

ضوابط و مقررات ساختمانی

ضوابط مربوط به اندازه زمین و تفکیک قطعات

مطابق ضوابط طرح تفصیلی، شهر فاروج دارای ۳ حوزه تراکمی است و ضوابط مربوط به حداقل اندازه زمین، بر اساس آن ها به شرح زیر می باشد:

- در حوزه تراکمی ۱ (تراکم کم)، حد نصاب زمین برای استفاده از ضوابط تراکم این حوزه برای اراضی تفکیک شده قبل از تصویب طرح ۱۵۰ مترمربع است. حداقل تفکیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۱۸۰ مترمربع است.
- در حوزه تراکمی ۲ (تراکم متوسط)، حد نصاب زمین برای استفاده از ضوابط تراکم این حوزه برای اراضی تفکیک شده قبل از تصویب طرح ۱۸۰ مترمربع است. حداقل تفکیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۲۰۰ مترمربع است.
- در حوزه تراکمی ۳ (تراکم زیاد)، حد نصاب زمین برای استفاده از ضوابط تراکم این حوزه برای اراضی تفکیک شده قبل از تصویب طرح ۲۰۰ مترمربع است. حداقل تفکیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۲۵۰ مترمربع است.

جدول شماره: 1-Error! No text of specified style in document. - حداقل نصاب مساحت زمین برای برخورداری از تراکم مجاز

هر حوزه

ردیف	حوزه تراکمی	حداقل نصاب تفکیک برای زمین های تفکیک شده قبلی (مترمربع)	حداقل نصاب تفکیک برای زمین هایی که بعد از تصویب طرح تفصیلی تفکیک خواهند شد (مترمربع)	توضیحات
۱	حوزه تراکمی ۱ (تراکم کم)	۱۵۰	۱۸۰	
۲	حوزه تراکمی ۲ (تراکم متوسط)	۱۸۰	۲۰۰	
۳	حوزه تراکمی ۳ (تراکم زیاد)	۲۰۰	۲۵۰	

جدول شماره: 2-Error! No text of specified style in document. - وضعیت زمین های تفکیک شده قبلی با مساحت کم تر از حد

اقل نصاب تفکیک (اراضی دارای سند رسمی)

مساحت زمین	حداکثر تعداد طبقه قابل احداث	حداکثر سطح اشغال مجاز	حداکثر تراکم مجاز	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداقل عرض قطعه	توضیحات
۷۰ تا ۱۰۰	یک طبقه روی پیلوت	۶۰ درصد	۱۰۰ درصد	یک	۵ متر	فقط در صورت تامین پارکینگ با امکان استفاده مسکونی از مازاد فضای پیلوت
۱۰۰ تا ۱۵۰	دو طبقه روی پیلوت	۶۰ درصد	۱۲۰ درصد	یک	۵ متر	فقط در صورت تامین پارکینگ

تذکر: رعایت عدد شاخص (مقدار زمین مورد نیاز به ازای هر واحد مسکونی) مطابق ضوابط تعیین شده، به منظور تراکم ساختمانی در هر صورت الزامی بوده و تعیین کننده قطعی تعداد واحد مسکونی قابل احداث در هر قطعه زمین می باشد. تبصره ۱: ساخت و ساز مسکونی در اراضی با مساحت کمتر از ۷۰ متر مربع ممنوع می باشد. این زمین ها باید توسط شهرداری فاروج تملک گردد و به کاربری مجاز مورد نیاز (مانند فضای سبز، خدماتی و...) تبدیل شوند.

تبصره ۲: اطلاعات جدول فوق صرفا املاک دارای بنای قدیمی را شامل می گردد. در تمامی حوزه های تراکمی، زمین هایی که دارای مساحت بین ۷۰ تا ۱۰۰ متر مربع می باشد با سطح اشغال ۱۰۰ درصد و به صورت یک طبقه روی همکف احداث بنا نماید. در صورت تامین پارکینگ مورد نیاز، باقی مانده سطح همکف می تواند به صورت دوبلکس با طبقه فوقانی استفاده شود.

سایر ضوابط تفکیک :

- در حوزه‌های بافت قدیم و در نواحی دارای طرح موضعی یا موضوعی خاص، ضوابط مربوط به تفکیک زمین تابع ضوابط طرح موضعی و موضوعی است اما در هر صورت حداقل نصاب تفکیک نباید از ۱۸۰ مترمربع کمتر شود.
- تفکیک زمین‌هایی که دارای هر نوع بنا و مستحدثات هستند ممنوع می باشد مگر در شرایط خاص که تفکیک زمین مشکلاتی را از نظر ضوابط طرح تفصیلی ایجاد ننماید ، در صورت تایید کمیته فنی مجاز خواهد بود. در این صورت شرایط زیر باید رعایت شود:
همه قطعات بعد از تفکیک باید به یک گذر عمومی با حداقل عرض ۶ متر دسترسی داشته باشند.
حد نصاب تفکیک قطعات و حداقل بر قطعات و تناسب طول و عرض زمین با توجه به حوزه های تراکمی رعایت شود.
برای قطعه زمینی که ملک موجود در آن قرار می گیرد، باید نحوه استقرار آن به شکلی باشد که در وضعیت تفکیک شده جدید سطح اشغال و تراکم در حد مجاز باشد.

- در تفکیک اراضی باید علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ، موارد زیر مورد توجه قرار گیرند:
رعایت نصاب تفکیک ، تناسب طول و عرض قطعه ، دسترسی قطعه زمین
در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها، رعایت پخ‌ها و قوس‌ها و دوربرگردان‌ها
تخصیص نیازهای اعلام شده شهری مطابق سرانه های تعیین شده در طرح تفصیلی
رعایت عوامل مؤثر در طراحی مانند الگوی سطح اشغال، جهت استقرار صحیح قطعات، ویژگی‌های اقلیمی (باد ، نور، تابش) اشرف و سایه‌اندازی در نظر گرفته شود.
- طرح تفکیک زمین های دارای مساحت تا ۱۰۰۰ مترمربع یا ۴ قطعه باید به تایید شهرداری برسد .
- طرح تفکیک زمین های دارای مساحت بیش از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ متر مربع یا ۵ قطعه باید توسط کمیته فنی کنترل گردد.
- طرح تفکیک زمین های دارای مساحت بیش از ۲۰۰۰ متر مربع باید پس از کنترل کمیته فنی توسط کمیسیون ماده پنج تصویب گردد.

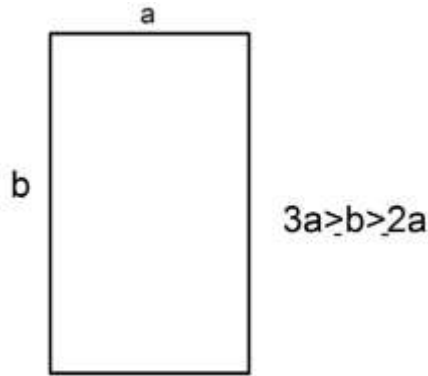
تبصره:

- ۲۵ درصد از اراضی خدماتی حاصل از تفکیک با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع می بایست زیر نظر اداره راه و شهرسازی به کاربری خدمات عمومی که نوع دقیق کاربری در کمیسیون مربوطه تعیین میگردد، تخصیص یابد و شهرداری مجاز به تغییر کاربری مجدد نمی باشد.
- رعایت عوامل مؤثر در طراحی مانند الگوی سطح اشغال ، جهت استقرار صحیح قطعات ، ویژگی های اقلیمی (باد، نور ، تابش) اشرف و سایه اندازی در نظر گرفته شود .
- طرح تفکیک باید توسط افراد یا مراکز دارای صلاحیت قانونی و مجاز انجام گردد.
- تفکیک زمین باید به نحوی انجام گردد که باعث از بین رفتن یا قطع درختان نگردد، در مواردیکه قطع درخت لازم و ضروری تشخیص داده شود باید با رعایت قوانین و مقررات و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری و به میزان متناسب با سن درختان قطع شده ، از همان نوع درخت کاشته شود.

ابعاد و تناسب قطعات

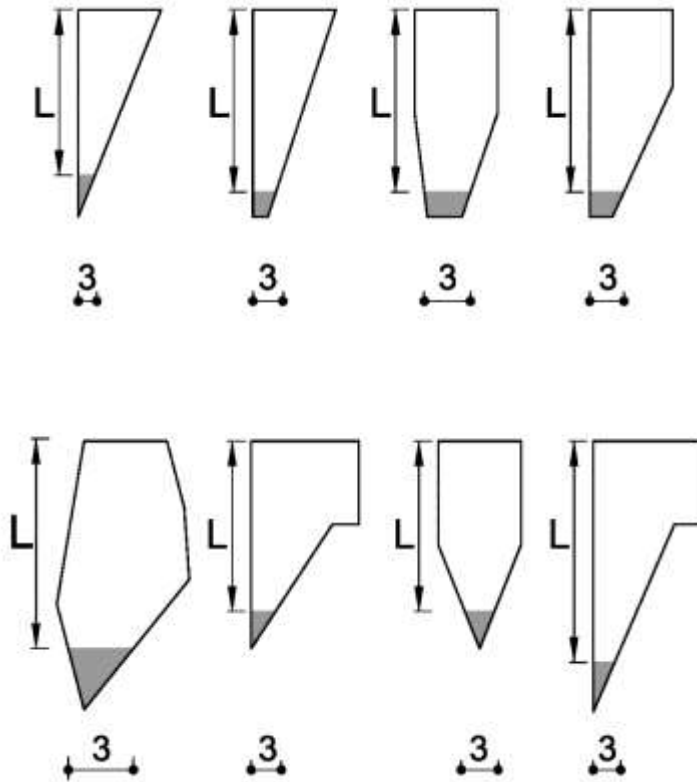
- حداقل نسبت عرض به طول قطعات در منطقه مسکونی حداقل یک به دو و حداکثر یک به سه است.
- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای توسعه های جدید در حوزه‌های تراکمی شماره ۱ (تراکم کم) برابر ۸ متر و در حوزه تراکمی شماره ۲ (تراکم متوسط) برابر ۱۰ متر است. همچنین در حوزه تراکمی شماره ۳ (تراکم زیاد) ۱۲ متر و بالاتر می باشد.

