

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شهرداری گرگان

معاونت شهرسازی و معماری

## ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر گرگان



مهندسان مشاور معمار و شهرساز پارت

اسفند ۱۳۹۹

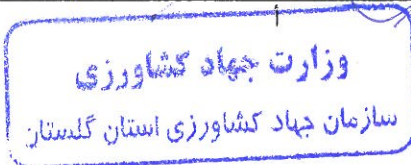
## مقدمه

این سند مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر گرگان است که در اجرای ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی معماری و شهرسازی ایران و ماده ۷۰ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور و همچنین بر اساس طرح جامع مصوب سال ۱۳۹۲ تهیه و تدوین شده است که شامل ضوابط ساخت و ساز و دستور العمل های هر حوزه تراکمی بر اساس سند طرح جامع مصوب جمع بندی گردیده و سعی شده حداقل امکان ضوابط تشویقی و سیاست های انگیزشی خصوصا در نیمه شمالی شهر و محدوده های بافت فرسوده در طرح گنجانده شود که درخواست های کمیسیون ماده ۵ کمتر شود و همچنین در این طرح سطوح شبکه معابر تا عرض ۶ متر و خط پروژه ها و مصوبات ماده ۵ در هر سه منطقه و شش ناحیه شهری تا حد امکان اعمال گردیده است. همچنین به منظور صیانت از بافت های تاریخی و دارای ارزش این محدوده به عنوان محدوده ویژه و طرح خاص در این سند طرح تفصیلی مشخص گردیده است.

این ضوابط با توجه به مباحثی چون پهنه بندی و حوزه های تراکمی استفاده از اراضی، تنوع کاربری ها و فعالیت ها و همچنین تنوع مشکلات موجود در برنامه های شهری (و به خصوص طرح جامع) کوشش نموده است که پاسخگوی ابهامات موجود بعد از طرح جامع مصوب باشد. در مواردی که آیین نامه ها یا مقررات دیگری که توسط سایر نهادها مورد تصویب قرار گرفته باشند نیز موارد تکمیلی که در طرح دیده نشده باشد (همچون مقررات ملی ساختمان و موارد مشابه) این مقررات نیز ملاک عمل خواهند بود.



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>



## فصل اول :

### ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه های شهر گرگان

۱-۱: تعاریف

۱-۲: ساختار پهنه بندی شهر گرگان

۱-۳: ضوابط و نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه سکونت" (R)

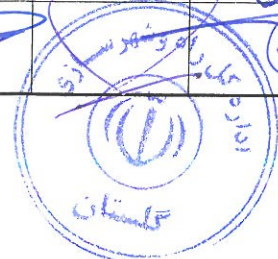
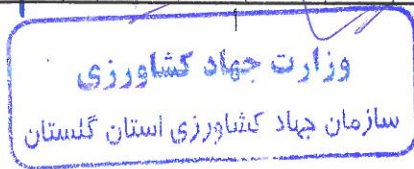
۱-۴: ضوابط و نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه کار و فعالیت" (S)

۱-۵: ضوابط و نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه مختلط" (M)

۱-۶: ضوابط و نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در سایر کاربری ها



اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استاداری



## ۱-۱: تعاریف

### ○ زمان طرح

دوره زمانی طرح جامع مصوب سال ۹۲ شهر گرگان، محدوده زمانی این طرح از تصویب آن تا پایان سال ۱۴۰۰ هجری شمسی بوده که بعد از آن طرح تفصیلی شهر تهیه و به تصویب رسیده است.

### ○ مکان طرح

مکان طرح شامل محدوده قانونی و مصوب شهر می‌باشد که طبق نقشه‌های مربوطه تعیین و به تصویب مراجع ذیصلاح رسیده است.

### ○ سازمان مجری طرح

منظور شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول مدیریت امور شهری و کنترل ساخت‌وسازها و توسعه شهری است. مسئولیت‌های این سازمان در رده‌های منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای از سوی نهاد مرکزی قابل تفویض است.

### ○ سایر سازمان‌های مسئول

منظور نهادها و سازمان‌هایی است که مطابق با قوانین و مقررات مصوب در زمان تهیه طرح و پس از آن صلاحیت تصمیم‌گیری در خصوص مشکلات، پیشنهادات یا سایر درخواست‌های سازمان مجری طرح یا هر شخص حقیقی و حقوقی دیگر را دارا هستند.

### ○ محدوده شهر

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

### ○ حریم شهر

حریم شهر عبارتست از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع و حریم شهر سال ۹۲ به تصویب رسیده امکان‌پذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی<sup>۱</sup> و روستاها<sup>۲</sup> به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد. هر گونه ساخت‌وساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب گردیده و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

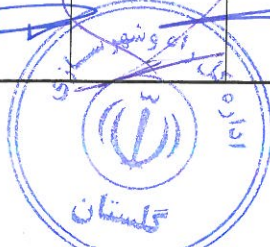
### ○ کوی (واحد همسایگی)

کوی (واحد همسایگی) مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و از خدمات تعدادی از عناصر تجاری خدماتی و رفاهی برخوردار باشند. کوی‌ها از طریق خیابان جمع‌کننده محلی یا خیابان‌های اصلی در سطح محلات از یکدیگر جدا می‌شوند.

<sup>۱</sup> شهرک‌های صنعتی (که طبق قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران، مصوب ۱۳۶۷/۱۳۶۸ تحت مدیریت این نهاد قرار می‌گیرند) در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند.

<sup>۲</sup> روستاهایی که در حریم شهر واقع می‌شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری متولی کنترل ساخت و سازها و سایر امور روستا نیست.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



○ محله

مجموعه‌ای از کوی‌هاست که دارای وسعت و جمعیت نسبتاً مشخص و تراکمی معین، همراه با خدمات رفاهی و عمومی متناسب که در بافت‌های توسعه اغلب آن‌ها در مراکز محله متمرکز خواهند بود، می‌باشد.

○ ناحیه

مجموعه‌ای از محلات است که دارای وسعت و جمعیت نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی که در محلات آن وجود خواهند داشت، دارای سطوح نسبتاً معینی از خدمات و امکانات فرامحله ای تا پایان زمان طرح خواهند بود. هر ناحیه شهری دارای مرکزیتی است که بهتر است خدمات ناحیه‌ای حتی‌المقدور در آن مستقر باشند.

○ منطقه

مجموعه ای از نواحی است که دارای وسعت و جمعیت نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی محلات و نواحی، دارای میزان متناسب از خدمات و امکانات شهری است.

○ محدوده دارای طرح خاص

محدوده‌های مشخص که در طرح جامع و تفصیلی با ذکر نام، بررسی گردیده و پیشنهادات برنامه‌ها، طرح‌ها، ضوابط و مقررات خاص، مطابق مصوبه سازمان‌های مسئول، تا حد لازم در طرح لحاظ گردیده است.

○ پهنه

قطعاتی از شهر که مطابق نقشه طرح تفصیلی شهر دارای قابلیت کارکرد به صورت خاص خدماتی (با تعیین نوع کاربرد) هستند. مرز پهنه‌ها عموماً به مرز بلوک شهری یا در موارد خاص به مرز قطعه محدود گردیده و در طرح‌های خاص و موضعی قابل تدقیق است.

○ کاربری

نوع استفاده و بهره‌برداری مجاز از عرصه و اعیان ایجاد شده در اراضی و املاک.

○ زمین بایر

آن دسته از زمین‌های شهری (داخل محدوده شهر) که خالی از بنا و یا هر گونه بهره‌برداری دیگر از قبیل باغ یا کشاورزی و غیره است.

○ قطعه زمین

زمینی است دارای ابعاد تعریف شده که دارای یک سند مالکیت شش دانگ باشد و به وسیله خیابان یا معبر عمومی تفکیک نشده باشد.

○ بر زمین

عرض (یا طول) یک قطعه زمین که در امتداد راه و معبر (برابر سند یا وضع موجود) قرار دارد.

○ تفکیک

تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه زمین کوچک‌تر با ایجاد دسترسی‌های عمومی مناسب به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر یک از اجزای حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.

○ حداقل تفکیک زمین

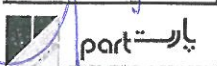
حداقل مساحتی است که زمین‌ها را برای کاربرد خاص می‌توان تفکیک نمود و تفکیک زمین به میزان کمتر از آن مجاز نیست.

○ تجميع

برعکس عمل تفکیک، به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را حداقل به یک قطعه زمین تبدیل نمود.



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان



○ بلوک شهری

کوچکترین مجموعه یکپارچه از قطعات زمین که مابین چند معبر یا خیابان عمومی محصور شده باشند.

○ خانوار

خانوار از چند نفر تشکیل می‌شود که با هم در یک اقامتگاه زندگی می‌کنند و با یکدیگر هم‌خرج هستند و معمولاً با هم غذا می‌خورند. فردی که به تنهایی زندگی می‌کند نیز خانوار تلقی می‌شود.

○ واحد مسکونی

فضا یا محوطه‌ای است محصور با حداقل مساحت ۴۰ مترمربع که یک یا چند ورودی مستقل به معبر عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و ...) یا به معبر اختصاصی و دارای (راهروی مشترک، راه پله مشترک و ...) و فضاهای مجاز و ضروری واحد مسکونی (آشپزخانه سرویس بهداشتی حمام و...) داشته باشد.

○ تراکم جمعیتی

نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده، تراکم جمعیتی نامیده می‌شود.

○ تراکم خالص جمعیتی

نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته به کاربری مسکونی در آن محدوده، تراکم خالص جمعیتی نامیده می‌شود.

○ تراکم ویژه

تراکم ساختمانی متفاوت با حدود تعیین شده در محدوده‌هایی خاص از شهر، که قابلیت تسری به سایر نقاط را ندارد.

○ سطح زیربنا

مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود (به غیر از سطوح مربوط به نورگیر و داکت).

○ سطح زیر بنای ناخالص طبقات

جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان با احتساب سطوح مفید و غیرمفید ساختمان و سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی و طبقات.

○ سطح زیربنای خالص طبقات

سطح خالص طبقات عبارتست از تفاضل سطح طبقات از تمامی فضاهایی که برای پارکینگ، رفت‌وآمد (مانند راهروهای عمومی آسانسور- پله و غیره) و دیوارها و سایر مصارف مربوطه اختصاص داده شده است. (سطوح مفید که به عنوان فضاهای سکونت استفاده می‌شوند)

○ تراکم ساختمانی مجاز

نسبت سطح کل زیربنای خالص طبقات (به غیر از زیرزمین‌ها و پیلوت) به مساحت کل همان پلاک یا قطعه زمینی که ساختمان در داخل آن احداث می‌شود.

○ سطح اشغال ساختمان

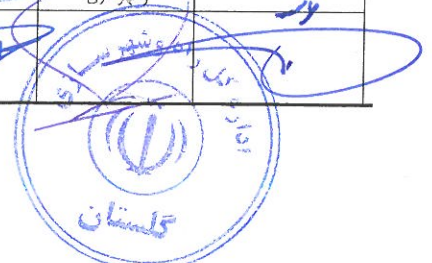
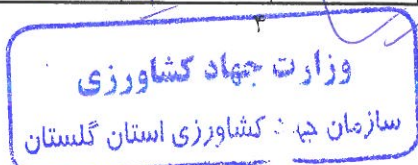
قسمتی از سطح قطعه که احداث بنا فقط در داخل آن مجاز است و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات یا هر نوع پیش‌آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد.

○ محل استقرار بنا و ساختمان

آن قسمت از محدوده قطعه زمین که احداث ساختمان در آن مجاز است.



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



### ○ سطح آزاد یا فضای باز

قسمت‌هایی از سطح یک قطعه زمین که احداث ساختمان در آن مجاز نمی‌باشد.

### ○ ضریب سکونت

نسبت سطح بنای مسکونی به کل بنا در مجموعه‌ای از قطعات واقع در پهنه‌های مختلف به وسعت یک هکتار.

### ○ زیر زمین

قسمتی از ساختمان که تمام یا بخشی از آن پایین‌تر از کف زمین طبیعی (در زمین‌های شیب دار نقطه میانی طول یا عرض مجاور معبر) قرار گرفته و ارتفاع روی سقف آن از کف متوسط گذر کم‌تر از ۱۲۰ سانتی متر باشد.

### ○ همکف

بخشی از ساختمان که تراز کف آن بالاتر از مبنا (کف گذر) باشد و اختلاف آن با تراز مبنا حداکثر ۲۰ درصد حجم آن طبقه باشد. در صورت احداث پارکینگ در زیر زمین و حفظ ارتفاع مجاز حوزه تراکمی قابلیت احداث واحد مسکونی را دارا می‌باشد و جزو طبقات و تراکم قطعه محاسبه می‌شود.

### ○ پیلوت

تمام یا قسمتی از طبقه همکف ساختمان که از یک یا چند طرف فاقد دیوار محصور کننده است. حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می‌شود. پیلوت می‌تواند روی زمین طبیعی یا روی سقف زیرزمین ساختمان‌ها قرار گیرد. پیلوت جزء فضاهای مشاع ساختمان بوده و استفاده مسکونی از آن صورت نمی‌گیرد. پیلوت در هر صورت جهت استفاده مسکونی ممنوع می‌باشد.

### ○ بالکن یا تراس

بخشی از یک ساختمان که حداقل از یک طرف بدون دیوار یا جداکننده دیگر بوده و با فضای بیرون ارتباط مستقیم دارد.

### ○ مشاعات

سطوحی از قطعه زمین یا قسمت‌هایی از سطح زیربنای ساختمان، که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی مورد استفاده قرار گرفته (با رعایت ماده ۲ نحوه تملک آپارتمان‌ها) و صدور سند مجزا برای آن صورت نمی‌گیرد. در کلیه ساختمانهای مسکونی و تجاری فضاهای (راه پله، آسانسور، راه رو، نورگیر، لابی و سالن اجتماعات) جزو مشاعات می‌باشد استفاده سکونت و تفکیک آن در هر صورت ممنوع می‌باشد.

### ○ ارتفاع بنا

فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف بر اساس معبر مجاور قطعه زمین است که در معابر شیب دار بر اساس رقوم وسط طول یا عرض قطعه مجاور معبر محاسبه می‌شود. ارتفاع خرپشته، اطاقک آسانسور، برج خنک‌کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آنتن و امثالهم در محاسبه ارتفاع منظور نمی‌شوند.

در ساختمان‌هایی که از سقف شیب‌دار استفاده شود، ارتفاع بنا با فاصله قائم از پایین‌ترین نقطه سطح شیب‌دار تا رقوم کف، بر اساس معبر مجاور قطعه زمین محاسبه خواهد شد؛ مشروط بر آنکه شیب سقف از ۴۰ درصد تجاوز ننماید.

### ○ ارتفاع طبقه

ارتفاع یک طبقه فاصله قائم از کف تمام شده یک طبقه تا زیر سقف تمام شده همان طبقه است. ارتفاع طبقه آخر بنا، حد فاصل کف تمام شده آن طبقه تا سقف تمام شده متوسط سطح بام ساختمان است.

### ○ پیش‌آمدگی

قسمتی از ساختمان که در مجاورت گذر یا معبر قرار دارد و نسبت به برنهایی قطعه زمین مجاورت بر اساس ضوابط شهرداری بیرون‌زدگی است.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

○ نمای ساختمان

کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، حیاطهای اصلی، و حیاطهای خلوت و گذرگاههای عمومی باشد.

○ پارکینگ اختصاصی

فضایی که برای توقف وسایل نقلیه ساکنان به کار می‌رود و هیچ گونه استفاده دیگری از آن مجاز نیست.

○ معبر سواره

معبر یا خیابانی که برای عبور و مرور وسیله نقلیه طراحی شده است.

○ معبر پیاده

معبر یا گذری که فقط برای عبور عابرین پیاده طراحی شده است.

○ پروانه ساختمان

مجوز قانونی انجام هر گونه عملیات ساختمانی که از سوی مرجع صدور پروانه (شهرداری) صادر میگردد. (مصوبه هیات وزیران مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۱۴)

○ تغییرات اساسی

تغییراتی که در داخل یا خارج ساختمان صورت گیرد به صورتی که فضای آن را به وضعیت جدید تبدیل نماید. در صورتی که تغییرات مستلزم تغییر در سطح اشغال، زیربنا و کاربری باشد نیاز به اخذ پروانه ساختمانی است و باید ضوابط ساخت و ساز، تراکم و تعریض گذرها رعایت گردد.

○ تعمیرات اساسی

هر نوع تعمیر در اسکلت ساختمان اعم از ستون‌ها یا سقف که از نظر ایمنی و ایستایی ساختمان ضروری می‌باشد به شرطی که موجب اضافه ارتفاع و تغییر در سطح اشغال و تراکم منجر نشود شهرداری مجاز به صدور پروانه (صرفاً در بناهای مسکونی) تعمیرات به اندازه وضع موجود ملک می‌باشد.

○ تعمیر

هر نوع عمل ساختمانی که در آن به تغییر اساسی یا تعمیر اساسی پرداخته نشود، تعمیر نامیده می‌شود و شهرداری مجاز به صدور پروانه صرفاً به اندازه وضع موجود ملک می‌باشد.

○ خلاف

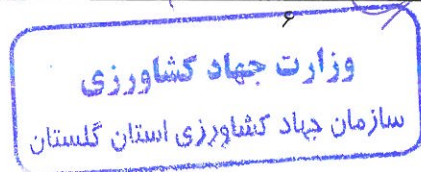
هر گونه مغایرت یا عدم تطابق بین ضوابط احداث بنا و مندرجات پروانه ساختمان یا نقشه‌های مصوب از یک طرف و عملیات ساختمانی اجرا شده از طرف دیگر.

○ گواهی پایان کار

گواهی اعلام پایان عملیات ساختمانی و اجازه بهره برداری از ساختمان و تایید عدم وجود تخلف از پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب در هر مرحله از عملیات ساختمانی که توسط مرجع صدور پروانه ساختمان صادر می‌شود. (مصوبه هیات وزیران مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۱۴)



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان کنارت و معیشت	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



## ۱-۲: ساختار پهنه بندی شهر گرگان

پهنه بندی استفاده از اراضی محدوده شهر گرگان، مبتنی بر ساختاری است که برای جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کارکردها، کاربریها و فعالیت ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری نظام یافته است. پهنه بندی شهر در مقیاس کلان، بیانگر نحوه استفاده از اراضی در عرصه های متمایز شهری، با توجه به کارکردهای کلی و در مقیاس خرد، شامل ضوابط و مقرراتی است که نحوه و چگونگی ساخت و ساز در زیرپهنه ها، مانند حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و چگونگی توده گذاری (سطح اشغال و محل توده گذاری و استقرار بنا در قطعه) و ارتفاع و تعداد طبقات مجاز ساختمان با توجه به عرض معبر و توان دسترسی شبکه شهری راه، متناسب با مساحت قطعه و تراکم تعیین می سازد.

بر مبنای اصول پهنه بندی و نقشه مصوب آن در طرح جامع گرگان، نقشه های طرح تفصیلی شهر گرگان بصورت یکپارچه در محیطی مناسب از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) در مقیاس ۱:۲۰۰۰، سامان یافته، تا به عنوان سند مصوب و ملاک عمل شهر، موجبات پاسخگویی به صاحبان اراضی برای هرگونه ساخت و ساز، با تراکم های ساختمانی مجاز، را فراهم نماید.

نحوه استفاده از اراضی، چگونگی ساخت و ساز، کم و کیف فعالیت های قابل استقرار و بهره برداری های مجاز در هر محدوده از شهر گرگان، براساس نقشه کاربری اراضی و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی خواهد بود.

تدقیق و مرزبندی پهنه ها در طرح تفصیلی شهر گرگان در قالب زیرپهنه ها، بر مبنای معیارها و شاخص های کمی و کیفی و با توجه به ویژگیهای هر پهنه و وجه غالب شکل گرفته قبلی و گرایش به انواع ساخت و ساز از نظر تراکم و طبقات و با جهت گیری های سازمان فضایی و ساماندهی سیما و کالبد شهر در مناطق شهری انجام گرفته است.

بر این اساس "پهنه سکونت" با توجه به همگنی و وسعت قطعات، عرض معابر، تراکم و ارتفاع ساختمانها و تعداد طبقات، سطح اشغال زمین و نیز میانگین تراکم نفر در هکتار، و همچنین "پهنه فعالیت" برحسب مقیاس عملکردی (عملکردهای فراشهری، شهری، منطقه ای، ناحیه ای و محلی)، و "پهنه مختلط" با ترکیبی از شاخص های مذکور در پهنه های سکونت و فعالیت از یکدیگر متمایز شده اند.

در پهنه بندی طرح تفصیلی شهر گرگان، زیرپهنه های ارائه شده بر اساس مصوبات شورایی عالی شهرسازی و بر اساس کد رنگی متمایز شده که نقشه های مقیاس ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی شهر، نشانگر موقعیت و پراکنش زیرپهنه های مذکور، در محدوده ی گرگان است. این نقشه ها، همراه با ضوابط و مقررات، به صورت توأمان، اسناد اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی شهر، را تشکیل داده و برای شهرداری گرگان و کلیه دستگاههای اجرائی ذیربط و ذینفعان حقیقی و حقوقی محدوده شهر، لازم الاجراست.



استانداری	اداره کل راه رشته سازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

پارت part

۷

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

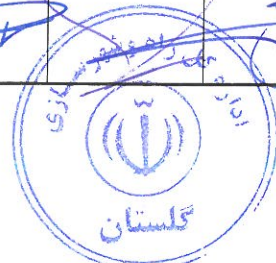
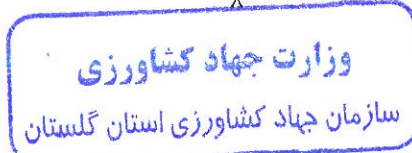


### ۳-۱: ضوابط و نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه سکونت" (R)

پهنه سکونت، محدوده‌هایی از شهر است، که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترس‌ها، برخی از فعالیت‌های انتفاعی و غیرانتفاعی و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیتها ممنوع و یا مشروط بوده، و صرفاً استقرار فعالیت‌های تجاری جزء و خدمات در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، شامل؛ آموزشی، بهداشتی-درمانی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی - گردشگری، ورزشی، پارکینگ‌های عمومی و فضای سبز مجاز است. در پهنه سکونت، به منظور کاهش و تعدیل تقاضای سفر و افزایش سرزندگی در محیط‌های مسکونی، فعالیت‌های مجاز به استقرار شامل خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی و همچنین واحدهای تجاری خرد، برای رفع نیازهای خدماتی و مایحتاج روزمره ساکنین، با عملکرد در مقیاس محله‌ساماندهی می‌شوند تا تدریجاً در مراکز محلات تمرکز یافته و یا موجبات شکل‌گیری مرکز محله را طبق اسناد توسعه و عمران محلات، فراهم سازند و خدمات محله‌ای موجود پشتیبان سکونت (انتفاعی و غیرانتفاعی، مانند واحدهای تجاری خرد) در پهنه سکونت تثبیت می‌شود و کمبودهای خدماتی هر ناحیه نیز زیرپهنه‌های M1 و M2 به عنوان مراکز ناحیه و یا بامکان‌یابی مرکز مناسبی، در پهنه‌های مسکونی، عرصه‌هایی برای استقرار خدمات پیش‌بینی شده و سامان می‌یابد. پهنه کلان سکونت (R) که شامل سکونت عام و ویژه می‌گردد که پهنه سکونت عام در برگرفته ۴ زیر پهنه شامل پهنه تراکم کم (R1) در بردارنده مسکونی ویلایی و مسکونی دوبلکس و سه طبقه، پهنه تراکم متوسط ۱ (R2)، پهنه تراکم متوسط ۲ (R3) و پهنه تراکم زیاد (R4) می‌باشد. همچنین پهنه سکونت ویژه با زیر پهنه شامل پهنه تراکم ویژه (R\*) و همچنین پهنه تراکم بلند مرتبه (RH) است با توجه به مولفه‌های کالبدی از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات، جمعاً در ۶ زیرپهنه و پهنه بلند مرتبه سازی به شرح جدول شماره (۱)-۳- "ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های سکونت"، طبقه‌بندی شده‌اند. در طرح تفصیلی گرگان براساس ضوابط طرح جامع، ۶ حوزه تراکمی در نظر گرفته شده. ویژگی‌های کلی این شش حوزه بشرح جدول زیر است که در نقشه شماره (۱)-۳-۱ مشخص شده است.



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



جدول شماره (۱) - ۳: ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه سکونت

ملاحظات	حداقل عرض (متر)	حداقل مساحت زمین به ازای واحد	حداقل اندازه قطعه (مترمربع) *	تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	مشخصات کلی زیرپهنه ها	پهنه ها	پهنه اصلی	کد پهنه
صرفاً یک واحد مسکونی	-	-	-	صرفاً دو طبقه به صورت دوپکس در قالب یک واحد	۱۰۰	۶۰	مسکونی ولایی و مسکونی دوپکس	پهنه تراکم کم ۱		R۱
معمبر (متر)	۸	۵۰	۱۸۰	۳	۱۸۰	۶۰	مسکونی ۳ طبقه	پهنه تراکم کم ۲		R۲
توضیحات										
در صورت عدم تامین حداقل عرض معبر یا مساحت زمین حداکثر تراکم مجاز ۱۲ درصد حفظ حداقل تعداد طبقات در صورت قرارگیری در پهنه های مختلف معبر زمین و حداقل اندازه زمین ۲۰۰ مترمربع حداکثر تراکم مجاز برابر با ۳۰ درصد و افزایش طبقه در قالب حفظ سطح اشغال است.										
در صورت عدم تامین حداقل عرض معبر یا مساحت زمین حداکثر تراکم مجاز ۱۸۰ درصد با حفظ حداکثر تعداد طبقات در صورت قرارگیری در مجاورت معابر بیش از ۱۸ متر و حداقل اندازه زمین ۴۰۰ مترمربع حداکثر تراکم مجاز برابر با ۳۰ درصد و افزایش طبقه در قالب حفظ سطح اشغال است.	۱۰	۴۰	۲۰۰	۴	۲۴۰	۶۰	مسکونی ۴ طبقه	پهنه تراکم متوسط ۱	سکونت عام	R۲
در صورت عدم تامین حداقل عرض معبر یا مساحت زمین حداکثر تراکم مجاز ۲۲۰ درصد با حفظ حداکثر تعداد طبقات در صورت قرارگیری در مجاورت معابر بیش از ۱۸ متر و حداقل اندازه زمین ۴۰۰ مترمربع حداکثر تراکم مجاز برابر با ۳۰ درصد و افزایش طبقه در قالب حفظ سطح اشغال است.	۱۰	۳۰	۲۵۰	۵	۲۷۵	۵۵	مسکونی ۵ طبقه	پهنه تراکم متوسط ۲		R۳
در صورت عدم تامین حداقل عرض معبر یا مساحت زمین حداکثر تراکم مجاز ۲۵۰ درصد با حفظ حداکثر تعداد طبقات به منظور جلوگیری از تشکیل زمین و به صورت متخلخل در بافت سطح شهر	۱۴	۴۰	۲۵۰	۶	۳۰۰	۵۰	مسکونی ۶ طبقه	پهنه تراکم زیاد		R۴
	۱۶	۴۰	۷۵۰ < اندازه قطعه ≤ ۷۵۰ متر و بیشتر	۷	۳۰۰	۴۳	طبقه ۷	پهنه تشریفاتی	سکونت ویژه	R*
	۱۸			۸	۳۳۰	۴۰	طبقه ۸			RH
نیاز به ارائه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده ۵				بیشتر از ۸ طبقه تا ۲۰ طبقه			پهنه بلند مرتبه سازی			



وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

تبصره 1: برای اعدادی که در این جدول با علامت \* مشخص شده‌اند رواداری تا 5 درصد در تمامی پهنه های سکونت (R) شامل ضوابط عام پهنه و ضابطه های تشویقی ها با موافقت شهرداری صورت پذیرفته است.

تبصره 2: حداقل اندازه مفید واحد مسکونی با توجه به ویژگی‌های جمعیتی شهر گرگان برابر 40 مترمربع می‌باشد.

تبصره 3: در تمام حوزه های تراکمی در صورتی که عرض معبر 6 متر و کمتر باشد ساخت حداکثر 2 طبقه با سطح اشغال تعیین شده مجاز است. ( در کوچه های 6 متری در کل شهر و تمامی حوزه های تراکمی به منظور حفظ سیمای شهری و خط آسمان چنانچه بالای 50 درصد کوچه بیش از دو طبقه شکل گرفته باشد صرفاً تا حداکثر سه طبقه طبق املاک همجوار مجاز به صدور پروانه توسط شهرداری می باشد.

تبصره 4: در هر حوزه تراکمی، اگر مساحت زمین بیشتر از 500 مترمربع بوده و از تعداد واحد مسکونی، اکثریت آن‌ها (نصف تعداد+I)، دارای مساحت 75 مترمربع و کمتر باشند، اندازه زمین به ازای واحد مسکونی، معادل 25 متر خواهد بود.

- حداکثر تراکم ساختمانی در طرح تفصیلی با توجه به شرایط عرض گذر و مساحت زمین تعیین می شود.

- مبنای ارتفاع متوسط رقوم معبر در بر اصلی با عرض معبر بیشتر قطعه زمین می باشد.

- تعداد واحد مسکونی مجاز قابل احداث در هر قطعه مسکونی از تقسیم مساحت زمین بر این شاخص بدست می آید. کسر واحد، واحد محاسبه نمی شود.

- محدوده هایی از پهنه سکونت شهر به دلیل برخورداری از ارزش های طبیعی، تاریخی، فرهنگی، هویتی و یا موقعیت ویژه، از شرایط خاصی برای ساخت و ساز برخوردار بوده و تابع ضوابط و مقررات ای است.

- تعداد طبقات در پهنه سکونت، هماهنگ و متناسب با تراکم ساختمانی مجاز و سطح اشغال زمین است، که در زیرپهنه های مسکونی عام از 2 تا 8 طبقه متفاوت بوده و طبق جدول شماره (I)-1-3 این سند است.

- در حوزه های R3 و R4 در صورت تقاضای مالک مبنی بر احداث صرفاً 4 طبقه، سطح اشغال می تواند تا 60 درصد افزایش یابد. حداکثر تراکم مجاز در این حالت 240 درصد خواهد بود.

- در اراضی که دارای دو دسترسی در شمال و جنوب و یا شرق و غرب زمین باشند مبنای تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان گذر با عرض بیشتر است. در صورتی که یکی از معابر دارای عرض 24 متر و بیشتر بود دسترسی دوم به پارکینگ ساختمان حتی المقدور از معبر با عرض کمتر صورت پذیرد.

1-3-1: ضوابط و مقررات در تفکیکی های جدید در زیرپهنه های سکونت عام

- در حوزه تراکمی R1، حد نصاب زمین در این حوزه برای اراضی تفکیک شده 200 مترمربع است.
  - در حوزه تراکمی R2، حد نصاب زمین در این حوزه برای اراضی تفکیک شده 250 مترمربع است.
  - در حوزه تراکمی R3، حد نصاب زمین در این حوزه برای اراضی تفکیک شده 300 مترمربع است.
  - در حوزه تراکمی R4، حد نصاب زمین در این حوزه برای اراضی تفکیک شده 450 مترمربع است.
  - حداقل مساحت تفکیک در محدوده ویژه ناهارخوران برابر 500 مترمربع است.
  - قطعات تفکیک شده موجود (تا قبل از تصویب طرح تفصیلی) دارای شرایط خاص بصورت پندهای زیر هستند.
- I: در خصوص قطعات تفکیک شده پیش از تصویب طرح تفصیلی یا جامع، که دارای عرض کمتر از 7 متر تا حداقل 5 متر باشند، در صورتی که ورودی بر قطعات کمتر از 7 متر تا 5 متر باشد احداث بنا به شرط تامین پارکینگ متناسب با ضوابط هر حوزه ای که در آن قرار دارد امکان پذیر است.



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	سازمان مدیریت و برنامه ریزی	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	-----------------------------	------------------------	---

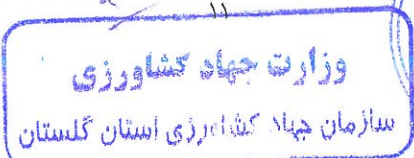
- ۲: احداث واحد مسکونی در اراضی و املاک با مساحت کمتر از ۶۰ مترمربع بجز در موارد خاص مجاز نخواهد بود.
- ۳: ملاک حدنصاب زمین در ضوابط ساخت و ساز در اراضی که در طرح تعریض معابر قرار می گیرند مساحت زمین قبل از اصلاح و تعریض است مگر اندازه باقیمانده پس از اصلاحی ۶۰ مترمربع و یا کمتر گردد. همچنین در خصوص املاک بر اصلاحی چنانچه میزان تعریض زیاد و در حدی باشد که تامین شعاع گردش پارکینگ مقدور نباشد دسترسی دوم بلامانع می باشد.
- همچنین املاکی که در طرح تعریض معابر شهری قرار میگیرند چنانچه میزان تعریض از ۲۵ تا ۳۵ درصد باشد یک طبقه مازاد در قالب تا ۳۰ درصد تراکم و یا ۵ درصد سطح اشغال در طبقات و املاک بیشتر از ۳۵ درصد در طرح تعریض در قالب یک طبقه تراکم تشویقی با سطح اشغال مجاز همان حوزه تراکمی (ملاک درصد سطح اشغال و تراکم همان ضابطه ای که استفاده میشود می باشد) با رعایت کلیه ضوابط و مقررات شهرسازی مجاز می باشد. (در صورت امکان تامین پارکینگ در املاکی که در طرح تعریض زیاد قرار میگیرند وجود نداشته باشد اخذ عوارض کسری پارکینگ بلامانع می باشد.)
- تفکیک اراضی مسکونی دارای ساختمان و مستحدثات با رعایت کلیه ضوابط تفکیک طرح مصوب در قالب قانون ماده ۱۰۱ امکان پذیر می باشد.
- ۴: تفکیک و تجمیع مجموعه های ارزشمند تاریخی ممنوع و تفکیک عرصه ها در بافت ارزشمند تاریخی، طبق ضوابط خاص این عرصه ها مشروط بر اینکه خط تفکیک با ساختمان ها و مستحدثات ارزشمند تاریخی و حرائم آنها برخوردی نداشته باشد، در کمیسیون ماده پنچ، مجاز است.
- ۵ : در حوزه های بافت های فرسوده که دارای طرح مصوب می باشند، ضوابط تفکیک و حد نصاب قطعات مطابق ضوابط آن طرح ها خواهد بود.
- ۶ : در محدوده تدقیق شده ناهارخوران حداقل مساحت زمین جهت استفاده از ضوابط تراکمی برابر با همان حوزه تراکمی که در آن قرار گرفته خواهد بود و حد نصاب تفکیک زمین برای قطعات و تفکیکی های جدید در این محدوده ۵۰۰ مترمربع خواهد بود. (رواداری تا ۵ درصد نیز در این حوزه مجاز می باشد) محدوده تدقیق شده این بند در نقشه تراکمی شهر مشخص شده است.
- ۷ : در کلیه پهنه های استفاده از زمین شهر گرگان، تفکیک اعیان ساختمانهایی که طبق ضوابط و مقررات این سند احداث شده، در صورت انطباق با گواهی پایان کار صادره از شهرداری، مجاز بوده و هرگونه تفکیک اعیانی مغایر با گواهی پایان کار شهرداری، ممنوع است.
- تبصره : در تمام حوزه های تراکمی سطح شهر به منظور عدم تفکیک و جلوگیری از ریزدائگی و حمایت و تشویق به تجمیع املاک ریزدانه چنانچه ۲ یا چند قطعه با یکدیگر تجمیع در قالب حد نصاب همان حوزه تراکمی صورت گیرد ، می توانند از تراکم تشویقی بر اساس جدول زیر تا سقف حداکثر یک طبقه با حفظ سطح اشغال مجاز همان حوزه تراکمی استفاده نمایند چنانچه قطعه ای از ضابطه تشویقی R\* جدول صفحه ۹ استفاده کرد شامل این بند تشویقی نمیشود.

جدول شماره (۱)-۱-۳-۱: ضوابط تشویقی در تجمیع قطعات بر اساس تعداد قطعاتی تجمیعی

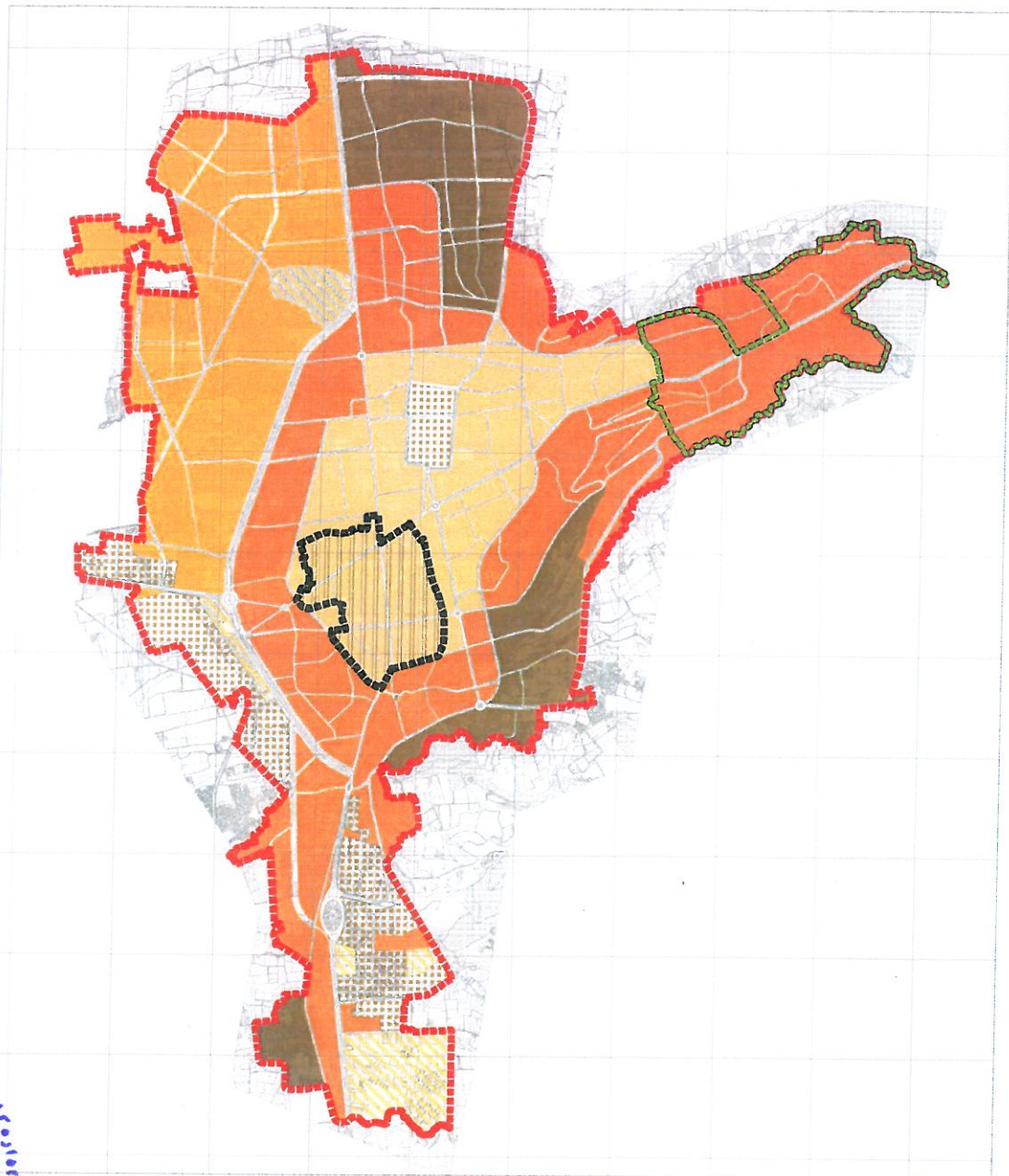
تعداد قطعات تجمیع شده	میزان حداکثر افزایش تراکم
۲ قطعه یا بیشتر	در قالب یک طبقه با سطح اشغال مجاز همان حوزه تراکمی



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	------------------------	---



نقشه شماره (۱)-۳-۱: حوزه بندی تراکمی



**شهرداری گرگان**

طرح تفصیلی شهر گرگان

رأیسا

- محدوده تراکم خاص
- محدوده تراکم متوسط
- محدوده تراکم کم
- محدوده تراکم ۱
- محدوده تراکم ۲
- محدوده تراکم ۳
- محدوده تراکم ۴
- محدوده زمین های دارای کاربری غیر مسکونی
- محدوده ویژه ناهارخوار
- محدوده شهر
- محدوده بافت قدیم

موانع خاصه

حوزه بندی تراکمی شهر گرگان

عکاس

شماره نقشه: ۱۰۱

مقیاس: ۱:۵۰,۰۰۰

۰ ۳۵۰ ۷۰۰ ۱۰۵۰ ۱۴۰۰ ۱۷۵۰

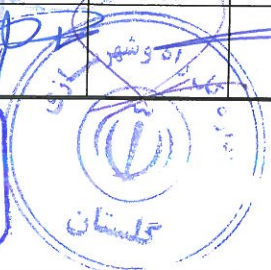
پارت-part

مهندسان مشاور معماری و شهرسازی

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	مأمینیه و پارک آب و فضای سبز	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

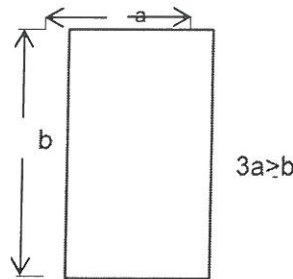


**وزارت جهاد کشاورزی**  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان



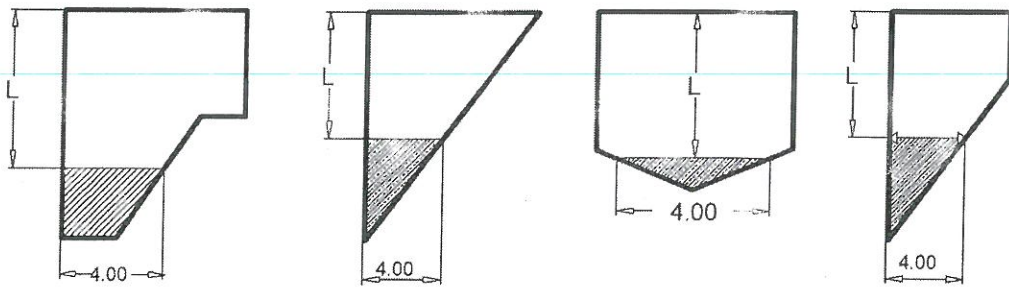
۱-۳-۲: ابعاد و تناسبات قطعات

در تفکیک های جدید زمین های مسکونی طول قطعه نباید از ۳ برابر عرض آن بیشتر باشد.



شکل شماره (۱)-۳-۲: نحوه تفکیک جدید قطعات

در قطعاتی از زمین که دارای اشکال نامنظم هندسی (مانند اشکال زیر) باشند، محدوده قرارگیری ساختمان به شکل زیر محاسبه می شود.



شکل شماره (۲)-۳-۲: نحوه محاسبه محدوده استقرار بنا در زمین های با اشکال هندسی نامنظم

- ۱- L طول موثر قطعه عبارت است از فاصله بر اصلی (در مجاورت معبر) از (خطی موازی با بر اصلی به عرض حداقل ۴ متر) مطابق اشکال فوق محدوده از قطعه که دارای عرض کمتر از ۴ متر می باشند به عنوان مساحت زمین محسوب شده ولی مجاز به استقرار بنا نخواهد بود و صرفاً می تواند به فضای سبز اختصاص یابد.
- ۲- در قطعات دو بر، بر اصلی بری است که در مجاورت معبر با عرض بیشتر قرار دارد.

۱-۳-۳: ضوابط توده گذاری و استقرار بنا

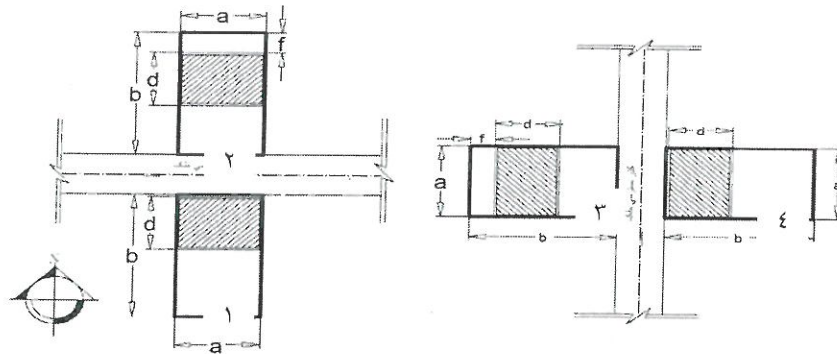
در کلیه پهنه های استفاده از اراضی، سطح اشغال شامل مجموع زیربنای مفید و غیرمفید (مشاعات) در هر طبقه بر اساس مساحت مندرج در سند مالکیت زمین است.

