



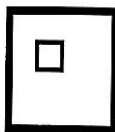
شهرداری شیراز  
معاونت شهرسازی و معماری

طرح تفصیلی شهر شیراز

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

( به استثناء منطقه تاریخی - فرهنگی )

سهمک و خانه  
مندان شاد و برنامه ریز، شهر ساز و معمار





ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر شیراز در ۲۹۷ صفحه مشتمل بر دو فصل و هر فصل سه بند اصلی به همراه کاربری‌های مجاز و مشروط در پهنه‌های عملکردی و قوانین و آئین‌نامه‌ها و پیوست‌های مربوطه در جلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۲۸ کمیسیون ماده پنج موضوع قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب رسید.

### اعضاء کمیته فنی (نمایندگان):

استانداری فارس	اداره کل راه و شهرسازی	سازمان جهاد کشاورزی
----------------	------------------------	---------------------

شهرداری شیراز	اداره کل میراث فرهنگی صنایع‌دستی، و گردشگری استان فارس
---------------	--

شورای اسلامی شهر شیراز	سازمان نظام مهندسی استان	مهندسین مشاور
------------------------	--------------------------	---------------

### اعضاء کمیسیون ماده پنج:

استاندار فارس - ریاست کمیسیون	معاون عمرانی استانداری	مدیرکل اداره راه و شهرسازی استان فارس
-------------------------------	------------------------	---------------------------------------

شهردار شیراز	مدیرکل میراث فرهنگی صنایع‌دستی و گردشگری استان فارس	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان فارس
--------------	---	--------------------------------------

## فهرست مطالب

مقدمه ..... ۱

### فصل اول : پهنه‌بندی عملکردی شهر شیراز

۱- مفروضات پایه ..... ۴

۲- پهنه‌بندی استفاده از اراضی ..... ۸

۳- سند پهنه‌بندی عملکردی ..... ۹

۳-۱- پهنه کلان سکونت (R) ..... ۱۰

۳-۲- پهنه کلان فعالیت (S) ..... ۱۱

۳-۳- پهنه کلان مختلط (M) ..... ۱۲

۳-۴- پهنه کلان سبز و باز یا حفاظت (G) ..... ۱۳

### ۲- فصل دوم : ضوابط و مقررات

۱- تعاریف طرح تفصیلی ..... ۱۷

۱-۱- پروانه ساختمانی ..... ۱۷

۱-۲- قطعه زمین ..... ۱۷

۱-۳- مساحت زمین ..... ۱۷

۱-۴- افراز ..... ۱۷

۱-۵- تفکیک زمین (عرضه) ..... ۱۷

۱-۶- تفکیک آپارتمان (اعیان) ..... ۱۷

۱-۷- تجميع ..... ۱۸

۱-۸- ارتفاع ساختمان ..... ۱۸

۱-۹- کف معبر ..... ۱۸

۱-۱۰- ارتفاع طبقه ..... ۱۹

۱-۱۱- ارتفاع مفید ..... ۱۹

۱-۱۲- تراکم جمعیتی (ناخالص) ..... ۱۹

۱-۱۳- تراکم جمعیتی (خالص) ..... ۱۹

- ۱۹-۱- سطح زیرینای هر طبقه ..... ۱۹
- ۲۰-۱- تراکم ساختمان ..... ۲۰
- ۲۰-۱- سطح کل زیربنا ..... ۲۰
- ۲۰-۱- سطح اشغال ..... ۲۰
- ۲۰-۱- سطح اشغال مجاز ..... ۲۰
- ۲۰-۱- ضریب سطح اشغال ..... ۲۰
- ۲۰-۱- فضای آزاد (حیاط - فضای باز) ..... ۲۰
- ۲۰-۱- طبقه همکف ..... ۲۰
- ۲۰-۱- زیرزمین ..... ۲۰
- ۲۱-۱- پیلوت ..... ۲۱
- ۲۱-۱- طبقات فوقانی ..... ۲۱
- ۲۱-۱- مشاعات ..... ۲۱
- ۲۱-۱- عقب‌نشینی توده ساختمانی ..... ۲۱
- ۲۱-۱- تعریض ..... ۲۱
- ۲۱-۱- حد جنوبی ..... ۲۱
- ۲۱-۱- کاربری (نحوه استفاده از زمین) ..... ۲۱
- ۲۱-۱- کاربری مصوب ..... ۲۱
- ۲۲-۱- کاربری مجاز ..... ۲۲
- ۲۲-۱- کاربری قابل تغییر ..... ۲۲
- ۲۲-۱- واحد مسکونی ..... ۲۲
- ۲۲-۱- مسکونی ویلایی ..... ۲۲
- ۲۲-۱- مسکونی چند خانواری ..... ۲۲
- ۲۲-۱- مجتمع مسکونی ..... ۲۲
- ۲۲-۱- ملک مجاور ..... ۲۲
- ۲۳-۱- محل پارکینگ ..... ۲۳
- ۲۳-۱- بر ملک (قطعه) ..... ۲۳
- ۲۳-۱- بالکن روباز ..... ۲۳

- ۲۳ ..... ۴۱-۱- ایوان
- ۲۳ ..... ۴۲-۱- تراس
- ۲۳ ..... ۴۳-۱- پیش آمدگی (بالکن روبسته)
- ۲۴ ..... ۴۴-۱- محور اصلی بنا
- ۲۴ ..... ۴۵-۱- حریم
- ۲۴ ..... ۴۶-۱- نورگیر
- ۲۴ ..... ۴۷-۱- حیاط خلوت
- ۲۴ ..... ۴۸-۱- فضاهای مفید واحد مسکونی
- ۲۴ ..... ۴۹-۱- تجاری
- ۲۴ ..... ۵۰-۱- فروشگاه بزرگ
- ۲۵ ..... ۵۱-۱- مجتمع تجاری
- ۲۵ ..... ۵۲-۱- بالکن تجاری
- ۲۵ ..... ۵۳-۱- رواق
- ۲۵ ..... ۵۴-۱- گردش خریدار
- ۲۵ ..... ۵۵-۱- دفتر کار
- ۲۵ ..... ۵۶-۱- واحد صنعتی
- ۲۵ ..... ۵۷-۱- واحد اداری
- ۲۵ ..... ۵۸-۱- تعمیر اساسی
- ۲۵ ..... ۵۹-۱- تعمیر غیر اساسی
- ۲۵ ..... ۶۰-۱- تغییر اساسی
- ۲۶ ..... ۶۱-۱- تغییر غیر اساسی
- ۲۶ ..... ۶۲-۱- تعویض پوشش
- ۲۶ ..... ۶۳-۱- توسعه بنا
- ۲۶ ..... ۶۴-۱- نمای ساختمان
- ۲۶ ..... ۶۵-۱- ساختمان های منفصل
- ۲۶ ..... ۶۶-۱- ساختمان های متصل
- ۲۶ ..... ۶۷-۱- ساختمان قدیمی

- ۶۸-۱- خط آسمان ..... ۲۶
- ۶۹-۱- لفاف حجمی ..... ۲۷
- ۷۰-۱- تخلف ساختمانی ..... ۲۷
- ۷۱-۱- گواهی عدم خلاف ..... ۲۷
- ۷۲-۱- گواهی پایان ساختمانی ..... ۲۷
- ۷۳-۱- کوچه بن باز ..... ۲۷
- ۷۴-۱- کوچه بن بست ..... ۲۷
- ۷۵-۱- دور برگردان کوچه (معبر) ..... ۲۷
- ۷۶-۱- بن بست ترافیکی ..... ۲۷
- ۷۷-۱- درخت ..... ۲۷
- ۷۸-۱- باغ ..... ۲۸
- ۷۹-۱- پارک عمومی در مقیاس محله ..... ۲۸
- ۸۰-۱- پارک عمومی مقیاس ناحیه ..... ۲۸
- ۸۱-۱- پارک‌های عمومی مقیاس منطقه‌ای ..... ۲۸
- ۸۲-۱- پارک‌های عمومی مقیاس شهری ..... ۲۸

## ۲- ضوابط عمومی طرح

- ۱-۲- ضوابط تفکیک و تجمیع ..... ۲۹
- ۲-۲- ضوابط گذر بندی ..... ۳۱
- ۳-۲- ضوابط پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطع‌های هم‌سطح ..... ۵۱
- ۴-۲- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ ..... ۵۴
- ۵-۲- ضوابط پیش آمدگی ..... ۶۷
- ۶-۲- ضوابط حیاط خلوت و نورگیر ..... ۶۸
- ۷-۲- ضوابط مربوط به سیما و منظر شهری ..... ۶۹
- ۸-۲- ضوابط مربوط به کاربری‌های مشروط ..... ۷۰
- ۹-۲- ضوابط عمومی احداث بنا ..... ۷۱
- ۱۰-۲- مشاعات ..... ۷۷
- ۱۱-۲- سایر ضوابط عمومی ..... ۷۸
- ۱۲-۲- قوانین و آئین‌نامه‌ها (بیوست ها) ..... ۸۱

### ۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های مختلف

- ۱-۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه سکونت ..... ۸۲
- ۲-۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه فعالیت ..... ۸۸
- ۳-۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه مختلط ..... ۹۵
- ۴-۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه سبز و باز (حفاظت) ..... ۹۹
- ۵-۳- ضوابط ساختمانی مراکز خدمات اساسی ..... ۱۰۴

### ضمائم:

- ۱- کاربری‌های مجاز و مشروط در پهنه‌های عملکردی ..... ۱۳۲
- ۲- جداول برنامه‌ریزی فیزیکی محدوده‌های برنامه‌ریزی (M۳۱۱) ..... ۱۹۲
- ۳- قوانین و آئین‌نامه‌ها و پیوست‌ها ..... ۲۰۲

## فهرست جداول

عنوان	صفحه
جدول شماره ( ۱ ) طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی طرح تفصیلی شهر شیراز .....	۱۴
جدول شماره ( ۲ ) حداقل مساحت تفکیک در هر یک از پهنه‌های مسکونی .....	۳۰
جدول شماره ( ۳ ) حداقل عرض گذر در معابر اتومبیل‌رو در بافت خالی .....	۳۱
جدول شماره ( ۴ ) ضوابط فنی معابر شهری .....	۳۷
جدول شماره ( ۵ ) حداقل فاصله بین تقاطع‌ها در خیابانهای محلی (متر) .....	۳۹
جدول شماره ( ۶ ) حداقل عرض دسترسی (بن‌باز) برای کاربری‌های مختلف .....	۴۰
جدول شماره ( ۷ ) تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین (۵۰ تا ۷۰ درجه) بدون پیاده‌رو .....	۵۲
جدول شماره ( ۸ ) تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه (متر) بدون پیاده‌رو .....	۵۲
جدول شماره ( ۹ ) تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه (متر) بدون پیاده‌رو .....	۵۲
جدول شماره ( ۱۰ ) تعداد واحدهای پارکینگ مورد نیاز در پهنه سکونت .....	۵۸
جدول شماره ( ۱۱ ) تعداد واحدهای پارکینگ در پهنه فعالیت .....	۶۱
جدول شماره ( ۱۲ ) حداقل تعداد جاپارکرها برای معلولین جسمی - حرکتی در پارکینگ‌های عمومی .....	۶۶
جدول شماره ( ۱۳ ) فضاهای مشاعی و مجاز به احداث در مشاعات ساختمان‌های مسکونی .....	۷۷
جدول شماره ( ۱۴ ) فضاهای مشاعی در مجتمع‌های غیرمسکونی (تجاری - اداری و خدمات) .....	۷۷
جدول شماره ( ۱۵ ) ضوابط ساختمانی قطعات با مساحت بیش از ۱ هکتار .....	۸۰
جدول شماره ( ۱۶ ) حداکثر تعداد طبقات در زیرپهنه‌های سکونت در رابطه با عرض گذر .....	۸۲
جدول شماره ( ۱۷ ) ضوابط ساخت‌وساز در زیر پهنه‌های سکونت در طرح تفصیلی شهر شیراز .....	۸۶
جدول شماره ( ۱۸ ) ضوابط ساخت‌وساز در زیر پهنه‌های سکونت در طرح تفصیلی شهر شیراز متناسب با مساحت قطعه و عرض گذر .....	۸۷
جدول شماره ( ۱۹ ) پهنه‌های سکونت اندیس‌دار در منطقه ۱ .....	۸۷
جدول شماره ( ۲۰ ) ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های فعالیت .....	۹۲
جدول شماره ( ۲۱ ) پهنه‌های فعالیت اندیس‌دار در منطقه ۱ .....	۹۲

- جدول شماره ( ۲۲ ) پهنه‌های فعالیت اندیس‌دار در منطقه ۲ ..... ۹۴
- جدول شماره ( ۲۳ ) پهنه‌های فعالیت اندیس‌دار در منطقه ۴ ..... ۹۴
- جدول شماره ( ۲۴ ) ضوابط ساخت‌وساز در هر یک از زیرپهنه‌های مختلط ..... ۹۷
- جدول شماره ( ۲۵ ) پهنه‌های مختلط اندیس‌دار در منطقه ۱ ..... ۹۸
- جدول شماره ( ۲۶ ) پهنه‌های مختلط اندیس‌دار در منطقه ۴ ..... ۹۸
- جدول شماره ( ۲۷ ) ضوابط ساخت‌وساز در هر یک از زیرپهنه‌های سبز و باز (حفاظت) ..... ۱۰۳
- جدول شماره ( ۲۸ ) نوع و عملکرد کاربری‌های آموزشی ..... ۱۰۴
- جدول شماره ( ۲۹ ) فواصل بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع ..... ۱۰۶
- جدول شماره ( ۳۰ ) نوع و عملکرد مراکز درمانی ..... ۱۰۸
- جدول شماره ( ۳۱ ) مساحت و نحوه ساخت‌وساز مراکز درمانی ..... ۱۰۸
- جدول شماره ( ۳۲ ) پارکینگ مورد نیاز مراکز درمانی ..... ۱۰۹
- جدول شماره (۳۳) نوع و عملکرد مراکز فرهنگی ..... ۱۱۰
- جدول شماره (۳۴) مساحت و نحوه ساخت‌وساز در مراکز فرهنگی ..... ۱۱۱
- جدول شماره (۳۵) پارکینگ مورد نیاز مراکز فرهنگی ..... ۱۱۱
- جدول شماره (۳۶) نوع و عملکرد مراکز مذهبی ..... ۱۱۳
- جدول شماره (۳۷) مساحت و نحوه ساخت‌وساز ..... ۱۱۳
- جدول شماره (۳۸) پارکینگ مورد نیاز مراکز ورزشی ..... ۱۱۷
- جدول شماره (۳۹) پارکینگ‌های مورد کاربریهای تفریحی - گردشگری (جهانگردی پذیرایی) ..... ۱۱۹
- جدول شماره (۴۰) پارکینگ مورد نیاز فضاهای سبز عمومی ..... ۱۲۱
- جدول شماره (۴۱) نوع و عملکرد مراکز اداری - انتظامی ..... ۱۲۴
- جدول شماره (۴۲) مساحت و نحوه ساخت‌وساز مراکز اداری - انتظامی ..... ۱۲۴
- جدول شماره (۴۳) میزان پارکینگ مورد نیاز مراکز اداری - انتظامی باتوجه به نوع عملکرد ..... ۱۲۵
- جدول شماره (۴۴) نوع و مقیاس عملکرد کاربریهای تأسیسات شهری ..... ۱۲۶
- جدول شماره (۴۵) نوع و عملکرد کاربریهای تجهیزات شهری ..... ۱۲۷
- جدول شماره (۴۶) انواع جایگاه‌ها از نظر سطح عملکرد و مساحت ..... ۱۲۹
- جدول شماره (۴۷) نوع عملکرد کاربریهای حمل‌ونقل و انبار ..... ۱۳۰
- جدول شماره (۴۸) ضوابط ساخت‌وساز کاربریهای حمل‌ونقل انبار ..... ۱۳۱

## مقدمه

در بازنگری طرح جامع شهر شیراز که با رویکرد راهبردی تهیه و در چارچوب نظام پهنه‌بندی ارائه گردیده است، به تبیین چشم‌اندازهای شهر و تعیین اهداف کلان و راهبردهای بلندمدت توسعه و عمران شهر در زمینه هدایت و کنترل نحوه استفاده از اراضی شهری، تحولات کالبدی و نحوه ساخت و ساز در محدوده شهر پرداخته شده است. گزارش ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر شیراز سند اجرایی و بستر تحقق طرح مذکور می‌باشد.

این گزارش با توجه به عوامل مختلف کالبدی (میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات)، عملکردی (کاربریها و فعالیت‌های مجاز و مشروط) و جمعیت‌پذیری به تشریح و تجویز الزامات طراحی و اجرا می‌پردازد. از آنجایی که در تهیه طرح تفصیلی اجرای مناسب سیاست‌های طرح جامع جزء الزامات می‌باشد سند هدایت و کنترل تحولات کالبدی در چارچوب ضوابط و مقررات ساختمانی متضمن این امر می‌باشد.

علاوه بر آن در جهت تهیه سند یکپارچه‌ای که بدون ارجاع به سایر مدارک، کاربران و بهره‌برداران بتوانند به سهولت از آن استفاده نمایند، موضوعات موردنیاز مرتبط از جمله، تعریف نظام پهنه‌بندی و ضوابط عام ساخت و ساز بر روی اراضی مزروعی و باغات و ضوابط آیین‌نامه‌ای و ... به این مجموعه اضافه گردیده است.

گزارش ضوابط و مقررات ساختمانی طرح تفصیلی (سند هدایت و کنترل تحولات کالبدی شهر شیراز) براساس شرایط و ویژگیهای هر زیر پهنه تنظیم گردیده و نحوه ساخت‌وساز در هر پهنه و زیر پهنه و نیازهای اصلی در زمان صدور پروانه ساختمانی برای کلیه بناها را در نظام پهنه‌بندی مشخص می‌سازد.

در صورت نیاز دستورالعمل‌های ساخت‌وساز در چارچوب این ضوابط و مقررات که به تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد رسید توسط معاونت شهرسازی شهرداری شیراز تهیه و جهت اجرا به مناطق ابلاغ می‌گردد. تا زمان تصویب این سند و یا دستورالعمل ساخت‌وساز و ابلاغ آن ضوابط ملاک عمل فعلی در صورت عدم مغایرت با مفاد این سند کماکان مورد عمل شهرداری شیراز خواهد بود.

## قدردانی :

چگونه می‌توان از آنهایی که در تحقق پیشبرد رویکردی نوین در طرح‌ریزی شهری کشور در طول تهیه طرح تفصیلی شیراز فراتر از وظایف معمول خود هم در عرصه کارشناسی و هم در عرصه مدیریتی مایه گذاشتند، قدردانی کرد؟ تنها می‌گوییم اگر نبود حمایت‌ها و تلاش‌های صادقانه آنان یا کار تا بدین جا ارتقا نمی‌یافت و یا اساساً به نتیجه نمی‌رسید.

بیش از یک دهه از آغاز پیشبرد رویکرد نو در تهیه طرح راهبردی - ساختاری کلانشهر شیراز و متعاقب آن تهیه طرح تفصیلی گذشت. اگرچه با گذشت زمان نام‌ها و نشان‌ها رنگ می‌بازد و کم‌رنگ می‌شوند و گاه فراموش. اما مگر می‌شود در آینده از طرح تفصیلی شیراز نام برد و از همراهی، یک‌رنگی و چهره شاد زنده‌یاد حجری در کوران چالش‌های کمیته فنی نام نبرد. چگونه می‌توان از منانت و همراهی آقای مهندس عزیزخانی و آقای مهندس بهادری در پیشبرد طرح یاد نکرد. آیا می‌توان از نقش شهرداران شهر شیراز در حمایت از طرح که همزمان با آغاز طرح راهبردی و با مسئولیت آقای مهندس رجبی آغاز و با پذیرش این مسئولیت از طرف آقایان مهندس قادری، مهندس اعتمادی، مهندس رجبا و هم‌اکنون هم با درایت و نکته‌سنجی آقای مهندس پاک‌فطرت مدیریت می‌شود، یاد نکرد؟

بی‌شک اگر نبود تجربه، حمایت و پیگیری‌های بی‌وقفه آقای مهندس صفایی معاون لایق شهرسازی و معماری شهرداری شیراز و همکاران دلسوز و مهربان ایشان به‌ویژه مدیر شهرسازی دفتر متبوع آقای مهندس میرزایی، و آقایان مهندس جوانمردی، مهندس مختاری و مهندس بهرامی‌نژاد، کار به سرانجام می‌رسید؟ چگونه می‌توان از همراهی مدیران و کارشناسان اداره کل راه‌وشهرسازی استان فارس در ارتقای کیفیت طرح، قدردانی کرد. آقای مهندس دیهیمی چه در زمان ریاست سازمان و چه در زمان حضور در شورا مشوق مشاورین و پشتیبان طرح بودند. توان مدیریتی و برخورد شادمانه جانشین ایشان آقای مهندس عشایری نیز همزمان با برگزاری جلسات کمیسیون ماده پنج در یادها خواهد ماند.

اما کلیدی‌ترین وظیفه در فرآیند مراحل مختلف تصویب طرح تفصیلی را مدیران شهرسازی اداره کل راه‌وشهرسازی استان و کارشناسان دفتر متبوع به عهده داشتند. آقای مهندس رهنمایی و آقای مهندس گودرزی آنچه در توان داشتند بی‌شائبه در میان گذاشتند، تلاش‌هایی که هرگز از یاد نخواهد رفت. همچنین باید یاد کرد از کارشناسان دلسوزی که در کنار مدیریت شهرسازی اداره کل نواقص طرح را گوشزد کردند. آقایان مهندس روبین‌تن، مهندس اعتصامی‌پور، مهندس حیاتی، مهندس نظری.

از دیگر نهادهای مؤثر بر کیفیت، طرح کمیته فنی کمیسیون ماده پنج است. نمایندگان عضو، طی این سالها با درایت و صبوری در ارتقای کیفیت طرح کوشیدند. آقایان مهندس رحیمی نماینده استانداری فارس، مهندس منزوی نماینده جهاد کشاورزی، مهندس کمالی‌پور، مهندس بصیری نماینده سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، دکتر کلاهی نماینده شورای اسلامی شهر شیراز، مهندس بنان نماینده سازمان نظام مهندسی.

شورای اسلامی شهر شیراز نیز از جمله ارگان‌هایی بود که طبق قانون و از همان ابتدا (تهیه طرح راهبردی) نسبت به انعکاس دیدگاه‌های کارشناسی و نظرات مردم در طرح همت گماشت. وظیفه خود می‌دانیم از تمامی اعضاء شورای اسلامی شهر شیراز در دوره‌های سوم و چهارم به ویژه رؤسا و اعضاء کمیسیون شهرسازی قدرانی کنیم. آقایان دکتر برزگر، مهندس معین، زحمتکش، خانی، مختاری، زارع خفری، حق‌دل، نقیب‌زاده، حق‌نگر، طالبان، ترابی، شعرا، انصافی و سرانجام دبیر کمیسیون شهرسازی مهندس کامران‌نیا.

یکی از تمایزات طرح تفصیلی اخیر با طرح‌های تفصیلی به روش سنتی (تیپ ۱۲) مشارکت دادن بهره‌برداران و مجریان طرح در طول تهیه آن بود. این فرآیند با دقت و حوصله از طریق حوزه معاونت شهرسازی در هماهنگی با سایر معاونت‌ها و شهرداری‌های مناطق انجام گرفت. به‌گونه‌ای که به جرأت می‌توان گفت که همکاری و همراهی شهرداران مناطق و معاونین شهرسازی و معماری و کارشناسان آنها در اصلاح و تدقیق طرح تفصیلی بسیار کارآمد و مؤثر واقع گردید. فرآیندی که تحقق طرح تفصیلی را تسهیل خواهد کرد.

و بالاخره آنکه طرح تفصیلی شیراز پس از برگزاری جلسات متعدد در حوزه معاونت شهرسازی شهرداری شیراز، کمیته فنی کمیسیون ماده پنج و شورای اسلامی شهر شیراز در کمیسیون ماده پنج مطرح گردید. درایت و تیزبینی استاندار محترم فارس جناب آقای دکتر احمدی به‌عنوان رییس کمیسیون ماده پنج، فرآیند تصویب را تسهیل نمود. در کنار ایشان آقای مهندس رضائیان با صبوری و قاطعیت و روش مدیریتی خاص خود در همفکری و همراهی با دیگر اعضاء کمیسیون ماده پنج، آقایان مهندس صحرائیان مدیرکل دفتر فنی استانداری، مهندس عشایری مدیرکل اداره راه و شهرسازی، دکتر قاسمی مدیرکل جهاد کشاورزی، مهندس امیری مدیرکل سازمان میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی، مهندس رجبی نماینده سازمان نظام مهندسی استان، مهندس معین نماینده شورای اسلامی شهر شیراز، طرح تفصیلی شیراز به تصویب نهایی رسید.

در نهایت شایسته است که از همکاری و همراهی تمامی مدیران و کارشناسان تهیه‌کننده طرح تفصیلی مناطق، مهندسان مشاور: پارس نقش (منطقه ۵) - پردازاز (منطقه ۲ و ۸) - فرنهاد (مناطق ۱ و ۶) - ماب (مناطق ۳ و ۷) و نقش محیط (منطقه ۴) صادقانه تشکر کنیم.

## فصل اول : پهنه‌بندی عملکردی شهر شیراز

### ۱- مفروضات پایه

- کشور ما در حال گذار پرچالش، هزینه‌بر و طولانی مدت در عرصه‌های اقتصادی - اجتماعی، سیاسی - فرهنگی و تکنولوژیک است. تلاش برای تغییر نگرش به مسائل کلانشهری کشور نیز بازتابی از ضرورت تحول کیفی در بررسی بسترهای کالبدی - فضایی جامعه در این مرحله در گذار است.
- آزادی عمل بیشتر سرمایه خصوصی، کاهش نقش انحصاری دولت، کاهش سهم یارانه‌ها در هزینه خانوارها، مؤسسات و بنگاه‌ها و سوق دادن شهرداری و مؤسسات بخش عمومی به سمت تأمین خودکفایی منابع مالی موردنیاز خود، توجه به ایجاد و گسترش تشکلهای مردمی در راستای همیاری در تأمین منابع، استقلال و آزادی عمل بیشتر شهرداری (عمدتاً ناشی از رها کردن شهرداری به حال خود از نظر تأمین منابع توسط دولت) و ... عمده‌ترین محورهای این گذار را تشکیل می‌دهند. قدرت‌گیری شهرداری متکی به خود (از لحاظ مالی) در کنار راه و شهرسازی به مثابه نمادی از تلاش برای همسو شدن فرایند برنامه‌ریزی و اجرا، در چارچوب چنین شرایطی بیشتر قابل درک می‌شود.
- مصادف بودن و مرتبط بودن دوران گذار با دوران شتاب‌گیری تحولات تکنولوژیکی، سیاسی و فرهنگی در سطح جهان و بازتاب سریع آن در جامعه ما، شرایط روانی پذیرش برنامه‌ریزی‌های بلندمدت متکی به اقتدار و دخالت مستقیم دولت را تضعیف کرده و در عرصه برنامه‌ریزی فضایی و کالبدی به گرایش‌هایی دامن زده است که گذار از :

- در نظر گرفتن نقش قوی و متمرکز برای دولت به اقتصاد سیاسی کثرت‌گرا با اهمیت تصمیمات بازار محور
- ارائه طرح نهایی منفرد و قطعی به پذیرش سیاست‌ها، انعطاف‌پذیری و برخوردار از ظرفیت تغییر پیش‌بینی‌ها در طرح
- طرح مکانی - فیزیکی بلندمدت و ترسیم آینده فضایی مطلوب برای کلانشهر به تدوین سیاست‌ها و پیشنهادات تحقق‌پذیر به‌عنوان مبنای توسعه کلانشهر
- روش‌شناسی شهودی و کلی مبتنی بر نفوذ قوی طراحی و متمرکز بر محصول به روش‌شناسی تجربی و تحلیلی و متمرکز بر فرایند
- ارزش‌ها و مطلوبیت‌های پیشگویانه به آینده نزدیک و سمت‌وسوهای قابل انطباق بر آینده قابل پیش‌بینی
- و ....

