- ضوابط و مقررات مرتبط با کاربری مسکونی

این کاربری دربرگیرنده بخش اعظم اراضی محدوده شهر است که به دو پهنه تراکمی تقسیم گردیده و ضوابط تفکیک و ساختمان هر پهنه در قسمت مربوطه ذکر شده است.

- **ضوابط استقرار کاربری**

عملکرد اصلی اراضی واقع شده در این کاربری و نحوه استفاده از آن‌ها، مسکونی است. با توجه به اینکه عملکرد مسکونی در مجاورت خود به برخی خدمات جانبی نیاز دارد، از اینرو عملکردهای دیگری نیز در این منطقه می‌توانند ایجاد شوند که از آن‌ها به عنوان استفاده‌های مشروط یاد می‌شود.

- **استفاده‌های مجاز در کاربری مسکونی**

- احداث ساختمان‌های مسکونی بر اساس پیشنهادات طرح جامع- تفصیلی؛

- **استفاده‌های مشروط از کاربری مسکونی**

استفاده‌های مشروط از اراضی منطقه مسکونی با رعایت ضوابط و مقررات مرتبط با هر عملکرد و اخذ مجوز از ارگان مربوطه که در این مجلد آمده است عبارتند از:

- احداث فضای سبز در مقیاس محله‌ای؛

- احداث مهد کودک و کودکستان با رعایت مفاد مصوبه مورخ ۸۳/۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران؛

- احداث مساجد، حسینیه و تکایا با رعایت سایر ضوابط و مقررات؛

- چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمان‌های دولتی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه، ملک مذکور دارای کاربری مسکونی با تراکم ساختمانی املاک هم‌جوار آن می‌گردد.

- احداث واحدهای تجاری در مجاورت معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر در محورهای عملکردی محله‌ای، شهری و فراشهری با رعایت ضوابط و مقررات مربوط به کاربری‌های تجاری.

تبصره ۱- استقرار واحدهای تجاری مقیاس شهری و فراشهری منفرد در این محورها منوط به رعایت عمق مجاز و داشتن عرض دسترسی بالای ۱۸ متر خواهد بود

تبصره ۲- احداث واحدهای تجاری در قطعات شمالی در ۶۰ درصد شمالی قطعه و در قطعات شرقی – غربی در ۶۰ درصد غربی قطعه امکان‌پذیر است.

تبصره ۳- احداث صرفاً یک واحد تجاری مقیاس محله‌ای با حداقل مساحت ۱۸ مترمربع در یک قطعه مسکونی واقع در پهنه مسکونی و در مجاورت معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر مجاز است، به طوری که حداقل مساحت قطعه مسکونی معمولی مذکور بعد از احداث واحدهای تجاری کمتر از ۱۷۵ متر مربع نباشد. حداقل عرض(دهنه) واحد تجاری ۳ متر، حداقل و حداکثر طول آن(عمق)، ۴ و ۸ متر و حداقل و حداکثر ارتفاع آن به ترتیب ۳ و ۴ متر تعیین می‌گردد.

تبصره ۴- واحدهای تجاری مقیاس محله‌ای موجود با مساحت کمتر از ۱۸ متر مربع که قبل از ابلاغ طرح جامع - تفصیلی از شهرداری مجوز فعالیت دریافت کرده‌اند، از ضوابط مذکور مستثنی هستند ولی در زمان نوسازی کل قطعه، رعایت سایر ضوابط تعیین شده برای تجاری مقیاس محله‌ای، الزامی است.

تبصره ۵- مصادیق کاربری‌های تجاری در قسمت ضوابط و مقررات مربوط به کاربری تجاری و تعاریف کاربری‌ها در بندهای قبلی برابر مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۴/۱۰ شورای عالی و شهرسازی و معماری ایران ذکر گردیده است.

- **استفاده‌های ممنوع**

- هر نوع استفاده دیگر از اراضی این منطقه غیر از موارد یاد شده ممنوع می‌باشد.
- ایجاد و استفاده از این اراضی به عنوان انبار و محل نگهداری هر گونه کالایی غیرمجاز می‌باشد.
- نگهداری احشام و دام و استفاده به این منظور از این اراضی ممنوع است.

- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در پهنه مسکونی

در طرح پیشنهادی، محدوده شهر به دو پهنه تراکمی با تراکم پایین و متوسط تقسیم شده است که در ادامه به تفصیل، ضوابط و مقررات این پهنه‌های تراکمی تشریح می‌شود.