❖ محدوده مجاز استقرار بنا و سطح اشغال

بطور کلی و بصورت عرف محل استقرار بنا در قطعات شمالی- جنوبی در شمال زمین و در قطعات شرقی- غربی، غرب زمین است (منظور از قطعه شمالی جنوبی یا شرقی غربی جهت بعد بیشتر زمین (طول زمین) در استان گلستان و جنوب یا شرق و غرب است). چنانچه بر

استانداری	اداره کل راه و	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان گلستان	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	----------------	---------	------------------	-------------------------	--	------------------------	---

اساس وضع موجود معبر و ساخت و سازهای صورت پذیرفته در جهت جلوگیری از اشرف و سایه اندازی به خصوص در قطعات شرقی - غربی تصمیم گیری در خصوص استقرار بنا بر اساس تصمیمات کمیته فنی شهرداری خواهد بود.



شکل شماره (۱)-۳-۳: محدوده مجاز استقرار ساختمان

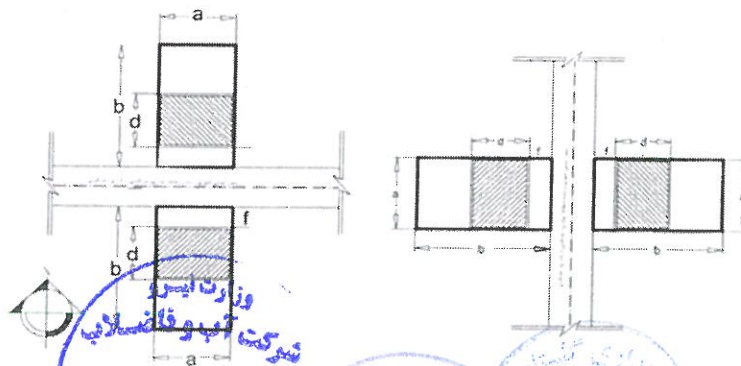
f: عقب نشینی بنا نسبت به لبه های زمین      d: طول مجاز استقرار بنا      a: عرض زمین      b: طول زمین

در کلیه حوزه های تراکمی محدوده مجاز به استقرار ساختمان بصورت زیر است:

۱: در قطعات شمالی و غربی به لحاظ تهویه، و امکان نورگیری رعایت نورگیر (حیاط خلوت) با عرض حداقل ۱/۲ متر در انتهای زمین الزامی است. عرض نورگیر مذکور از لبه زمین بایستی (میزان f) حداقل ۱/۲ و حداکثر ۳ متر و چنانچه املاک همجوار بیشتر از ۳ متر باشد همباد همجوار و توصیه میشود در شرایط خاص که نمیتوان در محل تصمیم گیری کرد موضوع در کمیته فنی شهرداری تعیین تکلیف گردد. همچنین در صورت رعایت بند مذکور امکان پیشروی قطعات مذکور تا ۲ متر مازاد بر طول مجاز استقرار بنا (میزان d) امکان پذیر است. در قطعات تا ۳ طبقه، مساحت نورگیر نباید کم تر از ۹ مترمربع باشد (پیلوت طبقه محسوب می شود). در قطعات با مساحت کمتر از ۱۵۰ متر مربع مساحت نورگیر مذکور تا ۶ مترمربع می تواند کاهش یابد در قطعات با تعداد طبقات مجاز ۴ و بیشتر حداقل مساحت نورگیر فضای مذکور معادل ۱۲ مترمربع خواهد بود.

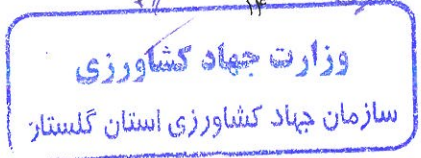
۲: در صورتیکه فاصله از لبه زمین در جهت شمال و غرب (مقدار f) ۳ متر و بیشتر باشد، احداث بازشو در ارتفاع ۱/۱۰ متر از کف اتاق (O.K.B.) در طبقات پلانج است در صورتیکه این عرض از ۳ متر کمتر باشد میزان ارتفاع دست انداز پنجره (O.K.B.) تا ۱/۷۰ متر افزایش خواهد یافت.

۳: در معابر اصلی شهری با بدنه مختلط تجاری- مسکونی و یا اداری- مسکونی و تراکم بالای جریان پیاده، جهت استقرار بنا مشرف به خیابان خواهد بود (مطابق اشکال زیر).

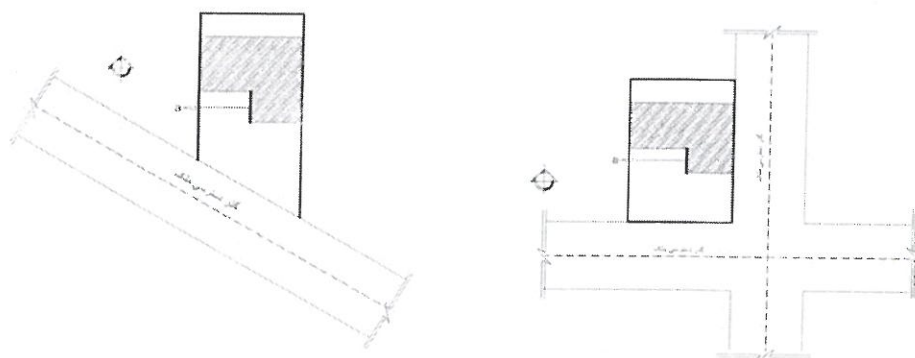


شکل شماره (۲)-۳-۳: جهت استقرار بنا در خیابانهای با بدنه تجاری- مسکونی

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	سازمان جهاد کشاورزی	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	---------------------	------------------------	---



۴: سطح اشغال، تصویر تمام نقاط حجم کلی بنا بر روی زمین است. راه پله در سطح اشغال مجاز قطعه و تراکم محاسبه نمیشود. (در هر صورت راه پله نمیتواند خارج از طول پیشروی تعیین شده قرار گیرد.)  
 ۵: به منظور تشویق در قطعاتی که دارای دو بر متقاطع می باشند تا ۵ درصد و ۳ بر متقاطع تا ۱۰ درصد می تواند به تناسب سطح اشغال مجاز هر حوزه به سطح اشغال مجاز افزایش یابد. رعایت حداکثر تراکم مجاز هر حوزه الزامی می باشد.  
 ۶: در صورتی که زمین دارای طول های متفاوت باشد مطابق شکل زیر به منظور رعایت هم بادی زمینه، سطح اشغال می تواند بصورت زیر در نظر گرفته شود. شکل شماره (۴)-۳-۱



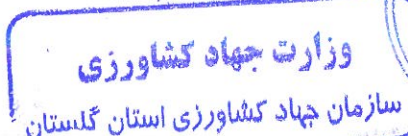
شکل شماره (۳)-۳-۱: نحوه استقرار بنا در زمین های دارای  
 شکل شماره (۴)-۳-۱: نحوه استقرار بنا در زمین های دارای طول های متفاوت

در شکل شماره (۳)-۳-۱ و (۴)-۳-۱ احداث باز شو در قسمت مشخص شده با حرف (a) در صورت داشتن فاصله کمتر از ۳ متر از دیوار روبرو، ممنوع است.

- سطح فضای باز قطعه زمین پس از رعایت ضوابط سطح اشغال، عموماً باید به فضای باز و سبز اختصاص یابد، حداقل ۵۰٪ این سطح باید به فضای سبز اختصاص یابد استفاده از این فضا به منظور پارکینگ، رمپ گردش اتومبیل و احداث سربرداری ممنوع است. شرایط استفاده از فضای باز مازاد بر فضای سبز به عنوان پارکینگ در بخش پارکینگ تعیین شده است.
- قطعاتی که دارای طول های مختلف هستند مجاز استقرار ساختمان در سطح قطعه میزان سطح اشغال مجاز به علاوه ۲ متر طول پیشروی مجاز هر قطعه میباشد.

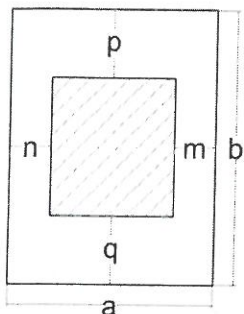


اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	سازمان اسکان و شهرداری	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری
---	------------------------	------------------------	-------------------------	------------------	---------	------------------------	-----------



❖ شرایط ویژه استقرار بنا در زمین

• براساس ویژگی های اقلیمی و الگوی سنتی احداث بنا در شهر گرگان الگوی بهینه استقرار ساختمان در زمین به صورت زیر است (این الگو جنبه‌ی توصیه ای دارد و عموماً برای قطعات با مساحت زیاد در معابر ۱۶ متر و بالاتر و بر قطعه بیشتر از ۱۲ متر و صرفاً در حوزه های R۱، R۳ و R۲ (به استثنای محدوده ویژه ناهارخوران) پیشنهاد می گردد و دارای ضوابط تشویقی است. ضمناً محدوده استقرار بنا با طول پیشروی به علاوه ۲ با رعایت همبندی ساختمانی همجوار الزامیست.



$a \geq 12$  -

$b \geq 3a$  -

۳ متر  $q$  و  $p \geq$  -

۲ متر  $n \geq$  -

۲ متر  $m \geq$  -

- در این الگو، حداکثر سطح اشغال ۴۰٪ مساحت زمین است.
- در صورت استقرار ساختمان بر مبنای الگوی فوق و رعایت ضوابط طرح سیما و منظر شهری گرگان در ناماسازی و همچنین اجرای بام ساختمان بصورت شیبدار ۴۰ درصد تراکم اضافه تشویقی نسبت به تراکم مجاز حوزه تراکمی قابل اعمال است.
- این الگو به صورت تشویقی برای عرصه های ۸۰۰ مترمربع و بیشتر در حوزه های R۱ و R۳ و در حوزه R۲ (به استثنای محدوده ناهارخوران) برای عرصه های ۵۰۰ مترمربع و بیشتر در سقف حداکثر ۸ طبقه مجاز می باشد.

۴-۳-۱: نحوه دسترسی:

- هر قطعه تفکیک شده در شهر گرگان بایستی به لحاظ مسائل مدیریت بحران حداقل به یک گذر به عرض ۶ متر دسترسی داشته باشد.
- در موارد خاص از جمله ارزشهای تاریخی، ارزشهای طبیعی و مسائل دید و منظر جلوگیری از قطع اشجار و تثبیت بر در پروانه های صادره و سایر موارد چنانچه امکان تعریض وجود نداشته باشد و عرض مذکور در طرح تفصیلی تثبیت شده باشد، عرض مذکور ملاک عمل خواهد بود.

- عرض گذرهای محدوده بافت تاریخی گرگان براساس مصوبات طرح مذکور خواهد بود.

- در طرح های جدید تفکیک رعایت حداقل عرض گذر دسترسی در حوزه های مختلف تراکمی بشرح جدول شماره ۱-۲ است.

جدول شماره (۱) ۴-۳-۱: حداقل عرض معبر در حوزه های تراکم های مسکونی

حوزه تراکم	حداقل عرض معبر	عرض کل (متر)
R۱	۲ خط عبور به عرض ۳ و ۱ متر پیاده رو در هر طرف	۸
R۲	۲ خط عبور به عرض ۳/۵ و ۱/۵ متر پیاده رو در هر طرف	۱۰
R۳	۲ خط عبور به عرض ۳/۵ و ۱/۵ متر پیاده رو در هر طرف	۱۰
R۴	۳ خط عبور به عرض ۳ و ۲/۵ متر پیاده رو در هر طرف	۱۴
RH	۴ خط عبور به عرض ۳/۵ و ۲ متر پیاده رو در هر طرف	۱۸

استان گلستان	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد کشاورزی	نماینده وزارت راه و ترابری	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
--------------	---------	------------------------	---------	------------------	-----------------------	----------------------------	------------------------	---

- در بافت های توسعه و تفکیک های جدید دسترسی مستقیم پلاک های مسکونی از خیابان های شریانی درجه ۱ و ۲ ممنوع است (خیابانهای با عرض بیشتر از ۳۰ متر). در صورتی که تنها راه دسترسی به یک قطعه از طریق معابر با عرض بیشتر از ۳۰ متر باشد از طریق ایجاد قطعه اتصال در قطعه مورد نظر امکان ایجاد دسترسی وجود دارد.
- در هر معبر فقط یک راه دسترسی (پیاده) و یک راه دسترسی سواره (تفکیک شده) مجاز است در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر بیش از ۲۵ متر باشد احداث دسترسی دوم سواره مجاز است.

جدول شماره (۲)-۳-۱: حداقل عرض معبر متناسب با طول معابر جهت تفکیکی های جدید

عرض معبر	نوع معبر	طول گذر بن بست	دسترسی محلی
۶ متر	کمتر از ۵۰ متر	طول گذر بن بست	دسترسی محلی
۶ متر و دورگردان	بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر		
۸ متر	بین ۱۰۰ تا ۱۲۰ متر*	طول گذر بن باز	
۶ متر	کمتر از ۵۰ متر		
۸ متر	بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر	طول گذر بن باز	
۱۰ متر	بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر		
۱۲ متر	بیش از ۲۰۰ متر	طول گذر بن باز	

\* حداکثر طول بن بست برابر ۱۰۰ متر بوده و بن بست های با طول بیشتر از ۱۰۰ متر لازم است باز گردند.

۵-۳-۱: تراکم پایه

- در کلیه حوزه های دارای کاربری مسکونی در هر زمین استقرار یک یا چند واحد مسکونی با تراکم پایه طرح تفصیلی مشروط به دسترسی از گذر با عرض ۶ متر و بیشتر با رعایت مجموعه ضوابط ساخت و ساز تشریح شده در این بند مجاز است.
- تراکم پایه: تراکم پایه طرح تفصیلی در حوزه های مختلف تراکمی بشرح جدول زیر است.

جدول شماره (۱)-۳-۵: تراکم پایه طرح تفصیلی در حوزه های مختلف تراکمی

حوزه های تراکمی				پهنه
R۴	R۳	R۲	R۱	تراکم
۶۰	۱۲۰	۶۰	۱۲۰	تراکم پایه
۳۰۰	۲۷۵	۲۴۰	۱۸۰	حداکثر تراکم

تبصره ۱: در محدوده تدقیق شده ناهارخوران تراکم پایه معادل ۶۰ درصد خواهد بود.

تبصره ۲: در محدوده حوزه های تراکمی R۴ و R۲ که در حد فاصل خیابان امام خمینی تا کمربندی شهر واقع شده اند تراکم پایه برابر با ۱۲۰ درصد می باشد.

۶-۳-۱: تراکم ساختمانی مجاز

- در تمامی حوزه های تراکمی، اراضی با مساحت بین حداقل ۶۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع می توانند با حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد با احتساب راه پله در سطح اشغال مجاز و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۰۰ درصد مساحت زمین ساخت و ساز نمایند. در این اراضی صرفاً احداث یک واحد مسکونی مجاز است. همچنین تامین پارکینگ در این اراضی تا یک واحد مسکونی الزامی نیست.
- در اراضی و املاک با مساحت کمتر از ۶۰ متر (طبق سند مالکیت) شهرداری در اولویت اول اقدام به تملک نموده و در صورت عدم تملک به شرط رعایت بر اصلاحی و بدون الزام به تامین پارکینگ احداث صرفاً یک واحد مسکونی (در همکف) با حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد در املاک مذکور، مجاز است.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت راه و شهرسازی شماره ثبت ۱۲۴۱	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--	------------------------	---



- در کلیه حوزه های تراکمی در صورت تمایل مالک به ساخت و ساز با تراکم و طبقات کمتر صدور مجوز از سمت شهرداری بلامانع است.
- در تمامی حوزه های تراکمی در صورتی که دسترسی اصلی بنا به دلایلی از جمله ارزشهای تاریخی و ارزشهای طبیعی و مسائل دید و منظر و جلوگیری از قطع اشجار و تثبیت بر در پروانه های صادره، عدم امکان تعریض و سایر موارد دارای عرض کمتر از ۶ باشد و این عرض در طرح تفصیلی تثبیت شده باشد، در صورتیکه طول معبر مذکور کمتر از ۴۰ متر باشد و به حداکثر ۴ پلاک از داخل معبر (غیر از پلاک های نبش معبر) دسترسی دهد ساخت یک واحد مسکونی در حداکثر ۲ طبقه با سطح اشغال تعیین شده امکان پذیر است. این اراضی در طرح های مصوب بافت های تاریخی تابع ضوابط آن طرح ها خواهند بود. لازم به ذکر است در صورتی که صرفاً به یک پلاک از داخل معبر دسترسی دهد پلاک مذکور می تواند به صورت یک طبقه کمتر از قطعات مجاور معبر اقدام به احداث بنا نماید.
- در بافت های موجود شهری و بدنه های شکل گرفته معابر شهری با توجه به عرف ملاک عمل و مسئله همبندی توده ساختمان ها، سطح اشغال مجاز (سطح اشغال، تصویر تمام نقاط حجم کلی بنا بر روی زمین است) هر حوزه تراکمی می تواند در محدوده مجاز استقرار بنا در زمین که معادل سطح اشغال مجاز هر حوزه بعلاوه ۲ متر طول قطعه است، قرار بگیرد. این موضوع صرفاً به منظور همبندی ساختمان ها بوده و به هیچ وجه امکان افزایش سطح اشغال حوزه های تراکمی در آن وجود ندارد.
- در اراضی که دارای دو دسترسی در شمال و جنوب و یا شرق و غرب زمین باشند مبنای تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان گذر با عرض بیشتر است. در صورتی که اراضی دارای دو دسترسی به سبب عرض بیشتر از لحاظ تراکم و تعداد طبقات بیشتر از اراضی مقابل خود شدند لازم است تا به میزان ۲ متر از بر معبر با عرض کمتر عقب ساخت نمایند.

### ۷-۳-۱: ضوابط و الزامات عمومی ساختمان های مسکونی

#### ۱-۳-۷-۱: ارتفاع ساختمان

حداکثر ارتفاع ساختمان در حوزه های تراکمی براساس عرض دسترسی اصلی در جداول صفحات قبل منعکس شده است، رعایت این حدود الزامی است. احداث زیرزمین و یا پیلوت و یا هر دو در صورتی مجاز است که ارتفاع ساختمان از متوسط رقوم معبر اصلی از حدود فوق تجاوز ننماید.

- حداکثر ارتفاع ساختمانهای یک طبقه روی پیلوت ۷ متر از متوسط رقوم معبر تا روی سقف تمام شده پشت بام
- حداکثر ارتفاع ساختمانهای دو طبقه روی پیلوت ۱۰ متر از متوسط رقوم معبر تا روی سقف تمام شده پشت بام
- حداکثر ارتفاع ساختمانهای سه طبقه روی پیلوت ۱۳/۵ متر از متوسط رقوم معبر تا روی سقف تمام شده پشت بام
- حداکثر ارتفاع ساختمانهای چهار طبقه روی پیلوت ۱۷/۵ متر از متوسط رقوم معبر تا روی سقف تمام شده پشت بام
- حداکثر ارتفاع ساختمانهای پنج طبقه روی پیلوت ۲۱ متر از متوسط رقوم معبر تا روی سقف تمام شده پشت بام
- حداکثر ارتفاع ساختمانهای شش طبقه روی پیلوت ۲۴ متر از متوسط رقوم معبر تا روی سقف تمام شده پشت بام
- حداکثر ارتفاع ساختمانهای هفت طبقه روی پیلوت ۲۷/۵ متر از متوسط رقوم معبر تا روی سقف تمام شده پشت بام

#### ۲-۳-۷-۲: سایر ضوابط مربوط به اجزای ساختمان

##### ضوابط مربوط به ارتفاع اجزای ساختمان:

- حداقل ارتفاع مفید طبقه مسکونی (از کف تمام شده تا زیر سقف تمام شده همان طبقه) برابر ارتفاع ملامت است.
- حداکثر ارتفاع نیم طبقه در داخل بناها ۲/۲ متر است.
- حداقل ارتفاع پیلوت ۲/۲ متر از کف تمام شده و حداکثر تا زیر سقف تمام شده ۲/۸ متر است.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
					شماره ثبت ۱۳۳۹		

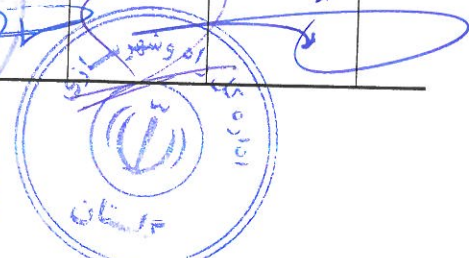
- حداقل ضخامت سقف ۴۰ سانتی متر و حداکثر ۶۰ سانتی متر است.
- حداکثر ارتفاع دیوارهای حیاط (تمامی اطراف ساختمان) از کف معابر مجاور ۲/۴ متر است.
- حداکثر ارتفاع زیر سقف زیرزمین از کف حیاط و گذر برابر ۱/۲۰ سانتی متر است.
- حداقل ارتفاع جان پناه برابر با ۱/۱ متر و حداکثر ۱/۵ می باشد.
- ارتفاع لابی از کف تمام شده تا زیر سقف تمام شده در همکف صرفاً جهت استفاده لابی و غیر قابل تفکیک (بدون احتساب پارکینگ) تا ۳/۵ متر مجاز می باشد.

**۳-۷-۳-۱: نورگیری و تهویه طبیعی**

- کلیه اتاق‌های اصلی و آشپزخانه‌ها در بناهای مسکونی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند. نورگیری آشپزخانه از فضای نشیمن یا سایر فضاها ممنوع است.
- در ساختمان‌های تا ۴ طبقه حداقل مساحت لازم برای نورگیرهای آشپزخانه در واحد مسکونی برابر ۹ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر است و برای فضاهای اصلی حداقل ۱۲ مترمربع با حداقل عرض ۴ متر است.
- در صورتی که اتاق‌های اصلی دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت نور بگیرند فاصله پنجره آن‌ها نباید از ۶ متر کمتر باشد. در صورتی که پنجره‌ها یا بازشوها رو به روی هم نباشند حداقل فاصله ۳ متر کافیست.
- در بناهایی که در زمین‌های با مساحت کمتر از ۱۵۰ متر مربع احداث می‌گردند، حداقل مساحت نورگیر برای فضاهای اصلی ۹ مترمربع و برای آشپزخانه ۶ مترمربع است.
- در ساختمان‌های مسکونی با تعداد طبقات بیش از ۴ طبقه به ازای هر دو طبقه ۱۰٪ به مساحت نورگیرها اضافه می‌گردد.
- طراحی واحدهای مسکونی باید به شکلی باشد که سرویس‌های بهداشتی از تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- تبصره: چنانچه امکان تهویه طبیعی وجود نداشته باشد باید از طریق پیش بینی داکت به ابعاد ۴۰×۶۰ سانتی متر برای هر واحد سرویس و تهویه الکترونیکی استفاده نمود که صرفاً برای تهویه است و در صورت عبور لوله‌های تأسیساتی باید ابعاد داکت به میزان مورد نیاز لوله‌ها اضافه شود.
- سطوح راهروها و پله‌ها در کلیه کاربری‌ها باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- تبصره: چنانچه امکان تأمین نور به هیچ وجه وجود نداشته باشد، باید از روشنایی الکتریکی ترجیحاً به صورت تایمردار یا حساس به حرکت افراد استفاده گردد.

- فضای نورگیر به صورت مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردی و تهویه هوا را مختل کند یا از بین ببرد ممنوع است.
- در احداث نورگیرها برای کلیه کاربری‌ها رعایت عدم اشراق به همسایه الزامی است و باز کردن پنجره به ملک مجاور غیر مجاز است.
- سطوح نورگیرها باید به صورت هماهنگ با نمای اصلی ساختمان، نامسازی می‌شوند.
- عبور کانال کولر و هر گونه اجزا تأسیساتی از داخل نور گیرها ممنوع است.
- احداث فضای نورگیر طبقات در زیرزمین ممنوع است و حداکثر تا ارتفاع ۹۰ سانتی متر امکان نوردی به زیرزمین میسر است.
- به منظور هماهنگی و همخوانی اجزا در ترکیب و اتصال با یکدیگر، رعایت اندازه‌های هماهنگ و مدولار در هنگام طراحی ساختمان مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان ایران (مبحث چهارم، الزامات عمومی ساختمان) الزامی است.

استانداردی	اداره کل راه و شهرسازی	شهرسازی	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	اداره کل حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
------------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	--------------------------	---



۴-۳-۱: مقررات مربوط به پیش‌آمدگی و بازشوهای ساختمان به فضاهای مشاع

- پیش‌آمدگی توده ساختمان بر روی گذرها در هر شرایطی و بطور کلی ممنوع است و اساساً هر نوع پیش‌آمدگی توده ساختمان صرفاً در محدوده سطح اشغال مجاز بنا امکان پذیر است.
- کلیه بازشوهای مربوط به دو یا چند واحد مسکونی که در یک حیاط و یا حیاط خلوت قرار دارند می‌باید دارای حریم بصری بوده و از دید مستقیم به داخل اتاق‌ها محفوظ باشند.
- ارتفاع کلیه دست‌اندازها، نرده‌ها و جان‌پناه‌ها در تراس، بام و موارد مشابه حداقل ۱۱۰ سانتی‌متر می‌باشد.
- در ساختمان‌های مسکونی دارای بیش از یک واحد، کلیه واحدها بایستی امکان دسترسی به حیاط را داشته باشند.

۵-۳-۱: ضوابط مربوط به فضاهای داخل واحد مسکونی

- کلیه اتاق‌های واحدهای مسکونی باید دارای نور مستقیم و هوای آزاد بوده و سطح آن نباید از  $6/5$  مترمربع کمتر و هیچکدام از ابعاد متوسط آن از  $2/5$  متر کمتر باشد.
- سطح پنجره‌های هر اتاق مسکونی باید حداقل معادل یک هشتم مساحت آن باشد.
- حداقل ابعاد سرویس بهداشتی نباید از  $1/40$  مترمربع کمتر و هیچکدام از ابعاد آن نباید از  $1/10$  متر کمتر باشد. حداقل ارتفاع سرویس بهداشتی  $2/40$  متر خواهد بود.
- حداقل ابعاد حمام نباید از  $2/5$  مترمربع کمتر و هیچکدام از ابعاد آن نباید کمتر از  $1/20$  باشد. حداقل ارتفاع حمام  $2/40$  متر خواهد بود.

۶-۳-۱: ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- کلیه بام‌ها باید راه دسترسی جداگانه و دائمی برای واحدهای مسکونی آن ساختمان داشته باشند.
- احداث دست‌انداز در کناره بام‌های مسطح به ارتفاع حداقل ۱۱۰ سانتیمتر الزامی است.
- چنانچه سقف به صورت شیبدار اجرا شود، احداث آبرو در انتهای سقف در تمام قسمت‌های سقف شیبدار الزامی است.
- در کلیه بام‌ها، نصب تأسیسات با فاصله کافی از لبه بام با تعبیه پوشش مناسب برای جلوگیری از ایجاد منظر نامطلوب، الزامی است.
- نصب وسایل تأسیساتی بجز دودکش و آنتن بر روی بام‌های شیبدار ممنوع است و بدین منظور می‌توان از فضای زیر سقف شیبدار استفاده نمود.
- احداث خرپشته (پله دسترسی بام) به مساحت حداقل  $12/5$  مترمربع ( $5 \times 2/5$ ) و حداکثر  $10$  درصد سطح اشغال ساختمان، در بام بلا مانع است. در ساختمان‌هایی که دارای آسانسور هستند مساحت اتاق آسانسور به این میزان اضافه می‌شود. ارتفاع مفید خرپشته حداقل  $2/10$  متر و حداکثر  $2/50$  متر می‌باشد. توصیه می‌شود در بام‌های مسطح به منظور صرفه جویی در مصرف مصالح، بام خرپشته به صورت شیبدار اجرا شود.

۷-۳-۱: مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- نماسازی ساختمانها تابع ضوابط مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی و طرح سیمای منظر شهری که توسط ارگانهای ذیصلاح تهیه میشود خواهد بود تا آن زمان ضوابط کلی زیر ملاک عمل خواهد بود.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



• مالکان کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی ساختمان خود با مصالح مناسب اقدام نمایند. صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به نماسازی با یکی از مصالح زیر است.

\* سیمان سفید و سیمان تخته ماله همراه با مواد پاشیدنی

\* ترکیب آجر و سیمان سفید، سیمان و انواع رنگهای نما

\* نماسازی با سنگ پلاک (مشروط به استفاده از روش‌های نصب ایمن سنگ مانند اسکوپ و مشابه آن).

• ضخامت دیوارهای بیرونی ساختمان، حداقل ۲۰ سانتیمتر و عمق پنجره‌ها حداقل ۱۵ سانتیمتر هم باد سطح داخلی دیوار اجرا گردد.

• لازم است در بام و دیوارهای خارجی ساختمان از مواد عایق استفاده شود. ولی استفاده از عایق روی دیوارهای خارجی و نماسازی با آن‌ها ممنوع است.

• استفاده از پنجره‌های سرتاسری برای اتاق‌ها به شرط بودن جان پناه ۱/۱۰ مجاز است. حداکثر سطح نورگیر در گرگان معادل ۲۵٪ سطح دیوار است.

• تعبیه کولر و کانال آن و سایر تأسیسات در نما و در معرض دید قرار گرفتن آنان از معبر عمومی ممنوع است.

• طراحی نقشه‌های نما باید توسط مهندس معمار صاحب صلاحیت انجام شود و نقشه‌های جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرم‌های

نما و نحوه پیش‌آمدگی‌ها و فرورفتگی‌ها و جنس پنجره‌ها و سایر مشخصات نشان داده شده باشد، در هنگام صدور پروانه ساختمانی به شهرداری ارائه گردد. شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه‌ها اقدام نماید و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگی‌های اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید.

• در طراحی نماها باید، سادگی، متناسب بودن تقسیمات نما، در نظر گرفتن نمای ساختمان‌های مجاور، استفاده از فرم‌های معماری بومی، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و ... در نظر گرفته شود.

#### ۸-۷-۳-۱: ضوابط احداث تأسیسات خاص

احداث تأسیسات خاص مانند آسانسور، بالابر، استخر و مشابه آن باید مطابق ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان اجرا گردد.

#### ۹-۳-۷-۱: ضوابط و مقررات عمومی

• کلیه مجتمع‌های مسکونی با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح زیربنا و یا بیش از ۱۰ واحد مسکونی باید ارتباط‌های عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی - حرکتی داشته باشند.

• احداث انباری برای هر واحد مسکونی الزامی است و حداقل اندازه مفید آن  $1/20 \times 1/20$  متر با حداکثر مساحت ۵ متر مربع در پیلوت

یا روی پشت بام، در طبقات مسقف واحد ۱۰۰ متر به بالا تا ۹ متر مربع و زیر ۱۰۰ متر تا ۵ متر می‌باشد. احداث مازاد انباری در پشت بام مسکونی با ارتفاع حداکثر ۱/۸۰ در صورت عدم تامین در پیلوت مجاز است مشروط به اینکه آسانسور صرفاً به آخرین طبقه مسکونی

دسترسی داشته باشد همچنین تبدیل انبار جهت استفاده سکونت و تبدیل آن به مسکونی ممنوع و تخلف ساختمانی می‌باشد.

• حداقل ابعاد موتورخانه مرکزی باید با توجه به نوع سیستم حرارتی و برودتی تعیین گردد و مساحت آن مطابق مبحث نوزدهم مقررات

ملی ساختمان ایران مشخص می‌گردد و تابع مقررات نظام مهندسی ساختمان می‌باشد. ولی در هر صورت سهولت دسترسی و تعمیر

دستگاه‌ها باید مدنظر قرار گیرد.

• در هنگام احداث پیلوت حتماً باید حداقل یک جبهه به سمت فضای باز، فاقد هرگونه دیوار با ارتفاع بیش از ۶۰ سانتیمتر بوده تا امکان

تهویه پیلوت فراهم گردد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

- در مجتمع های مسکونی و یا ساختمان های ویلایی، احداث سرایداری به صورت غیر قابل تفکیک با مساحت حداکثر ۲۴ مترمربع مجاز است. در هر سرایداری باید سرویس بهداشتی و حمام، فضای پخت و پز پیش بینی گردد.
- در صورت تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز ساختمان بر اساس ضوابط پارکینگ، امکان احداث تاسیساتی چون لابی، سالن اجتماعات، ساختمان سرایداری طبق ضابطه و موارد مشابه در فضای مازاد بر پارکینگ های مورد نیاز صرفا در طبقه همکف با رعایت کلیه ضوابط و مقررات وجود دارد. این سطوح به عنوان فضای مشاع ساختمان بوده و جزء تراکم محاسبه نمی شود.
- در تمام ساختمان ها سطوح زیر مشروط به رعایت شرایط خاص جزء تراکم محسوب نخواهد شد اما در هر صورت جزء سطح اشغال ساختمان محاسبه می شوند.

بدیهی است در صورت رعایت شرایط این سطوح در تراکم ساختمان محاسبه نمی شوند:

۱. سطح زیرزمین و پیلوت مشروط بر آنکه مورد استفاده پارکینگ قرار گیرد.
۲. سطح موتورخانه و سرایداری مشروط بر آنکه از ۲۴ مترمربع (فقط در مورد سرایداری) تجاوز ننماید.
۳. سطح نورگیرها و فضاهای تهویه طبیعی مشروط بر آنکه حداقل ابعاد نورگیر رعایت گردد.
۴. سطح اختصاص یافته به تاسیسات واقع در پشت بام، خریشته و اتاق آسانسور مشروط به اینکه ابعاد هریک رعایت گردد.
۵. آسانسورها و سطوح شیب دار عمومی ساختمان مشروط بر آنکه دسترسی بیشتر از یک واحد را تامین نماید.
۶. پله فرار برای ساختمان ها مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان
۷. انباری در صورت استقرار در همکف و زیر زمین و پشت بام (با رعایت ابعاد و مساحت مشخص شده)
۸. لابی در طبقه همکف (سرسرا یا لابی به عنوان بخشی از ساختمان است که برای ورود یا خروج و فضای انتظار در ساختمان پیش بینی می گردد. این فضا غیرقابل تفکیک از مشاعات و غیرقابل تبدیل به سایر کاربری ها می باشد. در صورتی که این فضا در ارتباط مستقیم با فضای ورودی، راه پله و آسانسور بوده و در طبقه همکف احداث گردد، مشروط به تامین صد در صد پارکینگ های مورد نیاز مطابق ضوابط، همچنین رعایت ضوابط ارتفاعی کلی مجاز ساختمان، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد).

تبصره: راه پله جزو سطح اشغال مجاز و تراکم محاسبه نمیشود. (مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۱)

- احداث استخر در ساختمان های مسکونی صرفا در طبقه منفی یک (چنانچه پارکینگ در این طبقه قرار گیرد به طبقه زیرین منفی دو با تمهیدات لازم انتقال داده شود) با رعایت کلیه ضوابط مقررات ملی ساختمان امکان پذیر بوده و جزء تراکم محاسبه نمی شود.
- احداث فضای ورزشی و فضای بازی کودکان سرپوشیده در ساختمان های مسکونی صرفا در زیرزمین منفی یک با رعایت کلیه ضوابط مقررات ملی ساختمان مرتبط با نوع فعالیت ورزشی، مشروط به عدم تفکیک از مشاعات، صرفا جهت استفاده ساکنین ساختمان و با تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز مطابق ضوابط مجاز بوده و جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.
- سطح مربوط به داکت تاسیساتی و نورگیر و موارد مشابه آن، مشروط به رعایت حداقل ابعاد جزء تراکم و سطح اشغال محاسبه نمی شود. در صورت عدم رعایت شرایط کل سطح به عنوان تراکم و سطح اشغال محاسبه می شود.
- سرسرا یا پیش فضای ورودی کاربری مسکونی و سایر کاربری ها جزو تراکم و سطح اشغال مجاز محاسبه نمی شود.

استانداردی	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

## ۱۰-۷-۳-۱: ضوابط بلندمرتبه سازی

- احداث ساختمانهای بلندمرتبه، در محدوده های مجاز یا ویژه برای بلندمرتبه سازی در برخی از زیرپهنه های استفاده از اراضی شهر گرگان مشروط به رعایت ضوابط و استانداردهای زیست محیطی و تکتونیک (برای ایمنی از مخاطرات زلزله) است. موقعیت و کاربریهای مجاز برای بلندمرتبه سازی در نقشه های ۱:۲۰۰۰ در قالب طرح مجزا مشخص و تدقیق خواهند شد.
- بر این اساس ضوابط طراحی و ساخت و ساز ساختمانهای بلندمرتبه با رعایت ضوابط حداکثر تراکم و ارتفاع مجاز معین شده در جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه های اصلی این سند و برای کاربریهای گوناگون، در جهت تطبیق با سیاست های شورای عالی شهرسازی و معماری کشور و سیر مراحل قانونی، متعاقباً تهیه و به تصویب برسد. به طور کلی می توان عنوان نمود که:
- برای ساختمان های بلند مرتبه (بیشتر از ۸ تا ۲۰ طبقه) حداقل مساحت عرصه ۱۵۰۰ مترمربع و بالاتر لازم می باشد تا طرح ویژه ای به منظور مکان گزینی و تدقیق ضوابط ساختمان های بلند مرتبه توسط شهرداری گرگان تهیه و مراحل تصویب قانونی در مراجع استانی و ملی را طی نموده، لذا ضوابط ارائه شده به صورت کلی و راهنما بوده و علاوه بر سطح اشغال و تراکم موارد زیر نیز می بایست مدنظر قرار گیرد.
- حداقل عرض قطعه تفکیکی جهت احداث ساختمان بلند مرتبه برابر ۳۵ متر می باشد.
- حداکثر سطح اشغال ۳۰ درصد و با سقف تراکم ۶۰۰ درصد می باشد.
- قطعات مورد استفاده برای احداث ساختمان بلند مرتبه می بایست علاوه بر معبر اصلی با عرض ۲۰ متر، حداقل یک دسترسی از پشت نیز توصیه می شود داشته باشند.
- حداکثر طبقات قابل احداث برابر ۲۰ طبقه روی زیر زمین یا پیلوت می باشد مشروط بر آنکه ارتفاع آن از دو برابر مجموع عرض معبر مجاور و عقب نشینی ساختمان ها تجاوز ننماید.

## ۱۱-۷-۳-۱: بافت های فرسوده و ریزدانه

## ❖ در کلیه بافت های فرسوده شهر، واقع در پهنه های سکونت شهر گرگان

- ۱: محدوده های بافت فرسوده طبق طرح مصوب کمیسیون ماده ۵ در سنوات گذشته مشخص و ابلاغ شده و رعایت آن الزامی است.
- ۲: در قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع، در بافتهای فرسوده و ناپایدار، تامین نیمی از پارکینگ های مورد نیاز واحدهای مسکونی (طبق جدول شماره (۱)-۱-۲-۱ پارکینگ های مورد نیاز واحدهای مسکونی در زیرپهنه سکونت) بلامانع است
- ۳: در بافت های فرسوده و ناپایدار شهری، ساخت و ساز در قطعات با مساحت بیش از ۱۵۰ متر مربع، طبق سند مالکیت براساس ضوابط حوزه های تراکمی، با یک طبقه تشویقی در قالب سطح اشغال مجاز همان قطعه در حوزه تراکمی، مجاز است
- ۴: حد نصاب تجمیع در بافت های ناپایدار شهری، ۱۵۰ متر مربع است. در قطعات تجمیعی، با مساحت بیش از ۱۵۰ متر مربع تا دو قطعه تجمیع با رعایت حد تجمیع اعطای یک طبقه تشویقی دیگر، با تراکم طبقات تشویقی و سطح اشغال مجاز همان قطعه در حوزه تراکمی (علاوه بر طبقه تشویقی مذکور در بند ۳) با رعایت حداقل عرض گذر ۱۰ متر، طبق ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.
- ۵: اعمال ضوابط تشویقی عوارض ساخت و ساز املاک واقع در بافت های فرسوده، براساس ضوابط شورای اسلامی شهر است. تبصره: چنانچه قطعه ای از ضابطه تشویقی R\* جدول صفحه ۹ استفاده کند از تراکم و اعطای طبقه تشویقی بافت فرسوده (تجمیع قطعات در بافت فرسوده) نمیتواند استفاده کند. ملاک عمل استفاده از یک ضابطه تشویقی می باشد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	------------------------	---

۱۲-۷-۳-۱: ضوابط ساخت و ساز در اراضی شیب دار

- به منظور حفاظت از شیب طبیعی اراضی و جلوگیری از عوارض زیست محیطی و تخریب شیب و حفظ ارزشهای بصری و همچنین پایداری زمین رعایت مقررات شهرسازی در اراضی دارای شیب بالای ۲۰ درصد هر گونه ساخت و ساز مسکونی ممنوع و همچنین مقرر شد بعد از طرح تفصیلی جدید و ابلاغ آن به شهرداری طرح موضعی پهنه بندی اراضی شیب دار تهیه و به تصویب ماده ۵ گردد و متعاقباً مرجع صدور پروانه در این اراضی گردد.
- در قطعاتی با شرایط توپوگرافی خاص، که قابلیت تامین پارکینگ از هر گذر برای طبقات مجزا میسر باشد، منوط به اینکه عرض هر گذر ۶ متر و بیشتر باشد، با نظر کمیته فنی شهرداری بلامانع است.



اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری

#### ۴-۱: ضوابط و نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه های کار و فعالیت"

این پهنه، قسمتهایی از شهر است، که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی این پهنه و فضاهای کار و فعالیت است. تعیین و تدقیق این پهنه در محدوده شهر، برای متمایز کردن پهنه های کار و فعالیت از سایر پهنه ها، به ویژه سکونت است، تا ضمن ارتقاء کیفیت محیط شهری، رونق فعالیت در فضاهای شهری میسر شود. این پهنه در عرصه های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی های ضعیف و استقرارهای خطی و پراکنده محدود شده و در مراکز جدید و پهنه های مستعد و رو به توسعه شهری، با دسترسی های مناسب به معابر اصلی، خطوط و ایستگاههای اصلی حمل و نقل همگانی، گسترش یافته است.

این پهنه به تفکیک زمینه های فعالیت، از زیرپهنه های متمایز تجاری، خدماتی یا اختلاطی از این فعالیتها در مقیاس عملکردی محلی، ناحیه ای، منطقه ای، شهری و فراشهری تشکیل شده و عرصه اصلی استقرار و بارگذاری مناسب فعالیت، برای جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری ها، ارتقاء کیفیت محیط شهری، و در جهت رونق فعالیتهای سازگار با محیط زندگی ساکنین شهر گرگان است. سکونت در پهنه فعالیت، با توجه به نظم عمومی فضاهای کار و فعالیت، معطوف به تثبیت سکونت موجود در فضاهای سنتی فعالیت (مانند بازار) و ساماندهی سکونت موجود در فضاهای فعالیت به شیوه ای مناسب و توأمان، برای سرزنده ماندن شبانه روز فضاهای فعالیت مدرن است.

عرصه های فعالیت در شهر گرگان، با استفاده از محدوده های مستعد توسعه و تبدیل کاربری های، ناهم سنخ، نامناسب و ناسازگار با محیط شهری (مانند کاربری های نظامی، انبارهای متروکه، صنایع مزاحم و ...) گسترش و توسعه یافته، و در عرصه های خاص، مانند بافتهای متراکم با دسترسیهای ضعیف و استقرارهای خطی و پراکنده، محدود شده است.

پهنه کلان فعالیت (S) شامل دو زیر پهنه مراکز تجاری - خدماتی شهری و فراشهری (S1) و پهنه گستره ها و محورهای مختلط شهری و فراشهری (S2) است که با توجه به مقیاس و نوع عملکرد و عوامل مختلف کالبدی از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات به شرح جدول شماره این حوزه طبقه بندی شده اند.

ضوابط و مقررات کاربری های تجاری و خدماتی طرح تفصیلی شهر گرگان بر مبنای ضوابط و مقررات طرح جامع شهر گرگان تدوین شده است. با در نظر گرفتن مفاد مندرج در اساس طرح جامع گرگان و تنوع بسیار در تقاضا و فرم قطعات زمین اختصاص یافته به کاربری های تجاری تلاش شده است تا ضوابط و مقررات تدقیق گردد.

تبصره ۱: با توجه به عدم اطلاع دقیق از دارای مجوز قانونی بودن واحدهای تجاری موجود مستقر در شهر گرگان، سند ملاک عمل شهرداری در هنگام انجام هرگونه عملیات برای اثبات حق قانونی مالکین، پروانه قانونی صادر شده در سنوات گذشته می باشد.

تبصره ۲: در محورهایی که به صورت محورهای چهارگانه تجاری در نقشه ها مشخص شده اند، فقط کاربری های مسکونی (مطابق نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مصوب) امکان استفاده از ضوابط محورهای تجاری را دارند و سایر کاربری ها نمی توانند از ضوابط این پهنه ها استفاده نمایند.

تبصره ۳: استفاده از ضوابط محورهای تجاری پهنه ها (S1، S2) صرفاً شامل قطعاتی یا پلاک هایی می شود که دارای بر مشرف به معابر مشخص شده برای استفاده از پهنه در نقشه محورهای تجاری می باشد.

#### ۴-۱-۱: تعاریف پهنه فعالیت:

در طرح تفصیلی گرگان کاربری تجاری از نظر عملکردی و نوع شامل سه دسته مختلف می باشد که این دسته ها عبارتند از:

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

**• اراضی تثبیت شده تجاری در طرح های تفکیکی و آماده سازی مصوب قبل**

این سطح شامل اراضی هستند که در طرح های تفکیکی مصوب قبلی و آماده سازی مصوب قبلی با عنوان تجاری تثبیت شده اند و یا بر اساس مصوبات مراجع ذی صلاح به این کاربری اختصاص یافته اند. ملاک ضابطه تفکیک در این اراضی مطابق با مصوبات آن طرح تفکیک یا آماده سازی مصوب در سنوات قبل می باشد.

