

۲-۲- ضوابط و مقررات اجرایی

طرح تفصیلی شهر سراب

۱-۲-۲- پیشنهادهای اصلاحی لازم در مورد برنامه پنج ساله عمرانی شهر برای تطبیق با طرح تفصیلی

نقطه نظرات دستگاه‌های اجرایی از طریق پرسشنامه ارسال اخذ و تا حد امکان در طرح تفصیلی لحاظ گردیده است. نحوه مسائل و موارد مطروحه به شرح زیر می‌باشد:

- ۱- اعتبارات شهرداری ناکافی و منابع درآمدی نارسایی فراوان دارد.
- ۲- خیابان‌های موجود در شهر گنجایش ترافیک موجود را ندارد و علت فقدان پارکینگ در مرکز شهر شلوغی و ازدحام فراوان است.
- ۳- فضاهای آموزشی در شهر کم است و توزیع نامتعادل دارد. عدم تعادل در اختصاص زمین برای فضاهای آموزشی در شهر زیاد است. در جنوب فضاهای وسیعی برای کاربری آموزشی اختصاص یافته که ضرورتی ندارد.
- ۴- پارکینگ عمومی در شهر وجود ندارد.
- ۵- در کمربندی‌های شهر احداث مسجد منظور نشده است.
- ۶- در حاشیه شهر، اصناف خدماتی - صنعتی به حریم جاده‌ها تجاوز کرده و ساخت و ساز غیر قانونی فراوانی وجود دارد.
- ۷- در سراسر شهر محل مناسبی برای گذران اوقات فراغت شهروندان و مسافران وجود ندارد و امکانات جذب گردشگر در شهر بسیار اندک و ناچیز است.
- ۸- برای اصلاح بافت‌های فرسوده و منطقه لله قبا باید طرح ویژه تعریف شود.
- ۹- مراکز آموزش عالی در شهر باید افزایش یابد و مکانی لازم برای آنها در طرح لحاظ گردد.
- ۱۰- اراضی باغات و فضاهای سبز شهری باید در حد امکان حفظ شود.
- ۱۱- دروازه‌های ورودی و خروجی شهر وضع مطلوبی ندارد و نیازمند اصلاح کاربری‌ها و ارائه خدمات لازم برای مسافران می‌باشد.
- ۱۲- محیط و فضاهای موجود در پارک شهر فرسوده و در حال تخریب است باید مورد مرمت و اصلاح و زیباسازی قرار گیرد.
- ۱۳- بافت قدیمی و فرسوده شهر باید با اعطای تسهیلات بانکی و وام‌های کم بهره به صاحبان و مالکان آن بازسازی گردد.
- ۱۴- بازگشایی خیابان‌های طرح‌های قبلی باید به طور جدی دنبال گردد.
- ۱۵- پراکندگی و تداخل فعالیت‌های مزاحم شهری و آلوده ساز در داخل بافت‌های مسکونی باید با پیش بینی مکان مناسب برای انتقال آنها برطرف گردد و محیط زیست شهروندان سالم گردد.

- ۱۶- دامداری‌های سنتی در داخل شهر باید تعطیل و به خارج شهر منتقل گردند.
- ۱۷- در مزارع و باغات حاشیه شهر سموم و کودهای شیمیایی برای سلامت شهروندان و مناطق مسکونی همسایه آنها خطر آفرین است و باید متوقف گردد.
- ۱۸- کمبود مکان‌های ورزشی در شهر وجود دارد که در طرح باید برای رفع آن اقدام شود.

بنابراین برای اجرای طرح‌های عمرانی به ترتیب اولویت و اهمیت، تامین منابع مالی از اهمیت بسزایی برخوردار است. شهرداری سراب با توجه به بودجه سالیانه که در اختیار دارد امکان اجرای تمامی مسائل طرح تفصیلی را ندارد. بنابراین موارد زیر جهت اجرای طرح تفصیلی پیشنهاد می‌گردد.

- ۱- تامین منابع مالی از طریق مشارکت بخش خصوصی و جذب سرمایه گذار
- ۲- تعریف پروژه‌های اقتصادی جهت جذب سرمایه گذار در امر سرمایه گذاری
- ۳- ایجاد تسهیلات برای سرمایه گذاری مانند وام‌های بانکی و...
- ۴- احداث شبکه‌های اصلی ارتباطی به منظور روانی و پویایی حرکت در شهر
- ۵- احداث مکان‌های بزرگ خدمات عمومی در طرح تفصیلی (پارک ورزشی و جهانگردی و پذیرایی و...) از طریق مشارکت با بخش خصوصی
بنابراین در صورتی که مشارکت بخش خصوصی فعال گردد امکان اجرای طرح تفصیلی میسر می‌گردد.
- ۶- اختصاص بخشی از درآمدهای دولت مثلا از محل مالیات های ماخوذه شهر سراب به بودجه عمرانی شهرداری
- ۷- تعریف و تامین منابع مالی مورد نیاز جهت اجرای طرحها و برنامه های پیشنهادی طرح تفصیلی
- ۸- تهیه تراز مالی - فیزیکی اجرای طرح
- ۹- مشارکت با مالکین املاک و اراضی واقع در داخل محدوده شهر و اعطای امتیازات به مالکین املاکی که ملک آنها در مسیر اجرای طرحها و برنامه های پیشنهادی طرح واقع شده است.
- ۱۰- حذف یا کاهش هزینه های غیر ضروری و در نتیجه افزایش دارائی

۲-۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی تراکم‌ها، تفکیک زمین، احداث بنا، احداث و توسعه معابر، میادین، فضاهای شهری و غیره با توجه به پیشنهادهای طرح تفصیلی

ضوابط و مقررات اجرایی در ۵ بخش اصلی به شرح زیر ارائه خواهد شد.

- ۱- تعاریف
- ۲- منطقه بندی (کاربری ها)
- ۳- ضوابط و مقررات تفکیک زمین
- ۴- ضوابط و مقررات احداث ساختمان (تراکم های ساختمانی در کاربریهای مختلف)
- ۵- ضوابط و مقررات عمومی عبور و مرور
- ۶- ضوابط مربوط به حرایم
- ۷- ضوابط و مقررات کلی

۱- تعاریف

محله:

در سلسله مراتب تقسیمات شهری کوچکترین واحد که از خدمات خاص خود استفاده می‌نماید محله است. محلات در سطح شهر سراب بین ۲ تا ۷ هزار نفر جمعیت دارند.

ناحیه:

از همسایگی چند محله یک ناحیه تشکیل می‌گردد. نواحی معمولاً با خیابان‌های اصلی درجه یک و دو محدود می‌گردند. جمعیت نواحی در شهر سراب بین ۱۰ تا ۱۹ هزار نفر جمعیت دارند.

منطقه:

از ترکیب چند ناحیه منطقه به وجود می‌آید. شهر سراب دارای یک منطقه می‌باشد که کل شهر را پوشش می‌دهد.

تجاری - مسکونی:

تجاری مسکونی به اراضی گفته می‌شود که طبقه همکف آن براساس ضوابط طرح تفصیلی به واحدهای تجاری و طبقات فوقانی آن به واحدهای مسکونی اختصاص می‌یابد.

تجاری – اداری:

تجاری – اداری به اراضی اطلاق می‌شود که طبقه همکف آن براساس ضوابط طرح تفصیلی به واحدهای تجاری و طبقات فوقانی آن به واحدهای اداری و دفاتر بازرگانی اختصاص می‌یابد.

تراکم خالص مسکونی:

نسبت تعداد افراد ساکن به مساحت اراضی صرفاً دارای کاربری مسکونی در محدوده مشخص از اراضی شهر یا طرح (نفر در هکتار).

تراکم ناخالص مسکونی:

نسبت تعداد افراد ساکن به مساحت اراضی مسکونی و غیر مسکونی مربوط به تاسیسات و تجهیزات رفاهی، خدماتی مربوط در محدوده مشخص از اراضی شهر یا طرح (نفر در هکتار).

واحد مسکونی:

فضای مجزا و مستقل مسکونی که دارای حداقل یک واحد سرویس مستقل بوده و ورودی جداگانه داشته باشد.

سطح اشغال زمین:

سطح اشغال زمین عبارتست از نسبت وسعت زیربنای طبقه همکف یک ساختمان به وسعت کل قطعه زمین.

سطح زیربنا:

سطح کل زیربنا عبارت از مجموع سطوح ساخته شده در طبقات که در سطح مجاز احداث بنای یک قطعه زمین احداث می‌شود.

تفکیک:

تقسیم زمین به دو یا چند قطعه به منظورهای مختلف.

تجمیع:

تبدیل دو یا چند قطعه زمین به تعداد قطعات کمتر.

قطعه زمین:

حدی از زمین که یک سند ثبتی و یا عادی داشته باشد و همچنین دارای مساحت و کاربری مشخص و یکپارچه باشد.

بنا یا ساختمان:

فضای سرپوشیده برای زندگی، کار، تولید، نگهداری مواد، کالا و یا هر نوع عملکرد دیگری باشد.

ارتفاع ساختمان:

فاصله عمودی از لبه پشت بام تا سطح معبر هم جوار (در مورد معابر شیب دار متوسط شیب معابر و در مورد سقفهای شیب دار لبه سقف ملاک عمل خواهد بود)

پخی:

پخی عبارت است از وتر یا ضلع سومی مثلثی که در دو ضلع دیگر آن امتدادهای اضلاع خیابان متقاطع باشد.

۲- منطقه بندی (کاربرها)

۲-۱- کاربری اراضی مسکونی:

احداث واحدهای صرفاً مسکونی در این کاربری با توجه به تراکم‌های ساختمانی مختلف تعریف شده در طرح مجاز می‌باشد.

۲-۲- کاربری اراضی تجاری:

فعالیت‌های مجاز در کاربری اراضی تجاری به کلیه خدمات تجاری اعم از عمده فروشی، خرده فروشی، واحدهای تجاری و بازرگانی مبادلاتی، شعب بانک‌ها، آژانس‌های معاملات املاک و اتومبیل، آژانس‌های تاکسی سرویس، دفاتر چاپ و تکثیر نقشه و ... اختصاص دارد. خدمات تجاری در سه سطح شهری، ناحیه ای و محله ای تقسیم شده است که استفاده‌های مجاز از خدمات تجاری در سطوح مختلف به شرح زیر مجاز است:

- مراکز تجاری محله ای:

اراضی تجاری محله‌ای و یا واحدهای تجاری محله‌ای موجود می‌بایست احتیاجات و نیازهای روزمره و اولیه ساکنین محله را تامین نمایند.

اختصاص این اراضی و یا واحدهای تجاری به عملکردهای رده‌های بالاتر به لحاظ ایجاد مزاحمتی که برای ساکنین ایجاد می‌نمایند مجاز نمی‌باشد.
اهم واحدهای تجاری محله‌ای عبارتند از: نانوائی، بقالی، سبزی و میوه فروشی، قصابی، لبنیاتی، آژانس‌های اتومبیل، معاملات ملکی و لوازم التحریر فروشی و مانند اینها.

- مراکز تجاری ناحیه‌ای:

واحدهای تجاری در سطح ناحیه می‌بایستی احتیاجات و نیازهای میان مدت ساکنین ناحیه را که شامل الکتریکی، فروشگاه پوشاک، خشکشویی، تعمیرگاه دوچرخه و موتور، تعمیرگاه لوازم منزل، کارگاه‌های کوچک لوله کشی، فروشگاه لوازم خانگی، نجاری، شعب بانک‌ها و آژانس‌های معاملات املاک، تاکسی سرویس و کتاب فروشی و... می‌باشند تأمین نماید. احداث واحدهای تجاری رده پایین تر (محله‌ای) در این اراضی بلامانع است.

- مراکز تجاری منطقه‌ای:

فعالیت‌های واحدهای تجاری این رده، عبارتست از: شعب اصلی بانک، بازار و فروشگاه‌های بزرگ لباس و لوازم منزل، کتاب فروشی‌های بزرگ، لوازم مهندسی، فروشگاه ادوات و لوازم یدکی ماشین آلات کشاورزی و لوازم یدکی اتومبیل، موتور سیکلت و نمایشگاه‌های اتومبیل، دفاتر تجاری و بازرگانی، فروشگاه‌های طلا و زیور آلات و ساعت، دفاتر چاپ و تکثیر نقشه، فتوکپی، لابراتوارهای عکاسی و عینک سازی و مانند این.

۲-۳- کاربری اراضی آموزشی

در کاربری آموزشی، فقط می‌توان ساختمان‌هایی که عملکرد آنها با امر آموزش مرتبط می‌باشد مانند کودکانستان (پیش دبستانی)، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و هنرستان احداث نمود. اختصاص بخشی از اراضی آموزشی به خدمات ورزشی در صورت تأمین کامل اراضی مورد نیاز آموزشی بلامانع است.
احداث مدارس غیر انتفاعی نیز در این کاربری با رعایت کلیه ضوابط و مقررات ساختمان مجاز می‌باشد.

