینگ پیلوتی در تعداد طبقه محاسبه می‌شود، لکن در مساحت زیربنا محاسبه نمی‌گردد.</p> <p>استفاده از بالابر برقی در قطعاتی که احداث رامپ دچار مشکل است، ممکن است.</p> <p>البته استقرار عملکردهای متناسب دیگر بعد از تأمین پارکینگ موردنظر و پارکینگ همان کاربری‌ها در زمین یاد شده بلامانع است.</p> <p>شهرداری موظف است، ترتیبی اتخاذ نماید تا در کنار عرصه‌هایی که امکان پارکینگ در آنها وجود ندارد از طریق عوارض پارکینگ یا خود مالکین و در فاصله‌هایی تا شعاع 150 متر، پارکینگ‌های عمومی و ترجیحاً به صورت مشارعی و یا حق انتقال و واگذاری به اشخاص جهت پلاک‌هایی که طبق ضوابط قابلیت تأمین پارکینگ ندارند، با مشارکت بخش خصوصی و مصرف‌کنندگان محلی ایجاد و احداث شود.</p> <p>تبصره 1: بهرحال صدور پروانه بدون تأمین پارکینگ مجاز نمی‌باشد (مگر در موارد ذکر شده).</p> <p>تبصره 2: تبدیل کاربری مسکونی و کاربری‌های انتفاعی به پارکینگ نیاز به تصویب ماده 5 ندارد.</p> <p>در زیربنه مختلط تعداد پارکینگ‌های- مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از کاربری‌های متفاوت برخوردارند، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از انواع کاربری‌هاست.</p>
	پارکینگ مهمان
پارکینگ طبقاتی و عمومی	<p>شهرداری موظف به پیش‌بینی محل احداث پارکینگ‌های عمومی مورد نیاز شهر به عنوان یکی از "فضاهای خدمات عمومی شهر" به ویژه در کنار جاده- خیابان شهری و مراکز و گستره‌های کار و فعالیت و همینطور مناطق جاذب گردشگر است، که می‌تواند با مشارکت بخش خصوصی و طبق ضوابط می‌باشد.</p> <p>ارتفاع مفید طبقات حداقل 2.8 متر.</p> <p>طبقات همکف و زیرزمین می‌تواند در 100 درصد زمین یا پیش‌بینی تهویه کامل احداث گردند.</p> <p>در سطح زیرین طبقات فوقانی، رعایت ضوابط احداث بنای عمومی الزامی است.</p> <p>احداث فروشگاه و دیگر عملکردهای عمومی در طبقات همکف و یک طبقه دیگر (در مواردی که ضوابط منطقه‌بندی اجازه دهد) برای تأمین برخی از هزینه‌های ساخت بلامانع است.</p> <p>طرح توجیحی ترفافیکی برای محل استقرار پارکینگ و درب‌های ورود و خروج ضروریست.</p> <p>مساحت رامپ‌ها جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.</p>
پارکینگ معابر	<p>در جوار تمام معابر 12متری و بیشتر، فراهم کردن امکان پارک در حاشیه معبر ضروریست.</p> <p>در جوار معابر 12متری یک‌طرفه و بیشتر، ایجاد پارکینگ در یک سمت کفایت می‌نماید.</p> <p>در جوار معبری که امکان ایجاد باغچه در آنها ممکن نشده باشد، در حد فاصل پارکینگ‌های حاشیه‌ای، به فاصله 6 متر از یکدیگر درختکاری (بین محل پارک اتومبیل‌ها) ضرورت دارد.</p> <p>تبصره: رعایت قوانین و مقررات راهنمایی و رانندگی الزامی می‌باشد.</p>
پارکینگ بانک‌ها و ادارات بدون امکان احداث پارکینگ مراجعین	<p>برای تأمین پارکینگ این اماکن، اتخاذ یکی از روش‌های زیر ضروریست:</p> <p>یک- پارکینگ باید در محدوده ملک یا حداکثر تا یکصد متر فاصله از آن تأمین شود و سند مالکیت به عنوان متمم سند ملک موردنظر و یا کاربری پارکینگ به شهرداری ارائه گردد.</p> <p>دو- عقب‌نشینی بنا حداقل به عمق 5/7 متر جهت تأمین یک کنندرو و پارکینگ حاشیه‌ای (حداقل در همکف و با ارتفاع حداقل 5 متر)</p> <p>سه- تأمین یک محل در فضای باز ملک موردنظر (بدون امکان مسدود شدن بوسیله در)</p> <p>چهار- حداقل تعداد پارکینگ در ساختمان‌های اداری به ازاء هر 50 مترمربع زیرینای کل، یک واحد پارکینگ است.</p> <p>تبصره 1: کارکنان مجاز به استفاده از این پارکینگ‌ها نیستند و از طریق نصب پارکومتر و یا دیگر روش‌ها باید، برای کارکنان پارکینگ جداگانه در نظر گرفته شود.</p> <p>تبصره 2: شعب فرعی ادارات و بانک‌ها برحسب اندازه شعبه و تعدد توقف وسائط نقلیه در کنار معبر همچوار، فقط در صورت ارائه طرح توجیحی و با تصویب کمیسیون ماده 5 امکان کاهش تعداد پارکینگ را دارند.</p>