در صورت عدم برخورداری از ضابطه در طرح مصوب قبلی، ملاک عمل ضوابط طرح تفصیلی جدید می باشد. در صورت استفاده از ضوابط طرح تفصیلی جدید می توان بر مبنای ضوابط تجاری شناور سطح محله و ناحیه اقدام نمود.

**• تجاری های شناور**

تجاری های شناور شامل تجاری های منفرد محله ای و ناحیه ای هستند که به صورت واحدهای منفرد، دارای عملکرد در سطح محلات و نواحی بوده و به صورت مستقل یا در بخشی از طبقه همکف ساختمان های مسکونی ساخته می شوند.

**• محورهای تجاری و خدماتی**

این سطح شامل محورهایی هستند که قابلیت تبدیل شدن به تجاری را دارند و در طرح تفصیلی با عنوان محور تجاری شهری یا محور خدماتی تثبیت شده اند و یا بر اساس مصوبات مراجع ذی صلاح به این کاربری اختصاص می یابند. به دلیل تنوع کاربری های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در این محورها، این کاربری ها گروه بندی شده و در جدول شماره (۱)-۴-۱ با توجه به گروه بندی کاربری ها که در فصل سوم پیوست شماره ۲ موجود است، نمایش داده شده است.

بطور کلی براساس ضوابط طرح جامع مصوب گرگان ۲ پهنه دارای قابلیت استقرار به فعالیتهای تجاری خدماتی شهری و فراشهری هستند که می توانند بصورت مختلط با مسکونی و یا در مواردی منحصراً به فعالیتهای تجاری خدماتی اختصاص یابند. نقشه شماره (۱)-۴-۱ موقعیت کلی قرارگیری پهنه ها را نشان می دهد.

جدول شماره (۱)-۴-۱: کاربری ها و فعالیت های مجاز به استقرار در پهنه ها

عنوان پهنه	نماد	درصد سکونت	گروه کاربری																	
			۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸
پهنه های خدماتی	S1	حداکثر ۲۰	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
S2	حداکثر ۳۰	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

✓ مجاز □ مشروط × ممنوع ※ همجواری یا سایر کاربری ها ملاک قرار گیرد؛

※ عوامل زیست محیطی مورد توجه قرار گیرد؛ اعداد نمایانگر زیرگروه های ممنوع هستند

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

۲-۴-۱: ضوابط دسته بندی های تجاری - خدماتی در پهنه فعالیت (S)

۱-۲-۴-۱: ضوابط "اراضی تثبیت شده تجاری در طرح های تفکیکی و آماده سازی مصوب قبل"

ملاک ضابطه تفکیک در این اراضی مطابق با مصوبات آن طرح تفکیک یا آماده سازی مصوب در سنوات قبل می باشد. در صورت عدم برخورداری از ضابطه در طرح مصوب قبلی، ملاک عمل ضوابط طرح تفصیلی جدید می باشد. در صورت استفاده از ضوابط طرح تفصیلی جدید می توان بر مبنای ضوابط تجاری شناور سطح محله و ناحیه اقدام نمود.

۲-۲-۴-۱: ضوابط "تجاری های شناور"

۱-۲-۲-۴-۱: تجاری شناور محله ای

تجاری های منفرد محله ای که به صورت واحدهای منفرد که دارای عملکرد در سطح محلات بوده و به صورت مستقل یا در بخشی از طبقه همکف ساختمان های مسکونی ساخته می شوند. نوع فعالیت این واحدهای تجاری در جدول شماره (۶) - ۱ ارائه شده است و با تایید شهرداری گرگان مجاز است. مجموع مساحت مورد نیاز این کاربری در سطح کل هر محله می بایست با توجه به سرانه ۰,۴ به ازای هر نفر بر مبنای جمعیت پیشنهادی هر محله در افق طرح محاسبه گردد و بر اساس آن تعداد مجوزهای ارائه شده توسط شهرداری در هر سال محدود و متناسب با نیازهای طرح باشد.

جدول شماره (۱) - ۱-۲-۲-۴-۱: فعالیت های واحد های تجاری سطح محله

نوع کاربری	سطح عملکرد	نوع فعالیت
تجاری	محله ای	خوار و بار، میوه و سبزی فروشی، قصابی، نانوايي، بقالی کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای) با مساحت محدود عطاری و ادویه فروشی (با مساحت محدود) و سایر فعالیت های مشابه

❖ موقعیت استقرار

احداث واحدهای تجاری منفرد محله در درون بافت فرسوده صرفاً در معابر ۱۲ متری تا ۱۶ متری ( $12 \leq X \leq 16$ ) و در خارج از بافت صرفاً در معابر ۱۴ متری تا ۱۶ متری ( $14 \leq X \leq 16$ ) که در طرح برای آنها محور تجاری تعیین نشده است، مجاز می باشد. تبصره: منظور از عرض معبر عرض تثبیت شده در طرح تفصیلی است.

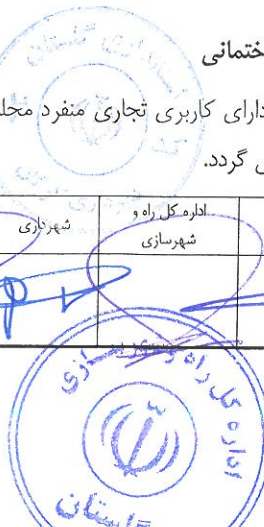
❖ ضوابط تفکیک

- واحدهای تجاری منفرد محله ای جزئی از یک ساختمان بوده و قابلیت تفکیک عرصه به واحد مجزا را ندارند.
- حداقل مساحت واحدهای تجاری منفرد محله ای ۱۸ متر مربع و حداکثر مساحت آن ۳۰ متر مربع و در قالب یک واحد تجاری می باشد.
- مساحت واحدهای تجاری در هر صورت نباید از ۱۵ درصد مساحت زمین بیشتر باشند. (با رعایت سقف حداکثر ۳۰ مترمربع)
- حداقل عرض این واحدهای تجاری برابر ۳ متر است.

❖ ضوابط ساختمانی

- در قطعات دارای کاربری تجاری منفرد محله ای، در هر صورت واحد تجاری جزء سطح اشغال (قطعه ای که در آن احداث شده) محسوب می گردد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



- حداقل ارتفاع واحدهای تجاری در این حالت برابر با ۳ متر و حداکثر ارتفاع برابر با ۴ متر می باشد.
- احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری منفرد محله ای مجاز نمی باشد.

❖ ضوابط عمومی

- صدور پروانه واحد تجاری منفرد محله ای تا یک واحد بدون تامین پارکینگ مجاز است.
- توصیه می شود این کاربری در قطعات جنوبی و یا شرقی احداث شود. در صورتیکه با توافق شهرداری گرگان احداث واحد مذکور در شمال و یا در غرب زمین احداث گردد از سطح اشغال طبقه همکف به اندازه مساحت واحد تجاری کاسته می شود. احداث واحد تجاری در قطعات شمالی یا غربی می بایست با رعایت ضوابط استقرار بنا صورت پذیرد.
- توصیه می شود این کاربری حداقل در فاصله ۱۵ متری تقاطع احداث شود.
- احداث انبار ( انباری تجاری ) برای واحدهای تجاری شناور محله ای تا ۵۰ درصد سطح اشغال تجاری مجاز می باشد.

۲-۲-۴-۱: تجاری شناور ناحیه ای

این نوع تجاری شامل بخشی از یک قطعه مسکونی می شود که به صورت واحدهای منفرد که دارای عملکرد در سطح نواحی بوده و به صورت مستقل یا در بخشی از طبقه همکف ساختمان های مسکونی ساخته می شوند. در این دسته، فعالیت تجاری در مقیاس ناحیه با توجه به جدول شماره (۷-۱) و با تایید شهرداری گرگان مجاز است. مجموع مساحت مورد نیاز این کاربری می بایست با توجه به سرانه ۲۰، به ازای هر نفر بر مبنای جمعیت پیشنهادی هر ناحیه در افق طرح محاسبه گردد و بر اساس آن تعداد مجوزهای ارائه شده توسط شهرداری در هر سال محدود و متناسب با نیازهای طرح باشد.

جدول شماره (۱)-۲-۲-۴-۱: فعالیت های واحدهای تجاری سطح ناحیه

نوع کاربری	سطح عملکرد	نوع فعالیت
تجاری	ناحیه ای	واحدهای خرید هفتگی ( سوپر مارکت، فروشگاه های مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و ... ) شعب بانک های دولتی و خصوصی، صرافی و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، واحدهای سرمایه گذاری و اوراق بهادار و تشکیلات و سازمان های مرتبط با بیمه بنگاه های معاملات املاک فروشگاه های کفش، طلا و جواهر، منسوجات، لوازم خرازی، پلاستیک، لوازم خانگی، صوتی و تصویری، فروش کامپیوتر، دوربین و موبایل، فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی و آلات موسیقی و فروش کتاب، مجله و لوازم التحریر رستوران ها، سفره خانه ها، طبخ، کبابی، حلیم پزی، مراکز تهیه غذا، پیتزا و ساندویچ فروشی، آب میوه و بستنی فروشی داروخانه ها

❖ موقعیت استقرار

احداث واحدهای تجاری منفرد ناحیه در معابر بیش از ۱۶ متر که در طرح فاقد پهنای معابر می باشند مجاز است.  
تبصره: منظور از عرض معبر عرض تثبیت شده در طرح تفصیلی است.

استانداردی	اداره کل راه و شهرسازی	شهرسازی	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
------------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

❖ ضوابط تفکیک

- واحدهای تجاری منفرد ناحیه ای جزئی از یک ساختمان بوده و قابلیت تفکیک عرضه به واحد مجزا را ندارند.
- حداقل مساحت واحدهای تجاری منفرد ناحیه‌ای ۱۸ متر مربع و حداکثر مساحت آن ۵۰ متر مربع در قالب دو واحد تجاری می باشد.
- مساحت واحدهای تجاری در هر صورت نباید از ۲۵ درصد مساحت زمین بیشتر باشند.
- حداقل عرض این واحدهای تجاری برابر ۳ متر است.

❖ ضوابط ساختمانی

- در قطعات دارای کاربری تجاری منفرد ناحیه ای، در هر صورت واحد تجاری جزء سطح اشغال (قطعه ای که در آن احداث شده) محسوب می گردد.
- حداقل ارتفاع واحدهای تجاری در این حالت برابر ۳ متر و حداکثر ارتفاع آن برابر ۵ متر می باشد.
- احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری منفرد ناحیه ای مجاز می باشد.

❖ ضوابط عمومی

- تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری الزامی است.
- توصیه می شود این کاربری در قطعات جنوبی و شرقی احداث شود.
- توصیه می شود این کاربری حداقل در فاصله ۳۰ متری تقاطع احداث شود.
- احداث انبار (انباری تجاری) برای واحدهای شناور ناحیه ای صرفاً در زیرزمین واحد تجاری به شرط دسترسی مستقیم از داخل واحد تجاری تا حداکثر ۶۰ درصد سطح واحد تجاری امکان پذیر است.

۳-۲-۲-۴-۱: ضوابط " محوره‌های تجاری و خدماتی "

این سطح شامل محوره‌هایی هستند که قابلیت تبدیل شدن به تجاری را دارند و در طرح تفصیلی با عنوان محور تجاری شهری، ناحیه ای منطقه ای یا محور خدماتی تثبیت شده‌اند و یا بر اساس مصوبات مراجع ذیصلاح به این کاربری اختصاص می‌یابند. بطور کلی براساس ضوابط طرح جامع مصوب گرگان ۲ پهنه دارای قابلیت استقرار به فعالیت های تجاری خدماتی شهری هستند که می توانند منحصرأ به فعالیت های تجاری خدماتی اختصاص یابند. این محورها به صورت دو محور S۱ و S۲ با نقش محور شهری تعریف شده اند.

۱: تجاری خدماتی پهنه S۱ (مراکز تجاری، خدماتی شهری و فراهشهری)

این حوزه در مجاورت شریان های اصلی با نقش مراکز شهری قرار گرفته است. استفاده از کاربری های مختلط بشرح ضوابط زیر و بر اساس گروه کاربری های ارائه شده در پیوست شماره ۲، در این پهنه مجاز است.

مکان این پهنه در نقشه پیوست که از مدارک طرح جامع است مشخص شده، استفاده از این ضوابط صرفاً در مکان مشخص شده در نقشه شماره (۱) - ۱-۴-۱ و در هر صورت با تأیید شهرداری گرگان امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۱: احداث پاساژ، مجتمع های بزرگ تجاری و خدماتی و مجتمع های تجاری - خدماتی - اداری - مسکونی، بازار روز و گاراژ در پهنه S۱ مجاز است.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

شماره ثبت ۱۹۴۹

## ❖ ضوابط استفاده از عرصه در پهنه

- حداقل مساحت عرصه در این پهنه ۵۰۰ مترمربع است.
- تبصره: در مورد قطعات تفکیک شده از قبل و دارای سند در صورتیکه مساحت زمین کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشند استفاده از ضوابط این پهنه مجاز نبوده و این قطعات می توانند طبق ضوابط پهنه مسکونی همجوار از نظر تراکم و سطح اشغال احداث بنا نمایند و صرفاً طبقه همکف را به واحدهای تجاری و سایر طبقات را به فعالیتهای خدماتی مشخص شده در جدول اختصاص دهند.
- در صورتی که حداقل عرض معبر مطابق ضوابط محور را دارا باشند میزان واحدهای تجاری و خدماتی در طبقه همکف می تواند برابر با سطح اشغال همان حوزه مسکونی که در آن قرار گرفته اند، باشد. در غیر این صورت این میزان نمی تواند از ۵۰ مترمربع سطح تجاری در طبقه همکف افزایش پیدا کند.

## ❖ ضوابط ساختمانی

- سطح اشغال قطعات در پهنه S۱ در طبقات اول و همکف ۸۰ درصد و در طبقات فوقانی ۵۰٪ است.
- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز این قطعات معادل حوزه تراکم مسکونی همجوار بعلاوه ۶۰٪ خواهد بود (افزایش تراکم در قالب افزایش سطح اشغال مجاز در طبقات همکف و اول خواهد بود)
- حداکثر ارتفاع مجاز بنا مطابق حداکثر ارتفاع مجاز بناهای مسکونی همجوار بعلاوه حداکثر ۳ متر خواهد بود.
- در این پهنه احداث واحد تجاری در زیرزمین منفی یک برابر با سطح اشغال طبقه همکف، به شرط دارا بودن حداقل عرض معبر و حداقل مساحت زمین با رعایت تراکم پهنه مورد نظر مجاز می باشد. در غیر این صورت احداث واحد تجاری در زیرزمین ممنوع است.
- در این پهنه احداث انبار (انباری تجاری) برای واحدهای تجاری با سطح اشغال مجاز به ازای هر واحد تا حداکثر ۶۰ درصد سطح واحد تجاری امکان پذیر است.

## ۲: تجاری خدماتی پهنه S۲ (گستره های تجاری، اداری و خدماتی)

این حوزه در مجاورت شریان های اصلی با نقش مراکز منطقه ای قرار گرفته است. استفاده از کاربری های مختلط بشرح ضوابط زیر و بر اساس گروه کاربری های ارائه شده در فصل ۳ پیوست شماره ۲، در این پهنه مجاز است. مکان این پهنه در نقشه پیوست که از مدارک طرح جامع است مشخص شده، استفاده از این ضوابط صرفاً در مکان مشخص شده در نقشه شماره (۱) - ۱-۴ در هر صورت با تأیید شهرداری گرگان امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۱: احداث پاساژ، مجتمع های بزرگ تجاری و خدماتی و مجتمع های تجاری - خدماتی - اداری - مسکونی، بازار روز و گاراژ در پهنه S۲ مجاز است.

## ❖ ضوابط استفاده از عرصه در پهنه

- حداقل مساحت عرصه در این پهنه ۵۰۰ مترمربع است.
- تبصره: در مورد قطعات تفکیک شده از قبل و دارای سند در صورتیکه مساحت زمین کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشند استفاده از ضوابط این پهنه مجاز نبوده و این قطعات می توانند طبق ضوابط پهنه مسکونی همجوار از نظر تراکم و سطح اشغال احداث بنا نمایند و صرفاً طبقه همکف را به واحدهای تجاری و سایر قطعات را به فعالیتهای خدماتی مشخص شده در جدول اختصاص دهند. در صورتی که حداقل عرض معبر مطابق ضوابط محور را دارا باشند میزان واحدهای تجاری و خدماتی در طبقه همکف می تواند برابر با سطح اشغال همان

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

حوزه مسکونی که در آن قرار گرفته اند، باشد. در غیر این صورت این میزان نمی تواند از ۵۰ مترمربع سطح تجاری در طبقه همکف افزایش پیدا کند.

❖ ضوابط ساختمانی

- سطح اشغال قطعات در پهنه S۲ در طبقات اول و همکف ۷۰ درصد و در طبقات فوقانی ۵۰٪ است.
- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز این قطعات معادل حوزه تراکم مسکونی همجوار بعلاوه ۴۰٪ خواهد بود (افزایش تراکم در قالب افزایش سطح اشغال مجاز در طبقات همکف و اول خواهد بود)
- حداکثر ارتفاع مجاز بنا مطابق حداکثر ارتفاع مجاز بناهای مسکونی همجوار بعلاوه حداکثر ۳ متر خواهد بود.
- در این پهنه احداث واحد تجاری در زیرزمین منفی یک برابر با سطح اشغال طبقه همکف، به شرط دارا بودن حداقل عرض معبر و حداقل مساحت زمین با رعایت تراکم پهنه مورد نظر مجاز می باشد. در غیر این صورت احداث واحد تجاری در زیرزمین ممنوع است.
- در این پهنه احداث انبار (انباری تجاری) برای واحدهای تجاری با سطح اشغال مجاز به ازای هر واحد تا حداکثر ۶۰ درصد سطح واحد تجاری امکان پذیر است.
- استقرار فعالیتهای ورزشی از جمله باشگاه های ورزشی، استخر، سونا در پهنه های S و M در زیرزمین مجاز است و ارتفاع مجاز زیر زمین در صورت استقرار این کاربری ها مطابق با ضوابط ارتفاعی مجاز این فعالیتها خواهد بود. تأمین پارکینگ این فعالیتها، بر اساس ضوابط این فعالیتها خواهد بود.
- استقرار فضای بازی کودک، شهربازی، سینما و فعالیتهای از این قبیل در طبقات بالای طبقه اول پاساژها با رعایت ضوابط مجاز ارتفاعی و پارکینگ مربوطه بر اساس ضوابط این فعالیتها امکان پذیر می باشد.

وزارت نیرو  
شرکت آب و فاضلاب  
استان گلستان  
شماره ثبت ۱۹۴۹

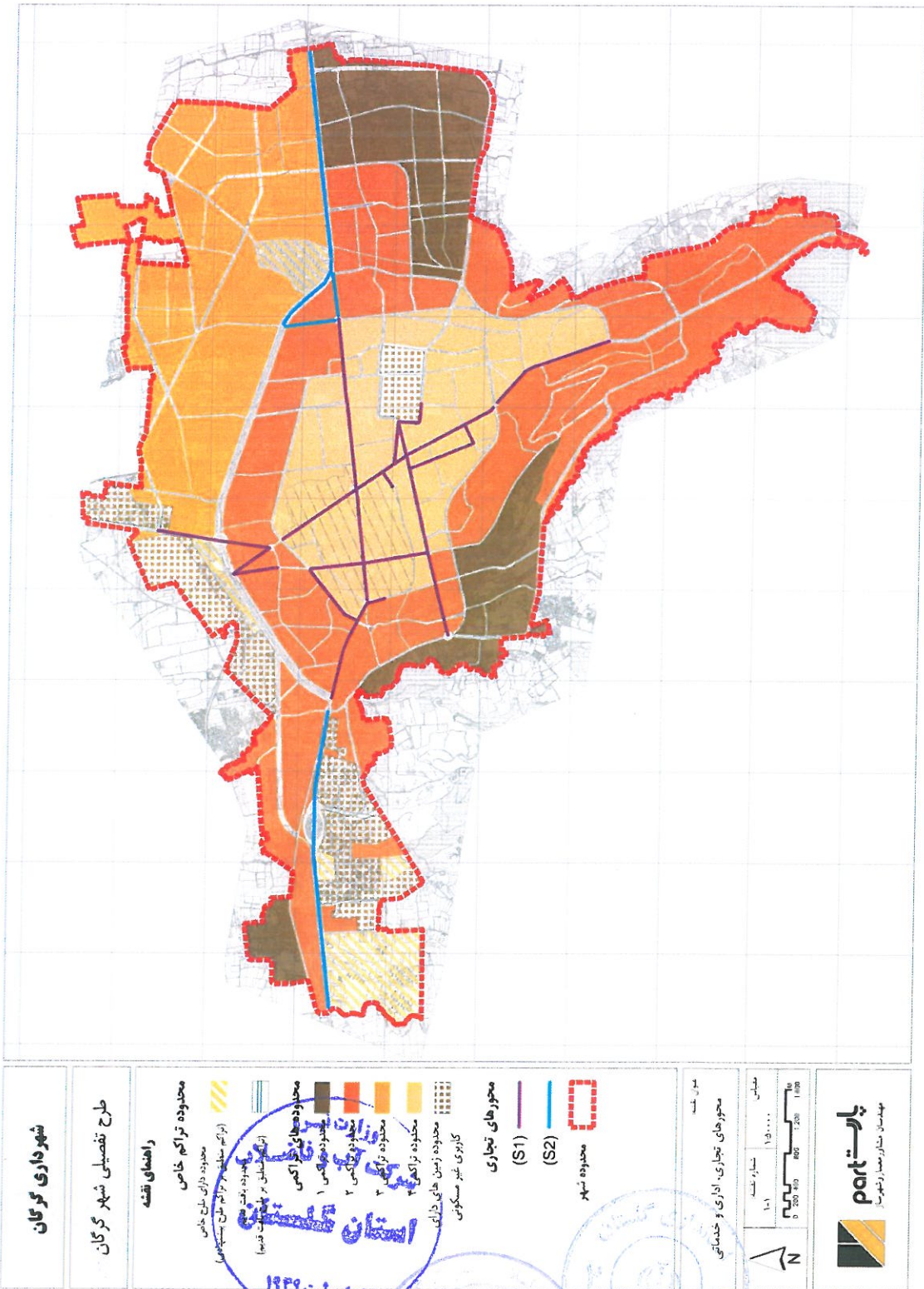
اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری
---	------------------------	--------------------	-------------------------	------------------	---------	------------------------	-----------

part

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

استان گلستان  
شماره ثبت ۱۹۴۹

نقشه شماره (۱) - ۱-۴-۱ محوره‌های تجاری، اداری و خدماتی



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



### ۳-۲-۴-۱: پاساژ و مجتمع های بزرگ تجاری خدماتی

#### ❖ تعاریف

- مجتمع بزرگ تجاری خدماتی عبارت است مجموعه ای از فعالیتهای تجاری، فرهنگی، ورزشی، پذیرایی و گذران اوقات فراغت است که دارای مقیاس عملکرد شهری اند در این نوع مجموعه ها بخش ها و طبقات تجاری معمولاً بصورت یکپارچه و بدون دیوار جداکننده طراحی می شوند.
- پاساژ به مجموعه از فعالیتهای تجاری اطلاق می شوند که معمولاً به یک صنف اختصاص یافته این مجموعه ها مجاز به احداث واحدهای تجاری مستقل در طبقات با دسترسی پیاده سرپوشیده هستند.

#### ❖ موقعیت مکانی

- احداث پاساژ و مجتمع بزرگ تجاری در پهنه های S1 و S2 که در طرح تفصیلی موقعیت مکانی آنها تثبیت شده است امکان پذیر است.
- احداث پاساژ و مجتمع های بزرگ تجاری در محدوده بافت تاریخی گرگان ممنوع است مگر اینکه طرح مذکور به تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری رسیده باشد.

#### ❖ ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت زمین برای احداث پاساژ ۱۰۰۰ مترمربع و مجموعه های تجاری ۱۵۰۰ مترمربع است.
- حداقل بر مفید زمین بدون در نظر گرفتن رمپ ورود و خروج در مورد پاساژ ۱۵ متر و مجموعه های تجاری ۲۰ متر است.

#### ❖ تراکم ساختمانی و سطح اشغال

- تراکم ساختمانی و سطح اشغال بناهای مذکور مطابق سطح اشغال و پهنه ای است که در آن استقرار یافته اند.

#### ❖ محل استقرار بنا

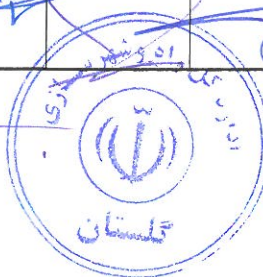
- توده بناهای مذکور در سمت معبر اصلی قرار می گیرد و در این جبهه در سراسر بر قطعه زمین عقب نشینی (عقب ساخت) به منظور کاهش ازدحام و زیبا سازی ورودی الزامی است.

#### ❖ ضوابط عمومی

- حداقل مساحت واحدهای تجاری ۱۸ مترمربع و حداقل عرض آنها نبایستی کمتر از ۳ متر باشد.
- حداقل راهروی پاساژ چه میان واحدهای تجاری قرار گیرد و چه یکطرف آن واحدهای تجاری باشند نباید از ۵ متر کمتر باشد.
- در پاساژها به لحاظ برخورداری از نور طبیعی و کاهش مصرف انرژی باید حداقل ۲۰ درصد سطح حیات مرکزی اصلی به نورگیر اختصاص یابد. سطح حیات مرکزی نباید از ۲۰٪ مساحت زمین کمتر باشد و این بخش جزء سطح اشغال محسوب نمی شود.

شماره ثبت ۱۲۴۹

استандاری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

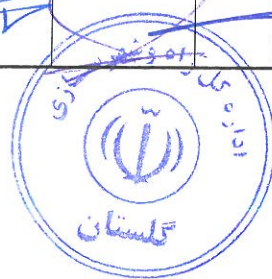


- احداث زیرزمین برای استفاده از انبار، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ مجاز است. احداث زیر زمین حداکثر در ۳ سطح با بررسی ژئو تکنیک و تأیید سازمان نظام مهندسی در پاساژ ها و مجتمع های بزرگ تجاری در قالب ۱۰۰ درصد سطح اشغال امکان پذیر است.
- حداکثر ارتفاع زیرزمین ۳ متر، طبقه همکف ۵ متر ( با احتساب نیم طبقه) در طبقات بالاتر ۴ متر و حداکثر ارتفاع طبقه همکف نسبت به معبر اصلی ۱/۲۰ متر خواهد بود.
- رعایت تمامی ضوابط و مقررات ایمنی (آیین نامه ۲۸۰۰ و اصلاحات بعدی) و مقررات ملی ساختمان و ضوابط آتش نشانی و عبور و مرور معلولین بایستی در نظر گرفته شود از این نقطه نظر طرح پاساژ و مجتمع های بزرگ تجاری بایستی به تأیید نظام مهندسی استان برسد.
- در پاساژها به ازاء هر ۱۰ واحد تجاری و در مجتمع های بزرگ تجاری به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا احداث یک باب سرویس بهداشتی و در مجموع ۱۰ مترمربع نمازخانه به ازای کل مجتمع ضروری است.
- در صورتیکه ارتفاع مجتمع تجاری بزرگ و پاساژ سه طبقه و بیشتر باشد احداث پله اضطراری ضروری است. همچنین در خصوص مجتمع های تجاری بزرگ احداث دو پله خروج الزامی است.
- در صورت احداث واحد های فرهنگی، ورزشی، تفریحی و توریستی و اداری در مجتمع های بزرگ احداث پارکینگ برای این فضاها می بایست مطابق با ضوابط پارکینگ برای همان کاربری باشد.
- در صورت احداث واحد های فرهنگی، ورزشی، تفریحی و توریستی و اداری در مجتمع های بزرگ اخذ مجوز از ارگان مربوط به همان کاربری الزامی می باشد.

#### ۴-۲-۱: ضوابط احداث بازار روز

- زمین های محدوده بازار روز تفکیک ناپذیرند و در صورت وجود تفکیک قبلی، ضمن تجمیع قطعات، طراحی بازار روز باید با شرایط زیر در کل کاربری به صورت یکپارچه صورت پذیرد.
- احداث بنای بازار روز بر عهده شهرداری گرگان می باشد. ۲ بازار روز در هر منطقه از شهر گرگان
- حداقل عرصه برای این کاربری بایستی از ۲۰۰۰ مترمربع کمتر باشد.
- حداقل بر قطعه زمین نباید از ۲۰ متر کمتر باشد.
- حداکثر سطح اشغال معادل ۶۰ درصد سطح قطعه زمین و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۲۰ درصد سطح زمین است.
- ارتفاع غرفه ها در طبقه همکف نمی تواند از ۴.۵ متر تجاوز نماید.
- دسترسی غرفه های طبقه اول صرفاً از داخل غرفه ها در طبقه همکف امکان پذیر است و استفاده از آنها صرفاً به صورت انبار مجاز است.
- توسیه می شود راهروهای مربوط به خریداران به صورت مسقف طراحی گردیده و حداقل عرض راهروهای سرپوشیده مربوط به آمد و شد خریداران باید ۵ متر (پنج متر) باشد.
- طراحی گذرگاه های داخلی بازار روز با ورودی و خروجی های مجزا باید به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری توأمأ به دو گذرگاه دسترسی داشته باشد.
- طراحی ورودی غرفه ها باید به نحوی انجام شود که دارای یک ورودی به محل دریافت کالا و یک ورودی به محل فروش کالا باشند.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



- پوشش کف بازار روز با توجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه باید از مصالح مقاوم در برابر شستشو و با شیب مناسب برای دفع آب‌های سطحی طراحی و احداث گردد.
- لوله‌کشی آب گرم و سرد برای هر یک از غرفه‌ها و محوطه بازار روز الزامی است.
- در طراحی سیستم دفع ضایعات و زباله‌ها باید ورودی جداگانه، با توجه به رعایت نبود دید، سهولت جمع‌آوری و جهت وزش بادهای غالب لحاظ گردد.
- مکان‌های مناسب برای تأسیسات جنبی مانند دفتر، اطلاعات، نمازخانه، نگهبانی، واحدهای بهداشتی، شیرهای آتش‌نشانی، انبار و سردخانه باید در طرح‌ها مورد توجه قرار گیرد.
- حتی الامکان غرفه‌های مربوط به عرضه گوشت، طیور، ماهی در طرح به صورت مجزا در نظر گرفته شوند.
- طرح بازار روز علاوه بر رعایت ضوابط فوق لازم است به تأیید سازمان حفاظت از محیط زیست برسد.
- در بازارهای روز به ازای هر غرفه تامین ۱,۵ پارکینگ در فضای باز عرضه الزامی می باشد.
- احداث بازار روز صرفا در معابر با عرض ۱۶ متر و بیشتر امکان پذیر است.

#### ۵-۲-۴-۱: ضوابط احداث گاراژ

- حداقل عرصه و بر زمین برای این کاربری نایبستی از ۱۰۰۰ مترمربع و ۱۴ متر کمتر باشد.
- حداکثر سطح اشغال معادل ۵۰ درصد سطح قطعه زمین و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۵۰ درصد سطح زمین است.
- ارتفاع واحدها نمی تواند از ۵ متر تجاوز نماید.
- پوشش کف محوطه گاراژ باید از مصالح مقاوم و با شیب مناسب برای دفع آب‌های سطحی طراحی و احداث گردد.
- لوله‌کشی آب گرم و سرد برای هر یک از واحدها الزامی است.
- احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری داخل گاراژ مجاز می باشد.
- تفکیک واحدهای احداثی داخل گاراژ امکان پذیر نبوده و کل محوطه به صورت یکپارچه می باشد.
- طراحی واحدهای داخل گاراژ می بایست در محدوده اطراف زمین باشد و فضای باز مجموعه در وسط محوطه قرار بگیرد.
- مکان‌های مناسب برای تأسیسات جنبی مانند دفتر، نمازخانه، نگهبانی، واحدهای بهداشتی، شیرهای آتش‌نشانی باید در طرح‌ها مورد توجه قرار گیرد.
- طرح گاراژ علاوه بر رعایت ضوابط فوق لازم است به تأیید سازمان حفاظت از محیط زیست برسد.
- در گاراژها به ازای هر واحد تامین ۲ پارکینگ در فضای باز گاراژ الزامی می باشد.
- احداث گاراژ صرفا در محورهای S۲ مشخص شده در طرح امکان پذیر است.

#### ۶-۲-۴-۱: ضوابط احداث نیم طبقه

- ارتفاع نیم طبقه نایبستی از ۲ متر تجاوز نماید.
- مساحت نیم طبقه در هر صورت نباید از ۵۰ درصد مساحت واحد تجاری بیشتر باشد.
- استفاده از نیم طبقه صرفا به صورت انبار مجاز می باشد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان



پارت-part

- سطح نیم طبقه در کاربری های تجاری به شرطی که ارتفاع آن بیش از ۲ متر و مساحت آن بیش از ۵۰٪ سطح مفید واحد تجاری نباشد، جزء تراکم محسوب نمی شود.

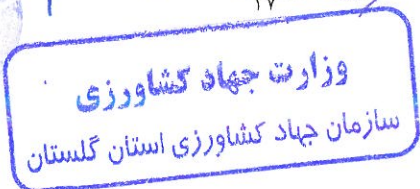
۷-۲-۴-۱: ضوابط مربوط به عقب ساخت

- رعایت عقب ساخت در محورهای S۱ و S۲ الزامی می باشد. مقدار این عقب ساخت در محورهای S۱ برابر با ۵ متر و در محورهای S۲ برابر با ۳ متر می باشد. (رعایت عقب ساخت برای تمامی املاک منفرد و مجتمع ها و ... الزامی است)
- در محدوده ناهارخوران (بخش جنوبی محور گلشهر) در صورت احداث هر ساختمانی رعایت حداقل ۱۰ متر عقب ساخت از حد نهایی محور الزامی می باشد.

۸-۲-۴-۱: ضوابط احداث بنا در زمین های با مساحت بین ۴۵ تا کمتر از ۶۰ مترمربع

- زمین های با مساحت بین ۴۵ تا کمتر از ۶۰ مترمربع که امکان تجمع برای آنها وجود نداشته و دارای سند رسمی مالکیت باشند، به شرط قرارگیری در مجاورت معبر با حداقل عرض ۱۲ متر در داخل بافت فرسوده و حداقل عرض ۱۴ متر در خارج از بافت فرسوده امکان احداث یک واحد تجاری در قالب یک باب تا حداکثر ۳۰ مترمربع را دارند. احداث پارکینگ در این قطعات الزامی نمی باشد.
- احداث بنا در خصوص زمین های ۴۵ مترمربع و کمتر که فاقد شرایط امکان تجمع باشد، در قالب یک باب تجاری امکان پذیر خواهد بود.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نمایشگاه وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	---------------------	------------------------	---



**۵-۱: ضوابط و نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه مختلط" (M)**

پهنه مختلط، قسمتهایی از محدوده شهر است، که از رشد خزنده فضاهای کار و فعالیت در بافتهای مسکونی پدید آمده و در طرح جامع شهر سامان یافته و استعداد استقرار فعالیتهای چندمنظوره کار، فعالیت، سکونت و غیره را دارند. پهنه مختلط علاوه بر برخی گستره ها، عمدتاً در حاشیه محورها شکل گرفته و ناشی از استقرار پراکنده عناصر خدماتی و تجاری (اعم از واحدها و دفاتر تجاری و اداری) در بافتهای مسکونی است. جدول زیر کاربری ها و فعالیت های مجاز به استقرار در زیر پهنه های این اراضی را نمایش می دهد.

جدول شماره (۱) ۵-۱: کاربری ها و فعالیت های مجاز به استقرار در پهنه ها

عنوان پهنه	نماد	درصد سکونت	گروه کاربری																		
			۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸	
پهنه های مختلط	M1	حداقل ۷۰	✓	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	M2	حداقل ۷۰	✓	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□

✓ مجاز      □ مشروط      × ممنوع      \* همجواری با سایر کاربری ها ملاک قرار گیرد؛  
 \*\*: عوامل زیست محیطی مورد توجه قرار گیرد؛ اعداد نمایانگر زیرگروه های ممنوع هستند

این پهنه، از دو زیرپهنه اصلی شامل دو زیر پهنه گستره ها و محورهای مختلط شهری و فراشهری (M1) و پهنه محورها و گستره های مختلط منطقه ای و زیر منطقه ای (M2) تشکیل شده است. استفاده از ضوابط محورهای مختلط تجاری خدماتی پهنه های (m1, m2) صرفاً شامل قطعاتی یا پلاک هایی می شود که دارای بر مشرف به معابر مشخص شده برای استفاده از پهنه در نقشه محورهای مختلط تجاری خدماتی مسکونی می باشد. که ضوابط و مقررات استفاده از این اراضی به شرح زیر می باشد:

**۵-۱-۱: تجاری خدماتی - پهنه M1**

این پهنه در مجاورت محورهای جمع و پخش کننده و با نقش محورهای منطقه ای و شهری قرار گرفته است استفاده از کاربری مختلط بشرح ضوابط زیر و بر اساس گروه کاربری های ارائه شده در فصل سوم پیوست شماره ۲، در این پهنه مجاز است. مکان این پهنه در نقشه پیوست که از مدارک طرح جامع است مشخص شده. استفاده از ضوابط صرفاً در مکان های مشخص شده در نقشه شماره (۱) ۵-۱ مجاز است و در هر صورت با تأیید شهرداری گرگان امکان پذیر خواهد بود.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نیابتدیه وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	---------------------	------------------------	---

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان



## ❖ ضوابط استفاده از عرصه در پهنه

- حداقل مساحت عرصه ۵۰۰ مترمربع است.
- تبصره ۱: در مورد قطعات موجود دارای سند در صورتیکه مساحت قطعه زمین کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد استفاده از ضوابط این پهنه مجاز نبوده و این قطعات می تواند طبق ضوابط پهنه مسکونی همجوار (از نظر تراکم و سطح اشغال) احداث بنا نمایند و صرفاً طبقه همکف را به واحدهای تجاری و خدماتی اختصاص دهند. در صورتی که حداقل عرض معبر مطابق ضوابط محور را دارا باشند میزان واحدهای تجاری و خدماتی در طبقه همکف می تواند برابر با ۲۰ درصد سطح اشغال همان حوزه مسکونی که در آن قرار گرفته اند، باشد. در غیر این صورت این میزان نمی تواند از ۵۰ مترمربع سطح تجاری در طبقه همکف افزایش پیدا کند.

## ❖ ضوابط ساختمانی

- سطح اشغال این قطعات برابر با سطح اشغال حوزه مسکونی ای است که در آن قرار گرفته اند.
- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز این قطعات معادل حوزه تراکمی مسکونی همجوار بعلاوه ۲۰ درصد خواهد بود. این میزان تراکم اضافه شده به تراکم مجاز صرفاً می تواند در قالب افزایش سطح اشغال در طبقه همکف اعمال شود.
- حداکثر ارتفاع مجاز بنا مطابق حداکثر ارتفاع مجاز بنا در حوزه مسکونی بعلاوه دو متر خواهد بود.
- اختصاص طبقه همکف به واحدهای تجاری و خدماتی مجاز است.
- حداقل ارتفاع مجاز برای واحدهای تجاری ۳ متر و حداکثر ارتفاع آن ۵٫۸ متر می باشد.
- احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری مجاز است.
- عرض راهرو دسترسی به واحدهای تجاری تفکیک شده در طبقه همکف در صورتی که در یک طرف زمین باشد (یعنی یک طرف دیوار و طرف دیگر واحدهای تجاری) حداقل ۳ متر در صورتی که بین واحدهای تجاری باشد حداقل ۵ متر خواهد بود.
- حداقل مساحت واحدهای تجاری نباید از ۱۸ متر مربع کمتر باشد و حداقل دهانه آنها نباید از ۳ متر کمتر باشد.
- زیرزمین در حداکثر تا ۳ سطح می تواند به پارکینگ اختصاص یابد. سطح اشغال زیرزمین معادل حداکثر ۱۰۰ درصد با احتساب مشاعات قابل استفاده خواهد بود.
- احداث درب و راهرو مستقل برای ورود به طبقات با عرض حداقل ۲/۲۰ الزامی است.
- کاربری طبقات بالاتر از همکف بایستی به سکونت اختصاص یابد.
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۳۰ مترمربع واحد تجاری الزامی است و در صورت عدم شرایط تأمین پارکینگ مالک ملزم به پرداخت هزینه های ناشی از عدم تأمین پارکینگ به شهرداری می باشد. همچنین جهت واحدهای خدماتی و مسکونی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- احداث پاساژ و مجتمع های تجاری - اداری و خدماتی در این پهنه مجاز نیست.
- در این پهنه احداث واحد تجاری در زیرزمین منفی یک برابر با سطح اشغال طبقه همکف، به شرط دارا بودن حداقل عرض معبر و حداقل مساحت زمین با رعایت تراکم پهنه مورد نظر مجاز می باشد. در غیر این صورت احداث واحد تجاری در زیرزمین ممنوع است.
- در این پهنه احداث انبار (انباری تجاری) برای واحدهای تجاری با سطح اشغال مجاز به ازای هر واحد تا حداکثر ۶۰ درصد سطح واحد تجاری امکان پذیر است.
- محور M۱ فاقد هرگونه عقب ساخت می باشد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
					نیرو		

۲-۵-۱: تجاری خدماتی - پهنه M ۲

این پهنه در مجاورت محورهای جمع و پخش کننده قرار گرفته است. استفاده از کاربری مختلط بشرح ضوابط زیر و بر اساس گروه کاربری های ارائه شده در پیوست شماره (۴)-۱، در این پهنه مجاز است. مکان این پهنه در نقشه پیوست که از مدارک طرح جامع است مشخص شده. استفاده از ضوابط صرفاً در مکان های مشخص شده در نقشه شماره (۱)-۵-مجاز است و در هر صورت با تأیید شهرداری گرگان امکان پذیر خواهد بود.

❖ ضوابط استفاده از عرصه در پهنه

- حداقل مساحت عرصه ۳۰۰ مترمربع است.
- تبصره ۱: در مورد قطعات موجود دارای سند در صورتیکه مساحت قطعه زمین کمتر از ۳۰۰ مترمربع باشد استفاده از ضوابط این پهنه مجاز نبوده و این قطعات می تواند طبق ضوابط پهنه مسکونی همجوار (از نظر تراکم و سطح اشغال) احداث بنا نمایند و صرفاً طبقه همکف را به واحدهای تجاری و خدماتی اختصاص دهند. در صورتی که حداقل عرض معبر مطابق ضوابط محور را دارا باشند میزان واحدهای تجاری و خدماتی در طبقه همکف می تواند برابر با ۲۰ درصد سطح اشغال همان حوزه مسکونی که در آن قرار گرفته اند، باشد. در غیر این صورت این میزان نمی تواند از ۵۰ مترمربع سطح تجاری در طبقه همکف افزایش پیدا کند.