۲-۴- کاربری اراضی آموزش عالی و فنی و حرفه ای

استفاده از اراضی آموزش عالی و فنی و حرفه‌ای برای احداث دانشگاه، دانشکده، مدارس عالی، مراکز آموزش عالی، مراکز تربیت معلم، همچنین آموزش علوم دینی و حوزه‌های علمیه، مراکز فنی و حرفه‌ای وابسته به وزارت کار و امور اجتماعی - کارگاه‌های آموزشی سازمان صنایع دستی مجاز می‌باشد. همچنین احداث تأسیسات جنبی مانند کارگاه‌های آموزشی، آزمایشگاه‌ها و خدمات مرتبط با آموزش عالی بلامانع است.

۲-۵- کاربری اراضی تاریخی و فرهنگی:

استفاده از کاربری اراضی تاریخی (اراضی حفاظت شده و نقاط تاریخی) فقط برای حفاظت از ابنیه و آثار باستانی است. در کاربری اراضی فرهنگی، احداث تأسیساتی مانند کتابخانه، سالن اجتماعات، بناهای یادبود مشاهیر فرهنگی، نمایشگاه کتاب و مانند اینها مجاز است.

۲-۶- کاربری اراضی مذهبی

احداث تأسیسات مرتبط مانند مساجد، تکایا، حسینیه، مصلی، حوزه علمیه و مراکز آموزش دینی مجاز می‌باشد. اختصاص بخشی از این اراضی به خدمات فرهنگی تفریحی در صورت تأمین نیازهای مذهبی نیز بلامانع است.

۲-۷- کاربری اراضی جهانگردی، گردشگری و پذیرایی

استفاده از کاربری اراضی جهانگردی، گردشگری و پذیرایی برای احداث تأسیساتی مانند هتل و متل، مهمانسرا، مسافرخانه، رستوران، سالن‌های غذاخوری، قهوه خانه، ساندویچ فروشی، آبمیوه، باشگاه مجاز می‌باشد. همچنین احداث پانسیون نیز در اراضی این کاربری بلامانع است.

۲-۸- کاربری اراضی درمانی - بهداشتی

اختصاص کاربری اراضی درمانی برای احداث تأسیساتی مانند بیمارستان، درمانگاه، مراکز بهداشت و درمان، کلینیک، مجتمع پزشکان، آزمایشگاه‌های تخصصی پزشکی، کلینیک‌های روان درمانی، تزریقات، رادیولوژی‌ها، مراکز اورژانس و مانند اینها مجاز می‌باشد.

همچنین استفاده‌های مجاز در حوزه اراضی بهداشتی عبارت است از احداث گرمابه، رختشویخانه، توالی عمومی و مانند اینها.

۲-۹- کاربری اراضی ورزشی

احداث تأسیسات ورزشی یا مرتبط مانند، استادیوم ورزشی، زمین‌های ورزشی، سالن‌های سرپوشیده، استخر شنای سرباز و سرپوشیده، زورخانه، مکان‌های ورزشی تفریحی و امثالهم در حوزه اراضی ورزشی مجاز می‌باشد.

۲-۱۰- کاربری اراضی اداری

کاربری اراضی اداری برای احداث خدمات اداری اختصاص دارد. در این اراضی می‌توان ساختمان‌های مربوط به ادارات و سازمان‌های دولتی، ارگان‌ها و نهادهای انقلابی و همچنین دفاتر و مراکز اداری بخش خصوصی احداث نمود.

خدمات اداری شامل: شهرداری، فرمانداری، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر پست، اداره برق، اداره تلفن، ادارات آگاهی، ادارات راهنمایی و رانندگی، دادسرا، اداره گازرسانی، نمایندگی ادارات کل استان و امثال اینها.

۲-۱۱- کاربری اراضی پارک و فضای سبز

در اراضی پیش‌بینی شده برای کاربری پارک و فضای سبز، فقط می‌توان پارک و فضای سبز، پارک کودک، زمین‌های بازی کودکان و نوجوانان، پارک‌های محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری احداث نمود.

احداث دفاتر اداری مختص پارک، سرایداری، سرویس‌های بهداشتی، ابنیه مربوط به تأسیسات پارک در پارک‌ها و فضای سبز مجاز است.

در پارک بزرگ شهر تخصیص بخشی از اراضی به یک مجموعه فرهنگی و ورزشی که در داخل پارک احداث گردد مجاز می‌باشد. سطح اختصاصی به مجموعه فرهنگی و ورزشی نبایستی بیش از ۵ درصد سطح کل پارک باشد.

احداث رستوران در پارک بزرگ شهر و بوفه‌های کوچک غذای سرپایی و انواع نوشیدنی‌ها در پارک‌های محله‌ای و ناحیه‌ای نیز مجاز می‌باشد.

۱۲-۲- کاربری اراضی نظامی و انتظامی

احداث ساختمان‌های اداری مربوط به نیروهای نظامی و انتظامی در این اراضی شامل عملکردهای کلانتری، پاسگاه، ژاندارمری، پاسگاه راهنمایی و رانندگی و امثالهم که جهت حفظ و امنیت شهر ضروری است مجاز می‌باشد.
احداث پادگان‌های نظامی و آموزشی در این اراضی و داخل محدوده شهر مجاز نمی‌باشد.

۱۳-۲- کاربری اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری

استفاده‌های مجاز در کاربری اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری عبارت است از دفاتر پستی، آتش نشانی، مراکز جمع آوری زباله، مراکز بهره برداری، مخابرات، پمپ بنزین، CNG، پست‌های برق، ایستگاه‌های پمپاژ و یا ذخیره آب، تأسیسات مربوط به شبکه‌های آب رسانی، گازرسانی، برق، فاضلاب و امثالهم.

۱۴-۲- کاربری اراضی حمل و نقل و انبارها

عملکردهای مجاز در کاربری اراضی حمل و نقل و انبارها عبارت از پایانه‌های مسافربری و بار، پارکینگ، بارانداز، انبار سردخانه و تأسیسات دیگر مربوط به ترابری و حمل و نقل و امثال اینها.

۱۵-۲- اراضی رودخانه

حریم تعیین شده برای مسیل جهت ایجاد امکان دسترسی به مسیل‌ها برای لایروبی و تعمیرات است و استفاده از این حریم‌ها برای شبکه معابر و فضای سبز مجاز می‌باشد. احداث هر گونه ابنیه در این حریم‌ها ممنوع می‌باشد. احداث ابنیه مربوط به سیل‌ها از این امر مستثنی می‌باشد.

۱۶-۲- کاربری اراضی صنایع و کارگاه‌ها

کاربری اراضی صنایع و کارگاه‌ها به ۳ دسته صنوف غیر مزاحم و صنوف مزاحم شهری و صنایع و کارگاه‌های بزرگ تقسیم می‌شود.

الف: صنوف غیر مزاحم شهری:

راضی صنوف غیر مزاحم شهری در داخل محدوده شهر پراکنده می‌باشد.

استفاده مجاز از این اراضی فقط برای احداث کارگاه‌ها و صنایع و صنوف می‌باشد که هیچگونه مزاحمتی برای ساکنین شهر نداشته باشند. این کارگاه‌ها عبارتند از: کارگاه‌های تعمیرات لوازم برقی و منزل، کارگاه‌های صنایع دستی غیر مزاحم مانند قالی بافی، گلیم و امثالهم.

ب: صنوف مزاحم شهری:

اراضی صنوف مزاحم شهری در طرح تفصیلی در جنوب غربی به سمت تبریز و در قسمتی از جنوب شهر مشخص شده است. استفاده مجاز از این اراضی برای احداث صنایع و کارگاه‌های مزاحم شهری مانند واحدهای کوچک تولیدی، کارگاه‌های بلوک‌زنی، تانکر سازی، آهنگری، صافکاری، درب و پنجره سازی، موزاییک سازی، چوب بری و مانند اینها. احداث صنایع و کارگاه‌هایی که بیش از ۱۰ نفر کارگر داشته باشند در داخل شهر مجاز نمی‌باشد و می‌بایستی این کارگاه‌ها به اراضی که در جنوب غربی شهر به سمت تبریز و در قسمتی از جنوب شهر مشخص شده‌اند منتقل گردند.

۱۷-۲- کاربری پارکینگ

سطوح پیش بینی شده در نقشه طرح تفصیلی جهت تأمین فضاهای مربوط به پارکینگ وسائط نقلیه می‌باشد.

۳- ضوابط و مقررات تفکیک زمین

هر نوع تفکیک زمین مستلزم رعایت مفاد مصوبات مرتبط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در زمینه ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها می‌باشد.

۳-۱- کاربری مسکونی

در صورت تمایل مردم به انبوه سازی که نیاز به تفکیک زمین به قطعات کوچک را منتفی می‌سازد، توصیه می‌شود که مسئولین اجرایی شهر در چارچوب اقدامات عملی و با اتخاذ سیاست‌های مناسب تولید انبوه مسکن را اشاعه داده و از تفکیک اراضی در توسعه جدید به قطعات کوچک حتی الامکان ممانعت به عمل آورند. با این حال در صورتی که زمین مسکونی تفکیک شود حداقل میزان آن ۲۰۰ متر مربع و حداقل عرض قطعات تفکیکی ۱۰ متر می‌باشد. این میزان در بافت مسکونی موجود شهر حداقل ۱۵۰ متر مربع با عرض حداقل ۸ متر می‌باشد.

در طرح جامع برای اراضی مسکونی ۳ سطح تراکم ساختمانی پیشنهاد شده است. توزیع تراکم ساختمانی عبارتند از تراکم کم، تراکم متوسط، تراکم زیاد، و نیز تراکم ساختمانی در قطعات ویژه.

ابعاد و تناسب قطعات در کاربریهای مسکونی:

- حداکثر نسبت طول قطعات تفکیکی به عرض آن، نبایستی بزرگتر از ۳ باشد.
- حداقل عرض قطعات مسکونی تراکم کم ۸ متر می باشد.
- کلیه قطعات مسکونی می بایستی دارای دسترسی سواره باشند.

۳-۲- کاربری تجاری - ضوابط تفکیک

۳-۲-۱- کاربری تجاری

- حد نصاب تفکیک قطعات تجاری ۲۰ متر مربع و حداکثر ۱ قطعه یا کاربری تجاری با ۲۰ درصد کمتر از حدنصاب تفکیک تا حداقل ۱۶ متر مربع با رعایت ضوابط تامین پارکینگ مورد نیاز خواهد بود.
- حداقل عرض دهنه واحدهای تجاری ۴ تا ۵ متر خواهد بود.
- ابعاد واحدهای تجاری موجود در هر اندازه بلامانع است ولی پس از نوسازی می بایستی حداقل عرض دهنه و مساحت آنها رعایت گردد.

۳-۳- کاربری آموزشی

- ابعاد و وسعت قطعات جهت اختصاص به کاربری آموزشی با توجه به نظر سازمانهای ذیربط مانند آموزش و پرورش و دفتر تجهیز و نوسازی مدارس تعیین می گردد.
- تامین دسترسی مهدکودکها و دبستانها از معابر بن بست و معابر با عرض کمتر از ده متر خواهد بود و تامین دسترسی آنها از معابر شریانی ممنوع است.
 - تامین دسترسی مدارس راهنمایی و دبیرستانها از معابر بن بست با عرض کمتر از دوازده متر (در بافت قدیمی هشت متر) و تامین دسترسی آنها از معابر شریانی و بزرگراهها ممنوع است.

۳-۴- کاربری آموزش عالی

- با توجه به ماهیت و عملکرد اینگونه کاربریها محدودیتی درخصوص ابعاد، وسعت اراضی با کاربری آموزش عالی وجود ندارد.
- رعایت حداقل مساحت اراضی برای کاربری آموزش عالی مطابق نظرات وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری الزامی است.
- حداقل عرض معبر دسترسی به مجموعه‌های آموزش عالی ۲۰ متر می‌باشد.

۳-۵- کاربری فرهنگی و تاریخی

- محدودیتی درخصوص ابعاد و وسعت اراضی با کاربری فرهنگی در بافت پر وجود ندارد.
- حداقل مساحت قطعات با کاربری فرهنگی در بافت خالی ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.
- حداقل عرض معبر دسترسی به کاربری فرهنگی در بافت خالی ۱۲ متر و در بافت پر ۱۰ متر می‌باشد.
- ضوابط و مقررات مربوط به آثار تاریخی و حرایم بافت پیرامونی آن توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تعیین می‌گردد.
- یکسری ضوابط کلی برای تمام بناهای تاریخی و حرایم آنها و یکسری ضوابط اختصاصی برای اثر تاریخی موجود در آن منطقه از بافت تعریف می‌شود.

۳-۶- کاربری مذهبی

- محدودیت درخصوص ابعاد و وسعت اراضی با کاربری مذهبی در بافت پر وجود ندارد.
- حداقل مساحت قطعات با کاربری مذهبی در بافت خالی ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.
- حداقل عرض معبر دسترسی به کاربری مصلی ۲۰ متر است.
- حداقل عرض معبر دسترسی به کاربری‌های مذهبی به جز مصلی در بافت خالی ۱۲ متر در بافت پر ۱۰ متر می‌باشد.