- در قطعات تفکیک شده قبلی ، حداقل عرض قطعه برای نوسازی بنا، ۷ متر می باشد. قطعات با عرض کم تر از این میزان برای نو سازی ملک خود باید تجمیع گردند.



تصویر شماره: ۱-Error! No text of specified style in document. تناسب طول و عرض زمین

در قطعاتی از زمین که دارای اشکال هندسی نامنظم (مانند اشکال زیر) باشند، الگوی اشغال زمین برای اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی به شرح زیر در نظر گرفته می شود :



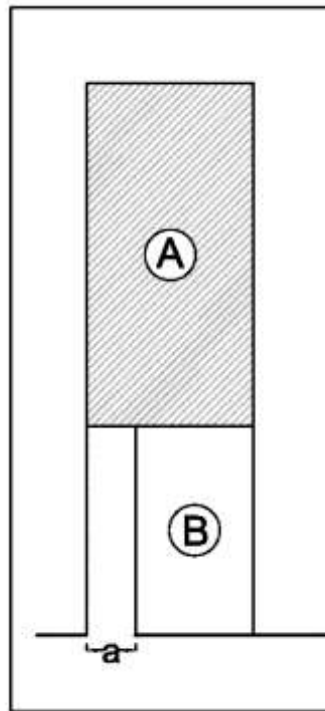
تصویر شماره: ۲-Error! No text of specified style in document. قطعات با شکل هندسی نامنظم

مطابق اشکال فوق ، قسمت هاشور خورده قابل ساخت و ساز نبوده ولی در محاسبه تراکم مجاز ، جز مساحت زمین محسوب می گردد . به عبارت دیگر محدوده ای از قطعه که دارای عرض کمتر از ۳متر می باشند صرفاً می تواند به فضای سبز و باز اختصاص یابد.

در قطعات دو بر ، بر اصلی عبارت است از بری است که در مجاورت معبر با عرض بیشتر قرار دارد.

نحوه دسترسی ها

- هر قطعه زمین تفکیک شده باید حداقل یک دسترسی به معبر عمومی داشته باشد.
- در بافت های جدید، دسترسی مستقیم قطعات مسکونی به خیابان های درجه یک و دو شهری (۲۴ متر به بالا) ممنوع است.
- از هر معبر فقط یک راه دسترسی پیاده (به عرض حداکثر ۱/۵ متر) به بنا و یک راه ورودی سواره به پارکینگ مجاز است. در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی، ۲۵ متر و بالاتر باشد احداث دسترسی دوم مشروط به کسب مجوز شهرداری بلامانع است. در این گونه قطعات، چنانچه مجوز احداث پارکینگ در دو طبقه مجزا (مثلاً زیرزمین و همکف) صادر شده باشد، پیش بینی دسترسی سواره به هر کدام از طبقات زیرزمین و همکف به طور مستقل بلامانع است.
- در صورتی که قطعه زمین دارای دو بر یا بیشتر باشد، تأمین دسترسی سواره باید از معبر با عرض کمتر (حداقل ۶ متر) صورت پذیرد.
- املاک دو بر واقع در بافت موجود در صورتی که یک بر آن در مجاورت معبر ۲۴ متر و بیشتر و یا بر روی قوس تقاطع و پخ معبر واقع شده باشد می تواند هر دو ورودی قطعه زمین را از معبر کم عرض تر تأمین نمایند.
- در قطعات دارای دو بر، محاسبه تراکم قطعه بر مبنای عرض معبر بیشتر می باشد مشروط به اینکه عرض قطعه در مجاورت معبر بالاتر بیش تر از ۴ متر باشد.
- در قطعات پشت قواره ای جهت استفاده از تراکم گذر اصلی باید دارای راهرویی با حداقل عرض ۴ متر باشند. در صورتی که عرض راهرو کمتر از ۴ متر باشد ساخت و ساز صرفاً در حد تراکم پایه مقدور می باشد.



تصویر شماره: ۳-Error! No text of specified style in document. در شکل فوق نباید از ۴ متر کم تر باشد در حوزه های تراکمی متفاوت لازم است حداقل عرض معبر دسترسی سواره منطبق بر جدول زیر در نظر گرفته شود:

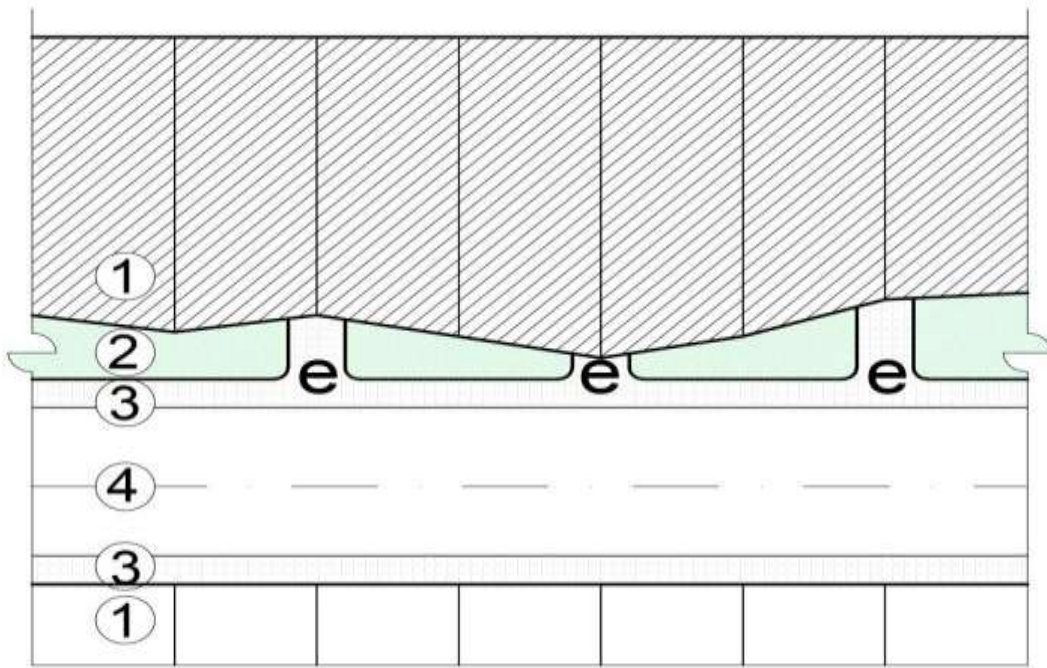
جدول شماره: ۳-Error! No text of specified style in document. حداقل عرض معبر در محدوده های تراکمی (مسکونی)

محدوده تراکمی	حداقل عرض معبر (متر)
مسکونی تراکم کم	۸

۱۰	مسکونی تراکم متوسط
۱۲	مسکونی تراکم زیاد

- در مواردی که بین قطعه زمین و حد گذر دسترسی آن زمین آزاد باقی مانده باشد، این زمین باید توسط شهرداری مدیریت گردد. توصیه می گردد این زمین ها به صورت فضای سبز نواری و به استفاده عمومی در آیند. در این حالت دسترسی قطعات از بین فضای سبز قابل تامین می باشد.

تصویر شماره ۱-۳: نحوه تامین دسترسی پلاک ها از میان فضای سبز



- ۱-پلاک های موجود
- ۲- فضای سبز نواری
- ۳- پیاده رو
- ۴- سطح سواره گذر
- حداقل عرض ورودی هر دو قطعه (e) برابر ۵ متر است

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 محدوده با تراکم مشخص تقسیم شده است که در هر یک ضوابط زیر (به صورت کلی) حاکم است:

جدول شماره: -Error! No text of specified style in document. - 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 عدد شاخص
تراکم زیاد	۲۵۰	۲۰۰	٪۶۰	۴	٪۲۴۰	۷۵ مترمربع	۱۸ تا ۲۲ متر	۱۲	۷۰	مشروط به تامین پارکینگ موردنیاز و رعایت عدد شاخص

- میانگین کل واحدهای مسکونی نباید کمتر از ۷۵ مترمربع 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 : ۶۰ درصد
- 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

ضوابط مشترک مربوط به تراکم

در تمام ساختمان‌ها سطوح زیر جز تراکم محسوب نمی‌شوند اما در هر صورت جز سطح اشغال ساختمان محاسبه می‌شوند. در صورت عدم رعایت هر کدام از ضابطه‌ها، این سطوح در تراکم ساختمان نیز محاسبه خواهند شد:

سطح زیرزمین و پیلوت (مشروط بر آنکه مورد استفاده پارکینگ، انبار، تاسیسات و سرایداری قرار گیرند).

سطح نورگیرها و فضاهای تهویه طبیعی (در صورت رعایت حداقل ابعاد نورگیر).

سطح اختصاص یافته به تاسیسات واقع در بام، خرپشته و اتاق آسانسور (در صورت رعایت ضوابط ناماسازی و پوشش مناسب)

پله‌ها و آسانسورها و سطوح شیب‌دار عمومی ساختمان (مشروط بر آنکه دسترسی بیش از یک واحد را تأمین نمایند و مساحت آن تا ۱۵ مترمربع باشد).

پله فرار (در صورت رعایت ضوابط مربوط)

سطوح مربوط به داکت‌های تاسیساتی و موارد مشابه آن (مشروط به رعایت حداقل ابعاد و ضوابط هر یک)

تبصره: در تمام ساختمان‌ها سطوح مربوط به میان طبقه (نیم طبقه) و بالکن (تراس) جزء تراکم محسوب می‌شود.

در حوزه شمالی بلوار بسیج صدور هرگونه پروانه جهت کاربری مسکونی غیر مجاز بوده و کاربری‌های تجاری به صورت مجتمع پیشنهاد می‌گردد.

ارتفاع ساختمان

حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی در حوزه‌های تراکمی براساس ضوابط تدوین شده تعیین گردیده است. رعایت این حدود الزامی است، احداث زیرزمین و یا پیلوت و یا هر دو در صورتی مجاز است که ارتفاع ساختمان مطابق جدول زیر رعایت شده باشد:

تبصره ۱: ارتفاع ساختمان در سقف‌های مسطح برابر است با: فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا تراز متوسط کف بام

تبصره ۲: ارتفاع ساختمان در سقف‌های شیب‌دار برابر است با: فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا متوسط ارتفاع بام شیب‌دار

تبصره ۳: ارتفاع جان پناه بام (۱۱۰ سانتیمتر) در مقادیر زیر منظور نگردیده است.