وجوه اساسی آنرا مشخص می‌نماید.

- نظام پهنه‌بندی عملکردی شهر تکنیکی است که به‌عنوان آلترناتیو چشم‌پوشی از مرحله تعیین، تثبیت و قطعی کردن کلیه کاربریها در سطح شهر، می‌تواند به نحو شایانی در خدمت پاسخگویی به نیازهای ناشی از گرایش‌های فوق‌الذکر قرار گیرد.
- به موازات حاد شدن ضرورت‌ها برای تحول ساختاری، پیشرفت کند ولی محسوس به سمت سیاست‌های تعدیل (علیرغم تغییرات سیاسی و نوع‌یابی شدید در دستگاه اجرایی کشور) این واقعیت بیشتر خود را آشکار می‌سازد که نیروهای دارای مواضع سیاسی متفاوت درون حاکمیت بر سر برخی موضع‌گیری‌های اساسی اقتصادی به اجماع ناگفته و بیان نشده مشترکی می‌رسند و این امر شرایط اقتصادی را به سمت تثبیت ساختاری هدایت خواهد کرد. بازتاب چنین شرایطی، ضرورت‌های فضایی - کالبدی را نیز الزاماً به سوی تثبیت پیش خواهد برد ولی در حال حاضر به علت تداوم وضعیت گذار، تلقیات ابهام‌آلود و ناباورانه‌ای نسبت به امکان‌پذیری تحول در نگرش به مسائل کلانشهر وجود دارد و پیشرفت‌هایی که در عمل در این عرصه‌ها صورت می‌گیرد مستلزم صرف انرژی و تقبل هزینه‌های فرصتی از سوی باورمندان کم‌تعداد و کم‌بنیه است و به کندی صورت می‌پذیرد.
- ضرورت نگاه نو به مسائل کلانشهری کشور عرصه گسترده‌ای را شامل می‌شود که سمت و سوی برنامه‌ریزی، نکات اساسی و گرهی موردتوجه، روش‌شناسی، مفروضات اقتصادی - اجتماعی، آینده‌نگری، جنبه‌های زیباشناسانه و نحوه آرایش فضایی، ... اهم آنها را تشکیل می‌دهند. تغییر دیدگاه‌ها در تمامی این عرصه‌ها هنوز در گام‌های آغازین خود یعنی طرح مسئله قرار دارد، آن هم در فضایی که بر ضرورت تغییر نگاه اجماع حاصل است، ولی در مورد چگونگی، گستره و عمق این تغییر، باتوجه به ضعف‌های تجربی و نظری، اختلاف نظرها چشمگیر است. البته دیدگاه‌های مختلف گروه‌های مطالعاتی و کارشناسی می‌تواند در مباحث پیگیر و هدف‌دار به یکدیگر نزدیک شود ولی آنچه در جریان عمل حاصل می‌آید، بستگی زیادی به تناسب نیروهای درگیر و ذینفع در تحولات توسعه شهر دارد و ممکن است فرایند اجرا، تعدیلات و اصلاحات چشمگیری را نیز بر نظریات اعمال نماید. کم و کیف مرحله نهایی طرح یعنی تکیه بر محصول یا فرایند و قطعی یا انعطاف‌پذیر بودن کاربری‌ها مهمترین عرصه چالش‌برانگیز در تعامل برنامه‌ریزان و مجریان آنست.
- در هر صورت همانگونه که در سطور پیشین ذکر گردید پهنه‌بندی عملکردهای شهری تکنیکی است که می‌تواند در پاسخ به ضرورت‌های تحول نگرش در برخورد به مسائل کلانشهری طرف توجه

رهیافت‌های نو قرار گیرد و از این رو در فرآیند تحول جایگاه برجسته‌ای یافته است ولی باید هشیار بود که مبدا این تکنیک جایگزین عرصه‌های مستلزم نونگری شده و به عبارتی کلیت نگاه نو در دستاوردهای این تکنیک خلاصه گردد.

- پهنه‌بندی عملکردها در شهر شیراز وظیفه‌ای است که انجام آن مورد اجماع کلیه مشاوران همکار در طرح بازنگری قرار دارد ولی اینکه ارائه محصول نهایی طرح تفصیلی در این مرحله خلاصه شده و یا اینکه باتوجه به توان مالی، فنی، اجرایی و همچنین تمایلات شهرداری و سایر سازمان‌های موثر در عمران شهر تا مرحله‌ای از قطعی کردن کاربری‌ها هم به پیش برود، مسئله‌ایست که مورد بحث بوده است. توافق مشاوران مناطق بر سر تهیه طرح تفصیلی نمونه برای قسمت منتخبی از هر منطقه، با هدف آشنایی با نقطه نظرات ویژه مشاوران و ایجاد تفاهم و وحدت رویه برای ادامه کار، آزمونی بود که تنوع برداشتها و تلقیات مشاوران را بر سر مسئله پهنه‌بندی به نمایش گذارد.

- آنچه در مرحله نخست طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر شیراز، تحت عنوان پهنه‌بندی مطرح گردید به تعیین محدوده‌هایی مبتنی بود که از نظر ارتفاع بناها و تعداد طبقات، تناسب فضاهای ساخته شده و باز، تراکم ساختمانی و نوع کلی کاربری اراضی یا کاربری‌های مجاز به استقرار در محدوده، در وضعیت نسبتاً مشابه و یا نزدیک به هم قرار می‌گیرند. ذکر دسته کاربری‌ها به جای کاربری مشخص این مزیت را برای طرح ایجاد می‌کرد که آن را از انعطاف‌پذیری قابل ملاحظه‌ای برخوردار می‌ساخت چه به لحاظ نوع مشخص کاربری و چه به لحاظ موقعیت استقرار آن. بررسی مسائل نظری پیرامون مبحث پهنه‌بندی و همچنین تجارب طرح‌های جامع کلانشهرها برای پهنه‌بندی نشان می‌دهد که پهنه‌بندی عملکردی شهر شیراز از نظر مضمون و محتوی اصولی بوده و تنها از نظر فرم و نوع دسته‌بندی عملکردها تفاوت‌هایی را نشان می‌دهد. با اینحال باتوجه به درگیر بودن طولانی مدت بخش مهمی از نیروی کارشناسی شهرسازی کشور در تدوین چارچوب‌های پهنه‌بندی که با اقتباس از آخرین روش‌ها و دستورالعمل‌های پذیرفته شده جهانی به بحث گذاشته شده و تدوین یافته است و همچنین اجماع ضمنی اغلب دست‌اندرکاران تدوین طرح‌های کلانشهری به استفاده از این شیوه، تمرکز چارچوب‌های پهنه‌بندی عملکردی شهر شیراز بر این الگو منطقی می‌نماید، بویژه از نظر هماهنگی با سایر طرح‌های کلانشهرها چنین حرکتی مفید و تقویت‌کننده خواهد بود. در همین راستا مهندسان مشاور طرح تفصیلی مناطق ده‌گانه شهرداری شیراز و مهندسان مشاور هماهنگ‌کننده طی جلسات متعدد و بررسی گسترده و

همه‌جانبه بر مبحث پهنه‌بندی (بر بنیان تجارب پهنه‌بندی مطالعات مرحله اول بازنگری طرح تفصیلی شهر شیراز) به‌عنوان تکنیکی نو و جایگزین برای مبحث تثبیت کاربری‌ها در طرح‌های جامع قبلی به توافق ضمنی در استفاده از این الگو دست یافتند. بدین شکل که پهنه‌بندی و اسناد مکمل آن به‌عنوان سند اصلی طرح بازنگری در طرح تفصیلی مناطق تلقی گردیده و طرح‌های موضعی و موضوعی و شروط تحقق‌پذیری طرح‌ها را نیز شامل گردد ولی در جهت واقع‌بینانه‌تر ساختن طرح‌ها و در نظر گرفتن توان اجرایی و تمایلات سازمان‌های اجرایی مراحل از تعیین قطعی و تثبیت کاربری‌ها هم در طرح منظور گردد. در این زمینه مشاور هماهنگ‌کننده تدوین چارچوب‌های روشن مورد توافق جمع مشاوران (و نمایندگان سازمان‌های درگیر طرح) را عهده‌دار گردید.

- با توجه به ویژگی‌های پهنه‌بندی استفاده از اراضی در طرح‌های راهبردی - ساختاری (در مقایسه با پهنه‌بندی عملکردی شهر در طرح تجدیدنظر طرح تفصیلی شیراز) از نظر:
  - «کامل‌تر بودن مراحل تدوین و تنظیم اسناد
  - مورد مباحثه و بررسی گسترده کارشناسی قرار داشتن
  - از موقعیت تبدیل شدن به نخستین تجربه ملی در این عرصه برخوردار بودن
  - مورد نظر اغلب مشاوران تدوین طرح‌های کلانشهری قرار گرفتن».
- مشاور هماهنگ‌کننده نقشه ارائه شده در «سند راهنمای توسعه شهر» را به مثابه بازتاب فعالی از الگوی دسته‌بندی عناوین عملکردی، مورد توجه قرار داده است و تلاش نموده که تقسیم‌بندی عناوین عملکردی زیرپهنه‌ها با توجه به شرایط مشخص شهر شیراز صورت گیرد.

## ۲- پهنه‌بندی استفاده از اراضی

هدف در نظام پهنه‌بندی اراضی در درجه اول حصول اطمینان از استقرار مناسب کاربریهای زمین در ارتباط با یکدیگر است. در واقع پهنه‌بندی کاربریها پاسخ شهرسازانه به بی‌نظمی‌ها و بی‌برنامگی‌های استقرار کاربریها در جوار یکدیگر است. با این برداشت در چارچوب نظام پهنه‌بندی است که امکان کنترل عملکردی شهر و برنامه‌ریزی در جهت کنترل توسعه، تراکم در هر پهنه و در رابطه با خدمات عمومی، محورهای آموشد، تسهیلات رفاهی و... فراهم می‌آید و توسعه در اشکال گوناگون خود می‌تواند به محل‌های مناسب هدایت گردد.

پهنه‌بندی اراضی در مقیاس کلان به چهار پهنه سکونت، فعالیت، مختلط و سبز و باز (حفاظت) تقسیم می‌گردند که هر یک از پهنه‌های کلان با توجه به ویژگی‌های متمایز به پهنه‌های اصلی و هر یک از پهنه‌های اصلی نیز با توجه به شاخص‌های کمی در غالب پهنه‌ها از یکدیگر متمایز می‌گردند در جهت تنظیم سند هدایت و کنترل توسعه در چارچوب ضوابط و مقررات و پیوند این ضوابط و مقررات که شامل تراکم، سطح اشغال مجاز، تعداد طبقات می‌باشد با عرصه‌های گوناگون شهری و تنوع این عرصه‌ها، پهنه‌ها نیز در قالب زیرپهنه‌ها از یکدیگر تفکیک می‌گردند.

### ۳- سند پهنه‌بندی عملکردی

پهنه‌بندی عملکردهای پیشنهادی شهر شیراز به نحو ارگانیک با ساختار فضایی پیشنهادی طرح مرتبط شده است. ساختار فضایی، انتظامی از کانون‌ها، محورها و پهنه‌ها را به نمایش می‌گذارد که در چارچوب اهداف و راهبردهای طرح راهبردی به نحو معینی از طریق کانال‌های ارتباطی پیوند یافته‌اند و از سلسله مراتب عملکردی مختلفی در مقیاس فراشهری، شهری، حوزه‌ای، منطقه‌ای و زیرمنطقه‌ای برخوردارند. نقشه پهنه‌بندی، محدوده‌های دارای بیشترین قرابت از نظر کاربری‌های قابل استقرار، ضوابط و مقررات تراکم ساختمانی، سطح اشغال، تعداد طبقات در حد زیرپهنه‌ها را نشان می‌دهد. جدول شماره (۱) طبقه‌بندی پیشنهادی پهنه‌های استفاده از اراضی شهر را که مبنای تدوین نقشه پهنه‌بندی پیشنهادی شهر قرار گرفته نشان می‌دهد. پهنه سکونت (R)، پهنه فعالیت (S)، پهنه مختلط (M) و پهنه سبز و باز یا حفاظت (G) چهار پهنه کلان شهر را به شرح ذیل تشکیل می‌دهند:

### ۳-۱- پهنه کلان سکونت (R)

این پهنه عام‌ترین عملکرد در سطح شهرها و از جمله شهر شیراز می‌باشد و شامل محدوده‌هایی از شهر است که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های خالص مسکونی در برگیرنده شبکه معابر و دسترسی‌ها و خدمات پشتیبان سکونت می‌باشد. در این پهنه طیف گسترده‌ای از فعالیت‌ها به لحاظ ایجاد امنیت و آرامش ساکنین ممنوع و یا مشروط بوده و تنها در ارتباط با نیازهای اولیه ساکنین استقرار برخی فعالیت‌های تجاری و خدماتی شامل، فضاهای سبز، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، بهداشتی و درمانی، گردشگری، ورزشی و پارکینگ‌های عمومی با رعایت مقیاس آنها در حد محلات و نواحی، مجاز می‌باشد.

پهنه کلان سکونت (R) در اولین گام به دو پهنه اصلی مسکونی عام (R<sub>۱</sub>) و مسکونی ویژه (R<sub>۲</sub>) تقسیم گردیده است.

پهنه مسکونی عام به لحاظ شرایط بهره‌وری از زمین شامل سه پهنه دو رقمی: مسکونی با تراکم کم (R<sub>۱۱</sub>)، مسکونی تراکم متوسط (R<sub>۱۲</sub>) و مسکونی با تراکم زیاد (R<sub>۱۳</sub>) می‌باشد.

پهنه مسکونی ویژه (R<sub>۲</sub>) که به لحاظ وجود ویژگی‌هایی در عرصه‌های سکونتی شهر از مسکونی عام متمایز گردیده‌اند و در قالب پهنه‌هایی با کدهای دو رقمی شامل مسکونی ویژه بافت تاریخی (R<sub>۲۱</sub>)، مسکونی ویژه بافت مرکزی (R<sub>۲۲</sub>)، مسکونی ویژه بافت ارزشمند روستایی (R<sub>۲۳</sub>)، مسکونی ویژه بلندمرتبه (R<sub>۲۴</sub>) و مجتمع‌های مسکونی (R<sub>۲۵</sub>) می‌گردند.

### ۳-۲- پهنه کلان فعالیت (S)

در این پهنه سکونت محدود بوده و محوریت با کار و فعالیت در عرصه‌های مختلف خدماتی و یا تولیدی است. هدف از تمایز این پهنه علاوه بر ساماندهی عرصه‌های کار و فعالیت، ارتقاء کیفیت محیط شهری و جلوگیری از تداخل نامناسب کاربریها همراه با رونق عرصه‌های فعالیتی می‌باشد.

این پهنه به تفکیک زمینه فعالیت و تمرکز و پراکندگی آنها به سه پهنه اصلی با کد یک رقمی، تجاری - اداری و خدمات (S۱) مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز (S۲) و صنعتی و کارگاهی (S۳) تقسیم گردیده است.

پهنه اصلی تجاری - اداری و خدمات (S۱) خود شامل دو پهنه، بازار (S۱۱) (تجاری - خدماتی و فرهنگی) و محورهای تجاری - اداری و خدماتی (S۱۲) می‌باشد.

پهنه اصلی مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز (S۲) نیز شامل پنج زیرپهنه با کد دو رقمی به شرح زیر می‌باشد:

گستره‌ها و کانون‌های تجاری اداری و خدمات (S۲۱)، محورهای تجاری - اداری و خدمات (S۲۲)، گستره‌ها و کانونهای تجاری - اداری و خدمات با غلبه فرهنگی (S۲۳)، گستره خدمات عمومی (S۲۴) و محورها و گستره‌های گردشگری و فرهنگی (S۲۵)

همچنین پهنه اصلی صنعتی - کارگاهی (S۳) دارای دو زیرپهنه دو رقمی صنعت (S۳۱)، گستره و محورهای کارگاهی تولیدی (S۳۲) می‌باشد.

رعایت ضوابط زیست‌محیطی در کلیه پهنه‌های فوق الزامی است.

### ۳-۳- پهنه کلان مختلط (M)

توسعه فضاهای کار و فعالیت در بافت مسکونی شهر موجب شکل‌گیری گستره‌ها و یا محورهای گردیده، که عملکرد آنها را به اختلاطی از سکونت و فعالیت تبدیل نموده است. در طرح تفصیلی شهر شیراز و در جهت ساماندهی به این عرصه‌ها پهنه مختلط که قابلیت استقرار فعالیت‌های چند منظوره کار، فعالیت و سکونت را دارند پیش‌بینی گردیده است. پهنه کلان مختلط (M) شامل سه پهنه اصلی شامل پهنه اصلی مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (M۱) که خود به دو پهنه محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (M۱۱) و گستره مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (M۱۲) تفکیک گردیده، پهنه اصلی گردشگری و فرهنگی با مسکونی (M۲) شامل پهنه محور مختلط مسکونی - فرهنگی - گردشگری - تفریحی (M۲۱)، همچنین پهنه عملکردهای مختلط شهری باغلبه خدمات عمومی (M۳) می‌باشد.

### ۳-۴- پهنه کلان سبز و باز یا حفاظت (G)

فضاهای سبز و باز شهری که تأثیر به سزایی در ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهر دارند بایستی بگونه‌ای فعال حفاظت شده و ساخت و ساز در آنها به شدت کنترل و محدود گردیده و تنها در جهت توسعه گردشگری، تفرج و مدیریت بحران استفاده گردد.

این عرصه‌ها شامل فضاهای سبز و باز عمومی و خصوصی، پارک‌های جنگلی و باغات و اراضی مزروعی و حرایم رودخانه می‌باشند.

پهنه کلان اصلی سبز و باز از سه پهنه اصلی به شرح زیر تشکیل یافته است.

- پهنه اصلی فضای سبز عمومی (G۱) که شامل پهنه پارک‌های شهری (G۱۱) می‌باشد.
- پهنه اصلی فضای سبز خصوصی (G۲) که شامل پهنه باغات و اراضی مزروعی (G۲۱) می‌باشد.
- پهنه اصلی سبز و باز حفاظت ویژه (G۳) که خود به پهنه‌های سبز و باز حفاظتی (G۳۱) و پهنه حفاظت ویژه (G۳۲) تقسیم شده است.

جدول شماره ( ۱ ) طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	زیر پهنه‌ها	
سکونت (R)	R۱	مسکونی عام	R۱۱	مسکونی با تراکم کم	R۱۱۱	مسکونی دو طبقه	
			R۱۲	مسکونی با تراکم متوسط	R۱۲۱	مسکونی سه طبقه	
					R۱۲۲	مسکونی چهار طبقه	
			R۱۳	مسکونی با تراکم زیاد	R۱۳۱	مسکونی پنج طبقه	
					R۱۳۲	مسکونی شش طبقه	
	R۲	مسکونی ویژه	R۲۱	مسکونی ویژه بافت تاریخی	R۲۱۱	مسکونی ویژه بافت تاریخی	
			R۲۲	مسکونی ویژه بافت مرکزی	R۲۲۱	مسکونی ویژه بافت مرکزی چهار طبقه	
					R۲۲۲	مسکونی ویژه بافت مرکزی پنج طبقه	
					R۲۳۱	مسکونی ویژه بافت ارزشمند روستایی	
			R۲۴	مسکونی ویژه بلندمرتبه	R۲۴۱	مسکونی ویژه هفت تا نه طبقه	
					R۲۴۲	مسکونی ده تا دوازده طبقه	
			R۲۵	مجتمع‌های مسکونی		R۲۵۱	مجتمع مسکونی با تراکم کم
						R۲۵۲	مجتمع مسکونی با تراکم متوسط
						R۲۵۳	مجتمع مسکونی با تراکم زیاد
						R۲۵۴	مجتمع مسکونی با تراکم بسیار زیاد
R۲۵۵	مجتمع مسکونی با تراکم بسیار زیاد با ارتفاع نامحدوده (نشانه‌های شهری)						



ادامه جدول شماره ( ۱ ) طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	زیر پهنه‌ها
فعالیت S	S1	تجاری - اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری - خدماتی و فرهنگی)	S111	بازار سنتی شیراز
			S12	محورهای تجاری - اداری و خدماتی	S121	محورهای ویژه بلند مرتبه ( با طرح توجیهی)
					S122	محورهای تجاری - اداری و خدمات (فراشهری - شهری - حوزهای)
					S123	محورهای تجاری - اداری و خدمات (منطقه‌ای)
					S124	محورهای تجاری - اداری و خدمات (زیر منطقه‌ای)
	S2	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	S21	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات	S211	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات (فراشهری - شهری)
					S212	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات (منطقه‌ای)
					S213	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات (زیر منطقه‌ای)
			S22	محورهای تجاری - اداری و خدمات	S221	محورهای تجاری - اداری و خدمات (فراشهری - شهری)
					S222	محورهای تجاری - اداری - خدمات (منطقه‌ای)
			S23	محورها و گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه فرهنگی	S231	محورها و گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه فرهنگی (فراشهری - شهری - حوزهای)
					S232	گستره‌های و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه فرهنگی (منطقه‌ای)
			S24	گستره‌های خدمات عمومی	S241	گستره‌های خدمات عمومی (فراشهری - شهری - حوزهای)
					S242	گستره‌های خدمات عمومی (منطقه‌ای)
S243	گستره‌های خدمات عمومی (زیر منطقه‌ای)					
S25	محورها و گستره‌های گردشگری و فرهنگی	S251	محورهای گردشگری - فرهنگی			
		S252	گستره‌های گردشگری - فرهنگی			
		S253	گستره‌های گردشگری - تاریخی			
S3	صنعتی - کارگاهی	صنعت	S31	صنایع با فناوری بالا		
			S32	گستره و محورهای کارگاهی - تولیدی		
					S322	گستره و محورهای کارگاهی - تولیدی

ادامه جدول شماره ( ۱ ) طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	زیر پهنه‌ها		
مختلط (M)	M۱	مختلط تجاری - اداری - خدماتی یا مسکونی	M۱۱	محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (فراشهری - شهری و حوزه‌ای)	M۱۱۱			
				محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (منطقه‌ای)	M۱۱۲			
				محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (زیر منطقه‌ای)	M۱۱۳			
	M۱۲	گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی	گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی	M۱۲	گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (فراشهری - شهری و حوزه‌ای)	M۱۲۱		
					گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (منطقه‌ای)	M۱۲۲		
					گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (زیر منطقه‌ای)	M۱۲۳		
					گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی ویژه (با ارائه طرح توجیهی)	M۱۲۴		
M۲	گردشگری و فرهنگی با مسکونی	M۲۱	محورها و گستره‌های مختلط مسکونی - فرهنگی - گردشگری - تفریحی	M۲۱۱	محورها و گستره‌های مختلط فرهنگی - گردشگری - تفریحی - مسکونی			
M۳	عملکردهای مختلط شهری باغلبه خدمات عمومی	M۳۱	محدوده‌های با قابلیت برنامه‌ریزی (تأمین خدمات اساسی)	M۳۱۱	محدوده‌های با قابلیت برنامه‌ریزی (تأمین خدمات اساسی)			
سبز و باز (حفاظت) G	G۱	فضای سبز عمومی	G۱۱	پارک‌های شهری	G۱۱۱	پارک‌های عمومی شهری		
				پارک‌های ویژه (پارک‌های موضوعی)	G۱۱۲			
	G۲	فضای سبز خصوصی	G۲۱	باغات و اراضی مزروعی	G۲۱۱	باغات		
					G۲۱۲	اراضی مزروعی		
	G۳	سبز و باز حفاظت ویژه	G۳۱	سبز و باز حفاظتی	رود، دره‌ها و مسیل‌ها	G۳۱۱		
					سبز حاشیه بزرگراه‌ها	G۳۱۲		
			G۳۲	پهنه حفاظت ویژه	G۳۲	پهنه باغات تاریخی	G۳۲۱	
						حفاظت ویژه (پادگان‌ها)	G۳۲۲	

## فصل دوم : ضوابط و مقررات

### ۱- تعاریف طرح تفصیلی

با توجه به اینکه کلمات بکار برده شده می‌تواند دارای تفسیرهای مختلف باشد، تعاریف طرح تفصیلی به شرح ذیل می‌باشد:

#### ۱-۱- پروانه ساختمانی

مجوزی حقوقی که نحوه احداث بنای جدید یا تغییر بنای موجود را پس از طی تشریفات اداری به صورت فرم منضم به نقشه‌های مصوب از طرف شهرداری صادر و یک نسخه از آن همراه با نقشه‌های لازم و مصوب در اختیار مالک قرار می‌گیرد تا براساس آن نسبت به احداث بنا اقدام نماید.

#### ۱-۲- قطعه زمین

زمینی است یکپارچه با مرز و محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن برابر با قوانین جاری بلامانع است.

#### ۱-۳- مساحت زمین

مساحت محاسبه شده با توجه به ابعاد درج شده در سند مالکیت و یا کل مساحت زمین مندرج در سند و به مترمربع می‌باشد.

#### ۱-۴- افراز

عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکا به نسبت سهم آنان

#### ۱-۵- تفکیک زمین (عرصه)

عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین با یک پلاک ثبتی مشخص به دو یا چند قطعه کوچکتر به نحوی که هریک از قطعات کوچکتر از نظر ثبتی بتواند به صورت مجزا دارای سند شود و مورد تملک قرار گیرد.

#### ۱-۶- تفکیک آپارتمان (اعیان)

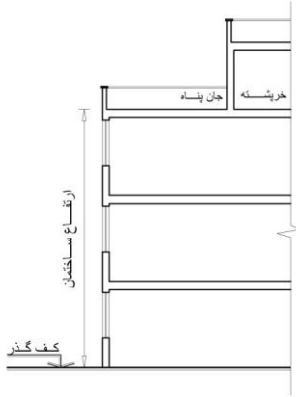
تفکیک ساختمانهایی که بصورت چند واحدی و یا آپارتمان احداث شده‌اند با توجه به گواهی پایان کار صادره از طرف شهرداری و قانون تملک آپارتمانها و آئین‌نامه آن تفکیک صورت می‌گیرد.

## ۷-۱- تجميع

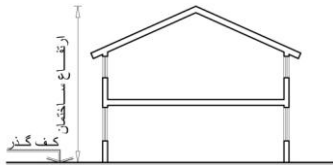
در یک تعريف کلی عبارت است از عکس عمل تفکیک زمین به نحوی که امکان تبدیل دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر از نظر ثبتی به یک پلاک وجود داشته باشد.

### ۸-۱- ارتفاع ساختمان

فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان از روی آخرین سقف تا رقوم کف معبر دسترسی مجاور قطعه زمین است، ارتفاع خرپشته، جان پناه (حداکثر ۰/۸ متر)، اطاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن و نظیر آن جز ارتفاع ساختمان محاسبه نمی شوند.



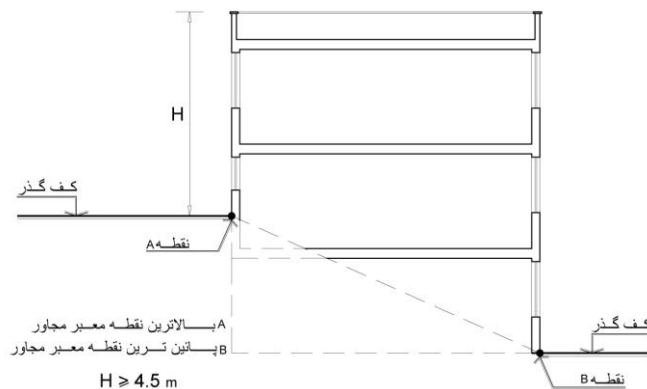
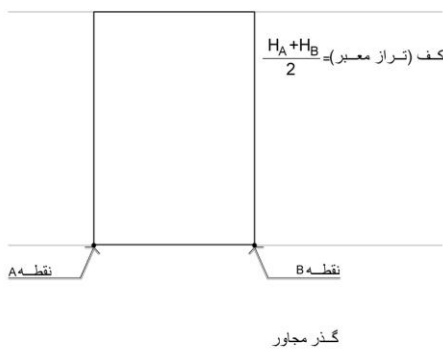
**تبصره:** در خصوص سقف شیب دار ارتفاع ساختمان، فاصله قائم بالاترین قسمت خط الرأس سقف شیب دار تا رقوم کف معبر می باشد.