❖ ضوابط ساختمانی

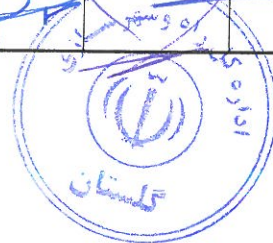
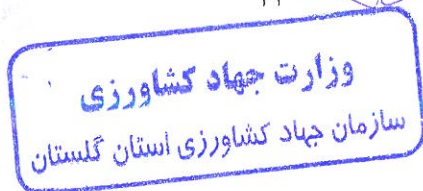
- سطح اشغال این قطعات برابر با سطح اشغال حوزه مسکونی ای است که در آن قرار گرفته اند.
- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز این قطعات معادل حوزه تراکمی مسکونی همجوار بعلاوه ۲۰ درصد خواهد بود. این میزان تراکم اضافه شده به تراکم مجاز صرفاً می تواند در قالب افزایش سطح اشغال در طبقه همکف اعمال شود.
- حداکثر ارتفاع مجاز بنا مطابق حداکثر ارتفاع مجاز بنا در حوزه مسکونی بعلاوه دو متر خواهد بود.
- اختصاص طبقه همکف به واحدهای تجاری و واحدهای خدماتی مجاز است.
- حداقل ارتفاع مجاز برای واحدهای تجاری ۳ متر و حداکثر ارتفاع آن ۵٫۸ متر است.
- احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری مجاز است.
- عرض راهرو دسترسی به واحدهای تجاری تفکیک شده در طبقه همکف در صورتی که در یک طرف زمین باشد (یعنی یک طرف دیوار و طرف دیگر واحدهای تجاری) حداقل ۳ متر در صورتی که بین واحدهای تجاری باشد حداقل ۵ متر خواهد بود.
- حداقل مساحت واحدهای تجاری نباید از ۱۸ متر مربع کمتر باشد و حداقل دهانه آنها نباید از ۳ متر کمتر باشد
- زیرزمین در حداکثر ۳ سطح می تواند به پارکینگ اختصاص یابد. سطح اشغال زیرزمین معادل حداکثر ۱۰۰ درصد پارکینگ و مابقی جهت تاسیسات قابل استفاده خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع مجاز برای زیرزمین برابر ۲٫۴ متر می باشد
- احداث درب و راهرو مستقل برای ورود به طبقات با عرض حداقل ۲/۲۰ الزامی است.
- کاربری طبقات بالاتر از همکف بایستی به سکونت اختصاص یابد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

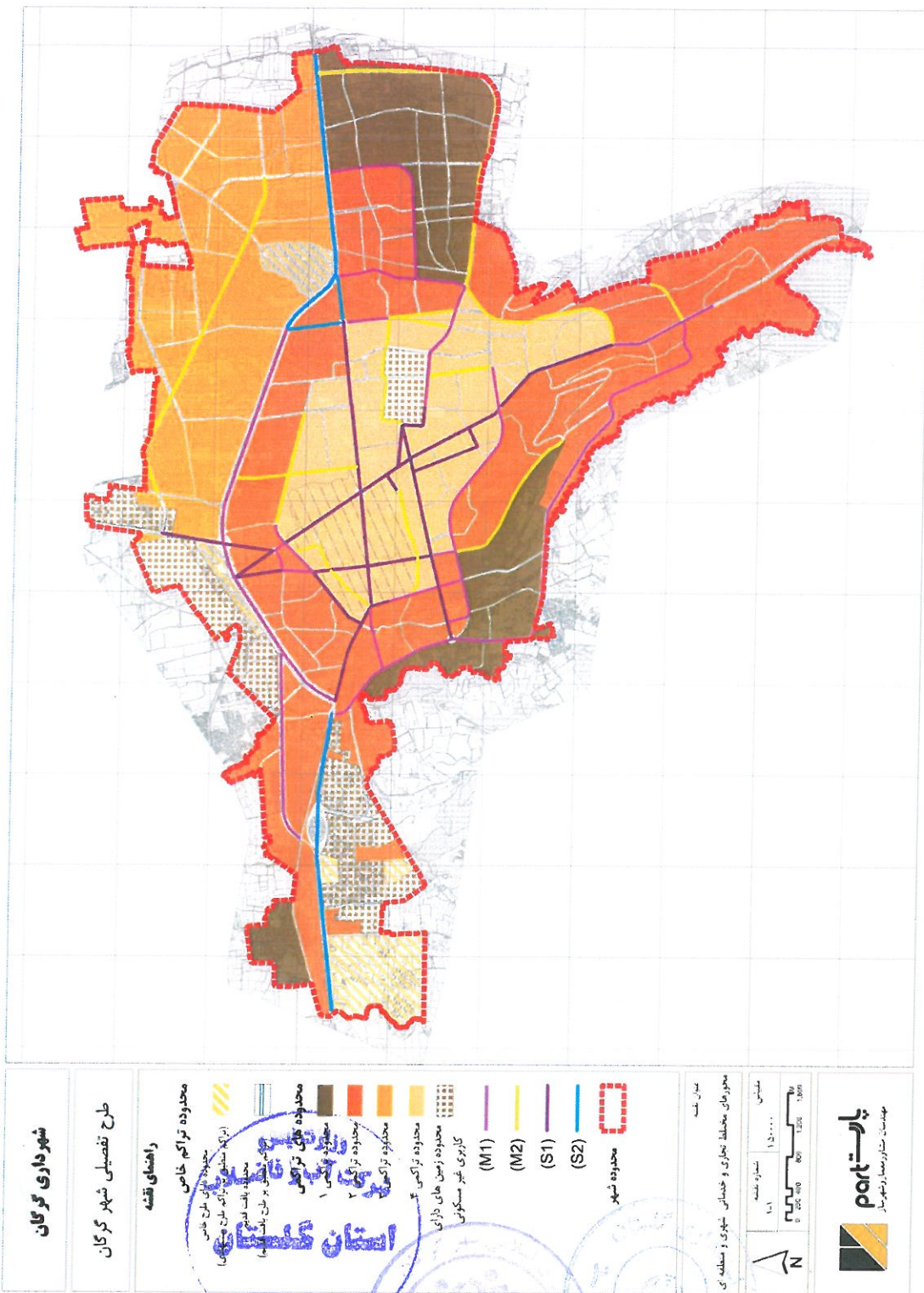
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۳۰ مترمربع واحد تجاری الزامی است و در صورت عدم شرایط تأمین پارکینگ مالک ملزم به پرداخت هزینه های ناشی از عدم تأمین پارکینگ به شهرداری می باشد. همچنین جهت واحدهای خدماتی و مسکونی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- احداث پاساژ و مجتمع های تجاری- اداری و خدماتی در این پهنه مجاز نیست.
- در این پهنه احداث واحد تجاری در زیرزمین منفی یک برابر با سطح اشغال طبقه همکف، به شرط دارا بودن حداقل عرض معبر و حداقل مساحت زمین با رعایت تراکم پهنه مورد نظر مجاز می باشد. در غیر این صورت احداث واحد تجاری در زیرزمین ممنوع است.
- در این پهنه احداث انبار (انباری تجاری) برای واحدهای تجاری با سطح اشغال مجاز به ازای هر واحد تا حداکثر ۶۰ درصد سطح واحد تجاری امکان پذیر است.
- محور M۲ فاقد هرگونه عقب ساخت می باشد.
- استقرار فعالیتهای ورزشی از جمله باشگاه های ورزشی، استخر، سونا در پهنه های S و M در زیرزمین مجاز است و ارتفاع مجاز زیر زمین در صورت استقرار این کاربری ها مطابق با ضوابط ارتفاعی مجاز این فعالیتها خواهد بود. تأمین پارکینگ این فعالیتها، بر اساس ضوابط این فعالیتها خواهد بود.
- استقرار فضای بازی کودک، شهربازی، سینما و فعالیتهای از این قبیل در طبقات بالای طبقه اول پاساژها با رعایت ضوابط مجاز ارتفاعی و پارکینگ مربوطه بر اساس ضوابط این فعالیتها امکان پذیر می باشد.



اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری

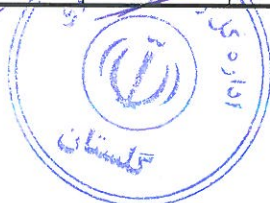


نقشه شماره (۱)-۵-۱: محورهای مختلف تجاری و خدماتی شهری و منطقه ای



استانداردی	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	تعیینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
------------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان





۶-۱: ضوابط و نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در سایر کاربری ها

۶-۱-۱: کاربری پارک و فضای سبز

➤ موارد استفاده از زمین

❖ استفاده های مجاز

- ایجاد فضای سبز عمومی (فضای سبز عمومی شامل فضای سبز حرایم و فضای سبز میدان ها می باشد) تبصره: فضاهای سبز دارای بناهای با ارزش (ثبتی یا غیرثبتی) مشمول ضوابط میراث فرهنگی می باشد.
- ایجاد پارک در مقیاس شهر و ناحیه و محله و پارک های کودک
- ایجاد جنگل های حاشیه ای و فضاهای سبز حاشیه ای و حفاظتی

جدول شماره (۱)-۱-۶: کاربری های پارک و فضای سبز مصوب شورای عالی

پارک	محله	بوستان (پارک) محله ای
	ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه ای
	شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر

❖ استفاده های مشروط در کاربری پارک و فضای سبز

- احداث واحدهای تجاری و پذیرایی در حداکثر ۲/۵ درصد مساحت و مرتبط با کاربری پارک مشروط به عدم تفکیک و صدور مجوز تجاری در صورتی که مساحت قطعه اصلی کم تر از ۲۰۰۰ متر نباشد مجاز است.
- احداث زمین های ورزشی و زمین های بازی کودکان در حداکثر ۱۰ درصد مساحت پارک مجاز است.
- احداث مراکز فرهنگی - هنری (از قبیل کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، محل نمایش به صورت سرباز و سرپوشیده، نمایشگاه های سرباز و سرپوشیده) در حداکثر ۱۰ درصد مساحت پارک در صورت عدم تفکیک مجاز است.
- احداث سرویس های بهداشتی در پارک ها تا حداکثر ۵۰ مترمربع مجاز است.
- احداث قسمت اداری و نگهبانی در پارک ها به صورت واحد مجزا تا ۱۰ مترمربع و به صورت مجموعه ای تا حداکثر ۱۵۰ مترمربع مجاز است.
- احداث مراکز تولید و تکثیر گل و درختچه
- احداث تاسیسات آبرسانی
- تبصره ۱: کلیه بناهای کاربری های مذکور مختص استفاده داخل پارک می باشد و نباید ورودی مستقل و مجزا به گذرهای مجاور داشته و فاقد دیوار یا موانع جدا کننده از عرصه پارک باشد.

تبصره ۲: کلیه موارد فوق منوط به موافقت و نظارت شهرداری و تایید کمیته فنی است.

❖ استفاده های ممنوع

- هر گونه احداث بنا در داخل حرایم و جنگل های حاشیه و فضاهای سبز
- هر گونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده فوق در کاربری پارک و فضای سبز ممنوع است.

استاندارداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

- هر گونه تغییر کاربری و احداث بنا در داخل حریم و ... ممنوع است

### ➤ ضوابط و مقررات

#### ❖ ضوابط مربوط به اندازه و مساحت زمین و تفکیک قطعات

- هرگونه تفکیک در اراضی فضای سبز عمومی و پارک‌های معین شده در نقشه طرح تفصیلی ممنوع است.
- حداقل اندازه زمین برای احداث پارک‌ها در توسعه‌های جدید شهری مطابق موارد زیر است:
  - پارک محله با حداقل اندازه ۵۰۰ مترمربع
  - پارک ناحیه با حداقل اندازه ۲۰۰۰ مترمربع
  - پارک شهر با حداقل اندازه ۵۰۰۰ مترمربع

#### ❖ تراکم ساختمانی و سطح اشغال در کاربری پارک و فضای سبز

- حداکثر تراکم ساختمانی مراکز فرهنگی و هنری در داخل پارک‌ها برابر سطح مجاز قابل ساخت و حداکثر در دو طبقه خواهد بود.
- حداکثر تراکم ساختمانی فضاهای پذیرایی و تفریحی و تجاری در داخل پارک‌ها برابر سطح مجاز قابل ساخت و حداکثر در یک طبقه خواهد بود.

#### ❖ حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان‌های فرهنگی و هنری در داخل پارک‌ها برابر ۱۰٪ سطح کل پارک می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال غرفه‌های تجاری و پذیرایی در پارک‌ها برابر ۲/۵ درصد سطح کل زمین می‌باشد.
- ساختمان‌های ذکر شده در بالا باید حداقل ۲۰ متر از خیابان مجاور فاصله داشته باشند.

#### ❖ تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- حداکثر ارتفاع ساختمان‌های فرهنگی و هنری دو طبقه و برابر ۷ متر خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع سایر بناهای مجاز و مشروط در داخل پارک‌ها یک طبقه برابر ۳/۵ متر خواهد بود.

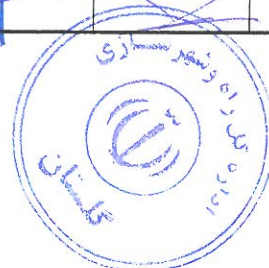
#### ❖ مقررات مربوط به نماسازی

- کلیه بناهای واقع در پارک‌ها باید با مصالح مناسب به صورت زیبایی که هماهنگ با محیط پارک باشد، نماسازی گردند.
- اطراف اراضی مربوط به پارک‌ها نیاز به محصور شدن ندارد و در صورت نیاز تنها از نرده کوتاه یا گیاهان، استفاده شود.

#### ❖ ضوابط عمومی

- طرح کاشت و محوطه سازی و معماری پارک‌ها و فضاهای سبز در مقیاس بالاتر از محله باید به تایید کمیته فنی برسد.
- تأمین پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط و مقررات طرح الزامی است، علاوه بر آن توصیه می‌گردد در طول پارک در طول هر قطعه و به عمق حداقل ۵ متر عقب نشینی به منظور توقف موقت اتومبیل‌ها در نظر گرفته شود.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



**تبصره:** در یافت های موجود در صورت عدم امکان تخصیص زمین با مساحت های فوق ، احداث پارک با مساحت های کم تر در صورت صلاحدید شهرداری و تایید کمیته فنی امکان پذیر می باشد .

**۲-۶-۱: کاربری آموزشی**

➤ **موارد استفاده از زمین**

❖ **استفاده های مجاز**

- احداث واحدهای آموزشی شامل آمادگی، مهد کودک، پیش دبستانی، دبستان، دبیرستان و پیش دانشگاهی
- احداث هنرستان های صنعتی و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و رفاه امور اجتماعی، کلاس های نهضت سواد آموزی
- احداث مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعداد های درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی

جدول شماره (۱) - ۲-۶-۱: کاربری های پارک و فضای سبز مصوب شورای عالی

محل	آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک- آمادگی- پیش دبستان) - دبستان
ناحیه	کلاسهای سواد آموزی- دبیرستان و پیش دانشگاهی
منطقه	هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی
شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعداد های درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی

❖ **استفاده های مشروط**

- احداث تأسیسات رفاهی صرفاً برای مراکز آموزشی از قبیل سالن های سخنرانی و نمایش ، غذاخوری و بوفه ، خوابگاه، سالن های ورزشی و مسجد ، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی (در حد نیاز مجموعه آموزشی)
- احداث واحدهای سرایداری با مساحت حداکثر ۷۰ مترمربع صرفاً برای مراکز آموزشی و بدون اجازه تفکیک مشروط بر حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور
- احداث انبار کتاب های آموزشی، سالن تعمیر وسایل کمک آموزشی و فعالیت های مشابه وابسته به آموزش و پرورش و وزارت کار و امور اجتماعی

❖ **استفاده های ممنوع**

- هر گونه فعالیت و استفاده بجز موارد ذکر شده فوق ممنوع است

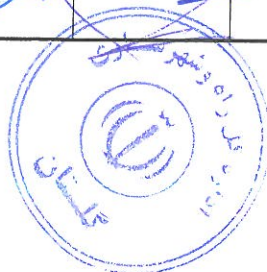
➤ **ضوابط و مقررات**

ضوابط و مقررات مصوب وزارت آموزش و پرورش و سازمان تجهیز و نوسازی مدارس در خصوص فضاهای آموزشی در هر صورت نافذ بر این ضوابط خواهد بود.

❖ **تفکیک زمین**

تفکیک زمین های آموزشی ممنوع است اما در هر صورت در توسعه های جدید حداقل اندازه تفکیک برای کاربری های آموزشی باید به صورت زیر مد نظر قرار گیرد :

استاندارد	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



- حداقل مساحت قطعه تفکیکی دبستان برابر ۲۰۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی دبیرستان و هنرستان برابر ۳۵۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی سایر مراکز آموزشی برابر ۳۰۰۰ مترمربع

تبصره: در کالبد موجود شهر فضاهای آموزشی که با سطوح کمتر در حال فعالیت می باشند با تأیید وزارت آموزش و پرورش و ساختمان تجهیز و نوسازی مدارس امکان فعالیت آنها بلامانع است.

#### ❖ نحوه دسترسی ها

- کلیه قطعات آموزشی باید علاوه بر یک دسترسی اداری، یک در ورودی برای ورود و خروج دانش آموزان و یک دسترسی سواره به محوطه داشته باشند .
- دسترسی واحدهای آموزشی تا مقطع دبستان از خیابان های ۱۲ تا ۱۴ متری و دبیرستان ها و هنرستان ها از ۱۴ الی ۲۴ متری امکان پذیر خواهد بود .

#### ❖ تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری های آموزشی به شرح زیر است:

- کودکستان و مهدکودک ۳۵٪ سطح کل زمین
- دبستان ۷۰٪ سطح کل زمین
- دبیرستان ، هنرستان و سایر مراکز آموزشی ۱۰۵٪ سطح کل زمین
- احداث تاسیسات بهداشتی در فضاهای باز به میزان حداکثر ۵٪ مجاز است.
- احداث واحد سرایداری تا حداکثر ۷۰ مترمربع مجاز است.

#### ❖ سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری های آموزشی ۳۵ درصد سطح قطعه می باشد.

#### ❖ تعداد طبقات و ارتفاع بنا

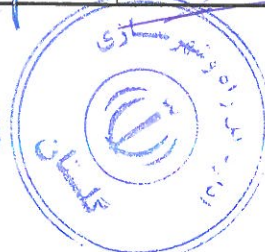
- حداکثر طبقات قابل احداث در کاربری های آموزشی برای کودکستان و مهدکودک ۱ طبقه ( حداکثر ارتفاع ۴ متر ) ، دبستان ۲ طبقه و دبیرستان و هنرستان ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین ( حداکثر ۱۲/۸۰ متر ارتفاع ) است .

تبصره ۱: در بر گذر زمین های آموزشی باید عقب نشینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر به منظور توقف کوتاه مدت اتومبیل های مراجعان ایجاد شود. مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد.

#### ❖ حیاط و فضاهای باز

- حداقل فضای باز برای کلیه کاربری های آموزشی نباید از ۶۵ درصد سطح زمین کمتر باشد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



- توصیه می‌گردد در فضای باز مدارس با استفاده از محوطه سازی (کف سازی، نرده و گیاه و مشابه آن بدون عناصر ساختمانی) محدوده‌هایی برای توقف موقت سرویس مدارس (در زمان تعطیلی) ایجاد گردد.

#### ❖ نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بناهای آموزشی در زمین به صورتی که از حدود زمین حداقل ۳ متر و با جبهه ورودی حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد توصیه می‌گردد.
- ساختمان‌ها باید به نوعی در زمین مستقر گردند که اشراف به واحدهای مجاور (مسکونی و غیر مسکونی) نداشته باشند و بر اساس ضوابط سازمان آموزش و پرورش نورگیری طبیعی کلاس‌ها تأمین شود.

#### ❖ حداقل پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق بند پارکینگ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می باشد.

#### ❖ نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه کلاس‌های درسی و آزمایشگاه‌ها و اطاق‌های اصلی مربیان و کادر آموزشی باید از نور کافی و تهویه طبیعی برخوردار باشد
- حداقل مساحت لازم برای نورگیرهایی که به منظور نورگیری اطاق‌های اصلی و کلاس‌ها در نظر گرفته می‌شود ۱۰ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر می‌باشد.

- توصیه می‌شود ارتفاع کف پنجره کلاس‌های درس در ارتفاع مناسب برای دید دانش آموزان به خارج در نظر گرفته شود.
- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراف به همسایه الزامی است.

#### ❖ نماسازی

- کلیه واحدهای آموزشی می‌بایست اقدام به نماسازی مناسب چه از داخل چه از خارج بنا به عمل آورند. صدور پایان کار و مجوز استقفا<sup>۰۱</sup> از بنا مشروط به اجرای نماسازی به طور کامل است.
- نصب هر گونه تأسیسات (کانال کولر و غیره ...) در نما ممنوع است.
- طراحی حجم ساختمانی و نما سازی، باید با استفاده از الگوهای معماری بومی انجام گیرد.

#### ❖ ضوابط ایمنی و آتش نشانی

- راه پله‌ها باید به گونه ای طراحی شوند که احتمال بروز آتش سوزی در آنجا وجود نداشته باشد. تا حد امکان نباید از مواد قابل اشتعال در اجرای راه پله‌ها استفاده نمود.
- راهروهای بالای طبقات همکف باید به گونه ای طراحی شوند که حداقل به دو راه پله جدا منتهی شوند.
- سالن‌های اجتماعات و غذاخوری که دارای ظرفیت بیش از ۶۰ نفر می باشند باید جهت آرای بیش از یک خروجی باشند.
- در مکان‌های آموزشی طراحی و اجرای سیستم‌های هشدار دهنده صوتی ضروری می باشد.
- رعایت کامل ضوابط آتش نشانی و مقررات ملی ساختمان در ساخت مکان‌های آموزشی الزامی بوده و در صورت عدم رعایت این ضوابط پایان کار صادر نمی گردد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

۳-۶-۱: آموزش، تحقیقات و فناوری

➤ موارد استفاده از زمین

❖ استفاده‌های مجاز

- احداث واحدهای آموزش عالی شامل مدارس عالی، دانشکده و دانشگاه، حوزه‌های علمیه و دانشسراها، مراکز تربیت معلم، مراکز عملی کاربردی و سایر مراکز آموزشی دارای مقاطع تحصیلی بالاتر از دیپلم در کاربری آموزش عالی مجاز است.
- احداث مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و پارک‌های علم و فناوری مجاز است.

جدول شماره (۱)-۳-۶-۱: کاربری‌های آموزش عالی، تحقیقات و فناوری مصوب شورای عالی

آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
-------------------------	-----	---

❖ استفاده‌های مشروط

- احداث تأسیسات رفاهی و خدماتی صرفاً برای مراکز آموزشی و دانشجویان از قبیل سالن‌های سخنرانی و نمایش، غذاخوری، خوابگاه دانشجویان و استادان، بناهای اداری، سالن و زمین‌های ورزشی، مسجد و مراکز فرهنگی، واحدهای کوچک تجاری در حد رفع نیاز دانشجویان، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی در حد نیاز مجموعه آموزشی، واحدهای مسکونی برای کادر اداری و استادان صرفاً برای مراکز آموزشی مربوطه و بدون اجازه تفکیک، مشروط به تأیید سازمان‌های ذیربط مجاز است.

❖ استفاده‌های ممنوع

- هر گونه کاربری و فعالیت به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

➤ ضوابط و مقررات

❖ حداقل اندازه زمین و تفکیک قطعات

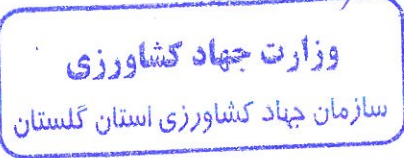
- هر گونه تفکیک در اراضی این کاربری ممنوع است.
- احداث بنا در کاربری آموزش عالی با استفاده از ضوابط سازمان‌های مربوط و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تعیین خواهد گردید و ملاک صدور پروانه نقشه‌های تأیید شده با مهر و امضای سازمان مربوط خواهد بود، اما در هر صورت هر نوع عملیات ساختمانی (تعمیر، تعمیر اساسی، تجدید و احداث بنا) مشروط به کسب مجوز از شهرداری گرگان است.

❖ ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداکثر ارتفاع ساختمان‌های خدماتی و رفاهی در داخل مجموعه آموزشی برابر ۴ طبقه یا حداکثر ۱۴ متر ارتفاع خواهد بود.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان (ها) در مجموعه آموزشی برابر ۲۵٪ سطح زمین می‌باشد.



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



- نحوه استقرار واحدهای مسکونی و خوابگاه‌ها و سایر بناها در زمین باید به طریقی باشد که اشرف به سایر واحدها و بناهای هم‌جوار نداشته باشند.
- کلیه فضاهای آموزشی و کمک آموزشی و فضاهای وابسته، مطابق ضوابط و مقررات و استانداردهای موجود باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- نمای کلیه جوانب ساختمان‌ها باید قبل از استفاده ناماسازی بشوند.
- لازم است دیوارهای محوطه سمت معبر عمومی با استفاده از نرده و دست‌انداز پوشیده گردد.
- دسترسی واحدهای رفاهی و خدماتی در یک مجموعه آموزشی تنها باید از طریق راه‌های داخلی مجموعه تأمین گردد.
- طرح مجموعه باید به تایید کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج برسد.

۴-۶-۱: درمانی

➤ موارد استفاده از زمین

❖ استفاده‌های مجاز

- احداث واحدهای درمانی در مقیاس محله، ناحیه و شهر از قبیل درمانگاه، مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، مراکز انتقال خون و کلینیک‌های تخصصی و بیمارستان، زایشگاه و تیمارستان در کاربری‌های تعیین شده تحت نام درمانی مجاز است.
- احداث واحدهای بهداشتی از قبیل خانه سال‌مندان، مراکز نگهداری ناتوانان و کم‌توانان جسمی و ذهنی، مراکز بهداشتی نگهداری کودکان بی سرپرست، کلینیک‌های تخصصی و مراکز توان‌بخشی و تیمارستان‌ها مجاز است.

جدول شماره (۱)-۴-۶-۱: کاربری‌های درمانی مصوب شورای عالی

محل	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
ناحیه	پلی کلینیک‌ها
منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
شهر	بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستان‌ها، مراکز توان‌بخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی

❖ استفاده‌های مشروط

- احداث مراکز آموزشی در کاربری‌های درمانی و بهداشتی صرفاً برای امر درمان مجاز است.
- احداث داروخانه، مرکز فروش لوازم طبی، قطعات کمک درمانی، آزمایشگاه، رادیولوژی و تزریقات و سایر موارد مشابه در کاربری‌های درمانی و بهداشتی مشروط به این که وابسته به مرکز درمانی و یا بهداشتی باشد مجاز است. در این حالت مجوز استفاده تجاری و خدماتی صادر نخواهد شد و تفکیک زمین آن‌ها نیز ممنوع است. با انتقال مراکز درمانی و بهداشتی مربوطه این مراکز منتقل یا برچیده خواهند شد.

وزارت نیرو  
سرت آب و فاضلاب  
استان گلستان

شماره ثبت ۱۹۴۹

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

پارت-part

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

اداره کل راه و شهرسازی  
گلستان

احداث واحدهای آموزشی و خدماتی و رفاهی برای دانشجویان و کادر پزشکی از قبیل خوابگاه، کلاس‌های درس و خانه‌های سازمانی، سالن و زمین‌های ورزشی و فضاهای جنبی دیگر در ارتباط با فعالیت اصلی در کاربری‌های درمانی مربوطه و بدون اجازه تفکیک زمین، مشروط به تأیید کمیسیون ماده ۵ مجاز است.

- احداث واحدهای خدمات رفاهی برای مراجعان بیمارستان (شامل رستوران و مراکز انتظار) در حداکثر ۵ درصد مساحت زمین مشروط به تأیید مراجع دارای صلاحیت مجاز است.
- احداث مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی (خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی، سونوگرافی، سی تی اسکن و ام آر آی و داروخانه و مشابه این‌ها) و ساختمان پزشکان در گذرهای با عرض ۱۴ متر و بالاتر.

#### ❖ استفاده‌های ممنوع

- هر گونه کاربری و فعالیت به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

#### ➤ ضوابط و مقررات

#### ❖ حداقل اندازه زمین

- حداقل اندازه قطعه زمین برای کاربری درمانی در حد محلات و نواحی مطابق ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی خواهد بود. در هر صورت حداقل مساحت قطعه زمین برای کاربری‌های بهداشتی، درمانی و بهزیستی در حد محلات ۵۰۰ مترمربع و در سطوح بالاتر جهت مراکز بهداشت برابر ۱۰۰۰ متر مربع است. مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان حداقل مساحت زمین ۲۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.
- کاربری‌های درمانی و بهزیستی مشخص شده در طرح جامع مجاز به تفکیک زمین نمی‌باشند.
- دسترسی مراکز درمانی در مقیاس محله از خیابان‌های با عرض حداقل ۱۲ متر و مراکز درمانی و بهزیستی در مقیاس ناحیه از خیابان‌های با عرض حداقل ۱۶ متر و دسترسی بیمارستان‌ها از خیابان‌های ۱۸ متر به بالا مجاز می‌باشد.
- دسترسی جداگانه مراکز فرعی واقع در واحدهای درمانی و بهزیستی به معابر مجاز است، اما در هر صورت باید دسترسی داخلی آن نیز به سایر مراکز فرعی فراهم باشد.

#### ❖ تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در این کاربری عبارتست از:

- بیمارستان و درمانگاه، خانه بهداشت و سایر فعالیت‌های مجاز در کاربری درمانی طبق ضوابط وزارت درمان و بهداشت و آموزش پزشکی
- خانه سال مندان، مراکز توان‌بخشی و سایر مراکز بهزیستی برابر ۸۰ درصد سطح زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی بنا در مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق تراکم مسکونی هم جوار تعیین می‌گردد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

### ❖ سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بنا در حد محله و ناحیه در کاربری‌های درمانی ۵۰ درصد و بهزیستی ۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی کادر اداری و درمانی برابر ۱۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی برای مراجعان (شامل رستوران و مراکز انتظار) برابر ۵٪ سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق ارتفاع مسکونی هم جوار تعیین می‌گردد.

### ❖ تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- حداکثر تعداد طبقات برای کاربری بهزیستی دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۱۰/۵ متر، درمانی با حداکثر ۳ طبقه ارتفاع ۱۴/۱۰ متر می‌باشد.
- مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق ارتفاع مسکونی هم جوار تعیین می‌گردد.
- در مورد پروژه‌های خاص با تأیید وزارت بهداشت و درمان انجام برخی اصلاحات در ضوابط ساختمانی از طریق طرح موضوع در کمیته فنی امکان پذیر است.

### ❖ سایر ضوابط

- کلیه اتاق‌های اصلی باید دارای نور و تهویه طبیعی باشند.
- نحوه استقرار بناها در زمین باید به روشی باشد که سبب زیجاده اشراق به سایر واحدها و بناهای هم‌جوار نگردد.
- کلیه بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شوند، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- لازم است دیوارهای محوطه سمت معابر عمومی در کاربری‌های درمانی و بهزیستی به صورت نرده و دیوار کوتاه اجرا گردد.
- حفظ پاکیزگی محیط اطراف کاربری‌های درمانی با رعایت جداسازی وسایل آلوده و از بین بردن آنان با روش‌های بهداشتی و نیز پالایش فاضلاب آلوده الزامی است.
- رعایت عقب نشینی بنای درمانی از بر گذر مجاور به میزان حداقل ۳ متر الزامی است.
- پلی کلینیک‌ها و بیمارستان‌ها از خیابان‌های ۱۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشند.
- در بیمارستانها و مراکز درمانی و بهداشتی و بهزیستی با مساحت عرصه بیش از ۱۰۰۰ متر مربع، در بر گذر دسترسی دارای باید زمینی به طول بر قطعه و با عرض حداقل ۵ متر برای توقف‌های کوتاه مدت مراجعان در نظر گرفته شود.
- در مجتمع پزشکان رعایت حداقل مساحت ۵۰ مترمربع برای هر واحد و تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر مطب الزامی است.
- طرح معماری و سایت پلان مجموعه در زمین‌های تا ۱۵۰۰ متر مربع باید بصورت کلیه فن و بیش از ۱۵۰۰ متر مربع زمین پس از تأیید کمیته فنی در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

۵-۶-۱: ورزشی

➤ موارد استفاده از زمین

❖ استفاده‌های مجاز

- ایجاد تأسیسات ورزشی در مقیاس محله و ناحیه و استادیوم ورزشی، مجموعه ورزشی، سالن‌ها و باشگاه‌های ورزشی، زورخانه و استخرهای سرپوشیده و روباز در کاربری ورزشی مجاز است.

جدول شماره (۱) ۵-۶-۱: کاربری های ورزشی مصوب شورای عالی

محل	زمین های بازی کوچک	ورزشی
ناحیه	زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها	
شهر	ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی	

❖ استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای تجاری مرتبط با کاربری ورزشی مشروط به عدم صدور مجوز تجاری مستقل و مشروط به موافقت شهرداری و عدم تفکیک آنان صرفاً به منظور استفاده داخل مجموعه مجاز است.
  - احداث واحدهای فرهنگی آموزشی شامل کتابخانه و سالن نمایش فیلم، کلاس‌های آموزشی در ارتباط با کاربری اصلی مشروط به عدم تفکیک مجاز است.
  - ایجاد امکانات تفریحی، رفاهی، پذیرایی و خوابگاهی در حد نیاز با تشخیص سازمان‌های ذی‌ربط مشروط به تصویب سازمان های مربوط و عدم تفکیک امکان پذیر است.
  - بهره برداری از سالن‌های ورزشی چند منظوره با هدف احداث تأسیسات مدیریت بحران، با در نظر گرفتن کلیه ملاحظات ایمنی مشروط به تأیید کمیسیون ماده ۵ مجاز است.
- تبصره : کلیه موارد فوق منوط به موافقت و نظارت شهرداری و تایید کمیته نمی می باشد.

❖ استفاده‌های ممنوع

- احداث هر گونه کاربری و فعالیت به غیر از موارد ذکر شده در بندهای فوق ممنوع است.

➤ ضوابط و مقررات

- تفکیک زمین و احداث بناهای مرتبط با کاربری ورزشی تابع ضوابط و دستور عمل های وزارت ورزش و جوانان و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می باشد. فضاهای ورزشی تعیین شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی باشند.



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	تعاونت وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	---



❖ حداقل اندازه زمین و تفکیک

حداقل مساحت زمین با هدف احداث زمین ورزشی به شرح زیر است :

- زمین ورزشی در سطح محلات بصورت روباز ۵۰۰ مترمربع
- باشگاه ورزشی و زورخانه در سطح محلات ۵۰۰ مترمربع
- زمین ورزشی در سطح محلات ۲۰۰۰ مترمربع
- سالن‌های ورزشی در سطح نواحی و شهر ۳۰۰۰ مترمربع
- ورزشگاه در سطح شهر و فراشهر ۱۰۰۰۰ متر مربع
- استادیوم در سطح شهر و فراشهر ۲۰۰۰۰ متر مربع

❖ تراکم ساختمانی

- برای احداث استادیوم‌های ورزشی رعایت ضوابط سازمان تربیت بدنی الزامی است.
- حداکثر تراکم ساختمانی تأسیسات مورد نیاز در زمین‌های ورزشی روباز (شامل رختکن، تأسیسات و سایر) برابر ۱۰٪ کل زمین می باشد.
- تراکم ساختمانی برای احداث سالن ورزشی و باشگاه و زورخانه برابر ۸۰٪ سطح کل زمین می‌باشد.
- زمین‌های بازی (زمین فوتبال، بیس دو و میدانی و...) و استخر غیر مسقف جزء زیربنا محسوب نمی‌شوند.

❖ سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین‌های ورزشی روباز برابر ۱۰٪ سطح کل زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا برای احداث سالن‌های ورزشی ۸۰٪ سطح زمین می‌باشد.

❖ تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برابر دو طبقه و حداکثر ارتفاع بنا ۱۰ متر است. به جز استادیوم ورزشی و سالن‌های چند منظوره که دارای تجهیزات مدیریت بحران می‌باشند، چنانچه در موارد خاصی نیاز به افزایش ارتفاع باشد، تأیید سازمان مربوط و تصویب کمیسیون ماده ۵ الزامی خواهد بود. بدیهی است رعایت حقوق همسایگی و تأمین نور و جلوگیری از اشراق و سایر موارد الزامی خواهد بود.

❖ نحوه استقرار ساختمان در زمین

- احداث بنا باید با رعایت حریمی به اندازه حداقل ۳ متر از هر قطعه صورت گیرد و استقرار ساختمان در هر محل از زمین آزاد است ضمن این که عدم اشراق به کاربری‌های هم‌جوار باید رعایت گردد.

❖ مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی و موارد ایمنی

- کلیه سالن‌های ورزشی و فضاهای اصلی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- رعایت استانداردها و پیش بینی موارد ایمنی در کلیه مکان‌های ورزشی و تفریحی ضروری است.

وزارت نیرو  
شرکت آب و فاضلاب  
استان گلستان  
شماره ثبت ۱۹۴۹

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

پارتنر part

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

اداره کل راه و شهرسازی  
گلستان

❖ مقررات نماسازی

- کلیه سطوح دیوار بناهای ورزشی باید با مصالح مناسب نماسازی شوند، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- طرح نما و توده گذاری کلیه بناهای ورزشی در مقیاس بالاتر از محله باید به تایید کمیته فنی برسد.
- دیوارسازی اطراف کاربری ورزشی باید با استفاده از دیوار کوتاه و نرده انجام پذیرد.

❖ ضوابط عمومی

- تامین پارکینگ مورد نیاز فضاهای ورزشی برای هریک از کاربری ها مطابق جدول حداقل پارکینگ مورد نیاز در کاربری های مختلف الزامی است. در طراحی پارکینگ ها سهولت تردد وسایل نقلیه باید تامین گردد.

۶-۶-۱: فرهنگی، هنری، مذهبی

➤ موارد استفاده از زمین

❖ استفاده های مجاز

- احداث کتابخانه (محله ای، مرکزی و تخصصی)، سالن اجتماعات، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، در کاربری فرهنگی-هنری مجاز است.
- احداث نگارخانه، فرهنگ سرا، مجتمع های فرهنگی\*، نمایشگاه آثار هنری، کارگاه ها و نمایشگاه های صنایع دستی، مراکز آموزش های هنری و هنرکده در کاربری فرهنگی-هنری مجاز است.
- احداث سینما، تئاتر و سالن های نمایش و کنسرت مجاز است.
- احداث حسینیه، فاطمیه، تکیه، مسجد (بزرگ) مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه و مراکز مذهبی اقلیت ها (کلیسا، کنیسه و آتش کده) در کاربری مذهبی مجاز است.

جدول شماره (۱)-۶-۶-۱: کاربری های فرهنگی و هنری مصوب شورای عالی

کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما	ناحیه	فرهنگی-هنری
کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما	شهر	

جدول شماره (۲)-۶-۶-۲: کاربری های مذهبی مصوب شورای عالی

مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها	محله	مذهبی
مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها	شهر	

\*مجتمع های فرهنگی به مجتمع هایی اطلاق می شود که شامل مجموعه ای از کاربری یا کاربری های مجاز فرهنگی در یک بنا باشند. (همچون مجموعه های سینما، تئاتر و سایر انواع مشابه آن)

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	------------------------	---

## ❖ استفاده‌های مشروط

- احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند استفاده‌های مجاز باشد، بدون صدور مجوز تفکیک در زمین‌های با مساحت بیشتر از ۵۰۰ متر و حداکثر در ۱۰ درصد سطح زمین و مشروط به تأمین پارکینگ برای واحدها (منطبق بر ضوابط پارکینگ تجاری) مجاز است.

## ❖ استفاده‌های ممنوع

- هر گونه استفاده به غیر از موارد ذکر شده در بندهای فوق غیر مجاز است.

## ➤ ضوابط و مقررات

- احداث ساختمان‌های فرهنگی، مذهبی، هنری با استفاده از ضوابط سازمان‌های مرتبط با وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی انجام می‌گردد. در صورت بروز مغایرت در ضوابط، نظر کمیته فنی و در صورت نیاز کمیسیون ماده پنج، نافذ خواهد بود.

## ❖ اندازه زمین و تفکیک قطعات

- تفکیک زمین در زمین‌هایی با کاربری فرهنگی، هنری ساخته شده ممنوع است. موارد خاص پس از تایید در کمیته فنی در کمیسیون ماده پنج قابل طرح می‌باشد.
- تفکیک در زمین‌های فرهنگی، هنری متناسب با نیاز و ضمن هماهنگی با اداره‌ها و سازمان‌های مرتبط با وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین می‌شود و قابل اجرا است، اما توصیه می‌گردد که از تفکیک زمین خودداری گردد.
- حداقل تفکیک برای مراکز فرهنگی، هنری در سطح محله ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل تفکیک برای مراکز فرهنگی، هنری در سطح ناحیه ۷۵۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل تفکیک برای مراکز فرهنگی، هنری در سطح منطقه و شهر ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل مساحت زمین برای احداث مسجد و بناهای مشابه ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

## ❖ دسترسی

- دسترسی مراکز فرهنگی، هنری و مذهبی از گذر با حداقل عرض ۱۶ متر تأمین می‌گردد.
- تبصره: در موارد خاص که عرض گذر کم تر از ۱۶ متر است (حداقل ۱۴ متر)، با موافقت شهرداری و تایید کمیته فنی تصمیم‌گیری می‌گردد.



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

❖ تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری‌های فرهنگی- هنری و مذهبی عبارتست از :

الف: فرهنگی ، هنری :

- حداکثر تراکم ساختمانی کتابخانه‌های عمومی و کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۱۵۰ درصد سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۱۶۰ درصد سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی هنرکده و فرهنگسرا ۱۵۰ درصد سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی نمایشگاه آثار هنری، کارگاه‌ها و نمایشگاه صنایع دستی ۱۰۰ درصد سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی مجموعه‌های فرهنگی ۳۱۰ درصد سطح کل زمین است

ب: مذهبی :

❖ حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد سطح کل زمین

❖ تعداد طبقات

الف: فرهنگی ، هنری :

- حداکثر تعداد طبقات کتابخانه عمومی و کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۳ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۲ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات هنرکده و فرهنگسرا ۳ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات نمایشگاه آثار هنری، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ۲ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات مجتمع‌های فرهنگی ۵ طبقه روی زمین

ب: مذهبی :

- در بناهای مذهبی محدودیت ارتفاع وجود ندارد.

❖ سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال عبارتست از :

الف: فرهنگی ، هنری :

- حداکثر سطح اشغال کتابخانه‌های عمومی و کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۵۰ درصد سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۸۰ درصد سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال هنرکده و فرهنگسرا ۵۰ درصد سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال نمایشگاه آثار هنری، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ۵۰ درصد سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال مجتمع‌های فرهنگی در طبقه همکف و اول برابر ۸۰ درصد و در سایر طبقات برابر ۵۰ درصد کل سطح زمین

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



## ب: مذهبی:

- حداکثر سطح اشغال زمین در قطعات مذهبی ۵۰ درصد می باشد.

## ❖ سایر ضوابط

- تامین پارکینگ در کاربری مذهبی مطابق جدول الزامی است. حداکثر تا ۳۵ درصد مساحت زمین می تواند به تامین پارکینگ اختصاص یابد.
- طرح معماری و محوطه سازی (سایت پلان) در اراضی با مساحت تا ۱۵۰۰ متر مربع باید به تایید کمیته فنی و بیش از آن پس از تایید کمیته فنی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

## ۷-۶-۱: تفریحی و توریستی

## ➤ موارد استفاده از زمین

## ❖ استفاده های مجاز

- احداث هتل، متل، هتل آپارتمان، مهمانسرا، مسافرخانه، رستوران و سالن های پذیرایی (تالار) و باغ تالار
- احداث شهرسازی، پارک جنگلی، پلازهای ساحلی و اردوگاه های جهانگردی

جدول شماره (۱)-۷-۶-۱: کاربری های تفریحی-گردشگری مصوب شورای عالی

تفریحی-توریستی	شهر
هتل، مسافرخانه ها، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهرسازی، تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلازهای ساحلی و ...	

## ❖ استفاده های مشروط

- احداث فضاهای فرهنگی، تجاری، ورزشی به شرط مرتبط بودن با کاربری اصلی و عدم تفکیک مجاز میباشد و حداکثر ۱۰ درصد مساحت بنای همکف بدون دسترسی مستقیم به معبر و استفاده داخل مجموعه

## ❖ استفاده های ممنوع

- احداث هر گونه کاربری بجز موارد ذکر شده فوق ممنوع است .

## ➤ ضوابط و مقررات

ضوابط تفصیلی این کاربری و انواع آن توسط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و همچنین وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین گردیده است لیکن احداث بنا و آغاز عملیات ساختمانی منوط به موافقت شهرداری و رعایت ضوابط طرح تفصیلی میباشد و رعایت ضوابط کلی زیر نیز الزامی است.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

### ❖ تفکیک زمین

- هرگونه تفکیک اراضی در کاربری‌های تعیین شده تحت این نام در طرح تفصیلی ممنوع است.
- حداقل مساحت لازم برای احداث هتل ۱۰۰۰ متر مربع است.
- حداقل مساحت لازم برای احداث رستوران ۳۰۰ متر مربع است.
- حداقل مساحت لازم برای احداث سالن‌های پذیرایی و تالار ۲۰۰۰ متر مربع است.

### ❖ نحوه دسترسی‌ها

- دسترسی قطعات در این کاربری از خیابان‌های با عرض ۲۰ متر و بالاتر می‌باشد. درمورد کاربری‌های مقیاس محله و ناحیه، این میزان می‌تواند با نظر شهرداری و تایید کمیته فنی تا ۱۶ متر تقلیل یابد.

### ❖ تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی برای هتل و مهمان‌سرا برابر ۲۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای رستوران ۱۰۰ درصد سطح زمین.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای سالن‌های پذیرایی و تالارها ۱۲۰ درصد سطح زمین.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای مسافرخانه برابر ۲۰۰ درصد سطح زمین.
- حداکثر تراکم ساختمانی مراکز تفریحی (شهربازی و پارک جنگلی) برابر ۵ درصد می‌باشد.

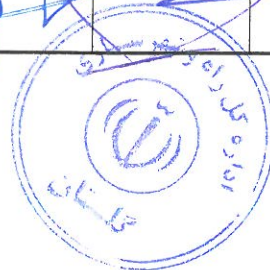
### ❖ حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

- حداکثر سطح اشغال ساختمان هتل و مهمان‌سرا برابر ۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان سالن‌های پذیرایی و تالارها ۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان رستوران ۵۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان مسافرخانه (مهدان‌خانه) برابر ۵۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال مراکز تفریحی (شهربازی و پارک جنگلی) برابر ۵ درصد می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال چادر و تأسیسات در اردوگاه‌های جهانگردی ۳۰ درصد سطح کل اردوگاه می‌باشد.

### ❖ تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات ساختمان هتل و مهمان‌سرا ۶ طبقه می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان سالن‌های پذیرایی و تالارها ۳ طبقه می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان رستوران ۲ طبقه می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان مسافرخانه (مهمان‌خانه) ۴ طبقه می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات تأسیسات و ساختمان کاربری تفریحی، یک طبقه می‌باشد.
- انجام برخی تغییرات در ضوابط و مقررات طرح که در مورد برخی از پروژه‌های خاص ضروری تشخیص داده شود، از طریق ارائه پیشنهاد توسط سازمان‌های مربوط و تایید کمیته فنی و تصویب کمیسیون ماده پنج امکان‌پذیر خواهد بود.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



❖ نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

- استقرار ساختمان هتل و مهمانسرا در زمین باید به گونه‌ای باشد که ضمن رعایت عدم اشراف به همسایگان حداقل به فاصله ۳ متر از محدوده زمین پس از رعایت بر اصلاحی قرار گیرد.