۳-۷- کاربری جهانگردی، گردشگری و پذیرایی

- حداقل مساحت اراضی با کاربری جهانگردی، گردشگری و پذیرایی در بافت خالی برای احداث هتل، مسافرخانه، مهمانسرا و امثال اینها ۱۰۰۰ متر مربع و در بافت پر ۳۰۰ متر مربع است.

- حداقل عرض معبر دسترسی به کاربری‌های جهانگردی، گردشگری و پذیرایی در بافت خالی ۱۶ متر و در بافت پر ۱۰ متر است.
- رعایت ضوابط و مقررات و آئین نامه‌های سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در تفکیک اراضی و حداقل مساحت‌های کاربری جهانگردی، گردشگری و پذیرایی ضروری می‌باشد.

۳-۸- کاربری درمانی - بهداشتی

- حداقل مساحت کاربری درمانی در مقیاس منطقه‌ای در بافت خالی ۵۰۰۰ متر مربع می‌باشد.
- حداقل مساحت کاربری درمانی در مقیاس ناحیه‌ای در بافت خالی ۱۰۰۰ متر مربع و در بافت پر محدودیت ندارد.
- حداقل مساحت کاربری بهداشتی در بافت خالی ۲۰۰ متر مربع می‌باشد.

۳-۹- کاربری ورزشی

- حداقل مساحت اراضی ورزشی در مقیاس منطقه‌ای در بافت خالی ۵۰۰۰ متر مربع است و در بافت پر محدودیتی وجود ندارد.
- حداقل مساحت اراضی ورزشی مقیاس ناحیه‌ای در بافت خالی ۱۰۰۰ متر مربع و در بافت پر بدون محدودیت می‌باشد.
- حداقل مساحت اراضی ورزشی در بافت خالی در سطح محلات ۵۰۰ متر مربع و در بافت پر محدودیت ندارد.

۳-۱۰- کاربری اراضی اداری

- حداقل مساحت اراضی اداری در بافت خالی ۱۰۰۰ متر مربع و در بافت پر ۳۰۰ متر مربع می‌باشد.
- حداکثر نسبت طول به عرض قطعات اداری در بافت خالی ۲ می‌باشد و در بافت پر محدودیت ندارد.
- حداقل عرض معبر دسترسی به کاربری اداری در بافت خالی ۲۰ متر و در بافت پر ۱۲ متر می‌باشد.

۱۱-۳- کاربری پارک و فضای سبز

- حداقل مساحت اراضی پارک و فضای سبز محله‌ای در بافت خالی ۱۰۰۰ مترمربع و در بافت پر بدون محدودیت می‌باشد.
- حداقل مساحت اراضی پارک و فضای سبز ناحیه‌ای در بافت خالی ۳۰۰۰ مترمربع و در بافت پر بدون محدودیت می‌باشد.
- حداقل مساحت اراضی پارک و فضای سبز منطقه‌ای در بافت خالی ۱۰۰۰۰ مترمربع و در بافت پر بدون محدودیت می‌باشد.
- حداقل عرض معبر دسترسی به پارک محله‌ای در بافت خالی ۱۴ و در بافت پر ۱۲ متر است.
- حداقل عرض معبر دسترسی به پارک ناحیه‌ای در بافت خالی ۱۶ متر و در بافت پر ۱۲ متر است.
- حداقل عرض معبر دسترسی به پارک منطقه‌ای در بافت خالی ۱۸ متر و در بافت پر ۱۶ متر می‌باشد.

۱۲-۳- کاربری نظامی و انتظامی

- حداقل مساحت قطعات نظامی و انتظامی در بافت خالی ۱۰۰۰ مترمربع و در بافت پر ۳۰۰ مترمربع است.
- حداقل عرض معبر دسترسی به کاربری‌های نظامی و انتظامی در بافت خالی ۱۸ متر و در بافت پر ۱۲ متر می‌باشد.

۱۳-۳- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

- مساحت مورد نیاز برای هر یک از تأسیسات و تجهیزات شهری توسط مراجع ذیربط تعیین و ملاک عمل خواهد شد.
- دسترسی به قطعات دارای کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری از معابری با عرض حداقل ۱۲ به بالا تأمین خواهد شد.

۱۴-۳- کاربری حمل و نقل و انبارها

- حداقل مساحت کاربری‌های حمل و نقل و انبارها در بافت خالی ۲۰۰۰ مترمربع و در بافت پر ۵۰۰ مترمربع است.

- حداقل عرض معبر دسترسی به کاربری‌های حمل و نقل و انبارها در بافت خالی ۲۰ متر و در بافت پر ۱۲ متر است.
- دسترسی به این کاربری‌ها بایستی در موقعیت مناسب پیش بینی گردد به نحوی که کمترین مزاحمت را برای شبکه‌های رفت و آمد پیرامون بوجود آورد.

۱۵-۳- کاربری صنایع و کارگاه‌ها

- حداقل مساحت قطعات کارگاهی غیرمزاحم شهری در بافت خالی ۵۰ مترمربع و در بافت پر ۳۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل مساحت قطعات کارگاهی مزاحم شهری که در محدوده سایت صنوف مزاحم شهری احداث می‌گردند ۱۰۰ مترمربع است.
- حداقل عرض معبر (شهری) به صنوف غیرمزاحم شهری در بافت پر ۱۲ متر و در بافت خالی ۱۴ متر است.
- حداقل عرض معبر دسترسی به صنوف مزاحم شهری که در سایت مربوط به صنوف مزاحم شهری احداث می‌گردند ۱۶ متر است.
- حداقل عرض قطعات حاصل از تفکیک کاربری‌های کارگاهی ۵ متر خواهد بود.

۴- ضوابط و مقررات احداث ساختمان

ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا برای کاربری‌های مختلف واقع در محدوده شهر بشرح زیر است:

۴-۱- کاربری مسکونی

کاربری‌های مسکونی دارای ۳ نوع تراکم ساختمانی است که ضوابط و مقررات احداث بنا در آنها بدین شرح است.

۴-۱-۱- کاربری مسکونی با تراکم کم

- حداکثر سطح اشغال بنا ۶۰ درصد کل مساحت قطعه
- تراکم پایه ساختمان معادل ۸۰ درصد مساحت قطعه
- در صورت داشتن دسترسی بالای ده متر و پرداخت عوارض مربوط به افزایش تراکم و توافق شهرداری می‌تواند حداکثر تا ۲۰٪ افزایش یابد.
- حداکثر طبقات ساختمان با تراکم پایه ۴ طبقه می‌باشد.

- زیربنا و ساختمان در ضلع شمال زمین استقرار یابد. اولویت احداث بنا در کلیه قطعات مسکونی با جهت گیری شمالی جنوبی در حد شمالی قطعه و در موارد استثنائی به خصوص در محدوده ی بافت پر و قدیم تعیین محل استقرار بنا با مسئولیت شهرداری و با رعایت موضوع اشرافیت و سایه اندازی خواهد بود .
- احداث یک طبقه زیرزمین و یا پیلوت برای استفاده به عنوان پارکینگ، انباری و موتورخانه بلامانع است.
- حداکثر ارتفاع زیر سقف زیرزمین از معبر مجاور ۱/۲ متر است.
- حداکثر ارتفاع از کف تا زیر سقف پیلوتی ۲/۴۰ متر است.
- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی ضروری است.
- حداقل مساحت تفکیکی در این محدوده ۲۰۰ متر مربع تعیین می گردد.
- 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 کمتر قطعات کمتر از ۲۰۰ متر مربع ممنوع است.
- تبصره ۱: استفاده از مازاد تراکم بشرط پرداخت مابه التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکین می باشد.
- تبصره ۲: تصمیم گیری درخصوص تعیین میزان عوارض مازاد تراکم ساختمانی به عهده شورای اسلامی شهر 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 کم نشان می دهد.

جدول ۱- ضوابط پیشنهادی مربوط به تراکم ساختمانی - تراکم کم

جدول تراکم کم			
حداکثر تعداد طبقه	حداکثر تراکم مجاز ساختمانی(درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل عرض معبر
۲	۱۲۰	۶۰	۸-۶
۳	۱۵۰	۶۰	۱۰-۹
۴	۲۰۰	۵۰	بالاتر از ۱۰ متر

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

- حداقل تفکیک زمین در تراکم کم ۲۰۰ متر مربع است.
- تراکم پایه ۸۰ درصد.
- حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی به مقدار ۳۵ متر مربع می باشد .
- توضیح: قطعات با مساحت بالای ۱۰۰۰ متر مربع جهت تعیین حداکثر تراکم مجاز ساختمانی، حداکثر سطح اشغال و حداکثر تعداد طبقه می بایست در کمیسیون ماده پنج مطرح و به تصویب برسد.

۲-۱-۴- کاربری مسکونی با تراکم متوسط

- حداکثر سطح اشغال بنا ۶۰ درصد کل مساحت قطعه.
- تراکم پایه ساختمان معادل ۱۰۰ درصد مساحت قطعه
- در صورت داشتن دسترسی بالای ۱۲ متر و پرداخت عوارض مربوط به افزایش تراکم و توافق شهرداری می تواند حداکثر تا ۲۵۰٪ افزایش یابد.
- حداکثر طبقات ساختمان با تراکم پایه ۵ طبقه می باشد.
- زیربنا و ساختمان در بخش شمالی استقرار یابد .
- احداث بنا در کلیه قطعات مسکونی با جهت گیری شمالی جنوبی در حد شمالی قطعه و در موارد استثنائی به خصوص در محدوده ی بافت پر و قدیم تعیین محل استقرار بنا با مسئولیت شهرداری و با رعایت موضوع اشرافیت و سایه اندازی خواهد بود .

- احداث یک طبقه زیرزمین و یا پیلوت برای استفاده به عنوان پارکینگ، انباری و موتورخانه بلامانع است.
- حداکثر ارتفاع روی سقف زیر زمین از معبر مجاور ۱/۲ 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 تفکیکی در این محدوده ۲۰۰ متر مربع تعیین می گردد.
- 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 کمتر قطعات کمتر از ۲۰۰ متر مربع ممنوع است.

تبصره ۱: استفاده از مازاد تراکم بشرط پرداخت مابه التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکین می باشد.

تبصره ۲: تصمیم گیری درخصوص تعیین میزان عوارض مازاد تراکم ساختمانی به عهده شورای اسلامی شهر 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 می دهد

جدول ۲- ضوابط پیشنهادی مربوط به تراکم ساختمانی - تراکم متوسط

جدول تراکم متوسط			
حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم مجاز ساختمانی(درصد)	حداکثر تعداد طبقة
۸-۶	۶۰	۱۲۰	۲
۱۲-۹	۶۰	۱۸۰	۳
بالاتر از ۱۲ متر	۵۰	۲۵۰	۵

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

- حداقل تفکیک زمین در تراکم متوسط ۲۰۰ متر مربع است.

- تراکم پایه ۱۰۰ درصد.

- حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی به مقدار ۳۰ متر مربع می باشد .

توضیح: قطعات با مساحت بالای ۱۰۰۰ متر مربع جهت تعیین حداکثر تراکم مجاز ساختمانی، حداکثر سطح اشغال و حداکثر تعداد طبقة می بایست در کمیسیون ماده پنج مطرح و به تصویب برسد.

۳-۱-۴- کاربری مسکونی با تراکم زیاد

- حداکثر سطح اشغال قطعات ۶۰ درصد.

- تراکم پایه ساختمان معادل ۱۲۰ درصد مساحت قطعه

- در صورت داشتن دسترسی بالای ۱۲ متر و پرداخت عوارض مربوط به افزایش تراکم و توافق شهرداری می تواند تا ۳۵۰٪ افزایش یابد.

- حداکثر طبقات ساختمان با تراکم پایه ۶ طبقه می باشد.

- زیربنا و ساختمان در بخش شمالی زمین استقرار یابد.

- احداث بنا در کلیه قطعات مسکونی با جهت گیری شمالی جنوبی در حد شمالی قطعه و در موارد استثنائی به خصوص در محدوده ی بافت پر و قدیم تعیین محل استقرار بنا با مسئولیت شهرداری و با رعایت موضوع اشرافیت و سایه اندازی خواهد بود .

- احداث یک طبقه زیر زمین یا پیلوتی برای استفاده به عنوان پارکینگ، انباری و موتورخانه بلامانع است.

- حداکثر ارتفاع زیر سقف زیرزمین از معبر مجاور ۱/۲ متر است.

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

- تأمین حداکثر یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی ضروری است.

- حداقل مساحت تفکیکی در این محدوده ۲۵۰ متر مربع تعیین می گردد.

- 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 کمتر قطعات کمتر از ۲۵۰ متر مربع ممنوع است.

تبصره ۱: استفاده از مازاد تراکم بشرط پرداخت مابه التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکین می باشد.

تبصره ۲: تصمیم گیری درخصوص تعیین میزان عوارض مازاد تراکم ساختمانی به عهده شورای اسلامی شهر 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 زیاد نشان می دهد.