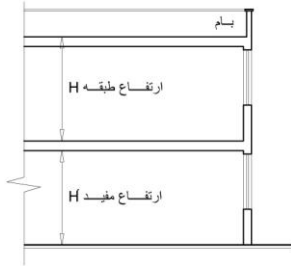
### ۹-۱- کف معبر - تراز مبنا

متوسط مرتفع ترین و پایین ترین رقوم معبر مجاور به قطعه مالکیت مورد نظر می باشد.

**تبصره:** در مواقعی که شیب حداکثر زمین عمود بر جهت معبر می باشد و قطعه از دو یا چند طرف به گذر منتهی گردد ارتفاع مجاز می تواند از میانگین ارتفاع ملک گرفته شود. به نحوی که حداقل ارتفاع ساختمان از بلندترین نقطه از ۴/۵ متر کمتر نشود.

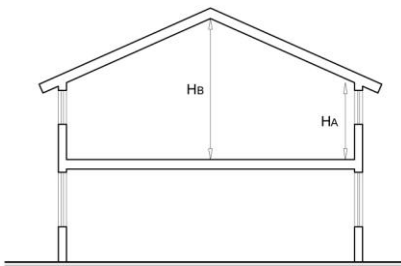


### ۱-۱-۱- ارتفاع طبقه



منظور از ارتفاع یک طبقه، فاصله قائم از کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده طبقه بالاتر است. ارتفاع طبقه آخر بنا حداقل کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده متوسط سطح بام ساختمان است.

### ۱-۱-۱- ارتفاع مفید



فاصله کف تمام شده تمام یا قسمتی از هر طبقه تا پایین ترین حد ساختوساز سقف همان طبقه.  
تبصره: ارتفاع مفید طبقه آخر ساختمانی با سقف شیب دار متوسط، کمترین و بیشترین ارتفاع این طبقه می باشد و در هر صورت ارتفاع کمترین قسمت این طبقه از ۲/۲۰ متر کمتر نمی باشد.

$$H = \frac{HA + HB}{2} \quad \text{متر} \quad HA \geq 2/20$$

### ۱-۱۲- تراکم جمعیتی (ناخالص)

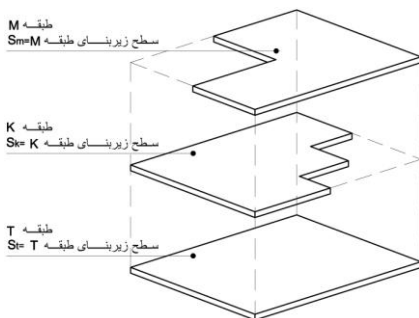
عبارت است از نسبت جمعیت ساکن (p) در هر محدوده به کل سطح آن محدوده (S) به ازای واحد سطح (نفر در هکتار)

$$D = \frac{(p) \text{ جمعیت ساکن}}{(S) \text{ سطح محدوده}}$$

### ۱-۱۳- تراکم جمعیتی (خالص)

عبارت است از نسبت جمعیت (p) ساکن در هر محدوده به کل سطح (S) اختصاص یافته جهت

$$D = \frac{(P) \text{ جمعیت}}{(S) \text{ سطح مسکونی}} \quad \text{کاربری مسکونی در آن محدوده به ازای واحد سطح (نفر در هکتار)}$$



### ۱-۱۴- سطح زیربنای هر طبقه

عبارت است از سطح ساخته شده ساختمان در هر طبقه (به اضافه نورگیرهای زیر ۳۴ مترمربع و حیاط خلوت های زیر ۱۰ مترمربع)

### ۱-۱۵- تراکم ساختمان

نسبت سطح ساخته شده در مجموع طبقات ساختمان ( به استثناء سیستم پله ، سرپله و آن قسمت از زیرزمین و پیلوت که جهت پارکینگ، رمپ مورد نیاز و انباری و سایر مشاعات تأسیسات استفاده می‌گردد) به مساحت کل زمین و به درصد مشخص می‌گردد.

### ۱-۱۶- سطح کل زیربنا

مساحت ساخته شده در مجموع طبقات ساختمان اعم از زیرزمین، همکف و طبقات و نیم طبقه و سرپله و رواق و گردش خریدار

### ۱-۱۷- سطح اشغال



سطح زمین اشغال شده توسط ساختمان در طبقه همکف (دیوار چینی به عنوان بدنه نهایی ملاک عمل می‌باشد).

### ۱-۱۸- سطح اشغال مجاز

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

### ۱-۱۹- ضریب سطح اشغال

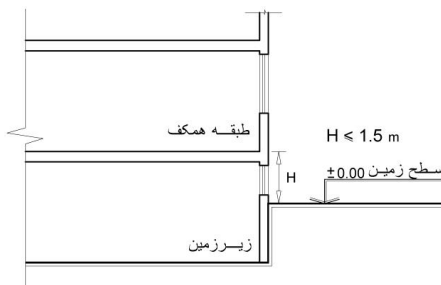
نسبت سطح زیربنای طبقه همکف به مساحت قطعه زمین را گویند و به درصد مشخص می‌گردد .

### ۱-۲۰- فضای آزاد (حیات - فضای باز)

سطحی می‌باشد که در روی آن هیچگونه بنایی احداث نگردیده و فقط برای استفاده از فضای سبز، استخر، حوض، آب‌نما، آلاچیق و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی مورد استفاده قرار گیرد.

### ۱-۲۱- طبقه همکف

قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن از کف معبر (تراز مبنا) مجاور حداکثر ۱/۵۰ متر باشد.



### ۱-۲۲- زیرزمین

قسمتی از ساختمان می‌باشد که ارتفاع روی سقف آن از کف معبر حداکثر ۱/۵۰ متر فاصله داشته باشد.

### ۲۳-۱- پیلوت

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که بصورت فضای سرپوشیده در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد و کف آن هم سطح معبر یا بالاتر از آن است و صرفاً به‌عنوان پارکینگ، فضای باز عمومی و انبار مورد استفاده قرار می‌گیرد و ارتفاع آن تا زیر سقف حداقل ۲/۲۰ تا حداکثر ۳ متر است.

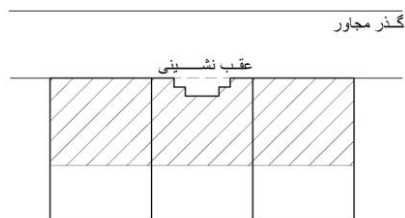
### ۲۴-۱- طبقات فوقانی

کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف احداث گردند.

### ۲۵-۱- مشاعات

بخش‌هایی از ملک که در انطباق با قانون تملک آپارتمانها، مالکیت آن به عموم مالکان مجموعه تعلق دارد.

### ۲۶-۱- عقب‌نشینی توده ساختمانی

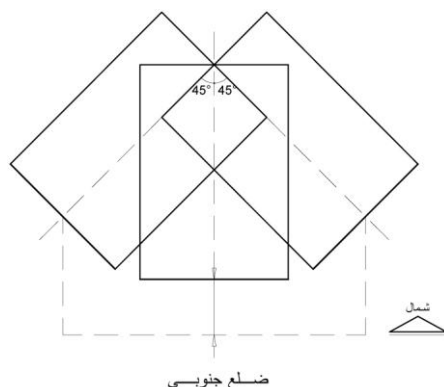


بخشی از ساختمان که عقب‌تر از خط اصلی بنا، ساخته می‌شود. میزان عقب‌نشینی در طبقه همکف و سایر طبقات براساس ضوابط طرح تفصیلی، مجاز است.

### ۲۷-۱- تعریض

بخشی از ملک که براساس طرح‌های تفصیلی مصوب در داخل معبر قرار می‌گیرد.

### ۲۸-۱- حد جنوبی



ضلعی از زمین که در جنوب قطعه مالکیت قرار گرفته و حداکثر ۴۵ درجه زاویه با جهت شرقی - غربی داشته باشد، در مواردی که قطعه زمین دارای دو ضلع با زاویه ۴۵ درجه نسبت به جهت شرقی - غربی باشد ضلع جنوبی با نظر شهرداری تعیین می‌گردد.

### ۲۹-۱- کاربری (نحوه استفاده از زمین)

نوع استفاده اراضی و املاک و بهره‌برداری از مستحدثات ایجاد شده را می‌گویند.

### ۳۰-۱- کاربری مصوب

نوع استفاده از اراضی و املاک براساس طرح مصوب می‌باشد.

### ۳۱-۱- کاربری مجاز

کاربری و عملکردی می باشد که با توجه به نوع عملکردش می تواند با رعایت ضوابط و مقررات در پهنه های مختلف استقرار یابد.

### ۳۲-۱- کاربری قابل تغییر

کاربری و عملکردی می باشد که استقرارش در پهنه ها، منوط به احراز شرایطی است که جهت آن در طرح تفصیلی تعیین می گردد.

### ۳۳-۱- واحد مسکونی

مجموعه فضایی مستقل که برای سکونت یک خانوار احداث می شود و دارای حداقل یک اتاق و تأسیسات بهداشتی و حمام، آشپزخانه و توالت و دستشویی باشد.

### ۳۴-۱- مسکونی ویلایی

یک ساختمان مسکونی مستقل با حیاط اختصاصی محصور که در یک قطعه زمین احداث شده و فقط برای سکونت یک خانوار طراحی و پیش بینی شده است.

### ۳۵-۱- مسکونی چندخانواری

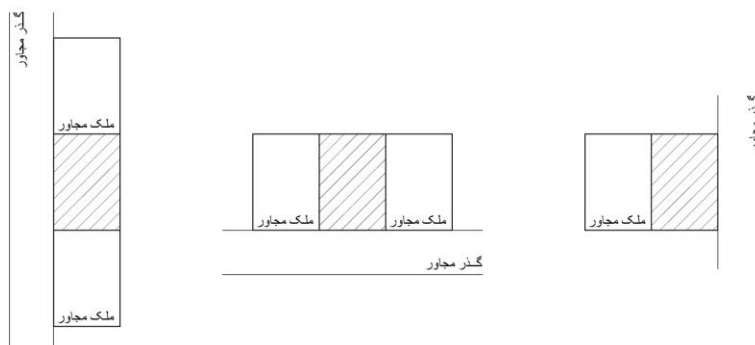
مجموعه ای از تعداد کمتر از ۱۰ واحد مسکونی در یک قطعه مالکیت که محوطه آن اختصاصی نبوده و به صورت مشاع به کلیه واحد ها تعلق دارد .

### ۳۶-۱- مجتمع مسکونی

مجموعه واحدهای مسکونی با تعداد ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر در یک قطعه مالکیت قرار دارد و دارای ورودی یا ورودی های و فضاهای عمومی مشترک باشد.

### ۳۷-۱- ملک مجاور

کلیه قطعات مالکیت که دارای مرز مشترک با قطعه موردنظر باشند، ضمناً معابر عمومی جزء ملک مجاور نبوده و در اینگونه موارد همجواری مطرح نمی باشد.

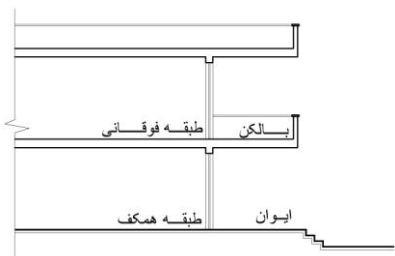


### ۳۸-۱- محل پارکینگ

محلی که برای توقف وسیله نقلیه تخصیص داده شده باشد.

### ۳۹-۱- بر ملک (قطعه)

تمام و یا قسمتی از یک یا چند ضلع از اضلاع ملک پس از رعایت عقب‌نشینی براساس طرح‌های مصوب و ضوابط و مقررات طرح که مجاور معبر عمومی باشد.

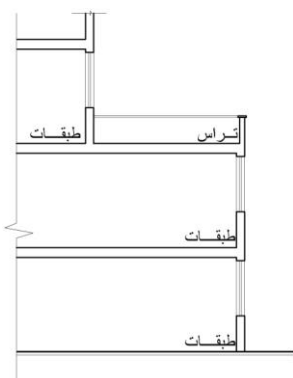


### ۴۰-۱- بالکن (رو باز) (تراس مسقف)

سطحی است مسقف در طبقات بالای همکف که حداقل از یک طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است.

### ۴۱-۱- ایوان

سطحی است مسقف یا نیمه مسقف در طبقه همکف که حداقل از یک طرف با هوای آزاد به طور مستقیم ارتباط دارد.

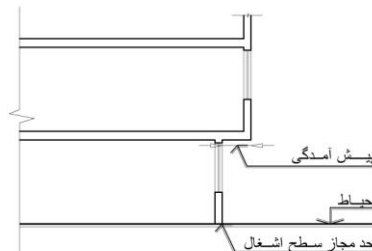
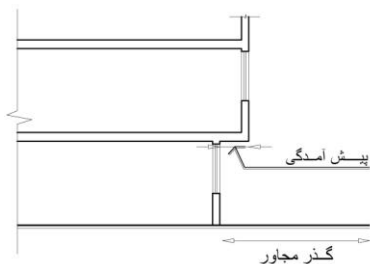


### ۴۲-۱- تراس

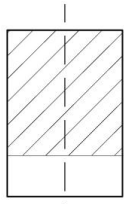
سطح بدون سقف در طبقات ساختمان به غیر از پشت‌بام را گویند.

### ۴۳-۱- پیش‌آمدگی (بالکن روبسته)\*

هرگونه بیرون‌زدگی ساختمان در طبقات بالای همکف از حد قطعه مالکیت نسبت به بر معبر و یا حد مجاز سطح اشغال از طرف حیاط می‌باشد.



\* منظور از « رو » دید افقی روبرو می‌باشد.



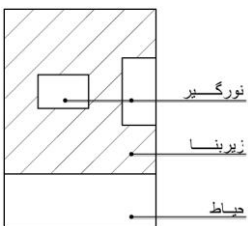
محور اصلی بنا

### ۴۴-۱- محور اصلی بنا

محوری است به موازات طول قطعه ملک و عمود بر جهت غالب بدنه مشرف به حیاط اصلی قطعه

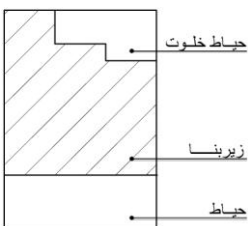
### ۴۵-۱- حریم

محدوده‌ای که در اطراف عملکردهای خاص به مناسبت‌های امنیتی یا ایمنی و غیره تحت حفاظت قرار گرفته و هرگونه ساخت‌وساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی مزبور منوط به رعایت ضوابط خاص حریم مربوطه است.



### ۴۶-۱- نورگیر

فضاهای غیر مسقف یا با سقف شفاف در ساختمان که در بین سایر فضاها قرار گیرد و از آن برای نورگیری ساختمان استفاده می‌شود.



### ۴۷-۱- حیاط خلوت

فضایی غیرمسقف یا با سقف شفاف که بیرون فضاها یا ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

### ۴۸-۱- فضاهای مفید واحد مسکونی:

مجموع کلیه سطوح در اختیار هر واحد مسکونی به استثناء تراس، بالکن، روباز، انباری، پارکینگ و مشاعات ساختمان می‌باشد.

### ۴۹-۱- تجاری

عبارتست از کلیه عملکردهایی که برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری به منظور کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی یا واحدهای تابع قانون تجارت یا قوانین خاص فعالیت داشته باشند.

**تبصره:** ساختمان بانک‌ها و موسسات مالی و اعتباری به صورت تجاری می‌باشند.

### ۵۰-۱- فروشگاه بزرگ

یک واحد تجاری که طیف گسترده‌ای از کالاهای تجاری با مقیاس عملکردی شهری و منطقه ای را عرضه می‌دارد.

### ۵۱-۱- مجتمع تجاری

مجموعه واحدهای تجاری با تعداد ده واحد تجاری و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و فضاهای عمومی مشترک باشد.

### ۵۲-۱- بالکن تجاری

فضایی است در داخل واحد تجاری که برای استفاده بیشتر از فضای تجاری که در محدوده ارتفاعی طبقه همکف احداث می‌گردد و دسترسی آن صرفاً از داخل واحد تجاری می‌باشد.

### ۵۳-۱- رواق

فضای باز سرپوشیده‌ای از بنا در طبقه همکف که جبهه باز و نمایان آن رو به گذر و یا میدان قرار می‌گیرد.

### ۵۴-۱- گردش خریدار:

فضای باز عقب‌نشینی شده توده ساختمان در محدوده مالکیت، مسقف یا غیرمسقف که جهت مکث مراجعان فعالیت‌های تجاری در نظر گرفته می‌شود.

### ۵۵-۱- دفترکار

واحدی است که در آن صرفاً خدمات اداری و دفتری ارائه می‌گردد.

### ۵۶-۱- واحد صنعتی

به محلی گفته می‌شود که در آن فعالیت تولیدی زیرنظر وزارت صنعت و معدن - تجارت یا جهاد کشاورزی یا سازمان میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری صورت می‌گیرد.

### ۵۷-۱- واحد اداری

کلیه ساختمانهای ادارات و سازمانهای دولتی و عمومی، نهادهای انقلاب اسلامی و مراکز اداری وابسته به مراکز نظامی و انتظامی می‌باشد.

### ۵۸-۱- تعمیر اساسی

هرگونه تعمیر مربوط به استحکام بنا شامل دیوار - ستون - سقف که از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد.

### ۵۹-۱- تعمیر غیراساسی

تعمیرات جزئی ساختمان که شامل تعمیرات اساسی نگردد، مانند، لوله‌کشی، کاشی‌کاری، حیاط‌سازی

### ۶۰-۱- تغییراساسی

هرگونه تغییر در وضع داخلی و یا خارجی بنا که منجر به تغییر طرح و یا تغییر عملکرد شود.

### ۶۱-۱- تغییر غیراساسی

هرگونه تغییرات ساختمان که شامل تغییرات اساسی نگردد مانند جابجایی دیوارهای غیرباربر، محوطه‌سازی.

### ۶۲-۱- تعویض پوشش

مترادف تجدید بنا می‌باشد و بایستی کلیه مراحل و مقررات شهرسازی را طی نماید.

### ۶۳-۱- توسعه بنا

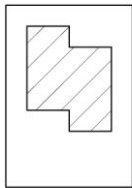
هرگونه تغییر در داخل یا خارج بنا که از لحاظ تامین ایمنی ضروری نبوده و صرفاً به منظور ایجاد فضای جدید یا گسترش فضای موجود در ساختمان باشد.

### ۶۴-۱- نمای ساختمان

بخشی از جدار خارجی ساختمان است که در معرض دید قرار دارد.

### ۶۵-۱- ساختمان‌های منفصل

ساختمان‌هایی هستند که به صورت گوشک مانند، در داخل محوطه و ملک بدون اتصال به ساختمانهای پلاک‌های دیگر قرار دارند.



ساختمان‌های منفصل

### ۶۶-۱- ساختمانهای متصل

ساختمانهایی هستند که به ساختمان ملک مجاور متصل می‌باشد.



ساختمان‌های متصل

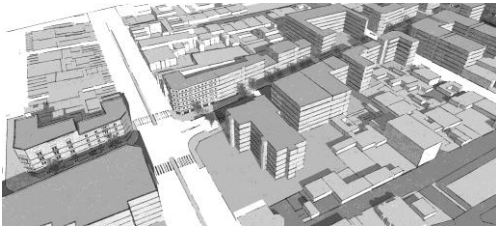
### ۶۷-۱- ساختمان قدیمی

ساختمان قدیمی، ساختمانهایی می‌باشند که با اسکلت آجری و بصورت یک یا دو طبقه براساس ضوابط جاری ساخته شده باشد مثلاً چنانچه ساختمان ۲ طبقه آجری در ضابطه ۴ طبقه ساخته شود قدیمی محسوب می‌گردد.

### ۶۸-۱- خط آسمان

خط فرضی به ارتفاع مشخص از کف زمین و به موازات خیابان دسترسی که تعیین کننده محدودیت ساخت و ساز برای تمام یا بخشی از طبقات یک بنا یا ساختمان است.

### ۶۹-۱- لغاف حجمی



آن میزان فضای مشخص است که هر طرح معماری در حداکثر استفاده از سطح و ارتفاع با توجه به ضوابط و مقررات بالادست از جمله ضوابط طرح تفصیلی و همچنین موقعیت مجاورین می‌توانند اشغال نمایند.

### ۷۰-۱- تخلف ساختمانی

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

### ۷۱-۱- گواهی عدم خلاف

تأییدیه‌ای که در هر مرحله از ساختمان قبل از پایان کار (وضعیت بنا) در مطابقت بنا با ضوابط و مقررات ملاک عمل و پروانه صادره از طرف شهرداری صادر می‌گردد.

### ۷۲-۱- گواهی پایان ساختمان

تأییدیه‌ای است که پس از اتمام عملیات ساختمان در مطابقت بنا با پروانه ساختمانی همراه با نقشه‌های مصوب و یا ضوابط و مقررات ملاک عمل، از طرف شهرداری صادر و به مالک تحویل می‌شود.

### ۷۳-۱- کوچه بن باز

به کوچه‌هایی گفته می‌شود که دسترسی به پلاک‌ها را میسر می‌سازند و از هیچ طرف مسدود نیستند.

### ۷۴-۱- کوچه بن بست

کوچه بن بست همانند کوچه بن باز دسترسی به پلاک‌ها را میسر می‌سازد و انتهای آن مسدود می‌باشد.

### ۷۵-۱- دوربرگردان کوچه (معبر)

گشودگی بیش از عرض معبر که جهت دور زدن وسائط نقلیه در نظر گرفته شود.

### ۷۶-۱- بن بست ترافیکی

معبری که برای رعایت سلسله مراتب شبکه ارتباطی عبور و مرور وسیله نقلیه موتوری از یک طرف آن امکان پذیر نباشد. بن بست ترافیکی ممکن است با استفاده از کاهش عرض معبر در محل اتصال به شبکه دیگر یا ایجاد اختلاف ارتفاع و یا موانع فیزیکی دیگر ایجاد شود.

### ۷۷-۱- درخت

درخت در ضوابط طرح تفصیلی به اشجاری اطلاق می‌شود که در ارتفاع حداقل یک متری سطح زمین، محیط بن آن کمتر از ۱۵ سانتیمتر نباشد.

## ۱-۷۸- باغ

قطعه زمینی که طبق قانون حفظ و گسترش فضای سبز مصوب سال ۵۹ و اصلاحیه‌های بعدی آن و یا مطابق اسناد مالکیت باغ تعیین گردیده و به محلی اتلاق می‌شود که حداقل یکی از مشخصات ذیل داشته باشد:

الف) داشتن حداقل ۵۰۰ متر مربع مساحت. در صورت وجود بنا و مستحدثات در زمین به طور متوسط در هر شانزده (۱۶) مترمربع محوطه باز خارج از ساختمان یک اصله درخت و در صورت عدم سابقه احداث بنا به طور متوسط هر بیست و پنج (۲۵) مترمربع یک اصله درخت مثمر و یا غیرمثمر و یا ترکیبی از آنها غرس شده باشد. قطع و امحای درختان موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده در آمار (لحاظ شده در این بند) نخواهد بود.

- ب) دارا بودن سند مالکیت و یا سند مادر قبل از تفکیک به عنوان باغ، باغچه، زمین مشجر و باغ عمارت.
- ج) دارا بودن سابقه رای دایر باغ، دایر باغچه، دایر مشجر از کمیسیون ماده دوازدهم (۱۲) قانون زمین شهری.
- د) محلهایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده‌اند.

## ۱-۷۹- پارک عمومی - مقیاس محله

به پارکی که در محله قرار دارد و مساحت آن تا یک هکتار است اطلاق می‌شود در استفاده از این فضا، باید امکان ارتباط پیاده وجود داشته باشد و در طی مسیر نهایتاً از خیابان کندرو و شبکه دسترسی محله عبور کند.

## ۱-۸۰- پارک عمومی - مقیاس ناحیه

به پارکی اطلاق می‌شود که در یک ناحیه مسکونی قرار داشته باشد و مساحت آن ۱ تا ۳ هکتار باشد و دسترسی پیاده برای ساکنین از دورترین نقطه پارک از ۷۰۰ متر تجاوز نکند.

## ۱-۸۱- پارک‌های عمومی - مقیاس منطقه‌ای

به پارکی اطلاق می‌شود که مساحت آن حداقل ۳ تا ۵ هکتار بوده همچنین طبق استاندارد مراجعه کننده می‌تواند از دورترین نقطه منطقه با وسیله نقلیه در مدت زمانی حدود ۳۰ دقیقه خود را به پارک برساند.

## ۱-۸۲- پارک‌های عمومی - مقیاس شهری

به پارکی اطلاق می‌شود که مساحت آن بیش از ۵ هکتار بوده و طبق استاندارد مراجعه کننده می‌تواند از دورترین نقطه شهر با وسیله نقلیه خود را به پارک برساند.

## ۲- ضوابط عمومی طرح

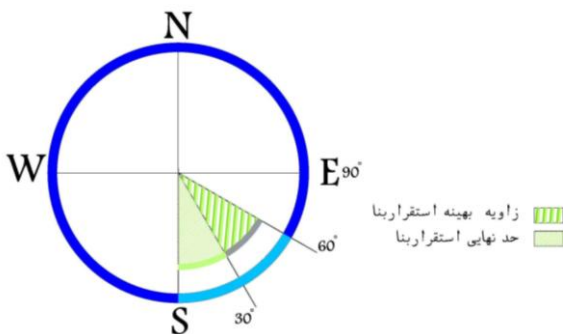
### ۲-۱- ضوابط تفکیک و تجمیع

این ضوابط شامل کلیه اراضی است که پس از تصویب این ضوابط تفکیک و یا تجمیع می‌گردند می‌باشند و کلیه اراضی تفکیک و یا تجمیع شده مصوب قبلی را شامل نمی‌گردد.

۲-۱-۱- تفکیک قطعات مالکیت بایستی با رعایت ضوابط طرح تفصیلی از نظر مساحت، معابر، پخ و مجاورین و نحوه دفع آب‌های سطحی صورت پذیرد.

۲-۱-۲- در تفکیک قطعات با مساحت بیش از یک هکتار تأمین خدمات اساسی به‌ویژه فضای سبز به میزان حداقل ۲۵ درصد مساحت قطعه تفکیکی الزامی است.

۲-۱-۳- تفکیک قطعات مالکیت با کاربری مسکونی به چند قطعه می‌بایست با توجه به جهت‌گیری متناسب با شرایط اقلیمی شهر شیراز صورت گیرد به قسمی که در اولویت اول طول قطعات مالکیت دارای جهت ۳۰ تا ۶۰ درجه جنوب شرقی و در نهایت دارای جهت شمال - جنوب باشد. در هر صورت در قطعات تفکیکی رعایت زاویه بهینه و حد نهایی ساختمان الزامی است. تبصره: چنانچه بافت غالب محدوده در وضع موجود جهات دیگری داشته باشد، با در نظر گرفتن همجواریها و بافت محدوده پیرامونی جهت استقرار می‌تواند هم جهت بافت غالب باشد.



۲-۱-۴- در تفکیک اراضی جهت کاربری مسکونی نسبت طول قطعه به عرض آن نباید از ۲ به یک کمتر و از ۳ به یک بیشتر باشد.

تبصره: تفکیک قطعات خارج از ضوابط فوق و برای احداث ساختمان با الگوی حیاط مرکزی سطح اشغال سه طرفه یا دو طرفه با رعایت مشرفیت دید و سایه‌اندازی با تعیین محل استقرار توده‌های ساختمانی در هر قطعه بلامانع می‌باشد.

۲-۱-۵- حداقل عرض قطعات تفکیکی مسکونی ۱۰/۵ متر تعیین می‌گردد.