❖ مقررات نماسازی

- کلیه بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شوند، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- طرح نما باید به تایید کمیته ارتقا سیما و منظر شهری برسد.
- برای محصور کردن اراضی مربوط به هتل و مهمانسرا از دیوار کوتاه و نرده استفاده شود.
- برای محصور نمودن زمین‌های مربوط به پارک جنگلی و اردوگاه‌های جهانبندی توصیه می‌شود از مصالح طبیعی مانند پرچین استفاده گردد.
- تعبیه کولر و کانال آن و سایر تأسیسات در نما و یا در معرض دید قرار گرفتن آنان از معبر عمومی ممنوع است.

❖ سایر ضوابط

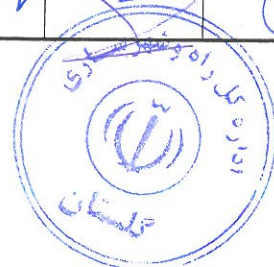
- تامین پارکینگ مطابق جدول الزامی است.

❖ باغ تالار

احداث یک واحد پذیرایی مشروط به رعایت ضوابط بندهای قبل و رعایت موارد زیر امکان پذیر است :

- حداقل عرض گذر دسترسی ۱۲ متر و یا دو گذر با عرض ۱۰ متر می باشد.
- حداقل مساحت زمین ۲۰۰۰ مترمربع است
- حداکثر سطح اشغال معادل ۱۵ درصد مساحت زمین
- حداکثر تراکم مجاز ۳۰ درصد مساحت زمین
- حداکثر تعداد طبقات مجاز دو طبقه می‌باشد
- حداقل ۶۰ درصد مساحت زمین به باغ و فضای سبز اختصاص داشته باشد
- احداث ساختمان باید با کمترین میزان تخریب فضای سبز همراه باشد
- فاصله جانبی ساختمان از هر قطعه نباید کمتر از ۵ متر باشد
- تامین پارکینگ در محوطه به میزان حداکثر ۲۰ درصد مساحت زمین مجاز خواهد بود.
- تامین پارکینگ به تعداد ذکر شده در جدول میزان پارکینگ مورد نیاز کاربری‌ها الزامی است اما تعداد پارکینگ‌ها در هر صورت نباید از ۵۰ واحد کم تر شود.
- طرح معماری و محوطه سازی (سایت پلان) در اراضی با مساحت تا ۱۵۰۰ مترمربع باید به تایید کمیته فنی و بیش از آن پس از تایید کمیته فنی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده ولایت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



۷-۶-۱: اداری، انتظامی

➤ موارد استفاده از زمین

❖ استفاده‌های مجاز

- کلیه ادارات، مجتمع‌ها و نهادهای دولتی و عمومی
  - احداث مراکز ستادی ارتش، نیروی انتظامی و سپاه و کلانتری‌ها (صرفاً استفاده اداری مجاز می‌باشد)
- جدول شماره (۱)-۷-۶-۱: کاربری‌های اداری مصوب شورای عالی

ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
منطقه	مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج
شهر	وزارتخانه‌ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی، ستاد نیروهای انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسول‌گری‌ها و سازمانهای بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها
خارج از محدوده شهر	زندان

❖ استفاده‌های ممنوع

- غیر از موارد ذکر شده فوق هر گونه استفاده دیگر از اراضی این منطقه ممنوع است.

➤ ضوابط و مقررات

- ضوابط مربوط به کاربری‌های انتظامی مشابه کاربری اداری خواهد بود. در صورت نیاز واحدهای مربوط، به ساخت و ساز مغایر با این ضوابط، موضوع از طریق طرح در کمیته فنی و مشروط به تایید کمیسیون ماده ۵ قابل اجرا خواهد بود.
- چنانچه مراکز انتظامی یا اداری نیاز به حریم امنیتی دارند مطابق مصوبه مجلس محترم و مصوبات شورای عالی امنیت ملی در خارج شهر مستقر می‌گردند و در صورت استقرار در محدوده شهر صرفاً مجاز به استفاده اداری می‌باشند.

❖ اندازه زمین و تفکیک قطعات

- تفکیک زمین‌های تعیین شده در منطقه اداری- انتظامی مجاز نیست اما در هر صورت حداقل اندازه تفکیکی ۱۰۰۰ متر برای احداث ساختمان‌های مرکزی و ۵۰۰ متر برای شعب آنها خواهد بود.

❖ نحوه دسترسی‌ها

- دسترسی قطعات کاربری اداری از خیابان‌های با عرض ۱۶ متر و بالاتر می‌باشد.
- برای مراکز اصلی اداری در بافت شهر رعایت ۵ متر عقب نشینی از بر ملک برای توقف کوتاه مدت و مراجع الزامی می‌باشد.

استانداردی	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
------------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

### ❖ تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری اداری و مختلط اداری برابر ۱۶۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- سطوح پیلوت و زیرزمین چنانچه به انبار، موتورخانه و پارکینگ اختصاص یافته باشد جزء تراکم محسوب نمی‌شوند.
- سطح نورگیرها در صورت رعایت ضوابط جزء تراکم محاسبه نمی‌گردد.

### ❖ تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات در کاربری‌های اداری برابر ۴ طبقه می‌باشد.
- توصیه می‌شود در کاربری‌های اداری دیوار جداکننده حد زمین با معبر عمومی به صورت نرده و یا نرده با ترکیب دیوار به ارتفاع حداکثر ۱/۲۰ صورت پذیرد.
- در اراضی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع تعداد طبقات می‌تواند با نظر مساعد کمیته فنی تا یک طبقه افزایش یابد.

### ❖ سطح اشغال مجاز، الگوی استقرار و فضای باز

- حداکثر سطح اشغال در کاربری‌های اداری برابر ۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد. حداکثر ۳۰ درصد فضا می‌تواند به عنوان تامین پارکینگ روباز در نظر گرفته شود.
- حداقل سطح فضای سبز و باز در کاربری‌های اداری برابر ۳۰ درصد سطح زمین است.
- حداقل عرض فضای باز واقع در طرفین (شرق و غرب) بنا که به طور پیوسته در ارتباط با حیاط اصلی می‌باشد ۳ متر و با رعایت کف پنجره با ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر است.
- محل استقرار بنای اداری به فاصله حداقل ۳ متر از حد معبر اصلی می‌باشد.
- محل استقرار با رعایت اشراف نسبت به کاربری‌های هم‌جوار در هر منطقه تعیین می‌شود.

### ❖ مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلید بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شوند، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- طراحی و اجرای نما باید با رعایت ضوابط مصوب ۱۳۹۳/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری انجام گردد.

### ❖ سایر ضوابط

- حداقل تعداد پارکینگ مطابق با جدول تعداد پارکینگ مورد نیاز در ضوابط طرح خواهد بود.
- تامین پارکینگ به میزان حداکثر ۳۰ درصد تعداد مورد نیاز در محوطه بلامانع است.
- طرح معماری و محوطه سازی (سایت پلان) در اراضی با مساحت تا ۱۵۰۰ متر مربع باید با تایید کمیته فنی و بیش از آن پس از تایید کمیته فنی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

۹-۶-۱: تأسیسات و تجهیزات شهری

➤ موارد استفاده از زمین

❖ استفاده‌های مجاز

- احداث تأسیسات مربوط به شبکه‌های تصفیه و توزیع آب شهر، مخازن آب، تأسیسات مربوط به شبکه تصفیه فاضلاب شهری، تأسیسات مربوط به شبکه برق رسانی و مخابرات، پست‌های ترانس، تأسیسات مربوط به شبکه گاز رسانی، ایستگاه‌های تبدیل فشار، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت و پمپ بنزین و گازوئیل.
  - محل جمع آوری و دفع زباله شهرداری و جایگاه‌های آتش نشانی، گورستان موجود و غسلخانه، میدین میوه و تره بار.
  - تبصره: مکان یابی تأسیساتی مانند جایگاه آتش نشانی، گورستان و غسلخانه، میدین میوه و تره بار باید به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.
  - احداث تجهیزات عمومی بهداشتی (شامل توالت‌های عمومی، حمام‌های عمومی و موارد مشابه آن)
- جدول شماره (۱)-۹-۶-۱: کاربری‌های تأسیسات شهری مصوب شورای عالی

ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشت	محل	تأسیسات شهری
مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب و پست، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز	منطقه	

جدول شماره جدول شماره (۲)-۹-۶-۱: کاربری‌های تجهیزات شهری مصوب شورای عالی

ایستگاه‌های جمع آوری زباله	محل	تجهیزات شهری
ایستگاه‌های جمع آوری زباله، ایستگاه‌های آتش نشانی، میدین میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه‌های سوخت	ناحیه	
گورستان‌های موجود- نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر	شهر	

❖ استفاده‌های مشروط

- احداث ساختمان‌های اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه صرفاً در صورت تأیید کمیته فنی مجاز است.

❖ استفاده‌های ممنوع

- هر نوع کاربری و فعالیت بجز موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

➤ ضوابط و مقررات

ضوابط و مقررات تفصیلی کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری تابع ضوابط و استانداردهای سازمان‌های مربوط از قبیل وزارت نیرو، وزارت نفت، شرکت گاز، وزارت ارتباطات و فن آوری اطلاعات، با رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط می باشد لیکن کسب مجوز از شهرداری گرگان و رعایت ضوابط کلی زیر نیز الزامی می باشد.

❖ تفکیک زمین

- هر گونه تفکیک در اراضی این منطقه ممنوع است.

اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری
---	------------------------	--------------------	-------------------------	------------------	---------	------------------------	-----------

- حداقل مساحت زمین برای تأسیسات شهری بر اساس درخواست سازمان مربوط و تایید شهرداری تعیین می‌گردد ، اما در هر صورت حداقل مساحت های زیر باید رعایت گردد :
- حداقل زمین لازم برای تفکیک پمپ بنزین ۲۰۰۰ متر مربع
- حداقل زمین لازم برای ایستگاه CNG ۱۲۰۰ متر مربع (۳۰\*۴۰)
- حداقل زمین لازم برای ایستگاه آتش نشانی و خدمات ایمنی ۵۰۰۰ متر مربع
- حداقل زمین لازم برای ایستگاه خدمات شهری ۲۰۰۰ متر مربع

#### ❖ نحوه دسترسی‌ها

- دسترسی قطعات از خیابان‌های با عرض ۲۰ متر و بالاتر می‌باشد.

#### ❖ تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی پمپ بنزین و ایستگاه گاز ۱۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی ساختمان اداری ایستگاه آتش نشانی و خدمات ایمنی ۱۰۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی ساختمان اداری ایستگاه خدمات شهری ۱۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- تبصره : محل تأسیسات کاربری‌های تجهیزات شهری جزء تراکم محسوب نمی‌شود.

#### ❖ تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برای کلیه کاربری‌های تجهیزات شهری یک طبقه بنا از روی پیلوت یا زیر زمین می‌باشد و حداکثر ارتفاع با توجه به احداث سالن و انبار برابر ۶ متر خواهد بود. تعداد طبقات ساختمان آتش نشانی دو طبقه می‌باشد.
- حداکثر ارتفاع تأسیسات مرتبط با مدیریت بحران تا ۱۰ متر مجاز است.

#### ❖ سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری پمپ بنزین و ایستگاه گاز ۱۰ درصد سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری ایستگاه آتش نشانی و خدمات ایمنی ۵۰ درصد سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری ایستگاه خدمات شهری ۱۰ درصد سطح زمین

#### ❖ نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در زمین برای کلیه کاربری‌های تجهیزات شهری طبق ضوابط طرح تفصیلی و استانداردهای سازمان‌های ذیربط و تایید شهرداری خواهد بود. اما لازم است موارد ایمنی و نیز عدم اشراق به ساختمان‌های مجاور در نظر گرفته شود.

اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استاندارداری
---	------------------------	--------------------	-------------------------	------------------	---------	------------------------	--------------

❖ حداقل تعداد پارکینگ

- مطابق ضوابط پارکینگ طرح تفصیلی می باشد.

❖ مقررات محیط زیست

- در احداث کلیه تأسیسات و تجهیزات شهری ملاحظات زیست محیطی و ایمنی و نیز رعایت ضوابط محیط زیست الزامی است.

❖ مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه ساختمان هایی که در این کاربری ساخته می شوند، باید دارای نمای مناسب و قابل قبول باشند. صدور هر گونه مجوز احداث بنا منوط به ارائه نقشه های کامل معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و الکتریکی و نیز نقشه های محوطه سازی شامل معماری، سیویل و تأسیسات مکانیکی و الکتریکی محوطه می باشد. در صورت عدم اجرای صحیح و کامل پروژه مطابق نقشه های ارائه شده ، شهرداری ملزم به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- کلیه دیوارهای مشرف به معابر عمومی در کاربری های تأسیسات و تجهیزات شهری به طور مناسب با استفاده از دیوار کوتاه و نرده طراحی و اجرا گردند.
- طرح معماری و جانمایی ( محوطه سازی ) مجموعه باید به تایید کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج برسد.

❖ حرایم

- رعایت حرایم مربوط به تأسیسات شهری برابر ضوابط سازمان های مربوطه الزامی است.

❖ سایر ضوابط

- تامین پارکینگ مطابق با جدول تعداد پارکینگ مورد نیاز برای هر کاربری الزامی میباشد.
- تامین پارکینگ به میزان حداکثر ۴۰ درصد تعداد مورد نیاز در محوطه بلامانع است.
- در احداث پمپ های گاز رعایت فاصله از خطوط انتقال نیرو و پست های برق فشار متوسط و قوی مطابق ضوابط فنی الزامی است. احداث این گونه کاربری ها در مجاورت بافت های شهری ممنوع است.
- طرح سایت پلان و معماری پمپ بنزین و گاز بایستی به نحوی تهیه شود که صف انتظار حداقل ۵ خودروی متصل در محدوده ملک تامین گردد و طرح آن به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.
- طرح مکان یابی ، معماری و محوطه سازی (سایت پلان) در اراضی با مساحت تا ۱۵۰۰ متر مربع باید به تایید کمیته فنی و بیش از آن پس از تایید کمیته فنی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
- تامین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای کاری باید رعایت شود .

وزارت نیرو  
شرکت آب و فاضلاب  
استان گلستان

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت کشور  
استانداری گلستان  
معاونت امور عمرانی

شماره ثبت ۱۹۳۹

اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری
---	------------------------	--------------------	-------------------------	------------------	---------	------------------------	-----------

۱۰-۶-۱: حمل و نقل و انبارداری

➤ موارد استفاده از زمین

❖ استفاده‌های مجاز

- احداث پایانه‌های مسافربری داخل و خارج شهری و پایانه‌های باربری، پارکینگ های کوچک و بزرگ
- احداث پارکینگ‌های شهری و ایستگاه‌های مترو، مترو ریل تراموا و فرودگاه
- احداث انبارهای سرباز و سرپوشیده به منظور نگهداری مواد بی خطر، سردخانه و سیلو منطبق بر ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست
- احداث پارک موتوری مربوط به ماشین آلات شهرداری

جدول شماره (۱)-۱۰-۶-۱: کاربری های حمل و نقل و انبارداری مصوب شورای عالی

محل	معابر و پارکینگ های محله ای و ایستگاههای مترو	حمل و نقل و انبارداری
ناحیه	معابر، پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری	
شهر	معابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه های فرودگاه های موجود، بنادر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بزرگ و کوچک و سردخانه ها	

❖ استفاده های مشروط

- احداث واحدهای پذیرایی، تعمیرگاه و سرویس ماشین آلات (به صورت مجموعه حیاط دار مرکزی که کلیه فعالیتها را حول حیاط مرکزی سازماندهی کرده و سیمای شهری حفظ گردد) پمپ گازوئیل، واحدهای تجاری، انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه‌های مسافربری و باری و پارک موتوری شهرداری مشروط به عدم تفکیک فضاهای ذکر شده و تصویب ویژگی‌های بصری توسط کمیسیون ماده پنج مجاز است.

❖ استفاده‌های ممنوع

- احداث انبار نگهداری مواد قابل انفجار و شیمیایی مضر یا آتش‌زا در داخل محدوده قانونی شهر ممنوع است.
- هر گونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

➤ ضوابط و مقررات

❖ تفکیک زمین

- هر گونه تفکیک در زمین های این کاربری ممنوع می‌باشد.
- حداقل تفکیک برای زمین های مربوط به انبارها ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل تفکیک برای زمین های مربوط به پایانه مسافربری (درون شهری و بیرون شهری) ۳۰۰۰ متر مربع

❖ دسترسی‌ها

- دسترسی انبارها باید از طریق شبکه‌های ۱۶ متر و بیشتر تأمین گردد.
- حداقل اندازه قطعه برای سایر کاربری‌های مجاز متناسب با نیاز و عملکرد آن توسط سازمان‌های مربوطه تعیین می‌گردد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

### ❖ تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های مسافربری داخل شهری برابر ۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های مسافربری بیرون شهری برابر ۳۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های باربری برابر ۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری انبارها برابر ۷۰ درصد سطح اراضی می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری پارک موتوری برابر ۵ درصد سطح کل زمین است.
- سطح زیرزمین‌ها چنانچه به منظور انبار و تأسیسات موتورخانه استفاده شوند جزء تراکم محاسبه نمی‌شوند.

### ❖ حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در پایانه‌های مسافربری داخل شهری برابر ۲۵ درصد سطح زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه‌های مسافربری خارج شهری برابر ۱۵ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه‌های باربری برابر ۲۵ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری انبارها برابر ۷۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری پارک موتوری برابر ۵ درصد سطح زمین می‌باشد.

### ❖ تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- حداکثر ارتفاع در کاربری‌های مربوط به پایانه‌ها توسط کمیته فنی و تایید کمیسیون ماده پنج با توجه به طرح‌های مناسب تهیه شده تعیین می‌گردد.
- حداکثر ارتفاع انبارها و بناهای واقع در پارک موتوری برابر ۱۲ متر از سطح معبر مجاور می‌باشد.

### ❖ مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری باید دارای نمای مناسب و قابل قبول بوده به صورتی که به هیچ عنوان نمای عمومی شهر را زنده نکنند، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- کلیه دیوارهای مشرف به معابر عمومی در کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری به طور مناسب با استفاده از دیوار کوتاه و نرده طراحی و اجرا گردند.
- طرح معماری و جانمایی (محوه سازی) مجموعه باید به تایید کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج برسد.

### ❖ ضوابط و مقررات عمومی

- در احداث پایانه‌های مسافربری رعایت حریم به میزان حداقل ۵ متر از هر قطعه و قطعات مجاور و محدود شده زمین الزامی است.
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا برای فعالیت‌های گوناگون مجاز در این حوزه الزامی است.
- در پایانه‌های مسافربری تأمین فضای سبز به میزان حداقل ۶۰٪ مساحت زمین به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

- طرح عارضه‌سنجی ترافیکی به منظور ایجاد سهولت تردد وسایل نقلیه در کاربری‌های پایانه و پارکینگ باید به تأیید مراجع ذیصلاح برسد.
- تامین تهویه و نور مستقیم باید در فضاهای فعالیت پیش بینی شود.
- طرح پایانه حمل و نقل باید به تأیید سازمان مجری طرح و شهرداری و در نهایت به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.
- رعایت موارد ایمنی و دریافت تأیید سازمان آتش نشانی برای احداث ساختمان الزامی است.
- در پایانه های مسافربری و باربری، مسیرهای ورودی و خروجی متقاضیان با مسیرهای ورودی و خروجی اتوبوس ها و کامیون ها باید به صورت جداگانه طراحی و جایگاه انتظار مراجعان، واحدهای بهداشتی، انبارهای کالا، خوابگاه و حمام رانندگان، پارکینگ ها و سایر تاسیسات مورد نیاز باید بر اساس استانداردهای مورد قبول در طرح منظور گردد.
- طرح مجموعه باید به تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج برسد.
- سایت پلان مجموعه و معماری در اراضی با مساحت تا ۱۵۰۰ متر مربع باید به تأیید کمیته فنی و بیش از آن پس از تأیید کمیته فنی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۱-۶-۱: میراث تاریخی

جدول شماره (۱)-۱۱-۶-۱: کاربری های تاریخی مصوب شورای عالی

تاریخی	شهر	اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یاد بود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنها
--------	-----	--

- هرگونه اقدام در این اراضی نیازمند استعلام از وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری است و رعایت قوانین، آیین نامه ها و دستورعمل های سازمان یاد شده در این اراضی با رعایت حقوق مالکانه ساکنان و تدابیر و اقدامات جبران محدودیت های اعمال شده در این محدوده ها الزامی می باشد.
- در خصوص تپه قلعه خندان به استناد کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۹/۱۲/۱۱ مقرر گردید حریم تپه قلعه خندان در طرح لحاظ گردد و در خصوص حریم نیز مقرر گردید میراث فرهنگی جهت کاهش حریم تپه به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ ارایه نماید.
- در خصوص محدوده بافت تاریخی به استناد کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۹/۱۲/۱۱ مقرر گردید پس از طی روند تصویب طرح در دست تهیه بافت تاریخی به کارفرمایی میراث فرهنگی مطرح و در جلسه کمیسیون ماده ۵ تصویب و ملاک عمل قرار گیرد. و آخرین محدوده بافت تاریخی طبق مصوبه شورای عالی می باشد و در طرح تفصیلی اعمال گردد.



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

## ۱۲-۶-۱: باغات و کشاورزی

### ➤ موارد استفاده از زمین

#### ❖ استفاده‌های مجاز

- احداث فضاهای درخت کاری شده و باغ های میوه
- استفاده‌های کشاورزی اعم از صیفی کاری، سبزی کاری، جالیز و کشاورزی دیم و آبی
- کاشت درختان به منظور ایجاد پوشش‌های جنگلی و طبیعی

جدول شماره (۱)-۱۲-۶-۱: کاربری های باغات و کشاورزی مصوب شورای عالی

باغات و کشاورزی	محل	زمین های کشاورزی و باغات
-----------------	-----	--------------------------

#### ❖ استفاده‌های مشروط

- احداث تأسیسات و تجهیزات لازم به منظور بهره برداری از زمین کشاورزی یا باغ مانند موتورخانه و سردخانه مشروط به برطرف نمودن نیاز همان قطعه زمین مجاز است.
- احداث گل خانه و تأسیسات مربوط به نگهداری و پرورش گل و گیاهان زینتی در ۳۰ درصد قطعه مجاز است.
- احداث یک واحد مسکونی برای سکونت و نگهداری و احیای باغ و اراضی کشاورزی غیر قابل تفکیک در داخل محدوده زمین مجاز است.

#### ❖ استفاده‌های ممنوع

- هر نوع استفاده دیگری از این زمین ها به غیر از موارد ذکر شده فوق ممنوع است

### ➤ ضوابط و مقررات

- حفظ و حراست زمین های کشاورزی و باغ ها داخل شهر و در محدوده استحفاظی شهر الزامی است. بنابراین رعایت مفاد دستورعمل‌ها و ضوابط اعلام شده توسط مراجع ذیصلاح (همچون قانون حفاظت از باغات و فضای سبز) به این منظور لازم است.
- هر گونه تفکیک اراضی باغی کمتر از ۲۰۰۰ متر ممنوع می باشد.
- قطعات زیر ۵۰۰ متر مربع برابر با املاک همجوار سطح اشغال و تراکم محاسبه شود.
- قطعات ۵۰۰ تا ۲۰۰۰ متر مربع در قالب ۲ طبقه با سطح اشغال ۴۰ درصد و تراکم ۸۰ درصد مجاز می باشد.
- قطعات ۲۰۰۰ متر مربع به بالا در قالب حداکثر با سطح اشغال ۵ درصد در دو طبقه و سقف تراکمی ۱۰ درصد مجاز می باشد. در هر صورت مساحت زیر بنا از ۱۵۰ متر بیشتر نگردد.
- در صورت نیاز و شرایط خاص سایر درخواست های شهرداری در اراضی باغات و کشاورزی به تفصیل در ماده ۵ احاله گردد.

#### ❖ ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- تفکیک باغ های موجود مطلقاً ممنوع است.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

- تفکیک زمین های کشاورزی با حداقل مساحت ۲۰۰۰ متر مربع برای همان کاربری کشاورزی مجاز است.
- تجمیع باغ ها و زمین های کشاورزی در هر حالت و با هر مساحت مجاز بوده و شهرداری باید مکانیزم های تشویق لازم برای این منظور را تدوین و اعلام کند.
- دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری برای باغات شهر و حریم شهر و کلیه پلاک هایی که بر اساس قانون حفظ و گسترش فضای سبز و آرای کمیسیون ماده ۱۲ باغ مندرج در نقشه طرح تفصیلی می باشد لازم الرعایه می باشد.

#### ❖ دسترسی ها

- تعریض گذرهای دسترسی در محدوده قرارگیری باغ ها صرفا در صورت ضرورت و به میزان حداقل صورت گرفته و نباید منجر به قطع درخت گردد. خط پروژه تعریض گذر باید به تایید کمیته فنی برسد.

#### ❖ تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برای سکونت سرایدار یا نگهبان در باغ ها ۲ طبقه روی زمین می باشد

#### ❖ نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در باغ به فاصله حداقل ۴ متر از هر طرف با رعایت عدم اشراف به ملک های مجاور و با رعایت گذر بندی می باشد .  
 احداث حصار اطراف باغ با استفاده از دیوار کوتاه ( حداکثر ۸۰ سانتیمتر ) و بالاتر از آن نرده یا فنس خواهد بود.



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-----------------------	--------------------	------------------------	---

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

پارت-part

۱۳-۶-۱: صنعتی

➤ موارد استفاده از زمین

❖ استفاده‌های مجاز

- استقرار صنایع کوچکی که مطابق مصوبه هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن در گروه الف قرار گرفته و فاقد آلودگی محیطی باشند و آلودگی بصری آن‌ها با پوشش و محصور نمودن به منظور جلوگیری از دید و سر و صدا قابل جبران گردد، مجاز است.
- تبصره: تمامی فعالیت‌های ذکر شده در بند فوق به شرطی مجاز هستند که به صورت متمرکز در داخل زمین چهار طرف بسته فعالیت نمایند. به طوری که هیچ‌گونه آثار فعالیت آنان چه به صورت بصری و یا صوتی یا خروج گاز و مواد بودار در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد. کاربریهای مجاز این اراضی، در بخش سوم فصل سوم این مجلد در قالب کاربری های صنعتی مصوب شورایی عالی شهرسازی ارائه شده است.

❖ استفاده‌های مشروط

- ایجاد واحدهای تجاری به منظور فروش لوازم یدکی، پذیرایی، سرویس‌های بهداشتی عمومی و سرایداری در ارتباط با نوع فعالیت اصلی بدون امکان تفکیک زمین و بنا بلامانع است.

❖ استفاده‌های ممنوع

- هر گونه کاربری و فعالیت دیگر به جز موارد فوق ممنوع است.

➤ ضوابط و مقررات

❖ تفکیک قطعات

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در محدوده بازارچه‌ها و پارک‌های صنعتی ۲۰۰ مترمربع، کارگاه‌های تعمیراتی و خدماتی در سطح محله ۲۰۰ مترمربع و در سطح ناحیه و شهر برابر ۵۰۰ مترمربع و برای تعمیرگاه‌های مجاز خودرو برابر ۱۰۰۰ مترمربع است. این حداقل در شرایط خاص با توجه به نوع فعالیت و ارائه توجیهات فنی و با تصویب کمیسیون ماده پنج می‌تواند تا میزان ۲۵ درصد کاهش یابد

❖ سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین برابر ۶۰٪ درصد سطح زمین می‌باشد.

❖ تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۱۲۰ درصد سطح زمین می‌باشد. این تراکم ساختمانی با توجه به نوع فعالیت با تصویب کمیسیون ماده ۵ تا سطح ۱۸۰ درصد قابل افزایش است.
- سطح زیرزمین چنانچه برای تأسیسات و پارکینگ استفاده شود جزء تراکم محاسبه نمی‌شود.

❖ تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر ارتفاع ساختمان در واحدهای کارگاهی ۵٫۵ متر است.
- حداقل ارتفاع ساختمان در کلیه طبقات نباید از ۳٫۵ متر کمتر باشد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

پارت part

- حداقل ارتفاع ساختمان در تراز همکف تعمیرگاه های خودرو نباید از ۴٫۸ متر کمتر باشد.

#### ❖ نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در زمین به شرط عدم ایجاد اشرف با رعایت فاصله به میزان حداقل ۳ متر از هر قطعه است .

#### ❖ مقررات عمومی

- تمامی بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شوند، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- حداقل ۲۰ درصد از مساحت کل زمین باید برای ایجاد فضای سبز و درخت کاری در نظر گرفته شود.
- کلیه فعالیت‌ها در این اراضی نباید به هیچ عنوان دارای آلودگی محیطی از هر گونه ، به تشخیص سازمان محیط زیست باشند. شهرداری موظف است بلافاصله پس از دریافت شکایت ساکنان و یا سازمان محیط زیست نسبت به تعطیلی کارگاه فوق اقدام نموده و صاحب زمین و حرفه را مجبور به رفع عیب و اخذ تأیید لازم از سازمان محیط زیست نماید.
- در هنگام احداث یا توسعه عملکردهای مختلف این کاربری ، رعایت کلیه حریم‌های قانونی الزامی است.
- احداث و توسعه واحدهای صنعتی باید مطابق ضوابط و مقررات و با موافقت سازمان محیط زیست و سازمان‌ها و ادارات های مربوط انجام گیرد.
- گذرگاه های داخلی بازارچه صنعتی با ورودی و خروجی جداگانه باید به نحوی طراحی شود که مسیر ورود و خروج مواد خام و کالای ساخته شده کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شوند.
- سیستم فاضلاب و دفع آب های سطحی ، لوله کشی آب گرم و سرد برای هریک از واحدهای کارگاهی و محوطه باز بازارچه صنعتی طراحی و احداث گردد.
- مرتعیت و نظام دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب ، نبود دید، سهولت در جمع آوری با ورودی جداگانه در طرح های صنعتی منظور گردد.
- تامین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای کارگاهی- تولیدی باید رعایت شود.
- ابعاد پارکینگ باید بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسایل نقلیه که به صورت روزانه از بازارچه صنعتی استفاده خواهند کرد طراحی گردد.
- رعایت موارد ایمنی و دریافت تایید سازمان آتش نشانی برای احداث ساختمان الزامی است.
- طرح مجموعه باید به تایید کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج برسد.

وزارت نیرو  
شرکت آب و فاضلاب  
استان گلستان

شماره ثبت ۱۹۴۹



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

پارت part

۷۲

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

## فصل دوم :

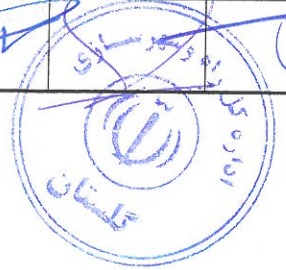
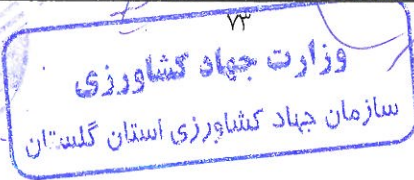
### ضوابط و مقررات استفاده عام محدوده شهر گرگان

- ۲-۱ : پارکینگ ها
- ۲-۲ : شبکه معابر و دسترسی ها
- ۲-۳ : سایر ضوابط و مقررات ساخت و ساز مشترک در تمامی پهنه



شماره ثبت ۱۲۴۱

اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری
---	------------------------	--------------------	-------------------------	------------------	---------	------------------------	-----------



## ۲-۱: پارکینگ

## • مقدمه

تأمین قطعی و احداث پارکینگ مورد نیاز برای تمامی ساختمانها و در همه ی پهنه ها طبق جدول شماره (۱)-۱-۲-۱ صدور پروانه براساس طرح تفصیلی جدید و هر گونه گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان مربوط به آنها، منوط به تأمین پارکینگ های مورد نیاز مذکور در همان ساختمان و یا در صورت احراز و تأیید عدم امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد شامل بند های زیر میشود.

تبصره ۱: چنانچه احداث یا بهره برداری از تمام پارکینگ های مورد نیاز در واحد ساختمانی (قطعه) مربوطه قابل تأمین نباشد در شعاع حداکثر ۲۵۰ متر، برای ساختمانهای مسکونی با تعداد واحد، ۲۰ واحد و بیشتر بلامانع است.

تبصره ۲: با توجه به امکان استفاده از پارکینگ های مکانیزه در صورت عدم تأمین پارکینگ در ساختمانهای تجاری و سایر...مقرر گردید برابر مقررات ملی ساختمان پارکینگ مورد نیاز بصورت مکانیزه تأمین گردد.

تبصره ۳: برای ساختمان های دارای کاربری تجاری (به صورت مجموعه ای با حداقل زیربنای ۱۰۰۰ مترمربع)، اداری، فرهنگی، خدماتی و اداری در مجاورت محورهای دارای عملکرد در مقیاس شهری و منطقه ای، در نقشه طرح تفصیلی، و قطعاتی که امکان احداث و یا بهره برداری از تمام پارکینگ های مورد نیاز در واحد ساختمانی فراهم نباشد، تأمین پارکینگ در پارکینگ های اختصاصی در شعاع حداکثر ۲۵۰ متر از ساختمان مجاز است. در این صورت ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه آن در صورت مجلس تفکیکی و اسناد واحد ثبتی مذکور الزامی است.

تبصره ۴: تعداد پارکینگ های مورد نیاز ساختمان ها و مجتمع هایی که از عملکردها، کاربری ها و فعالیت های متنوعی برخوردار است، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ های لازم برای هر یک از کاربری و فعالیت ها، بر اساس ضوابط تأمین پارکینگ در پهنه های استفاده از اراضی است.

تبصره ۵: تأمین پارکینگ مورد نیاز آژانس های تاکسی و مسافری، نمایشگاه های اتومبیل و فعالیت های مشابه که نیازمند پارکینگ است، در خود ملک و یا خارج از ملک مذکور، الزامی است

## ۲-۱-۱: ضوابط پارکینگ در پهنه سکونت

- تأمین پارکینگ برای کلیه واحدهای مسکونی (به جز قطعات ریز دانه زیر ۶۰ متر) به ازای هر واحد مسکونی الزامیست، در پهنه سکونت، متناسب با اندازه واحد مسکونی (سطح خالص واحد مسکونی) طبق جدول شماره (۱)-۱-۲-۱ الزامی است.

جدول شماره (۱)-۱-۲: پارکینگ های مورد نیاز واحدهای مسکونی در زیرپهنه سکونت

تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز	سطح خالص آپارتمانهای مسکونی و سطح ناخالص ساختمانهای مسکونی
	۴۰ متر مربع تا ۱۸۰ مترمربع
	بیش از ۱۸۰ متر مربع تا ۳۶۰ مترمربع
	بیش از ۳۶۰ مترمربع

استاندری	اداره کل راه وشهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

تبصره ۱: در پهنه های مسکونی احداث صرفاً یک واحد پارکینگ مزاحم به صورت یک به یک، یا به عبارتی واحدهای بالای ۱۸۰ متر یک واحد پارکینگ مزاحم پارکینگ اصلی خودش بلامانع است.

تبصره ۲: در املاکی که در طرح تعریض زیاد معابر شهری قرار میگیرند در صورتی که امکان تامین پارکینگ وجود نداشته باشد اخذ عوارض کسری پارکینگ بلامانع می باشد.

تبصره ۳: توسعه رامپ دسترسی پارکینگ به خارج از مرز قطعات (پلاکها) بعد از رعایت بره های اصلاحی و در فضای عمومی همجوار (فضای پیاده رو)، مطلقاً ممنوع است.

تبصره ۴: پیش بینی راههای ورودی مجزا برای دسترسی به فضای پارکینگ (رامپ) و ورودی پیاده به ساختمان، در اراضی و املاک با بر ۶ متر و بیشتر، الزامی است.

تبصره ۵: چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان، و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.

تبصره ۶: تامین پارکینگ مورد نیاز در زیر زمین حداکثر تا ۱۰۰ درصد عرصه و با احتساب مشاعات و حداکثر تا ۳ طبقه با رعایت مسائل فنی مقررات ملی مجاز می باشد.

- احداث پارکینگ که مزاحم تردد وسایل نقلیه در فضای حرکت و مانور آنها گردد ممنوع است.
- در صورت قرار گیری دو پارکینگ در کنار هم فضائی به ابعاد ۵×۵ برای پارک دو خودرو الزامی است، در بناهای مسکونی که تعداد پارکینگ مورد نیاز از ۱۰ واحد کمتر است مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن تا ۹ متر قابل کاهش است.
- برای قطعات زمین با مساحت ۶۰ تا ۱۰۰ مترمربع که در تمام حوزه های تراکمی مجاز به احداث یک واحد مسکونی هستند. تامین پارکینگ الزامی نیست این قطعات می تواند در صورت امکان از فضای باز (حیاط) بعنوان پارکینگ استفاده نمایند.
- در قطعاتی از زمین که صرفاً یک واحد مسکونی در آن احداث می گردد امکان تامین یک پارکینگ سرپوشیده در فضای باز باقیمانده پس از رعایت ۵۰ درصد فضای سبز امکان پذیر می باشد.
- در صورتی که دسترسی اصلی قطعه زمین مسکونی دارای عرض معبر کمتر از ۴ متر باشد، چنانچه عرض گذر مذکور در طرح تفصیلی و یا طرحهای موضعی مصوب تثبیت شده باشد احداث پارکینگ الزامی نیست.
- استفاده از فضای زیرزمین بعنوان پارکینگ، تأسیسات، موتورخانه و انباری مجاز است.
- سایر ضوابط تکمیلی از جمله مشخصات فیزیکی، ابعاد، شیب و سایر ضوابط مربوط به پارکینگ ها در بخش ضوابط مربوط به پارکینگ توضیح داده شده است.

## ۲-۱-۲: ضوابط پارکینگ در پهنه های کار و فعالیت و مختلط (تجاری-خدماتی-اداری)

جدول زیر تعداد پارکینگ های مورد نیاز بر اساس عملکرد، در پهنه های کار و فعالیت و مختلط را نمایش می دهد.

جدول شماره (۱)-۲-۱: پارکینگ های مورد نیاز پهنه های کار و فعالیت و مختلط (به ازاء هر واحد)

عملکرد	زیربنای مفید (مترمربع)	تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز
تجاری	تا ۳۰	۱
اداری	تا ۵۰	۱
خدماتی	تا ۱۰۰	۱
ورزشی	تا ۲۰۰	۱

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

تبصره ۱: در واحدهای تجاری در صورت تامین حداقل تعداد واحدهای پارکینگ در سطح قطعه طبق جدول شماره (۱)-۲-۱-۲ در صورت عدم تامین تعداد پارکینگ مازاد آن را شهرداری مجاز به اخذ عوارض می باشد(ملاک هر کسری به ازای هر واحد تجاری ۲۵ متر محاسبه می شود).

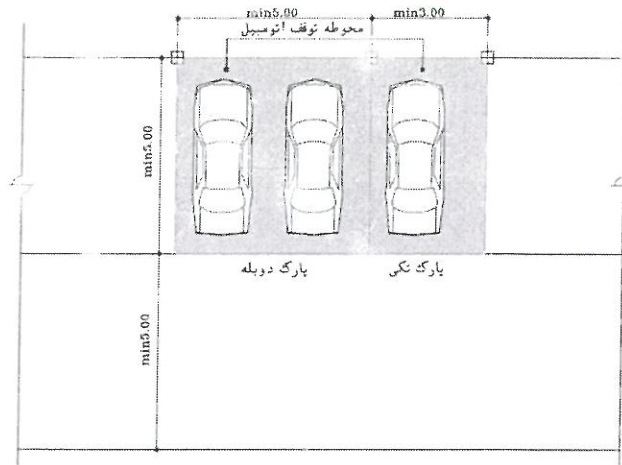
تبصره ۲: ایجاد پارکینگ مزاحم در تجاری منوط به اینکه متعلق به یک واحد تجاری باشد و مزاحمتی برای سایر واحدها ایجاد نکند، بلامانع است.

تبصره ۳: تامین پارکینگ مورد نیاز در زیر زمین حداکثر تا ۱۰۰ درصد عرصه و با احتساب مشاعات و حداکثر تا ۳ طبقه با رعایت مسائل فنی مجاز می باشد.

تبصره ۴: کلیه ادارات، ارگان ها، سازمان ها، نهادها، مؤسسات و شرکت های دولتی، عمومی و خصوصی و بیمارستان ها، که مراجعین زیادی دارند، در زمان احداث و با تجدید بنا، ملزم به تأمین ۲۰ درصد پارکینگ مازاد بر پارکینگ مورد نیاز برای مراجعین طبق ضوابط مربوطه، در همان ساختمان و یا در پارکینگ های عمومی اطراف تا شعاع ۲۵۰ متر می باشند.

۲-۱-۲-۱: آرایش پارکینگ در کاربری مسکونی

- تامین پارکینگ مطابق جدول تعداد پارکینگ های مورد نیاز (کاربری مسکونی) الزامی است.



حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگ های عمودی

تصویر شماره (۱)-۲-۱-۲-۱: حداقل ابعاد پارکینگ

وزارت نیرو  
شرکت آب و فاضلاب  
استان گلستان  
شماره ثبت ۱۲۴۹

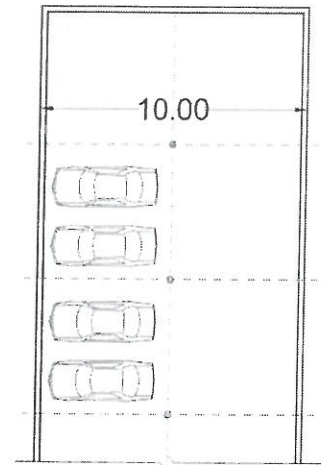
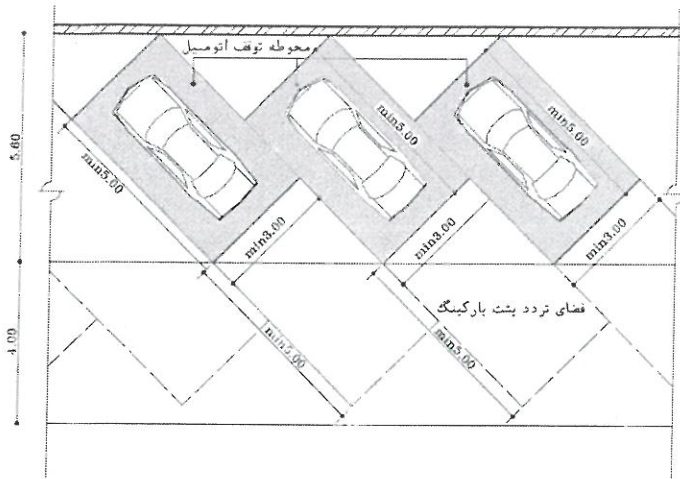
جمهوری اسلامی ایران  
وزارت کشور  
استانداری گلستان  
معاونت امور عمرانی

اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری
---	------------------------	--------------------	-------------------------	------------------	---------	------------------------	-----------

پارت part

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

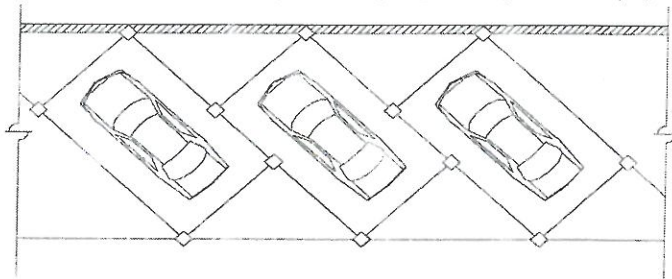
اداره کل راه و شهرسازی  
گلستان



تصویر شماره (۳) - ۲-۱-۲-۱: آرایش پارکینگ مورب

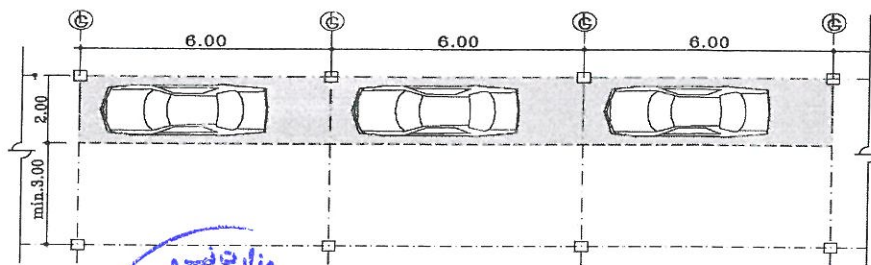
تصویر شماره (۲) - ۲-۱-۲-۱: آرایش پارکینگ عمودی

تبصره: در زمین های دارای عرض ۱۰ متر (و بالاتر)، آرایش پارکینگ عمودی امکان پذیر می باشد. در قطعات با عرض کم تر از ۱۰ متر نمی توان از این الگو استفاده نمود. (استفاده از الگوهای دیگر با توجه به ابعاد و تناسبات قطعه زمین امکان پذیر می باشد)



تصویر شماره (۴) - ۲-۱-۲-۱: موقعیت محل ستون ها در آرایش پارک مورب

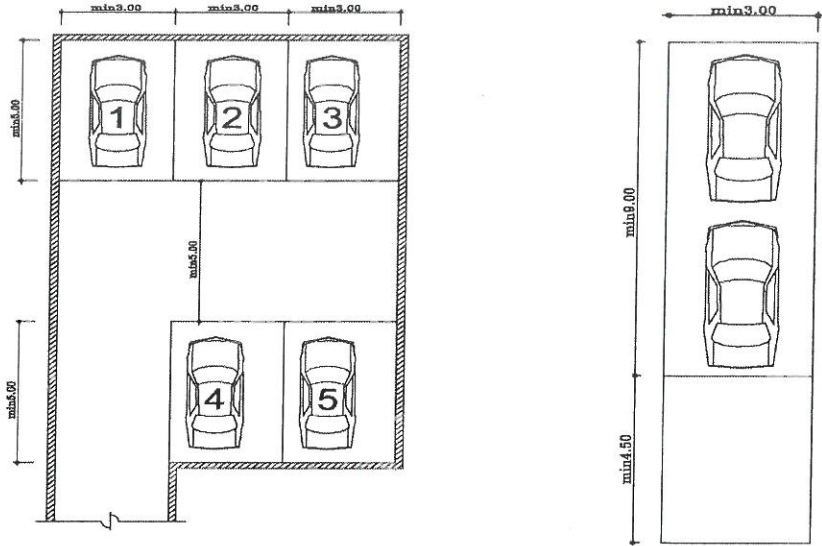
در الگوی پارک طولی، حداقل فضای پارک معادل ۶\*۲ متر و حداقل عرض راهرو دسترسی ۳ متر می باشد. (مطابق شکل زیر)



تصویر شماره (۵) - ۲-۱-۲-۱: آرایش پارکینگ مورب و فاصلاب

**شماره ثبت ۱۹۴۹**

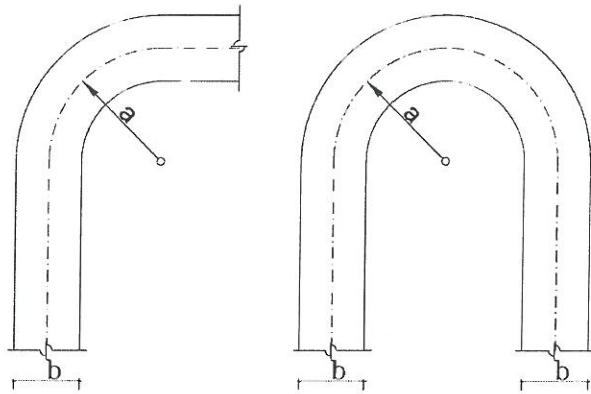
استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



تصویر شماره (۶) - ۲-۱-۲-۱: آرایش پارک مزاحم

تصویر شماره (۷) - ۲-۱-۲-۱: حداقل فاصله بین دو ردیف پارکینگ

- در مجتمع های مسکونی دارای ۳ واحد مسکونی و کم تر ، تامین فضایی به مساحت حداقل ۶۵ مترمربع به منظور پارک ۳ واحد خودرو به صورت مزاحم بلامانع است. (بدون نیاز به ورود و خروج مستقل)
- در صورتی که بخشی از پارکینگ مورد نیاز در فضای باز ساختمان پیش‌بینی گردد، فضای مربوط به پارکینگ جزء فضای باز ساختمان محسوب نخواهد شد.
- حداقل شعاع گردش رمپ در واحد های مسکونی ۶ متر (از محور) می باشد، رعایت حداقل عرض رمپ به میزان ۳/۵ متر الزامی است.