۱- ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و سطح اشغال بنا در مناطق دوگانه تراکمی کاربری مسکونی

کاربری‌های مسکونی در دو نوع تراکم ساختمانی پهنه‌بندی گردیده است که ضوابط و مقررات احداث بنا در آن‌ها بدین شرح است.

- **ضوابط مربوط به احداث بنا در کاربری مسکونی با تراکم ساختمانی کم**

- حداکثر سطح اشغال بنا ۶۰ درصد کل مساحت قطعه؛
- تراکم پایه ساختمان معادل ۱۲۰ درصد مساحت قطعه؛
- در صورت داشتن دسترسی بالای ده متر، میزان تراکم ساختمانی می‌تواند حداکثر تا ۱۸۰٪ افزایش یابد؛

- حداکثر طبقات ساختمان با تراکم پایه ۳ طبقه روی پیلوت می‌باشد؛ در صورت تـأمین پارکینـگ در زیرزمین طبقه همکف می‌تواند به صورت مسکونی احداث گردد.

- زیربنا و ساختمان در ضلع شمال زمین استقرار مـی‌یابـد. اولویـت احـداث بنـا در کلیـه قطعـات مسکونی با جهت‌گیری شمالی جنوبی در حد شمالی قطعه خواهد بود؛

- احداث یک طبقه زیرزمین و یا پیلوت برای اسـتفاده بـه عنـوان پارکینـگ، انبـاری و موتورخانـه بلامانع است؛

- حداکثر ارتفاع زیر سقف زیرزمین از معبر مجاور ۱/۲۰ متر است؛

- حداکثر ارتفاع از کف تا زیر سقف پیلوتی ۲/۴۰ متر است؛

- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی ضروری است؛

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این محدوده ۲۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد؛

- در محدوده بافت پر، تراکم ساختمانی موجود هر قطعه در صورتی که قبل از تصویب طرح با اخذ مجوز از مراجع ذی‌صلاح احداث شده باشد ملاک محاسبه تراکم ساختمانی جدید خواهد بود؛

- تفکیک قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع ممنوع است.

تبصره ۳: شهرداری مکلف است درآمد حاصله از تراکم مازاد را جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید. جدول زیر ضوابط تـراکم سـاختمانی و سـطح اشـغال بنـا را در پهنـه تـراکم ساختمانی کم نشان می‌دهد.

جدول شماره(۳): ضوابط پیشنهادی مربوط به تراکم ساختمانی کم

جدول تراکم ساختمانی کم			
حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم مجاز ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقه مسکونی
۸-۶	۶۰	۱۲۰	۲
بالاتر از ۸ متر	۶۰	۱۸۰	۳

توجه: رعایت حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز و حداقل میزان فضای باز مجاز به ازاء هر واحد مسکونی الزامی است.

- حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی به مقدار ۳۰ مترمربع می‌باشد.

توضیح: تصمیم‌گیری در خصوص قطعات با مساحت بالای ۲۰۰۰ مترمربع جهت تعین حـداکثر تـراکم مجاز ساختمانی، حداکثر سطح اشغال بنا و حداکثر تعداد طبقه می‌بایست در کمیسیون ماده پنج مطرح و به تصویب برسد.

- **ضوابط مربوط به احداث بنا در کاربری مسکونی با تراکم متوسط**

– حداکثر سطح اشغال بنا ۶۰ درصد کل مساحت قطعه؛

– تراکم پایه ساختمان معادل ۱۲۰ درصد مساحت قطعه که در صورت داشتن دسترسی بالای ۱۲ متر افزایش تراکم ساختمانی حداکثر تا ۲۴۰٪ مجاز خواهد بود؛

– حداکثر طبقات ساختمان با تراکم پایه ۴ طبقه روی پیلوت می‌باشد؛ در صورت تأمین پارکینگ در زیرزمین طبقه همکف می‌تواند به صورت مسکونی احداث گردد؛

– زیربنا و ساختمان در بخش شمالی قطعه استقرار می‌یابد؛

– احداث بنا در کلیه قطعات مسکونی با جهت‌گیری شمالی – جنوبی در حد شمالی قطعه و در موارد استثنائی به خصوص در محدوده‌ی بافت پر و قدیم تعیین محل استقرار بنا با مسئولیت شهرداری و با رعایت موضوع اشرافیت و سایه‌اندازی خواهد بود؛

– احداث یک طبقه زیرزمین و یا پیلوت برای استفاده به عنوان پارکینگ، انباری و موتورخانه بلامانع است؛