۲-۱-۶- در تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه بایستی کلیه مسایل مربوط به همجواری از لحاظ سایه‌اندازی و دید و منظر مدنظر قرار گیرد.

تبصره: در مغایرت اصول همجواری و ضوابط تفکیک اصل بر ضوابط همجواری است.

- ۷-۱-۲- در تفکیک اراضی، قطع اشجار مجاز نمی‌باشد، و در صورت ضرورت بایستی ضوابط و مقررات مربوطه در خصوص قطع اشجار رعایت گردد.
- ۸-۱-۲- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد. قطعات مالکیتی مذکور باید قبل از صدور پروانه تجمیع گردند.
- ۹-۱-۲- شهرداری میتواند معابر عمومی که در بین پلاک‌های تجمیع شده قرار می‌گیرد در صورتی که صرفاً دسترسی پلاک‌های فوق را تأمین می‌کرده‌اند را براساس ضوابط و مقررات مربوطه به مالک یا مالکان پلاک‌های فوق بفروشد.
- ۱۰-۱-۲- تفکیک اراضی مزروعی و باغات موجود صرفاً براساس دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری که در اجرای قانون مذکور توسط وزیر راه و شهرسازی ابلاغ گردیده مجاز خواهد بود.
- ۱۱-۱-۲- تفکیک اراضی در بافت ارزشمند تاریخی، طبق ضوابط خاص این پهنه‌ها مجاز می‌باشد.
- ۱۲-۱-۲- در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین، تفکیک اعیان ساختمان‌هایی که طبق ضوابط و مقررات احداث شده و گواهی پایان کار داشته باشند، مجاز است.
- ۱۳-۱-۲- تجمیع قطعات مالکیت با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و با رعایت مسایل همجواری بلامانع می‌باشد.
- ۱۴-۱-۲- حداقل مساحت تفکیک در هر یک از زیرپهنه‌های مسکونی شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره ( ۲ ) حداقل مساحت تفکیک در هر یک از پهنه‌های مسکونی

R <sub>۲۵</sub>				R <sub>۲۴</sub>		R <sub>۲۳</sub>	R <sub>۲۲</sub>		R <sub>۲۱</sub>	R <sub>۲۰</sub>		R <sub>۱۹</sub>		R <sub>۱۸</sub>	زیرپهنه سه رقمی	
R <sub>۲۵۵</sub>	R <sub>۲۵۴</sub>	R <sub>۲۵۳</sub>	R <sub>۲۵۲</sub>	R <sub>۲۵۱</sub>	R <sub>۲۴۲</sub>		R <sub>۲۴۱</sub>	R <sub>۲۲۲</sub>		R <sub>۲۲۱</sub>	R <sub>۲۰۲</sub>	R <sub>۲۰۱</sub>	R <sub>۱۹۲</sub>			R <sub>۱۹۱</sub>
۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۵۰۰۰	۵۰۰۰	۱۲۰۰	۸۰۰	—	۳۰۰	۲۵۰	—	۵۰۰	۵۰۰	۴۰۰	۳۰۰	۲۱۰	حداقل مساحت تفکیک (مترمربع)

## ۲-۲- ضوابط گذربندی

۲-۲-۱- حداقل عرض معابر دسترسی در کل سطح شهر و در تمامی پهنه‌ها ۶ متر خواهد بود. موارد استثنا (کمتر از ۶ متر) از جمله معابر واقع در شیب‌های تند که عملاً امکان تردد خودرو در آنها وجود ندارد و یا در برخی از بافت‌های ارزشمند روستایی و تاریخی و سایر موارد مشابه که می‌تواند در حد وضع موجود تثبیت شوند.

۲-۲-۲- در طراحی و اجرای شبکه معابر به‌ویژه در پهنه‌های مستعد شهر و فضاهای عمومی با تأکید به بافت‌های تاریخی با ارزش شهر، ایجاد تسهیلات و پیش‌بینی‌های لازم برای گسترش و توسعه حرکت پیاده و دوچرخه و دسترسی آسان برای معلولین جسمی-حرکتی و نیز پیش‌بینی فضای سبز حاشیه‌ای الزامی است.

۲-۲-۳- کلیه شبکه معابر شهری تا حد کوچه‌های هشت متری در طرح تفصیلی تعیین تکلیف گردیده و عرض مناسب آنها و همچنین نحوه تعریض آنها بر روی نقشه‌ها منعکس گردیده است. ولی در خصوص آن دسته از شبکه معابر در بافت پُر موجود شهر که در طرح تفصیلی عرض آنها مشخص نگردیده‌اند، می‌باید باتوجه به شرایط بافت با تشخیص شهرداری تعیین عرض گردند. بدیهی است در همه شرایط در صورت نیاز به تعریض و عقب‌نشینی میزان تعریض از طرفین و به نسبت مساوی است، مگر در شرایط خاص و به تشخیص و تأیید شهرداری شیراز.

۲-۲-۴- در صورتیکه عرض وضع موجود گذری در بافت ساخته شده و پُر از عرض محاسبه شده براساس طول گذر، بیشتر باشد عرض موجود ملاک عمل می‌باشد.  
تبصره ۱: چنانچه در نقشه‌های طرح تفصیلی عرض تعیین شده برای یک محور از عرض موجود محور فوق کمتر باشد، کماکان عرض موجود گذر مورد نظر ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲: معابری که در مناطق ساخته شده قرار دارند ولی در شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی عرض آن مشخص نشده است، در صورت صدور پروانه مطابق ضوابط قبلی، عرض اعلام شده در پروانه صادره ملاک عمل خواهد بود. در غیر اینصورت عرض گذر براساس آیین‌نامه گذربندی محاسبه می‌گردد.

۲-۲-۵- معابر اتومبیل‌رو بن‌باز و بن‌بست در بافت خالی دارای عرضی طبق جدول زیر خواهند بود:

جدول شماره ( ۳ ) حداقل عرض گذر در معابر اتومبیل‌رو در بافت خالی

نوع گذر	عرض گذر (متر)			نوع بافت
	۸	۱۰	۱۲	
بن‌بست	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	—	پهنه مسکونی تراکم کم
	—	۰-۱۰۰	۱۰۰-۱۵۰	پهنه مسکونی تراکم متوسط
	—	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	پهنه مسکونی تراکم زیاد
بن‌باز	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۱۵۰	پهنه مسکونی تراکم کم
	—	۰-۱۰۰	۱۰۰-۱۵۰	پهنه مسکونی تراکم متوسط
	—	—	۰-۱۰۰	پهنه مسکونی تراکم زیاد

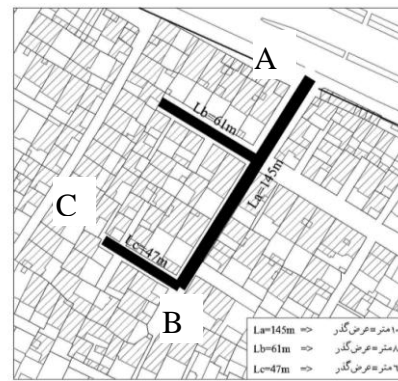
**تبصره:** طراحی شبکه‌ها در این اراضی (بافت خالی) تا سطح شبکه معابر فرعی درجه دو طرح تفصیلی طراحی می‌گردند و شبکه‌های با نقش ضعیف‌تر در زمان طراحی و تفکیک زمین براساس سلسله‌مراتب شبکه معابر توسط طراح تثبیت می‌گردد.

۲-۲-۶- در طراحی بافت خالی، معابر بن‌بست دارای حداکثر ۱۰۰ متر طول می‌باشند و احداث معبر بن‌بست با طول بیش از آن مجاز نمی‌باشد.

**تبصره ۱:** منظور از بافت خالی تفکیکی‌های جدید و یا کوچه‌های جدیدالاحداث که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می‌گردد



شکل شماره ( ۲ ) نحوه تعیین طول کوچه بن‌باز (بافت پر)



شکل شماره ( ۱ ) نحوه تعیین طول کوچه بن‌بست (بافت پر)

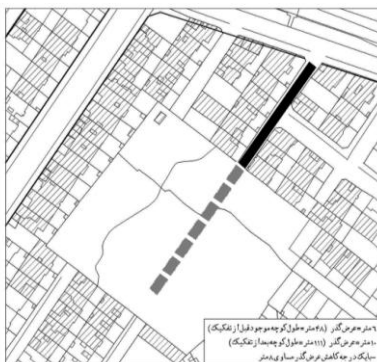
$$LAC = 145m + 47m = 192m$$

عرض کوچه BC براساس طول BC ولی عرض کوچه AB براساس AC تعیین می‌گردد.

**تبصره ۲:** محاسبه طول گذر فاصله حداقل بین انتهای کوچه تا یک تقاطع با عرض گذر بیشتر می‌باشد. شکل شماره ( ۱ و ۲ ) نحوه محاسبه طول کوچه را نشان می‌دهد.

**تبصره ۳:** اگر کوچه‌ای منشعب از کوچه دیگر باشد برای تعیین عرض قسمت دوم فقط طول کوچه انشعابی ملاک محاسبه بوده ولی برای تعیین عرض کوچه اول طول کل (طول کوچه اول + کوچه دوم) ملاک عمل می‌باشد.

**تبصره ۴:** اگر در تفکیک پلاکی معبری یا معابری طراحی گردد



که در شبکه ارتباطی طرح تفصیلی نبود، ولی در امتداد معبر موجود قرار گیرد، عرض گذر براساس طول کل معبر با یک درجه کاهش محاسبه می‌گردد. در صورتیکه عرض محاسباتی با طول جدید بیش از عرض موجود باشد، پلاکهای قرار گرفته در عرض کمتر از عرض محاسباتی، نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی می‌باشند (شکل شماره ۳).

**تبصره ۵:** در صورتیکه عرض محاسباتی با طول آن، کمتر از عرض موجود باشد، بر موجود و طرح تفصیلی قبل ملاک عمل می‌باشد

**۲-۲-۷-** کلیه مالکیت‌هایی که مطابق با طرح تفصیلی در طرح تعریض تدریجی قرار گرفته‌اند، موظفند هنگام نوسازی عقب‌نشینی لازم را بنمایند.

**تبصره:** پاسخ به هر گونه استعلام در موارد لزوم از قبیل ادارات آب، برق، گاز و گواهی جهت بانکها با قید لزوم عقب‌نشینی و میزان عقب‌نشینی در هنگام تخریب و نوسازی بلامانع می‌باشد.

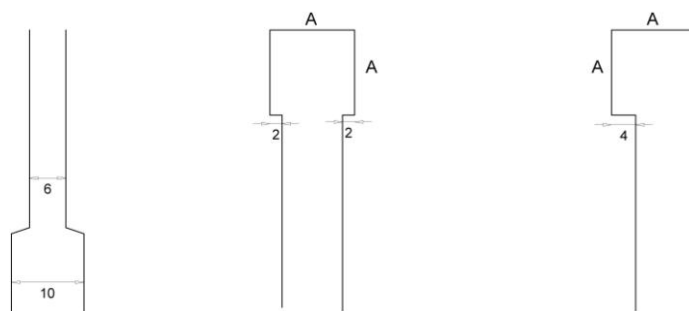
**۲-۲-۸-** در صورتی که در طرح، تعریض اولویت‌دار وجود داشته باشد (تعریض دفعی) شهرداری می‌تواند طبق قوانین موجود، مقدار اراضی که در طرح تعریض قرار گرفته از هر قطعه مالکیت طرفین معبر را به مالکیت خویش درآورد.

**تبصره:** در صورتیکه باقیمانده زمین یا ملک مساحتی کمتر از ۷۰ مترمربع و با عرض یا عمق کمتر از ۶ متر باشد احداث بنا ممنوع است و اینگونه اراضی باید با ملک مجاور تجمیع شود. در صورت عدم امکان تجمیع جهت ایجاد فضای سبز یا هرگونه استفاده مجاز دیگر به تملک شهرداری درآید.

**۲-۲-۹-** در انتهای کلیه معابر اتومبیل‌رو بن‌بست در بافت خالی که دارای طولی بیش از ۵۰ متر می‌باشند بایستی فضای لازم جهت دور برگردان با ابعاد  $12 \times 12$  مطابق یکی از طرحهای تیپ در شکل شماره (۴) منظور گردد.

**۲-۲-۱۰-** در انتهای کلیه معابر اتومبیل‌رو بن‌بست در بافت پُر شهر که طولی بیش از ۵۰ متر و عرض کمتر از ۱۰ متر داشته باشند بایستی فضای مناسب جهت دور برگردان مطابق یکی از طرحهای تیپ در شکل شماره (۴) تأمین گردد.

**تبصره:** رعایت ضابطه عقب‌نشینی برای دور برگردان فقط برای معابر تا عرض کمتر از ۱۰ متر الزامی است.



تذکر: طول A نباید کمتر از ۱۰ متر و بیشتر از ۱۸ متر باشد.

شکل شماره (۴) دوربرگردان‌های پیشنهادی

۲-۲-۱۱- در طراحی پیاده‌رو رعایت ضوابط زیر الزامی است.

- ۱) پیاده‌رو و مسیر دوچرخه باید بطور فیزیکی از سواره‌رو جدا باشد.
- ۲) حداقل ارتفاع جداکننده ۱۰ سانتی‌متر است.
- ۳) در پیاده‌روها در طرح‌های تفکیکی در شیب بیش از ۵ درصد، رعایت ضوابط آئین‌نامه معلولین جسمی - حرکتی الزامی است.

۲-۲-۱۲- رعایت ضوابط زیر در طراحی مسیرهای ویژه دوچرخه در شهر لازم‌الاجراست.

- ۱) مسیر دوچرخه را باید جدا از پارکینگ حاشیه‌ای در نظر گرفت، زیرا مانور اتومبیل‌ها برای دوچرخه‌سوار ایجاد خطر می‌کند.
- ۲) در سرعت‌گیرهای خیابانهای محلی برای عبور دوچرخه، محلی با عرض حداقل ۱/۵ متر در نظر گرفته شود.
- ۳) مناسب‌ترین شیب طولی برای مسیر دوچرخه ۲ درصد است و شیب عرضی در مسیر دوچرخه یک‌طرفه و حداکثر ۲ درصد می‌باشد.
- ۴) حداقل عرض مفید مسیر دوچرخه‌رو در مسیرهایی که مستقل و یک‌طرفه هستند ۱/۵ متر است. در مسیرهایی که مستقل هستند و دوطرفه عرض حداقل ۲/۵ متر می‌باشد.

۲-۲-۱۳- حداکثر شیب طولی معابر فرعی تا ۱۲ درصد و خیابانهای درجه دو تا ۸ درصد و خیابانهای شریانی درجه یک حداکثر ۷ درصد تعیین می‌گردد.

۲-۲-۱۴- طبقه‌بندی گذرگاهها

بطور کلی طرح و احداث شبکه گذرگاهها می‌بایست به صورت نظام سلسله‌مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد. بر اساس عملکرد شبکه ارتباطی، گذرگاهها را می‌توان به شرح زیر طبقه‌بندی نمود:

- ۱- گذرگاههای شریانی درجه یک
- ۲- گذرگاههای شریانی درجه دو اصلی
- ۳- گذرگاههای شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده اصلی)
- ۴- گذرگاههای محلی اصلی (جمع و پخش کننده فرعی)
- ۵- گذرگاههای محلی فرعی

## ۲-۲-۱-۱- راههای شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. کنترل دسترس‌ها اساسی‌ترین مشخصه هندسی این راههاست. نقش اجتماعی برای این راهها در نظر گرفته نمی‌شود. برای کنترل کردن نقش اجتماعی راههای شریانی درجه یک پیاده‌ها و دوچرخه سواران نباید جز به صورت غیر هم سطح از عرض راه بگذرند. راههای شریانی درجه یک ارتباط با راههای برون شهری را تأمین می‌کنند و به سه گروه آزاد راه، بزرگراه و راه عبوری تقسیم می‌شوند.

- **آزاد راه:** در آزادراهها ترافیک متقابل جدا شده، تقاطع‌ها غیر همسطح، ورود و خروج کنترل شده، محدودیت حداقل و حداکثر سرعت، محدودیت انتخاب باند وجود دارد. حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف و فاصله تقاطعها حداقل ۲ کیلو متر و حداقل عرض پوسته ۷۶ متر و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۶ کیلومتر است.

- **بزرگراه:** بزرگراه راهی است که حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف بوده و ترافیک دو طرف آن بوسیله موانع فیزیکی از هم جدا شده باشد و عموماً دارای تقاطع‌های غیر همسطح است، ولی می‌تواند معدودی تقاطع همسطح و کنترل شده داشته باشد و حداقل عرض پوسته ۴۵ متر و سرعت طرح ۸۰ تا ۱۰۰ و سرعت مجاز ۷۰ تا ۹۰ کیلو متر در ساعت و حداقل فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر ۱۵۰۰ متر می‌باشد. امکان دسترسی مستقیم به کاربری‌های اطراف وجود ندارد و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۲۵۰۰ متر و حداقل عرض جزیره میانی ۳ متر است.

- **راه عبوری:** راه عبوری ادامه راههای برون شهری دوخطه دوطرفه در داخل شهرهای معمولاً کوچک و متوسط یا روستاهاست به شرطی که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. تقاطع‌های این نوع معابر معمولاً همسطح است و فاصله بین آنها در حدود ۲/۵ کیلومتر و ورود و خروج به این نوع راهها نیز تنظیم شده می‌باشد.

## ۲-۲-۱۴-۲- راههای شریانی درجه دو اصلی و فرعی

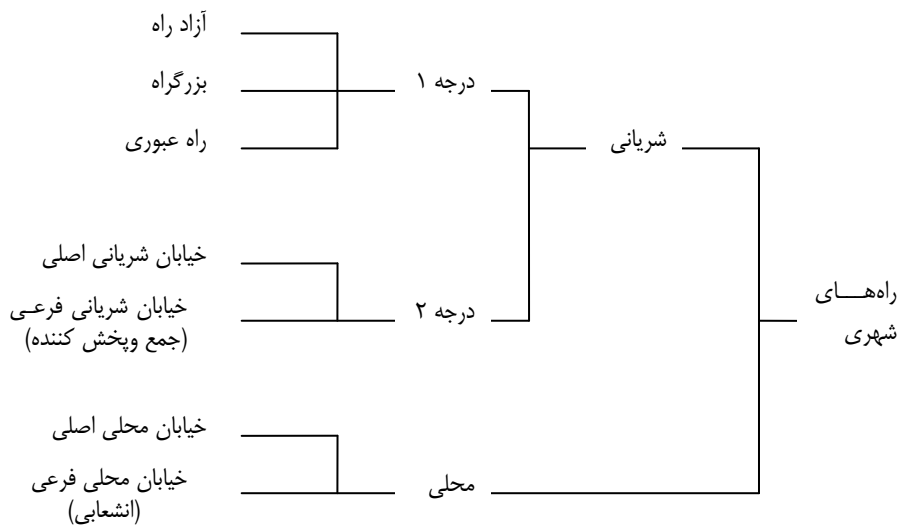
معابر شریانی درجه دو به معابری گفته می‌شود که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری حرکت پیاده‌ها در عرض خیابان و به صورت غیرهمسطح و یا با چراغ‌راهنمایی کنترل می‌شود. راههای شریانی درجه دو شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند.

بر اساس آیین‌نامه طراحی راههای درون شهری راههای شریانی درجه دو خود به دو دسته خیابان شریانی اصلی و خیابانهای شریانی فرعی (جمع کننده و پخش کننده اصلی) تقسیم‌بندی می‌شود. در صورتیکه نقش اجتماعی و دسترسی خیابانهای شریانی درجه دو تنظیم و کنترل شود بصورت خیابان شریانی اصلی و در غیر اینصورت خیابانهای جمع و پخش کننده اصلی محسوب می‌شوند.

شریانهای درجه دو اصلی راهی است که ارتباط بین خیابانهای جمع و پخش کننده و بزرگراهها را برقرار می‌کنند.

در این خیابانها حداقل تعداد خطوط عبور در هر طرف ۲ خط و سرعت طرح ۷۰ کیلومتر بر ساعت و سرعت مجاز ۵۵ کیلو متر بر ساعت می‌باشد. تقاطعها معمولاً همسطح و حداقل فاصله تقاطعها ۵۰۰ متر می‌باشد در این نوع معابر امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف وجود دارد و حداقل عرض جزیره میانی ۱/۸ متر می‌باشد.

شریانی درجه ۲ فرعی (جمع و پخش کننده) راهی است که ارتباط میان خیابانهای محلی و خیابانهای شریانی درجه ۲ اصلی را برقرار می‌کنند. در خیابانهای جمع و پخش کننده محل عبور عابران پیاده از عرض خیابان باید مشخص باشد. در این معابر تعداد خطوط عبور در هر طرف دو خط و سرعت طرح ۵۰ کیلومتر بر ساعت و سرعت مجاز ۴۰ کیلومتر بر ساعت است. حداقل فاصله تقاطعها ۳۰۰ متر و تقاطعها همسطح می‌باشند. حداقل عرض پوسته ۱۸ متر و نیازی به جزیره میانی نیست (جدول شماره ۴ ضوابط فنی معابر شهری).



جدول شماره ( ۴ ) ضوابط فنی معابر شهری

ردیف	نوع راه	شریانی درجه یک		شریانی درجه دو		محل		ملاحظات
		بزرگراه	آزاد راه	اصلی	فرعی	اصلی	فرعی	
۱	مشخصه فنی	۱۰۰ تا ۱۳۰	۸۰ تا ۱۰۰	۷۰	۵۰	۴۰	۴۰	سرعت طرح ( کیلو متر بر ساعت )
۲		۷۰ تا ۱۱۰	۷۰ تا ۹۰	۵۵	۴۰	۳۰	۳۰	سرعت مجاز ( کیلو متر بر ساعت )
۳		۴ تا ۲	۴ تا ۲	۳ تا ۲	۲	۲ تا ۱	۲ تا ۱	تعداد خط عبور در هر طرف
۴		۳/۶۵	۳/۵ تا ۳/۲۵	۳ تا ۳/۲۵	۳ تا ۲/۷۵	۲/۷۵	۳ تا ۲/۷۵	عرض خط عبور ( متر )
۵		۷۶	۴۵	۲۴	۱۸	۱۲	۶	حداقل عرض پوسته ( متر )
۶		۷	۷	۸	۸	۱۲	۱۲	این شیب در معابر محلی فرعی با توجه به محدودیتها و شیب طبیعی زمین و وضعیت جغرافیایی می تواند تغییر کند
۷	نوع تقاطعها	غیر همسطح	عمدتاً غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	بزرگراهها می توانند دارای تقاطع غیر همسطح کنترل شده با چراغ راهنمایی باشند.
۸		۲۰۰۰ متر	۱۵۰۰ متر	۵۰۰ متر	۳۰۰ متر	۱۰۰ متر	۵۰ متر	حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر
۹	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود ندارد	در شریانی درجه دو تا جای ممکن خارج از سواره رو
۱۰	پارکینگ حاشیه ای و توقف	مطلقاً ممنوع	ممنوع	وجود دارد	وجود دارد	مجاز	توصیه نمی شود	در شریانی درجه دو بطور نظارت شده می باشد
۱۱	کنترل با چراغ راهنمایی	ندارد	دارد	دارد	دارد	-	-	
۱۲	حرکت عابر پیاده از عرض معبر	غیر همسطح	غیر همسطح	غیر همسطح یا چراغ	همسطح	همسطح	همسطح	
۱۳	عبور موتور سیکلت	مطلقاً ممنوع	نظارت شده	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	
۱۴	عبور دوچرخه	مطلقاً ممنوع	مطلقاً ممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	در بزرگراه عبور دوچرخه بصورت مجزا و تفکیک شده خارج از سطح سواره رو ، مجاز است .
۱۵	توقف اضطراری	در شانه راه	در شانه راه	-	-	-	-	
۱۶	امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	-	
۱۷		۶۰۰۰	۲۵۰۰	۸۰۰	۵۰۰	-	-	حداقل فاصله معابر موازی همدره (متر)
۱۸		۴	۳	۱/۸	-	-	-	حداقل عرض جزیره میانی رفوژ محوری (متر)

### ۲-۲-۱۴-۳- معابر محلی اصلی و فرعی

دسته سوم راههای شهری، خیابانهای محلی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایط نقلیه موتوری، دوچرخه سواران و عابران پیاده با اهمیت بیشتری دیده می‌شود. برای رعایت حال عابران پیاده و دوچرخه سواران سرعت وسایط نقلیه موتوری در این معابر پایین نگهداشته می‌شود. معابر محلی خود به دو دسته خیابانهای محلی اصلی و خیابانهای محلی فرعی تقسیم بندی می‌شوند.

خیابان محلی اصلی راهی است که با خیابانهای محلی فرعی و خیابانهای جمع و پخش کننده ارتباط دارد و سرعت طرح در آن ۴۰ کیلومتر بر ساعت و سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر بر ساعت است. تعداد خطوط عبور یک یا دو خط و حداقل عرض پوستر ۱۲ متر و نوع تقاطعها هم سطح است.

معبر محلی فرعی راهی است که در مناطق صرفاً مسکونی قرار گرفته و ارتباط بین کوچه‌ها و معابر محلی اصلی را برقرار می‌کند و سرعت طرح ۴۰ کیلومتر بر ساعت و سرعت مجاز ۳۰-۱۵ کیلومتر بر ساعت است، حداقل عرض خط عبور ۲/۷۵ متر و حداقل عرض پوستر ۶ متر می‌باشد.

نقش حرکتی در خیابانهای محلی اصلی کم و دسترسی نقش بسیار مهمتری را داشته و در خیابانهای محلی فرعی فراهم آوردن دسترسی برای وسیله نقلیه موتوری بسیار مهم و نقش حرکتی آن به سمت صفر میل می‌کند، این نقش باید با توجه به نقش اجتماعی خیابان و نیازهای محیطی هسته شهری تنظیم شود. برای این منظور، شبکه خیابانهای محلی باید طوری طراحی شود که وسایل نقلیه موتوری که کاری در محل ندارند از پارکینگ حاشیه‌ای این خیابانها استفاده نکنند. در خیابانهای محلی پیاده‌ها مجازند در هر نقطه‌ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند، به منظور آسان و ایمن‌تر بودن عبور پیاده‌ها از عرض خیابانهای محلی عرض سواره رو این خیابانها کم گرفته می‌شود، حداکثر ظرفیت در خیابانهای محلی نه بر اساس راحتی عبور وسایل نقلیه موتوری بلکه با رعایت حال پیاده‌ها در عبور از عرض خیابان تعیین می‌شود. در خیابانهایی که ترافیک موتوری، دوچرخه‌ها و پیاده‌ها از سطح مشترکی استفاده می‌کنند حداکثر سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری ۱۵ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود.

### ۲-۲-۱۵- ضوابط دسترسی

برای عملکرد بهتر شبکه و حفظ سلسله مراتب شبکه ارتباطی برای دسترسی به یک قطعه یا معبر در طرحهای تفکیکی جدید رعایت ضوابط زیر ضروری می‌باشد.

۲-۲-۱۵-۱ دسترسی گذرها به معابر معادل و یا کوچکتر از آنها

- دسترسی به کوچه‌ها فقط از کوی و کوچه

- دسترسی به خیابان جمع و پخش کننده (محل اصلی) فقط از کوچه (محل فرعی) و

خیابان جمع و پخش کننده حداقل در مسافتی معادل ۷۵-۵۰ متر

- حداقل فاصله در تقاطع‌ها در خیابان‌های محل اصلی به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره (۵) حداقل فاصله بین تقاطع‌ها در خیابانهای محل اصلی (متر)

وضعیت تقاطع	خیابان اصلی	خیابان فرعی
مقابل هم	۴۰	۲۰
مجاور هم	۸۰	۴۰

دسترسی به خیابان شریانی درجه دو فرعی حداقل در مسافتی معادل ۱۵۰ متر صرفاً از

طریق خیابانهای جمع کننده و پخش کننده (محل اصلی)

- دسترسی به خیابان شریانی درجه دو اصلی فقط از خیابانهای جمع و پخش کننده

اصلی (شریانی درجه دو فرعی) حداقل در مسافتی معادل ۲۵۰ متر

- اتصال خیابانهای محل به راههای شریانی درجه دو اصلی باید بصورت ورود و خروج

باشد یعنی فقط حرکت‌های راستگرد عملی باشد.