پارکینگ میداین معابر شریانی	<p>در اطراف میداین، احداث واحدهای اداری و تجاری ممنوع است، مگر اینکه به یکی از روش‌های زیر، پارکینگ مراجعین تأمین شود.</p> <p>یک- به شعاع یکصد متر، پارکینگ برای مراجعین طراحی شود، ورودی این پارکینگ‌ها نباید کمتر از 50 متر با میداین فاصله داشته باشد.</p> <p>دو- یک کنندرو از پشت واحدهای کنار میدان، دو معبر متصل به میدان را به هم وصل کرده و در جوار آن محل پارکینگ در نظر گرفته شود.</p> <p>تبصره: این ضوابط شامل میداین معابر محله‌ای نمی‌شود.</p>
پارکینگ دیگر اماکن عمومی حدنصاب پارکینگ	<p>تعداد ویژگی‌های پارکینگ در ضوابط و مقررات هر یک آورده شده است که باید رعایت شود.</p> <p>به هر حال حداکثر مساحت پارکینگ ساختمان‌ها می‌تواند در 50 درصد مساحت خالص زیربنا محدود شود و نیاز به تأمین پارکینگ بیشتر براساس دیگر ضوابط نیست.</p>
ارکینگ کاربری‌های خدماتی	<p>براساس ضوابط اختصاصی (اعلام شده توسط سازمان مربوطه) هر یک اجباریست.</p> <p>زیربنه‌های فضاهای سبز عمومی که شامل انواع پارک‌ها می‌باشد، ضوابط به قرار زیر است.</p>
ضوابط پارکینگ در بهینه‌های حفاظت	<p>(1): در پارک‌های محلی و ناحیه‌ای به ازای هر 500 مترمربع زمین، تأمین حداقل یک واحد پارکینگ، (به جز بافت فشرده و عرض کمتر از ده متر)، الزامی است.</p> <p>(2): در پارک‌های منطقه‌ای به ازای هر 350 مترمربع زمین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است.</p> <p>(3): در پارک‌های فرامنطقه‌ای، شهری و فراتر به ازای هر 250 مترمربع زمین، تأمین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است.</p>
آموزشی درمانی بهداشتی	<p>در مناطق گروه‌های کم درآمد، احداث پارکینگ ضرورت ندارد.</p> <p>الف- راه ورودی و رامپ</p>
مشخصات فنی پارکینگ	<p>رامپ پارکینگ در فضای باز ساختمان، در کلیه جهات پلاک به شرط اینکه حداکثر 20 درصد فضای باز را اشغال نماید جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.</p> <p>پیش‌بینی راه ورودی رامپ پارکینگ از فضای ساختمانی بلامانع بوده، و راه ورودی جزء فضای زیرینای ساختمان محاسبه نمی‌شود.</p> <p>از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز خواهد بود، مگر اینکه طول بر زمین 20 متر و بیشتر باشد که در این صورت می‌توان از دو درب ورودی پارکینگ استفاده شود.</p>
	<p>چنانچه مساحت سطح پارکینگ بیش از 1000 مترمربع یا بیش از 25 واحد پارکینگ باشد، تأمین دو رامپ ورودی و خروجی هر یک به عرض مفید حداقل 5/3 متر و به جای یک رامپ به عرض مفید حداقل 5 متر بلامانع است.</p> <p>به‌منظور ایجاد امکان تأمین پارکینگ مورد نیاز در طبقات زیرزمین و همکف (پیلوت) قطعات (پلاک‌های جنوبی با حداقل عرض 14 متر همچوار معبر دسترسی، و به منظور پرهیز از ایجاد رامپ ارتباطی طبقات یاد شده در حیاط زمین‌های ملذوک، ایجاد دو درب ورود خودرو یا داشتن خیز معکوس یا یکدیگر (یکی جهت ورود به زیرزمین و دیگری برای ورود به پیلوت)، بلامانع است.