– حداکثر ارتفاع روی سقف زیرزمین از معبر مجاور ۱/۲۰ متر است؛

– حداکثر ارتفاع از کف تا زیر سقف پیلوت ۲/۴۰ متر است؛

– تأمین حداقل یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی ضروری است؛

– حداقل مساحت تفکیک در این محدوده ۲۵۰ مترمربع تعیین می‌گردد؛

– در محدوده بافت پر، تراکم ساختمانی موجود هر قطعه در صورتی که قبل از تصویب طرح با اخذ مجوز از مراجع ذی‌صلاح احداث شده باشد ملاک محاسبه تراکم ساختمانی جدید خواهد بود؛

– تفکیک قطعات کمتر از ۲۵۰ متر مربع ممنوع است؛

تبصره ۳: شهرداری مکلف است درآمد حاصله از تراکم مازاد را جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید. جدول زیر ضوابط تراکم ساختمانی و سطح اشغال بنا را در محدوده تراکم ساختمانی متوسط نشان می‌دهد.

جدول شماره(٤): ضوابط پیشنهادی مربوط به تراکم ساختمانی – تراکم دو

جدول تراکم متوسط			
حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم مجاز ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقه
۸-۶	۶۰	۱۲۰	۲
۱۲-۹	۶۰	۱۸۰	۳
بالاتر از ۱۲ متر	۶۰	۲۴۰	۴

مفاد جدول فوق صرفاً در قطعات جنوبی اعمال خواهد شد.

توجه: رعایت حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز و حداقل میزان فضای باز مجاز به ازاء هر واحد مسکونی الزامی است.

– حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی به مقدار ۳۵ مترمربع می‌باشد.

– حداقل ضوابط احداث بنا در **قطعات شمالی** تابع مفاد جدول فوق می‌باشد ولی در هر حالت در این گونه قطعات حداکثر تعداد طبقات نبایستی بیش از ۳ طبقه روی پیلوت باشد و ارتفاع ساختمان با جان‌پناه نباید از میزان ۱۳/۵ متر از کد صفر معبر تجاوز نماید.

توضیح: قطعات با مساحت بالای ۲۰۰۰ مترمربع جهت تعیین حداکثر تراکم مجاز ساختمانی، حداکثر سطح اشغال و حداکثر تعداد طبقه می‌بایست در کمیسیون ماده پنج مطرح و به تصویب برسد.

۲- ضوابط تکمیلی کاربری مسکونی

۲-۱- ابعاد و تناسب قطعات

در تعیین ابعاد قطعات ساختمانی رعایت موارد زیر الزامی است:

- طول قطعات نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

- تفکیک اراضی نباید موجب از بین رفتن باغ، مزرعه و فضای سبز شود. در صورت قطع اجباری درختی باید بر اساس قوانین و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز اقدام شود.

- حداقل مساحت تفکیک در اراضی مسکونی در پهنه تراکم کم برابر با ۲۰۰ مترمربع و در پهنه تراکم متوسط برابر ۲۵۰ مترمربع است.

- در قطعاتی که پس از تعریض و رعایت میزان عقب روی در نظر گرفته شده در طرح جامع - تفصیلی مساحت بین ۱۰۰ الی ۲۰۰ مترمربع داشته باشند به شرح زیر اقدام خواهد شد.

۱- سطح اشغال بنا پس از تعریض و بر اساس مساحت باقی‌مانده ملک خواهد بود.

۲- تراکم ساختمانی بر اساس مساحت ملک قبل از تعریض محاسبه خواهد گردید.

۳- رعایت سایر ضوابط و مقررات مربوطه الزامی خواهد بود.

- در قطعاتی که پس از تعریض و رعایت میزان عقب روی و یا به هر نحوی مساحتشان مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع داشته باشد به این ترتیب عمل خواهد شد:

۱- احداث بنا با رعایت حداقل میزان تراکم ساختمانی(۱۲۰ درصد) در حداکثر یک واحد مسکونی با رعایت تعداد پارکینگ مورد نیاز در ۶۰ درصد مساحت کل قطعه.

۲- احداث بنا در یک طبقه به صورت کاربری تجاری – خدماتی با تأمین پارکینگ مورد نیاز.

۳- در صورتی که اجرای بند یک و دو امکان پذیر نباشد زمین مورد نظر می‌تواند به ملک و کاربری همجوار الحاق یابد و یا اینکه شهرداری زمین را تملک و به منظور احداث کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری، پارکینگ حاشیه‌ای و ... حفظ نماید.

- کلیه نقشه‌های تفکیکی بایستی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی ذی‌صلاح و با رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی از سوی وزارت راه و شهرسازی تهیه و تأیید شود.