حداکثر ارتفاع ساختمانهای یک طبقه روی زیرزمین ۴/۷۰ متر
حداکثر ارتفاع ساختمانهای یک طبقه روی پیلوت ۶/۵۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای دو طبقه روی زیر زمین ۷/۹۰ متر
حداکثر ارتفاع ساختمانهای دو طبقه روی پیلوت ۹/۷۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای سه طبقه روی زیرزمین ۱۱/۱۰ متر
حداکثر ارتفاع ساختمانهای سه طبقه روی پیلوت ۱۲/۹۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای چهار طبقه روی زیرزمین ۱۴/۳۰ متر
حداکثر ارتفاع ساختمانهای چهار طبقه روی پیلوت ۱۶/۱۰ متر

توضیح:

حداکثر ارتفاع کف تمام شده پیلوت نسبت به تراز مبنا، ۳۰+ سانتیمتر است.

حداقل ارتفاع کف تمام شده زیرزمین نسبت به تراز مبنا، ۱۴۰- سانتیمتر است.

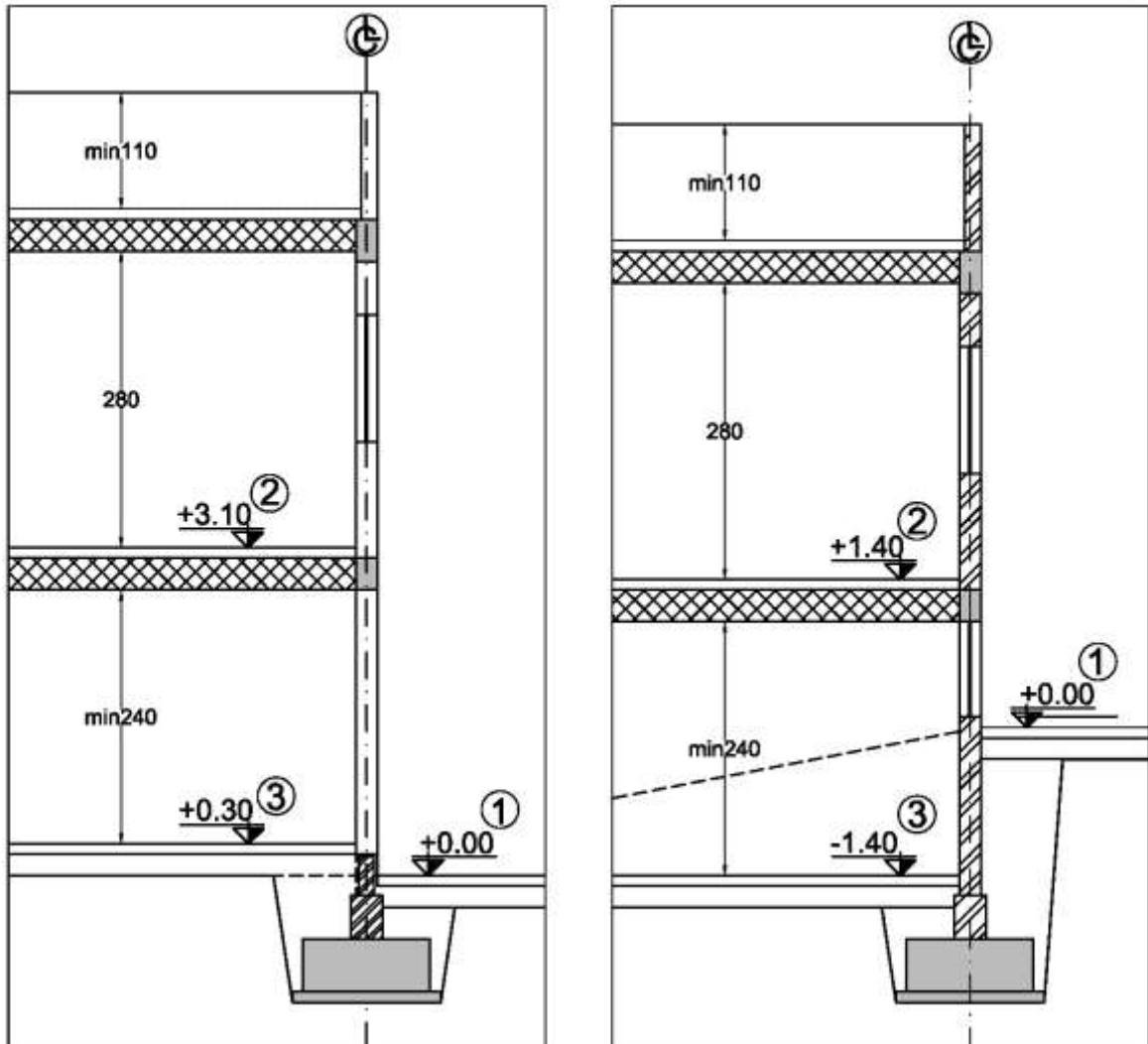
حداکثر ارتفاع کف تمام شده همکف (روی زیرزمین) نسبت به تراز مبنا، ۱۴۰+ سانتیمتر است.

ارتفاع مفید (کف تا زیر سقف) هر طبقه مسکونی ۲۷۰ تا ۳۰۰ سانتی متر در نظر گرفته شده است.

ارتفاع غیر مفید (کف تا کف) حداکثر ۳۵۰ سانتی متر می‌باشد.

ارتفاع جان پناه بام در ارقام منظور نگردیده است.

تبصره ۴: به منظور تنظیم ارتفاع ساختمان جدید با ساختمان های مجاور ، تا ۱۰۰ سانتیمتر اختلاف با اعداد جدول بلامانع است در دیاگرام زیر ، حدود ارتفاع مفید فضاهای ساختمان مسکونی و کدهای ارتفاعی که مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان می باشد ، نشان داده شده است . رعایت این اندازه ها در جهت استاندارد سازی ارتفاع ساختمان ها توصیه می گردد .



تصویر شماره: -Error! No text of specified style in document. -مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان در زیرزمین ، همکف و طبقات

- ۱ - تراز مینا: تراز کف تمام شده معبر مجاور (پیاده رو) در میانه بر زمین (کلیه کدهای ارتفاعی ساختمان با این تراز سنجیده می شوند)
 - ۲ - حداکثر تراز کف تمام شده طبقه اول
 - ۳ - حداقل تراز کف تمام شده زیرزمین یا پیلوت
- توضیح:** ارتفاع مفید طبقه مسکونی می تواند از ۲۷۰ تا ۳۰۰ سانتیمتر تغییر نماید . در شکل فوق ارتفاع مفید به میزان ۲۸۰ سانتیمتر توصیه شده است .
- ۴- ارتفاع مفید زیرزمین ۲۴۰ سانتیمتر است
 - ۵- ارتفاع پیلوت در واحدهای مسکونی ۲۴۰ سانتیمتر می باشد. در صورتی که بخشی از همکف تجاری و یا مسکونی و الباقی آن پیلوت باشد می توان ارتفاع کل طبقه را معادل فضای تجاری و یا مسکونی لحاظ و بخش پیلوت با سقف کاذب ارتفاع ۲۴۰ سانتیمتر اجرا گردد.

۶- ضخامت سقف ۴۰ سانتیمتر در نظر گرفته شده است

تبصره ۵: حداکثر طبقات قابل احداث مطابق ضوابط حوزه های تراکمی تعیین گردیده است .

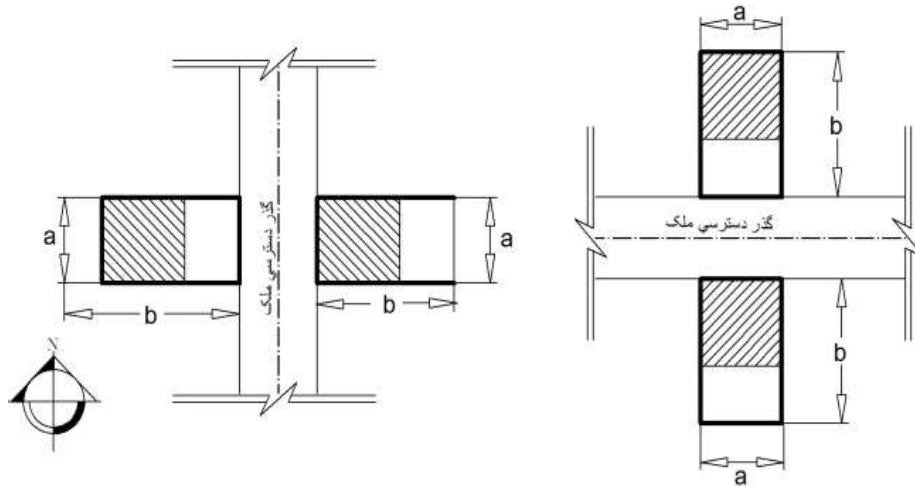
تبصره ۶: حداکثر طبقات قابل احداث در حوزه های دارای طرح موضعی مصوب و بافت قدیم برابر پیشنهادهای طرح موضعی خواهد بود. (این حداکثر نمی تواند از حداکثر های تعیین شده در این ضوابط بیش تر باشد)

تبصره ۷: حداکثر ارتفاع ساختمان در حریم بناها و آثار تاریخی و با ارزش که بر اساس ملاحظات سازمان میراث فرهنگی تهیه خواهد شد، از حداقل ارتفاع این آثار کمتر و در هر صورت در شعاع یکصد متری آثار مورد نظر تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان بر اساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