جدول ۳- ضوابط مربوط به تراکم ساختمانی - تراکم زیاد

جدول تراکم زیاد			
عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم مجاز ساختمانی	حداکثر تعداد طبقه
۸-۶	۶۰	۱۸۰	۳
۱۲-۹	۶۰	۲۴۰	۴
۱۶-۱۳	۵۰	۳۰۰	۵
بالتر از ۱۶ متر	۴۵	۳۵۰	۶

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

- حداقل تفکیک زمین در تراکم زیاد ۲۵۰ متر مربع است.

- تراکم پایه ۱۲۰ درصد.

- حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی به مقدار ۲۵ متر مربع می باشد.

توضیح ۱: قطعات با مساحت بالای ۱۰۰۰ متر مربع جهت تعیین حداکثر تراکم مجاز ساختمانی، حداکثر سطح اشغال و حداکثر تعداد طبقه می بایست در کمیسیون ماده پنج مطرح و به تصویب برسد.

توضیح ۲: در قسمت شمال شرقی طرح تفصیلی شهر قسمتی که بر روی نقشه با هاشور مشخص شده است مربوط به اراضی ذخیره توسعه آتی با کاربری مسکونی و خدمات عمومی مورد نیاز از طریق تهیه طرح آماده سازی و پس از طرح و تصویب در مراجع ذیصلاح می باشد.

۴-۱-۴- ساختمان مسکونی - تجاری و ساختمان تجاری

۴-۱-۴-۱- ساختمان‌های مسکونی - تجاری در محورهای تجاری

حداکثر تراکم ساختمان در قطعات زمین مسکونی تجاری و تجاری در محورهای تجاری و منطقه مختلط برابر دویست و چهل درصد مساحت کل قطعه زمین است.

- حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث بناهای تجاری - مسکونی ۳۰۰ متر مربع می باشد.

- حداکثر سطح اشغال همکف در قطعات زمین مسکونی - تجاری و تجاری در طبقه همکف برابر هشتاد درصد و طبقات بالا برابر ۶۰ درصد مساحت کل قطعه زمین است.

- جهت تامین پارکینگ رجوع شود به جدول میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز بر حسب نوع کاربری و فعالیت.

- حداقل ارتفاع طبقه همکف تجاری ۴ متر و حداکثر ۵ متر می باشد.

۴-۱-۵- در قطعاتی که باقیمانده مساحت آنها بعد از عقب روی کمتر از ۱۰۰ متر مربع باشد صدور پروانه احداث بنا با تراکم ساختمانی ۸۰ درصد به صورت تجاری و خدماتی خواهد بود.

- در قطعاتی که باقیمانده مساحت آنها بعد از رعایت میزان عقب روی بیش از ۱۰۰ متر مربع باشد صدور پروانه با کاربری مسکونی با رعایت میزان فضای باز مجاز و تعداد پارکینگ مورد نیاز اشرافیت و سایه اندازی خواهد بود. (براساس کاربری

مصوب مسکونی) چنانچه کاربری قطعات عمومی باشد بعد از رعایت عقب روی تعیین کاربری مسکونی و یا تجاری پس از طی مراحل توافق با مالکین و تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد بود.

- تعیین تراکم ساختمانی و فضای باز واحدهای مسکونی در قطعاتی که قسمتی از مساحت آنها در مسیر شبکه معابر واقع می گردد مساحت قطعه قبل از عقب روی ملاک عمل شهرداری در صدور پروانه احداث بنا خواهد بود.

- حداکثر ۱۵٪ قطعات حاصل از تفکیک اراضی مسکونی در بافت پرو خالی می تواند حداکثر به میزان ۲۰٪ زیر حد نصاب ضابطه تفکیک شود ضمناً در تفکیکی دارای مساحت کمتر تفکیک یک قطعه (قطعه آخر) کمتر از حد نصاب بلامانع است .

براساس بند ۲ صورت جلسه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۸۸/۷/۲۹ درخصوص رعایت سه متر عقب روی (موضوع بند شماره ۵ مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۸۳/۳/۱۲) شهر سراب بحث و بررسی و مفاد مصوبه قبلی همچنان تثبیت گردید.

۴-۲- کاربری آموزشی

احداث ساختمان و بنا در اراضی دارای کاربری های آموزشی براساس ضوابط و مقررات و معیارهای وزارت آموزش و پرورش و سایر ارگان های ذیربط طراحی و احداث خواهد شد.

۴-۳- کاربری آموزش عالی

احداث ساختمان و تأسیسات مربوطه در اراضی دارای کاربری های آموزش عالی بر اساس ضوابط و معیارهای وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری و ارگان های ذیربط طراحی و اجرا خواهد گردید.

۴-۴- کاربری فرهنگی تاریخی

- احداث بنا در محوطه های تاریخی فقط با کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری و رعایت ضوابط و معیارهای سازمان مجاز خواهد بود.
- رعایت ضوابط ساختمانی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در ساختمان های فرهنگی اولویت داشته و الزامیست.
- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی فرهنگی ۸۰ درصد می باشد.
- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف ۴۰ درصد می باشد.

- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه است.
- استقرار ساختمان در هر بخش از زمین در صورت عدم ایجاد مزاحمت برای همسایگان بلامانع است.
- تامین پارکینگ در این حوزه ضروری است.
- اختصاص حداکثر ۵ درصد زیربنا به واحدهای تجاری مرتبط مانند فروشگاه‌های فرهنگی و کتاب فروشی بلامانع است (این میزان جز تراکم محاسبه می‌گردد).

۴-۵- کاربری مذهبی

- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی دارای کاربری مذهبی ۸۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف ۴۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه است.
- استقرار ساختمان در هر بخش از زمین در صورت عدم ایجاد مزاحمت برای همسایگان بلامانع است.
- اختصاص ۱۰ درصد از اراضی دارای کاربری مذهبی به واحدهای تجاری وقفی بلامانع است (این میزان جز تراکم مجاز محاسبه خواهد شد).
- تأمین پارکینگ در این کاربری الزامی است.
- ارتفاع طبقات ساختمان‌های مذهبی در حد عرف محل محدودیتی ندارد.

۴-۶- کاربری جهانگردی، گردشگری و پذیرایی

- احداث ساختمان در اراضی اختصاص یافته به کاربری‌های جهانگردی، گردشگری و پذیرایی می‌بایستی مطابق ضوابط و مقررات و آئین نامه‌های سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری انجام گردد.
- احداث ساختمان در هر بخش زمین به شرط عدم ایجاد مزاحمت برای همسایگان بلامانع است.
- پارکینگ مورد نیاز می‌بایستی بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تأمین گردد. (رجوع شود به جدول میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز بر حسب نوع کاربری و فعالیت) چنانچه بر اساس ضوابط ارشاد پارکینگ بیشتری نیاز باشد رعایت آن ضروری است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی جهانگردی، گردشگری و پذیرایی ۸۰ درصد است.
- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف ۴۰ درصد است.

- حداقل ارتفاع و تعداد طبقات برابر حداکثر ارتفاع مجاز مسکونی همجوار و حداکثر آن برابر طرح مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.
- اختصاص حداکثر ۱۰ درصد زیربنا به واحدهای تجاری برای تاکسی سرویس، آرایشگاه، فروشگاه صنایع دستی و لوازم لوکس بلامانع است این میزان جزء تراکم محاسبه خواهد شد.

۴-۷- کاربری درمانی

- کلیه طرح‌ها و نقشه‌های اجرائی و عملیات ساختمانی در اراضی درمانی می‌بایستی مطابق
- پارکینگ مورد نیاز می‌بایستی حداقل بر اساس ضوابط طرح تفصیلی تأمین گردد. (رجوع شود به جدول میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز بر حسب نوع کاربری و فعالیت) چنانچه بر اساس ضوابط وزارت بهداشت و درمان پارکینگ بیشتری نیاز باشد، رعایت آن ضروری است.
- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف ۵۰ درصد است.
- استقرار ساختمان در هر بخش زمین بشرط عدم ایجاد مزاحمت برای همسایگان بلامانع است.
- احداث زیرزمین برای تأسیسات و انبار و پارکینگ بلامانع است.

۴-۸- کاربری بهداشتی

- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی با کاربری بهداشتی ۸۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف ۶۰ درصد.
- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه.
- احداث زیرزمین برای تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز می‌باشد.
- اختصاص ۵ درصد مساحت اراضی به کاربری تجاری برای واحدهائی مانند آرایشگاه مردانه - زنانه، لوازم بهداشتی بلامانع است. (این میزان جزء تراکم ساختمانی مجاز محاسبه خواهد شد).
- تأمین پارکینگ بر اساس ضوابط طرح تفصیلی ضروری است. (رجوع شود به جدول میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز بر حسب نوع کاربری و فعالیت)

۴-۹- حوزه ورزشی و تفریحی

- حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد.

- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف ۴۰ درصد.
- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه.
- احداث زیرزمین برای تاسیسات، انباری و پارکینگ و سونا بلامانع است.
- تأمین پارکینگ بر اساس ضوابط طرح تفصیلی الزامی است. (رجوع شود به جدول میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز بر حسب نوع کاربری و فعالیت)
- موقعیت استقرار بنا در محدوده زمین در صورت عدم ایجاد مزاحمت برای همسایگان محدودیتی ندارد.
- اختصاص فضای باز و محوطه به زمین‌های ورزشی سرباز مجاز است.
- اختصاص حداکثر ۵ درصد زیربنا به واحدهای تجاری مرتبط مانند، فروشگاه‌های ورزشی بلامانع است (این میزان جزء تراکم ساختمانی مجاز محاسبه می‌گردد).

۴-۱۰- کاربری اداری

- حداکثر تراکم ساختمانی اراضی دارای کاربری اداری ۱۵۰ درصد است.
- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف ۵۰ درصد می‌باشد.
- محل استقرار بنا در صورت عدم مزاحمت برای همسایگان محدودیت ندارد.
- حداقل فاصله ساختمان از بر خیابان مجاور ۵ متر می‌باشد.
- تعداد طبقات در صورت تامین فضای باز و عدم ایجاد سایه اندازی و اشرافیت ۳ طبقه می‌باشد.
- احداث زیرزمین برای تأمین پارکینگ، انباری و تأسیسات بلامانع است.
- تأمین پارکینگ بر اساس ضوابط طرح تفصیلی الزامیست. (رجوع شود به جدول میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز بر حسب نوع کاربری و فعالیت)

۴-۱۱- کاربری پارک و فضای سبز

- پارک‌ها و فضاهای سبز شهر نبایستی محصور باشند.
- در پارک‌ها و فضاهای سبز می‌توان بخشی از اراضی را به ساختمان‌هایی مانند کتابخانه، نمایشگاه، گلخانه، بوفه و رستوران، نگهبانی، توالی و دستشویی اختصاص داد.
- در پارک بزرگ شهر حداکثر ۵ درصد و در سایر پارک‌ها و فضاهای سبز شهر ۱۰ درصد از سطح پارک را می‌توان به احداث ساختمان‌های جنبی مربوط (بند بالا) اختصاص داد.

- پارکینگ برای مراجعین به پارک می‌بایستی بر اساس ضوابط طرح تفصیلی در بخشی از اراضی پارک پیش بینی کرد. (رجوع شود به جدول میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز بر حسب نوع کاربری و فعالیت)
- اختصاص ۵ درصد از اراضی پارک به زمین‌های ورزشی سرباز بلامانع است.

۴-۱۲- کاربری نظامی و انتظامی

- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی دارای کاربری نظامی و انتظامی ۸۰ درصد است.
- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف ۴۰ درصد.
- محل استقرار ساختمان در قطعه زمین در صورت عدم ایجاد مزاحمت برای همسایگان محدودیتی ندارد.
- تعداد طبقات در صورت تامین فضای باز و عدم ایجاد سایه اندازی و اشرافیت ۲ طبقه می‌باشد.
- پارکینگ می‌بایستی بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تأمین گردد. (رجوع شود به جدول میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز بر حسب نوع کاربری و فعالیت)
- اختصاص زیرزمین به پارکینگ، انباری و تأسیسات بلامانع است.

۴-۱۳- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

- موقعیت و مساحت اراضی دارای کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری می‌تواند با نظر مسئولین ارگان‌ها و ادارات ذیربط و با توجه به نیازهای شهر و امکانات موجود تغییر نماید.
- احداث ساختمان و تأسیسات نیز در این اراضی در صورت عدم ایجاد مزاحمت برای همسایگان بلامانع است.

۴-۱۴- کاربری حمل و نقل و انبارها

- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری حمل و نقل و انبارها ۵۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات یک طبقه است و فقط در مورد ساختمان اداری مربوط به این کاربری احداث ساختمان در دو طبقه مجاز می‌باشد.
- اختصاص ۲ درصد از سطح اراضی به کاربری‌های تجاری و تعمیرگاهی و یا ۱ درصد سطح زیرینا به کاربری‌های مذکور بلامانع است.

