

- در بازار های روز حداقل مساحت زمین ۱۰۰۰ مترمربع
 - در بازار های روز حداقل عرض زمین ۲۵ متر
 - تبصره : در تفکیک قطعات تجاری جدید چنانچه تعداد واحدهای تفکیک شده بیش از ۵ واحد باشد باید نقشه نماسازی و سایت پلان به همراه سایر مدارک به منظور بررسی و تایید به کمیته فنی ارائه شود.
- در ادامه موارد ذکر شده به صورت جدول ارائه می گردد :

جدول شماره: ۱-۵- مشخصات کلی ابعاد و نحوه تفکیک در کاربری تجاری و تجاری _ خدماتی

عنوان کاربری	حداقل عرض گذر دسترسی ملک	حداقل مساحت قطعه زمین (مترمربع)	حداقل بر قطعه زمین در مجاورت گذر	حداقل و حداکثر مساحت واحد تجاری (مترمربع) و حداکثر تعداد واحد تجاری مجاز	حداقل عرض (بر) واحد تجاری (متر)	حداکثر زیربنای مجاز نسبت به مساحت قطعه زمین	توضیح
تجاری منفرد یا خرد	۱۲ تا ۱۶ متر	۱۸۰ الی ۲۰۰ مترمربع	۸ متر	۱۷ تا ۲۴ حداکثر ۱ واحد	۳	٪۱۰	عرصه غیر قابل تفکیک از قطعه زمین اصلی
تجاری منفرد یا خرد	۱۶ تا ۲۰ متر	۱۸۰ الی ۲۰۰ مترمربع	۸ متر	حداکثر ۲ واحد	۳	٪۱۵	عرصه غیر قابل تفکیک از قطعه زمین اصلی
تجاری منفرد (مقیاس کلان)	۲۰ و بیشتر	۲۵۰ مترمربع	۱۰ متر	۲۰ تا ۴۵ حداکثر ۲ واحد	۳/۵	٪۶۰	عرصه غیر قابل تفکیک از قطعه زمین اصلی
مجتمع های تجاری	۲۴ و بیشتر	۵۰۰ مترمربع	۱۵ متر	حداقل ۲۰	۴	٪۸۰	مشروط به تغییر کاربری به تجاری
بازار روز	۲۴ متر	۱۰۰۰ مترمربع	۲۵ متر	حداقل ۴۰	۵	٪۴۰	مشروط به تغییر کاربری به تجاری

در تمام موارد فوق صدور هر گونه مجوز مشروط به تامین پارکینگ به تعداد تعیین شده و رعایت کلیه ضوابط مرتبط طرح تفصیلی است

تذکر: رعایت عدد شاخص (مقدار زمین مورد نیاز به ازای هر واحد تجاری) مطابق ضوابط تعیین شده، به منظور کنترل تراکم ساختمانی در هر صورت الزامی بوده و تعیین کننده قطعی تعداد واحدهای تجاری قابل احداث در هر قطعه زمین می باشد.

۱-۲-۲-۴- ابعاد و تناسبیات قطعات

- در کاربری تجاری منفرد(خرد)، حداقل عرض زمین برابر ۸متر است. حداقل طول زمین بیش از ۲ برابر و کم تر از ۳ برابر عرض آن است.
- در کاربری تجاری منفرد(کلان) حداقل عرض زمین برابر ۱۰ متر است.حداقل طول زمین بیش از ۲ برابر و کم تر از ۳ برابر عرض آن است.
- حداقل عرض زمین در مجتمع های تجاری و مختلط و پاساژها ۱۵متر است.
- حداقل عرض زمین در بازارهای روز ۲۵متر است.
- در تفکیک های جدید حداقل نسبت عرض به طول بین یک به دو تا یک به سه است.

۱-۲-۲-۵- نحوه دسترسی ها در کاربری تجاری

- دسترسی واحدهای تجاری منفرد(خرد) در مقیاس محله باید از معابر با عرض ۱۲متر تا کمتر از ۲۴متر تامین گردد.
- دسترسی واحدهای تجاری منفرد (کلان) در مقیاس شهرداری از معابر با عرض ۲۴ متر و بالاتر تامین گردد.

تراکم ساختمانی و سطح اشغال

- در کاربری مسکونی، در هر قطعه زمین استقرار یک یا چند واحد مسکونی با تراکم پایه طرح تفصیلی مشروط به وجود گذر ۸ متر و بیشتر، بلامانع است.

شهر فاروج به ۳ محدودده با تراکم مشخص تقسیم شده است که در هر یک ضوابط زیر (به صورت کلی) حاکم است:

جدول شماره: ۱-۴- ضوابط کلی تراکم ساختمانی در حوزه های تراکمی

نوع تراکم	حداقل نصاب تفکیک های جدید(مترمربع)	حداقل مساحت قبل از تصویب طرح(مترمربع)	حداکثر سطح اشغال مجاز	تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی	زمین به ازاء هر واحد مسکونی (عدد شاخص)	عرض معبر اصلی	حداقل عرض قطعه زمین	حداقل مساحت مفید هر واحد مسکونی مترمربع	توضیحات
تراکم کم	۱۸۰	۱۵۰	٪۶۰	۲	٪۱۲۰	۷۵ مترمربع	۶-۸-۱۰ متر	۸	۷۰	مشروط به تامین پارکینگ موردنیاز و رعایت عدد شاخص
تراکم متوسط	۲۰۰	۱۸۰	٪۶۰	۳	٪۱۸۰	۷۵ مترمربع	۱۲-۱۶ متر	۱۰	۷۰	مشروط به تامین پارکینگ موردنیاز و رعایت عددشاخص
تراکم زیاد	۲۵۰	۲۰۰	٪۶۰	۴	٪۲۴۰	۷۵ مترمربع	۱۸ تا ۲۲ متر	۱۲	۷۰	مشروط به تامین پارکینگ موردنیاز و رعایت عددشاخص

- میانگین کل واحدهای مسکونی نباید کمتر از ۷۵مترمربع باشد.

مسکونی تراکم کم :

- حداکثر تراکم ساختمانی : ۱۲۰ درصد
- حداکثر سطح اشغال مجاز : ۶۰ درصد
- حداکثر تعداد طبقات مجاز : ۲ طبقه
- حداقل زمین به ازاء هر واحد مسکونی : ۷۵ مترمربع

مسکونی تراکم متوسط :

- حداکثر تراکم ساختمانی : ۱۸۰ درصد
- حداکثر سطح اشغال مجاز : ۶۰درصد
- حداکثر تعداد طبقات مجاز : ۳ طبقه
- حداقل زمین به ازاء هر واحد مسکونی : ۷۵ مترمربع

مسکونی تراکم زیاد :

- حداکثر تراکم ساختمانی : ۲۴۰ درصد
- حداکثر سطح اشغال مجاز : ۶۰ درصد
- حداکثر تعداد طبقات مجاز : ۴ طبقه
- حداقل زمین به ازاء هر واحد مسکونی : ۷۵ مترمربع