A: شعاع گردش رمپ برابر ۶ متر ،

b: حداقل عرض رمپ برابر ۳/۵ متر

تصویر شماره (۸) - ۲-۱-۲-۱: شعاع گردش رمپ  
 وزارت نیرو  
 شرکت آب و فاضلاب  
 استان گلستان  
 شماره ثبت ۱۹۴۹

اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شهرداری	شهرداری	شهرداری	شهرداری	شهرداری
اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شهرداری	شهرداری	شهرداری	شهرداری	شهرداری

۳-۱-۲: ضوابط عمومی پارکینگ در کاربری ها

۳-۱-۳-۱: پارکینگ و جانمایی آن در کاربری های شهری

• برای پارک هر اتومبیل فضایی به اندازه ۳×۵ متر مورد نیاز است، بعلاوه لازم است فضای حرکت در پشت آن و راه دسترسی مستقل به محل های پارک به اندازه حداقل ۵ متر پیش بینی شده (مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن حداقل ۱۰ متر) و هر اتومبیل باید بتواند مستقلاً وارد و خارج شود.

تبصره ۱: در صورت قرارگیری دو پارکینگ در کنار یکدیگر، فضایی به اندازه ۵×۵ مترمربع برای پارک خودرو مورد نیاز است.

تبصره ۲: در قطعاتی که تعداد پارکینگ مورد نیاز از ۱۰ واحد کمتر باشد، مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن تا ۹ متر قابل کاهش است.

• در صورتی که برای هر واحد (مسکونی و غیرمسکونی) دو واحد پارکینگ به صورت پشت سر هم تأمین شود لازم است، فضایی به طول ۹ متر برای پارکینگ و ۵ متر فضای مانور پشت آن در نظر گرفته شود. هر دو پارکینگی که به این صورت تأمین می شوند، متعلق به یک واحد بوده و تفکیک آن مجاز نیست.

• برای صدور پروانه ساختمانی ارائه پلان جانمایی پارکینگ در کلیه کاربری ها (مسکونی تجاری و اداری و خدماتی و...) الزامی می باشد و مبنای تعداد پارکینگ قابل قبول، تعداد پارکینگ هایی است که در نقشه جانمایی پارکینگ با رعایت ضوابط تعیین شده است.

• در تمام کاربری ها لازم است پلان جانمایی پارکینگ برای صدور پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار ارائه گردد. در صورتی که به یکی از دلایل شش گانه زیر، مالک نتواند برای ساختمان خود احداث پارکینگ نماید، مساحت ۲۵ مترمربع ملاک محاسبه کسر پارکینگ خواهد بود:

الف- ساختمان در مسیر خیابان های سریع السیر، با عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار گرفته باشد.

ب- ساختمان در فاصله ۱۰۰ متری تقاطع خیابان ها با عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده باشد.

پ- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت های کهن باشد.

ت- ساختمان در مسیر کوچه هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم امکان عبور وسایل موتوری نباشد.

ث- ساختمان در معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نیست.

ج- در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.

• احداث کنندگان انواع ساختمان ها موظف هستند که طبق ضوابط و مقررات مربوط به آن نوع کاربری، تعداد پارکینگ های لازم را در ساختمان یا محوطه خود پیش بینی کنند .

تبصره : در هنگام نوسازی یا تجدید بنا ، محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط ملاک عمل همان هنگام ، محاسبه می گردد.

• تأمین قطعی و احداث پارکینگ مورد نیاز برای تمام ساختمان ها طبق جداول ارائه شده الزامی است و صدور هر گونه گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان منوط به تأمین پارکینگ های مورد نیاز در همان ساختمان است.

تبصره: برای ساختمان های دارای کاربری غیر مسکونی (مانند تجاری ، مختلط ، خدماتی و...) که به صورت مجموعه و با حداقل زیربنای ۱۰۰۰ مترمربع ساخته می شود، در مجاورت محورهای دارای عملکرد در مقیاس شهری و منطقه ای، و قطعاتی که امکان احداث تمام پارکینگ های مورد نیاز در واحد ساختمانی به هیچ صورت فراهم نباشد، تأمین کسری پارکینگ می تواند در پارکینگ های اختصاصی در فاصله

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

- پایه روی حداکثر ۱۵۰ متر از ساختمان تامین گردد. در این صورت ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه آن در صورت مجلس تفکیکی و اسناد واحد ثبتی مذکور الزامی است. بدیهی است این بند شامل کاربری مسکونی نمی گردد.
- تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از عملکردها، کاربری‌ها و فعالیت‌های متنوعی برخوردار است، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها و فعالیت‌ها بر اساس ضوابط تعداد پارکینگ است.
  - تأمین پارکینگ اضافی در هر ساختمان در صورت تأمین قطعی پارکینگ‌های الزامی، در طبقات زیر همکف در صورت اخذ مجوز از کمیته فنی بلامانع است، اما در هر صورت تعداد طبقات پارکینگ زیر همکف ترجیحاً نباید از سه طبقه تجاوز نماید. در صورت تأمین پارکینگ به این صورت، لازم است بررسی‌ها مطابق مبحث هفتم مقررات ملی ساختمان (بند ۷-۳) در گروه ساختمان‌های رده ژئوتکنیکی ۳ (بند ۷-۲-۲) به عمل آمده و به تأیید سازمان نظام مهندسی استان برسد.
  - تأمین پارکینگ در عازاد فضای باز (بعد از ۵۰ درصد باقیمانده فضای سبز) بلامانع بوده و جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد مشروط بر آن که پارکینگ‌های پیش‌بینی شده مانع حرکت پیاده در فضای باز نگردد.
  - احداث پارکینگ نباید به صورتی انجام شود که برای تردد وسایل نقلیه در فضای حرکت و مانور آنها مانعی ایجاد گردد، در غیر این صورت پارکینگ احداث شده جزء واحدهای پارکینگ الزامی محسوب نمی شود.
  - آرایش پارکینگ در فضای مربوط باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوان جسمی و حرکتی مطابق مقررات ملی ساختمان به سهولت انجام پذیرد.
  - هر جای پارک باید به صورت مستقل امکان ورود و خروج اتومبیل را داشته و وابسته به جابجایی وسیله نقلیه دیگری نباشد.
  - پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.
  - حداقل عرض بازشو ورودی پارکینگ ۳ متر است.
  - حداکثر ارتفاع پارکینگ در فضای سرپوشیده ۲۴۰ سانتیمتر مفید یعنی تا زیر تیر اصلی و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۱۹۵ سانتیمتر است.
  - چنانچه سطح اختصاص یافته به محوطه پارکینگ در فضای سرپوشیده بیش از ۳۰۰ مترمربع باشد، حداکثر ارتفاع مجاز پارکینگ ۲۶۰ سانتیمتر خواهد بود.
  - در ساختمان‌هایی که طبقات زیرزمین و همکف (پیلوت) به صورت توأم به پارکینگ اختصاص یافته است، احداث شیب‌راه (رامپ) با عرض ۵ متر با شیب معکوس (برای ورود به زیرزمین و همکف) بلامانع است.
  - در قطعات مسکونی با مساحت کم تر از ۲۴۰ مترمربع استفاده از فضای حیاط برای احداث شیب راه دسترسی به پارکینگ ها توصیه نمی شود. در این موارد، تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز در محوطه پیلوت ارجح می باشد.
  - در صورتی که پارکینگ در زیرزمین تأمین گردد و از شیب‌راه (رامپ) استفاده شود، میزان شیب رمپ حداکثر ۱۵ درصد است و عرض رمپ نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد. حداقل ارتفاع آن تا هر نقطه از سقف رامپ ۱۹۵ سانتیمتر تعیین می‌گردد.
  - احداث شیب‌راه از ابتدای قطعه مالکیت مجاز بوده و شروع آن از سطح پیاده‌رو مطلقاً ممنوع است.
  - احداث سقف کاذب به منظور تأمین ارتفاع مورد نیاز پارکینگ مجاز نیست.
  - در بازشوی پارکینگ به هیچ صورت نباید به بیرون قطعه مالکیت باز گردد و نصب بازشو به صورت کشویی (عمودی - افقی) بلامانع است.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

- توصیه می‌شود که در قطعات مجاور، درهای پارکینگ دو قطعه در کنار یکدیگر پیش‌بینی گردد تا از قطع مسیرهای پیاده در فواصل کوتاه جلوگیری به عمل آید.
  - مجتمع‌های مسکونی، تجاری، اداری و سایر کاربری‌های همجوار می‌توانند دارای پارکینگ مشترک باشند که مقررات آن‌ها به شرح زیر است:
- الف - کلیه واحدهای استفاده‌کننده از پارکینگ مشترک باید در فاصله مناسبی از محل پارکینگ قرار داشته باشند و محل پارکینگ به کلیه مکان‌های مربوط، دارای دسترسی پیاده یا سواره مناسب باشد.
- ب - فاصله مجاز تا پارکینگ مشترک حداکثر ۲۵۰ متر است.
- در مواردی که تامین تمام یا بخشی از پارکینگ‌های مورد نیاز به دلایل فنی به هیچ صورتی امکان پذیر نباشد، نظر کمیته فنی تعیین‌کننده خواهد بود.
- تبصره ۱: شهرداری موظف است برای اصلاح طرح هندسی تقاطع‌های خطرناک اقدام نماید. بدیهی است در این حالت تامین پارکینگ الزامی خواهد بود و ملک از شمول ضابطه حذف پارکینگ خارج می‌شود.
- تبصره ۲: عوارض اخذ شده از موارد حذف پارکینگ باید در حساب ویژه ای جمع‌آوری گردیده و صرفاً به مصرف تملک و احداث پارکینگ‌های عمومی رسیده و گزارش آن به صورت سالیانه در اولین جلسه کمیسیون ماده پنج در ابتدای هر سال ارائه گردد.
- تبصره ۳: در مورد املاکی که تنها دسترسی آن‌ها در پخ یا قوس تقاطع‌ها واقع شده است و نیز در املاک واقع در فاصله ۱۰۰ متری از تقاطع‌های اصلی (در محورهای با عرض ۲۴ متر و بالاتر) تامین پارکینگ برای کاربری‌های مسکونی الزامی است و صرفاً املاک دارای کاربری تجاری در صورت عدم امکان تامین تمام پارکینگ‌های مورد نیاز (حداقل ۷۵ درصد تعداد پارکینگ مورد نیاز باید تامین گردد) می‌بایست ضمن هماهنگی با شهرداری نسبت به احداث پارکینگ در فاصله حداکثر ۲۵۰ متری اقدام نمایند.
- در مجتمع‌های تجاری تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد الزامی است ولی ۲۵ درصد پارکینگ‌ها جهت استفاده عموم به عنوان پارکینگ عمومی اختصاص می‌یابد لذا ۲۵ درصد واحدهای تجاری فاقد پارکینگ واگذار می‌گردد.
- تبصره ۴: کسر پارکینگ، یک پارکینگ محاسبه می‌شود.
- تبصره ۵: در صورتی که تعداد واحدها نامشخص باشد، ملاک برآورد تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز، مساحت مفید هر یک از کاربری‌ها در جدول می‌باشد.
- در پایان کار کلیه بناهای مجتمع‌های تجاری و خدماتی بایستی قید شود که پارکینگ مورد استفاده مالکان واحدهای تجاری در هیچ صورتی قابلیت تبدیل به تجاری یا خدماتی یا انبار و مشابه آنها را ندارد. محل هر پارکینگ (پارکینگ مربوط به تجاری یا خدماتی) باید از ابتدا در نقشه‌های ساختمان مشخص گردد.



جمهوری اسلامی ایران  
وزارت کشور  
استانداری گلستان  
معاونت امور عمرانی



وزارت نیرو  
شرکت آب و فاضلاب  
استان گلستان  
شماره ثبت ۱۱۴۹

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



پارت-part



وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان



گلستان

جدول شماره (۱)-۱-۳-۲: تعداد پارکینگ های مورد نیاز سایر کاربری ها

ردیف	شرح	تعداد پارکینگ مورد نیاز	حداقل تعداد پارکینگ که باید تامین شود
۱	مسکونی ( سطح خالص آپارتمان یا واحد مسکونی )	مساحت ۴۰ تا ۱۸۰ مترمربع یک واحد (۲۵مترمربع) از ۱۸۰ تا ۳۶۰ مترمربع دو واحد پارکینگ و ۳۶۰ متر به بالا ۳ واحد پارکینگ الزامیست	-
۲	تجاری منفرد	هر واحد تجاری تا ۳۰ متر ۱ واحد پارکینگ	
	مجتمع تجاری	تا ۳۰ مترمربع در قالب یک واحد تجاری ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۳۰ متر مربع مازاد در قالب همان واحد یک واحد دیگر	
	تجاری ، خدماتی	هر ۱۰۰ متر خدماتی یک واحد	
	پاساژ	هر واحد تجاری ۱ واحد پارکینگ	
۳	بازار روز	هر ۵۰ مترمربع زمین ۱ واحد پارکینگ	
	پذیرایی	رستوران و سالن پذیرایی و تالار و باغ تالار به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنا	۱
		هتل، مسافرخانه و مهمانخانه خوابگاه دانشجویی و پانسیون به ازای هر ۴ تخت*	۱
		هتل آپارتمان به ازای هر آپارتمان	۱
۴	اداری- انتظامی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید	۱
		پیش دبستانی ، ابتدایی به ازای هر کلاس	۱/۵
۵	آموزشی	هنرستان، دبیرستان، آموزشگاه فنی و حرفه ای به ازای هر کلاس	۲
		آموزش عالی به ازای هر مدرس	۱
۶	درمانی	درمانگاه، خانه بهداشت، بهزیستی به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۱
		بیمارستان به ازای هر ۴ تخت	۱
۸	فرهنگی	کتابخانه، مسجد و مرکز اجتماعات هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۱
	مذهبی هنری	سینما و تئاتر به ازای هر ۱۰ صندلی	۱
۹	ورزشی	باشگاه ورزشی، سالن های ورزشی به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا	۱
	تفریحی	زمین های ورزشی بزرگ و استادیوم ها و شهرسازی به ازای هر ۵۰۰ مترمربع و هر ۱۰ نفر تماشاچی	۱
۱۰		پایانه مسافر و بار به ازای هر ۷۵ مترمربع	
۱۱		صنایع و انبارها به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا	
۱۲		تأسیسات و تجهیزات شهری به ازای هر ۷۵ مترمربع	

وزارت میراث  
شرکت آب و فاضلاب  
استان گلستان  
شماره ثبت ۱۱۴۹

\* تعیین تعداد تخت ( مبنای محاسبه تعداد پارکینگ ) بر عهده سازمان میراث فرهنگی است.  
\*\*در تمامی موارد کسری پارکینگ، یک پارکینگ محسوب می شود.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

پارت part

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

- حداقل ظرفیت پارکینگ ( ستون آخر جدول فوق ) حداقل تعداد پارکینگی است که در هر صورت باید تامین شود و مبنای تعیین تعداد کل پارکینگ مورد نیاز نمی باشد .
- در کاربری های فوق ، حداقل ۷۰ درصد پارکینگ ها به منظور استفاده کنندگان است که باید دارای دسترسی مستقل باشد ، مابقی می تواند برای استفاده کارکنان مجموعه مورد استفاده قرار گیرد .
  - تبصره : آژانس های اتوموبیل باید به میزان حداقل ۳۰ درصد ظرفیت (تعداد متوسط اتوموبیل های مشغول به کار در یک محدوده زمانی ۶ ماهه) خود پارکینگ تامین نمایند .
  - فروشگاه های بزرگ، با مقیاس عملکرد منطقه ای و شهری (یا دارای حداقل زیربنای ۱۰۰۰ مترمربع) ، ملزم به تامین دو واحد پارکینگ انتظار، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید، علاوه بر پارکینگ مورد نیاز می باشند.
  - نحوه احداث پارکینگ انتظار می باید به وسیله عقب نشینی از بر قطعه و طراحی نحوه ورود و خروج بوده و مانع رفت و آمد و کندی حرکت سایر وسایل نقلیه نگردد.

#### ۴-۱-۲: پارکینگ های عمومی روباز

- دسترسی پارکینگ های عمومی و مشترک باید حداقل از معبر سواره ۱۲ متری تامین گردد.
- حداقل فاصله ورودی و خروجی پارکینگ های عمومی تا تقاطع ها باید ۱۰۰ متر در نظر گرفته شود.
- با توجه به نحوه استقرار و زاویه پارکینگ، ابعاد و اندازه هر یک از محل های پارک اتوموبیل و عرض راه عبور مطابق استانداردهای فنی طراحی پارکینگ در نظر گرفته شده و به تأیید کمیته فنی برسد.
- به منظور جلوگیری از ایجاد آلودگی صوتی، بصری و هوا در محوطه و پیرامون پارکینگ باید درخت کاری و احداث فضای سبز انجام گردد . احداث واحد نگهداری با حداکثر مساحت ۳۰ مترمربع در ورودی پارکینگ مجاز است.
- حدود پارکینگ عمومی باید بوسیله نرده ، دیوار ، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاه های عمومی به طوری جدا شود که توقف وسائط نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتوموبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود.
- در صورتی که زمین دارای شیب باشد، حداکثر میزان شیب نباید از ۸ درصد تجاوز نماید.
- محوطه پارکینگ باید با استفاده از مصالح مقاوم کف سازی و محوطه سازی شود. محوطه پارکینگ باید به منظور جمع آوری و دفع آب های سطحی شیب بندی گردد.
- پیش بینی سایبان در پارکینگ های روباز بلامانع است. توصیه می گردد در حد فاصل ردیف های پارک اتوموبیل، درخت کاری به صورت ردیفی انجام گردد.

#### ۵-۱-۲: پارکینگ های طبقاتی

- پارکینگ های طبقاتی، به دلیل احتراز از ایجاد ترافیک در رامپ های ورود و خروج باید حداکثر ۶ طبقه روی زمین و ۳ طبقه زیر زمین باشند. هماهنگی نماسازی و خط آسمان پارکینگ با فضای پیرامونی و مجاور ضروری است.
- احداث پارکینگ های طبقاتی در زمین های با وسعت بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع با عرض حداقل ۲۰ متر مجاز است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز برای پارکینگ های طبقاتی ۸۰ درصد است.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	سازمان ثبت اسناد و املاک	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------------	------------------------	---

- پارکینگ‌های طبقاتی باید دارای عقب‌نشینی حداقل ۲ متر از دو پلاک مجاور در تمام طبقات باشند.
- تایید محل احداث پارکینگ طبقاتی به عهده معاونت ترافیک شهرداری گرگان و تصویب در کمیسیون ماده ۵ است.
- در ساخت و ساز پارکینگ‌های طبقاتی استفاده از هر نوع اسکلت و سیستم سازه‌ای مجاز است، اما توصیه می‌گردد از سیستمی استفاده شود که باعث افزایش فاصله بین ستون‌ها و کاهش تعداد و ابعاد ستون‌های داخلی شود.
- عرض رامپ ورودی و خروجی که به صورت جداگانه عمل می‌نمایند، برای هر یک ۳/۵ متر و شعاع گردش رامپ حداقل ۷ متر و در صورتی که رامپ ورودی و خروجی یکسان عمل نماید، عرض رامپ باید حداقل ۷ متر و شعاع گردش آن حداقل ۸/۵ متر باشد. شعاع قوس‌های عمودی در ابتدا و انتهای رامپ، باید حداقل ۲۲ متر باشد.
- حداکثر شیب رامپ در طبقه همکف به اول و یا زیرزمین اول ۱۴ درصد و در سایر طبقات یا زیرزمین ۱۲ درصد می‌باشد. حداکثر شیب رمپ مارپیچ کامل ۱۰ درصد و مارپیچ نیمه ۱۲ درصد در کلیه طبقات می‌باشد.
- در رمپ‌های دارای شیب بیش از ۱۲/۵ درصد باید از شیب واسط استفاده نمود به این معنا که پس از اتمام شیب اصلی، در دوطرف رمپ سطح شیب داری با شیب معادل ۱/۲ شیب اصلی رمپ با طول مناسب احداث گردد.
- حداقل عرض مفید ورودی و خروجی به پارکینگ باید برابر ۵/۵ متر باشد و فاصله آن تا شروع رمپ به طبقه همکف یا اول یا زیرزمین باید برابر ۸ متر باشد.
- استقرار ورودی و خروجی پارکینگ‌ها در فاصله حداقل ۱۰۰ متری تقاطع مجاز بوده و احداث آن‌ها در پخ ممنوع است. در ورودی‌ها لازم است با اقدامات معمارانه ورودی و خروجی پارکینگ از یکدیگر مجزا گردند.
- سطح لازم برای هر واحد پارکینگ حداقل باید برابر ۵×۲/۵ متر در نظر گرفته شود و فواصل کافی برای خروج اتومبیل و حرکت آن و دسترسی مستقیم هر پارکینگ به خروجی در نظر گرفته شود. حداقل عرض مسیر دسترسی برای پارک اتومبیل‌ها برای زاویه آرایش کمتر از ۶۰ درجه (زاویه پارکینگ با امتداد مسیر) باید ۵ متر و برای بیشتر از آن ۶ متر باشد.
- در پارکینگ‌های طبقاتی تنها پارک و توقف اتومبیل مجاز بوده و احداث بنا حداکثر به اندازه ۱۰ درصد مساحت هر طبقه برای بخش اداری، نگهبانی، سرویس بهداشتی، آسانسور، راه پله و تأسیسات (مکانیکی و الکتریکی) مجاز است.
- پیش بینی راه پله برای خروج افراد و پله فرار مطابق استانداردهای ایمنی الزامی است و چنانچه تعداد طبقات بیشتر از ۳ طبقه باشد، نصب آسانسور نیز الزامی است.
- ایجاد تهویه و سازه مناسب با در نظر گرفتن استانداردها و ضوابط جاری ضروری است.
- احداث سرویس بهداشتی (دو واحد به ازای هر ۸۰۰ مترمربع) ضروری است.
- احداث پارکینگ‌های طبقاتی صرفاً در مجاورت معابر اصلی با عرض ۱۶ متر و بیشتر مجاز است.
- هرگونه دسترسی سواره مستقیم از بزرگ راه‌ها و خیابان‌های شریانی درجه یک ممنوع بوده و دسترسی پارکینگ‌های طبقاتی صرفاً از طریق گذر جانبی، احداث راه اتصالی و یا کنارگذر کندرو امکان‌پذیر است و در هر صورت نوع دسترسی این‌گونه بناها و مشخصات راه اتصالی و کنارگذر کندرو باید به تایید واحد ترافیک شهرداری گرگان برسد.
- در مسیر خروجی پارکینگ و ورود به شبکه‌ها باید ظرفیت کافی برای اتومبیل‌ها وجود داشته باشد، که طوری که در آن محل تراکم ایجاد نشود. رعایت نکات و اصول طراحی هندسی به منظور کاهش سرعت، ازدحام و ... ضروری است.
- در پارکینگ‌های طبقاتی، اختصاص حداکثر دو طبقه به کاربری‌های تجاری و خدماتی ممنوع است و لازم است مسیر دسترسی پیاده برای آن‌ها در نظر گرفته شود. طرح معماری این ساختمان‌ها باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

۸۴  
وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

- بررسی و تصویب نقشه‌های تهویه و تأسیسات به عهده سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری گرگان است. در هر صورت رعایت ضوابط سازمان آتش نشانی در مورد احداث پارکینگ طبقاتی لازم به اجرا است.
- طرح پارکینگ های طبقاتی باید پس از بررسی در کمیته فنی به تایید کمیسیون ماده پنج برسد .

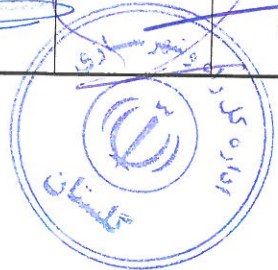
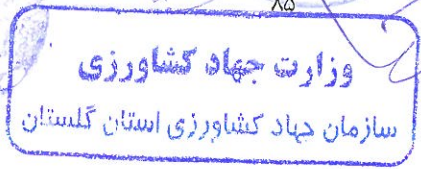
### ۶-۱-۲: پارکینگ های طبقاتی مکانیزه

در مکان هایی که نیاز مبرم به پارکینگ وجود داشته باشد ولی زمین کافی در اختیار نباشد از پارکینگ مکانیزه یا برج پارک استفاده می شود. برج پارک ها با استفاده از بالابره های مکانیکی و در زمین های با مساحت کم قابل احداث می باشند و اتومبیل ها در طبقات برج توقف می نمایند و توسط بالابره های مکانیکی وارد و خارج می شوند. این نوع از پارکینگ ها صرفاً در شرایط خاص توصیه می شوند و به دلیل هزینه احداث و نگه داری زیاد، کاربرد عمومی وسیع ندارند. در صورت نیاز به احداث برج پارک در شهر، کسب مجوز از شهرداری گرگان و معرفی مکان مناسب الزامی است.

با توجه به این که پارکینگ های مکانیزه دارای تنوع بسیار از نظر ظرفیت و نوع طراحی آن می باشند، نوع سازه و ابعاد آن تابع ضوابط و استانداردهای کارخانه سازنده آن می باشد و باید به طور کامل رعایت گردد. استقرار و احداث این سازه ها باید در مکان های مناسب و با فاصله کافی از بناها و درختان و کابل های هوایی برق و دکل های مخابراتی و محل های عبور یا توقف افراد صورت گرفته و کلیه پیش بینی های ایمنی سازه در نظر گرفته شود. طرح سازه و مکان برپایی پارکینگ های مکانیزه باید پس از بررسی معاونت حمل و نقل و ترافیک شهرداری به تایید کمیته فنی برسد.



اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نمایندگی وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری
---	------------------------	---------------------	-------------------------	------------------	---------	------------------------	-----------



## ۲-۲: شبکه معابر و دسترسی ها

## ۲-۲-۱: تعاریف و دسته بندی

به منظور تدوین ضوابط برای شبکه معابر پیشنهادی شهر، در این بخش هر یک از انواع معابر تعریف گردیده و سپس ضوابط هر یک از آن‌ها ارائه شده است. در یک تقسیم بندی کلی، راه‌ها به دو دسته شهری و بین شهری تقسیم بندی می‌شوند که هر یک شامل زیرمجموعه‌هایی هستند. در این بخش، طبقه بندی شبکه معابر شهری گرگان، ارائه می‌گردد:

## الف- شریانی درجه ۱

- آزادراه ( Free way ): راهی است برای انتقال سریع بین شهرها و انتقال سریع سفرها از شهرهای کوچک به مراکز عمده شهرهای بزرگ. در آزاد راه تقاطع‌های غیر همسطح و حداقل فاصله بین تقاطع‌های غیر همسطح ۲۰۰۰ متر و همچنین نوع کاربری زمین‌های مجاور فضای سبز و تسهیلات شبکه می‌باشد.
- بزرگ راه ( Express way ): راهی است برای برقراری ارتباط بین نواحی عمده شهر. در بزرگ راه، تقاطع‌ها غیر هم سطح بوده، ولی در صورت نیاز می‌تواند تعداد معدودی تقاطع همسطح با حداقل فاصله ۱۰۰۰ متر داشته باشد. نوع کاربری زمین مجاور، فضای سبز و تسهیلات شبکه می‌باشد.

## ب- شریانی درجه ۲

- اصلی ( Major Arterial ): شریانی درجه ۲ اصلی راهی است برای برقراری ارتباط بین بزرگ راه‌ها با معابر شریانی درجه ۲ فرعی و همچنین ارتباط بین مناطق و محله‌های بزرگ. تقاطع‌ها به صورت هم سطح، نحوه کنترل آن‌ها با استفاده از چراغ راهنمایی و حداقل فاصله بین آن‌ها ۵۰۰ متر می‌باشد. نوع کاربری زمین‌های مجاور، شهری (به صورت محدود) می‌باشد.
- فرعی ( Minor Arterial ): شریانی درجه ۲ فرعی راهی است برای برقراری ارتباط بین معابر شریانی با معابر محلی و همچنین ارتباط بین مناطق و محله‌های بزرگ. تقاطع‌ها به صورت هم سطح، نحوه کنترل آن‌ها با استفاده از چراغ راهنمایی و حداقل فاصله بین آن‌ها ۳۰۰ متر می‌باشد. نوع کاربری زمین‌های مجاور، شهری می‌باشد.

## پ- خیابان‌های محلی

- جمع کننده و پخش کننده ( Major Local ): راهی است برای برقراری ارتباط بین معابر شریانی با معابر محلی فرعی و ارتباط بین محله‌ها. تقاطع‌ها به صورت هم سطح، نحوه کنترل آن‌ها با استفاده از چراغ راهنمایی یا تابلو حق تقدم و حداقل فاصله بین آن‌ها ۳۰۰ متر می‌باشد.
- محلی ( Minor Local ): راهی است برای دسترسی مستقیم به کاربری‌ها.
- دسترسی ( Access ): راهی است برای دسترسی مستقیم به کاربری‌های مسکونی.
- در جدول‌های زیر معیارهای طبقه بندی سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری و ضوابط مرتبط با هر یک در خصوص نوع تقاطع، تعداد خطوط عبوری، حداقل عرض، کاربری‌های پیرامونی و ... ارائه گردیده است.

استانداردی	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

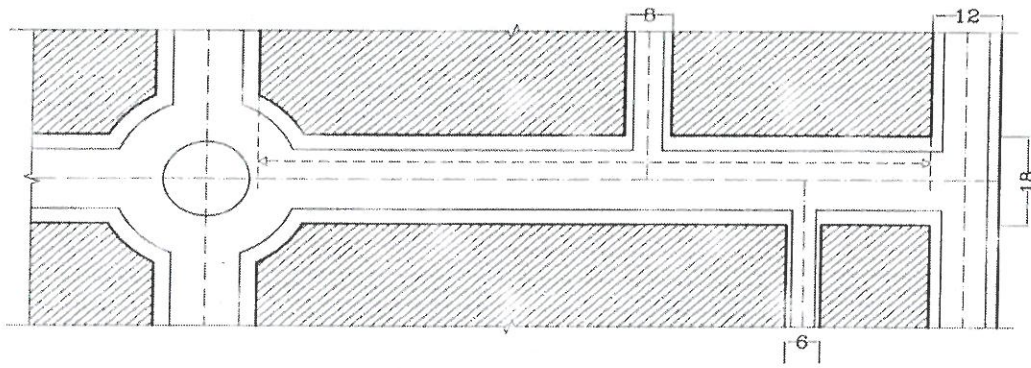
جدول شماره (۱)-۱-۲: حداقل عرض معبر متناسب با طول آن

عرض معبر	نوع معبر	
۶ متر	کمتر از ۵۰ متر	طول گذر بن بست
۶ متر و دوربرگردان	بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر	
۸ متر	بین ۱۰۰ تا ۱۲۰ متر*	دسترسی محلی
۶ متر	کمتر از ۵۰ متر	
۸ متر	بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر	
۱۰ متر	بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر	
۱۲ متر	بیش از ۲۰۰ متر	طول گذر بن باز

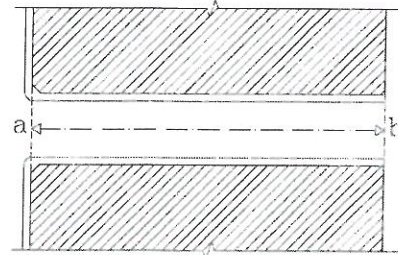
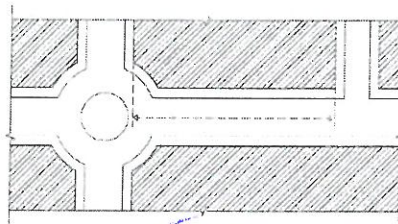
\* حداکثر طول بن بست برابر ۱۰۰ متر بوده و بن بست های با طول بیشتر از ۱۰۰ متر لازم است باز گردند.

\*\* در تمامی ضوابط در صورتی که معبر، دسترسی به ۳ واحد مسکونی (بر اساس تراکم پیشنهادی در افق طرح) یا ۲ قطعه باغ را تأمین نماید عرض معبر موجود ملاک عمل خواهد بود ولی در هر صورت نباید از ۴ متر کمتر شود.

\*\*\* در تفکیک های جدید، ضمن رعایت جدول فوق، حداقل عرض معبر باید ۸ متر باشد.



- طول یک خیابان عبارت است از فاصله دو خیابان بدون در نظر گرفتن خیابان های با عرض کم تر واقع در فاصله مذکور
- فاصله دو میدان یا میدان و گذر برابر است با حد ساختمان های موجود در ابتدا و انتهای میدان یا گذر
- طول گذر = فاصله نقطه a تا b



وزارت نیرو  
شرکت آب و فاضلاب  
استان گلستان  
شماره ثبت ۱۴۳۹

اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری
---	------------------------	--------------------	-------------------------	------------------	---------	------------------------	-----------

پارت-part

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

۲-۲-۲: پخ

- احداث پخ در تقاطع ها به منظور تأمین فضای دید مورد نیاز صورت می گیرد و مقدار پخ و عقب نشینی مورد نیاز به دو عامل بستگی دارد: ۱- مسافت دید ۲- شعاع گردش .
- برای تعیین میزان پخ در هر تقاطع، مقدار پخ را در هر دو حالت فوق محاسبه و سپس با توجه به امکانات، مناسب ترین میزان را بعنوان پخ در تقاطع منظور می نمایند. البته در تقاطع های پر ترافیک علاوه بر مورد فوق، انجام بررسی های خاص نیز مورد نیاز می باشد.
- در اراضی قبلی و تفکیک شده از قبل میزان محاسبه پخ برابر با املاک معابر همجوار مجموع یک دهم دو عرض متقاطع و عدد بدست آمده گرد و رو به بالا ملاک عمل خواهد بود.
- میزان پخ در تقاطع بستگی به عرض شبکه ها در محل تقاطع دارد و وابسته به جدول پیوست است.
- در صورتی که دو معبر که هیچ یک طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو نیست با یکدیگر تقاطع داشته باشند اندازه پخ به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع و در صورتی که یکی از آن ها ماشین رو باشد ۱/۵ متر در نظر گرفته می شود.
- چنان چه معبر سواره دارای باند کندرو بوده و در تقاطع ها صرفاً باند کندرو قطع می گردد، از تقاطع خیابان جمع و پخش کننده (۱۸ متری) و عرض خیابان بر اساس جدول برای تعیین پخ می توان استفاده نمود. اما در صورت قطع کندرو و رفیوژ میانی عرض هر دو خیابان ملاک خواهد بود.
- چنان چه اجرای پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخ ها ، اختلاف سطح گذرها، وجود دوربرگردان ، پله و نظایر آن) مقدور نباشد، لازم است طرح پخ توسط واحد فنی شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.
- در تقاطع های خیابان های شریانی و خیابان های با عرض بیشتر از ۲۰ متر لازم است طرح هندسی تقاطع در مقیاس اجرایی توسط واحد فنی شهرداری گران تهیه شود.
- پخ های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی هستند، طرح مذکور ملاک عمل است.
- در تقاطع هایی که به صورت میدان طراحی می شوند، طول پخ از جدول پخ مستثنی بوده و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میدان ها عمل شود.
- در تقاطع های معمولی با چهارنیش، چنانچه پخی نباشد مقابل آن بر اساس ضوابط طرح مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد، پخی نباشد مورد نظر باید برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.
- پخ می تواند به صورت قوس اجرا گردد اما نباید از مرز تعیین شده توسط پخ تجاوز نماید. بدیهی است تمام گوشه های یک تقاطع باید به صورت هماهنگ اجرا گردد.
- پخ دوربرگردان ها در انتهای کوچه های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می گردد.
- نصب در (پیاده یا ماشین رو) در کلیه پخ ها ممنوع است.
- در محل ایجاد پخ، خط پیاده رو باید به صورت قوس اجرا شود.

وزارت نیرو  
شرکت آب و فاضلاب  
استان گلستان  
شماره ثبت ۱۳۴۹

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

در جداول زیر ضوابط تعیین پخ تقاطع خیابان‌های زیر ۴۰ متر طول در زوایای مختلف تقاطع آورده شده است.

جدول شماره (۱)-۲-۲: جدول میزان پخ  $a < 5$

عرض معابر (m)	۱۱/۹ تا ۶	۱۷/۹ تا ۱۲	۲۴/۹ تا ۱۸	۲۹/۹ تا ۲۵	۳۴/۹ تا ۳۰	۳۹/۹ تا ۳۵
۱۱/۹ تا ۶	۴/۵	۵	۶	۶	۷	۸
۱۷/۹ تا ۱۲	۵	۶	۸	۹	۱۰	۱۲
۲۴/۹ تا ۱۸	۶	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۲۹/۹ تا ۲۵	۶	۹	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۳۴/۹ تا ۳۰	۷	۱۰	۱۶	۱۹	۲۲	۲۴
۳۹/۹ تا ۳۵	۸	۱۲	۱۷	۲۲	۲۴	۲۷

a: زاویه تقاطع دو معبر می‌باشد

جدول شماره (۲)-۲-۲: میزان پخ برای زاویه‌ی تقاطع  $5 < a < 7$

عرض معابر (m)	۱۱/۹ تا ۶	۱۷/۹ تا ۱۲	۲۴/۹ تا ۱۸	۲۹/۹ تا ۲۵	۳۴/۹ تا ۳۰	۳۹/۹ تا ۳۵
۱۱/۹ تا ۶	۴	۵	۷	۷	۷	۷
۱۷/۹ تا ۱۲	۵	۶	۸	۸/۵	۹	۱۰
۲۴/۹ تا ۱۸	۷	۸	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶
۲۹/۹ تا ۲۵	۷	۸/۵	۱۲	۱۴	۱۷	۱۹
۳۴/۹ تا ۳۰	۸	۹	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲
۳۹/۹ تا ۳۵	۷	۱۰	۱۶	۱۹	۲۲	۲۴

a: زاویه تقاطع دو معبر می‌باشد

جدول شماره (۳)-۲-۲: میزان پخ برای زاویه‌ی تقاطع  $7 < a < 11$

عرض معابر (m)	۱۱/۹ تا ۶	۱۷/۹ تا ۱۲	۲۴/۹ تا ۱۸	۲۹/۹ تا ۲۵	۳۴/۹ تا ۳۰	۳۹/۹ تا ۳۵
۱۱/۹ تا ۶	۳/۵	۴	۶	۶	۶	۶
۱۷/۹ تا ۱۲	۴	۵	۷	۷/۵	۸	۹
۲۴/۹ تا ۱۸	۶	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴
۲۹/۹ تا ۲۵	۶	۷/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷
۳۴/۹ تا ۳۰	۶	۸	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۹/۹ تا ۳۵	۶	۹	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴

a: زاویه تقاطع دو معبر می‌باشد

جدول شماره (۴)-۲-۲: میزان پخ برای زاویه‌ی تقاطع  $a \geq 11$

عرض معابر (m)	۱۱/۹ تا ۶	۱۷/۹ تا ۱۲	۲۴/۹ تا ۱۸	۲۹/۹ تا ۲۵	۳۴/۹ تا ۳۰	۳۹/۹ تا ۳۵
۱۱/۹ تا ۶	۳	۳/۵	۵	۵/۵	۶	۶
۱۷/۹ تا ۱۲	۳/۵	۴	۵/۵	۶	۷	۸
۲۴/۹ تا ۱۸	۵	۵/۵	۷	۸/۵	۱۰	۱۲
۲۹/۹ تا ۲۵	۵/۵	۶	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
۳۴/۹ تا ۳۰	۶	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۹/۹ تا ۳۵	۶	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹

a: زاویه تقاطع دو معبر می‌باشد

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد کشاورزی	وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-----------------------	------------	------------------------	---

وزارت نیرو  
شرکت آب و فاضلاب  
استان گلستان

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

۳-۲-۲: دوربرگردان

در انتهای خیابان‌های بن بست برای دور زدن وسایل نقلیه، دوربرگردان احداث می‌گردد. دوربرگردان‌ها می‌توانند به شکل‌های متفاوت مانند دایره، بیضی، مربع و ... طراحی شوند و می‌توانند علاوه بر تأمین عملکرد اصلی یعنی محل مانور اتومبیل و دور زدن، واجد المان‌های دیگری نیز باشند، این موضوع باعث می‌شود که در انتهای معبر یک فضای شهری مطلوب شکل بگیرد که شامل فضای سبز، محل بازی کودکان، محل نشستن بزرگسالان و ... می‌باشد. کاشت درخت و احداث فضای سبز در این محل‌ها در تناسب با محیط اطراف بوده و به تلطیف فضا کمک مؤثری می‌نماید. دوربرگردان‌ها به هر شکلی که اجرا شوند باید حداقل فضای مورد نیاز برای دور زدن وسیله نقلیه حفظ گردد. اندازه فضای لازم برای دور زدن وسایل نقلیه مختلف مطابق جدول زیر است:

جدول شماره (۱) ۳-۲-۲: حداقل شعاع دوربرگردان

نوع شبکه دسترسی	کاربری هم‌جوار	نوع وسیله نقلیه	حداقل شعاع مورد نیاز (متر)
دسترسی محلی به واحدهای مسکونی	مسکونی	اتومبیل سواری	۶
خیابان محلی	مسکونی، تجاری، خدماتی	اتومبیل سواری، مینی بوس	۸
خیابان جمع کننده	مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری، صنعتی	اتومبیل سواری، مینی بوس، اتوبوس	۱۰ الی ۱۲

بنابراین در محدوده‌های مسکونی حداقل شعاع مورد نیاز برای احداث دوربرگردان ۶ متر می‌باشد.

- حداقل ابعاد استاندارد دوربرگردان ها ۱۴\*۱۴ و در موارد خاص ۱۲\*۱۲ می باشد.