۴-۱۵- کاربری صنایع و کارگاه‌ها

الف - صنوف غیر مزاحم شهری

- حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد است.
- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف ۵۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه می‌باشد.
- احداث یک طبقه زیرزمین برای تامین پارکینگ، انباری و موتورخانه مجاز می‌باشد.
- ارتفاع طبقه همکف حداکثر ۴/۵ متر و طبقه اول ۳ متر و زیرزمین ۲/۶ متر می‌باشد.
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در احداث ساختمان اجباری است.
- بازای هر ۵۰ متر مربع زیربنا یک پارکینگ ضروری می‌باشد.

ب - صنوف مزاحم شهری (واقع در سایت صنوف مزاحم شهری)

- حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد است.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمانی در بخش کارگاهی یک طبقه و در بخش دفتری ۲ طبقه می‌باشد.
- احداث زیرزمین به میزان نیاز موتورخانه و انباری بلامانع است.
- استقرار ساختمان در هر بخش زمین در صورت عدم ایجاد مزاحمت برای همسایگان بلامانع است.
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در احداث ساختمان اجباری است.

۴-۱۶- ضوابط و مقررات ویژه تأمین پارکینگ

- ۱- میزان پارکینگ مورد نیاز برای کاربری‌های مختلف بشرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۴- میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز بر حسب نوع کاربری و فعالیت

تعداد پارکینگ	معیار محاسبه	نوع کاربری
۱	به ازای هر واحد مسکونی	مسکونی
۱	به ازای هر واحد تجاری	تجاری
۳	به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنا (مجتمع تجاری)	
۳	به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنا	تجاری اداری
۳	به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنا	تجاری مسکونی

ادامه جدول ۴- میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز بر حسب نوع کاربری و فعالیت

تعداد پارکینگ	معیار محاسبه	نوع کاربری
پارکینگ و یک سوم واحد	ابتدایی و راهنمایی با ازاء هر کلاس	آموزشی
۱ پارکینگ و یک سوم واحد	هنرستان دبیرستان و آموزش فنی و حرفه ای به ازای هر کلاس	
۲	به ازاء هر مدرس	آموزش عالی
۱	هر ۷۵ متر مربع زیربنا	تاریخی و فرهنگی
۱	هر ۷۵ متر مربع زیربنا	
۱	بازاء هر ۱۰۰ صدلی	
۱	بازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	مذهبی
۱	بازاء هر ۵ تخت	جهانگردی، گردشگری و توریستی

ادامه جدول ۴- میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز بر حسب نوع کاربری و فعالیت

معیار محاسبه	تعداد پارکینگ	معیار محاسبه	
۱	بازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	درمانگاه، کلینیک	درمانی
۱/۲	بازاء هر تخت	بیمارستان	
۱	بازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	گرمابه، رختشویخانه	بهداشتی
۱	هر ۱۰۰۰ مترمربع	استادیوم ورزشی منطقه ای	ورزشی و تفریحی
۱	هر ۳۰۰ مترمربع	سایر تاسیسات ورزشی	
۱	هر ۵۰ مترمربع زیربنا	ادارات دولتی	اداری
۱	مطابق ضوابط مختلط	دفاتر بازرگانی و تجاری بخش خصوصی	
۱	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	کلانتری، پاسگاه	نظامی و انتظامی
۱	بازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنا	صنوف غیر مزاحم شهری	صنایع و کارگاهها

تبصره: در مورد سایر کاربری‌های جاذب ترافیک سواره که در جدول نیامده (مانند ساختمان پزشکان، مراکز خدماتی پارک‌ها) لازم است درصدی از زمین به تناسب میزان مراجعه اتومبیل سواره به محل پارک اتومبیل‌های مراجعان اختصاص می‌یابد. این میزان با توجه به نوع کاربری و توسط کمیته فنی یا کمیته بررسی طرح تعیین خواهد شد ساختمان‌های عمومی پرتردد مانند مراکز آموزشی، درمانی، مراکز اداری و یا ساختمان‌هایی که در زمان معین تخلیه می‌شوند یا مراکزی که کارکنان خود را توسط سرویس‌های ویژه جابجا می‌نمایند و به طور کلی کلیه کاربری‌های جاذب ترافیک که در جدول فوق ذکر نشده‌اند، می‌بایست به ازاء هر ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع زیر بنا یک واحد پارکینگ انتظار در نظر بگیرند. این پارکینگ‌های انتظار می‌توانند با عقب نشینی از بر قطعه یا در داخل قطعه زمین مربوط به آن کاربری ایجاد گردند. میزان دقیق پارکینگ مورد نیاز با توجه به نوع کاربری و با نظر مراجع ذیصلاح تعیین گردد.

جدول ۵- ضوابط و مقررات اجرایی

ردیف	نوع کاربری	حداقل حدنصاب تفکیک (مترمربع)		حداکثر تراکم مجاز (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداقل دسترسی (متر)
		بافت پر	بافت خالی				
۱	آموزشی					طبق ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش و سایر ارگانهای ذیربط	مهد کودک ۱۰ متر راهنمایی و دبیرستان بالای ۱۲ متر
۲	آموزش عالی					طبق ضوابط و معیارهای وزارت علوم و تحقیقات و فن آوری و ارگانهای ذیربط	۲۰متر
۳	تاریخی و فرهنگی		۱۰۰۰	۸۰	۴۰	۲	بافت خالی ۱۲ متر بافت پر ۱۰ متر
۴	مذهبی		۱۰۰۰	۸۰	۴۰	۲	مصلی ۲۰ متر سایر بافت خالی ۱۲ متر سایر بافت پر ۱۰ متر
۴	جهانگردی گردشگری و پذیرایی	۳۰۰	۱۰۰۰	۸۰	۴۰	حداکثر ارتفاع مسکونی مجاور	بافت پر ۱۰ متر بافت خالی ۱۶ متر
۶	درمانی		۵۰۰۰ منطقه ای ۱۰۰۰ ناحیه ای	مطابق ضوابط وزارت بهداشت	۵۰	مطابق ضوابط وزارت بهداشت	
۷	بهداشتی		۲۰۰	۸۰	۶۰	۲	

ادامه جدول ۵- ضوابط و مقررات اجرایی

ردیف	نوع کاربری	حداقل حدنصاب تفکیک (مترمربع)		حداکثر تراکم مجاز (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداقل دسترسی (متر)	
		بافت پر	بافت خالی					
۸	ورزشی و تفریحی		منطقه ای ۵۰۰۰ ناحیه ای ۱۰۰۰ محلّه ای ۵۰۰	۸۰	۴۰	۲		
۹	اداری	۳۰۰	۱۰۰۰	۱۵۰	۵۰	۳	بافت خالی ۲۰ متر بافت خالی ۱۲متر	
۱۰	پارک و فضای سبز		محلّه ای ۱۰۰۰ ناحیه ای ۳۰۰۰ منطقه ای ۱۰۰۰۰				محلّه ای بافت خالی ۱۴، بافت پر ۱۲ ناحیه ای بافت خالی ۱۶، بافت پر ۱۲ منطقه ای بافت خالی ۱۸، بافت پر ۱۶	
۱۱	انتظامی - نظامی	۳۰۰	۱۰۰۰	۸۰	۴۰	۲	بافت خالی ۱۸ متر، بافت پر ۱۴ متر	
۱۲	تاسیسات و تجهیزات شهری	با نظر مسئولین ارگانها و اداری ذیربط و نیازهای شهر						۱۲ متر
۱۳	حمل و نقل و انبارها	۵۰۰	۲۰۰۰	۵۰	۲۵		بافت خالی ۲۰ متر، بافت پر ۱۲ متر	
۱۴	صنایع و گارگاهها آلف : صنوف غیر مزاحم شهری	۳۰	۵	۸۰	۵۰	۲	بافت خالی ۱۴ متر بافت پر ۱۲ متر	
	ب: صنوف مزاحم شهری		۱۰۰	۶۰		۱ کارگاهی ۲ دفتری	بافت خالی ۱۶ متر	

۵- ضوابط و مقررات عمومی شبکه‌های عبور و مرور

- ۱- معابر شریانی درجه یک اصلی که عرض آنها از ۲۸ متر تا ۴۵ متر است وظیفه اصلی ارتباط بین مناطق و نواحی را عهده‌دار می‌باشند و به عنوان ستون فقرات شبکه ارتباطات شهری عمل می‌نمایند.
- ۲- معابر شریانی درجه دو فرعی با عرض بین ۲۰ متر تا ۲۸ متر حد فاصل نواحی را تشکیل می‌دهند.
- ۳- معابر جمع و پخش کننده با عرض بین ۱۶ متر تا ۲۰ متر نقش جمع کننده ترافیک محلات را نیز تشکیل می‌دهند.
- ۴- خیابان‌های درون محله ای که نقش اصلی ارتباط داخل محلات را با شبکه‌های درون محله‌ای که نقش اصلی ارتباط داخل محلات با شبکه‌های جمع و پخش کننده دارند، عرض آنها بین ۱۲ تا ۱۶ متر می‌باشد.
- ۵- خیابان‌های فرعی که دسترسی واحدهای مسکونی را به خیابان‌های درون محله‌ای یا جمع و پخش کننده‌ها برقرار می‌نمایند دارای عرضی بین ۶ متر تا ۱۲ متر می‌باشد.
- ۶- معابر محلی فرعی معابری هستند که در آنها ترافیک عبوری وجود ندارد و دسترسی مستقیم به اراضی مجاور در آنها میسر است.

۶- جدول حدافل عرض معابر محلی و فرعی

نوع معبر	طول	حداقل عرض
بن بست در مناطق موجود	کمتر از ۱۰۰ متر	۶
	بیش از ۱۰۰ متر	۸
بن بست در مناطق توسعه آتی	کمتر از ۱۰۰ متر	۸
	بیش از ۱۰۰ متر	۱۰
غیر بن بست در مناطق موجود	کمتر از ۱۰۰ متر	۸
	بیش از ۱۰۰ متر	۱۰
غیر بن بست در مناطق توسعه آتی	تا ۱۵۰ متر	۱۰
	بیش از ۱۵۰ متر	۱۲

تبصره: در کلیه معابر بن بست با طول بیش از پنجاه متر تأمین فضایی جهت دور زدن وسایل نقلیه ضروری است. در صورتی که این فضاها به شکل دایره باشند حداقل شعاع آنها ۹ متر خواهد بود و در صورتی که شکل مستطیل باشند باید حداقل به ابعاد ۱۲×۱۲ متر احداث شوند.

- ۷- ابعاد لازم برای پارک اتومبیل‌های سواری برابر است با $5 \times 5 = 25$ متر مربع خواهد بود و در موارد خاص رعایت ۱۵ متر مربع نیز با ابعاد 3×5 بلامانع است.
- ۸- چنانچه در اثر اجرای طرح‌هایی توسط شهرداری بخشی و یا تمام سطح معابر موجود بصورت متروک در آید، این بخش متعلق به شهرداری است و در صورتی که شهرداری قصد فروش آن را داشته باشد، مالک مجاور در خرید آن حق تقدم خواهد داشت.
- ۹- جهت تعریض معابر محور آنها ملاک عمل خواهد بود و در موارد خاص که ضرورت تعریض خارج از محور باشد، این امر می‌بایستی در کمیسیون ماده پنج مطرح و به تصویب برسد.
- ۱۰- در کلیه مسیرهای پیاده نصب علائم و تأسیسات شهری باید بر اساس استانداردهای موجود به نحوی طراحی و اجرا شوند که استفاده از آنها برای معلولین براحتی میسر باشد. در این زمینه رعایت ضوابط و مقررات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی الزامی است.
- ۱۱- حریم کلیه معابری که در طرح مشخص شده‌اند فقط برای درختکاری و چمن کاری مجاز می‌باشد.
- ۱۲- حریم کلیه جاده‌های ورودی به شهر در محدوده حریم شهر و تا خط محدوده طرح جامع ۱۵۰ متر از هر طرف قانونی راه در هر طرف می‌باشد که میزان ۳۰ متر آن به عنوان مسیر تأسیسات و تجهیزات جانبی راه مورد استفاده خواهد بود.
- ۱۳- در تقاطع‌های عمود بر هم طول پخی برابر است با مجموع عرض دو معبر تقسیم بر ۱۰.
- ۱۴- رعایت طول پخی در کلیه تقاطع‌ها الزامی است.