- ارتفاع بنا در مجاورت و یا در حریم ایمنی و حفاظتی تأسیسات نظامی و مراکز با طبقه بندی ضمن انجام استعلام از دستگاه مربوط و رعایت حرایم قانونی ، بر اساس ضوابط طرح و تایید شهرداری فاروج تعیین می گردد.
- در اراضی که دارای دو دسترسی در شمال و جنوب و یا شرق و غرب زمین باشند مبنای تعیین تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان گذر با عرض بیشتر است اما دسترسی به پارکینگ ساختمان باید از خیابان با عرض کمتر صورت پذیرد.
- ضوابط مربوط به ارتفاع اجزای ساختمان :
- حداقل ارتفاع مفید طبقه مسکونی (از کف تا زیر سقف) برابر ۲۷۰ سانتیمتر و حداکثر آن ۳۰۰ سانتیمتر است.
- حداقل ارتفاع نیم طبقه در داخل بناها ۲۲۰ سانتیمتر است.
- حداکثر ارتفاع پیلوت و زیرزمین از کف تا زیر سقف ۲۴۰ سانتیمتر است. (در سطوح بیش از ۳۰۰ مترمربع تا ۲۶۰ سانتیمتر قابل افزایش است) حداقل ارتفاع زیر تیرهای اصلی نباید از ۲۲۰ سانتی متر کمتر شود.
- در صورت عبور تأسیسات مکانیکی از زیر سقف زیرزمین و پیلوت این حد ارتفاعی با موافقت شهرداری می تواند تا ۲۶۰ سانتیمتر افزایش یابد.
- حداکثر ارتفاع دیوارهای حیاط ۲۲۰ سانتیمتر از کف معبر مجاور است.
- ضخامت سقف ۴۰ سانتیمتر در نظر گرفته می شود.
- تراز کف تمام شده پیلوت نسبت به تراز مبنا حداکثر ۳۰+ سانتیمتر است.
- در صورتی که از زیر زمین نیز بعنوان پارکینگ استفاده شود تراز کف زیر زمین حداکثر ۱۴۰- سانتیمتر و تراز کف همکف نسبت به تراز مبنا حداکثر ۱۴۰+ سانتیمتر خواهد بود.

محدوده مجاز استقرار ساختمان و الگوی اشغال در زمین

محدوده احداث بنا در شهر فاروج مطابق یکی از الگوهای زیر است :

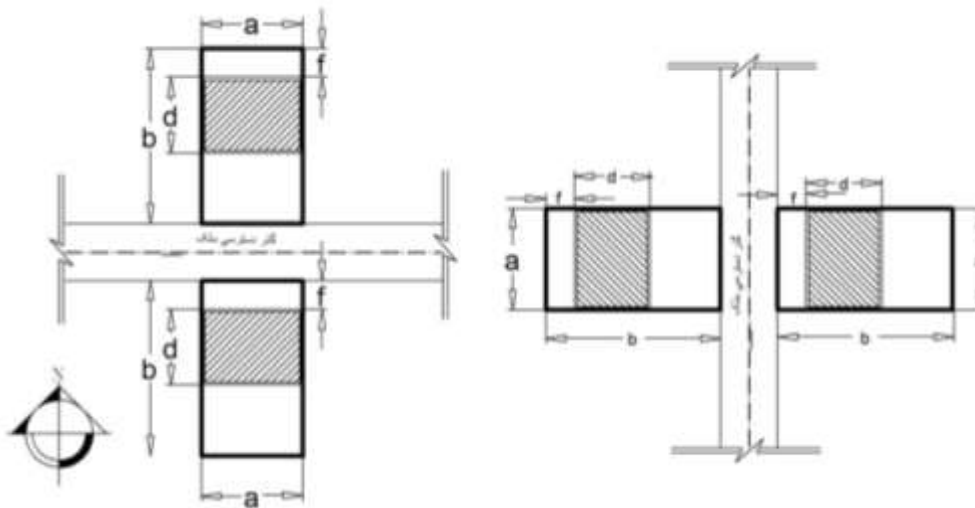


تصویر شماره: ۵-Error! No text of specified style in document. - محدوده مجاز احداث بنا ۱

در مجاورت گذر شمالی - جنوبی

در مجاورت گذر شرقی - غربی

در الگوهای فوق ، به دو دلیل : تامین نور در فضاهای شمال قطعه (ویا بخش غربی قطعه در قطعات گذرهای شمالی - جنوبی) و تهویه و ایجاد کوران ، الگوی اشغال به شکل زیر تغییر می نماید :



تصویر شماره: ۶-Error! No text of specified style in document. - محدوده احداث بنا ۲

f: عقب نشینی بنا نسبت به لبه پشتی زمین

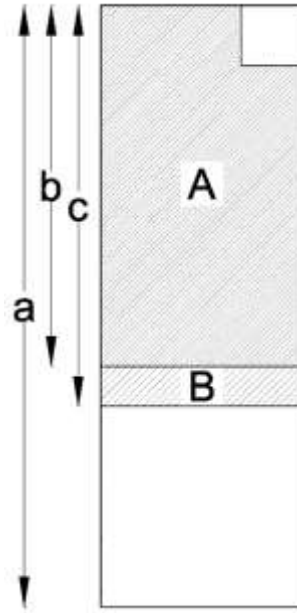
d: طول مجاز استقرار بنا

a: عرض زمین

b: طول زمین

تبصره ۱: در خیابان های با عرض ۲۰ متر و بالاتر احداث ساختمان می تواند در هر گذر صورت گیرد ولی در هر صورت نظر کمیته فنی تعیین کننده خواهد بود .

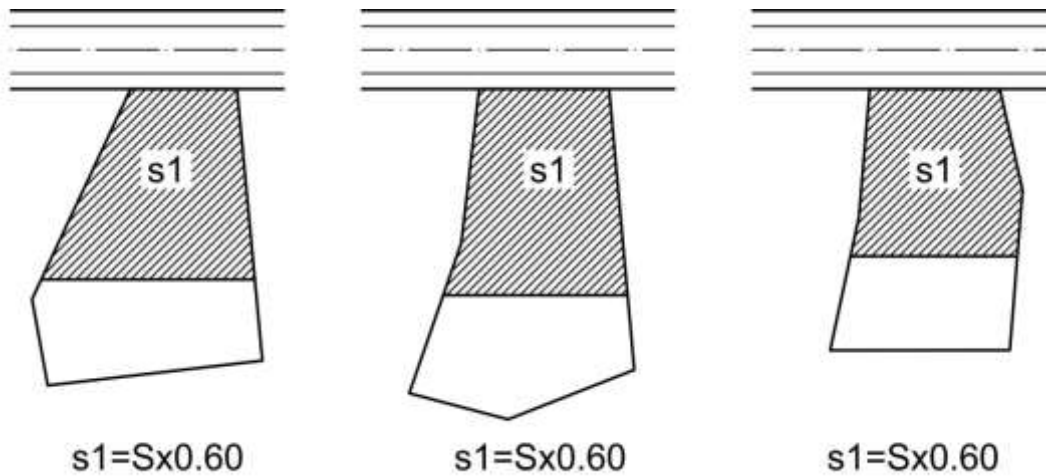
در قطعات شمالی و غربی به لحاظ تهویه، و امکان نورگیری، می توان نورگیر (حیاط خلوت) احداث نمود. عمق نورگیر (عقب نشینی) مذکور از لبه زمین بایستی حداقل ۲۰۰ سانتی متر باشد (میزان در نقشه های فوق).
 در بازشوها و پنجره هایی که در قطعات شمالی در جهت شمال و قطعات غربی در غرب احداث می شوند، به استثنای طبقه همکف رعایت ارتفاع دست انداز پنجره (O.K.B.) به میزان ۱۷۰ سانتی متر از کف اتاق الزامی است.
 در تمام حوزه های تراکمی حداکثر سطح اشغال معادل ۶۰٪ مساحت زمین است. (بخش هاشور خورده اشکال فوق)
 تبصره ۲: در مواردی که به دلیل احداث نورگیر، امکان استفاده از حداکثر سطح اشغال وجود نداشته باشد، پیش روی ساختمان در طول زمین می تواند به تناسب سطح نورگیر حداکثر تا ۲ متر افزایش یابد. (A) محدوده ۶۰ درصد، B محدوده پیش روی ۲ متر، a طول زمین، b طول مجاز پیش روی، c اندازه طول مجاز به اضافه ۲ متر) در این حالت باید حد پیش آمدگی مجاز بناهای مجاور در نظر گرفته شده و رعایت شوند.



تصویر شماره: Error! No text of specified style in document. -نحوه پیش روی ساختمان

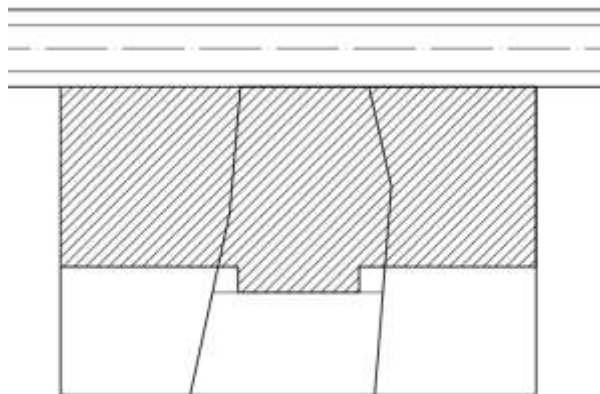
سطح اشغال، تصویر تمام نقاط حجم کلی بنا بر روی زمین است. راه پله، آسانسور، نورگیرها، کانالهای تأسیساتی به استثنای پله فرار خارج از بدنه ساختمان، جزء سطح اشغال محسوب می شوند.

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:



تصویر شماره: ۸-Error! No text of specified style in document. - سطح اشغال در زمین با طول متفاوت

در قطعات با شکل هندسی نامنظم، چنانچه امکان تعیین طول مجاز پیش روی وجود نداشته باشد می توان با استفاده از مساحت زمین، میزان و موقعیت سطح اشغال مجاز را به دست آورد اما در هر صورت متر از سطح اشغال نباید از حدود تعیین شده بیشتر شود.