۲-۲- نحوه دسترسی‌ها

در تعیین دسترسی واحدها، رعایت نکات زیر الزامی است:

- دسترسی به تمامی قطعات مسکونی جدید باید از طریق خیابان‌های محله‌ای انجام پذیرد.

- دسترسی به قطعات آپارتمانی مسکونی از معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر مجاز نیست.

- دسترسی به واحدهای خدماتی محله‌ای و ناحیه‌ای به استثنای مهد کودک‌ها، کودکستان‌ها از معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر مجاز نیست.

- احداث رامپ و پله در محدوده پیاده‌رو و گذر ممنوع است.

- نصب در ماشین‌رو در پخ ساختمان ممنوع است.

- درب ورودی واحدهای مسکونی و درب ورودی پارکینگ‌ها باید به طرف داخل باز شود(جهت باز شو درها به سمت معبر عمومی نباشد).

- حداقل عرض راه پله در ساختمان مسکونی ۱/۱ متر و حداکثر ارتفاع پله ۲۰ سانتی متر و حداقل عرض پاگرد نباید از حداقل عرض راه پله کمتر باشد.

- در بین دو پاگرد حداکثر تعداد پله ۱۲ عدد می‌باشد و بیش از آن مجاز نمی‌باشد.

- در واحدهای مسکونی یک طبقه که دسترسی سواره به حیاط از معبر وجود دارد، محوطه حیاط به عنوان پارکینگ(حداکثر یک واحد پارکینگ)، قابل قبول است؛

۲-۳- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

- در طرح جامع - تفصیلی، محدوده شهر به دو پهنه تراکمی کم و متوسط تقسیم شده است. در جداول مربوط به نحوه احداث بنا در هر دو پهنه تراکم ساختمانی میزان سطح اشغال آمده است.

۲-۴- حداکثر زیربنای طبقات(تراکم ساختمانی)

- در محدوده بافت پر، تراکم ساختمانی موجود هر قطعه در صورتی که قبل از تصویب طرح با اخذ مجوز از مراجع ذی‌صلاح احداث شده باشد ملاک محاسبه تراکم ساختمانی جدید خواهد بود؛

- استفاده از تراکم مجاز به شرط پرداخت مابه‌التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه از سوی مالکین می‌باشد.

- در کلیه **قطعات شمالی و شرقی – غربی** تعداد طبقات بالای همکف حداکثر سه طبقه و در صورت تأمین پارکینگ در زیرزمین و تأمین فضای باز طبقه همکف به صورت مسکونی خواهد بود.

تبصره ۱- در قطعاتی که مشرف به دو یا چند معبر می‌باشند(جهت رعایت عدم سایه‌اندازی) معبر واقع در ضلع شمالی همان قطعه ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲- سطوح مربوط به خرپشته و تأسیسات مستقر در پشت‌بام و فضای مورد استفاده به منظور پارکینگ جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.

تبصره ۳- در هر صورت بایستی در احداث بنا در قطعات شمالی نیز ضوابط مربوط به عرض معبر رعایت گردد.

۲-۵- حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر ارتفاع ساختمان یک طبقه ۵/۱۰ متر می‌باشد(۱/۲۰ سانتی‌متر ارتفاع زیرزمین از کف پیاده‌رو، ۳/۲۰ ارتفاع ساختمان با ۷۰ سانتی‌متر جان‌پناه) برای هر طبقه بیشتر ۳/۲۰ متر اضافه می‌شود. با توجه به اینکه حداکثر تعداد طبقات قابل احداث پنج طبقه روی زمین و یا زیرزمین و یا یک طبقه بر روی پیلوت می‌باشد. حداکثر ارتفاع بناهای مسکونی دو طبقه با زیر زمین ۸/۳۰ متر و با پیلوت ۹/۵۰ متر است. به ازای افزایش هر یک طبقه به ساختمان مسکونی حداکثر ۳/۲۰ متر به ارتفاع آن افزوده می‌شود.

- در ساختمان‌هایی که دیوارهای جانبی آن‌ها ۱۰۰ درصد به هم چسبیده است، حتی‌الامکان ارتفاع ساختمان‌ها باید نسبت به هم مساوی باشند، در غیر این صورت آن قسمت از دیوار جانبی که مرتفع ظاهر می‌گردد، باید با نماهای اصلی ساختمان یا متناسب همان مصالح نماسازی گردد.

- در ساختمان‌های فاصله دار نیز در زمان صدور پروانه حتی‌الامکان سعی گردد، پیشنهادات در مورد ارتفاع هماهنگ و استفاده از نماهای مشابه توصیه گردد.

- حداکثر ارتفاع زیر سقف زیرزمین از کف حیاط و یا گذر(سطح نورگیر) برابر ۱/۲۰ متر می‌باشد.