جدول ۷- طول پخی در تقاطع‌های مختلف با زوایای ۸۰ تا ۱۰۰ درجه *

عرض خیابان	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۲۸	۳۰	۳۵	۴۰	۴۵
۶	۱,۲	۱,۴	۱,۶	۱,۸	۲,۲	۲,۴	۲,۶	۳	۳,۴	۳,۶	۴,۱	۴,۶	۵,۱
۸	۱,۴	۱,۶	۱,۸	۲	۲,۴	۲,۶	۲,۸	۳,۲	۳,۶	۳,۸	۴,۳	۴,۸	۵,۳
۱۰	۱,۶	۱,۸	۲	۲,۲	۲,۶	۲,۸	۳	۳,۴	۳,۸	۴	۴,۵	۵	۵,۵
۱۲	۱,۸	۲	۲,۲	۲,۴	۲,۸	۳	۳,۲	۳,۶	۴	۴,۲	۴,۷	۵,۲	۵,۷
۱۶	۲,۲	۲,۴	۲,۶	۲,۸	۳,۲	۳,۴	۳,۶	۴	۴,۴	۴,۶	۵,۱	۵,۶	۶,۱
۱۸	۲,۴	۲,۶	۲,۸	۳	۳,۴	۳,۶	۳,۸	۴,۲	۴,۶	۴,۸	۵,۳	۵,۸	۶,۳
۲۰	۲,۶	۲,۸	۳	۳,۲	۳,۶	۳,۸	۴	۴,۴	۴,۶	۴,۸	۵,۵	۶	۶,۵
۲۴	۳	۳,۲	۳,۴	۳,۶	۴	۴,۲	۴,۴	۴,۸	۵,۲	۵,۴	۵,۹	۶,۴	۶,۹
۲۸	۳,۴	۳,۶	۳,۸	۴	۴,۴	۴,۶	۴,۸	۵,۲	۵,۶	۵,۸	۶,۳	۶,۸	۷,۳
۳۰	۳,۶	۳,۸	۴	۴,۲	۴,۶	۴,۸	۵	۵,۴	۵,۸	۶	۶,۵	۷	۷,۵
۳۵	۴,۱	۴,۳	۴,۵	۴,۷	۵,۱	۵,۳	۵,۵	۵,۹	۶,۳	۶,۵	۶,۹	۷,۱	۷,۵
۴۰	۴,۶	۴,۸	۵	۵,۲	۵,۶	۵,۸	۶	۶,۴	۶,۸	۷	۷,۴	۷,۶	۸,۳
۴۵	۵,۱	۵,۳	۵,۵	۵,۷	۶,۱	۶,۳	۶,۷	۷,۱	۷,۵	۷,۷	۸,۱	۸,۳	۹

* ابعاد ارائه شده در جدول حداقل طول پخی است

۶- ضوابط مربوط به حریم (آب، برق، گاز، سیل ها و تالاب ها، فاضلاب، راه، آثار تاریخی، رودخانه و انهار)

- حریم لوله‌های آبرسانی شهری

مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت دولت به شرح زیر تعیین شده است.

حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلی متر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله) حریم لوله با قطر بین ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی متر در کل ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

حریم لوله ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلی متر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله) حریم لوله ۱۲۰۰ میلی متر در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله) تبصره - در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

تبصره - اعلام هر گونه حریم جدید از سوی ارگان‌های مربوطه نسبت به ارقام فوق تقدم دارد. نقشه و شبکه آبرسانی شهر نشان می‌دهد که تمام لوله‌های انتقال آب کمتر از ۵۰۰ میلی متر قطر دارند. بنابراین در داخل شهر حریمی برای آنها در نظر گرفته نشده است.

- حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

حریم خطوط فشار قوی انتقال برق شامل دو حریم درجه ۱ و ۲ است.

* در حریم درجه یک خطوط فشار قوی، احداث هر گونه ساختمان مسکونی و تأسیسات باغداری، درختکاری ممنوع است. لیکن زراعت و حفر چاه و راهسازی در صورتی که باعث صدمه به شبکه برق رسانی نشود بلامانع است. ضمناً ایجاد شبکه آبیاری و قنوات به فاصله کمتر از ۳ متر از پی دکل‌های خطوط انتقال برق مجاز نیست.

* در حریم درجه ۲ خطوط فشار قوی، فقط احداث ساختمان غیر مجاز است و ایجاد فضای سبز و باغ و جاده بلامانع است.

جدول ۸- میزان حریم خطوط برق فشار قوی

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه ۱	حریم درجه ۲
۲۰ هزار ولت	۳ متر از طرفین	۵ متر از طرفین
۳۳ هزار ولت	۵ متر از طرفین	۱۵ متر از طرفین
۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از طرفین	۲۰ متر از طرفین
۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر از طرفین	۳۰ متر از طرفین
۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر از طرفین	۴۰ متر از طرفین
۴۰۰ هزار ولت	۲۰ متر از طرفین	۵۰ متر از طرفین

- حریم خطوط انتقال گاز

در حریم خطوط انتقال گاز، احداث هر گونه بنا و ساختمان و تأسیسات به جز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز باشد ممنوع است.

۱- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ مربع به داخل شهرها ممنوع است. الزامات محل احداث ایستگاه‌های تقلیل فشار بایستی خارج محدوده شهر باشند.

۲- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها به شرح زیر است:

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵ متر
۲۰ کیلو ولت	۲ متر
۶۳ کیلو ولت	۷ متر
۱۳۲ کیلو ولت	۱۰ متر
۲۳۰ کیلو ولت	۲۰ متر

حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است.

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵ متر
۲۰ کیلو ولت	۲ متر
۶۳ کیلو ولت	۷ متر

حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوط-های رودخانه‌ای (شن و ماسه) ۲۵۰ متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است.

*حریم لوله گاز رسانی در داخل شهر به شرح زیر می‌باشد:

قطر اسمی لوله گاز کمتر از ۶ اینچ	حریم از هر طرف ۲۵ متر
قطر اسمی لوله گاز بین ۶ تا ۱۸ اینچ	۵۰ متر حریم از هر طرف
قطر اسمی لوله گاز ۱۸ اینچ و بیشتر	۱۰۰ متر حریم از هر طرف

- حریم مسیل ها و تالابها

احداث هر گونه ساختمان با هر نوع عملکردی در حریم مسیلها ممنوع است مگر مواردی که طبق طرح مصوب مربوط به مسیل یا تالاب با جهت بهره برداری آن طرح مصوب انجام شود.

- حریم تأسیسات فاضلاب

تأسیسات فاضلاب شامل لوله‌های انتقال و تصفیه خانه‌ها می‌باشد. با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه خانه‌های فاضلاب به لحاظ شکل، بو و سایر عوامل زیست محیطی؛ اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد ثانیاً کلیه دستگاه‌های ذیربط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلو متری تصفیه خانه جلوگیری نمایند. ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه خانه‌ها ایجاد شود.

- ضوابط راه و جاده‌های اصلی

براساس لایحه شماره ۱۶۲۰۷/۵۷۵۶ مورخ ۱۳۷۷/۲/۱۲ حریم راه‌های بین شهری و کمربندها ۱۰۰ متر بعد از حد حریم قانونی جاده‌ها می‌باشد بنابراین ایجاد هر گونه ساختمان، دیوارکش و تأسیسات به شعاع ۱۰۰ متر از کنار جاده‌ها بدون کسب مجوز از وزارت راه و ترابری ممنوع است. احداث بعضی از کاربری‌ها و عملکردها در داخل حریم مذکور و همچنین خطوط انتقال برق و شبکه‌های مخابراتی، پله‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال و شبکه‌های آبیاری با اخذ موافقت سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط مجاز است مجاز می‌باشد.

- آثار تاریخی و حریم آنها

هر گونه ساخت و ساز در اطراف آثار تاریخی و حفاظت شده شهر سراب می‌بایست براساس ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری انجام گیرد. براساس ضوابط این سازمان: ۱- ارتفاع ابنیه متصل به بنای قدیمی و بناهای همجوار نباید از ارتفاع ساختمان قدیمی بیشتر باشد. ۲- نمای بیرونی ساختمان‌های واقع در حریم باید مانوس و هماهنگ با نمای ساختمان قدیمی و با مصالح بومی باشد. ۳- در طراحی و صدور پروانه برای ابنیه نوساز در حریم بناهای قدیمی، نقشه‌های ساختمان از نظر نما، معماری و مصالح و تراکم ساختمانی به تأیید میراث فرهنگی برسد. ۴- در جوار بناهای قدیمی نباید تأسیسات لرزه آور و دودزار احداث شود. - هر گونه عملیات عمرانی در محدوده آثار تاریخی بدون کسب مجوز لازم از سازمان ممنوع و غیر قانونی است.

لازم به توضیح می‌باشد که کلیه حرایم مربوط به آثار و ابنیه تاریخی و فرهنگی طبق ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری رعایت گردد.
- رعایت حریم منظر و دید بصری در محدوده آثار تاریخی لازم و ضروری است.

- رودخانه و نهر

مسیر و حریم‌های منظور شده جهت اینگونه عناصر (حتی الامکان) جهت احداث فضای سبز و مسیر عبور پیاده مجاز می‌باشد. آیین نامه وزارت نیرو در خصوص حرایم رودخانه‌ها و قنوات به شرح زیر است:

- ۱- حرایم قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب دایره ای به شعاع ۱۵ متر به مرکز چاه است.
- ۲- پر کردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب منطقه ای ممنوع است.
- ۳- حرایم انهار نسبت به آبدهی آنها مطابق مصوب شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت دولت به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۹- حرایم مربوط به انهار و شبکه‌های آبیاری

حریم در طرفین	میزان آبدهی و شبکه آبیاری
۱۲-۱۵ متر	بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه
۸-۱۲ متر	مابین ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه
۶-۸ متر	مابین ۵ تا ۱۰ متر مکعب در ثانیه
۴-۶ متر	مابین ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه
۳-۳ متر	مابین ۱ تا ۲ متر مکعب در ثانیه
۳-۲ متر	مابین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر
۱-۲ متر	کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه

پدافند غیر عامل

- کلیه ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به آن و بناهای عمومی (سینما، هتل و...) موظف به پیش بینی حفاظت بنا و ساکنین آن از خطرات احتمالی جنگ و بمباران و سوانح طبیعی براساس دستورالعمل‌های مربوط می‌باشند.
- در طراحی مجموعه‌های بزرگ مسکونی توجه به پدافند غیر عامل یکی از ضروری ترین ارکان طراحی است که سازمان تهیه کننده طرح موظف به مطالعه و ارائه راه حل‌های اجرایی می‌باشد.

۷- ضوابط و مقررات کلی

- ۱- کلیه ادارات و ارگان‌ها و موسسات دولتی، خیریه، خصوصی و عام المنفعه و امثالهم می‌بایستی جهت احداث بنا در اراضی متعلق به خود از شهرداری کسب مجوز نمایند.
- ۲- تغییر کاربری‌های اراضی پیشنهادی مجاز نمی‌باشد و چنانچه الزامات غیرقابل گریز تغییر کاربری را ایجاب نماید، می‌بایستی این امر با اخذ نظر مثبت، کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری در سطح استان انجام گیرد.
- ۳- میزان و چگونگی پرداخت غرامت و یا دادن معوض به مالکین که ملک آنها جهت احداث و یا تعریض معابر و یا سایر اقدامات عمرانی در اختیار شهرداری قرار می‌گیرد بر اساس قوانین و مقررات جاری و ملاک عمل شهرداری‌ها خواهد بود.
- ۴- حریم دکل‌های انتقال نیرو (برق) و مسیل‌ها و امثالهم که توسط ادارات تابعه و ارگان‌های مربوط در سطح استان یا شهرستان تعیین می‌گردد، می‌بایستی کاملاً رعایت گردد.
- ۵- حریم لوله‌های گاز و نفت و امثالهم که توسط وزارت نفت و ادارات و ارگان‌های تابعه در سطح استان یا شهرستان تعیین می‌نماید می‌بایستی کاملاً رعایت گردد.
- ۶- در اجرای طرح می‌بایستی کلیه ضوابط و مقررات خاص وزارتخانه و ارگان‌های موجود مانند آموزش و پرورش، بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، نیرو، نفت، میراث فرهنگی، ارشاد اسلامی و امثالهم رعایت گردد.
- ۷- خرید املاک برای اجرای طرح واخذ عوارض در سطح شهر برای موارد مختلف، بر اساس قوانین و مقررات و آئین‌نامه‌های جاری مملکت خواهد بود.
- ۸- برای کلیه اراضی داخل محدوده شهر که وسعت آنها بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع باشد بایستی طرح آماده سازی با رعایت خدمات عمومی مرتبط تهیه گردد و در مراجع ذیصلاح (سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و کمیسیون ماده ۵) مورد بررسی و تصویب قرار گیرد، در مورد اراضی زیر ۱۰۰۰۰ مترمربع مساحت، می‌توان با توجه به ضوابط و مقررات اجرایی طرح تفصیلی نسبت به تهیه نقشه تفکیکی اقدام و به تایید شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی استان و تصویب در کمیسیون ماده پنج تایید گردد.
- ۹- رعایت کلیه ضوابط و مقررات ارائه شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی در مورد حرکت آسانتر معلولین در طرح‌ها و ساختمان‌ها الزامی است. (ضمیمه شماره ۱)
- ۱۰- احداث پمپ بنزین در همسایگی مستقیم واحدهای مسکونی، داخل میادین و در محل تقاطع‌ها بطور کلی ممنوع می‌باشد.

- ۱۱- رعایت اصول فنی و ایمنی در تهیه طرح‌های سازه و اجرای ساختمان‌ها بر اساس ضوابط و مقررات ارائه شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و ارگان‌های ذیربط الزامی است.
- ۱۲- شهرداری موظف به کنترل هر گونه ساخت و ساز در حریم شهر می‌باشد، و برای هر گونه اقدام عمرانی می‌بایستی از شهرداری کسب مجوز نمود.
- ۱۳- پروانه‌های صادر شده بر اساس ضوابط و مقررات موجود تا زمان تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح جدید معتبر می‌باشند از تاریخ تصویب طرح جدید شهرداری موظف به رعایت کلیه ضوابط و مقررات آن است.