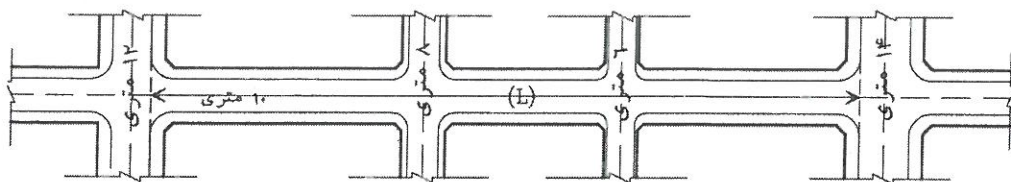
تبصره ۱: در گذرهایی که طول آن ها کم تر از ۳۰ متر باشد و یا تعداد قطعات واقع در گذر کم تر از ۳ پلاک باشد، و اجرای دوربرگردان به سادگی میسر نباشد، در صورت موافقت شهرداری و تایید کمیته فنی، اجرای دوربرگردان می‌تواند منتفی گردد. (غیر از بافت های جدید)

تبصره ۲: در اجرای دور برگردان، تعریض باید از محور گذر موجود انجام گردد.

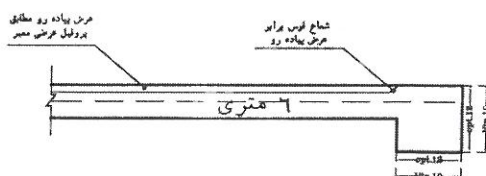
۴-۲-۲: مسیرهای ویژه دوچرخه

با توجه به مزیت های استفاده از دوچرخه در مسیرهای کوتاه تا متوسط شهری، یکی از اقدامات اساسی پیش بینی مسیرهای ویژه دوچرخه و اصلاحات مهندسی در شبکه معابر شهری است که در کنار سایر اقدامات مورد نیاز مانند آموزش عمومی و اطلاع رسانی در مورد مزیت های استفاده از دوچرخه و اعمال مدیریت ترافیک باید صورت گیرد. استفاده از دوچرخه در سفرهای شهری با کاهش زمان و هزینه سفر و کاهش آلودگی هوا و کمک به سلامت افراد همراه است و هزینه های عمومی ایجاد و نگه داری شبکه راه ها را کاهش میدهد، به همین دلیل مسئولان مدیریت شهری باید برنامه های مشخصی را در زمان های تعیین شده در جهت گسترش فرهنگ دوچرخه سواری و تشویق شهروندان به استفاده از این وسیله تهیه و اجرا کنند. در همین راستا لازم است معابر شهری با رعایت نیازهای دوچرخه سواران آماده سازی شود و در صورتی که بنا به دلایلی این امکان به هیچ صورتی ممکن نباشد، باید مسیرهای جداگانه دوچرخه طراحی و اجرا گردد به نحوی که حرکت ایمن و پیوسته را برای رسیدن به کلیه مقصد های شهری برای دوچرخه سواران تضمین نماید. در اجرای مسیرهای ویژه دوچرخه، رعایت ضوابط مندرج در آیین نامه طراحی راه های شهری ۱۳۹۹ (بخش ۱۱ مسیرهای دوچرخه) الزامی است.

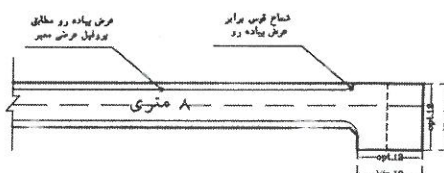
استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نظام راهبردی	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------	------------------------	---



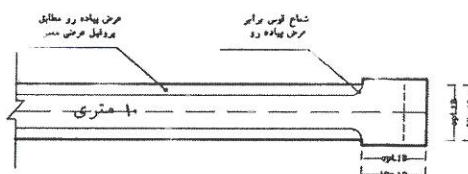
مثال: در شکل فوق طول گذر 10 متری (L) برابر است با فاصله ما بین دو خیابان 12 و 14 متری



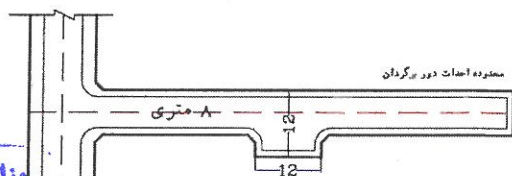
نحوه احداث دور برگردان در گذر 6 متری



نحوه احداث دور برگردان در گذر 8 متری



نحوه احداث دور برگردان در گذر 10 متری



نحوه احداث دور برگردان در حالتی که احداث دور برگردان در جای گزر مقدور نباشد.

وزارت نیرو  
شرکت آب و فاضلاب  
استان گلستان

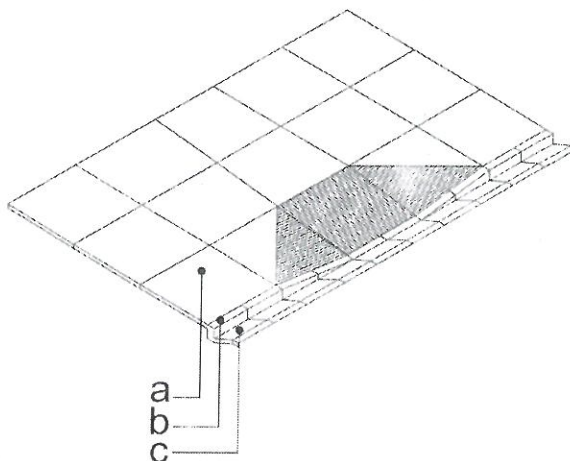
اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	شماره ثبت ۱۳۴۹ نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری
---	------------------------	--------------------------------------	-----------------------	------------------	---------	------------------------	-----------



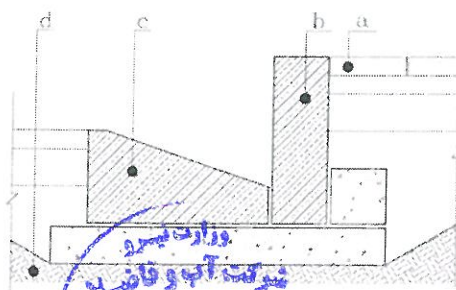
وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

۵-۲-۲: نحوه کف سازی محل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

- کلیه جوی های کنار معابر باید به صورت سرپوشیده و مطابق ضوابط فنی اجرا گردند.
- پیش بینی محل ارتباط مناسب در فواصل حدود ۱۰۰ متر بین پیاده رو و سواره رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.
- محل ارتباط پیاده رو و سواره رو باید به صورت یک سطح (شیب دار) بدون مانع باشد.
- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- در صورتی که جوی یا کانال جمع آوری و دفع آب های سطحی به صورت رویاز اجرا شده باشد، ارتباط سطح سواره و پیاده باید از طریق پل های ارتباطی برقرار گردد. سطح پل ها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند. در صورت وجود پل های فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند.
- حداقل عرض پل های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می شوند، برابر عرض پیاده رو است.

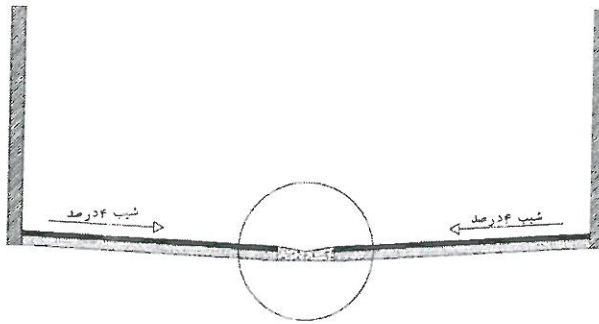


تصویر شماره (۱)-۵-۲-۲: نحوه اجرای محل ارتباط سواره و پیاده در معابر

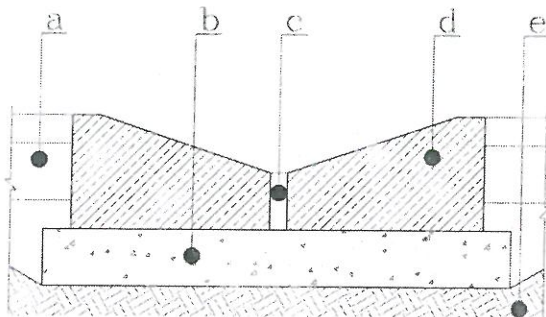


- a کف سازی پیاده رو
- b جدول پیش ساخته بتنی
- c جدول پیش ساخته کانئو
- d خاک کوبیده شده

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



پروفیل عرضی گذرهای ۶ متری بن بست با طول کم تر از ۵۰ متر می تواند با شکل فوق اجرا گردد. جزئیات کانپو وسط مطابق شکل زیر اجرا می گردد:



- a- کف سازی خیابان
- b- بتن مگر درجا
- c- درزبندی
- d- بلوک بتنی پیش ساخته
- e- خاک کوبیده شده

۶-۲-۲: سایر ضوابط گذر بندی

- احداث گذرهای جدید به منظور تفکیک اراضی باید پس از کسب مجوزهای لازم انجام گیرد. مالکان باید نقشه های وضعیت محل را با طرح پیشنهادی کاربری ها و کدهای آن که توسط مهندسان مجاز و بر اساس کلیه ضوابط طرح جامع و تفصیلی تهیه و جهت کسب مجوز به شهرداری تسلیم نمایند.
- احداث هرگونه معبر جدید با عرض کمتر از ۶ متر تحت هر شرایطی و با هر طولی مطلقاً ممنوع است.
- در ساختمان ها نباید به سمت محوطه گذرها باز شود.
- احداث هر تعداد پله و سطح شیب دار در خارج از حد مالکیت و در پیاده روها و گذرها مطلقاً ممنوع است.
- در کلیه مواردی که عرض ثبتي گذر بیش تر از عرض طرح مصوب و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط باشد، عرض ثبتي ملاک عمل است.
- در قسمتهایی از شهر که معابر در طرح جانمایی نشده باشد ملاک تعیین عرض گذر طول کوچه طبق ضوابط و مقررات می باشد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

- در مواردی که عرض قید شده در نقشه طرح مصوب و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط بیشتر از عرض ثبتی گذر است، عرض قید شده در طرح و ضوابط ملاک عمل خواهد بود.
- در موارد خاص و با تایید شهرداری، فقط تامین دسترسی پیاده پلاک های مسکونی از فضاهای سبز حاشیه معابر مجاز خواهد بود.
- به منظور عبور کم خطر و مطمئن عابر پیاده لازم است در کلیه گذرها پیاده رو مناسب در نظر گرفته شود.

**- پیش آمدگی مجاز در گذرها**

- نصب تابلو (یا هر عارضه نمادین دیگر) فقط در داخل حریم مالکیت بنا مجاز است و عمود بر نمای ساختمان مجاز نیست.

**- عقب نشینی در گذرها**

- در خیابان های با عرض بیشتر از ۲۰ متر در صورت احداث ساختمان های غیرمسکونی (درمانی، آموزشی، ورزشی، فرهنگی، مذهبی و مجتمع های تجاری اداری) رعایت حداقل ۵ متر و در صورت احداث ساختمان های اداری رعایت حداقل ۱۰ متر عقب نشینی از لبه زمین الزامی است، چنانچه عرض خیابان از ۲۰ متر کمتر باشد اندازه های فوق به ترتیب تا ۳ و ۵ متر قابل کاهش است.



شماره ثبت ۱۹۴۹

اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری

پارت part

۹۴

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان



۲-۳: سایر ضوابط و مقررات ساخت و ساز مشترک در تمامی پهنه

۲-۳-۱: ضوابط مشترک

۲-۳-۱-۱: قطعات و کاربری‌های واقع در مجاورت خط محدوده

ضوابط قطعات همجوار محدوده که احتمالاً خط محدوده از میان آن‌ها عبور می‌کند به صورت زیر می‌باشد:

- چنانچه مساحت قطعه زمین (بر اساس اسناد رسمی که در اختیار شهرداری گرگان قرار خواهد گرفت)، ۵۰۰ مترمربع و کم‌تر باشد، بدون در نظر گرفتن شرایط کاربری در طرح جامع و تفصیلی، کل پلاک جزء محدوده شهر در نظر گرفته خواهد شد.
- چنانچه مساحت قطعه زمین (بر اساس اسناد رسمی که در اختیار شهرداری گرگان قرار خواهد گرفت) بیشتر از ۵۰۰ مترمربع باشد، عرصه‌ای به اندازه حداقل مساحت تفکیک مجاز زمین در کاربری تعیین شده برای زمین یا سطحی که در محدوده قرار گرفته (هر یک که بیشتر باشد) به محدوده شهر الحاق خواهد گردید.
- چنانچه قطعه‌ای همجوار محدوده در طرح تعریض خیابان یا احداث خیابان جدید قرار می‌گیرد حداکثر تا عمق ۳۰ متر از حد نهایی معبر و همان پلاکی که در طرح تعریض قرار گرفته جزء محدوده محاسبه می‌شود و کاربری آن توسط کمیسیون ماده ۵ تعیین می‌گردد.

۲-۳-۱-۲: قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ

❖ قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی

- در صورتی که مساحت قطعات مسکونی تفکیک شده قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی کم‌تر از حد نصاب‌های تراکمی باشد و امکان تجمع با پلاک‌های مجاور و افزایش مساحت آن‌ها وجود نداشته باشد مطابق ضوابط ترانمی بیان شده در بخش مسکونی عمل خواهد شد.

❖ ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند

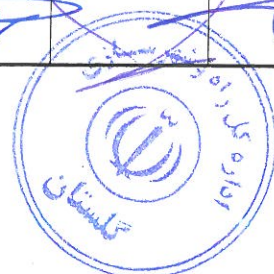
- املاکی که برابر با طرح تفصیلی جدید تقاضای اصلاح پروانه دارند با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح جدید (سطح اشغال-تراکم- و.....) صدور پروانه امکان پذیر و بلامانع است و باید از ضوابط حوزه مخصوص به خود تبعیت نمایند.
- چنانچه بنایی دارای پروانه قبل از طرح تفصیلی باشد در صورت اعتبار دار بودن یا امکان اعتبار دار کردن پروانه باشد، ملاک عمل پروانه صادر شده می‌باشد و بر همین امر می‌تواند اقدام نماید. اما به هنگام تجدید بنا تابع ضوابط طرح جدید و مربوط به حوزه خود می‌باشد.

❖ ادامه کار کاربری‌های ناهماهنگ

- مالکان بناهایی که فعالیت آنان با کاربری‌های مجاز و مشروط آن منطقه ناسازگار است موظف به رعایت دستورات شهرداری و رفع مزاحمت و آلودگی و انتقال به محل‌های مجاز طبق نظر شهرداری خواهند بود.
- در صورتی که تغییر کاربری این مکان‌ها به کاربری‌های هماهنگ مستلزم تخریب کامل بنای موجود نباشد، مالکان پس از درخواست متولی کاربری مجاز باید نسبت به ارائه تقاضای تغییر کاربری یا واگذاری آن به سازمان‌ها و افراد ذی‌ربط اقدام نمایند.

شماره ثبت ۱۹۴۹

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



- در صورتی که تغییر کاربری اماکن ناهماهنگ تنها از راه تخریب بنا و تأسیسات موجود میسر باشد بستگی به نوع آلودگی و ایجاد مزاحمت ، شهرداری یا سایر متولیان کاربری مجاز پس از اعلام برنامه زمان بندی شده نسبت به تغییر کاربری از طریق خرید ملک یا ارائه زمین معوض یا توافق با مالک اقدام خواهند نمود .
- توسعه ، تعمیر ، تعمیر اساسی و تجدید بنا در این نوع کاربریها ممنوع است .
- چنانچه این ساختمانها و یا تأسیسات آنها از کار بیفتند یا خراب و فرسوده شوند ، به کار انداختن یا به استفاده درآوردن مجدد آنها ممنوع است .
- تغییر کاربری یک استفاده ناهماهنگ به استفاده ناهماهنگ دیگر ممنوع است .

### ❖ ادامه کار سایر کاربریها

- املاک واقع در کاربری مسکونی که در اجاره یکی از ادارات یا سازمانهای دولتی یا خصوصی یا آموزشی جهت بهره برداری با کاربری عمومی یا گردشگری قرار داشته باشند، پس از اتمام دوره اجاره یا فسخ قرارداد و تخلیه ملک با ارائه مستندات به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج ، به کاربری اصلی (قبلی) اعاده خواهد شد و در طول مدت بهره برداری شهرداری میتواند نسبت به اخذ عوارض متعلقه اقدام نماید.

### ۳-۱-۳: سایر موارد ضوابط عمومی

- چنانچه در هر معیار دو طرف آن دارای ۲ پهنه باشد صرفاً پلاکهای مشرف به بر اصلی می توانند از پهنه بالاتر با رعایت سایر ضوابط مربوط به پهنه بندی استفاده نمایند.
- جدول پخ ها مربوط به تفکیکی های جدید در سطح شهر می باشد. برای بافت موجود از ۰,۱ مجموع دو عرض معبر که به عدد بدست آمده به سمت بالا گرد می شود، استفاده خواهد شد.
- ضوابط ساخت و ساز در محدوده شهرک فرهنگیان واقع در ضلع شمال میدان معلم و بافت قدیم و بافت فرسوده به استناد صوبه کمسیون ماده ۵ سنوات قبل اقدام شود.
- در پهنه  $M_1, M_2, S_1$  و  $S_2$  احداث تجاری حداکثر در زیر زمین ۱- با سطح اشغال برابر همکف ، به شرط دارا بودن حداقل عرض معبر و حداقل مساحت زمین با رعایت تراکم پهنه مورد نظر مجاز می باشد.
- در اراضی که دارای اختلاف سطح و به عبارتی دو سطحی یا دارای معبر بالادست و پایین دست می باشند ملاک دادن ضابطه و تراکم از معبر با عرض بیشتر ملاک عمل می باشد و تراکم این اراضی و قطعات برابر آن حوزه تراکمی محاسبه میگردد.

### محدوده های ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی: (بر اساس مصوبات ماده ۵ طرح تفصیلی)

- با توجه به صورتجلسات کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی گرگان و توافق شهرداری با املاک صورت گرفته یا در حال توافق در تمامی نواحی مقرر گردید اراضی که تفکیکی غیر مجاز یا غیر قانونی دارند و در نقشه طرح تفصیلی جدید با عنوان محدوده خاص یا ستاره دار مشخص شده در صورت پرداخت کلیه حقوق قانونی شهرداری اعم از (قانون اصلاح ماده ۱۰۰ قانون مصوب مجلس شورای اسلامی و کلیه عوارض قانونی دیگر) عوارض ناشی از تغییر کاربری به مسکونی تبدیل شوند در غیر این صورت به کاربری عمومی فضای سبز تثبیت خواهند.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

- این اراضی شامل ( تفکیکی شرکت نفت - محدوده شهرک بنفشه - خیابان چناران محدوده اراضی خدمات محله ناحیه طرح جامع - عرصه شمال شهرک سجادیه کوی امام حسین - زمین اقدام ملی انتهای ۴۵ متری طبیعت دکتر مقبل اوزینه - اراضی نیک نفس و اراضی ضلع شرق ۹ هکتاری زمین شهرداری جاده مریم آباد بر اساس مصوبه ماده ۵ طرح تفصیلی مصوبات ۹۹/۱۱/۸ و ۹۹/۶/۱۲ (ملک ورثه آرزوگر - زمین حسام جنب CNG کاشانی توافق بر اساس بازگشایی معبر ) (زمین ضلع غرب تفکیکی ورثه حسینی خیابان کاشانی و رستوران بنفشه و اراضی ۱۸۰۰۰ متری شهرک شهریار بر اساس توافقات صورت گرفته با شهرداری در خصوص دریافت سهم و سرانه ) (زمین ضلع جنوب کوی عرفان بلوار صیاد شیرازی بر اساس مصوبه ۹۹/۱۲/۱۱) اراضی ۱۸ هکتاری ۳۰ متری آپادانا و زمین تپه های شریعتی تا لبه معبر صیاد بر اساس مصوبه ۹۹/۱۱/۸ (عرصه فضای سبز بلوار صیاد شیرازی ملک صفری پور برابر با مصوبه ماده ۵ مورخ ۹۹/۱۲/۲۷) ( تفکیکی شهرک شهید کلانتری و باغ نعمت الهی بر اساس توافق و صورتجلسات طرح تفصیلی)
- در خصوص معبر ۲۵ متری شهریور با حفظ کلیه حقوق مکتسبه و پروانه های صادر شده در سنوات گذشته بر اساس خط پروژه جدید و جانمایی شده در طرح تفصیلی ملاک عمل می باشد.
- حریم رودخانه زیارت ۱۰ متری بر اساس استعلام آب منطقه ای در قسمت هایی که دیواره سازی صورت گرفته اعمال گردد و مقرر گردید در قسمت هایی که در سنوات گذشته بر اساس مصوبه قبلی ۱۵ متری پروانه گرفتند و ساخت و ساز صورت پذیرفته به قوت خود باقی بماند و این مصوبه ۱۰ متری حریم صرفا شامل ساخت و سازهای جدید در این گذر می باشد.
- کلیه مصوبات قانونی در سنوات گذشته که حقوق مکتسبه ناشی از تصمیمات مراجع قانونی و ذیصلاح اتخاذ گردیده بعد از تصویب طرح تفصیلی و ابلاغ آن به قوت خود باقی خواهد بود.

#### ۴-۳-۱: شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

- مقدار حریم تقاطع شبکه های ارتباطی (به خصوص شبکه های با عرض بیشتر از ۲۰ متر و میدان ها) مطابق آیین نامه طراحی راه های شهری مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد، اقدام به احداث هر گونه بنا و تأسیسات در حریم های مذکور مستلزم بررسی و تأیید شهرداری در جهت تطبیق با طرح های جزئیات شهری و طراحی شهری است.
- تا زمان تهیه طرح های جزئیات شهری یا طراحی شهری لازم است در قطعه زمین های مجاور تقاطع ها موارد زیر مدنظر قرار گیرد:
- این ساختمان ها در ارتباط با فضای باز میدان ها طراحی شده و ارتفاع ساختمان ها در اطراف میدان می توانند مطابق عرض گذر بیشتر احداث بنا نمایند.

- ۱- در طراحی ساختمان های مشرف به تقاطع، باید مصالح نما و فرم معماری آن ها از ویژگی های هماهنگ برخوردار باشد.
- ۲- استقرار ساختمان و احداث هر نوع پوشش ( مانع بصری ) با ارتفاع بیشتر از ۰/۵ متر در محدوده مثلث دید تقاطع های ارتباطی ممنوع است.
- ۳- طرح قطعه زمین های مجاور میدان و تقاطع ها باید به تأیید کمیته سیما و منظر شهری اداره راه و شهرسازی برسد.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

۵-۱-۳-۲: ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارک‌ها و میدان‌های عمومی و املاک مجاور

- احداث پنجره، تنها به معابر و میدان‌های عمومی و پارک‌ها مجاز می‌باشد.
- احداث بازشو و پنجره به املاک خصوصی مجاور ممنوع است.

۶-۱-۳-۲: ضوابط مربوط به اشراف

- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف ساختمان‌ها در مورد کلیه ساختمان‌هایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می‌شود الزامی است.
- در هیچ یک از سطوح خارجی نمی‌توان پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود. مگر این که از حد مالکیت مجاور دو متر عقب نشینی صورت گرفته باشد. در این حالت بایستی تا ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر از کف مربوطه با استفاده از شیشه مات و یا مصالح مشابه بیرون آن غیر قابل رویت گردند.

۷-۱-۳-۲: ضوابط و مقررات حفاظت زیست‌محیطی

- استقرار هرگونه عملکرد مولد صداهای ناهنجار، ارتعاشات و لرزش‌های وسیع، دود و سایر آلاینده‌های هوا، بو، رادیواکتیو و ضایعات مایع و جامد که به تشخیص سازمان حفاظت محیط زیست و سازمان اجرایی طرح که با تمهیدات فنی، رفع مزاحمت‌های مذکور در خصوص این عملکرد امکان‌ناپذیر است، غیرمجاز بوده و موارد موجود ظرف برنامه تعیین شده یا اعلامی توسط سازمان اجرایی طرح باید از محدوده شهر خارج شوند.
- به منظور جلوگیری از آلودگی آب‌های زیرزمینی شهر، کلیه عملکردهایی که تراکم خالص جمعیتی آن‌ها بیش از ۱۵۰۰ نفر در هکتار باشند یا تعداد جمع ساکن، شاغل و یا مراجعه‌کننده به هر واحد عملکردی بیش از ۱۰۰ نفر باشد (مانند مراکز خدمات عمومی، بیمارستان و خوابگاه)، ملزم به دفع فاضلاب به صورت سپتیک تانک یا روش‌های فنی مناسب دیگر به تناوب عمل کرد بوده و مجاز به استفاده از چاه جذبی نیستند.
- دفع پس‌آب فاضلاب‌های خانگی، تجاری، اداری و صنعتی از طریق کانال‌ها، جوی‌ها، مسیل‌ها، معابر و ... واقع در تمامی سطح شهر غیرمجاز بوده و باید از طریق شبکه اختصاصی و یا روش فنی مناسب دیگری انجام یابد.
- تأمین فضای اختصاصی به منظور جمع‌آوری مواد زائد و پس‌ماندها، در کلیه عملکردهای شهری در محلی مناسب، با امکان شستشو و حفاظت از دسترسی حشرات و جانوران مؤذی و با امکان دسترسی مستقیم مأموران جمع‌آوری زباله الزامی است.
- کلیه مصرف‌کنندگان سوخت‌های حرارتی، ملزم به استفاده از گاز شهری هستند. در صورت عدم امکان دسترسی به گاز شهری، این واحدها ملزم به استفاده از سیستم‌های فنی مناسب برای برقراری سوخت کامل با حداقل دود و مواد زائد هستند.

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

پارک شکر، کرد شکر، پارک شکر  
استان گلستان

وزارت راه و شهرسازی  
استان گلستان

وزارت نیرو  
شرکت آب و فاضلاب  
استان گلستان

۲-۳-۲: پله فرار و آسانسور

۲-۳-۲-۱: پله

- طراحی و اجرای کلیه ساختمان ها (و اجزا آن ها) باید با رعایت دقیق مقررات ملی ساختمانی ایران انجام گردد. مسئولیت کنترل اجرای صحیح این ضوابط بر عهده سازمان نظام مهندسی کشور (و دفاتر نمایندگی آن در استان ها) می باشد. در این بخش ضوابط مهم مربوط به اجرای پله ها ارائه می گردد.

❖ ضوابط عمومی

- محل اجرای پله در محدوده مجاز سطح اشغال ساختمان می باشد و بیرون زدگی از حد قطعه ممنوع است.
- کلیه پلکان ها باید با مصالح بادوام و مستحکم ساخته شوند. طراحی سازه پله باید به صورت همگن با اسکلت ساختمان و ترجیحا با همان مصالح اجرا گردد.
- ارتفاع پله ها در تمام طول مسیر باید با هم برابر باشند.
- تمام پله ها باید دارای ساختاری پایدار و ثابت باشند. عرض راه پله ها و پاگردها تا حد امکان در هیچ قسمت از طول مسیر کاهش نیابد.
- حداکثر تعداد پله در یک خیز (فاصله بین دو پاگرد) ۱۲ عدد می باشد.
- در ساختمان هایی که دارای بیش از یک واحد مسکونی هستند، تمام واحدها باید امکان دسترسی مستقل به بام و زیرزمین (و سایر فضاهای عمومی ساختمان) را از طریق راه پله داشته باشند. این راه پله جز فضای عمومی و مشاعات ساختمان بوده و بخشی از سطح اشغال ساختمان محسوب می گردد ولی جز تراکم محسوب نمی گردد.
- در ساختمان هایی که به صورت دوبلکس یا تریبلکس ساخته میشوند، پله داخلی که ارتباط سطوح مختلف واحد مسکونی را تامین می کند، جز سطح اشغال و تراکم ساختمان محسوب می گردد.
- دیوارهای دور پله ها (جعبه پله) باید از مصالح مقاوم در مقابل آتش (حداقل به اندازه ۲ ساعت) ساخته شود.
- پاخور تمام پله ها باید از یک جنس و با یک نوع پرداخت بوده و تمام تدابیر لازم به منظور جلوگیری از لغزندگی بر روی سطح آنها اندیشیده شود.
- در صورت اجرای پله در سمت حیاط خلوت، پنجره یا بازشو باید به نحوی اجرا شود که اشراف به پلاک مجاور به وجود نیاید.
- در ساختمان های دارای آسانسور، ارتفاع خرپشته به منظور امکان احداث اتاق فرمان می تواند تا ۳ متر ارتفاع داشته باشد.
- به منظور ایجاد فضای انتظار و سوار و پیاده شدن افراد، فضای مقابل آسانسور باید حداقل به اندازه مساحت آسانسور باشد.
- ظرفیت آسانسور در ساختمان های مسکونی با توجه به تعداد واحد مسکونی به شرح زیر می باشد :

- تا ۶ واحد مسکونی : آسانسور ۴ نفره

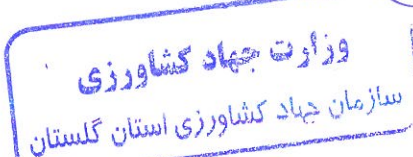
- از ۶ واحد تا ۲۰ واحد : آسانسور ۶ نفره

- بیش از ۲۰ واحد : یک آسانسور ۶ نفره و یک آسانسور بار (دارای قابلیت حمل برانکاب)

• احداث آسانسور در محل چشم پله ممنوع است.

• آسانسور (ها) باید دسترسی از پایین ترین تا بالاترین کف ساختمان را تامین نمایند.

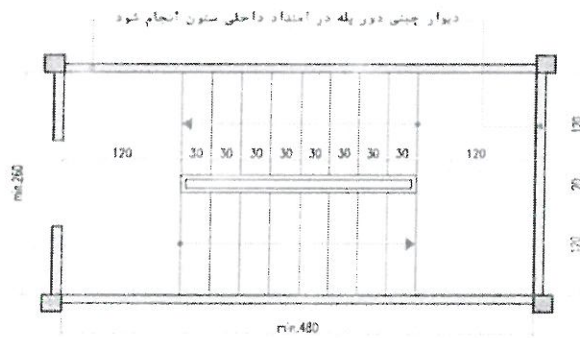
استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



- در کلیه طبقات به منظور دسترسی آسان افراد به راه پله و آسانسور، پیش بینی فضای حرکتی مناسب الزامی است. در صورت قرار گیری پارکینگ در مقابل راه پله، پاگرد یا آسانسور بایستی حداقل ۶۰ سانتیمتر فضا برای عبور در نظر گرفته شود. این میزان در بناهای عمومی حداقل ۱۱۰ سانتیمتر است.

#### ❖ عرض پله

- راه پله می بایست حداقل ۱۱۰ سانتی متر عرض مفید داشته باشد. (حداقل اندازه عرض پله در مرحله سفت کاری ۱۲۰ سانتی متر در نظر گرفته شود) همچنین هر راه پله باید دست کم ۲۰۵ سانتی متر تا سقف بالای خود ارتفاع داشته باشد و بین هر دو پاگرد متوالی آن، حداکثر فاصله قائم ۲۴۰ سانتی متر باشد.
- تبصره: در مورد پله های غیر اصلی که زیاد مورد استفاده قرار نمی گیرند (مثل پله زیر زمین یا راه پله منتهی به انبار تجاری) در صورت اجبار عرض پله می تواند تا ۹۰ سانتیمتر کاهش یابد.



حد اکثر ارتفاع کف تا کف تمام شده برابر ۲۰۴۰ متر  
در صورتی که ارتفاع کف تا کف بیشتر شود به همان  
نسبت به تعداد پله افزودن خواهد شد

تصویر شماره (۱)-۱-۲-۳-۲: حداقل ابعاد پله

#### ❖ ارتفاع پله

- ارتفاع هر پله داخلی حداقل ۱۷ و حداکثر ۲۰ سانتی متر می باشد و هر کف پله باید حداقل ۲۸ سانتی متر پاخور و حداکثر ۲ درصد شیب داشته باشد. در مواردی که پله ای به سطح شیب دار مانند کف پیاده رو منتهی شود، اختلاف ارتفاع مجاز بین دو سر آن حداکثر ۸ سانتی متر به ازای هر متر طول پله می باشد.
- تبصره ۱: ارتفاع پله های محوطه می تواند تا ۱۲/۵ سانتی متر کاهش یابد، در این صورت عرض کف پله باید به تناسب اضافه گردد.

#### ❖ پیشانی پله

- پیشانی پله باید کاملاً عمود بر کف پله نصب گردد.
- پیش آمدگی سنگ کف پله حداکثر ۳ سانتیمتر می باشد.

استانداردی	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	کمیته ویژه بررسی	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
------------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	------------------	------------------------	---

پارت part  
استان گلستان

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

اداره کل راه و شهرسازی  
گلستان

❖ چشم پله

- حداقل عرض چشم پله ۱۰ سانتیمتر میباشد.

❖ پاگرد

- حداقل عمق پاگرد معادل عرض پله می باشد. این میزان حداقل ۱۱۰ سانتیمتر تعیین گردیده است.

❖ نرده

- نرده پله باید از مصالح با دوام بوده و به صورت مناسب و ایمن به کف پله متصل گردد.
- نرده یا جان پناه پلکان طبق استاندارد باید حداقل ۹۰ سانتیمتر ارتفاع داشته و به صورت عمود بر کف پله نصب شود.
- پلکان های عریض باید به ازای هر ۱۵۰ سانتی متر از عرض مفید خود، حداقل در یک سمت، نرده دست انداز (دستگیره) داشته باشند.
- کلیه پله ها باید در طرف مخالف دیوار، دارای دست انداز یا نرده باشند.

۲-۳-۲: پله فرار و آسانسور

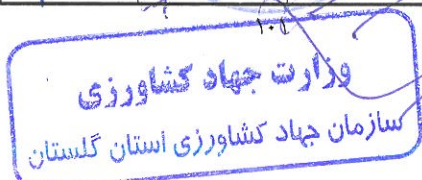
- ساختمان هایی که ارتفاع آن ها از سطح خیابان های مجاور ۱۲ متر به بالا و یا دارای چهار طبقه (بیلول طبقه محسوب می گردد) و بیشتر هستند موظف به تجهیز ساختمان به آسانسور می باشند.
- ساختمان های دارای شش طبقه روی بیلول و بیشتر باشند موظف به احداث پله فرار و تجهیزات آتش نشانی می باشند.
- در راه روی کلیه طبقات طبق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان جهت حفظ ایمنی در زمان حریق و آتش نشانی لحاظ گردد.
- در مجتمع های مسکونی که دارای ۲۰ واحد و بیش تر بوده و یا در هر طبقه بیش از ۶ واحد مسکونی وجود داشته باشد، یک دستگاه پلکان دیگر مورد نیاز خواهد بود.
- پله فرار جزء سطح اشغال مجاز محسوب نمی گردد.
- آسانسور اختصاصی جهت استفاده واحد خصوصی جزو تراکم قطعه محاسبه میشود.

۲-۳-۳: پله برقی و سطوح متحرک

در مکان های عمومی مانند فرودگاه ها، ترمینال های اتوبوس، ایستگاه های قطار، ترن های زیر زمینی (مترو)، مراکز تجاری، مراکز خرید و مشابه این ها و به طور کلی در مکان هایی که تعداد زیادی از افراد در سطوح و طبقات تردد می نمایند، پله های برقی و سطوح متحرک (تسمه های نقاله حمل افراد) مورد استفاده قرار می گیرند. پله های برقی دارای ظرفیت حمل و جابجایی مسافر بیش تری بوده و کاربرد سهل تری دارند. انتخاب محل و موقعیت نصب، تعداد، مشخصات فنی و سایر موارد با توجه به نوع و محل استفاده مشخص می گردد. به دلیل لزوم رعایت موارد ایمنی و پیش گیری از حوادث انتخاب نوع سیستم و نصب آن باید با آگاهی و دانش کافی صورت گرفته و از کارخانه های سازنده معتبر و نام های شناخته شده اسفاده گردد.

رعایت ضوابط و دستورات مقررات ملی ساختمان، ضوابط آتش نشانی و نیز دستورالعمل های کارخانه سازنده در هنگام نصب، راه اندازی و نگه داری پله های برقی الزامی است و صدور پایان کار ساختمان (علاوه بر سایر موارد که باید رعایت شوند) صرفا در صورت تایید ایمنی

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



آسانسورها، پله های برقی و سایر دستگاه های مکانیکی و الکتریکی ساختمان امکان پذیر می باشد. در این قسمت چند ضابطه کلی که در هنگام طراحی ساختمان و در ارتباط با پله های برقی باید رعایت شوند ذکر می گردد :

- محل نصب پله های برقی باید در مرکز تردد مسافران و در مسیر حرکت آن ها باشد.
- در ابتدا و انتهای پله برقی، فضای کافی به منظور تردد افراد پیش بینی شود.
- در مکان های پر تردد مانند ایستگاه های مترو، از پله های با عرض بیشتر استفاده گردد. ( تناسب ظرفیت پله با میزان استفاده و تعداد استفاده کنندگان)
- اطراف پله های برقی باید تا فاصله ۸۰ سانتیمتر کاملا باز باشد.
- در صورتی که پله برقی در کنار دیوار نصب گردد یا دو دستگاه پله برقی در کنار هم نصب گردند، بین پله برقی تا دیوار و بین دو دستگاه پله برقی حداقل باید ۸۰ سانتیمتر فاصله باشد.
- تاثیر حرکت پله برقی بر سازه ساختمان از قبل باید پیش بینی گردد.
- پله برقی باید قابلیت حرکت در هر دو جهت بالا و پایین را داشته باشد.
- پله های برقی باید مجهز به سنسورهای حساس به عبور افراد و توقف در هنگام عدم استفاده از آن باشد.
- در هنگام بروز هر گونه حادثه پله برقی باید سریعاً متوقف گردد.
- نکات ایمنی استفاده از پله برقی باید در محل مناسب و قابل دیده شدن توسط هر استفاده کننده نصب گردد.
- نگهداری پله برقی به منظور کارکرد صحیح ، ایمن و مداوم آن باید توسط شرکت سازنده یا نماینده آن به صورت دائم تضمین گردد.

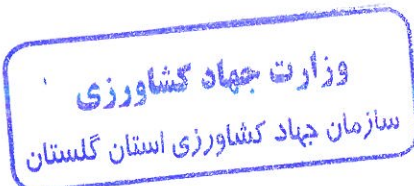
۲-۳-۲-۴: پله های گرد و مارپیچ

- در صورت استفاده از پله های گرد می بایست حداقل اندازه پاخور هر پله در فاصله ۲۰ سانتی متری از باریک ترین قسمت، ۲۰ سانتی متر باشد.
- عرض مفید پله های مارپیچ نباید از ۶۵ سانتی متر کمتر باشد و ارتفاع هر پله نباید از ۲۰ سانتی متر بیشتر باشد.



اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری

۱۰۲



۲-۳-۳: پدافند غیر عامل

پدافند غیر عامل مبحث بیست و یکم از مجموعه مقررات ملی است. در این قسمت کلیات مبحث به منظور آشنایی با مطالب و مقررات ارائه می گردد. بدیهی است رعایت دقیق این ضوابط در احداث ساختمان های مختلف الزامی می باشد حتی اگر در این گزارش نیامده باشد.

❖ تعریف

پدافند غیر عامل عبارت است از مجموعه اقدام های غیر مسلحانه ای که به کارگیری آن ها موجب افزایش بازدارندگی، کاهش آسیب پذیری، ارتقا پایداری ملی، تداوم فعالیت های ضروری و تسهیل مدیریت بحران در برابر تهدیدها و اقدام های نظامی دشمن می گردد. در مقررات ملی ساختمان، منظور از پدافند غیر عامل حفظ جان و مال انسان در برابر حوادث، تهدیدات و استمرار فعالیت های اساسی و ضروری مردم، تضمین تداوم تامین نیازهای حیاتی مردم (از قبیل آب، نان و غذا، پناهگاه، انرژی، ارتباطات، بهداشت و امنیت) و سهولت در اداره کشور در شرایط بروز تهدید و بحران ناشی از تجاوزات خارجی در مقابل حملات و اقدامات خصمانه و مخرب دشمن از طریق طرح ریزی و اجرای طرح های دفاع غیر عامل و کاهش آسیب پذیری نیروی انسانی و مستحقات و تاسیسات و تجهیزات حیاتی و حساس کشور می باشد.

هدف: هدف از تهیه و تدوین این مبحث، تعیین حداقل ضوابط و مقررات، به منظور طرح و اجرای ساختمان ها در برابر اثرات ناشی از تهدیدهای طبیعی و صنعتی است به نحوی که با رعایت آن ساختمان ها در برابر تهدیدها مذکور، ایستایی خود را حفظ نموده و خسارت های سازه ای و تلفات جانی به کم ترین اندازه برسد.

۲-۳-۳-۱: کارکرد پدافند غیر عامل در مقررات ملی ساختمان

در اجرای این بند بایستی الزامات عمومی پدافند غیر عامل در مراحل طراحی، اجرا و بهره برداری مدنظر قرار گرفته، به منظور هماهنگ کردن کارکردهای تخصصی در طراحی یک مجموعه، از مهندس هماهنگ کننده (مهندس معمار) استفاده شود. این الزامات در گروه های شهرسازی، معماری، سازه و تاسیسات دسته بندی می گردد.

۲-۳-۳-۲: گروه بندی ساختمان ها

ساختمان ها بر اساس نوع کاربری آن، تعداد ساکنان، ارزش سرمایه های داخل آن، مساحت بنا و تعداد طبقات به پنج گروه تقسیم می گردد: ساختمان های با درجه اهمیت ویژه، ساختمان های با درجه اهمیت بسیار زیاد، ساختمان های با درجه اهمیت زیاد، ساختمان های با درجه اهمیت متوسط، ساختمان های با درجه اهمیت کم. لازم به توضیح است که ساختمان های گروه اول و پنجم مشمول مقررات مبحث نمی گردند.

۲-۳-۳-۳: ملاحظات معماری

شامل کلیات در مورد "رابطه معماری و پدافند غیر عامل"، "ملاحظات طراحی محوطه های داخلی"، "ملاحظات معماری ساختمان"، "فضاهای باز"، "ورودی ها"، "مسیرهای دسترسی"، "جان پناه ها و دیوارهای محافظ"، "طراحی پله و شیب راه در محوطه" و "مصالح سطوح کف معابر" می باشد.

استانداردی	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
------------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

۲-۳-۳-۴: طراحی معماری

این بخش شامل الزامات در مورد: " طراحی حجم ساختمان " ، عناصر الحاقی " ، جداره خارجی ساختمان " ، ارتباط فضای امن با سایر فضاها " ، مسیرهای حرکت " ، مهاربندی پنجره و بازشوها " ، تیغه بندی و عناصر غیر سازه ای " و " آسانسور و پلکان " می باشد .

۲-۳-۳-۵: فضاهای امن

این بخش شامل: "تعریف فضای امن " ، " جانمایی فضای امن " ، " مصالح و اعضای داخلی " ، و " الزامات طراحی " آن می باشد.

جدول شماره (۱)-۲-۳-۳-۵: ظرفیت فضای امن بر اساس کاربری ساختمان

ردیف	کاربری ساختمان	فضای امن
۱	بیمارستان ها و مراکز درمانی	به تعداد کل تخت های موجود
۲	مسکونی ( پناهگاه خصوصی )	در هر واحد مسکونی به تعداد افراد
۳	هتل ها و مسافرخانه ها	به تعداد کل تخت های موجود
۴	مراکز اداری و تجاری	کل تعداد کارکنان
۵	فروشگاه های بزرگ	۱/۸ سطح زیر بنای فروشگاه
۶	مراکز مذهبی	-
۷	کارکردهای عمومی ( سینما ، رستوران )	-
۸	انبار و نمایشگاه	۱/۱۰۰ سطح زیربنا

۲-۳-۳-۶: پناه گاه

پناه گاه به مکان اسکان موقت اطلاق می گردد که در مقابل تهدیدهای متعارف (بمباران غیر مستقیم) ، نسبت به ساختمان های معمول از ایمنی و پایداری به مراتب بالاتری برخوردار می باشد . پناهگاه مورد نیاز هر ساختمان باید بر اساس جدول زیر تامین گردد :

جدول شماره (۱)-۲-۳-۳-۶: ظرفیت پناه گاه اختصاصی بر اساس کاربری ساختمان

ردیف	کاربری ساختمان	ظرفیت پناه گاه
۱	بیمارستان ها و مراکز درمانی	۱/۲ تعداد کل کارکنان
۲	مسکونی	۱/۳ تعداد افراد ساختمان
۳	هتل ها و مسافرخانه ها	۱/۲ کل تخت های موجود
۴	مراکز اداری و تجاری	۱/۳ تعداد کل کارکنان
۵	فروشگاه های بزرگ	۱/۱۰ سطح کل زیر بنای فروشگاه
۶	مراکز مذهبی	۱/۳ ظرفیت جمعیتی هر کدام
۷	کارکردهای عمومی ( سینما ، رستوران )	۱/۳ تعداد صندلی ها
۸	انبار و نمایشگاه	۱/۱۵۰ سطح کل زیربنا

درجه اهمیت پناه گاه ها با توجه به عوامل مختلف مانند : درجه حفاظت مورد نظر، نوع تهدیدهای متعارف، اهمیت عمل کردی و موقعیت مکانی آن تعیین می گردد. انواع پناه گاه ها نیز با توجه به درجه حفاظت، نحوه عمل کرد، مکان استقرار، و مدت اقامت به انواع مختلف طبقه بندی می شوند. سایر مواردی که در این مبحث ذکر گردیده شامل: ویژگی های پناه گاه ها از نظر مشخصات عمومی فنی، ورودی ها و خروجی ها ، مشخصه های مکانیکی و دینامیکی مصالح مصرفی، نوع و مشخصات سیستم های مهاربندی، الزامات قانونی در مورد تاسیسات الکتریکی

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-----------------------	--------------------	------------------------	---



و مکانیکی، سیستم های ارتباط و مخابرات، برق اضطراری، گرمایش و سرمایش و تعویض هوا، تاسیسات بهداشتی، جمع آوری و دفع فاضلاب، آتش نشانی و ... می باشد. و ضوابط کلی احداث پناه گاه ها در مبحث بیست و یکم مقررات ملی ارائه گردیده است.