- دسترسی به شریانی درجه یک از خیابان شریانی درجه دو اصلی حداقل در مسافتی

معادل ۵۰۰ متر و در شرایط خاصی کمتر از ۲۵۰ متر نباشد.

۲-۲-۱۶- دسترسی قطعات

رعایت سلسله مراتب کاربری‌ها و شبکه معابر و هماهنگی این دو با هم از اصول دسترسی در

طرح تفصیلی شهر است.

۲-۲-۱۶-۱- دسترسی سواره به شریانی درجه یک (بدون کندرو) از هر نوع کاربری به جز

کاربری‌های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی -

بیمارستانهای بزرگ و پمپ‌بنزین‌ها ممنوع می‌باشد.

۲-۲-۱۶-۲- حداقل عرض دسترسی‌ها برای کاربری‌های مختلف براساس جدول شماره (۶) می‌باشد.

۲-۲-۱۶-۳- شهرداری موظف است برای تقاطع‌های اصلی و مهم شهر طرح توجیهی ترافیکی

تهیه و در طرح فوق دسترسی پلاک‌های همجوار را با ملاحظات ترافیکی و با توجه

به نوع و عملکرد پهنه فوق تأمین نماید.

۲-۲-۱۶-۴- گذرهایی که به تشخیص مشاور بایستی به بن‌بست ترافیکی تبدیل شوند باعلامتی

بر روی نقشه‌ها مشخص و نحوه اجرای آن به تشخیص شهرداری و به گونه‌ای که

پلاک‌های مجاور محور اصلی امکان دسترسی از گذر فرعی را داشته باشد عمل

خواهد شد.

جدول شماره ( ۶ ) حداقل عرض دسترسی (بن‌باز) برای کاربری‌های مختلف

نوع کاربری	حداقل عرض معبر (متر)	توضیحات
آموزشی (محل‌های) مهدکودک - دبستان	۱۲	در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد
آموزشی (ناحیه‌ای) دبیرستان نوبت اول و دوم	۱۶	در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد
آموزشی (منطقه‌ای - فرامنطقه‌ای) هنرستان - دانشگاه	۳۰	—
بهداشتی درمانی (ناحیه‌ای)	۱۶	در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد
بهداشتی درمانی منطقه‌ای، فرامنطقه‌ای	۳۰	—
فرهنگی، مذهبی (زیرمحل و محل‌های)	۱۲	در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد
فرهنگی، مذهبی (ناحیه‌ای)	۱۶	در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد
فرهنگی، مذهبی (منطقه‌ای، فرامنطقه‌ای)	۳۰	—
ورزشی و فضای سبز (زیرمحل)	۱۰	در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد
ورزشی و فضای سبز (محل)	۱۲	در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد
ورزشی و فضای سبز ناحیه	۱۶	در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد
ورزشی و فضای سبز منطقه و فرامنطقه‌ای	۳۰	—
جهانگردی و پذیرایی (ناحیه‌ای)	۱۶	در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد
جهانگردی و پذیرایی (منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای)	۳۰	—
تجهیزات شهری	۱۶	—
تجاری (محل)	۱۲	احداث واحدهای تجاری در معابر شریانی درجه یک و دو ممنوع است
تجاری (ناحیه‌ای)	۱۸	احداث واحدهای تجاری در معابر شریانی درجه یک و دو ممنوع است
تجاری (منطقه‌ای، فرامنطقه‌ای)	۳۰	احداث واحدهای تجاری در معابر شریانی درجه یک ممنوع است.
اداری - ستادی (ناحیه‌ای)	۱۶	در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد
اداری - ستادی (منطقه‌ای - فرامنطقه‌ای)	۳۰	—
تأسیسات شهری و پایانه‌ها	۳۰	پایانه باربری بزرگراه‌ها، آزادراه‌ها و ورودی‌های شهری

**تبصره ۱:** در بافت قدیم ضوابط و مقررات ویژه تهیه و به اجرا گذاشته خواهد شد.

**تبصره ۲:** دسترسی مستقیم سواره به شریانی درجه یک (بدون کندرو) از هر نوع کاربری به جزء کاربری‌های شهری که نیاز به

دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی - بیمارستانها و پمپ بنزین‌ها ممنوع می‌باشد.

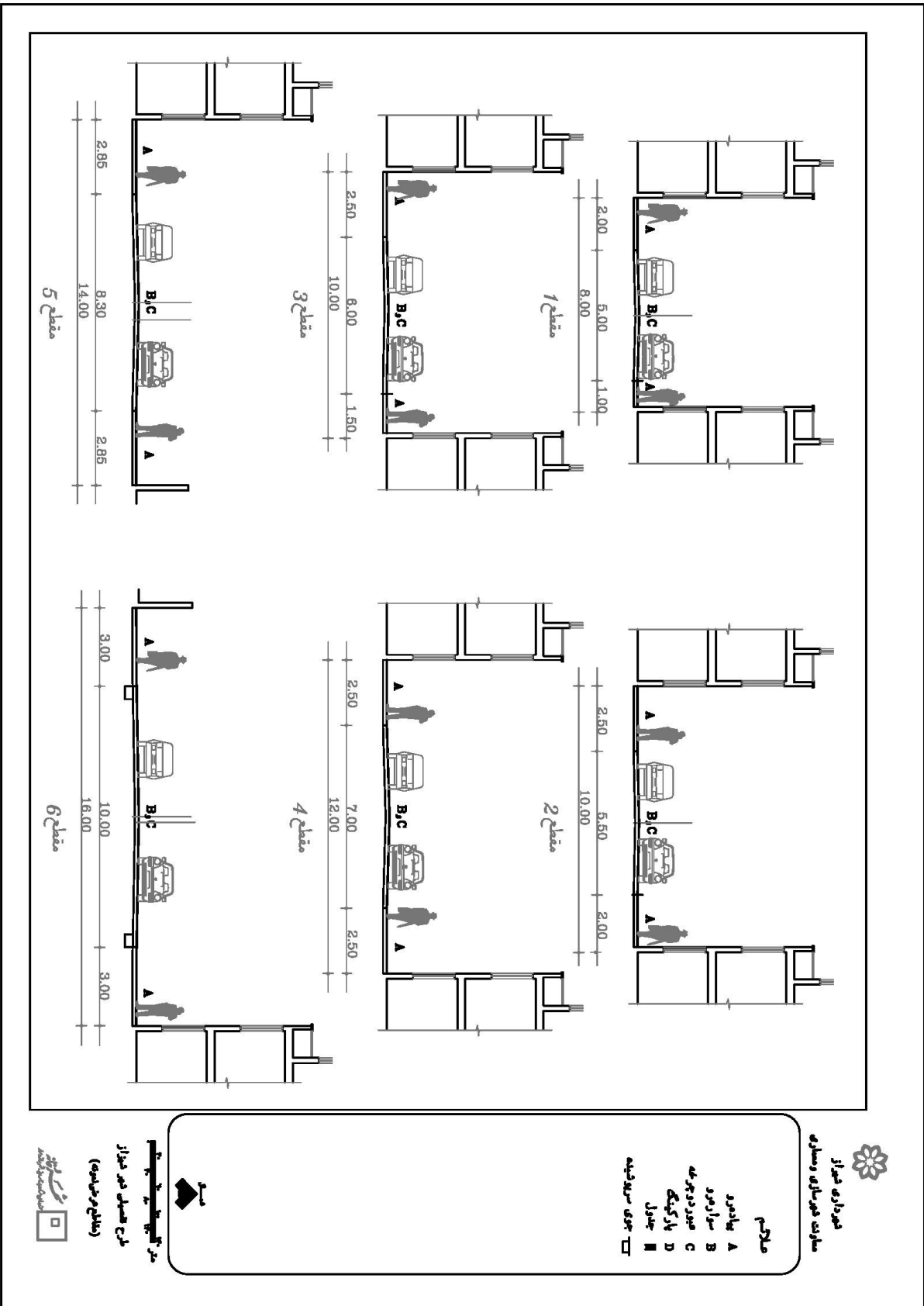
۲-۲-۱۶-۵- هر پلاک مجاز به داشتن یک دسترسی اتومبیل رو با عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۶ متر می باشد. در پلاکهای با عرض بیش از ۲۰ متر احداث دو دسترسی با حداقل عرض ۳ متر مجاز است.

تبصره: حداقل عرض ورودی در یک نقطه (یک محدوده کوچک) از ورودی می تواند ۲/۵ متر باشد.  
۲-۲-۱۶-۶- احداث رمپ و ایست رمپ و پله در محدوده پیاده رو و گذر ممنوع می باشد و درب ساختمانها نیایستی به بیرون باز شود.

۲-۲-۱۶-۷- نصب درب ماشین رو در پخها ممنوع است و در موارد موجود باید در زمان بازسازی و نوسازی جابجا شود.

۲-۲-۱۶-۸- دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح پیاده روها ممنوع می باشد.

۲-۲-۱۶-۹- نصب کولر و تأسیسات در گذرگاهها ممنوع می باشد.



شهر داده شیراز  
سازمان شهرسازی و مسکن

- ملاحظات
- A پانادون
  - B سوارزود
  - C خودرو دو چرخه
  - D پارکینگ
  - E جدول
  - F جدول سرویس

شماره

محل استقرار خودرو

محل استقرار موتور سیکل

محل استقرار سوارزود

محل استقرار پارکینگ

محل استقرار جدول

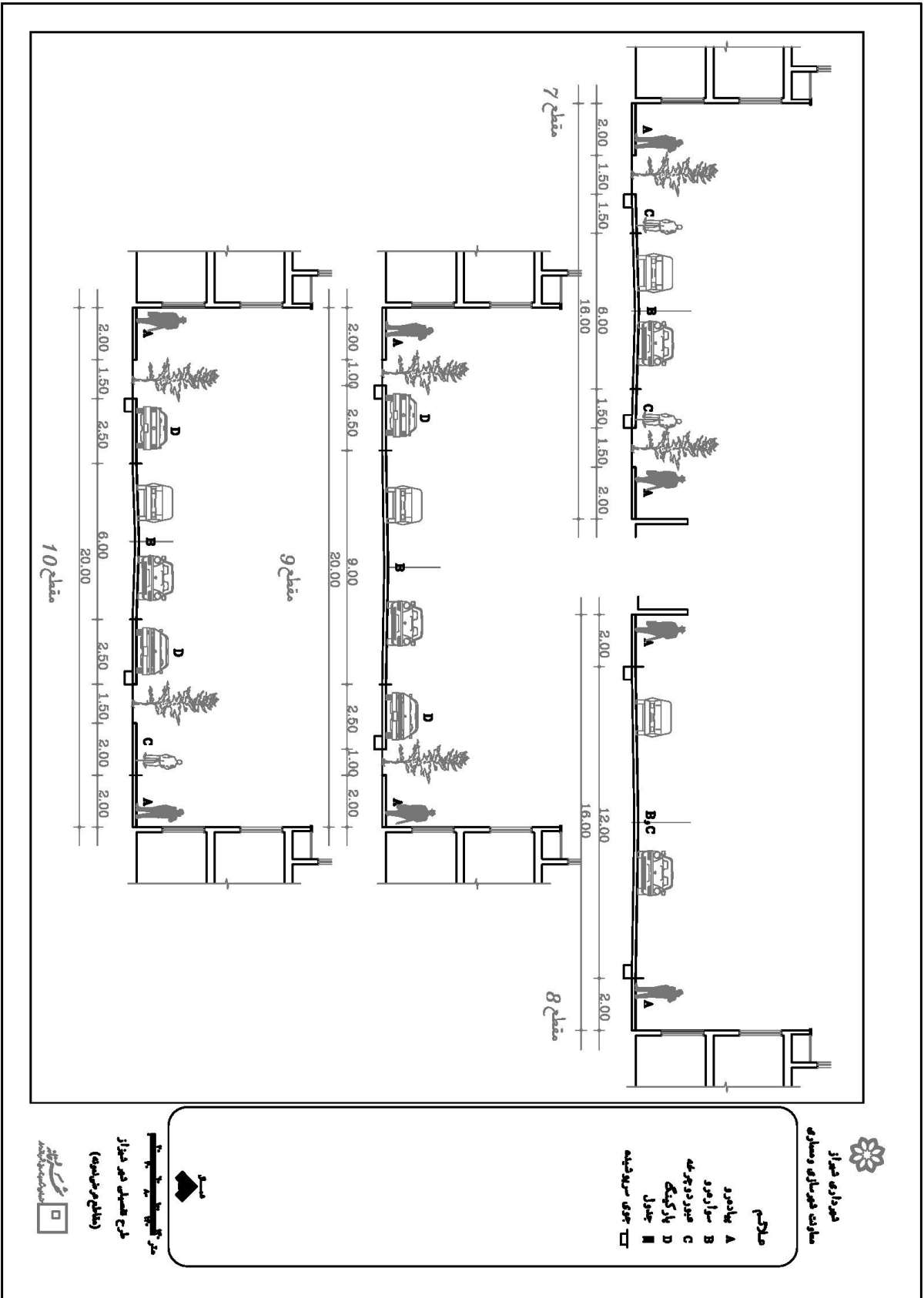
محل استقرار جدول سرویس

محل استقرار سوارزود

محل استقرار پارکینگ

محل استقرار جدول

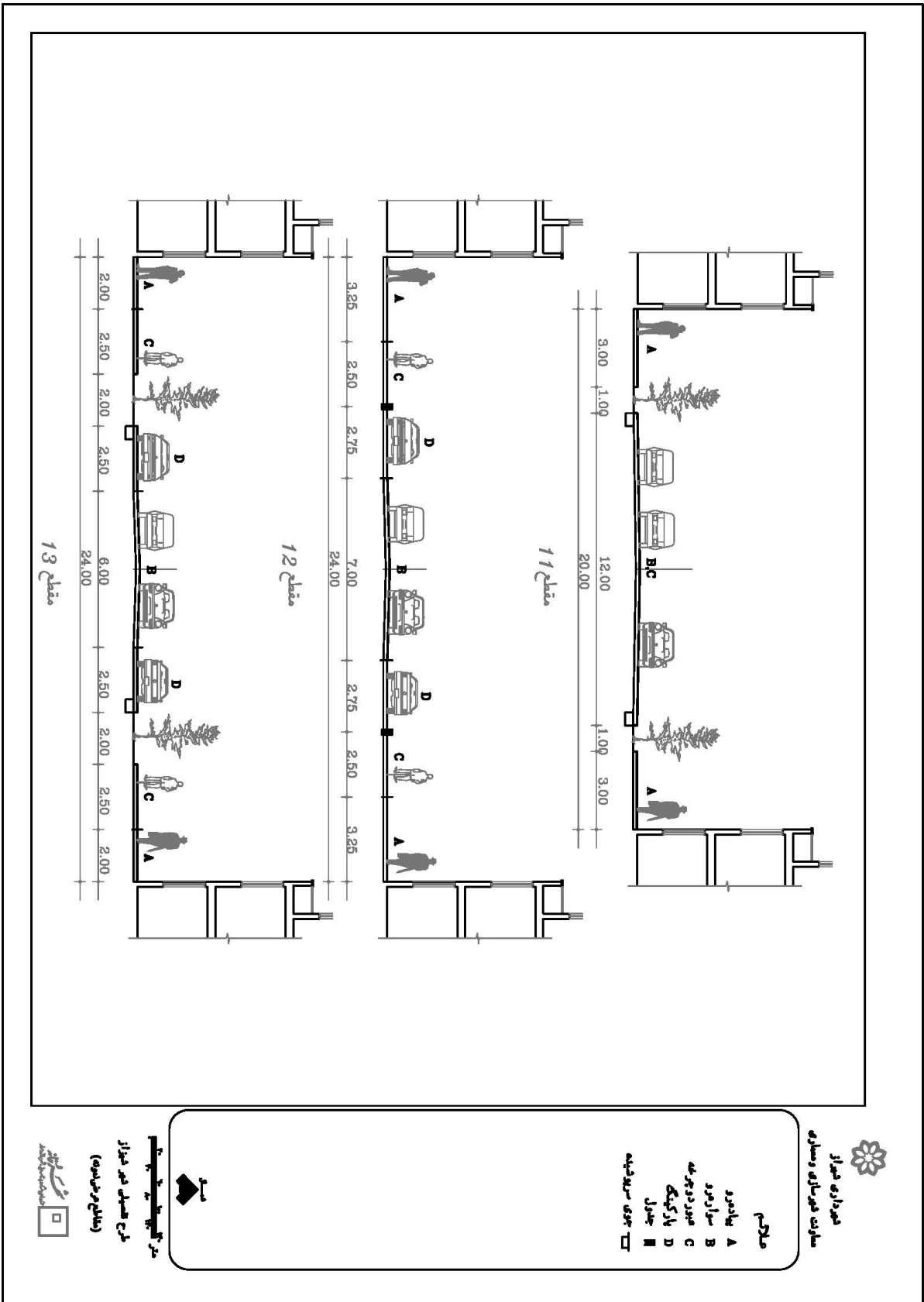
محل استقرار جدول سرویس

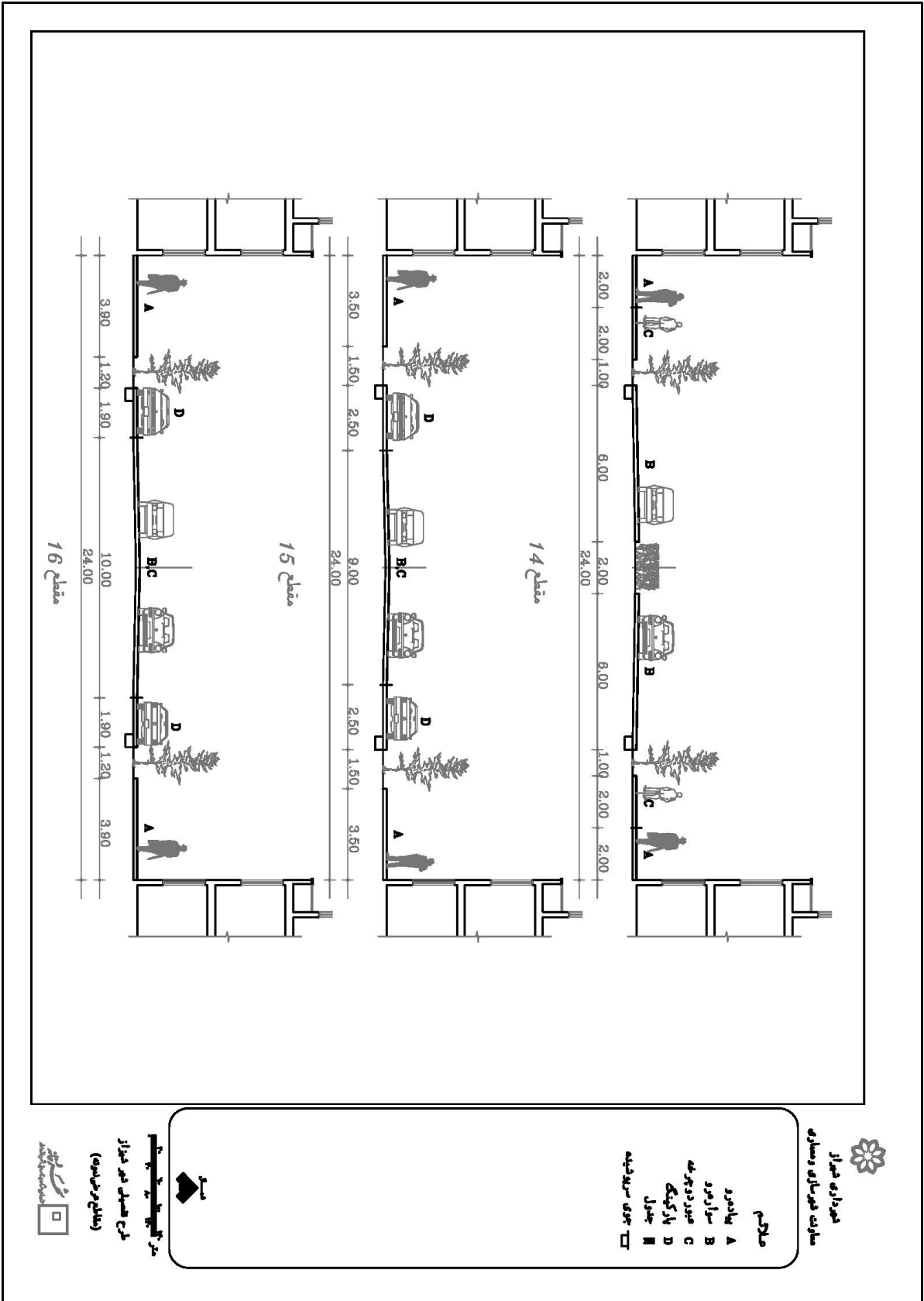


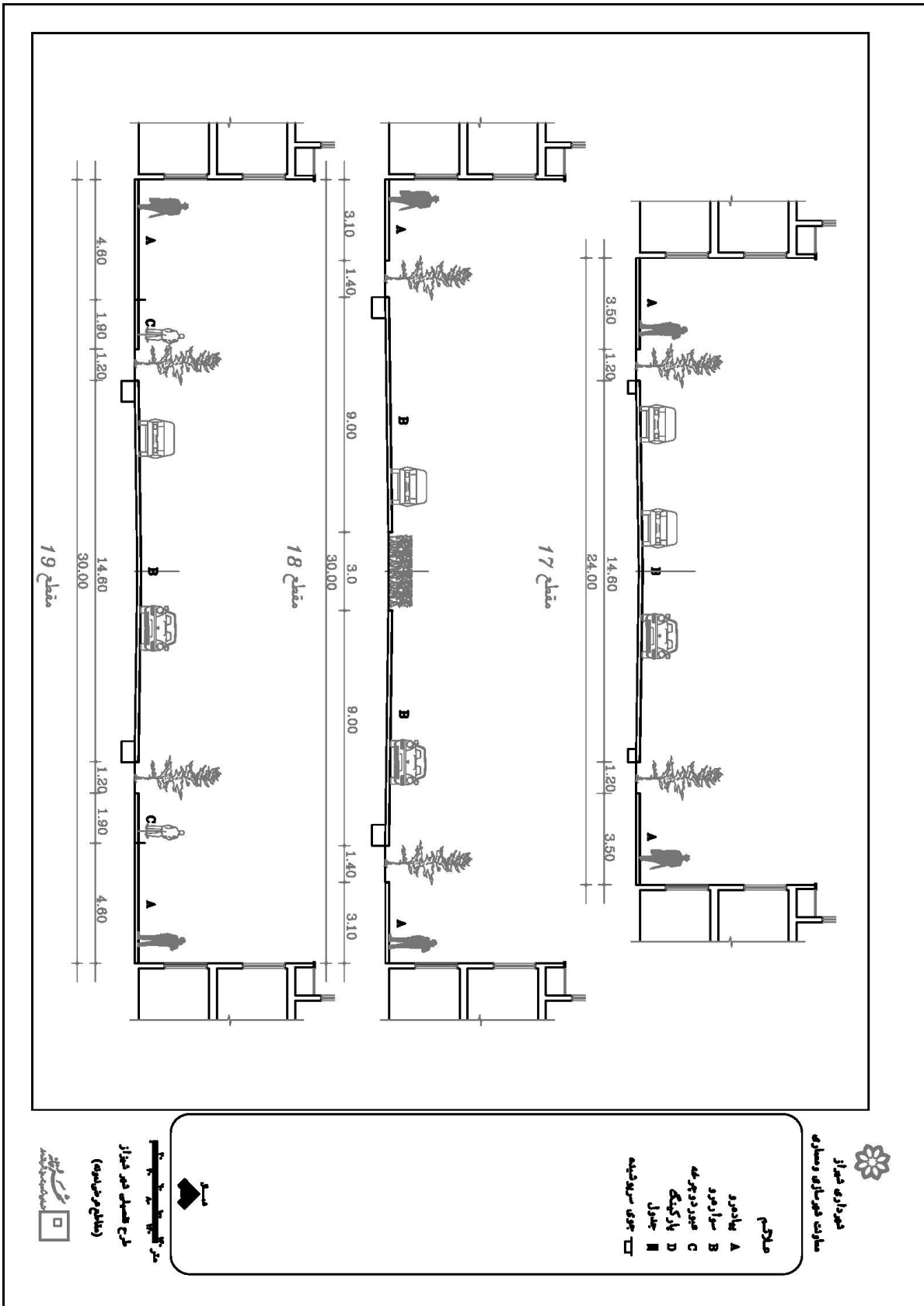
نماد  
 محدوده شهرسازی و مساز  
 مساز

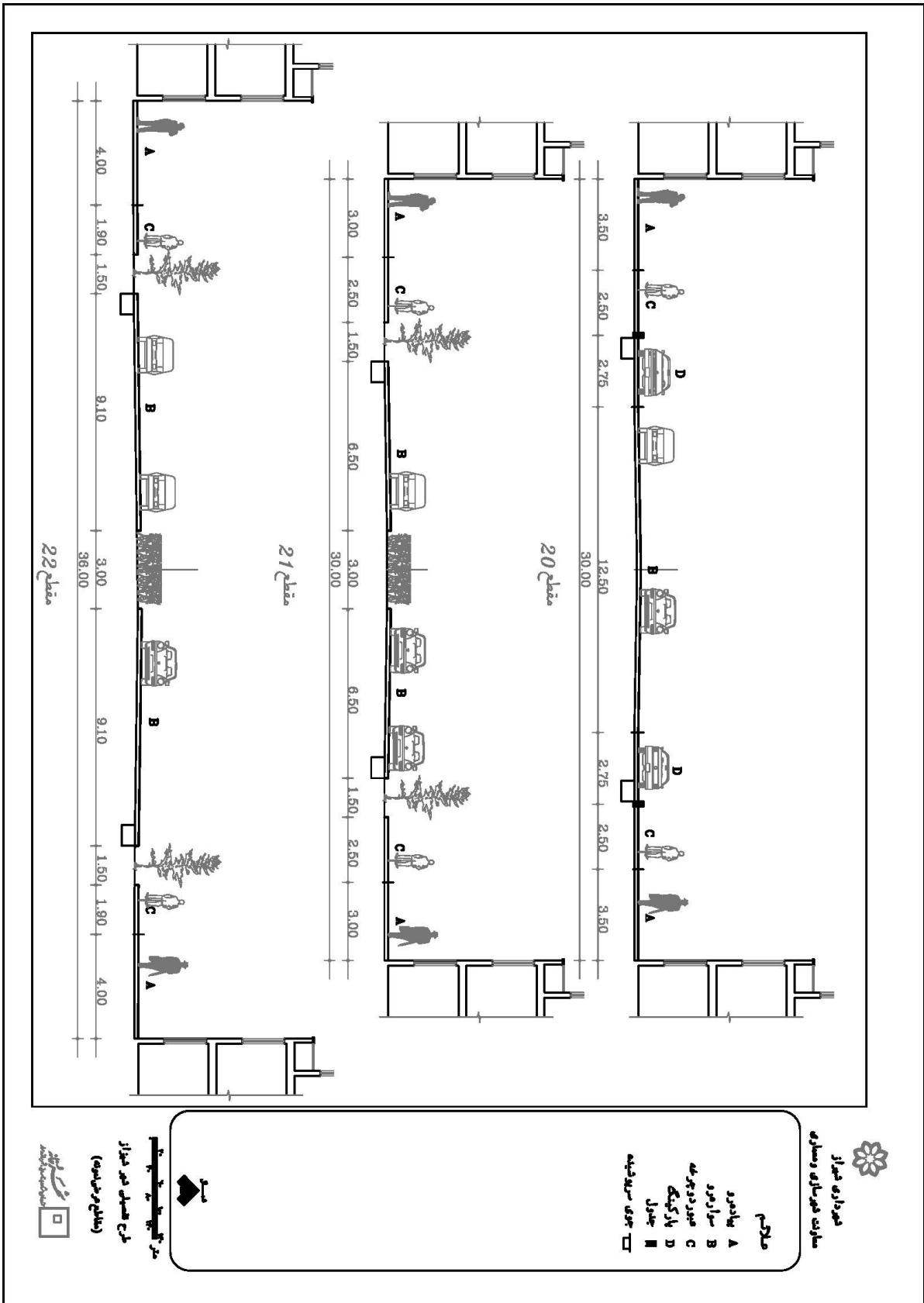
- ملاحظات
- A پیلادورد
  - B سوارپورد
  - C خودرو دوطرفه
  - D پارکینگ
  - H جدول
  - چوبی سرپوشیده