- ضوابط و مقررات عمومی مسیل‌ها و انهار

تعاریف:

- ۱- بستر، به آن قسمت از مسیل‌ها و انهار طبیعی گفته می‌شود که در حداکثر طغیان معمولی زیرآب قرار گیرد.
- حداکثر طغیان معمولی میزانی است که با دوره برگشت ۲۵ یا ۳۵ ساله از طریق محاسبات و آمار و احتمالات هیدرولوژیک از سوی وزارت نیرو و ادارات تابعه محاسبه و تعیین گردد.
- ۲- حریم، آن قسمت از اراضی اطراف مسیل و انهار طبیعی یا شبکه‌های آبیاری و زهکشی است که بعنوان حق ارتناق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و بلافاصله پس از بستر قرار می‌گیرد.
- ۳- حریم انهار طبیعی یا مسیل‌ها اعم از اینکه آب دائم داشته باشند یا فصلی بر حسب مورد توسط وزارت نیرو یا ادارات تابعه برای طرفین آنها تعیین می‌گردد.
- ۴- صدور مجوز بهره برداری یا واگذاری بهره برداری از شن و ماسه و خاک بستر و حریم مسیل‌ها و انهار طبیعی منوط به کسب موافقت قبلی از وزارت نیرو است که مطابق قانون در اختیار شهرداری قرار خواهد گرفت.
- ۵- دیواره سازی در کنار مسیل‌ها بایستی به نحوی انجام شود که در حداکثر طغیان معمولی آب مسیل امکان عبور داشته باشد. طرح و نقشه‌ها و محاسبات مربوط به دیواره سازی و کانالیزه کردن مسیل‌ها باید قبلاً به تصویب وزارت نیرو رسیده باشد.
- ۶- در صورت دیواره سازی مسیل‌ها، حریم مسیل‌ها بلافاصله پس از دیواره محاسبه می‌گردد و این حریم می‌بایستی در سرتاسر مسیل رعایت گردد.
- ۷- مسیل‌ها باید در داخل محدوده شهر سرپوشیده بوده و یا دارای جان پناه باشند.
- ۸- مسیل‌های طبیعی شهر می‌بایستی مشخص شده و احیاء گردند و متناوباً لایروبی شوند.

- ۹- در صورتی که در اثر دیواره سازی در یک یا دو طرف مسیل قسمتی از بستر در پشت دیوار احداثی باقی بماند باقیمانده و حریم آن بسته متعلق به دولت محسوب می‌گردد و در اختیار شهرداری خواهد بود.
- ۱۰- احداث هر گونه ابنیه، به ویژه ابنیه مسکونی در حریم مسیل‌ها و رودخانه‌ها و انهار طبیعی بکلی ممنوع بوده و تخطی از این امر موجب تخریب بنای احداث شده خواهد بود.
- ۱۱- وجود عناصری مانند باغات، مزارع و امثالهم در حریم رودخانه و مسیل‌ها با نظر مثبت وزارت نیرو یا ادارات تابعه آن بلامانع است.
- ۱۲- احداث معابر و خیابان در حریم مسیل‌ها بلامانع است.

– ضوابط کلی فضاهای تجاری و کارگاهی و صنعتی

- ۱- چنانچه واحدهای تجاری واقع در مناطق مسکونی به بهر نحو و یا بعلت تغییر نوع کسب و یا توسعه کار، ایجاد هر گونه آلودگی نمایند بایستی تعطیل و یا به مناطق خاص تولیدی در داخل و یا خارج شهر انتقال یابند.
- ۲- تابلو و نما واحدهای تجاری می‌باید با یکدیگر هماهنگ باشند و از ضوابطی که شهرداری تعیین خواهد نمود، متابعت نمایند.
- ۳- صنایع و کارگاه‌هایی مجازند در شهر تأسیس شوند که مطابق ضوابط و معیارهای استقرار صنایع سازمان حفاظت محیط زیست باشند. (ضمیمه شماره ۲)

– ضوابط عمومی فضاهای تجاری و کارگاهی

- ۱- حداقل مساحت واحدهای تجاری (۲۰ مترمربع) شامل حال واحدها و عناصر تجاری موجود که دارای مجوز معتبر کسب باشند نمی‌شود. ولی در هنگام نوسازی می‌بایستی حداقل مساحت را رعایت کنند.
- ۲- چنانچه واحد صنفی درخواست تعویض نوع کسب خود را نماید، در صورتی که کسب جدید موجب بروز یکی از انواع آلودگی‌های محیطی باشد، شهرداری فقط در صورت انتقال محل کسب به نواحی مجاز می‌تواند با تعویض نوع کسب موافقت نماید.
- ۳- در صورتی که هنگام تعریض معابر طرح جامع، واحدهای تجاری و خدماتی موجود تخریب شوند به نحوی که ادامه فعالیت آنها در فضای باقیمانده میسر نباشد، یا موجب آلودگی شود

و یا باعث انتقال قسمتی از عملیات به سطح معبر عمومی گردد، شهرداری موظف است واحد مربوطه را تعطیل و یا در صورت امکان نوع کسب را با توجه به مساحت باقیمانده تغییر دهد.

- ضوابط کلی فضاهای سبز، باغات و مزارع

- ۱- شهرداری فقط در زمانی می‌تواند به لحاظ ساخت و سازهای جدید و نوسازی ابنیه و برنامه‌های توسعه و عمران جدید مجوز قطع درختان غیرمثمر را صادر نماید که هر شخص حقیقی و یا حقوقی درخواست کننده نسبت با غرس ۲ درخت به جای یک درخت قطع شده اقدام نموده باشد.
- ۲- تهیه شناسنامه و شماره خاص برای هر درخت شهری به شهرداری توصیه می‌گردد.
- ۳- تفکیک و ساخت و ساز در باغات و مزارع فقط بر اساس قوانین و آئین نامه‌های مربوط مجاز خواهد بود. در غیر اینصورت، هر گونه، تفکیک و ساخت و ساز در اراضی مزروعی و باغات ممنوع است.
- ۴- در صورتی که به باغات داخل محدوده شهر به هر دلیلی اعم از طبیعی یا مصنوعی خسارت وارد شود و درختان این باغات بطور جزئی یا کلی از بین بروند، کماکان تفکیک آنها و احداث ساختمان و ساز در آنها ممنوع است و باید مجدداً اراضی به باغ تبدیل شده و احیاء گردد مگر با درخواست شهرداری و تصویب کمیسیون ماده ۵.

- جمع آوری و هدایت آبهای سطحی

همانگونه که در طرح جامع بیان گردیده است آبهای سطح شهر به تبعیت از شیب عمومی شهر به رودخانه شهر هدایت می‌گردد که برای رفع آن باید چاره اندیشی شود و ارائه راه کارهای لازم به این امر تامین سرمایه لازم نیاز به تصمیمات مقامات مسئول مربوطه دارد که از عهده طرح مذکور خارج می‌باشد. در این طرح (طرح تفصیلی شهر) توصیه می‌گردد که طرح جمع آوری و هدایت آبهای سطحی به بیرون از محدوده شهر اعم از انهار، مسیل و رودخانه قبل از تهیه طرح تفکیکی و تبدیل آن به کاربری های شهری اعم از مسکونی، خدماتی و سایر توسط مهندسين مشاور متخصص تهیه و در مراجع قانونی ذیصلاح تصویب و برای اجرا ابلاغ گردد.

ضمناً در جلسات کمیته کار کمیسیون ماده پنج مورخ ۸۸/۴/۳۱ و ۸۸/۵/۲۹ مقرر گردید که کلیه مصوبات کمیسیون ماده پنج قبل از طرح جامع مصوب و بعد از طرح جامع به قوت خود باقی بماند.

**۳-۲-۲- دستورالعمل‌های لازم برای کادرفنی شهرداری و سایر مجریان و نظارت کنندگان
بر اجرای طرح‌ها و برنامه‌ها**

۳-۲-۲- دستورالعمل‌های لازم برای کادرفنی شهرداری و سایر مجریان و نظارت کنندگان بر اجرای طرح‌ها و برنامه‌ها

- ضوابط و مقررات شهرداری
- ضوابط و مراحل صدور پروانه ساختمانی

براساس تبصره بند ۲۴ از ماده ۵۵ اصلاحی قانون شهرداری‌ها، شهرداری سراب مانند شهرداری‌های سایر شهرهایی که دارای طرح جامع می‌باشد، مکلف است نسبت به صدور پروانه ساختمانی برای کلیه بناها قبل از شروع عملیات اجرائی اقدام نماید. مراحل صدور پروانه ساختمانی بشرح زیر است:

- ۱- ارائه مدارک توسط متقاضی و تشکیل پرونده در شهرداری.
 - ۲- بازدید بازرسان شهرداری از محل مورد تقاضا و تهیه کروکی و گزارش بازدید.
 - ۳- اظهار نظر طرح تفصیلی در مورد کاربری و تراکم ساختمانی مجاز و ...
 - ۴- تعیین بر و کف
 - ۵- صدور دستور تهیه نقشه معماری
 - ۶- کنترل نقشه‌های ساختمان با ضوابط و مقررات اجرایی طرح (از نظر رعایت تراکم ساختمانی، حداقل میزان فضای باز مجاز، اشرافیت و سایه اندازی و ...)
- در صورت فوت مالک، گواهینامه انحصار وراثت بانضمام وکالتنامه متقاضی از طرف وارث و در مورد ورثه صغیر اجازه نامه رسمی قییم لازم است.
- در صورتی که زمین مورد نظر موقوفه باشد، برگ اجازه نامه سازمان اوقاف و برگ بلامعارض بودن زمین از اداره ثبت لازم است، بدیهی است ارائه نقشه تفکیکی مصوب شهرداری نیز ضروری است.
- ارائه برگ مفصاحساب مالیات بر اراضی بایر و از اداره امور مالیاتی و دارائی قبل از صدور پروانه ساختمانی.
- کروکی محل و موقعیت دقیق روی نقشه ۱:۱۰۰۰ یا ۱:۲۰۰۰ سازمان نقشه برداری توسط مالک امضاء و تأیید و ارائه گردد.

- اسنادی که فاقد ابعاد و مساحت باشند، مالکین آنها بایستی نسبت به ارائه کروکی ثبتی ملک و یا ابعاد و مساحت ملک و امضاء ذیل آنها که در دفترخانه اسناد رسمی نیز گواهی شده باشد اقدام نمایند.
- در مورد اراضی با بیش از ۳۰۰۰ مترمربع مساحت، ارائه کروکی نقشه برداری که به تأیید مهندس مجاز رسیده باشد الزامی است.
- ارائه مدارک و تعهدنامه‌های مربوطه در اجرای مفاد قانون زمین شهری و آئین نامه اجرائی آن.
- رعایت مفاد قانون منع خرید و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن و آئین نامه اجرایی آن الزامی است.

- در موارد زیر نیازی به کسب مجوز و پروانه ساختمانی از شهرداری نمی‌باشد:

- ۱ - مرمت پشت بام، تعویض ایزولاسیون و عایق رطوبتی، آسفالت یا نصب موزائیک یا تعویض آنها، تعمیر شیروانی یا ایرانیت بام.
- ۲ - تعویض موزائیک داخل و خارج ساختمان
- ۳ - سفیدکاری، نقاشی، تعویض یا تعمیر کاشی، تعویض یا تعمیر درب و پنجره.
- ۴ - نماسازی و تعمیرات نما و دیوارحیاط و محوطه سازی
- ۵ - تعویض یا تعمیر لوله کشی آب، فاضلاب، گاز، شوفاژ و... بشرطی که نیاز به احداث ساختمان موتورخانه نباشد.
- ۶ - احداث منبع سوخت شوفاژ در زیر حیاط
- ۷ - حفره چاه فاضلاب و تخلیه آن
- ۸ - احداث توالی خارج از ساختمان و در گوشه حیاط حداکثر به مساحت ۲ مترمربع
- ۹ - احداث حوض و آب نما و کفسازی و باغچه سازی داخل حیاط منازل

- گواهی عدم خلاف و صدور پایان کار ساختمان

- شهرداری در ۴ مرحله به تقاضای مالک و یا ذینفع و تأیید مهندس ناظر گواهی عدم خلاف و در مرحله اتمام ساختمان، گواهی پایان کار ساختمانی که به منزله مجوز بهره برداری از ساختمان است صادر می‌نماید.
- این مراحل بشرح زیر است:

۱ - اتمام پی و کرسی چینی

طراحی تفصیلی سراب _____ مهندسین مشاور آبان _____ تیر ماه ۱۳۸۸
ABAN CONSULTING ARCHITECTS.PLANNER & ENGINEERS

۲ - اتمام سقف طبقه اول

۳ - اتمام سفت کاری

۴ - اتمام نازک کاری

- نحوه صدور گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان

۱ - ارائه درخواست کتبی متقاضی

۲ - بازدید محل و ساختمان توسط مامور بازدید و بازرس فنی

۳ - اظهار نظر طرح تفصیلی و بر و کف

۴ - در صورتی که ساختمان مطابق پروانه ساختمانی صادر شده و بدون خلاف اجرا شده باشد و کلیه معیارهای فنی و ساختمانی را رعایت نموده باشد، گواهی عدم خلاف تا آن مرحله صادر خواهد شد.