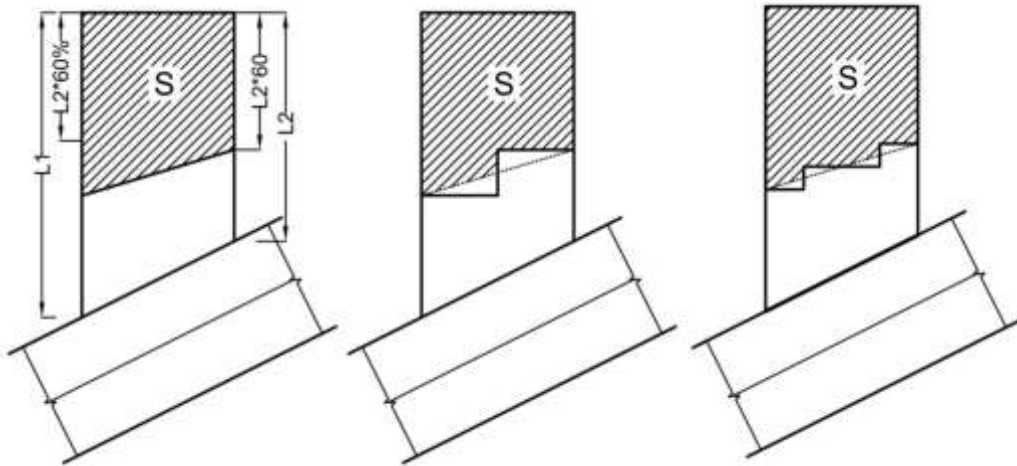


تصویر شماره: ۹-Error! No text of specified style in document. - سطح اشغال در زمین های با شکل نامنظم

در موارد مثال فوق به منظور رعایت هم باد بودن نماها، می توان از ایجاد شکستگی در نما استفاده نمود. در هر صورت حد اکثر سطح اشغال مجاز باید رعایت گردد.

۵۰ درصد سطح فضای باز قطعه زمین پس از رعایت ضوابط سطح اشغال، عموماً باید به فضای باز و سبز اختصاص یابد، استفاده از این فضا به منظور پارکینگ، رمپ گردش اتومبیل، احداث سرایداری و موارد مشابه بطور کلی ممنوع است.

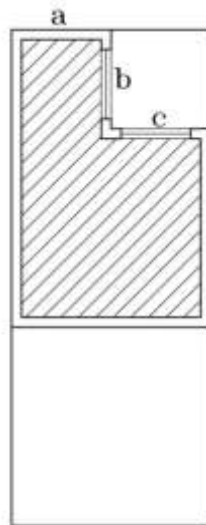
تبصره ۱: در مواردی که طول بره های قطعه زمین یکسان نباشد، میتوان نمای ساختمان را مطابق شکل به صورت ایجاد شکستگی اجرا نمود، در این حالت تعبیه پنجره در نمای a فقط در صورتی امکان پذیر است که دیوار a حداقل ۲ متر با بر زمین فاصله داشته باشد.



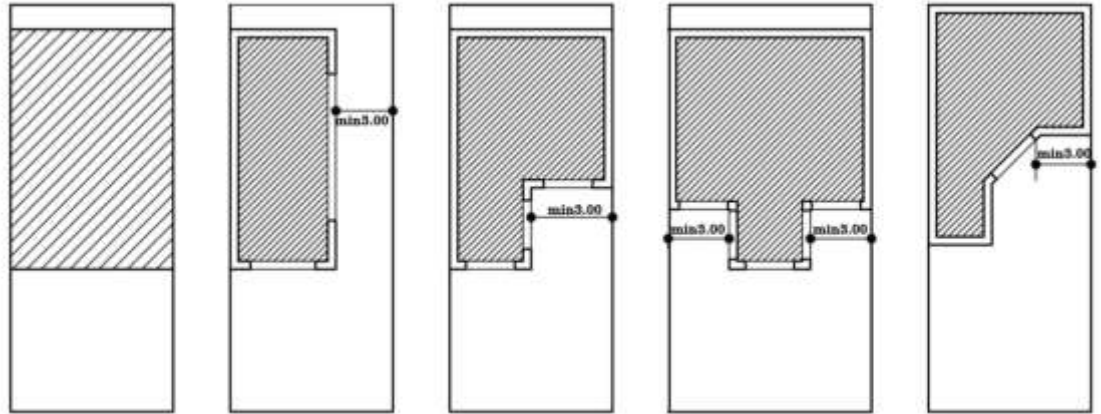
تصویر شماره: ۱۰-Error! No text of specified style in document. - سطح اشغال در زمین با طول متفاوت

به طور کلی محل استقرار بناهای مسکونی در قطعات شمالی- جنوبی، در قسمت شمال زمین و در قطعات شرقی- غربی در قسمت غرب زمین مطابق تبصره‌های زیر خواهد بود.

در صورت استقرار ساختمان بر مبنای الگوی زیر، رعایت فاصله ۲۰۰ سانتی متر از بر قطعه به صورت سرتاسری الزامی نیست. در این الگو، تعبیه پنجره از جبهه پشت، تنها از دیوارهای دارای عقب نشینی به میزان حداقل ۲ متر امکان پذیر است (دیوار b و c) و احداث پنجره در دیوار a مجاز نیست. به طور کلی در کلیه الگوهای مختلف جانمایی، دیوار دارای پنجره باید حداقل ۲ متر از بر قطعه فاصله داشته باشد :



تصویر شماره: ۱۱-۱-مکان احداث بازشو



تصویر شماره: Error! No text of specified style in document. -۱۲- ضوابط بازشو در جداره ها

در کلیه حالت های فوق :

حداقل ۵۰ درصد از فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درخت کاری اختصاص یابد.

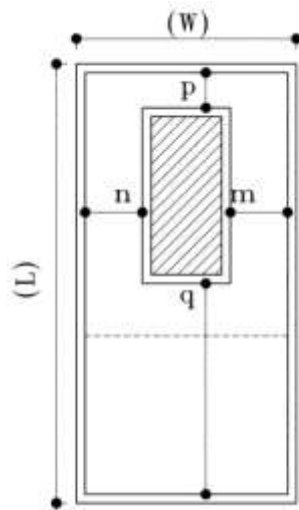
چنانچه مساحت زمین باقیمانده پس از اصلاحی کمتر از ۷۰ متر مربع باشد، صدور مجوز احداث بنای مسکونی منتفی خواهد گردید.

تبصره ۳: اگر قطعه زمین مذکور شرایط احداث کاربری تجاری یا خدماتی را داشته باشد ، درخواست صدور پروانه از شهرداری امکان پذیر خواهد بود ، در این حالت کاربری مورد نظر و نحوه احداث بنا در زمین از طریق طرح موضوع در کمیته فنی امکان پذیر خواهد بود.

شرایط ویژه استقرار بنا در زمین

چنانچه ساختمان در وسط زمین قرار گیرد و چهار طرف آن باز باشد، از ضوابط تشویقی برخوردار خواهد گردید. این الگو جنبه‌ی توصیه ای دارد و عموماً برای قطعات با مساحت زیاد و بر بیشتر از ۱۲ متر

پیشنهاد می گردد :



$$W \geq 12$$

$$L \geq 3W$$

$$n, m \geq 2 \text{ متر}$$

$$p, q \geq \frac{3}{3}$$

تصویر شماره: Error! No text of specified style in document. -۱۳- الگوی استقرار ۴ طرف باز

O.K.B پنجره های واقع در اضلاع n, m و p باید ۱۷۰ سانتی متر باشد.

در این الگو، سطح اشغال حداکثر ۳۵ درصد مساحت زمین و تراکم مجاز برابر میزان تعیین شده در ضوابط برای تراکم مربوط است.

در صورت استقرار ساختمان بر مبنای الگوی فوق و رعایت ضوابط طراحی معماری بومی و صرفه جویی در مصرف انرژی مشمول ضوابط تشویقی می گردد.

تبصره: در خیابان با عرض ۲۰ متر و بالاتر احداث ساختمان می تواند در بر گذر صورت گیرد ولی در هر صورت نظر کمیته فنی تعیین کننده خواهد بود.

نورگیری و تهویه طبیعی

در این بخش، الزامات عمومی نورگیری و تهویه فضاها مطابق ضوابط بند ۴-۶ مقررات ملی ساختمان، مبحث چهارم و زیر بندها و جداول آن لازم الاجرا می باشد.

تعریف: به منظور تامین نور طبیعی فضاهای داخلی ساختمان، از نورگیر استفاده می شود. نورگیرها عموماً در پایین ترین طبقه مسکونی (بالای پیلوت یا در همکف) به صورت کف دار اجرا می گردند و در این قسمت آن را پاسیو یا حیاط خلوت می نامند.

- در صورت عدم رعایت حداقل مساحت و ابعاد تعیین شده، سطح نورگیر جزء تراکم محسوب می گردد.
- نورگیرها در هر صورت جزء «سطح اشغال» ساختمان محسوب می گردند.
- کلیه فضاهای اصلی واحد مسکونی مانند فضای نشیمن، پذیرایی، اتاق ها و آشپزخانه‌ها باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.

ابعاد نورگیر

- در ساختمان های مسکونی با مساحت بیش از ۷۰ مترمربع: فضاهای اصلی (نشیمن، پذیرایی، اتاق خواب و ۹۰ مترمربع) حداقل طول ضلع کوچک: ۳ متر) در سایر فضاها ۶ مترمربع (حداقل طول ضلع کوچک ۲ متر). در ساختمان های بیش از چهار طبقه به ازاء هر طبقه ۱۰ درصد به ابعاد فوق اضافه می گردد.
- در واحدهای مسکونی با مساحت کم تر از ۷۰ مترمربع ابعاد فوق تا ۶ مترمربع برای فضاهای اصلی و ۴ مترمربع برای آشپزخانه قابل کاهش می باشد.
- حداقل مساحت لازم برای نورگیری آشپزخانه در واحد مسکونی برابر ۶ متر مربع است.
- عرض نورگیر نباید از ۲ متر کم تر باشد

تبصره ۱: ابعاد نورگیری فوق برای ساختمان های تا ۴ طبقه و از ۴ طبقه به بالا هر طبقه ۱۰ درصد به ابعاد مذکور افزوده می گردد. (پیلوت طبقه محسوب می گردد)

تبصره ۲: در بناهای که زمین ها با مساحت کمتر از ۱۵۰ متر مربع (تفکیک قبلی) احداث می گردد، حداقل مساحت نورگیر برای فضای ۶ متر مربع (با حداقل عرض ۲ متر) و برای آشپزخانه ۴ متر مربع (با حداقل عرض ۲ متر) است.