- کلیه ادارات دولتی و سازمان های وابسته به آن و بناهای عمومی (سینما ، هتل ، ..) موظف به پیش بینی حفاظت بنا و ساکنان آن از خطرات احتمالی جنگ و بمباران و سوانح طبیعی براساس دستورالعمل ها می باشند.

- در طراحی مجموعه های بزرگ مسکونی توجه به پدافند غیرعامل یکی از ضروری ترین ارکان طراحی است که سازمان تهیه کننده طرح موظف به مطالعه و ارائه راه حل های اجرایی می باشد .

#### ۳-۲: مقررات مربوط به همجواری و دسترسی های مجاز و سایر شرایط در کاربری های مختلف

با توجه به دشواری های موجود در تأمین ضوابط استقرار کاربری های مناسب و محدود کننده و تأمین دسترسی، هر یک از ضوابط ارائه شده در این بخش در توسعه های جدید (شامل تفکیک، آماده سازی و ...) لازم به اجرا خواهند بود، اما در بخش های موجود شهر موجب حذف یا تغییر مکان هیچ کاربری نشده و کاربری های موجود بدون تغییر به فعالیت خود ادامه خواهند داد، مگر آنکه دسترسی مستقل برای آن ها تأمین نشده باشد. به صورت عام، ضوابط زیر در خصوص همجواری کاربری ها و شبکه ها توصیه می گردد و در ادامه جدول شعاع عمل کرد و همجواری مناسب و دسترسی در کاربری های مختلف ارائه خواهد شد.

- با توجه به موارد استفاده مجاز در هر یک از کاربری ها، دسترسی هر کاربری می بایست به صورت مستقل تأمین گردد. در مورد کاربری های مختلط نیز نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم هر یک از واحدها به معابر عمومی گردد.
- در طراحی و جانمایی مراکز محله و ناحیه، رعایت همجواری کاربری های متناسب ضروری است.
- احداث و استقرار کاربری ها و فعالیت هایی که موجب رفت و آمد و ایجاد سرو صدا می گردند، هم جوار با بیمارستان ها، خوابگاه ها، مراکز نگهداری سال مندان و ننانیر آن (که بیشتر در گروه کاربری های درمانی و بهزیستی طبقه بندی می گردند) ممنوع است.
- استقرار فضاهای آموزشی هم جوار پارک و فضای سبز و فضاهای ورزشی و فرهنگی توصیه می گردد.
- استقرار فضاهای آموزشی در سطوح ابتدایی در کنار شبکه های شریانی درجه ۱ و ۲ شهری ممنوع است.
- استقرار فضاهای پذیرایی و جهانگردی هم جوار با فضای سبز و پارک ها و فضای فرهنگی توصیه می گردد.
- استقرار کاربری های درمانی هم جوار با فضاهای بهزیستی و پارک توصیه می گردد.
- استقرار کاربری هایی نظیر پمپ بنزین و پارکینگ در مجاورت تقاطع ها و چهارراه ها ممنوع است.
- احداث شبکه مناسب سواره در اطراف کاربری های عمومی (چون بیمارستان) ضروری است.
- دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان های محلی ( یا بان های محلی و جمع کننده محله ای) تأمین می گردد. هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان های شریانی درجه ۲ و سطوح بالاتر دسترسی داشته باشند. مجتمع های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده اند و دسترسی های محدود و کنترل شده دارند، لازم است ضوابط مربوط به مسیر سرویس را در تأمین دسترسی از شبکه های شریانی درجه ۲ رعایت نمایند.

- در کلیه ساختمان های عمومی به منظور رعایت حال معلولان لازم است ضوابط معلولان جسمی و حرکتی رعایت گردد



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

پارک

استان گلستان

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان



جدول شماره (۱) ۴-۳: شعاع عملکرد مفید و هم جوارزی و دسترسی مناسب در کاربری های مختلف شهری

نوع شبکه دسترسی	محدودیت های هم جوارزی	هم جوارزی مناسب	شعاع عملکرد مفید	نوع کاربری
یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله ای و تپه از طریق شبکه پیاده، واحد همسایگی یا محله	حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل جمع آوری زباله	واحدهای مسکونی، مراکز تجاری، واحد همسایگی، فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی	۳۰۰ متر	کودکستان
دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش کننده محله ای و در مسیر شبکه پیاده محله	حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله فضاهای سبز عمومی، محل بازی کودکان	۵۰۰ متر	دبستان
دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه ای و نزدیکی به ایستگاه های وسایل حمل و نقل عمومی	حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، فاصله مناسب از مراکز آموزشی، فاصله از حریم خیابان توسط ایجاد فضای سبز، دور بودن از مراکز تاسیسات و تجهیزات شهر	مراکز فرهنگی، پارک ناحیه ای، زمین های ورزشی تفریحی می شود چند واحد در کنار هم پیش بینی شود. در مجاورت پارک های ناحیه ای و فضاهای سبز و باز عمومی	مرکز ناحیه (در موارد خاص مرکز منطقه)	دبیرستان
دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده	از مراکز جمع آوری زباله فاصله داشته باشد	فضاهای سبز شهری	استقرار در مرکز ناحیه	مراکز درمانی
دسترسی از معبر محلی شبکه پیاده	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع آوری زباله	در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله ای	استقرار در مراکز محلات (همسایگی)	فضای سبز عمومی
دسترسی از معبر شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده های ناحیه	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع آوری زباله، پیش بینی شبکه سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت.	هم جوارزی با مراکز آموزشی و فرهنگی، به تناسب موقعیت پارک و وضعیت ناحیه می توان تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک ایجاد نمود.	۳۰۰ متر (استقرار در مراکز واحد همسایگی)	زمین بازی کودکان
شبکه های جمع و پخش کننده محله ای ناحیه ای و دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله ای ناحیه ای و در مقیاس منطقه	پیش بینی حرکت سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت	هم جوارزی با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری، تجاری.	۱۰۰۰ متر (استقرار در مراکز منطقه یا شهر)	پارک محله ای
مقیاس ناحیه و معبر شریانی درجه دوم با کنترل دسترسی مقیاس منطقه شهر	فاصله مناسب از تاسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل های جمع آوری زباله، تجهیزات شهری	هم جوارزی با پارک ها و فضاهای سبز عمومی، مراکز آموزشی و فرهنگی	۱۰۰۰ متر	پارک منطقه ای و شهری
	مراکز درمانی، مراکز تولیدی	مراکز خدماتی، فضاهای سبز عمومی و ورزشی ایستگاه های وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ های عمومی، دار بودن فضاهای کافی برای پاراندازی و بارگیری		مراکز ورزشی (ناحیه)
				مراکز تجاری و خدماتی

شهرداری گرگان

استان گلستان

گردشکری و صنایع دستی

وزارت جهاد کشاورزی

شماره ثبت ۱۴۱۵



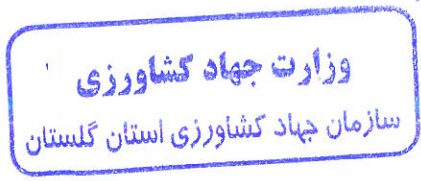
## فصل سوم :

### پیوست های طرح

- ۳-۱: فعالیت های مجاز به استقرار در مرکز محله به عنوان خدمات پشتیبان سکونت
- ۳-۲: گروه بندی کاربری های تجاری
- ۳-۳: کاربری های صنعتی گروه الف - مصوب شورایی عالی شهرسازی - معماری ایران



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



۳-۱: فعالیت های مجاز به استقرار در مرکز محله به عنوان خدمات پشتیبان سکونت

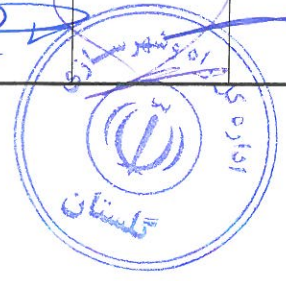
جدول شماره (۱)-۳-۱: فعالیت های مجاز به استقرار در مرکز محله به عنوان خدمات پشتیبان سکونت

ردیف	فعالیتها
۱	خواربارفروشی، سوپرمارکت، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، عطاری، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه و روزانه.
۲	نانوایی (انواع نان ماشینی و سنتی)
۳	فروش انواع میوه، سبزی و صیفی جات
۴	فروش آجیل و خشکبار، قنادی و فروش کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، چای، آدامس، ادویه جات، داروهای گیاهی، برنج و دخنات)
۵	آژانس تاکسی و اتومبیل سبک؛ دفاتر اداری کرایه سایر وسایط نقلیه سبک و پیک های موتوری (بادپا)، اجاره ماشین سواری، موتورسیکلت و دوچرخه
۶	اتوشویی و خشکشویی، لباسشویی
۷	کفاشی
۸	خیاطی و تعمیر انواع پوشاک، اتیکت دوزی، بزازی، پرده دوزی، گلدوزی
۹	آرایشگاه ها و انواع خدمات آرایشی
۱۰	بنگاه املاک، آژانس مسکن و کلیه دفاتر مشاور معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان و مزرعه
۱۱	فروش انواع لوازم تحریر و نوشت افزار
۱۲	لوازم بهداشتی، آرایشی و زیبایی
۱۳	تعمیرگاه های لوازم خانگی، آشپزخانه، برقی و الکتریکی
۱۴	فروشگاه کوچک منسوجات و لوازم آن (پارچه، کاموا، گوبلن، پتو، لحاف، ملافه، حوله و ...)
۱۵	قهوه خانه، چایخانه، انواع نوشیدنی های سنتی (عرقجات)
۱۶	کافی شاپ، کافه تریا و عرضه و فروش آبمیوه، بستنی، فالوده و ...
۱۷	اغذیه فروشی، ساندویچ فروشی (همبرگر، پیتزا، فلافل و ...)
۱۸	رستوران با خدمات محدود (چلوکبابی، مرغ سوخاری و کنتاکی، جوجه کبابی و ...)
۱۹	سفره خانه های سنتی و عرضه انواع اغذیه سنتی و محلی
۲۰	کبابی، حلیم پزی، آشپزی، طبخ، دیزی سرا و ...
۲۱	فروش اسباب بازی، ادوات و آلات هنری (موسیقی، نقاشی و ...)
۲۲	فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی و تفریحی
۲۳	فروشگاه های کوچک عرضه کامپیوتر، لوازم و خدمات آن (نرم افزار و سخت افزار)
۲۴	عرضه و توزیع انواع نوارها و نرم افزارهای پخش صدا و موسیقی، فیلم های سینمایی، ویدئویی نظیر ویدئوکلپ ها، گیم نتها و سایر محصولات اوقات فراغت خانوارها
۲۵	فروش گل و گیاه
۲۶	دفاتر خدمات الکترونیک
۲۷	دفاتر مهندسی و یا مهندسین مشاور، اسناد رسمی (ازدواج و طلاق)، پزشکی، وکلای (بر اساس بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها و قوانین مصوب مربوطه در مجلس شورای اسلامی)
۲۸	پارکینگهای طبقاتی محله ای رهنی و مکانیزه استان
۲۹	شعب محله ای بانکها

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان



### ۲-۳: گروه بندی کاربری های تجاری

کلیه فعالیتها، عملکردها یا کارکردهای مورد نیاز شهر در ۱۸ گروه اصلی عملکردی طبقه بندی گردیده که جداول مربوطه و همچنین پهنه های مناسب برای استقرار هر گروه، در این بخش ارائه شده است. لازم به یادآوری است که به منظور تعیین موقعیت مکانی عملکردها با استفاده از طبقه بندی گروه های عملکردی، موجبات شکل گیری مجموعه ای از فعالیت های همخوان و سازگار در هر یک از پهنه ها فراهم شده تا حتی المقدور مانع تراجم عملکردها و اغتشاش مکانی فعالیتها شود. مجموعه گروه های کاربری به شرح زیر است:

#### گروه کاربری ۱

این گروه عمدتاً شامل کاربری های مربوط به سکونت و اقامت است، که به دلیل تجانس و سازگاری با خدمات منطقه ای و زیرمنطقه ای، قابل استقرار در کلیه پهنه ها (مشروط) می باشد، و شامل؛

- ✓ انواع الگوهای مسکن بر اساس ضوابط و مقررات؛
- ✓ خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات (با محدودیت ظرفیت و مساحت)؛
- ✓ پانسیون ها (با محدودیت ظرفیت و مساحت)

#### گروه کاربری ۲

این گروه عمدتاً شامل آن دسته از بنگاه ها و خدمات مربوط به فروش و تعمیر اتومبیل است، که دارای دامنه عملکرد خدماتی و مقیاس عملکردی مناسب برای استقرار در مراکز و محورهای تجاری، خدماتی و اداری ناحیه و منطقه بوده و عبارتند از:

- ✓ بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل (با در نظر گرفتن مکان استقرار و عرض معبر)
- ✓ بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه سنگین
- ✓ فروش و خدمات و تعمیرات دوچرخه و موتورسیکلت
- ✓ فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل (با در نظر گرفتن مکان استقرار و عرض معبر)
- ✓ خدمات و تعمیرات اتومبیل (با در نظر گرفتن مکان استقرار و عرض معبر)
- ✓ خدمات و تعمیرات ماشین های سنگین و نیمه سنگین
- ✓ کارواش (با در نظر گرفتن مکان استقرار و عرض معبر)

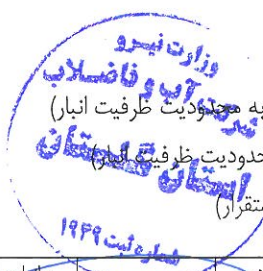
#### گروه کاربری ۳

این گروه شامل ۶ زیرگروه کلی به قرار زیر است:

زیرگروه اول فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات و تأسیسات خانگی اداری و ساختمانی است و عمدتاً شامل آن دسته از خدمات مربوط به فروش کالا و تجهیزات می باشد که دارای دامنه عملکرد خدماتی است که برای استقرار در مراکز و محورهای تجاری - خدماتی زیرمنطقه و منطقه مناسب است. که شامل؛

- ✓ فروش قالی قالیچه و گلیم (با محدودیت مساحت)
- ✓ فروش مبلمان (انواع میز، صندلی و...) (با محدودیت مساحت و منوط به محدودیت ظرفیت انبار)
- ✓ فروش تجهیزات، تأسیسات ساختمانی و... (با محدودیت مساحت و محدودیت ظرفیت انبار)
- ✓ فروش لوازم و تجهیزات باغبانی و... (با محدودیت مساحت و مکان استقرار)

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



- ✓ فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (با محدودیت مساحت و مکان)
- ✓ دفاتر فروش مصالح ساختمانی
- ✓ ابزار و رنگ فروشی
- ✓ قفل و کلیدسازی (با محدودیت مکان استقرار)
- ✓ خدمات و تعمیرات لوازم خانگی
- ✓ فروش و تعمیر لوازم و ماشین آلات صنعتی (پمپ، ماشین آلات کشاورزی و...)

زیرگروه دوم مربوط به فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام و عمدتاً شامل کاربری‌های مربوط به فروش کالاهای مصرفی بادوام می‌باشد که دارای دامنه عملکرد خدماتی وسیعی است. بنابراین برای استقرار در مراکز و محورهای تجاری - خدماتی زیرمنطقه و منطقه و حتی فرا منطقه‌ای مناسب است و همچنین به علت خدمات‌رسانی به منطقه مسکونی نزدیک خود مناسب برای استقرار در محورهای مختلط مسکونی می‌باشند و شامل:

- ✓ فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار).
- ✓ فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلم‌برداری و گوشی‌های موبایل.
- ✓ فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی (با محدودیت مساحت).
- ✓ فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی، آلات موسیقی (با محدودیت مساحت).
- ✓ فروش لوستر و آینه شمعدان (با محدودیت مساحت و منوط به محدودیت ظرفیت انبار).
- ✓ فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی (با محدودیت مساحت).
- ✓ فروش صنایع دستی (با محدودیت مساحت).

زیرگروه سوم شامل آن دسته از کالاهای مصرفی می‌باشد که در رده کالاهای مصرفی بادوام قرار نمی‌گیرند و مورد نیاز پهنه سکونت و قابل استقرار در محورهای مختلط می‌باشند از سویی به دلیل دامنه عملکردی و خدماتی وسیع برای استقرار در پهنه محورها و مراکز خدماتی - تجاری مناسب می‌باشند و عبارتند از:

- ✓ گل‌فروشی
- ✓ فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری (با محدودیت مساحت)
- ✓ سمساری و امانت فروشی (با محدودیت مساحت)
- ✓ فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی (با محدودیت مساحت)
- ✓ نرم‌افزارهای پخش موسیقی (با محدودیت مساحت و مکان استقرار)

زیرگروه چهارم مربوط به فروش مواد خوراکی است و عمدتاً شامل خرده‌فروشی‌های فروش مواد خوراکی می‌باشد که برای خدمات‌رسانی به منطقه مسکونی نزدیک خود مناسب استقرار در پهنه‌های مسکونی است. همچنین دارای دامنه عملکرد خدماتی وسیعی است که برای استقرار در سایر پهنه‌ها همچون محورها و گستره‌های مختلط تجاری، اداری، خدماتی، تفریحی نیز مناسب است.

- ✓ خواربار فروشی (سوپر مارکت و نانوائی، بقالی، قصابی و...)
- ✓ میوه و سبزی فروشی (با محدودیت مساحت)
- ✓ کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، جای و...)

استان گلستان	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
استان گلستان	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

پارت part

۱۱۰

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان



✓ عطاری و ادویه‌فروشی (با محدودیت مساحت)

زیرگروه پنجم شامل آن دسته از کاربری‌های خرده‌فروشی مربوط به فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت‌های فردی است که همانند دسته چهارم مناسب برای استقرار پهنه‌های مسکونی و محورها و گستره‌های تجاری و مختلط می‌باشد و عبارتند از:

داروخانه و دراگ‌استور با محدودیت مقیاس (شبانه روزی و معمولی)

✓ لوازم آرایشی و زیبایی

✓ لوازم مربوط به چشم و عینک

زیرگروه ششم شامل آن دسته از کاربری‌های خدماتی مرتبط با بانک می‌باشد که به دلیل دامنه عملکردی و خدماتی‌تواند در مراکز و محوره‌های تجاری - خدماتی زیرمنطقه، منطقه و فرامنطقه استقرار یابند و عبارتند از:

✓ شعب بانک‌های دولتی و خصوصی

✓ صرافی

**گروه کاربری ۴**

این گروه عمدتاً شامل آن دسته از خدمات مربوط به امور مالی و بیمه می‌باشد که شعاع تحت سرویس نسبتاً کوچک و پراکندگی نسبتاً وسیعی در شهر دارند. دارای دامنه عملکرد خدماتی گسترده‌ای است و برای استقرار در محورها، گستره‌ها و مراکز خدماتی و تجاری منطقه‌ای، زیرمنطقه‌ای مناسب می‌باشند و عبارتند از:

✓ واحدهای اعتباری و مالی مانند صندوق‌های قرض‌الحسنه و سایر مؤسسات مالی-اعتباری

✓ واحدهای سرمایه‌گذاری و اوراق بهادار

✓ تشکیلات مرتبط با بیمه مانند مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و...

✓ سایر مؤسسات مالی و اعتباری

**گروه کاربری ۵**

این گروه شامل کاربری‌های مربوط به معاملات ملکی، اجاره و کرایه کالا می‌باشد و شامل دو زیرگروه است.

زیرگروه اول مرتبط با بنگاه‌های معاملات ملکی، زمین، باغ، ساختمان و مزرعه است که استقرار آن در پهنه‌های گوناگون مجاز است.

زیرگروه دو با خرده‌فروشی محلی سازگار نیست و تمایل به استقرار در محوره‌های تجاری خدماتی دارد و کاربری‌های آن عبارتند از:

✓ اجاره ماشین و دوچرخه

✓ اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌های سنگین

✓ اجاره کالاهای تفریحی

✓ کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی (با محدودیت مکان استقرار و کنترل گرفتن مکانی برای نگهداری ماشین‌ها)

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

**گروه کاربری ۶**

این گروه عمدتاً شامل خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای بوده و طیف وسیعی از خدمات مورد نیاز شهروندان را در برمی‌گیرد که در ۸ زیرگروه به شرح زیر تقسیم‌بندی می‌شوند:

زیرگروه اول شامل ارائه خدمات مسافرتی و جابجایی درون شهری شامل آژانس و تاکسی تلفنی و بیک‌های موتوری می‌باشد که با شعاع تحت سرویس نسبتاً بالا و پراکندگی وسیع در پهنه‌های سکونت، فعالیت و مختلط می‌توانند استقرار یابند.

زیرگروه دوم شامل آن دسته از کاربری‌هایی می‌باشد که در حیطه خدمات درمانی بخش خصوصی قرار می‌گیرند. این گروه شعاع تحت پوشش نسبتاً بالایی دارند و قابل استقرار در مراکز، محورها و گستره‌های مختلط منطقه‌ای و زیرمنطقه‌ای می‌باشند. کاربری‌های این گروه عبارتند از:

✓ آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی‌تی‌اسکن و MRI

✓ فیزیوتراپی و رادیولوژی

✓ کلینیک عمومی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات (با محدودیت مساحت و ظرفیت)

✓ مطب، واحد تزریقات و پانسمان (با محدودیت مساحت)

✓ خدمات دامپزشکی (با محدودیت مساحت)

زیرگروه سوم عمدتاً شامل آن دسته از خدمات قانونی و حقوقی می‌باشد که دارای دامنه عملکردی نسبتاً وسیعی است، بنابراین برای استقرار در مراکز و محورها مختلط تجاری و خدماتی منطقه و زیرمنطقه مناسب هستند. این گروه فعالیت به دلیل سازگاری نسبی که با پهنه سکونت دارند با محدودیت ظرفیت و مکان استقرار و عدم تبدیل سایر واحدهای مسکونی مجاور به واحدهای خدماتی و قانونی می‌توانند در پهنه‌های مسکونی استقرار یابند.

✓ دفاتر ازدواج و طلاق

✓ دفاتر اسناد رسمی

✓ دفاتر وکلا

زیرگروه چهارم که شامل خدمات مسافرتی می‌باشد با خرده‌فروشی محلی (در پهنه مسکونی) سازگار نیست و تمایل به استقرار در محوره‌های تجاری-خدماتی کنار معابر دارد. این کاربری‌ها عبارتند از:

✓ دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار و اتوبوس

✓ دفاتر توره‌ها و آژانس‌های مسافرتی

زیرگروه پنجم شامل آن دسته از خدمات فنی و حرفه‌ای می‌باشد که شعاع تحت پوشش نسبتاً بالایی دارند و با پراکنش نسبتاً بالا در شهر برای استقرار در محورها یا گستره‌های شهری، منطقه‌ای و زیرمنطقه‌ای با غلبه تجاری و خدماتی مناسب می‌باشند و عبارتند از:

✓ دفاتر فنی (فتوکیپی، تایپ، زیراکس و...)

✓ دفاتر مهندسین مشاور و مشابه (با محدودیت مساحت).

✓ فعالیت‌های صنفی و مشاوره‌های در کسب و کار و حرف، دفاتر تبلیغاتی و مؤسسات کارپایی و دفاتر شرکت‌های خصوصی (با محدودیت مساحت).

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

✓ عکاسی (در پهنه‌های مسکونی نیز قابل استقرار است).

زیرگروه ششم شامل خدمات و تسهیلات جمعی و کاربری‌های جنبی و برای ارائه به خانوارها می‌باشد که برای تأمین نیازها و خدمات مورد نیاز شهروندان در منطقه مسکونی نزدیک خود مستقر می‌شوند. کاربری‌ها عبارتند از:

- ✓ خدمات سرایداری و نظافت
- ✓ شستشوی فرش و لوازم منزل
- ✓ آرایشگاه و مؤسسات ترمیم مو و زیبایی (با محدودیت ظرفیت و مساحت می‌توانند استقرار یابند)
- ✓ خشک‌شویی و لباس‌شویی (با محدودیت مساحت، مواد شوینده و ظرفیت ماشین‌آلات)

زیرگروه هفتم شامل کاربری‌های مربوط به خدمات ساختمانی می‌باشند، که به دلیل میزان مزاحمت و آلاینده‌گی نسبتاً زیاد و مقیاس عملکردی نسبتاً بالا قابل استقرار در محورها و گستره‌های تجاری و خدماتی می‌باشند، عبارتند از:

- ✓ پیمانکاری ساختمانی، جوشکاری و کف‌پوش
- ✓ داربست‌ها، پیمانکار بتن و آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و گرمایشی و امثالهم

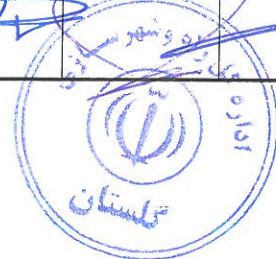
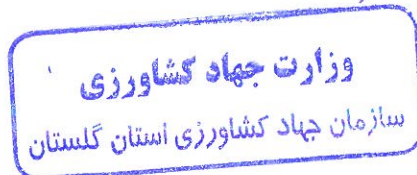
زیرگروه هشتم شامل خدمات آموزش فنی از جمله آموزشگاه‌های خصوصی، علمی و تخصصی می‌باشند که به دلیل میزان تواتر مراجعه، میزان مزاحمت و سطح عملکردی قابل استقرار در محورها و گستره‌های خدماتی، تجاری، اداری شهری، منطقه‌ای و زیرمنطقه‌ای می‌باشند. این گروه عبارتند از:

- ✓ آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی و موسیقی
- ✓ آموزشگاه‌های مدیریت، تجارت، حسابداری و نقشه‌کشی و مشابه آن
- ✓ آموزشگاه‌های کامپیوتر
- ✓ آموزشگاه‌های رانندگی (با در نظر گرفتن مکان استقرار و عرض معبر)
- ✓ آموزشگاه‌های خیاطی
- ✓ آموزشگاه‌های زبان (با محدودیت ظرفیت و مساحت)
- ✓ هنرهای نمایشی و زیبایی (با محدودیت ظرفیت و مساحت)

زیرگروه نهم شامل کاربری‌های مربوط به خدمات غذایی است که تأمین کننده طیف وسیعی از نیازهای مصرف کنندگان محلی، ناحیه‌ای و شهری می‌باشد و شعاع عملکردی متوسط ولی پراکنش وسیعی در شهر دارند، آثار نامطلوب و مخاطره‌آمیز در محیط مسکونی ندارند. بنابراین با محدودیت ظرفیت و در حد خدمات سرپایی می‌توانند در پهنه‌های مسکونی نیز استقرار یابند. همچنین چون این کاربری‌ها مولد ترافیک هستند باید عرض معبر محل استقرار و تأمین پارکینگ نیز در نظر گرفته شوند. کاربری‌های این دسته عبارتند از:

- ✓ رستوران با خدمات کامل
- ✓ رستوران سرپایی و Fast Food
- ✓ پیتزاه، ساندویچ
- ✓ رستوران با خدمات محدود چلوکبابی (با محدودیت مساحت و ظرفیت)
- ✓ کافی‌شاپ و کافه تریا (با محدودیت مساحت و ظرفیت)

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری



- ✓ کبابی، حلیم و جگرکی
- ✓ طبخ و دیزی سرا
- ✓ آبمیوه‌فروشی، بستنی‌فروشی و فالوده‌فروشی (با محدودیت مساحت و ظرفیت و در نظر گرفتن مکان استقرار)
- ✓ خدمات سیار غذایی (لبو، باقالی و...)
- ✓ مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی
- ✓ سفره‌خانه‌های سنتی
- ✓ قهوه‌خانه‌های سنتی، چایخانه (با محدودیت مساحت و ظرفیت و در نظر گرفتن مکان استقرار)

### گروه کاربری ۷

این گروه شامل واحدهای عمده‌فروشی‌های کالاهای بادوام و کم دوام می‌باشد که دارای دامنه وسیعی می‌باشند، بنابراین برای استقرار در محورها و گستره‌های تجاری و خدماتی و مراکز تجاری و خدماتی مناسب می‌باشند و عبارتند از:

- ✓ عمده‌فروشی کالاهای بادوام مانند لوازم خانگی، مبلمان، تلویزیون، پوشاک و... (با محدودیت مساحت)
- ✓ عمده‌فروشی کالاهای کم دوام مانند محصولات کاغذی، خوار و بار، پوشاک، گل و... (با محدودیت مساحت)

### گروه کاربری ۸

این گروه شامل تسهیلات خدماتی و رفاهی می‌باشند که به دلیل تجمع دسته زیادی از کاربری‌های مورد نیاز شهروندان دارای دامنه عملکردی وسیعی است و به دلیل تواتر مراجعه زیاد و دامنه عملکردی وسیع قابل استقرار در محورها و گستره‌های تجاری خدماتی زیر منطقه و منطقه می‌باشند.

این گروه شامل دو دسته فروشگاه‌های بزرگ و زنجیره‌های و بازارهای روز می‌باشد و کاربری‌های مربوط به آن عبارتند از:

- ✓ شهروند، رفاه و سایر فروشگاه‌های بزرگ
- ✓ تعاونی‌های مصرف سازمان‌ها و مشابه (با محدودیت مساحت و ظرفیت).
- ✓ بازارهای میوه و تره‌بار (با محدودیت مساحت).
- ✓ بازارهای موقت (با محدودیت مساحت).

### گروه کاربری ۹

این گروه شامل آن دسته از کارگاه‌ها و کارخانه‌های تولیدی-صنعتی مربوط به تولید غذا و نوشیدنی و منسوجات و محصولات مرتبط می‌باشد که با توجه به میزان آلاینده‌گی و تراکم در پهنه‌های مختلف نیازمند مکان‌گزینی مشاغل مزاحم می‌باشد و عبارتند از:

- ✓ غذا و نوشیدنی‌ها (انواع محصولات کنسرو شده)
- ✓ منسوجات (چرم و پوشاک)، (بر اساس معیارهای سازمان حفاظت محیط زیست)
- ✓ دخانیات
- ✓ محصولات چوبی (تجاری)
- ✓ کاغذ، خدمات چاپ و عملکردهای مرتبط (با محدودیت نوع تولید و بر اساس معیارهای سازمان حفاظت محیط زیست)
- ✓ مبلمان به صورت تخصصی

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

وزارت نیرو  
مرکز آب و فاضلاب  
استان گلستان  
شماره ثبت ۱۹۴۹

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

پارت-part  
استان گلستان

### گروه کاربری ۱۰

این شامل کاربری‌های مربوط به تولید مواد شیمیایی، فلزی، ماشین‌آلات، لوازم الکتریکی و الکترونیکی می‌باشند که با توجه به مقیاس عملکردی و میزان بالای آلاینده‌گی و تراکم در شهر، نیازمند مکان‌گزینی مشاغل مزاحم می‌باشد و عبارتند از:

- ✓ محصولات زغال سنگ و نفتی
- ✓ محصولات لاستیکی، پلاستیکی و شیمیایی
- ✓ تولید مواد فلزی
- ✓ تولید ماشین‌آلات
- ✓ تولید محصولات ساختمانی
- ✓ تولید تجهیزات الکتریکی و الکترونیکی ابزارآلات و اجزاء آن
- ✓ کارگاه‌های آهنگری
- ✓ ضایعات و بازیافت مواد

### گروه کاربری ۱۱

این گروه شامل آن دسته از کارگاه‌های تولیدات صنعتی متفرقه هستند و نسبت به سایر تولیدات صنعتی از آلاینده‌گی و تراکم کمتری برخوردارند و دارای دامنه کوچک‌تری می‌باشند. بنابراین برای استقرار در محورها و گستره‌های مختلط و گستره‌ها و محورهای تجاری و خدماتی مناسب می‌باشند و عبارتند از:

- ✓ جواهرسازی
- ✓ تولید عروسک و اسباب‌بازی
- ✓ تولید لوازم دفتری
- ✓ ساخت و تولید تابو

### گروه کاربری ۱۲

این گروه که عمدتاً شامل کلیه خدمات و تشکیلات مرتبط با حمل و نقل و جابجایی کالا یا مسافر می‌باشند، دارای دامنه عملکردی بسیار وسیعی بوده و جزء تسهیلات اساسی و روزمره تمام شهروندان می‌باشند. مکان‌یابی خاص و صحیح این گروه بر اساس ضوابط و معیارهای سازمان مربوطه می‌باشند. این گروه شامل دو زیرگروه به شرح زیر می‌باشد:

زیرگروه اول خدمات حمل و نقل برون شهری از جمله:

- ✓ فرودگاه حمل و نقل هوایی
- ✓ ایستگاه قطار و سایر خدمات ریلی.

زیرگروه فوق به علت دامنه عملکردی وسیع قاعدتاً در محورها و گستره‌های خدماتی شهری استقرار می‌یابند.  
شیرکت آب و فاضلاب استان گلستان

✓ دفاتر خدمات حمل و نقل و اتوبارها

✓ پایانه‌های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
					۱۶		

- ✓ پایانه‌های حمل و نقل درون شهری ریلی (مترو، منوریل، تراموا و...)
- ✓ پایانه‌های حمل و نقل درون شهری خودروهای سنگین و نیمه سنگین (مینی بوس و...)
- ✓ پایانه‌های جابجایی مسافر توسط خودروهای درستی
- ✓ پارکینگ وسایل نقلیه سنگین
- ✓ پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی)
- ✓ پارکینگ‌های عمومی (سرباز یا سرپوشیده)

### گروه کاربری ۱۳

این گروه با توجه به نقش و اهمیت ضروری خدمات ایمنی در شهر، می‌توانند در تمامی پهنه‌ها با در نظر گرفتن مکان صحیح و درست و بر اساس ضوابط و معیارهای ضوابط و معیارهای سازمان‌های مربوطه استقرار یابند و عبارتند از:

- ✓ پایگاه‌های امداد/ دفاع غیرعامل
- ✓ ایستگاه‌های آتش‌نشانی
- ✓ تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (اسکان موقت)

### گروه کاربری ۱۴

این گروه یعنی تأسیسات و تجهیزات شهری مربوط به امور متوفیان از قبیل:

- ✓ گورستان، غسلخانه و سایر خدمات متوفیان

با در نظر گرفتن مکان صحیح و درست و بر اساس ضوابط و معیارهای سازمان‌های مربوطه در پهنه‌های مختلف استقرار یابند.

### گروه کاربری ۱۵

کاربرهای این گروه عمدتاً شامل آن دسته از تأسیسات و تجهیزات شهری می‌باشد که به دلیل مقیاس عملکردی و میزان مزاحمت برای عملکردهای مسکونی و خدمات وابسته می‌توانند در گستره‌ها و محورهای مختلط و گستره‌ها و محورهای خدماتی استقرار یابند یا مکان‌گزینی جدیدی براساس معیارهای سازمان‌های مربوطه برای آنها به عمل آید و عبارتند از:

- ✓ انبار
- ✓ سردخانه (با محدودیت مساحت)
- ✓ مراکز جمع‌آوری زباله
- ✓ تأسیسات و تجهیزات آب و تصفیه‌خانه
- ✓ پمپ‌بنزین و CNG

### گروه کاربری ۱۶

این گروه عمدتاً شامل آن دسته از کاربری‌های فرهنگی و اوقات فراغت و تسهیلات سرگرمی بزرگ می‌باشد، که به دلیل حجم بالای مراجعه در محورها و گستره‌های تجاری، خدمات و اداری قابل استقرار است و عبارتند از استان گلستان

شماره ثبت ۱۹۴۹

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل چهار و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

۱۱۶

پارت part  
استان گلستان

وزارت جهاد کشاورزی  
سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان



**رسانه‌ها شامل:**

- ✓ مطبوعات
- ✓ رسانه‌های صوتی و تصویری
- ✓ اجرای تئاتر فیلم، نمایش و موسیقی شامل:
- ✓ سالن‌های کنسرت و نمایش (با محدودیت ظرفیت)
- ✓ سینما (با محدودیت ظرفیت).
- ✓ آمفی تئاتر (با محدودیت ظرفیت).

**موزه‌ها شامل:**

- ✓ موزه‌های تاریخی (با محدودیت ظرفیت)
- ✓ موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها (با محدودیت ظرفیت)
- ✓ گالری و نگارخانه (با محدودیت ظرفیت قابل استقرار در پهنه‌های سکونت نیزمی‌باشند)
- ✓ فرهنگسرا، کتابخانه، کانون‌های پرورش فکری، خانه فرهنگ (با محدودیت مساحت و ظرفیت).

**گروه کاربری ۱۷**

این گروه عمدتاً شامل آن دسته از کاربری‌های خدماتی - اداری هستند که شعاع تحت پوشش نسبتاً بالایی دارند و دارای دامنه عملکردی وسیعی می‌باشند. بنابراین برای استقرار در گستره‌ها و محورهای تجاری، خدماتی و اداری مناسب می‌باشند. این گروه کاربری در ۴ دسته کلی طبقه‌بندی می‌شوند:

**زیرگروه اول گروه ادارات دولتی شامل:**

- ✓ سازمان‌ها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها
- ✓ ادارات و دفاتر پست
- ✓ ادارات مرکزی بانک‌ها

**زیرگروه دوم گروه ادارات عمومی هستند، شامل:**

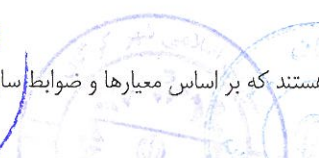
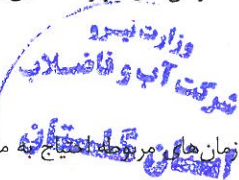
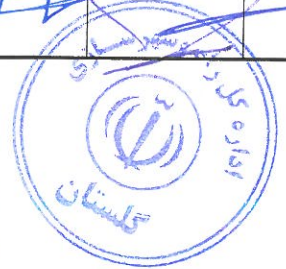
- ✓ شهرداری، شهر و مناطق و نواحی
- ✓ بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته استقرار)
- ✓ انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌های غیردولتی ( NGOها)

زیرگروه سوم گروه امور بین‌الملل هستند، که این گروه بر اساس معیارها و ضوابط سازمان‌های مربوطه احتیاج به مکان‌یابی خاص و صحیح دارد، شامل:

- ✓ سفارتخانه و کنسولگری

زیرگروه چهارم ادارات قضایی و انتظامی هستند که بر اساس معیارها و ضوابط سازمان‌های مربوطه احتیاج به مکان‌یابی خاص و صحیح دارد و عبارتند از:

استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
					۲		



- ✓ دادگاه و مجتمع قضایی
- ✓ پزشکی قانونی
- ✓ مراکز اصلاحی (زندان و سایر مراکز اصلاحی)
- ✓ ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی
- ✓ آگاهی، کلانتری و پاسگاه
- ✓ راهنمایی و رانندگی
- ✓ پایگاه بسیج

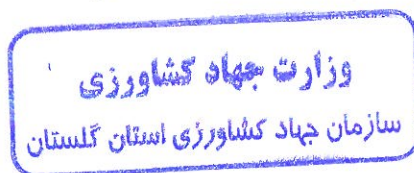
**گروه کاربری ۱۸**

این گروه کاربری‌ها عمدتاً شامل آن دسته از خدمات و تسهیلات اقامتی و جهانگردی می‌باشند، که با محدودیت ظرفیت با توجه به مکان‌یابی صحیح و خاص می‌توانند در پهنه‌های مختلط تجاری، اداری و خدماتی منطقه‌ای و محل‌های استقرار یابند و عبارتند از:

- ✓ متل، زائرسرا، اردوگاه و مسافرخانه
- ✓ هتل‌ها و هتل آپارتمان



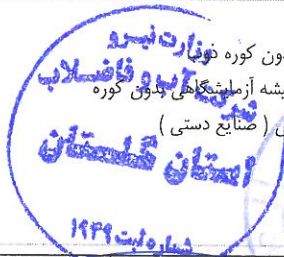
اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سازمان حفاظت محیط زیست	نماینده وزارت نیرو	اداره کل جهاد و کشاورزی	شورای اسلامی شهر	شهرداری	اداره کل راه و شهرسازی	استانداری
---	------------------------	--------------------	-------------------------	------------------	---------	------------------------	-----------



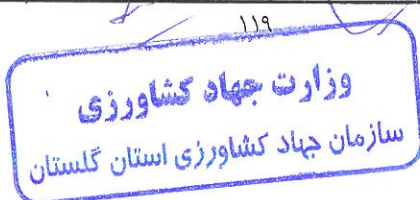
۳-۳: کاربری های صنعتی گروه الف - مصوب شورای عالی شهرسازی - معماری ایران مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیأت مدیران با اصلاحات بعدی آن

جدول شماره (۱)-۳-۳: کاربری های صنعتی گروه الف- مصوبه شورای عالی

تعریف	مقیاس	نوع کاربری
<p><b>غذایی:</b></p> <p>۱- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو</p> <p>۲- واحد تولید آب نبات و پولکی شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال</p> <p>۳- واحد تولیدی نبات ( نبات ریزی )</p> <p>۴- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۵- واحد تولیدی نان بستی</p>		
<p><b>نساجی:</b></p> <p>۱- واحدهای قالیبافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست بافتها</p> <p>۲- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی</p> <p>۳- جوراب بافی حداکثر سه دستگاه ( با حداکثر ۱۰۰ تن در سال )</p> <p>۴- کشبافی و تریکو بافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه ( یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال )</p> <p>۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰ دست، انواع لباس و پوشاک در سال</p>		
<p><b>چرم:</b></p> <p>۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن</p> <p>۲- واحد تولید مصنوعات پوستی، از قبیل کلاه، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده</p> <p>۳- واحد تولید بستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال</p> <p>۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال</p> <p>۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم</p>	گروههای الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت-	
<p><b>سلولزی:</b></p> <p>۱. واحد تولید چوبه مقوایی و کارتن از ورق آماده</p> <p>۲. واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده</p> <p>۳. واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده</p> <p>۴. واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای</p> <p>۵. واحد پرس کاری و چسباندن روکش نایلون با استفاده از روکش آماده</p>	۷۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران با اصلاحات بعدی آن	صنعتی
<p><b>فلزی:</b></p> <p>۱- واحد قلمزنی انواع فلزات</p> <p>۲- واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش</p> <p>۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی ( صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری )</p> <p>۴- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری )</p> <p>۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش</p>		
<p><b>کانی غیر فلزی:</b></p> <p>۱- واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره ذوب</p> <p>۲- واحد تولید آینه، پوکه آمبول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره</p> <p>۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی ( صنایع دستی )</p> <p>۴- واحد تولید بودر جوشکاری</p>		



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---



تعریف	مقیاس	نوع کاربری
<p><b>شیمیایی:</b></p> <p>۱- واحد تولید آب مقطر</p> <p>۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان ( با استفاده از رول آماده )</p> <p>۳- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی</p> <p>۴- واحد طراحی و مونتاژ نت ترمز</p>		
<p><b>دارویی، آرایشی و بهداشتی:</b></p> <p>۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی ( فرمولاسیون )</p> <p>۲- واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو</p> <p>۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه</p> <p>۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن</p> <p>۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی</p> <p>۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک</p>		
<p><b>برق و الکترونیک :</b></p> <p>واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ ( نظیر زنگ اخبار و دربازکن )</p> <p>واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد.</p> <p>واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری</p> <p>واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن</p> <p>واحد تولید افتامات</p> <p>واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری</p>	<p>گروههای الف</p> <p>مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت-</p> <p>۷۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران با اصلاحات بعدی آن</p>	صنعتی
<p><b>کشاورزی :</b></p> <p>۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه ( تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی )</p> <p>۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه</p> <p>۳- واحد پرورش کرم ابریشم</p> <p>۴- واحد پرورش ماهی زینتی</p> <p>۵- آزمایشگاه دامپزشکی</p>		
<p><b>ماشین سازی:</b></p> <p>۱- واحد قالب و مدل ( درجه ریخته گری ، فکچر ، قالب قطعات استاندارد، قالب قید ، بست و ابزار قالب ، مدل</p> <p>۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب ( پمپهای دیاگرامی ، کف کش ، لجن کش و تجهیزات تصفیه )</p> <p>۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی ( آسانسور و قطعات آسانسور ، پله برقی ، بالاتراک ، جرثقیل سقفی ، جرثقیل پشت کامیونی ، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل )</p> <p>۴- واحد پمپ و کمپرسور ( پمپهای خلاء و کیوم آتش نشانی ، آب ، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی و گازرزی مواد فله و تلمبه های بادی )</p>		



استانداری	اداره کل راه و شهرسازی	شهرداری	شورای اسلامی شهر	اداره کل جهاد و کشاورزی	نماینده وزارت نیرو	سازمان حفاظت محیط زیست	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
-----------	------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------------------	------------------------	---