۵ - در صورتی که ساختمان اجرا شده دارای خلاف باشد و مطابق پروانه ساختمانی صادره انجام نشده باشد و رسیدگی به موارد خلاف خارج از اختیارات شهرداری باشد، ابتدا فرم خلاف تنظیم و پس از امضاء مسئولین جهت رسیدگی به امور اجرائی کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ ارسال خواهد شد، تا پس از صدور رای مقتضی و اجرای آن توسط مالک، گواهی عدم خلاف یا پایان کار ساختمان صادر گردد. چنانچه رسیدگی به موارد خلاف در حد اختیارات شهرداری باشد، پس از رسیدگی در کمیسیون مربوطه و پرداخت عوارض متعلقه توسط مالک، گواهی عدم خلاف یا پایان کار ساختمان صادر خواهد شد.

تبصره ۱:

برای ساختمان‌های احداث شده و یا ساختمان‌هایی که پروانه آنان قبل از تصویب طرح تفصیلی جدید است، مدرک و معیار تخلف ضوابط اجرائی طرح جامع و ضوابط و مقررات ملاک عمل ماقبل آن است.

تبصره ۲:

تخلفاتی که در شهرداری قابل رسیدگی خواهد بود، از نوع تخلفاتی است که مغایرت اصولی و اساسی با ضوابط معماری و شهرسازی و فنی و بهداشتی و... نداشته باشد و در کمیسیون مرکب از شهردار، معاون فنی و شهرسازی و رئیس بازرس فنی شهرداری قابل بررسی می‌باشد.

- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی

۱- مراحل و اقدامات لازم برای تفکیک اراضی

- ۱-۱- ارائه تقاضانامه و تشکیل پرونده
- ۱-۲- بازدید محل توسط بازرسی فنی شهرداری و تهیه گزارش
- ۱-۳- اظهار نظر طرح تفصیلی
- ۱-۴- تعیین بر و کف
- ۱-۵- ارائه کروکی پیشنهادی تفکیک توسط مالک
- ۱-۶- بررسی کروکی مذکور از نظر مقررات شهرسازی ملاک عمل با توجه به ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها
- ۱-۷- ترسیم نقشه تفکیکی کامل در صورت تائید کروکی ارائه شده و منطبق بودن آن با ضوابط تفکیک اراضی توسط اشخاص حقیقی و یا حقوقی دارای صلاحیت حرفه ای و ممهور نمودن آن به مهر مهندس تهیه کننده.
- ۱-۸- تائید و امضاء نقشه تفکیک توسط مسئولین شهرداری
- ۱-۹- اخذ عوارض تفکیک
- ۱-۱۰- تهیه پیش نویس و تایپ نامه به عنوان اداره ثبت
- ۱-۱۱- ارسال نامه به همراه نقشه تفکیکی امضاء شده به اداره ثبت مربوطه

تبصره: تفکیک اراضی بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع مستلزم رعایت سرانه‌های مربوط به تامین خدمات عمومی شهرسازی و ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی و ارائه آن به کمیسیون ماده پنج موضوع قانون تاسیس شورایعالی شهرسازی و معماری می‌باشد.

۲- مدارک لازم برای تشکیل پرونده

- ۲-۱- ارائه تقاضای تفکیک توسط مالک یا مالکین و یا وکیل قانونی ایشان
- ۲-۲- در صورتی که تقاضا از طرف شرکت و یا سازمانی باشد، نماینده رسمی آن بایستی بصورت کتبی و با معرفی نامه معتبر مراجعه نماید.
- ۲-۳- فتوکپی از تمام اوراق سند مالکیت (۶ دانگ)
- ۲-۴- ارائه نقشه ۱:۲۰۰۰ که کروکی دقیق محل مورد تقاضا روی آن مشخص و امضاء شده باشد.

- ۲-۵- در صورتی که زمین ۶ دانگ بصورت مشاعی باشد، ارائه فتوکپی از هر یک اسناد مشاعی ضروری است.
- ۲-۶- در مورد زمین‌های تفکیک شده که هنوز سند صادر نشده باشد، ارائه صورت مجلس تفکیکی و فتوکپی سند مادر الزامی است.
- ۲-۷- ارائه اصل سند مالکیت جهت تطابق فتوکپی با آن ضروری است.
- ۲-۸- برگ مفاصا حساب نوسازی و یا معافیت آن در ۶ ماهه گذشته سال.
- ۲-۹- در صورتی که مالک فوت شده باشد، گواهی انحصار وراثت بانضمام وکالتنامه از طرف ورثه در مورد رشد ورثه اجازه نامه رسمی قیم ضروری است.
- ۲-۱۰- ارائه مفاصاحساب مالیات بر اراضی بایر از اداره امور مالیاتی و دارائی قبل از صدور اجازه تفکیک.
- ۲-۱۱- اسنادی که فاقد ابعاد می‌باشند، ارائه کروکی ثبتی و یا کروکی ابعاد با مساحت ملک که توسط مالک تهیه و امضاء و در دفترچه اسناد رسمی گواهی امضاء شده باشد ضروری است.
- ۲-۱۲- جهت اراضی با مساحت بیش از ۳۰۰۰ مترمربع ارائه کروکی نقشه برداری شده که به امضاء مهندسین مجاز رسیده باشد الزامی است.

- وظایف قانونی شهرداری در اجرای مقررات شهرسازی

ماده ۵۵ اصلاحی قانون شهرداری‌ها، در وظایف شهرداری:
بند ۲۴: صدور پروانه برای ساختمان‌هایی که در شهر احداث می‌شود.

تبصره:

شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیرتجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره ماده ۱۰۰ قانون مطرح می‌نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستاجر یا تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می‌کند.

این تصمیم به وسیله مامورین شهرداری اجرا می‌شود و کسی که عالمماً از محل مزبور پس از تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه‌ای از شش ماه تا دو سال و جزای

نقدی از پنج هزار و یک ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل می‌شود.

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها:

مالکین اراضی و املاک واقع در محدود شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.
شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مواد پروانه بوسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

تبصره ۱:

در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری، ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری، موضوع در کمیسیون‌هائی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می‌شود. کمیسیون پس از وصول پرونده ذینفع اعلام می‌نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رای برای ادای توضیح شرکت می‌کند، ظرف مدت یک ماه تصمیم متقاضی بر حسب مورد اتخاذ کند. در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می‌کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید در غیر اینصورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین می‌نماید.

شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند، هر گاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رسماً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

تبصره ۲:

در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از

نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی با خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن باز و بن بست) رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین نموده و شهرداری منطقه مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حداقل $\frac{1}{2}$ کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد) در صورتیکه ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد.

تبصره ۴:

در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتیکه اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می‌تواند با صدور رای بر اخذ جریمه به ازاء هر مترمربع بنای بدون مجوز $\frac{1}{10}$ ارزش معاملاتی ساختمانی یا $\frac{1}{5}$ ارزش سرقفلی ساختمان در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد هر کدام که مبلغ آن بیشتر باشد از ذینفع بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز بر اساس مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵:

در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می‌تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای به اخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمانی برای هر مترمربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ مترمربع می‌باشد) شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می‌باشد.

تبصره ۶:

در مورد تجاوز به معابر شهر مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرح‌های مصوب رعایت بره‌های اصلاحی را بنمایند. در صورتی که برخلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان، رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ است.

تبصره ۷:

مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرائی ساختمان‌هایی که به مسئولیت آنها احداث می‌گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هر گاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رای بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رای تخریب بوسیله کمیسیون ماده ۱۰۰ گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جراید کثیرالانتشار اعلام می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رای محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده ۱۰۰ به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید ماموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان‌ها نظارت نمایند و هر گاه از موارد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود، و در صورتیکه عمل ارتكابی مهندسان ناظر و ماموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمان است و دستور شهرداری اجرا نشود می‌تواند با استفاده از ماموران اجرائیات خود در صورت لزوم، برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸:

دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک خارج شده باشد در صورتیکه مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و یا ثبت و تصریح آن

در سند انجام معامله بلامانع می‌باشد. در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد یا ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می‌باشد.

تبصره ۹:

ساختمان‌هایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ شهرداری معاف می‌باشد.

تبصره ۱۰:

در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری هر گاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام و از تاریخ ابلاغ رای ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به آن رای اعتراض نماید مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی می‌باشند که در صدور رای قبلی شرکت داشته‌اند، رای این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱:

آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ و جرائم قابل اجرا است و این ارزش معاملاتی سالی یکبار قابل تجدید نظر خواهد بود.

- اصلاحیه مصوبه ۶۴/۱۱/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب جلسه مورخ ۶۶/۲/۷

۱- شهرداری‌هایی که دارای طرح جامع می‌باشند می‌توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود، با تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری‌ها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه بنام درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی در ساختمان‌های شهری نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورا و عاملیت دستگاه‌های مربوطه به مصرف برسانند.

۲- در مورد ساختمان‌ها و تأسیسات ناهماهنگ با کاربری‌های مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه بندی مقرر در طرح‌های جامع و ضوابط منطقه بندی مقرر در طرح‌های جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و همچنین در مواردی که علیرغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیرتجاری، محل کسب و پیشه یا تجارت احداث گردید و یا بهر حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد، شهرداری می‌تواند در صورتی که ضوابط مربوط به وصول عوارض اختصاصی از اضافه ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکم‌های ساختمانی را به تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور رسانیده باشد بنابر تقاضای صاحب ملک یا صاحب محل کسب و پیشه، و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط بر طبق تعرفه مصوب توسط آنها، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد.

هر گاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه بندی تشخیص دهد که ساختمان‌ها و یا تأسیسات احداث شده و بهره برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی‌سازد و در اساس طرح جامع شهر موثر نیست و علیهذا با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمان‌ها و تأسیسات مذکور عوارض اختصاصی مقرر را بر اساس ضابطه مندرج در بند (۱) فوق وصول و با صدور گواهی پایان کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. ولی در صورتی که کمیسیون مذکور با اصلاح و تعدیل ضوابط کاربری موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر یا مغایر با اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ۱ ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداری رفتار خواهد شد.

تبصره:

منظور از رعایت اساس طرح جامع و توازن و تناسب شهر، رعایت حدود و سقف‌های کلی است که در طرح‌های جامع هم برای مقادیر کاربری‌های مختلف و هم در ضوابط مکان یابی آنها تعیین شده است.

اولویت‌های مصارف درآمد حاصل از عوارض اختصاصی موضوع بند ۱ بشرح زیر از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری به وزارت کشور پیشنهاد می‌شود.

- ۱- تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و توسعه و عمران شهری.
- ۲- اصلاح و احداث شبکه ارتباطی.
- ۳- بهسازی و نوسازی بافت کهنه و قدیمی.

- ۴- بهبود و توسعه منابع و شبکه آبرسانی (اگر) انجام آن بعهده شهرداری باشد).
- ۵- کمک به تملک و احداث ساختمان‌های آموزشی.

ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها:

اداره ثبت اسناد و دادگاه‌ها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبقه نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می‌نماید و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می‌کند باید حداکثر ظرف دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود. در صورتی که در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید مراجع مذکور در فوق مکلفند پی از استعلام از شهرداری طبقه نقشه‌ای که مالک ارائه می‌نماید عمل تفکیک را انجام دهند معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوانی وجهی به صاحبان آن پرداخت نخواهد کرد.

ماده ۶ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران:

در شهرهائی که دارای نقشه جامع می‌باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبقه نقشه-های که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید، و در مورد افزاز دادگاه‌ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند، هر گاه ظرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افزاز راساً اقدام خواهد نمود.

ماده ۱۵ از قانون نظام صنفی مصوب ۵۹/۴/۱۳ شورای انقلاب اسلامی:

تأسیس هر نوع محل کسب و واحد صنفی و اشتغال بهر نوع کسب و حرفه مستلزم داشتن صلاحیت و پروانه از اتحادیه صنفی مربوطه خواهد بود.

تبصره:

رعایت مقررات شهرسازی برای هر واحد صنفی متقاضی پروانه کسب الزامی است.

"در شهرهائی که از طرف وزارت آبادانی مسکن (مسکن و شهرسازی) اعلام خواهد شد شهرداری‌ها در مورد نقشه‌های ساختمانی برای صدور پروانه ساختمانی فقط نقشه‌ای را خواهند پذیرفت که از طرف دارنده پروانه اشتغال امضاء شده باشد."

ضمیمه ۱

ضمیمه ۲