- بازشوها و پنجره هایی که در نورگیرها احداث می شوند، باید حداقل ۲۰۰ سانتیمتر از لبه زمین فاصله داشته باشند. در صورت ایجاد اشرف به دلیل احداث این پنجره ها (به استثنای طبقه همکف)، رعایت ارتفاع دست انداز پنجره (O.K.B.) به میزان ۱۷۰ سانتی متر از کف اتاق الزامی است. چنانچه فاصله پنجره از لبه زمین ۴۰۰ سانتیمتر و بیش تر باشد، ارتفاع دست انداز پنجره (O.K.B.) می تواند تا میزان ۱۱۰ سانتی متر کاهش یابد.

- طراحی واحدهای مسکونی باید به شکلی باشد که سرویس های بهداشتی از تهویه طبیعی برخوردار باشند. حداقل ابعاد پنجره فضای بهداشتی ۶۰*۶۰ سانتیمتر است.

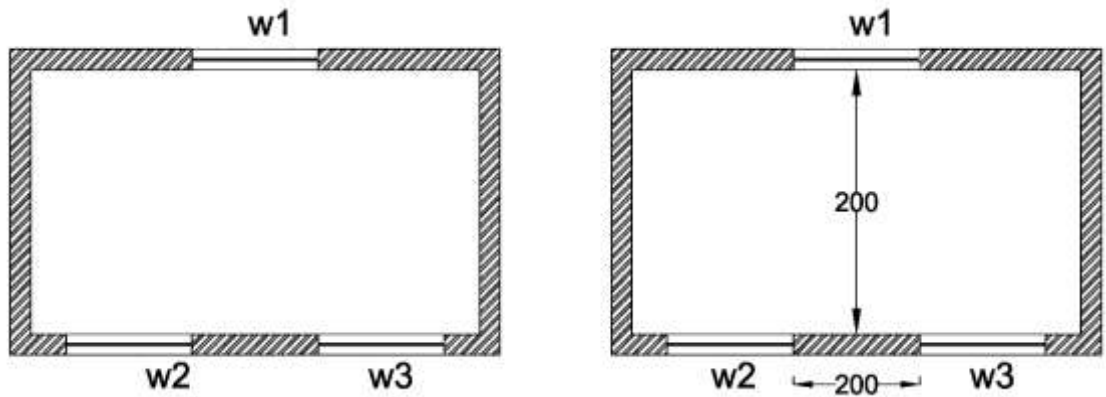
تبصره ۳: چنانچه امکان تهویه طبیعی وجود نداشته باشد باید از طریق پیش بینی داکت به ابعاد حداقل ۳۰*۵۰ سانتی متر برای هر واحد سرویس و تهویه الکتریکی استفاده نمود که صرفاً برای تهویه است و در صورت عبور لوله های تأسیساتی باید ابعاد داکت به میزان مورد نیاز لوله ها اضافه شود.

- در صورتی که پنجره رو به ایوان باز شود، فضای ایوان باید به طور مستقیم به طرف خیابان و معبر عمومی یا حیاط بدون هیچ گونه مانع در برابر نور و جریان هوا باشد.
- سطوح راهروهای اصلی و پله های عمومی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.

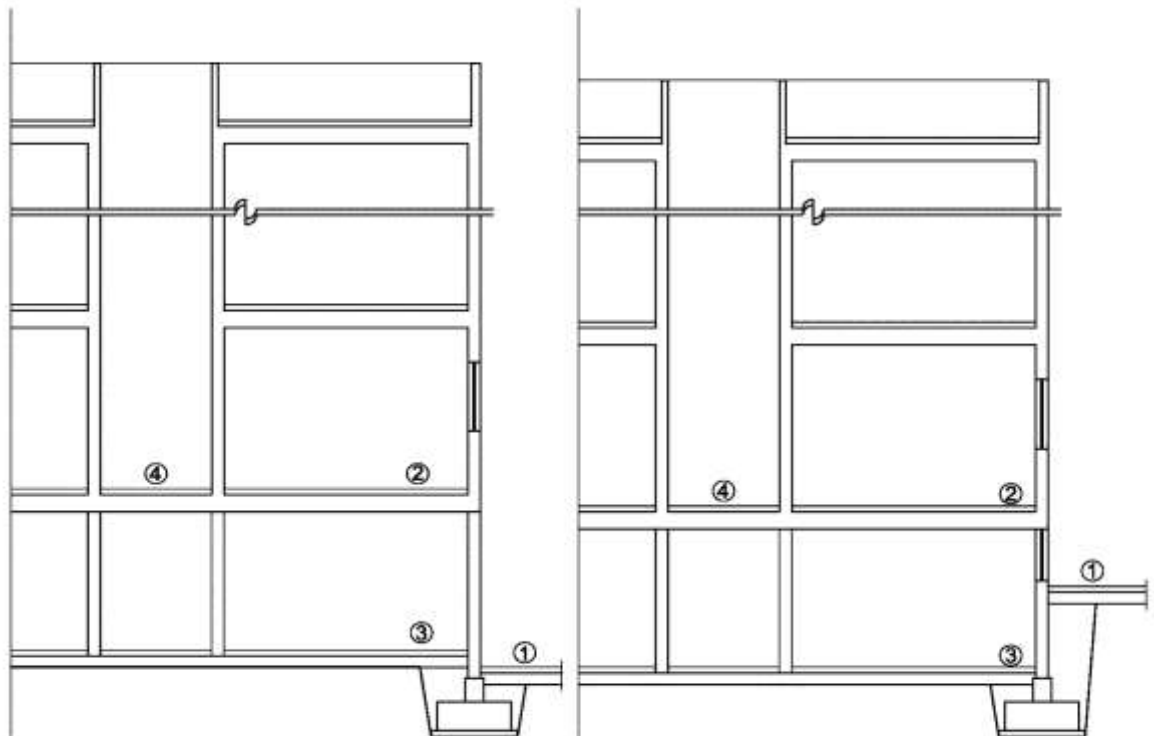
تبصره ۴: چنانچه تامین نور و تهویه طبیعی به هیچ عنوان امکان پذیر نباشد، باید به منظور صرفه جویی در مصرف انرژی، از روشنایی الکتریکی مجهز به تایمر یا حساس به حرکت افراد استفاده گردد. (ملاک تشخیص واحد شهرسازی شهرداری فاروج می باشد)

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

- در احداث نورگیرها برای کلیه کاربری‌ها رعایت عدم اشرف به همسایه الزامی است و باز کردن پنجره به ملک مجاور ممنوع است.
- سطوح دیواره نورگیرها باید به صورت هماهنگ با نمای اصلی ساختمان ، نامسازی شوند.
- عبور کانال کولر و هر گونه المان های تاسیساتی مشابه از داخل نور گیرها ممنوع است.
- تامین نور زیرزمین از بر مجاور حیاط توسط بازشو (پنجره) به ارتفاع حداکثر تا ۹۰ سانتی متر امکان پذیر است.
- در اجرای نورگیرهای سقفی منازل ، استفاده از شیشه برای پوشاندن سطح نورگیر اکیدا ممنوع است و به جای آن باید از مصالح شفاف سبک مانند ورق های پلی کربنات استفاده گردد .
- فاصله پنجره ها در واحد های مقابل و مجاور نباید از ۲ متر کم تر باشد . توصیه می گردد به منظور جلوگیری از اشرف ، تعبیه پنجره در نورگیرها به صورت غیر رو به رو صورت گیرد :



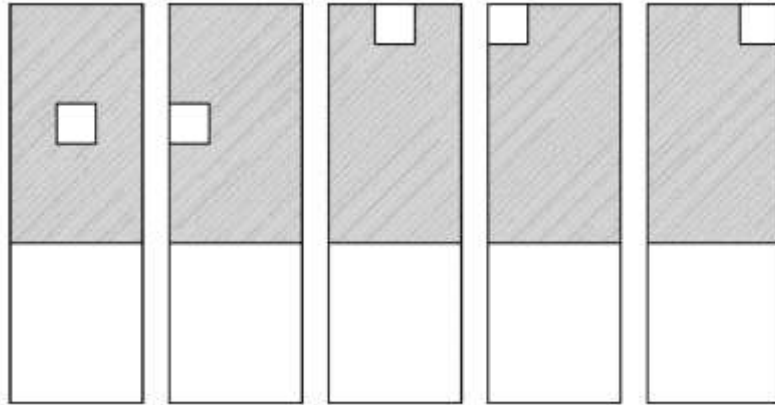
تصویر شماره: ۱۴-Error! No text of specified style in document. نحوه تعبیه پنجره و فاصله پنجره ها در نورگیر



تصویر شماره: ۱۵-Error! No text of specified style in document. برش نورگیر نمونه

۱ - کف پیاده رو ۲ - اولین کف مسکونی ۳ - کف زیرزمین یا پیلوت ۴ - کف نورگیر

نورگیر در اولین طبقه مسکونی باید کف داشته باشد.



تصویر شماره: Error! No text of specified style in document. -۱۶- نورگیری در جبهه های مختلف بنا

مقررات مربوط به پیش آمدگی و بازشوهای ساختمان به فضاهای مشاع

- به منظور ایجاد تنوع در نما احداث پیش آمدگی در گذرهای ۱۲ متر و بیشتر و با ارتفاع حداقل ۳/۵ متر و بالاتر و با رعایت حریم شبکه برق، حداکثر ۸۰ سانتیمتر بلامانع است.
 - پیش آمدگی طبقات یا بخشی از آنها از خط مرز مالکیت، به عمق حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر در معابر عمومی با پهنای بیش از ۲۰ متر، با رعایت شرایط بند آ.
 - در واحدهای تجاری، احداث سایبان در نما و روی پیاده رو با ارائه نقشه اجرایی و تایید شهرداری امکان پذیر است.
 - کلیه بازشوهای مربوط به دو یا چند واحد مسکونی که در یک حیاط و یا حیاط خلوت قرار دارند می باید دارای حریم بصری بوده و از دید مستقیم به داخل اطاقها محفوظ باشند.
 - در ساختمانهای مسکونی دارای بیش از یک واحد، کلیه واحدها بایستی امکان دسترسی به حیاط را داشته باشند.
 - پیش آمدگی توده ساختمان بر روی گذرها در هر شرایطی و بطور کلی ممنوع است و اساساً هر نوع پیش آمدگی توده ساختمان صرفاً در محدوده سطح اشغال مجاز بنا امکان پذیر است.
 - هیچ قسمت از ساختمان نباید به داخل نورگیرها (پاسیو یا حیاط خلوت) پیش آمدگی داشته باشد.
- تبصره:** ضوابط فوق با استناد به بند " آ " بخش ۴-۶-۴-۶ مقررات ملی ساختمان مبحث چهارم (الزامات عمومی ساختمان) تنظیم گردیده است.

ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات و عناصر ساختمان

- ارتفاع کلیه دست اندازها، نرده ها و جان پناه ها در تراس، بام و موارد مشابه حداقل ۱۱۰ سانتیمتر می باشد.
 - ارتفاع دست اندازها و نرده ها در پله ها و سطوح شیب دار، حداقل ۹۰ سانتیمتر می باشد.
- تبصره:** فاصله خالی بین دو نرده عمودی دست انداز و جان پناه نباید بیش تر از ۱۱ سانتیمتر باشد و در صورت وجود نرده های تزئینی، از هیچ قسمت نباید کره ای به قطر ۱۱ سانتیمتر عبور کند.
- در ساختمان های مسکونی میتوان فضاهای زیر را به صورت مشاع و غیر قابل تفکیک احداث نمود:
- سرسرای ورودی، سرایداری، سالن اجتماعات، تاسیسات ورزشی مانند سالن ورزش و استخر و مشابه آن (با رعایت ضوابط ایمنی) سرویس بهداشتی. نقشه مشخصات و جانمایی و نحوه احداث این گونه فضاها باید در هنگام درخواست صدور پروانه به شهرداری ارائه شود. استفاده از موارد فوق صرفاً برای ساکنان ساختمان می باشد.
 - چنانچه سقف به صورت شیب دار احداث شود، احداث آبرو(گاتر) در تمام اطراف سقفهای شیب دار(به منظور جلوگیری از ریزش آب به معبر عمومی و حیاط همسایه) الزامی است.

- احداث نیم طبقه در واحد مسکونی به صورت محدود و مشروط به رعایت ضوابط امکان پذیر است : نیم طبقه ها (میان طبقه) جزء تراکم محسوب می گردند اما طبقه محسوب نمی گردند . مساحت نیم طبقه حداکثر ۱/۳ مساحت فضای زیرین آن است و ارتفاع مفید آن حداقل ۲۲۰ سانتیمتر است . ارتفاع ساختمان در اثر احداث نیم طبقه نباید بیش از ۳۰ درصد افزایش یابد. توصیه می شود نیم طبقه در جبهه پشت ساختمان اجرا گردد. بدیهی است پیش بینی الزامات تعیین شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان (مبحث ۴-۴-۲-۴) و سایر مباحث در ارتباط با نورگیری، تهویه، ایمنی، بهداشت، سرمایش، گرمایش) باید رعایت گردد .
- در کلیه بام ها، تعبیه پوشش مناسب برای وسایل تاسیساتی به منظور جلوگیری از ایجاد منظر نامطلوب، الزامی است.
- در سقف های شیب دار، نصب وسایل تاسیساتی بجز دودکش و آنتن ممنوع است و بدین منظور می توان از فضای زیر سقف شیب دار استفاده نمود.
- تراز کف تمام شده قسمت داخلی خرپشته باید حداقل ۱۰ سانتیمتر از کف بام در محل ورود به بام بیشتر باشد.
- هر واحد مسکونی باید حداقل یک انباری داشته باشد. انباری می تواند در زیرزمین، پیلوت یا در داخل واحد احداث گردد. انباری در زیرزمین و پیلوت جزء تراکم محسوب نمی گردد ولی جزء سطح اشغال محسوب می گردد. اگر انباری در داخل واحد مسکونی احداث گردد، جزء تراکم و سطح اشغال محسوب می گردد .
- احداث انباری در بام ممنوع است . حداقل مساحت انباری در واحدهای تا ۱۰۰ مترمربع ۱/۵ مترمربع و بیش از آن ۲ مترمربع می باشد. حداکثر مساحت انباری نمی تواند از ۵ مترمربع بیشتر باشد.
- در هر مجتمع مسکونی با تعداد بیش از ۱۰ واحد مسکونی، احداث سرایداری به صورت غیر قابل تفکیک با مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع الزامی است. در هر سرایداری باید سرویس بهداشتی و حمام، فضای پخت و پز و دو اتاق (دو فضای مستقل که حداقل یکی از آن ها دارای پنجره به بیرون باشد) پیش بینی گردد.
- در املاک مسکونی احداث سرویس بهداشتی با مساحت حداکثر ۳ مترمربع زیربنا در حیاط امکان پذیر است و جزء تراکم محسوب نمی گردد .

مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- تمام سطوح خارجی نمایان و قابل دیدن ساختمان باید با مصالح و روش های مناسب، ایمن، بهداشتی و با دوام و با رعایت مقررات ملی ساختمان نما سازی شود .
- صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به انجام نماسازی مطابق طرح اولیه ارائه شده به شهرداری در هنگام صدور پروانه ساختمانی می باشد .
- هرگونه نماسازی با سنگ پلاک مشروط به استفاده از روش های نصب ایمن سنگ مانند اسکوپ و مشابه آنان مکان پذیر می باشد .
- استفاده از مصالحی مانند آجر و ترکیب آن با سطوح دیگر مانند سیمان سفید توصیه می گردد . استفاده از نماهای نامتعارف نامناسب و نمای شیشه یک دست، پرده ای، سرامیک ممنوع است .
- تبصره ۲:** در صورت تهیه هر نوع طرح منظر شهری (در مقیاس شهر یا محله) ضوابط و مقررات آن طرح لازم به اجرا خواهد بود .
- ضخامت دیوارهای بیرونی ساختمان، حداقل ۲۰ سانتیمتر و عمق پنجره ها حداقل ۱۵ سانتیمتر (همباد سطح داخل دیوار) در در نظر گرفته شود.
- لازم است در بام و دیوارهای خارجی ساختمان از مواد عایق استفاده شود. ولی استفاده از عایق روی دیوارهای خارجی و نماسازی با آن ها ممنوع است.
- درز انقطاع در بین دو ساختمان مجاور باید با مصالح مناسب (با مقاومت کم و شکننده در اثر نیروهای جانبی) و هم رنگ با مصالح نما پر شود .
- استفاده از پنجره های سرتاسری برای اطاق ها ممنوع است. حداکثر سطح باز شو (پنجره) معادل ۲۵ درصد مساحت دیوار آن فضا در نظر گرفته شود . (در موارد خاص مهندس معمار می تواند این ضابطه را تا حدود مناسب تغییر دهد

- تعبیه کولر و کانال آن ، و سایر تأسیسات در نما و در معرض دید قرار گرفتن آنان از معبر عمومی ممنوع است.
- تعبیه تابلوهای تبلیغاتی در نما و بام ساختمان های مسکونی ممنوع است.
- ایجاد ناودانی و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نمی باشد.
- ابعاد داکت ها، رایزرها ، هواکش ها و سایر بازشوهای تأسیساتی باید مطابق نقشه های تأسیساتی اجرا گردد .
- در کلیه درخواست های نوسازی ، بهسازی ، تعمیرات و تفکیک ، نقشه های کامل جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرم های نما و نحوه پیش آمدگی ها و فرورفتگی ها و جنس پنجره ها و سایر مشخصات نشان داده شده باشد. باید در هنگام ثبت درخواست متقاضی به شهرداری ارائه گردد. شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه ها اقدام نموده و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگی های اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید.
- در طراحی نماها باید، سادگی، متناسب بودن تقسیمات نما، در نظر گرفتن نمای ساختمان های مجاور، استفاده از الگوهای معماری ایرانی و فرم های معماری بومی، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و ... در نظر گرفته شود.
- نصب هر گونه تابلو ، علامت ، تبلیغ و آکهی بر سطح خارجی و نمای ساختمان تابع الزامات مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان است

لازم به ذکر است علاوه بر رعایت مجموعه مقررات ملی ساختمان ، کلیه ضوابط و مقررات کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری نیز لازم الاجرا می باشد.

نمای کلیه ساختمان های عمومی و دولتی می بایست به تایید کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری برسد.

پارکینگ (در کاربری مسکونی)

برای مشاهده ضوابط پارکینگ به فصل 3 مراجعه شود .

ضوابط احداث تأسیسات خاص

- احداث تأسیسات خاص مانند آسانسور، بالابر، استخر و مشابه آن باید توسط مراکز مجاز و معتبر انجام گردیده و شامل خدمات تعمیر ، نگه داری و بازدید های دوره ای باشد . رعایت دقیق ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان نیز الزامی می باشد .
- احداث هر نوع دکل اعم از مخابراتی و خطوط انتقال نیرو و تأسیسات مرتبط و حفاری کلیه معابر عمومی و موارد مشابه بایستی با اطلاع قبلی و صدور مجوز توسط شهرداری انجام گردد .
- نصب هر گونه تابلو و علائم باید بر اساس ضوابط مندرج در مبحث بیستم " مقررات ملی ساختمان " و با مجوز کتبی شهرداری انجام گردد .