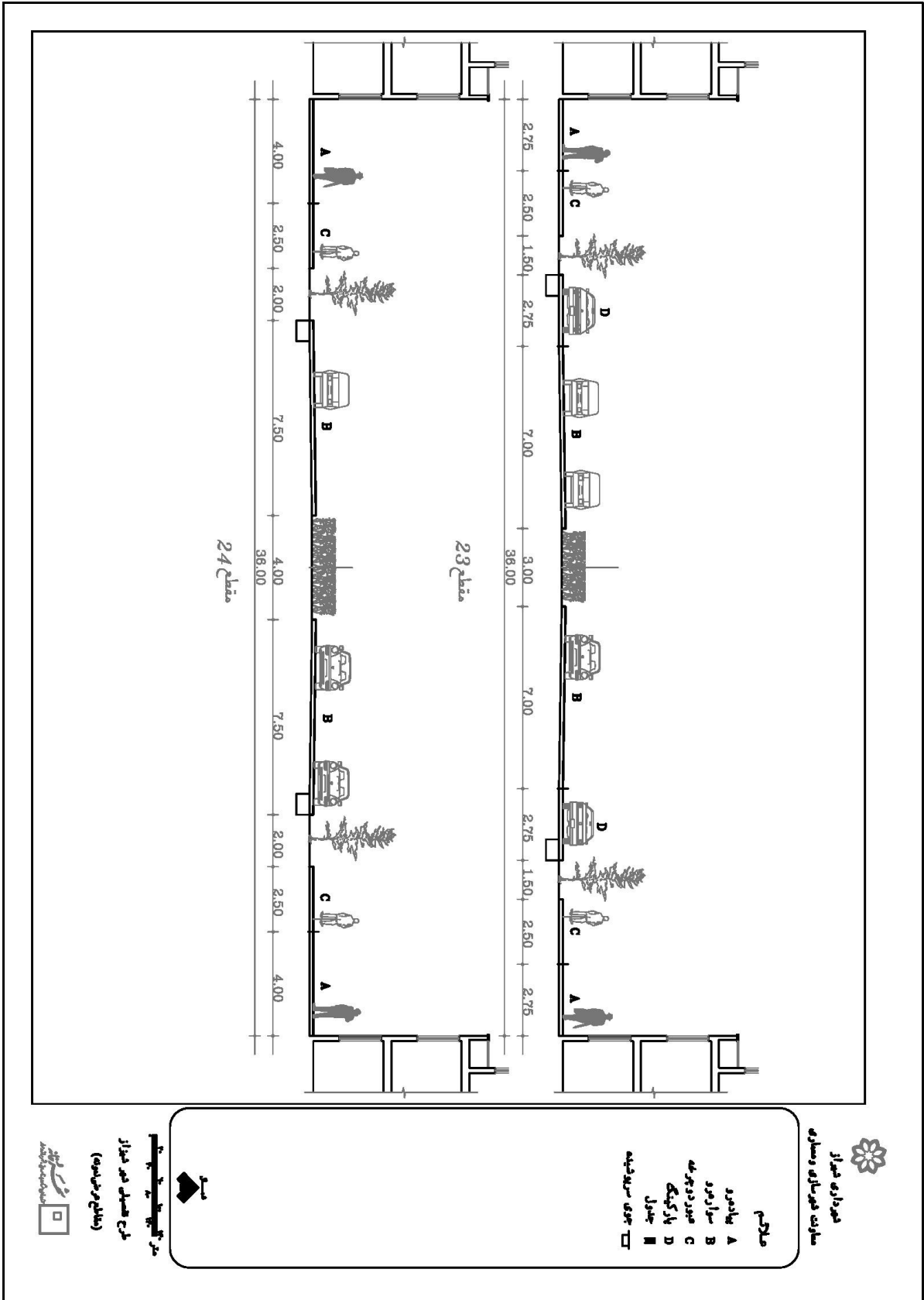
مقیاس  
 طرح تفصیلی شهر شیراز  
 (مختصات و مقیاسها)  
 سازمان شهرداری و شهرداری

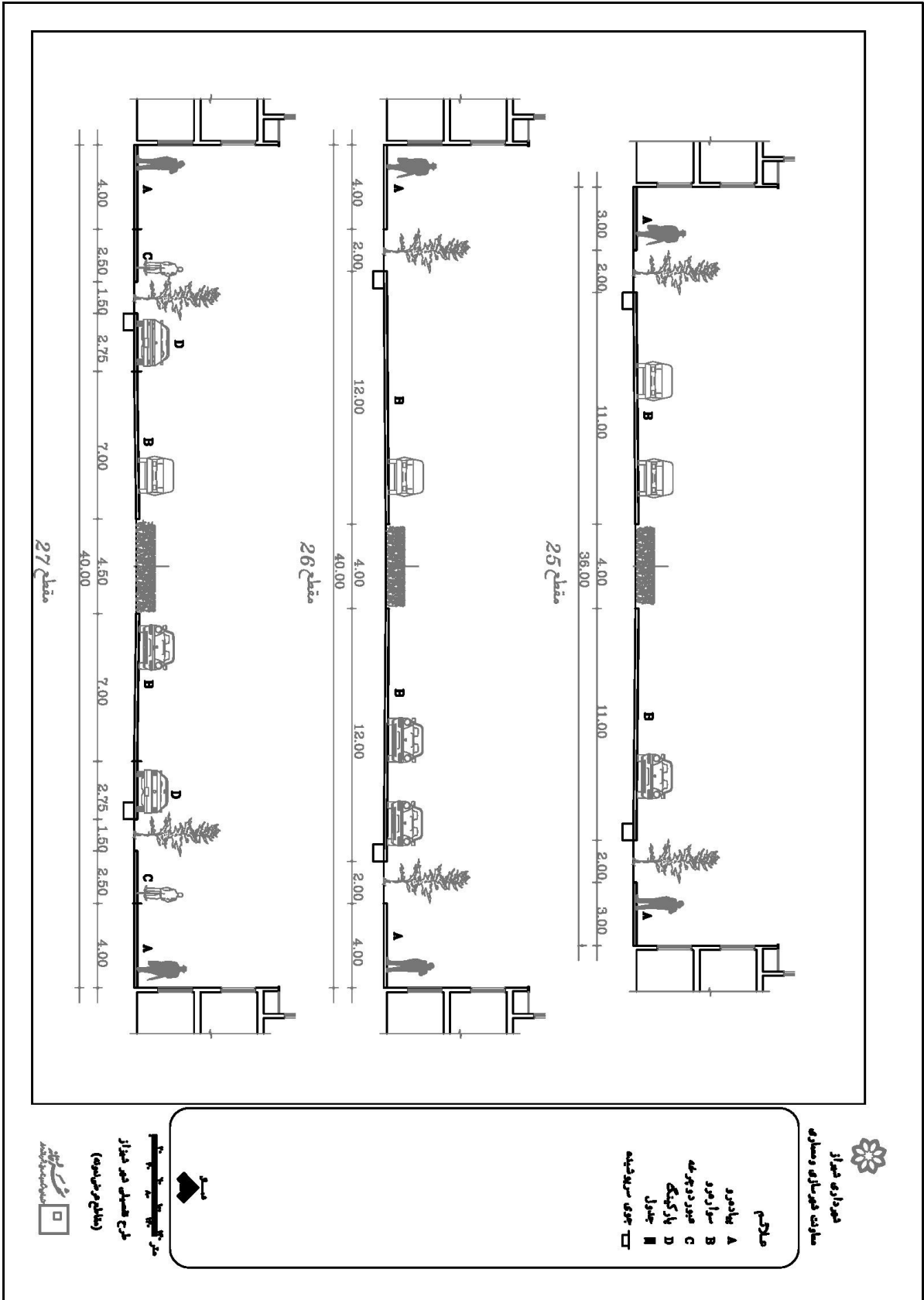














## ۲-۳- ضوابط پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطع‌های هم‌سطح

منظور از پخ در تقاطع‌ها میزان بریدگی گوشه‌های تقاطع‌های هم‌سطح است. میزان پخ بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد.

رانندگان وسیله نقلیه‌ای که می‌خواهند وارد راه متقاطع شده یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله کافی وسایل نقلیه در حال حرکت در آن را ببینند و با ارزیابی موقعیت وسایل نقلیه فرصت عبور ایمن را تشخیص دهند. فاصله دید در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، عرض راه‌های متقاطع و زاویه تقاطع دارد. وجود میدان دید کافی در تقاطع‌های هم‌سطح از اهمیت خاصی برخوردار می‌باشد. در تقاطع‌ها رانندگان وسایل نقلیه‌ای که می‌خواهند از مسیر فرعی به خیابان اصلی وارد شوند یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله مناسب وسایل نقلیه‌ای که در خیابان اصلی در حال حرکت هستند را ببینند و با ارزیابی موقعیت این وسایل فرصت عبور ایمن را تشخیص داده و از بروز تصادف در تقاطع جلوگیری نمایند.

تأمین میدان دید در تقاطع با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می‌شود. به محدوده‌ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد مثلث دید گفته می‌شود.

با در نظر گرفتن مطالب فوق برای تعیین طول پخ در تقاطع‌های درون شهری تقاطع‌های شبکه طرح تفصیلی به دو دسته (تقاطع‌های ویژه و تقاطع‌های معمولی) تقسیم و چگونگی نحوه اجرای پخ به شرح ذیل است:

### ۲-۳-۱- تقاطع‌های ویژه

تقاطع‌هایی که یکی از شرایط زیر را دارا باشند:

- حداقل طول پخ یا شعاع مورد نیاز آنها در نقشه طرح‌های شبکه معابر پیشنهادی مشخص شده و نیازمند طرح اجرایی می‌باشند.
  - تقاطع‌هایی هستند که هر دو معبر آنها دارای عملکرد شریانی می‌باشند.
- در این تقاطع‌ها طول پخ بایستی بر اساس شرایط و روابط ذکر شده تعیین گردد.

### ۲-۳-۲- تقاطع‌های معمولی

تقاطع‌هایی هستند که از لحاظ ترافیکی از اهمیت کمتری برخوردار بوده و عملکرد حداقل یکی از معابر کمتر از شریانی درجه دو اصلی (یعنی شریانی درجه ۲ فرعی یا محلی) باشد، حداقل طول پخ در آنها را می‌توان با استفاده از جداول زیر تعیین نمود:

۲-۳-۲-۱- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پنج به متر) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین (۵۰ تا ۷۰ درجه) بدون پیاده‌رو (جدول شماره ۷)

عرض گذر (متر)	۵-۱۱/۹	۱۲-۱۷/۹	۱۸-۲۴/۹	۲۵-۲۹/۹	۳۰-۳۴/۹	۳۵-۳۹/۹	۴۰-۴۵
۵-۹/۱۱	۴	۴/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵
۱۲-۱۷/۹	۴/۵	۶	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰
۱۸-۲۴/۹	۵/۵	۸	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۲۵-۲۹/۹	۵/۵	۸/۵	۱۲	۱۳	۱۷	۱۹	۲۱
۳۰-۳۴/۹	۵/۵	۹	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲	۲۵
۳۵-۳۹/۹	۵/۵	۱۰	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹
۴۰-۴۵	۵/۵	۱۰	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲

۲-۳-۲-۲- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پنج به متر) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه (متر) بدون پیاده‌رو (جدول شماره ۸)

عرض گذر (متر)	۵-۱۱/۹	۱۲-۱۷/۹	۱۸-۲۴/۹	۲۵-۲۹/۹	۳۰-۳۴/۹	۳۵-۳۹/۹	۴۰-۴۵
۵-۹/۱۱	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۵	۵
۱۲-۱۷/۹	۴	۵	۷	۷/۵	۸	۸	۹
۱۸-۲۴/۹	۵	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۵-۲۹/۹	۵	۷/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۰-۳۴/۹	۵	۸	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۵-۳۹/۹	۵	۸	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۰-۴۵	۵	۹	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰

۲-۳-۲-۳- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پنج به متر) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه (متر) بدون پیاده‌رو (جدول شماره ۹)

عرض گذر (متر)	۵-۱۱/۹	۱۲-۱۷/۹	۱۸-۲۴/۹	۲۵-۲۹/۹	۳۰-۳۴/۹	۳۵-۳۹/۹	۴۰-۴۵
۵-۹/۱۱	۳	۳/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵
۱۲-۱۷/۹	۳/۵	۴	۵/۵	۶	۷	۸	۸
۱۸-۲۴/۹	۴/۵	۵/۵	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
۲۵-۲۹/۹	۴/۵	۶	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۰-۳۴/۹	۴/۵	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۳۵-۳۹/۹	۴/۵	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۴۰-۴۵	۴/۵	۸	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

- ۲-۳-۲-۴- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه برای تعیین طول پخ نیاز به طراحی می باشد.
- ۲-۳-۲-۵- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی و ترافیکی ماشین رو نیستند به طول ثابت ۱/۵ متر می گردد.
- ۲-۳-۲-۶- در صورت وجود پیاده رو می توان به میزان ۶۰ درصد مجموع عرض پیاده روها از طول پخ در جدول کاسته شود لازم به ذکر است طول پخ در هیچ حالت نباید کمتر از ۳ متر گردد.
- ۲-۳-۲-۷- معبری که دارای باند کندرو می باشند و معابر متصل به آن که فقط دارای حرکت گردش به راست می باشند طول پخ بر اساس عرض باند کندرو قابل محاسبه می باشد.
- ۲-۳-۲-۸- در جهت اجرای صحیح جدول پخها، واشکالات اجرایی طرح موضوع به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ ارجاع تا تصمیم نهایی اتخاذ گردد.

## ۲-۴- ع- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که وسیله در حال حرکت می‌باشد. عدم پیش‌بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی‌شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه‌ای)، اساساً استفاده درستی از سطح خیابان‌های شهری نیست و سطح خیابان‌ها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می‌گیرد به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه، اشغال و از ظرفیت خیابان‌ها کاسته خواهد شد. از این رو تأمین پارکینگ در کلیه پهنه‌ها ضرورتی بلاانکار می‌یابد.

پارکینگ‌ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم‌بندی می‌شوند:

### الف- پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

پارکینگ‌های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعین و مهمانان می‌باشد و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت گرفته و عموم حق استفاده از آن را ندارند.

### ب- پارکینگ‌های عمومی

پارکینگ‌های عمومی معمولاً به پارکینگ‌هایی اطلاق می‌شود که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده است.

## ۲-۴-۱- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

از تاریخ تصویب طرح بازنگری تفصیلی، صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش واحد یا زیربنای ساختمان‌های موجود و کنترل محل‌های لازم، پارکینگ براساس ضوابط این طرح خواهد بود.

۲-۴-۱-۱- محل پارکینگ: محل پارکینگ موردنیاز به یکی از صورت‌های زیر می‌تواند تأمین شود:

الف- استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمان‌های تک واحدی بصورت پارکینگ روباز  
تبصره ۱: در ساختمان‌های تک واحدی می‌توان از حیاط بعنوان یک واحد پارکینگ استفاده نمود. سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می‌شود.

تبصره ۲: در صورت اضافه شدن تعداد واحدها به تعداد بیشتر، بایستی پارکینگ‌های مورد نیاز را طبق

ضوابط تأمین نماید.

ب- از فضای پیلوت یا طبقات در محدوده سطح اشغال یا زیرزمین در محدوده مجاز احداث

زیرزمین می‌توان بصورت پارکینگ مسقف استفاده نمود، در این صورت سقف پارکینگ

زیرزمین باید به نحوی طراحی شود که ایجاد فضای سبز به راحتی مقدور باشد.

**تبصره ۵:** در صورت تأمین پارکینگ در پیلوت و مزاد بودن فضا در همکف، فضای مزاد همکف می‌تواند

بصورت مسکونی در حد تراکم مجاز مورد استفاده قرار گیرد.

ج: در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه‌التفاوت

سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز ضمن طراحی و ارائه نقشه

جانمایی پارکینگ‌ها، می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

مثال: قطعه زمین به مساحت ۴۰۰ مترمربع با سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مفروض است مالک قصد

دارد از ۳۷ درصد سطح اشغال استفاده نماید تعداد پارکینگ‌هایی که می‌تواند در فضای آزاد

منظور گردد برابر است با:

$$400 \times \left( \frac{50 - 37}{100} \right) = 52 \quad \text{مترمربع}$$

بنابر این با فرض ۱۵ مترمربع مساحت هر پارکینگ تعداد ۳ پارکینگ را می‌توان در فضای آزاد

بصورت روباز منظور نمود.

د- در صورت عدم امکان احداث پارکینگ برای کاربری‌های تجاری - اداری و کاربری عمومی

در همان ساختمان، پارکینگ موردنیاز می‌تواند در زمین دیگری پیش‌بینی گردد.

**تبصره ۱:** در صورت پیش‌بینی بخشی یا تمام پارکینگ یک عملکرد در قطعه زمین دیگر، ضرورت دارد

اسناد مالکیت زمین در نظر گرفته شده برای پارکینگ به همراه اسناد قطعه زمین اصلی به

شهرداری ارائه و پروانه ساخت برای هر دو قطعه همزمان صادر و در پایان کار نیز موضوع

قیدشود تا در هنگام تفکیک اعیانی پارکینگ‌های در نظر گرفته شده در قطعه دیگر جزء

مشاعات قطعه اول منظور و امکان تبدیل و تغییر آن فراهم نگردد.

**تبصره ۲:** حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع‌های مسکونی و تجاری نواری، کاربری‌های مختلط تجاری -

مسکونی، تجاری شهری ۱۵۰ متر می‌باشد.

ه: کلیه ادارات، ارگانها، سازمانها، نهادها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و غیردولتی، بیمارستانها،

فروشگاههای بزرگ و ساختمانهای با عملکردهای مختلف که مراجعین زیادی دارند، در زمان

احداث و یا تجدید بنا و یا ساماندهی فضاهای خود، ملزم به تأمین پارکینگ موردنیاز مراجعین

علاوه بر نیاز خود بر اساس ضوابط طرح تفصیلی در همان ساختمان و یا در محل دیگر حداکثر تا شعاع ۳۰۰ متری می‌باشند.

**تبصره ۱:** قطعه زمین دیگری که جهت تأمین پارکینگ برای قطعاتی که امکان تأمین پارکینگ را در محدوده قطعه اصلی ندارند بایستی حداقل ۳۰۰ مترمربع مساحت داشته و در بر گذر باحداقل ۱۶ متر و بیشتر باشد.

**تبصره ۲:** در محدوده عملکردهای خدماتی و عمومی قطعاتی که قادر به تأمین پارکینگ در محدوده اراضی خود نیستند می‌توانند به میزان مورد نیاز (۱۵ مترمربع به‌ازاء هر واحد پارکینگ) برای کمبود پارکینگ خود قطعاتی را که شهرداری تعیین می‌نماید، خریداری و به شهرداری واگذار گردد تا با تجمیع آنها پارکینگ‌های عمومی توسط شهرداری اجرا گردد.

**تبصره ۳:** احداث پارکینگ مازاد بر ضوابط در قطعات و پلاک‌های واقع در کلیه پهنه‌های شهری در طبقات زیر همکف (زیرزمین) در حد سطح اشغال مجاز، بدون محاسبه در تراکم ساختمانی مجاز می‌باشد.

۲-۴-۱-۲- تأمین پارکینگ هر ساختمان با توجه به کاربری و در تمامی پهنه‌ها و تعداد واحد پیش‌بینی شده در ضوابط طرح الزامی است و صدور هرگونه پایان کار و یا عدم خلاف منوط به تأمین پارکینگ‌های پیش‌بینی شده مذکور در همان ساختمان و یا مکانی دیگر در فاصله تعیین شده خواهد بود.

۲-۴-۱-۳- احداث پارکینگ در شرایط ذیل ممنوع می‌باشد و مالکین می‌بایست طبق تبصره ۲ قسمت (د) بند ۲-۴-۱-۱-۱ نسبت به تأمین کسری پارکینگ اقدام نمایند:

الف) ساختمان‌هایی که در بر خیابانهای سریع‌السير (شیرانی درجه یک بدون کندرو براساس نقشه سلسله مراتب عملکردی شبکه) و به عرض ۴۵ متر و بیشتر و میادین شهری قرار داشته و دسترسی اتومبیل‌رو نداشته باشند.

ب) در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شیرانی درجه یک یا درجه یک با دو) براساس نقشه سلسله مراتب عملکردی شبکه

ج) ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن سال باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

د) ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

ه) امکان تأمین پارکینگ بخاطر وضع و فرم زمین مقدور نباشد.

- ۴-۱-۴-۲- در صورتیکه شرایط فوق حاکم و امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ کمتر یا مساوی ۵ واحد باشد مطابق با عوارضی که از طرف شورای شهر، تعیین می‌گردد توسط شهرداری دریافت و در حساب جداگانه‌ای واریز تا جهت احداث پارکینگهای عمومی مورد استفاده قرار گیرد. (بیش از ۵ واحد باشد بر اساس بند «د» ذیل بند ۴-۱-۴-۲ قابل تأمین خواهد بود)
- ۴-۱-۴-۵- تعداد پارکینگهای موردنیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که دارای انواع عملکرد و کاربری‌ها هستند، برابر مجموع تعداد حداقل پارکینگهای لازم برای هر یک از کاربریها، طبق ضوابط است.
- ۴-۱-۴-۶- مساحت یک واحد پارکینگ حداقل ۱۳ مترمربع بعلاوه محل مانور خواهد بود. در هر صورت عمق یک واحد پارکینگ کمتر از ۵ متر و عرض آن کمتر از ۲/۶۰ متر نخواهد بود.
- ۴-۱-۴-۷- چنانچه سطح پارکینگ در فضای سرپوشیده باشد در صورتیکه مساحت هر طبقه از طبقات پارکینگ کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد حداکثر ( مفید ) ارتفاع آن ۲/۴ متر و چنانچه بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشد حداکثر ارتفاع مفید ۲/۶ متر و پارکینگهایی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ارتفاع مفید مجاز ۳ متر خواهد بود و در هر صورت ارتفاع مفید پارکینگ کمتر از ۲/۲۰ متر نباشد و ورودی پارکینگ نمی‌تواند ارتفاعی کمتر از ۲/۱۰ متر داشته باشد.
- ۴-۱-۴-۸- در هر قطعه مالکیت در بر خیابان، از طول مجاور به خیابان نمی‌توان بیش از یک ورودی اتومبیل‌رو با حداقل ۳ متر و حداکثر ۶ متر برای دسترسی اتومبیل اختصاص داد.
- ۴-۱-۴-۹- در قطعات مالکیت که بر ضلع مجاور به خیابان بیش از ۲۰ متر باشد و یا مساحت سطح پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشد و یا پارکینگ برای ۲۴ واحد و بیشتر باشد، تأمین دو راه ورودی و خروجی هر کدام به عرض مفید ۳/۵ متر و یا یک رمپه عرض مفید ۷ متر الزامی است.
- ۴-۱-۴-۱۰- پارکینگ‌های حادثی در زیرزمین باید دسترسی مستقیم به وسیله راه‌پله، به طبقات داشته باشد.
- ۴-۱-۴-۱۱- حداکثر شیب رمپورودی پارکینگ ۱۵ درصد می‌باشد.
- ۴-۱-۴-۱۲- حداقل ارتفاع ورودی رمپ ۲/۲۰ متر می‌باشد.
- ۴-۱-۴-۱۳- شعاع گردشی قوس داخل رمپ حداقل ۳ متر می‌باشد و زاویه شکست رمپ نباید بیشتر از ۵ درجه باشد.

- ۲-۴-۱-۱۴- ملاک محاسبه طول رمپ منحنی، یک متر از بر داخلی رمپ به سمت محور آن می باشد.
- ۲-۴-۱-۱۵- شروع شیب و ایست رمپ به هیچوجه نباید خارج از حد مالکیت قطعه باشد و ایجاد حداقل ۳ متر ایست رمپالزامی است.
- ۲-۴-۱-۱۶- مساحت رمپ ورودی پارکینگ در فضای باز ساختمان، جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.
- ۲-۴-۱-۱۷- پارکینگ ساختمان می تواند در پیلوت و زیرزمین و یا طبقات بجز کاربری مسکونی احداث شود و محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین برای قطعات مالکیت با کاربری پارکینگ وجود ندارد.
- ۲-۴-۱-۱۸- ضوابط تأمین پارکینگ در پهنه های مختلف سکونت.

جدول شماره ( ۱۰ ) تعداد واحدهای پارکینگ مورد نیاز در پهنه سکونت

تعداد پارکینگ مورد نیاز	سطح خالص آپارتمان های مسکونی (فضای مفید) بدون در نظر گرفتن بالکن روباز
۱	واحدهای مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و کمتر
۱/۵	واحدهای مسکونی با مساحت ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع
۲	واحدهای مسکونی با مساحت بیشتر از ۲۰۰ مترمربع

- ۲-۴-۱-۱۹- تأمین پارکینگ وابسته صرفاً یک به یک (یعنی هر خودرو فقط مزاحم یک خودرو دیگر باشد) فقط در مورد پارکینگ واحدهای مسکونی که به دو واحد پارکینگ نیاز دارند مجاز می باشد.
- ۲-۴-۱-۲۰- در مجتمع های مسکونی با ۲۰ واحد و بیشتر تأمین پارکینگ به تعداد ۲۰ درصد کل واحدها جدا از پارکینگ های اصلی جهت پارکینگ میهمان، ضروری است.

۲-۴-۱-۲۱- ضوابط تأمین پارکینگ در پهنه فعالیت

۲-۴-۱-۲۱-۱- در پهنه‌های فعالیت و مختلط براساس نوع و مقیاس عملکرد فعالیت، شامل مقیاس‌های محلی و ناحیه‌ای، منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای و شهری ضوابط احداث پارکینگ (تعداد واحدهای پارکینگ موردنیاز) تعیین می‌گردد. در خصوص تعداد پارکینگ سایر عملکردهای غیر مسکونی واقع در پهنه‌های با عملکرد شهری و منطقه‌ای، سطح شهر به سه حوزه تقسیم گردیده است. (مطابق نقشه شماره ۱)

**تبصره ۱:** پلاک‌هایی که دربر خیابانهای مرز حوزه‌ها قراردارند، جزء حوزه بالاتر (با ضابطه پارکینگ بیشتر) قرار می‌گیرد.

**تبصره ۲:** به عمق یک پلاک ثبتی دربرخیابانهای واقع در ناحیه ۲ شامل دکترشریعتی، میرزای شیرازی و دکتر حسابی تا انتهای محدوده قانونی، فرهنگ شهر، شهید رجائی تا کمربندی، پاسداران، ایمان جنوبی و شمالی، قصرالدشت، قدوسی غربی و شرقی و بلوار جمهوری اسلامی شامل حوزه یک می‌باشند.

**تبصره ۳:** پلاک‌های واقع در نواحی منفصل شهری جزء حوزه سه قرار می‌گیرند.

**تبصره ۴:** تأمین پارکینگ مورد نیاز واحدهای تجاری واقع در سایر پهنه‌های با عملکرد زیرمنطقه‌ای (محل‌های) در معابر ۱۶ متر و پائین‌تر برابر ضوابط حوزه سه می‌باشد.

**تبصره ۵:** در مجتمع‌های تجاری، اداری و خدمات که حداقل تعداد پارکینگ موردنیاز آنها براساس ضوابط ۲۰ واحد پارکینگ و بیشتر باشد می‌تواند حداکثر ۲۰ درصد کل واحدهای پارکینگ موردنیاز به صورت پارکینگ مزاحم (کلیدی) تأمین گردد. بدیهی است اعداد اعشار حاصل از محاسبه فوق به صورت ریاضی گرد می‌گردد. ولی در خصوص پرداخت عوارض با اعشار محاسبه می‌گردد.