</p> <p>زیرزمین (پارکینگ) باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات باشد (پله، آسانسور)</p> <p>ب- ارتفاع پارکینگ</p> <p>حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت تا 2.4 متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است و در صورتی که زیرزمین احداث نگردد ارتفاع تمام شده تا 2.6 متر به‌شرط اینکه سطح فونداسیون تا 60 سانتیمتر پایین‌تر از گذر باشد بلامانع است.</p> <p>تبصره: در اماکن عمومی، مجتمع‌های مسکونی و یا ساختمان‌هایی که تبدیل پارکینگ به زیربنا در آینده ممکن نیست، محدودیتی برای ارتفاع پارکینگ وجود ندارد.</p> <p>یک- ارتفاع تمام شده کلیه پارکینگ‌ها حداکثر 2.4 و برای مجتمع‌هایی که بیش از 25 واحد پارکینگ دارند و یا مساحت پارکینگ آن‌ها بیش از 1000 مترمربع است ارتفاع پارکینگ تا 3 متر مجاز می‌باشد.</p> <p>دو- در صورتیکه پروانه ساختمانی جهت احداث پیلوت و زیر زمین توأمأ صادر شود، جهت لوله‌کشی‌های مورد نیاز، ارتفاع تا 3 متر و ارتفاع تمام شده 2.6 متر بلامانع است. (جهت مجتمع بیش از 25 واحد)</p>
مقررات حذف پارکینگ	<p>ج- ابعاد</p> <p>فضای ناخالص متوسط هر واحد پارکینگ برابر 25 مترمربع می‌باشد.</p> <p>تأمین عرض مفید راه عبوری حداقل 3 متر الزامی است.</p> <p>حداقل عرض مفید لازم برای پارکینگ معلولان، 3.5 متر الزامی است.</p> <p>طول پارکینگ 5 متر و موارد اضطراری حداقل طول محل ایست اتومبیل 4.8 متر مجاز می‌باشد.</p>
	<p>د- شیب و شعاع گردش</p> <p>اجرای شیب مثبت جهت رامپ پارکینگ با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات بلامانع است.</p> <p>حداکثر شیب رامپ دسترسی به پارکینگ 15% مجاز می‌باشد و در اراضی که با شیب طبیعی احداث می‌شوند در صورت ضرورت تا 20% می‌تواند افزایش یابد.</p> <p>شعاع گردش رامپ حداقل 6.5 متر می‌باشد (شعاع از آکس رمپ قوسی).</p> <p>در موارد زیر امکان حذف پارکینگ و تأمین پارکینگ در فاصله 150 متری مربوطه امکان‌پذیر می‌باشد:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ساختمان دو پر خیابان‌های سریع‌السر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد. 2. ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابان‌هایی به عرض 20 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد. 3. ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت‌های کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است. 4. ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد، که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد. 5. در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود. 6. در صورتی که احداث پارکینگ منجر به تخریب تأسیسات و تجهیزات شهری گردد مانند: کیوسک تلفن و ... <p>تبصره 1: در ساختمان‌های اداری که کلیه سطوح آن اعم از سطح و طبقات مربوط به یک واحد اداری باشد و همچنین در ساختمان‌های صنعتی که میزان پارکینگ مورد نیاز در این ضوابط مشخص نشده باشد، می‌توان ابتدا از ضوابط سازمان‌های مربوطه در صورت وجود ضابطه استفاده نمود، در غیر اینصورت طبق نظر شورای شهرسازی استان تعیین شود.</p> <p>تبصره 2: شهرداری موظف است وجوه دریافتی بابت عوارض پارکینگ را منحصراً جهت احداث پارکینگ‌های عمومی به مصرف برساند.</p> <p>تبصره 3: تعداد پارکینگ ساختمان‌های غیر مسکونی در ضوابط و مقررات مربوط به هر گروه کاربری تعیین شده است، که حذف آن نیز تنها با رعایت ضوابط و مقررات درج شده و جایگزینی تا فاصله 150 متر ممکن است.</p>