ضوابط و مقررات عمومی

- حداقل مساحت مفید واحد مسکونی ۷۰ مترمربع می باشد ..
- کلیه مجتمع های مسکونی با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح زیربنا و بیش از ۱۰ واحد مسکونی باید ویژگی های لازم برای استفاده توسط معلولان جسمی- حرکتی داشته باشند. (از جمله : پارکینگ ، امکان ورود و خروج و تردد در فضاهای عمومی ساختمان با صندلی چرخ دار ، سرویس های بهداشتی ویژه معلولان ، و ...) طرح سایت پلان و جزئیات شهرسازی باید به تایید کمیته فنی برسد .
- در احداث یک واحد مسکونی در دو یا سه طبقه (دوبلکس یا تریپلکس) ارتفاع ساختمان حداکثر ۲۵ درصد از میزان های ذکر شده می تواند بیش تر شود . رعایت سایر ضوابط این کاربری (به ویژه تامین پارکینگ ، عدد شاخص و تراکم مجاز) الزامی است . توصیه می شود در قطعات جنوبی ، اضافه ارتفاع به وجود آمده با عقب نشینی اجرا گردد.
- در قطعات مسکونی که واحدها به صورت دوبلکس یا تریپلکس احداث می گردند ، احداث یک پله مستقل که دسترسی به واحدها و مشاعات از جمله بام ساختمان را تامین مینماید الزامی است . اما در صورتی که در یک زمین یک واحد مسکونی احداث گردد ، تامین دسترسی به طبقات و بام از طریق پله های داخلی ساختمان بلامانع است .
- مسدود نمودن اطراف فضای پیلوت به صورتی که تهویه و تعویض هوای آن را مختل نماید یا از بین ببرد ، ممنوع است.
- در هنگام تجدید بنا در کلیه کاربری ها ، رعایت کلیه ضوابط طرح تفصیلی به ویژه در مورد تامین پارکینگ ، عدد شاخص ، سطح اشغال مجاز ، تراکم ، تعداد طبقات ، نوع استفاده از زمین و .. الزامی است .

- در هنگام نوسازی ، اگر در محدوده مجاز احداث بنا درخت وجود داشته باشد ، و امکان حفظ آن به هیچ صورتی وجود نداشته باشد ، در صورت موافقت شهرداری با قطع آن درخت ، باید به جای هر درخت که قطع می گردد ، به تناسب سن درخت ، درخت جدید کاشته شود . (حداقل دو درخت به ازای هر درخت قطع شده و در مورد درخت های کهن سال ، به همان نسبت باید درخت جدید کاشته شود)
- کلیه واحدهای مسکونی در یک ساختمان باید راه دسترسی جداگانه و دائمی به فضاهای عمومی آن ساختمان (از جمله پارکینگ ، بام و ..) داشته باشند .
- در کاربری مسکونی ، احداث استخر ، سونا و تاسیسات مشابه در قطعات با مساحت حداقل ۲۰۰ مترمربع به بالا (پس از تعریض) صرفاً در زیرزمین و مشروط به رعایت کلیه ضوابط ایمنی و مجوز شهرداری امکان پذیراست . در صورت رعایت کلیه ضوابط مرتبط ، این فضاها جزء تراکم محسوب نمی گردند .
- پیش آمدگی زیرزمین ساختمان در خارج از محدوده مالکیت به ویژه در معابر عمومی ممنوع است .
- احداث بام سبز با ارائه نقشه های معماری و رعایت کلیه نکات ایمنی مجاز بوده و توصیه می گردد. شهرداری می تواند ضوابط تشویقی برقرار نماید .
- کلیه بندهای مصوبه مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره های شهری لازم الاجرا می باشد. مصوبه فوق در پیوست شماره ۱ ارائه شده است.
- املاکی که با گذرهای قبلی مجوز ساخت داشته و احداث شده است در صورت درخواست توسعه بنا و داشتن عقب نشینی مطابق طرح های جدید به شرط رعایت عقب نشینی گذر در کل بنا و عرصه می توانند مجوز اخذ نمایند .

تجاری (و تجاری، خدماتی، مسکونی یا مختلط)

تعریف کاربری و انواع آن

تجاری منفرد، مجتمع های تجاری و پاساژها، مجتمع های تجاری - خدماتی - مسکونی (یا مختلط)، بازارهای روز (همگی در مقیاس کلان)

به طور کلی در طرح تفصیلی کاربری تجاری و انواع زیر مجموعه آن در هیچ سطحی پیشنهاد نشده است. هرگونه درخواست پروانه تجاری در هر نقطه شهر در صورت رعایت ضوابط ذیل قابل انجام خواهد بود.

تجاری منفرد

- واحد های مستقل به صورت مغازه که معمولاً قسمتی از یک قطعه زمین می باشند و در مجاورت گذر با حداقل عرض ۱۲ متر احداث می گردند.

- صدور مجوز احداث تجاری منفرد با سطح اشغال ۱۰ درصد مساحت قطعه فقط در صورت تامین شرایط تعیین شده، امکان پذیر می باشد.

تبصره ۱: در جهت حفظ حقوق مکتسبه، کلیه کاربری های تجاری موجود در صورت دارا بودن پروانه کسب معتبر و یا هر گونه مدارک و اسناد رسمی مورد تایید شهرداری فاروج، موظف می باشند، تا زمانی که توسط شهرداری به آن ها اعلام میگردد نسبت به انطباق کاربری خود با شرایط تجاری خرد اقدام نمایند. بدیهی است درخواست های جدید در قطعات دارای شرایط لازم برای کاربری تجاری (از هر نوع) به منظور احداث و یا تغییر کاربری در صورت رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و پس از تصویب مراجع قانونی ذیربط، امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۲: هر گونه درخواست تغییر کاربری یا افزایش سطح اشغال بیش از ضوابط باید به تصویب کمیته فنی کمیسیون ماده پنج استان برسد.

تبصره ۳: مساحت زیر بنای واحد تجاری جز تراکم و سطح اشغال محسوب می گردد.

تبصره ۴: کلیه تجاری های موجود در نقشه تنها در صورت پرداخت عوارض تجاری و در صورت دارا بودن سابقه تجاری با تایید کمیته فنی مورد تایید است. در غیر این صورت با کاربری مسکونی پاسخگویی خواهد گردید.

مجتمع های تجاری شهری (به همراه خدمات وابسته)

- عبارت اند از واحدهای تجاری قابل استقرار در آن که به صورت واحدهای مستقل یک پارچه در هر طبقه با مدیریت واحد و بدون احداث دیوارهای جداکننده بین واحدها بهره برداری می شوند (مانند فروشگاه های زنجیره ای)

پاساژ

- مجموعه تجاری است که علاوه بر احداث واحدهای تجاری در بر گذر، در عمق قطعه نیز (با توجه به ضوابط طرح)، مجاز به احداث واحدهای تجاری با دسترسی پیاده سرپوشیده در طبقات است.

مجتمع تجاری - خدماتی - مسکونی (یا مختلط)

- مجموعه ای از کارکرد های: تجارت، سکونت، فعالیت، و خدمات است که در یک مجموعه ساختمانی گرد آمده اند.

بازار روز

- مکانی که شامل غرفه‌های متعدد (معمولا در یک طبقه) و فضای باز وسیع است و در آن عمدتاً میوه و تره بار عرضه می‌گردد.

موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز :

- کاربری مسکونی (مشروط به رعایت ضوابط مربوطه)
- تجاری و تجاری مختلط (تجاری، مسکونی، خدماتی، پارکینگ، مشروط به رعایت ضوابط مربوطه)
- خدمات فنی - حرفه ای شامل : فعالیت های مهندسی - طراحی، خدمات پزشکی و پیراپزشکی، خدمات حقوقی مانند دفتر وکالت، دفاتر ثبت اسناد، دفاتر شرکت های خصوصی، شعبه های فرعی بانک ها، آموزش گاه ها و موسسات فرهنگی، آموزشی - خدماتی
- فروشگاه های بزرگ، فروشگاه های زنجیره ای، نمایشگاه و فروشگاه های فرش (گبه، گلیم و مشابه آن) طلا و جواهر، پارچه و لباس، پرده
- تبصره : رعایت مقیاس فعالیت، متناسب با مکان استقرار آن الزامی است.

استفاده های مشروط

- اداری، آموزشی، مذهبی، فرهنگی - هنری، پارک و فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات شهری، ورزشی - تفریحی

ضوابط و مقررات

ضوابط مرتبط با اندازه کاربری و تفکیک قطعات

- تفکیک عرصه زمین های دارای کاربری تجاری (از هر نوع) ممنوع است.
- هرگونه تفکیک واحدهای تجاری به دو یا چند واحد کوچک تر امکان پذیر نیست اما تجمیع دو یا چند واحد تجاری به واحد بزرگتر بلامانع است.
- واحدهای تجاری منفرد (مقیاس خرد) در معابر ۱۲ تا زیر ۱۶ متر، از حداقل مساحت برابر ۱۷ مترمربع و حداکثر ۲۴ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر، حداکثر ۱۰ درصد مساحت زمین بدون صدور سند مالکیت عرصه جداگانه، حداکثر تعداد واحد تجاری قابل احداث : ۱ واحد تجاری
- با تغییر معبر ۱۶ تا زیر ۲۰ متر، و مساحت ۱۷ تا ۲۴ متر حداکثر ۲ واحد، حداکثر ۱۵ درصد مساحت زمین.
- واحدهای تجاری منفرد (مقیاس کلان) در معابر ۲۰ متر و بالاتر حداقل مساحت برابر ۲۰ مترمربع و حداکثر ۴۵ مترمربع با حداقل عرض مفید ۳/۵ متر، حداکثر ۶۰ درصد مساحت زمین بدون صدور سند مالکیت جداگانه عرصه، حداکثر تعداد واحد تجاری قابل احداث : ۲ واحد تجاری
- صدور هر گونه مجوز و اعطای هر گونه امتیاز در اختیار شهرداری فاروج می باشد.
- رعایت کلیه ضوابط طرح تفصیلی الزامی است.
- تبصره ۱: در تمام موارد فوق عمق واحد تجاری نباید از عرض آن کم تر شود.
- در مجتمع تجاری شهری، حداقل مساحت زمین ۵۰۰ مترمربع
- در مجتمع تجاری شهری، حداقل عرض زمین ۱۵ مترمربع
- مجتمع های بزرگ تجاری صرفاً" در محورهای با عرض ۲۴ متر و بیشتر مشروط به اینکه جزء محورهای شریانی عبوری نباشند، قابل احداث هستند
- در پاساژها حداقل عرض زمین ۱۵ متر
- در تجاری مختلط حداقل عرض زمین ۱۵ متر
- 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: ۵-Error! No text of specified style in document. 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	مساحت واحد تجاری 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	۸متر	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	۸متر	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.

ابعاد و تناسبات 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.

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 شهر باید از معابر با عرض ۲۴ متر و بالاتر تامین گردد.