- حداقل ارتفاع دیوارهای حیاط ۳ متر از کف متوسط معبر می‌باشد.

- حداکثر ارتفاع قطعات شمالی ۱۳/۵۰ متر از کد صفر بر خیابان با احتساب جان پناه خواهد بود رعایت موضوع عدم سایه‌اندازی غیر متعارف الزامی است.

۲-۶- حداقل تعداد پارکینگ

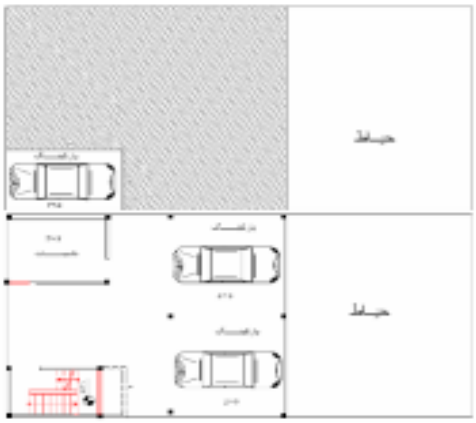
- حداکثر ارتفاع از کف تا زیر سقف پیلوتی ۲/۴۰ متر است.

- استفاده از سطح آزاد همکف (پیلوتی) به منظور توقفگاه اتومبیل (پارکینگ) مشروط به رعایت مواد ذیل مجاز است.

– سطح همکف با سطح متوسط معبر هم ارتفاع باشد (مگر آنکه در زیر سطح همکف زیرزمین احداث شده باشد که در این صورت رعایت کلیه مفاد ضوابط عمومی زیرزمین الزامی است).

– توقفگاه انفرادی هر اتومبیل از ابعاد ۵×۳ متر کمتر نباید باشد.

– توقفگاه دو اتومبیل از ابعاد ۵×۵ متر کمتر نباید باشد. (فاصله مفید دو ستون حداقل ۴/۶۰ متر)



به عنوان نمونه نحوه استقرار خودرو در پارکینگ انفرادی و بیش از یک پارکینگ در کروکی‌های روبرو نشان داده شده است.

– توقف اتومبیل‌ها در پارکینگ به طور موازی (کنار هم) مجاز و به طور متوالی (پشت سر هم) در صورتی که امکان خروج و مانور نداشته باشد، ممنوع است.

– حداقل پارکینگ مورد نیاز مسکونی (به جز خانه‌های حیاط مرکزی) برای واحدهای تا ۲۰۰ متر مربع مسکونی یک واحد پارکینگ و به ازای هر ۱۰۰ متر مربع افزایش زیر بنا یک واحد پارکینگ دیگر در نظر گرفته شود.

– عرض لازم برای پارک یک اتومبیل سواری ۳ متر و برای دو اتومبیل سواری ۵ متر می‌باشد.

– حداقل عرض ورودی پارکینگ برای اتومبیل‌های سواری ۳ متر است.

– در پارکینگ‌ها فضای مناسب برای گردش اتومبیل‌ها باید در نظر گرفته شود. به طوری که اتومبیل‌ها به هنگام توقف و بیرون آمدن مزاحم یکدیگر نباشند.

– استفاده از پیلوت و زیرزمین برای پارکینگ اتومبیل مجاز است مشروط بر آنکه فاصله محور تا محور ستون‌های پارکینگ از ۵ متر کمتر نباشد.

– در صورت عدم تأمین پارکینگ در قطعات شمالی استفاده از حیاط به عنوان پارکینگ برای یک واحد بلامانع است.

– استفاده از زیرزمین برای واحد مسکونی ممنوع است.

– صدور پروانه ساختمانی مسکونی برای زیرزمین ممنوع است.

– حداکثر شیب رامپ پارکینگ ۱۵ درصد است؛

– در ساختمان‌های تک واحدی شمالی مالک می‌تواند از فضای باز(حیاط) و مازاد بر ضوابط ارایه شده(مازاد ۲۵ متر مربع به ازاء هر واحد مسکونی) به عنوان پارکینگ استفاده نماید. مشروط بر آنکه حداقل ۲۰ درصد زمین را به فضای سبز اختصاص می‌دهد.

- در صورت احداث پارکینگ در زیرزمین حداقل عرض رامپ رعایت شعاع گردش به میزان ۶ متر از محور رامپ الزامی است.

- پیلوت فقط برای استفاده‌های ذیل(علاوه بر پارکینگ) مجاز است:

- سرایداری تا حداکثر ۴۰ متر مربع (لحاظ کردن حداقل ۵ مترمربع سرویس‌های بهداشتی الزامی است).