**تبصره ۶:** واحدهای تجاری خطی در بر محورهای عملکردی مقیاس شهری، با توجه به شرایط این محورها ضرورتی در تأمین پارکینگ مورد نیاز خود در قطعه احداثی را نداشته و پارکینگ خود را می‌توانند در قطعه زمین دیگر طبق شرایط مشخص شده تأمین نموده و یا با خرید زمین و واگذاری آن به شهرداری در محدوده‌هایی که شهرداری تعیین می‌نماید اقدام نمایند.

ضوابط احداث پارکینگ (تعداد واحدهای پارکینگ موردنیاز) واحدهای تجاری در حوزه‌های مختلف

مطابق با جدول زیر می‌باشد.

حداقل تعداد پارکینگ	معیار			نوع کاربری
	حوزه سه (حاشیه)	حوزه دو (پیرامونی)	حوزه یک (مرکزی)	
یک واحد	هر ۵۰ مترمربع	هر ۳۰ مترمربع	هر ۲۰ مترمربع	تجاری
یک واحد	هر ۱۲۰ مترمربع	هر ۹۰ مترمربع	هر ۶۰ مترمربع	* بالکن تجاری

\* تا ۲۰ مترمربع زیرنا معاف از تأمین پارکینگ می‌باشد.

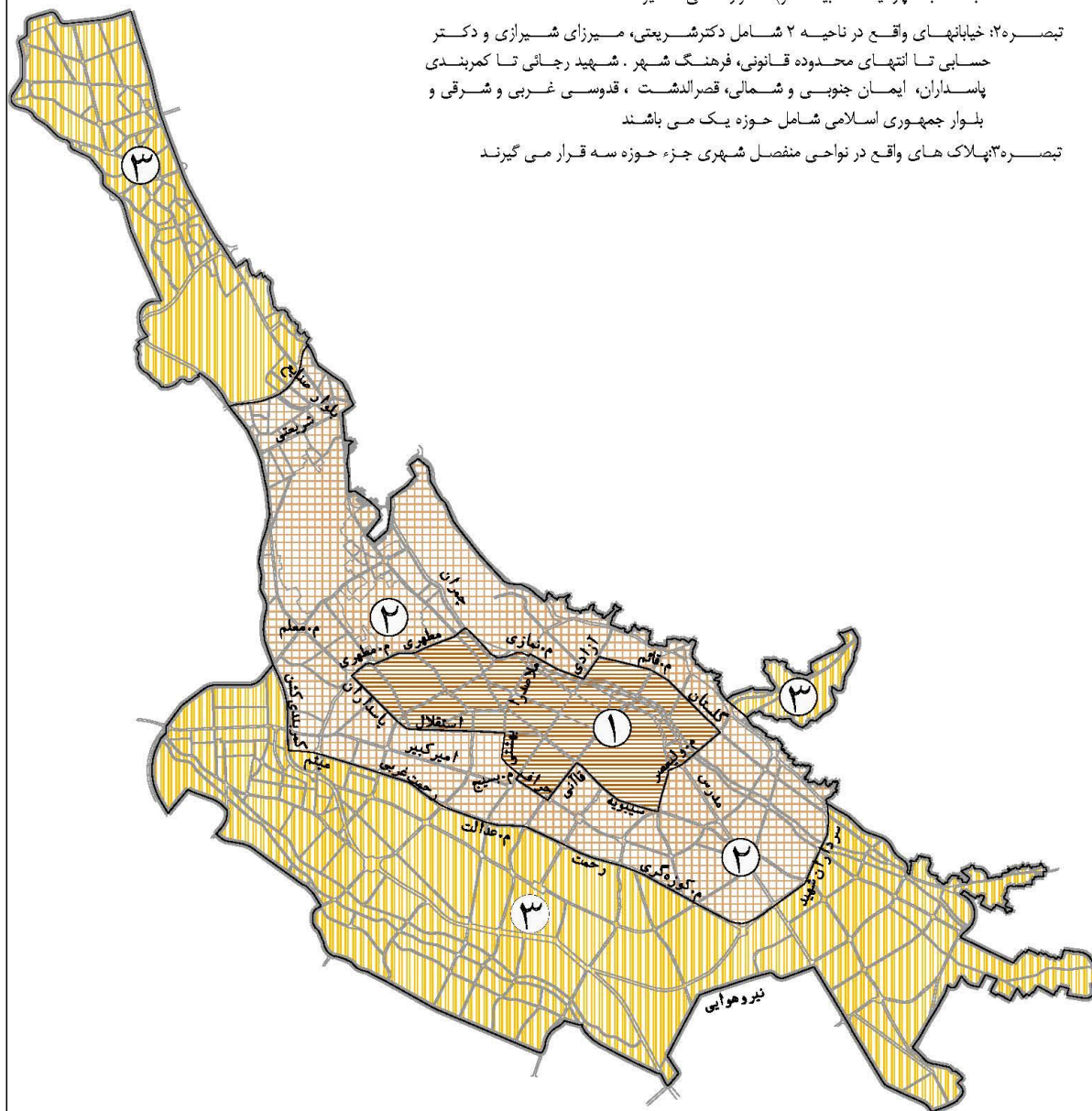
**تبصره ۷:** در مجتمع‌های تجاری که بیش از ۱۰ واحد پارکینگ نیاز دارند، می‌بایست به میزان ۳۰ درصد کل پارکینگ‌های پیش‌بینی شده جهت پارکینگ مراجعین به صورت غیرکلیدی تخصیص یابد.



تبصره ۱: پلاک هایی که دربر معابرخیابانها درمرزحوزه قراردارند جزء حوزه بالاتر( با باضابطه پارکینگ بیشتر) قرار می گیرند.

تبصره ۲: خیابانهای واقع در ناحیه ۲ شامل دکترشریعتی، میرزای شیرازی و دکتر حسینی تا انتهای محدوده قانونی، فرهنگ شهر . شهید رجائی تا کمربندی پاسداران، ایمن جنوبی و شمالی، قصرالدشت ، قدوسی غربی و شرقی و بلوار جمهوری اسلامی شامل حوزه یک می باشند

تبصره ۳: پلاک های واقع در نواحی منفصل شهری جزء حوزه سه قرار می گیرند



علاقه

حوزه های پارکینگ  
سایر عملکردهای غیر مسکونی  
نقشه شماره (۲)

حوزه یک پارکینگ (مرکزی)	
حوزه دو پارکینگ (پیرامونی)	
حوزه سه پارکینگ (حاشیه ای)	

۲-۴-۱-۲۱-۲- تعداد واحد پارکینگ‌های مور دنياز در ساير کاربريها در پهنه فعاليت مطابق جدول شماره (۱۱) می‌باشد:  
جدول شماره ( ۱۱ ) تعداد واحدهای پارکینگ در پهنه فعالیت

پارکینگ مورد نیاز براساس نقشه حوزه‌های پارکینگ			به ازاء	نوع کاربری
حوزه ۳	حوزه ۲	حوزه ۱		
۱			هر سه کلاس	کودکستان <sup>(۱)</sup>
۱			هر دو کلاس	دبستان <sup>(۱)</sup>
۱			هر دو کلاس	دبیرستان نوبت اول <sup>(۱)</sup>
۱			هر کلاس	دبیرستان نوبت دوم و هنرستان
۱	۲	۳	هر کلاس	آموزشگاهها
۱	۱/۵	۲	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	دانشگاه‌ها و سایر موسسات آموزش عالی
۱	۱/۵	۲	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	مراکز و موسسات تحقیقاتی
۱	۱/۵	۲	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	کارکنان
۱			هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	مراجعین
۱	۱/۵	۲	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	دفتر کار خصوصی <sup>(۲)</sup>
۱	۱/۵	۲	هر ۲۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	خدمات انتفاعی شامل شعب بانک، شعب پست، دفاتر پیشخوان و پلیس +۱۰
۰/۴	۰/۶۶	۱	هر ۲۰ مترمربع زیربنای کل (مفید)	تجاری
۰/۱۵	۰/۲۲	۰/۳۳	تا ۲۰ مترمربع زیربنا معاف و بیش از ۲۰ متر مربع، به‌ازاء هر ۲۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	بالکن تجاری
۱	۲	۳	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	بیمارستان
۱	۲	۳	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	درمانگاه و مرکز بهداشت
۱	۲	۳	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل (مفید)	مطب پزشکان
۱	۲	۳	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل (مفید)	آزمایشگاههای طبی
۲			هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	موزه و کتابخانه
۳			هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	تئاتر و سالن اجتماعات و سینما
۲			هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	سایر کارکردهای فرهنگی
۱			هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	مذهبی
۱			هر ۱۰۰ مترمربع زمین	ورزشی روباز (ورزشگاه‌ها و استادیوم و مجموعه‌های ورزشی آبی)
۱			هر ۱۵۰ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	ورزشی مسقف (سالن‌های سرپوشیده و چندمنظوره، استخر مجتمع‌های ورزشی و سالن‌های ورزشی کوچک منفرد <sup>(۳)</sup> )
۱			هر ۲۵ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیرمفید) هر ۴۰۰ متر مربع سطح عرصه	جهانگردی و پذیرایی (دارای مجوز گردشگری) <sup>(۴)</sup>
۱			هر ۳ اتاق	هتل دو و سه ستاره
۱			هر ۲ اتاق	هتل چهار و پنج ستاره
۱			هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید)	فضاهای جانبی هتل دو ، سه ستاره <sup>(۵)</sup>

پارکینگ مورد نیاز براساس نقشه حوزه‌های پارکینگ	به ازا		نوع کاربری
	حوزه ۱	حوزه ۲	
۱	هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنای (مفید)		فضاهای جانبی هتل چهار و پنج ستاره <sup>(۴)</sup>
۱	به ازا هر ۶ اتاق		مهمانپذیر، هتل یک ستاره
۱	هر واحد آپارتمان		هتل آپارتمان
۱	هر ۲ اتاق		
۱	تا ۵۰ مترمربع زیربنای (مفید)		خدمات پشتیبان و جانبی هتل آپارتمان <sup>(۵)</sup>
۱	به ازا هر ۲۵ مترمربع اضافه		
۱	هر ۲۰۰ مترمربع زمین		مراکز تفریحی <sup>(۶)</sup>
۱	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیرمفید)		
۱	هر ۱۰۰ مترمربع زمین		صنعتی و کارگاهی
۱	هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیرمفید)		
حداقل ۵ پارکینگ			آژانس تاکسی
۲	هر ۱۰۰ مترمربع زمین		خدمات خودرویی
۱	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیرمفید)		خدمات اجتماعی <sup>(۷)</sup>
—	کمتر از ۵۰۰ مترمربع		فضای سبز و پارک محله‌ای <sup>(۸)</sup>
حداقل ۳ واحد	۵۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع		
یک واحد	۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع به ازا هر ۷۵۰ مترمربع		
۱	هر ۶۰۰ مترمربع مساحت		فضای سبز و پارک ناحیه‌ای <sup>(۸)</sup>
	هر ۵۰۰ مترمربع مساحت		فضای سبز و پارک شهری <sup>(۸)</sup>

- (۱) پیش‌بینی فضای پارک جهت سرویس مدارس و مراجعین در مقابل مدارس به عمق ۵ متر الزامی است.
- (۲) به منظور تشویق مالکین به احداث فضاهای دفتر کار وسیع‌تر ضابطه پارکینگ برای دفاتر کار خصوصی با مساحت بالاتر از ۲۰۰ مترمربع به صورت ۱/۲ (یک دوم) ضابطه محاسبه می‌گردد.
- (۳) سالن‌های ورزشی کوچک منفرد مانند: سالن‌های بلیارد، تنیس روی میز، بولینگ، شطرنج، ایروبیک، بدن‌سازی، زورخانه و...
- (۴) براساس مصوبه شورای اسلامی شهر شیراز مورخ ۹۱/۵/۲۲
- (۵) خدمات جانبی شامل رستوران، کافی شاپ، تالار و سالن‌های همایش، بانک، صرافی، تجاری و فروشگاه می‌باشد.
- (۶) در مراکز تفریحی حداکثر ۲۵ درصد فضای باز می‌تواند به پارکینگ روباز اختصاص یابد.
- (۷) شامل شورای محله، ناحیه و شهر، مجتمع‌های خدمات حمایتی، مؤسسه خیریه و کانونهای اصلاح و تربیت و...
- (۸) در صورت احداث کاربریهای مجاز به استقرار در پارکها و فضاهای سبز، تعداد پارکینگ مورد نیاز آن کاربری به تعداد پارکینگ مورد نیاز پارک و فضای سبز اضافه خواهد شد.

**تبصره ۱:** پارکینگ مورد نیاز بر اساس ضوابط فوق‌الذکر برای هتل و هتل آپارتمان بایستی تامین گردد و کسری پارکینگ مورد تایید نمی‌باشد و در صورت عدم تأمین پارکینگ مورد نیاز از تعداد اتاقها و فضای جانبی کاسته می‌شود.

**تبصره ۲:** در محاسبات تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز در صورت امکان تأمین، اعداد اعشاری حاصل از محاسبات تعداد واحد به صورت ریاضی گرد می‌گردد و در صورت پرداخت عوارض به همان شکل اعشاری محاسبه می‌گردد.

**تبصره ۳:** پارکینگ مورد نیاز جهت مراجعین به ادارات دولتی بایستی به صورت مجزا از پارکینگ مورد نیاز کارکنان تأمین گردد. این پارکینگ‌ها می‌توانند در صورت کاهش سطح اشغال، بصورت روباز و حداکثر ۱۰٪ مساحت زمین در فضای باز تأمین گردند.

**تبصره ۴:** درخصوص کسری پارکینگ مطب پزشکان در کاربری‌های مسکونی، شهرداری مکلف به اخذ عوارض کسری پارکینگ میباشد.

**تبصره ۵:** تأمین پارکینگ مساجد به ازای هر ۱۰۰ متر مربع یک واحد پارکینگ بصورت حاشیه ای لحاظ گردد.

#### ۲-۴-۱-۲۲- ضوابط تأمین پارکینگ در پهنه مختلط

در پهنه‌های مختلط پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از کاربری‌های متفاوت برخوردارند، تعداد پارکینگ مورد نیاز معادل مجموع تعداد پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌های مسکونی و فعالیت می‌باشد.

**تبصره:** حتی‌الامکان سعی شود در طراحی پارکینگ‌های مورد نیاز کاربری‌های مختلط (فعالیت با مسکونی) پارکینگ‌های مورد نیاز واحدهای مسکونی بصورت مستقل از پارکینگ‌های مورد نیاز فعالیت طراحی گردد.

#### ۲-۴-۱-۲۳- ضوابط تأمین پارکینگ در پهنه‌های حفاظت

کلیه مستحدثات مجاز به استقرار در این پهنه ملزم به تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز براساس جدول ضوابط پارکینگ در پهنه حفاظت است و در زیرپهنه‌های فضای سبز عمومی (G1) که شامل انواع پارک‌ها است، ضوابط زیر ملاک عمل می‌باشد.

۲-۴-۱-۲۳-۱- در پارک‌های محلی با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع نیاز به پارکینگ نیست و پارک‌های با مساحت ۵۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع حداقل سه واحد پارکینگ و در پارک‌های بیش از ۵۰۰۰ مترمربع به‌ازاء هر ۷۵۰ مترمربع تأمین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است.

۲-۴-۱-۲۳-۲- در پارک‌های ناحیه‌ای به‌ازاء هر ۶۰۰ مترمربع تأمین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است.

۲-۴-۱-۳-۲- در پارک‌های شهری به‌ازاء هر ۵۰۰ مترمربع تأمین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است.

۲-۴-۱-۲۴- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

عدم پیش‌بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی‌شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ ( پارکینگ حاشیه‌ای)، اساساً استفاده درستی از سطح خیابان‌های شهری نیست و سطح خیابانها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می‌گیرد و با هزینه گزافی احداث می‌شود به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه، اشغال و از ظرفیت خیابانها کاسته خواهد شد. در توسعه‌های جدید شهری و بازسازی بافتهای قدیمی پارکینگ عمومی بعنوان یکی از عناصر اصلی طرح ریزی شهری باید در نظر گرفته شود. لذا در این قسمت به شرایط و ضوابط پارکینگ عمومی می‌پردازیم.

۲-۴-۱-۲۴-۱- انتخاب محل مناسب برای پارکینگهای عمومی:

توجه شود که محل احداث پارکینگهای عمومی به کاربریهایی که مراجعین آنها توقف کوتاهتری دارند ( نظیر بانک و داروخانه و ...) نزدیکتر باشد و برای توقفهای متوسط و بلند مدت با توجه به نوع کاربریها نظیر ورزشگاهها، بیمارستانها و ... می‌توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت.

برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است:

۱ - گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابانهای اطراف باشد.

۲ - عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطعها در زمان چراغ قرمز

۳ - عدم تداخل با ممنوعیت گردشها

۴ - بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطعهای اطراف

۲-۴-۱-۲۴-۲- راه ورودی و خروجی پارکینگ:

در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می‌باشد، راههای

ورودی و خروجی می‌بایست بوسیله یک محوطه جدا کننده، حداقل با عرض ۳ متر از

یکدیگر جدا شوند.

۲-۴-۱-۲۴-۳- نحوه قرار دادن محل پارکها در پارکینگهای عمومی:

در انتخاب محل و نوع جای پارک توجه به اصول زیر ضروری است:

- ۱- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد.
  - ۲- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد.
  - ۳- برای جلوگیری از سبقت اتومبیل‌ها، طول مستقیم مسیر، کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی‌ها کمتر از ۳۰ متر باشد.
  - ۴- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط‌کش و سکو مشخص گردد. ( جلوگیری از پارک غیر مجاز )
  - ۵- در راهروهای یک‌طرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه‌های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند.
  - ۶- جریان ترافیک در راهرو و جا پارک‌های مایل، یک‌طرفه باشد.
  - ۷- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.
  - ۸- از نظر تخلیه آب‌های سطحی، سطح پارکینگ شیبی معادل ۱ یا ۲ درصد داشته باشد.
- ۲-۴-۱-۲۴-۴- محوطه سازی پارکینگ

حدود پارکینگ عمومی می‌بایست بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به قسمی جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود و علاوه بر این در کف پارکینگ می‌بایست جدول‌های کوتاه و برجسته‌ای پیش‌بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه، ضمن برخورد چرخ‌های آن با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکینگ می‌بایست کف‌سازی شده و موقعیت نگرهبانی جهت کاهش تراکم و توقف در محل‌های ورودی می‌بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

۲-۴-۱-۲۵- پارکینگ معلولین جسمی - حرکتی:

در کلیه پارکینگ‌های عمومی باید تعدادی جای پارک که در جدول شماره (۱۲) تعیین گردیده برای استفاده معلولین جسمی در نظر گرفت.

جدول شماره (۱۲) حداقل تعداد جاپارکها برای معلولین جسمی - حرکتی در پارکینگ‌های عمومی

حداقل تعداد جا پارک برای معلولین جسمی		تعداد کل جا پارک
مطلوب	مطلق	
۱	-	۱ تا ۲۵
۲	۱	۲۶ تا ۵۰
۳	۲	۵۱ تا ۱۰۰
۳ درصد کل جا پارکها	۲ درصد کل جا پارکها	بیش از ۱۰۰

نکات زیر در طراحی پارکینگ معلولین جسمی می‌بایست رعایت گردد:

- باید محل جاپارکهای مخصوص معلولین جسمی باعلامت استاندارد مشخص شود.
- فاصله واقع بین جاپارکهای معلولین جسمی باید با خط کشی مشخص شود.
- معلولین جسمی نباید ناچار شوند در مسیر خود به طرف بنای مورد نظر، راهروها را قطع کنند.
- نباید معلولین جسمی ناچار شوند که در مسیر خود به طرف داخل بنا، از پشت اتومبیل‌های پارک شده (به صورت هم سطح) بگذرند.
- نباید در مسیر حرکت معلولین جسمی پله بگذارند.
- به منظور سادگی جابجایی معلولین جسمی و همچنین سادگی اجراء توصیه می‌شود که طراح جاپارکهای مخصوص معلولین جسمی را به صورت شیبدار طرح کند. به این ترتیب که ضلع طرف سکو را هم سطح سکو، و ضلع مقابل آن را هم سطح راهرو پارکینگ بگیرد. بین جاپارک و پیاده‌رو باید جدول برجسته‌ای قرار دهد تا مانع تجاوز وسیله نقلیه به داخل پیاده‌رو شود.
- ۴-۱-۲۶- احداث پارکینگ مازاد بر ضوابط در قطعات و پلاک‌های واقع در کلیه پهنه‌های شهر (به استثناء پهنه G) براساس مصوبه شورای اسلامی شهر شیراز می‌باشد.
- ۴-۱-۲۷- شهرداری موظف است این نامه پارکینگهای مکانیزه را ظرف مدت ۶ ماه تدوین و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برساند.

## ۵-۲- ضوابط پیش‌آمدگی

۱-۵-۲- پیش‌آمدگی بنا در طبقات فوقانی در سمت گذر حداکثر به میزان ۱۲۰ سانتیمتر و با رعایت

حریم شبکه‌های هوایی برق بشرح زیر می‌باشد:

۲-۵-۲- در معابر با عرض ۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر به میزان ۸۰ سانتیمتر.

۳-۵-۲- در معابر با عرض ۱۲ متر تا کمتر از ۲۰ متر به میزان ۱۰۰ سانتیمتر.

۴-۵-۲- در معابر با عرض ۲۰ متر و بیشتر به میزان ۱۲۰ سانتیمتر.

۵-۵-۲- ایجاد پیش‌آمدگی روی پخ‌گذرهایی که یکی یا هر دو دارای عرض کمتر از ۱۰ متر بوده

ممنوع می‌باشد. در این صورت پیش‌آمدگی مجاز در گذر، بایستی با فاصله‌ای معادل

پیش‌آمدگی مجاز از شروع پخ خاتمه یابد.

۶-۵-۲- حداقل ارتفاع از زیر قسمت پیش‌آمدگی تا کف گذر ۳/۵ متر می‌باشد.

۷-۵-۲- حداقل فاصله بین دو گوشه پیش‌آمدگی قائم دو پلاک، در انتهای کوچه‌های بن‌بست،

۲ متر می‌باشد.

## ۲-۶- ضوابط حیاط خلوت و نورگیر

- ۱-۶-۲- کلیه فضاهای اصلی ساختمان بایستی دارای نور و تهویه مناسب باشد.
- ۲-۶-۲- چنانچه برای تأمین نور اطاق‌های خواب و نشیمن از نورگیر استفاده گردد، رعایت حداقل مساحت نورگیر ۱۲ مترمربع با عرض حداقل ۳ متر الزامی است و چنانچه مساحت ملک کمتر از ۲۰۰ مترمربع باشد این میزان حداقل ۶ درصد مساحت ملک می‌باشد.
- ۳-۶-۲- چنانچه برای تأمین نور آشپزخانه از نورگیر استفاده گردد، رعایت حداقل مساحت ۶ مترمربع با عرض حداقل ۲ متر برای نورگیر الزامی است این میزان برای قطعات با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۳ درصد مساحت ملک می‌باشد.
- ۴-۶-۲- حیاط خلوت‌های واقع در شمال پلاک‌های شمالی که تمام عرض پلاک را در بر می‌گیرد بایستی دارای حداقل عرض ۱/۵ متر باشد. این حیاط خلوت‌ها در صورتی که مساحتی کمتر از ۶ درصد مساحت زمین را داشته باشد جزء زیربنا و تراکم محاسبه می‌گردد و در صورتی که مساحت آنها بیشتر از ۶ درصد مساحت زمین باشد سطح آن جزء زیربنا و تراکم محاسبه نمی‌گردد. در هر صورت مساحت این حیاط خلوت‌ها جزء سطح اشغال ساختمان می‌باشد.
- ۵-۶-۲- کلیه فضاهای باز داخلی - پاسیو که به صورت متمرکز در یک نقطه از ساختمان احداث گردد و مساحت آنها بیشتر از ۲۴ مترمربع باشد، سطح آن جزء تراکم ساختمانی زیربنا منظور نمی‌گردد.

## ۷-۲- ضوابط مربوط به سیما و منظر شهری

- ۱-۷-۲- نماسازی کلیه وجوه قابل رویت ساختمان و سرپله اعم از ساخته شده و یا ساخت و سازهای جدید الزامی است و پایان کار ساختمان پس از تأیید انجام این امر مجاز می‌باشد.
- ۲-۷-۲- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید بگونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی، طراحی شهری و سایر مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران موجب آلودگی محیطزیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.
- ۳-۷-۲- وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند آجر و سنگ نماسازی شود.
- ۴-۷-۲- در پهنه‌های فعالیت و مختلط، تعدد تابلوهای معرفی فعالیت در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد و هر فعالیت تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که فعالیت مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.
- ۵-۷-۲- در طراحی ابنیه در پهنه سکونت فضای موردنیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه و احداث تأسیسات (چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات بایستی با تمهیدات مناسب و متناسب با نمای اصلی ساختمان از نظر دید عمومی حذف شوند.
- ۶-۷-۲- استفاده از سطوح شفاف و شیشه‌ای با مساحت حداکثر ۲۰ درصد کل سطح نما، مجاز است.
- ۷-۷-۲- تعبیه کانال و لوله‌های تأسیساتی در نماهای اصلی ساختمانها و بناها ممنوع است. شهرداری مجاز است کلیه مالکین و ساکنین ساختمان‌هایی که در نمای اصلی آنها کانال و لوله‌های تأسیساتی به کار رفته، الزام به رفع مورد بنماید.
- ۸-۷-۲- در بکارگیری مصالح ساختمانی واحدهای نوساز در همسایگی ساختمانهای موجود، رعایت هماهنگی در نمای بنا الزامی است.
- ۹-۷-۲- نصب تأسیسات روی بام‌های صاف حداقل به فاصله ۳ متر از لبه بام صورت پذیرد.
- ۱۰-۷-۲- احداث انبار موقت و دائم و انبار کردن وسایل بر روی پشت بام و بالکن‌ها مجاز نیست.
- ۱۱-۷-۲- ایجاد پنجره یا بازشو در دیوارهای واقع در لبه‌های زمین به سمت پلاکهای مجاور مجاز نیست.
- ۱۲-۷-۲- حداقل فاصله مجاز پنجره فضاهای اصلی رو به یکدیگر از واحدهای مسکونی مجزا در یک طبقه ۳ متر است.

- ۲-۷-۱۳- حداکثر ارتفاع مجاز سرپله از روی کف نهایی بام و اتاقک آسانسور ۳/۱۰ متر است.
- ۲-۷-۱۴- نماسازی مشرف به حیاط همسایه و نمای جانبی با مصالح مناسب و هماهنگ با نمای ساختمانهای همسایه به عهده مالک بوده و لازم الاجراست.
- ۲-۷-۱۵- نمای ساختمانها می بایست در کمیسیون معماری شهرداری مورد بررسی و به تأیید برسد.

## ۲-۸- کاربری‌های «قطعی» و «قابل تغییر»

طرح تفصیلی شهر شیراز با رویکرد پهنه‌بندی تهیه شده است، لیکن در جهت حفظ حقوق شهر، کلیه اراضی و سطوح خدمات عمومی (غیرانتفاعی) حاصل از طرح‌های مصوب پیشین که بصورت کاربری موجود و یا اراضی بایر و در چارچوب نیازهای برآمده از برنامه‌ریزی محله‌ای و ناحیه‌ای و منطقه‌ای و در موقعیت مناسب استقرار قرار گرفته‌اند، به صورت کاربری «قطعی» بر روی نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص گردیده است، و آن دسته از این اراضی که به دلایل عدم برخورداری از استانداردها و ضوابط استقرار مندرج در بند ۳-۵ قابلیت تحقق ندارد با کاربری «قابل تغییر» در طرح مشخص شده است.