- سرویس‌های مشترک بهداشتی تا حداکثر ۸ مترمربع

- موتورخانه به میزان متعارف

- انبارهای منفرد هر انبار تا حداکثر ۸ متر مربع

- انبار جمعی و یا اتاق کالسکه تا حداکثر ۱۲ متر مربع

- پایین آوردن کف پیلوت توسط پله تا حداکثر ۴۰ سانتی‌متر فقط در بخش سرایداری مجاز است.

- هرگونه استفاده عمومی و یا مسکونی از پیلوت (بجز سرایداری) ممنوع است.

۲-۷- سایر فضاهای باز

- حداقل مساحت لازم برای حیاط خلوت‌هایی که به منظور نورگیری اطاق‌های اصلی در واحدهای مسکونی در نظر گرفته شده ۱۲ مترمربع است که حداقل عرض آن نباید از ۳ متر کمتر باشد.

- حداقل سطح نورگیر آشپزخانه در واحدهای مسکونی ۶ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر می‌باشد. البته با رعایت عدم اشرافیت به املاک هم‌جوار در طبقات فوقانی.

- در بناهایی که در اراضی با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع احداث می‌کردند. حداقل ضوابط فوق به ترتیب برای اطاق‌ها ۶٪ و برای آشپزخانه ۳٪ سطح زمین خواهد بود.

- در مواردی که اطاق‌های اصلی دو واحد مسکونی مستقل، از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند فاصله پنجره‌های آن‌ها باید از ۶ متر و در مورد آشپزخانه‌ها از ۴ متر کمتر نباشد.

- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراف با همسایه الزامی است و باز کردن پنجره به ملک مجاور غیرمجاز می‌باشد. در صورت لزوم با رعایت ضوابط از شیشه مات بجای شیشه صاف باید استفاده نمود.

- حداکثر ارتفاع نورگیر زیرزمین از حیاط و معبر عمومی برابر ۱/۲۰ متر می‌باشد.

- در صورت پیش‌بینی حیاط خلوت در واحدهای شمالی حداقل عرض لازم ۲ متر خواهد بود.

۲-۸- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه اتاق‌ها و آشپزخانه در بناهای مسکونی باید از نور و تهویه طبیعی یا مصنوعی برخوردار باشند.

- فضای نورگیر به صورت مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردهی و تهویه هوا را مختل و از بین ببرد ممنوع است.

- عبور کانال کولر از داخل نورگیرها ممنوع است. پیش‌بینی کانال کولر اجباری است.

- سطوح دیوار نورگیرها باید به طور قابل قبول نماسازی گردد.

- رعایت مسائل مربوط به عدم اشرافیت و سایه‌اندازی، نورگیری مناسب و سایر اصول فنی در تفکیک قطعات مسکونی الزامی است.

۲-۹- ضوابط مربوط به بازشوها

- برای تعبیه گشودگی در جبهه‌های غربی و شرقی موارد ذیل توصیه می‌گردد:

- حداکثر عرض یک متر و ۷۰ سانتی متر

- پنجره حتی‌الامکان به زیر سقف متصل نگردد

- به شرط استفاده از دیوارهای باربر در ساختمان پنجره‌ها حتی‌الامکان در عمق ۲۰ سانتی‌متر و یا بیشتر از سطح دیوار نصب گردند.

- برای تعبیه پنجره در جبهه غربی موارد ذیل توصیه می‌گردد:

- استفاده از سایبان افقی بالای پنجره

- به شرط استفاده از دیوارهای باربر در ساختمان پنجره‌ها حتی‌الامکان در عمق ۲۰ سانتی‌متر و یا بیشتر از سطح دیوار نصب گردند.

- باز شدن هرگونه گشودگی اعم از در، پنجره و یا هر نوع دیگر به سمت بیرون از نمای خارجی ممنوع است(به سمت داخل مجاز است).

- احداث باز شو به فضاهای باز و حیاط خلوت‌ها در طبقات بالای همکف، بدون نصب جان پناه به ارتفاع حداقل ۹۰ سانتی‌متر ممنوع است.

- احداث و تعبیه باز شو به طرف معابر و کوچه با رعایت حداقل ارتفاع دست‌انداز باز شو در معابر کمتر از ۱۲ متر به میزان ۱۸۰ سانتی‌متر مجاز خواهد بود؛ در معابر با عرض ۱۲ متری و بیشتر ارتفاع باز شو و دست‌انداز می‌تواند تا ۱۲۰ سانتی‌متر کاهش یابد مشروط بر آن که میزان ۶۰ سانتی‌متر در قسمت پایینی پنجره به صورت شیشه مات ثابت باشد.

– در هیچ یک از سطوح خارجی، احداث پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاور مجاز نیست، مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل دو متر عقب نشینی صورت گرفته باشد.

۲-۱۰- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

– احداث جان پناه در کناره بام‌های مسطح به ارتفاع حداقل ۷۰ سانتی‌متر الزامی است. توصیه می‌شود برای زیبایی نمای عمومی ساختمان و سیمای شهر از نرده آهنی با طراحی مناسب یا آجر چینی استفاده گردد.

– در کلیه بام‌های مسطح نصب تأسیسات باید با فاصله حداقل ۳ متر از لبه بام مشرف به معبر عمومی باشد.

۲-۱۱- ضوابط مربوط به نما و مصالح ساختمانی و استخوان‌بندی بناها

– استفاده از شیشه و انواع فلزات و سایر مصالحی که ضریب جذب و بازده حرارتی بالایی دارند در پوشش نماها و سقف ممنوع است.

– نماسازی کافی در تمام جبهه‌های نما الزامی است.

– استفاده از آجر بندکشی نشده در تمام جبهه‌های نما ممنوع است.

–کلیه مقررات ملی ساختمان در مورد مصالح ساختمانی به ویژه در ساختمان‌های دارای دیوار باربر جاری است.

– عبور کانال کولر و هر نوع شبکه تأسیساتی از نماهای رو به معبر، رو به حیاط اصلی و نیز رو به بوستان و هر فضای همگانی دیگر ممنوع است.

– کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی برابر مقررات ملی ساختمان اقدام نمایند. در غیر این صورت شهرداری موظف است از صدور مجوز پایان کار خودداری نماید.

تبصره ۱: نماسازی در فصول سرد و در زمان بارندگی توصیه نمی‌شود.

– با توجه به وضعیت کوهستانی منطقه قطور توصیه می‌گردد برای دیوارهای خارجی ساختمان حداقل ۳۵ سانتی‌متر ضخامت رعایت گردد و عمق پنجره‌ها حداقل ۲۵ سانتی‌متر در نما در نظر گرفته شود. استفاده از دیوارهای دو جداره با یک لایه عایق حرارتی توصیه می‌گردد.

– استفاده از پنجره‌های سر تا سری برای اطاق‌ها توصیه نمی‌شود.

– تعبیه و نصب کولر و ملحقات آن و هرگونه زایده تأسیساتی به جز لوله گاز در نمای عمومی ممنوع است.

۲-۱۲- ضوابط عمومی زیر زمین

- احداث زیرزمین در زیر تمامی واحدهای ساختمانی مجاز است مگر روی چاه و در مسیر قنات و امثالهم و مواردی که در این ضوابط مشخص نشده است.

- سطح زیر زمین در هیچ حالتی از سطح زیر بنای همکف نباید تجاوز کند.

- حداکثر ارتفاع نورگیری مجاز زیر زمین از کف معبر تا زیر سقف تمام شده زیرزمین ۶۰ سانتی متر است که پنجره پس از پا خور ۲۰ سانتی متری نصب خواهد شد.

- نورگیری از حیاط، در صورتی حداکثر ارتفاع مجاز نسبت به معبر رعایت شود محدودیتی ندارد.

-نورگیری زیرزمین از کف معبر ممنوع است.

- نورگیری زیرزمین از معبر فقط توسط پنجره‌های عمومی ثابت(فیکس) مجهز به شیشه مات مجاز است.

- تعبیه پله در معبر به منظور ارایه دسترسی به زیرزمین از معبر عمومی ممنوع است.

- هرگونه استفاده عمومی(انتفاعی و یا غیر انتفاعی) از زیرزمین ممنوع است.

- در صورتی از تمام و یا بخشی از زیرزمین به منظور پارکینگ ساختمان استفاده شود باید اول فاصله محورهای هر دو ستون متوالی در بخش پارکینگ از ۵ متر کمتر نباشد. دوم شیب رامپ از ۱۵٪ درصد بیشتر نباشد، سوم ارتفاع زیر سقف تا روی کف تمام شده زیرزمین از ۲ متر تجاوز نکند.

- شیب‌دار کردن معبر به منظور ارایه دسترسی سواره به زیر زمین ممنوع است.

- در صورت استفاده زیرزمین به منظور اسکان سرایدار، احداث سرویس‌های بهداشتی شامل توالت، دست‌شویی و دوش حداقل در مجموع به میزان حداقل ۵ متر مربع و تهویه مناسب آن الزامی است.

- استفاده زیرزمین برای احداث انباری، تأسیسات و پارکینگ و احداث یک واحد سرایداری مجاز است.

۲-۱۳- ضوابط عمومی پیش‌آمدگی و مالکیت بر روی گذر

- پیش‌آمدگی‌هایی که قبل از لازم‌الاجرا شدن این ضوابط موجود بوده و منطبق با مقررات آن نمی‌باشد در صورتی که در آن‌ها احتیاج به تعمیر یا تغییر داشته باشد دیگر ابقای آن‌ها به حالت سابق جایز نبوده و باید با رعایت مقررات تعمیر و تغییر داده شود.

- آویختن و نصب نمودن هر نوع سرلوحه و آگهی به درخت و یا در عرض گذر و همچنین آویختن آن‌ها به دیوار ممنوع است.

- کار گذاردن در و پنجره که به طرف گذر باز و در موقع باز شدن از سطح نما تجاوز می‌نماید ممنوع است.

– نصب لوله بخاری به دیوار خارجی که مشرف به گذر است و یا خروج آن از دیوار ممنوع است.

– ریزش آب ناودان و امثال آن به سطح پیاده‌رو ممنوع بوده و انتهای این قبیل حجاری باید طوری باشد که آب آن‌ها از زیر سطح پیاده‌رو عبور نماید.

– نصب تیرهای تلفن و ... با تحصیل اجازه قبلی از شهرداری صورت می‌گیرد.

– پیش‌آمدگی درگذر از بری که شهرداری برای گذر معین نموده، حساب خواهد شد ولو اینکه بعضی از ساختمان‌ها از این بر تجاوز کرده باشند. برای اجتناب از بروز مخاطرات احتمالی در رابطه با کابل‌های هوایی برق، استعلام از شرکت برق منطقه‌ای الزامی است.

– مجموع طول ایوان‌های بسته هر اشکوب می‌تواند برابر کل عرض ساختمان باشد.

– در ساختمان مشرف به حیاط هرگونه پیش‌آمدگی به طرف معابر به منظور ایجاد سایه‌بان آزاد است، مشروط بر اینکه ارتفاع آن از ۲/۳۵ متر کمتر باشد و حداکثر عرض ۵ سانتی‌متر رعایت شود.

– احداث پنجره سراسری برای فضاهای اصلی ساختمان ممنوع است.

–اکابه پنجره‌ها در فضاهای اصلی ساختمان یک متر و برای سرویس و حمام ۲ متر است.

– پیش‌آمدگی تابلوها و آگهی‌های الوان از هر نوع، باید طوری باشد که پایین‌ترین نقطه آن‌ها از کف پیاده رو کمتر از سه متر نباشد. حداکثر پیش آمدگی ۳۰ سانتی متر است.

– نصب تابلو در پیاده رو و همچنین نصب تابلوی عمود بر معابر و چسبیده به ساختمان ممنوع است.

– پیش‌آمدگی لوله‌های ناودان در لبه بام حداکثر ۳۵ سانتی‌متر خواهد بود.

– احداث هر نوع پله در پیاده‌رو و معبر ممنوع است.

– پیش‌آمدگی درهای تاشو نباید از ۱۵ سانتی‌متر تجاوز نماید.

– در ساختمان‌های مسکونی بیش از یک واحد کلیه واحدها باید امکان دسترسی مستقل به حیاط را داشته باشد به طوری که حیاط بین کلیه واحدها مشاع باشد.

– کلیه بازشوهای مربوطه به دو یا چند واحد مسکونی که در یک قطعه جنوبی قرار دارند می‌باید دارای حریم بصری بوده یا طراحی و تمهیدات مناسب و از دید مستقیم به داخل اطاق‌ها محفوظ باشد.

– در ساختمان‌های مسکونی به طور کلی باید از احداث بازشوهای وسیع جلوگیری نمود و حتی‌المقدور بازشوها را در قسمت مرکزی دیوارها قرار داد.

– مجموع سطح بازشوها از یک سوم سطح دیوار بیشتر نباشد.

– مجموع طول بازشوها از نصف طول دیوار بیشتر نباشد.

– فاصله اولین باز شو از بر خارجی ساختمان(یا ابتدای طول دیوار) کمتر از دو سوم ارتفاع باز شو یا کمتر از ۷۵ سانتی‌متر نباشد مگر آنکه در طرفین باز شو کلاف قائم قرار داده شود.

– احداث هرگونه بالکن، پاگرد، سایبان تراس و نظایر این‌ها با توجه به مفاد مصوبه مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری در بیرون از حد قطعه مجاز نمی‌باشد.