- ۲-۸-۱- تغییر کاربری این سطوح، منوط به پرداخت حقوق شهری تغییر کاربری به شهرداری می‌باشد.
- ۲-۸-۲- در مواردی که کاربری قابل تغییر بر روی اراضی بایر تعیین گردیده است، تغییر کاربری منوط به تهیه طرح انطباق و تصویب در کمیسیون ماده پنج می‌باشد.
- ۲-۸-۳- نحوه استفاده از اراضی و ضوابط ساخت‌وساز در اراضی با کاربری قابل تغییر پس از تغییر، تابع پهنه‌ای است که کاربری مذکور در آن واقع شده است.

## ۹-۲- ضوابط عمومی احداث بنا

۹-۲-۱- سطوح ایوان و بالکن، در محاسبه سطح مجاز ساختمانی، در صورتی که از یک طرف بسته باشد  $\frac{1}{3}$  مساحت آن و چنانچه طرفین آن بسته باشد  $\frac{2}{3}$  مساحت آن و چنانچه کلیه جهات آن به وسیله دیوار، شیشه یا شبکه مسدود باشد تمام سطح آن جزء تراکم ساختمانی محسوب می‌شود.

۹-۲-۲- زیرزمین و پیلوت و سایر طبقات مشروط به اینکه برای انبار، محل تأسیسات و پارکینگ و فضاهای عمومی در نظر گرفته شده باشد، در حد سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی، جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.

تبصره: انباری خصوصی داخل واحدها در طبقات جزء تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.

۹-۲-۳- حداکثر ارتفاع سطح تمام شده سقف زیرزمین از کف معبر(درحد سطح اشغال مجاز) نبایستی از  $1/50$  متر تجاوز نماید.

۹-۲-۴- پوشش منبع آب و کولر جزء سطح ساختمانی و ارتفاع مجاز نمی‌باشد و ارتفاع آن از آخرین حد ارتفاع مجاز مصوب طرح تفصیلی نبایستی از  $3/10$  متر تجاوز نماید.

۹-۲-۵- در صورت ایجاد و احداث رواق حریم تجاری در حاشیه معابر عمومی و در اجرای طراحی شهری و طرح‌های بدنه‌سازی مصوب، مشروط به اضافه شدن سطح این رواق‌ها و حرائم به فضای عمومی شهر، سطح آنها جزو تراکم ساختمانی مجاز محاسبه نخواهد شد.

۹-۲-۶- ایجاد راه‌پله برای دسترسی طبقات فوقانی از طریق فضای باز مجاز نمی‌باشد.

۹-۲-۷- اضافه ارتفاع دست‌انداز بام برای هم‌تراز کردن خط آسمان بنا با خط آسمان بناهای مجاور بلامانع است و جزء حداکثر ارتفاع مجاز محسوب نخواهد شد. ارتفاع مجاز دست‌انداز  $80$  سانتیمتر می‌باشد.

تبصره: رعایت مسائل ایمنی در طراحی و ساخت‌وساز دست‌انداز الزامی است.

- ۸-۹-۲- در محورهای شمالی - جنوبی، قطعاتی که شامل تعریض می‌گردند و صدور مجوز آنها براساس مساحت سند اولیه می‌باشد، میزان پیش‌آمدگی ساختمان بایستی به‌گونه‌ای باشد که مزاحم قطعات همجوار نگردد.
- ۹-۹-۲- در طراحی ساختمان، رعایت کلیه مباحث مقررات ملی ساختمان و آئین‌نامه ۲۸۰۰ الزامی است.
- ۱۰-۹-۲- ارتفاع دیوار محوطه پلاک نبایستی از کف حیاط از ۲/۵ متر بیشتر باشد.
- ۱۱-۹-۲- ایجاد دسترسی برای کلیه واحدهای مسکونی به حیاط، در هر حالت الزامی است.
- ۱۲-۹-۲- حداکثر ارتفاع مجاز حریم (گردش خریدار) واحدهای تجاری ۰/۶ متر می‌باشد.
- ۱۳-۹-۲- در واحدهای تجاری خطی حداکثر ارتفاع مجاز کرسی واحدهای تجاری ۰/۶ متر می‌باشد.
- ۱۴-۹-۲- ایجاد زیرزمین خارج از حد مالکیت و در زیرگذرها مجاز نمی‌باشد.
- ۱۵-۹-۲- نصب تابلو اعلانات و نوشته‌ها و نقاشیهای تبلیغاتی در بدنه‌های جانبی بناها مجاز نمی‌باشد، مگر مواردی که رأساً توسط شهرداری انجام می‌شود.
- ۱۶-۹-۲- محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری خدماتی بایستی در طرح معماری بنا پیش‌بینی گردد و پس از احداث بنا، نصب تابلوها فقط در محل‌های پیش‌بینی شده در طرح معماری که به تأیید شهرداری رسیده است، مجاز می‌باشد.
- ۱۷-۹-۲- سمت باز شو درب ماشین‌رو و درب حیاط به‌طرف معبر ممنوع است.
- ۱۸-۹-۲- کلیه عقب‌نشینی‌ها در طبقه همکف که به منظور ایجاد ورودی یا معبر سرپوشیده عمومی ایجاد می‌گردد، در صورتیکه حداکثر ۰/۶ متر اختلاف ارتفاع با گذر داشته و متصل به گذر عمومی باشد، جزء تراکم و زیربنا محسوب نخواهد شد.
- ۱۹-۹-۲- سطح پلکانی که صرفاً به منظور خروج اضطراری طراحی و اجرا می‌شود، جزء تراکم محسوب نمی‌شود.
- ۲۰-۹-۲- در زمین‌های تفکیکی که دارای طول یکسان و در یک راستا می‌باشند، ساختمان‌های قدیمی که کمتر یا بیشتر از حد ضابطه ساخت‌وساز نموده‌اند، ملاک عمل پیشروی نمی‌باشند.
- ۲۱-۹-۲- صدور هرگونه مجوز جهت انجام تعمیراساسی و تغییر اساسی می‌بایست با رعایت عقب‌نشینی مطابق طرح تفصیلی و ضوابط باشد.

۲-۹-۲۲- زمینهای مشاعی که دارای عقب‌نشینی (یک یا چند نوبت) می‌باشند، عرصه ملاک عمل جهت سطح اشغال، مساحت عرصه پس از آخرین عقب‌نشینی است. مثلاً چنانچه مساحت عرصه پس از چند نوبت تعریض از ۲۰۰ مترمربع به ۱۵۰ مترمربع تقلیل یابد، مساحت ملاک عمل به لحاظ سطح اشغال، پیشروی و حدود ابعاد اربعه، مساحت باقیمانده (۱۵۰ مترمربع) می‌باشد.

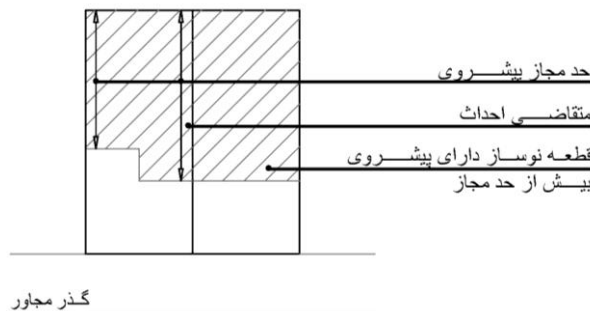
۲-۹-۲۳- در زمین‌های دارای سند چنانچه مساحت وضع موجود و مساحت سند، دارای مغایرت باشد مالک موظف است سند خود را اصلاح نموده و شهرداری براساس سند اصلاحی نسبت به صدور مجوز اقدام نماید.

۲-۹-۲۴- در کلیه پلاک‌هایی که، بخشی از پلاک در طرح تعریض قرار دارد:  
الف- در صورتی که میزان مساحت در تعریض کمتر از ۱۰ درصد مساحت ملک باشد، میزان سطح اشغال و تراکم براساس سند اولیه است.

ب- در صورتی که میزان مساحت در تعریض پلاک بیش از ۱۰ درصد مساحت ملک باشد، سطح اشغال براساس باقیمانده پلاک پس از تعریض و تراکم براساس سند اولیه می‌باشد. در این صورت تا دستیابی به تراکم نهایی حداکثر تا یک طبقه اضافه‌تر با رعایت حقوق مجاورین بلامانع می‌باشد.

۲-۹-۲۵- چنانچه پلاکی در بین دو پلاک ساخته شده قبلی قرار گرفته باشد که براساس ضوابط ساختمانی قبل و با اخذ مجوزهای قانونی، دارای تعداد طبقات و ارتفاع بیشتر از ضوابط ساختمانی طرح تفصیلی مصوب (جدید) باشند، پلاک فوق می‌تواند با رعایت کلیه ضوابط و مقررات به‌خصوص تأمین پارکینگ و رعایت حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی مطابق پلاک‌های مجاور احداث بنا نماید.

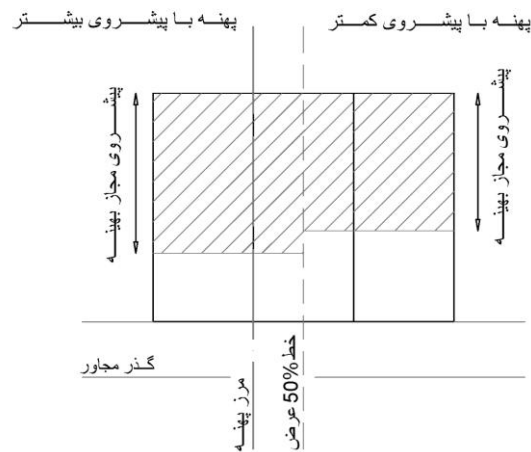
۲-۹-۲۶- چنانچه پلاکی در مجاورت قطعه‌ای نوساز بوده که دارای پیشروی بیش از حد مجاز ملک فوق (طبق ضوابط طرح تفصیلی) و دارای پایان کار از شهرداری باشد، حداکثر تا ۵۰٪ عرض زمین به میزان پیشروی ضلع مشترک پلاک مجاور بلامانع می‌باشد.



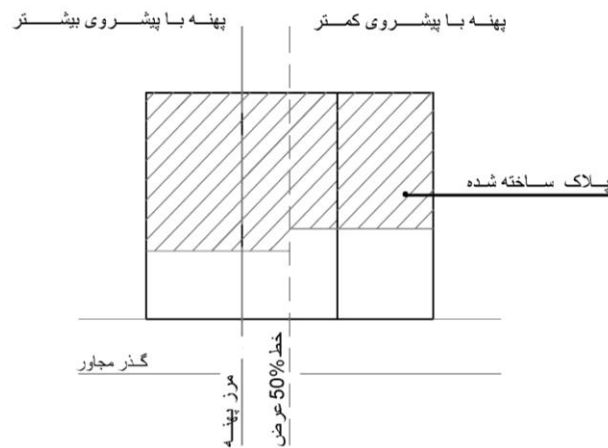
۲-۹-۲۷- چنانچه قطعه‌ای در مجاورت پلاکی با ساخت قدیمی بوده که بیش از حد مجاز ضوابط ساخت‌وساز نموده است، حتی با اخذ رضایت از پلاک مجاور قدیمی، مجاز به پیشروی بیش از حد مجاز تعیین شده در پهنه نمی‌باشد.

۲-۹-۲۸- چنانچه دو قطعه مجاور یکدیگر به دلیل استقرار در دو پهنه متفاوت دارای میزان مجاز متفاوتی در پیشروی باشند:

الف- در صورتی که قطعات مجاورین ساخته نشده باشد، آخرین قطعه‌ای که در محدوده پیشروی کمتر می‌باشد، می‌تواند با پیشروی در حد ۵۰٪ عرض زمین خود را با قطعه با پیشروی مجاز بیشتر تطابق دهد.

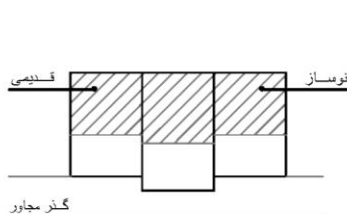
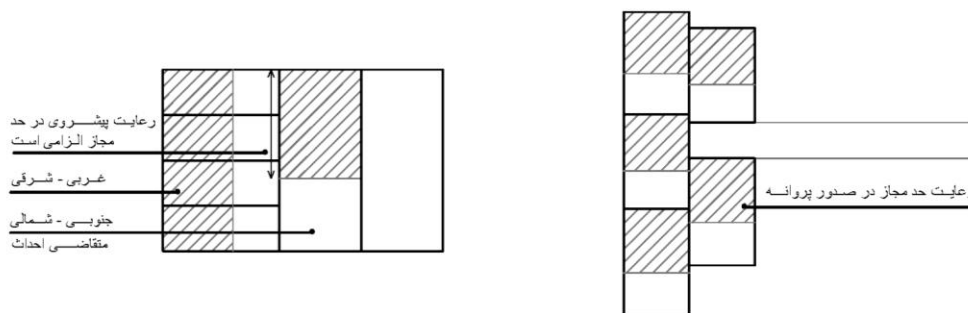


ب- در صورتی که آخرین قطعه واقع در پهنه با پیشروی کمتر براساس ضوابط، احداث بنا نموده باشد، اولین قطعه واقع در پهنه با پیشروی بیشتر، در حد ۵۰٪ عرض زمین میزان پیشروی خود را با قطعه مجاور منطبق نماید. بدیهی است در این صورت میزان کسر شده از سطح اشغال در محاسبات تراکم نهایی منظور می‌گردد.

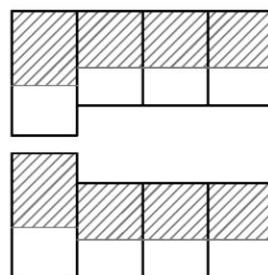


۲-۹-۲۹- در مجاورت پلاک‌هایی که با دو نوع تفکیکی متفاوت در کنار یکدیگر قرار گرفته باشند، مثلاً پلاک اول دارای تفکیکی شرقی - غربی بوده و پلاک دوم دارای تفکیکی شمالی - جنوبی باشد و الگوی استقرار بنا در پلاک متقاضی بایستی مطابق ضابطه باشد، میزان پیشروی در ضلع مجاور با تفکیکی باید صرفاً در حد مجاز ضابطه باشد.

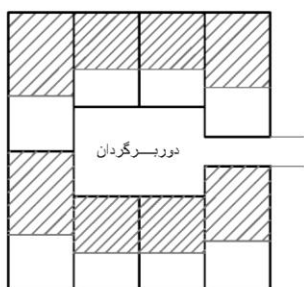
۲-۹-۳۰- در تفکیکی‌های ناهمگون، هر پلاک در حد مجاز خود بایستی اقدام به ساخت‌وساز نماید. تبصره ۱: در حالات استثنایی پیشنهاد شهرداری جهت اظهارنظر نهایی به کمیته فنی کمیسیون ماده پنج ارجاع می‌گردد. تبصره ۱: اگر مساحت پلاک اجازه بدهد ( $S \leq 600$ ) شهرداری میتواند مجوز احداث بنای دو بلوک را صادر نماید. تبصره ۲: درخصوص پیشروی بلوک‌ها نسبت به مجاورین، مقرر گردید نماهای جانبی نیز مانند نمای بر و نمای اصلی، نما شود.



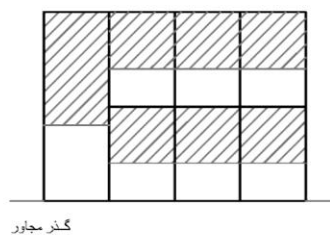
هر پلاک در حد مجاز خود اقدام به احداث بنا نماید



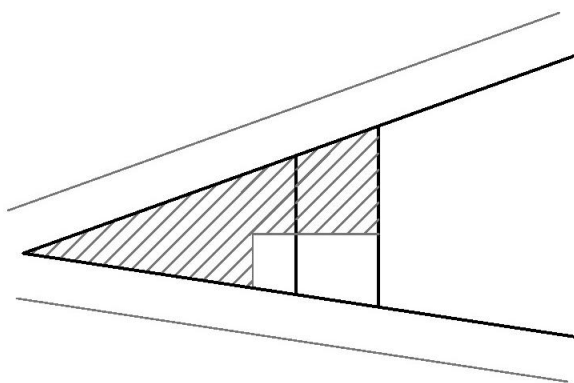
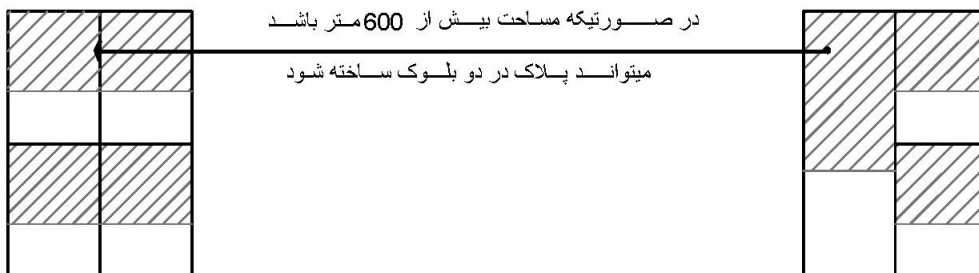
هر پلاک در حد مجاز خود اقدام به احداث بنا نماید



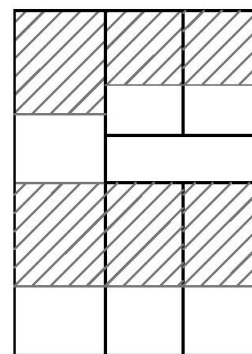
هر پلاک در حد مجاز خود اقدام به احداث بنا نماید



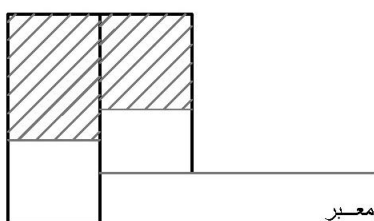
هر پلاک در حد مجاز خود اقدام به احداث بنا نماید



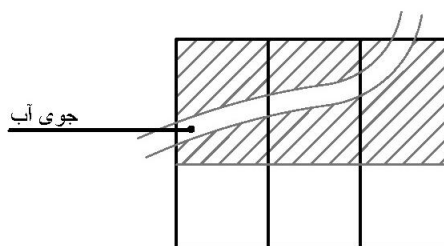
با رعایت سطح اشغال مجاز لذا رعایت پیشروی در ضلع مشترک الزامیست



پیشنهاد می شود که ساختمان به صورت دو بلوک مجزا ساخته شود



هر پلاک در حد مجاز خود اقدام به احداث بنا نماید



رعایت حریم آبراه از طرفین الزامیست ونداسیون بایستی از زیر جدول جوی آب رد شود و شیب فعلی جدول رعایت گردد

۲-۱- مشاعات

فضاهای مشاعی در کلیه ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی مطابق جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره (۱۳) فضاهای مشاعی و مجاز به احداث در مشاعات ساختمان‌های مسکونی

مشاعات ساختمان‌های مسکونی	پارکینگ***	انباری	لابی	سرایداری**	سرویس بهداشتی*	مدیریت	اطلاعات	سایت کامپیوتر	سالن اجتماعات	فضای بازی بچه‌ها	تأسیسات	شوت زیاله	آسانسور	راه‌رو، راه پله و ورزش	هواکش‌ها و نورگیرها
حیاط	√				√										
زیرزمین	√	√	√	√	√	√		√	√	√	√	√	√	√	√
همکف یا پیلوت	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
طبقات		√	√			√		√	√	√	√	√	√		√
پشت‌بام											√		√		√

\* مساحت سرویس بهداشتی در حیاط، حداکثر ۳ مترمربع مجاز است.

\*\* مساحت سرایداری برای مجتمع‌ها، حداکثر ۵۰ مترمربع مجاز می‌باشد.

\*\*\* پارکینگ در حیاط مربوط به واحدهایی است که کمتر از سطح اشغال مجاز احداث بنا کرده و بخشی از پارکینگ مورد نیاز را در حیاط تأمین می‌نماید.

جدول شماره (۱۴) فضاهای مشاعی در مجتمع‌های غیرمسکونی (تجاری - اداری و خدمات)

مشاعات ساختمانهای تجاری - اداری و خدمات	نگهبانی	سرایداری**	نمازخانه***	سرویس بهداشتی	کامپیوتر* مدیریت و سایت	اطلاعات**	پارکینگ	راه پله و آسانسور	تأسیسات
حیاط	√								
زیرزمین	√	√		√			√	√	√
همکف	√	√	√	√	√	√	√	√	
طبقات			√	√	√		√	√	
پشت‌بام								√	√

\* مساحت اتاق مدیریت و سایت کامپیوتر حداکثر ۴۰ مترمربع

\*\* سرایداری حداکثر ۵۰ مترمربع

\*\*\* اطلاعات حداکثر ۶ مترمربع

\*\*\*\* ارجاع به بند ۲-۳-۱۲

## ۱۱-۲- سایر ضوابط عمومی

۱۱-۲-۱- احداث ساختمان پست ترانسفورماتور برق و تأسیسات دستگاههای تلفن شهری (بدون فضای اداری) و ایستگاه تقلیل فشار گاز در کلیه پهنهها با رعایت ضوابط زیست محیطی و سلامت و ایمنی مجاز می باشد. بدیهی است رعایت ضوابط ایمنی موردنظر اداره آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری ضروری است. لازم به توضیح است احداث فضای فوق در معابر عمومی در پیادهروها ممنوع است.

۱۱-۲-۲- هرگونه تخریب و یا احداث ساختمانهای جدید و یا الحاق ساختمان دیگر با هر نوع کاربری به ساختمان قبل و تغییرات اساسی ساختمان بایستی با مجوز شهرداری انجام پذیرد.

۱۱-۲-۳- تعمیرات و تغییرات اساسی ای که منجر به تغییر سازه و تغییر عملکردی فضا می گردد، نیازمند اخذ مجوز از شهرداری می باشد. هرگونه تعمیرات و تغییرات غیراساسی نظیر گچ کاری، کاشی کاری، مرمت پشت بام، کف سازی محوطه های داخلی ساختمان، تعمیرات تأسیساتی (آب، برق، گاز، تلفن و فاضلاب)، عملیات محوطه سازی داخل فضای باز قطعه مالکیت، نیاز به اخذ مجوز از شهرداری ندارد.

**تبصره:** نماسازی نیاز به اخذ مجوز از شهرداری دارد.

۱۱-۲-۴- رعایت ضوابط آتش نشانی و خدمات ایمنی در کلیه پهنهها الزامی است .

۱۱-۲-۵- در صورتیکه یک قطعه مالکیت مشمول چند نوع ضابطه گردد، بالاترین ارجحیت شامل ضوابط عمومی می گردد.

۱۱-۲-۶- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی ممنوع است و می بایستی از طریق شبکه فاضلاب شهر دفع گردد.

۱۱-۲-۷- ضوابط ساخت و ساز (مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و بازسازی) در کلیه آثار و محوطه های تاریخی و فرهنگی ثبت شده توسط سازمان میراث فرهنگی، تابع ضوابط و مقررات مصوب میراث فرهنگی خواهد بود.

۱۱-۲-۸- تغییر در نمای ابنیه ارزشمند تاریخی و هرگونه اقدام برای ایمن سازی این ابنیه و تغییرات در داخل بنا، منوط به مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

۱۱-۲-۹- در طراحی اجرایی کلیه ساختمانهای مسکونی و غیرمسکونی رعایت کلیه مباحث مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۲-۱۱-۱۰- رعایت ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و آیش در محدوده شهری براساس دستورالعمل ماده ۱۴ زمین شهری مصوب مورخ ۲۵/۴/۷۴ و اصلاحیه‌های بعدی الزامی است. در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ و اصلاحیه مصوب ۸۸/۵/۱۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام رعایت گردد.

۲-۱۱-۱۱- کلیه اراضی مشجر و اراضی با کاربری باغ و فضای سبز در طرح که به‌استناد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت به قطعات کمتر از مساحت قید شده در آیین‌نامه ماده ۱۴، تفکیک و یا افراز گردیده‌اند، هر گونه تصمیم‌گیری در خصوص تعیین و یا تغییر کاربری و یا ساخت‌وساز بایستی در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

۲-۱۱-۱۲- در کلیه زیر پهنه‌های فعالیت (S) و مختلط (M) و سکونت عام (R۱) به‌استثناء محدوده استحفاظی باغات به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک، در قطعات با وسعت سه برابر حد نصاب تفکیک در پهنه، به‌عنوان تشویق مشمول ضابطه ساختمانی (از لحاظ سطح اشغال و تراکم) پهنه‌ی تا یک رده بالاتر و املاک واقع در پهنه‌های رده آخر یک طبقه تشویقی معادل زیربنای مجاز آخرین طبقه با رعایت ضوابط عرض گذر و در قطعات با وسعت پنج برابر حد نصاب تفکیک در پهنه، مشمول ضابطه ساختمانی (از لحاظ سطح اشغال و تراکم) پهنه‌ی تا دو رده بالاتر و املاک واقع در پهنه‌های رده آخر دوطبقه تشویقی معادل دوبرابر زیربنای مجاز آخرین طبقه در طبقات معادل پهنه هم‌تراز از نظر تعداد طبقات با رعایت ضابطه عرض گذر مجاز می‌باشد. **تبصره:** در محدوده‌های میراث تاریخی و حرایم آنها چنانچه ضوابط تشویقی فوق از ضوابط ارتفاعی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری بیشتر باشد، ضوابط میراث فرهنگی ملاک عمل خواهد بود.

۲-۱۱-۱۳- در محدوده بافت‌های فرسوده جهت تشویق به تجمیع قطعات، در صورت تجمیع بیش از دو قطعه، برای هر قطعه اضافه بر دو قطعه و مشروط به رسیدن مساحت قطعات تجمیعی به حد نصاب ساخت‌وساز (۲۱۰ مترمربع)، به میزان ده درصد و حداکثر تا حد یک طبقه (سطح اشغال مجاز) به تراکم نهایی اضافه می‌گردد.

۲-۱۱-۱۴- به منظور ارتقاء عملکرد محورها و گستره‌های فعالیت با عملکرد شهری و فراشهری با زیر پهنه‌های S۱۲۲ و S۲۱۱ و مختلط با زیر پهنه‌های M۱۱۱ و M۱۲۱ و کلیه زیر پهنه‌های سکونت عام R۱ (به استثناء R۱۱) به قطعات واقع در پهنه‌های مذکور که دارای مساحت

بیش از یک هکتار می‌باشند، به استثنای فضاهای عمومی و باز، نیازمند تهیه طرح انطباق و

تصویب در کمیسیون ماده پنج در چارچوب ضوابط ذیل می‌باشند :

جدول شماره (۱۵) ضوابط ساختمانی قطعات با مساحت بیش از ۱ هکتار

پهنه	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	طبقات	ارتفاع	حداقل عرض گذر
S	( براساس طرح انطباق )	۳۵	( براساس طرح انطباق)	( براساس طرح انطباق)	۴۵
M	( براساس طرح انطباق)	۳۰	( براساس طرح انطباق)	( براساس طرح انطباق)	۴۵
R۱	( براساس طرح انطباق)	۲۵	( براساس طرح انطباق)	( براساس طرح انطباق)	۳۶

۲-۱۱-۱۵- کلیه پروانه‌های ساختمانی صادره تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی جدید که تا زمان اعتبار

پروانه، عملیات ساختمانی را آغاز نموده و مدت اعتبار آن‌ها منقضی نشده باشد، همچنان

معتبر بوده و صدور گواهی پایان کار ساختمانی در مورد آن‌ها بلامانع است. در صورت عدم

شروع عملیات ساختمانی در مهلت مقرر در پروانه، مشمول طرح تفصیلی جدید خواهند بود.

۲-۱۱-۱۶- پس از تصویب این ضوابط در کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس وزارت راه و شهرسازی

جایگزین ضوابط جاری و ملاک عمل شهرداری قرار می‌گیرد و چنانچه تغییر و یا

اصلاحاتی، موردنیاز باشد می‌بایست موارد مجدداً به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

## ۱۲-۲- قوانین و آئین نامه‌ها (پیوست‌ها)

قوانین و آئین نامه‌هایی که به نوعی با ضوابط ساخت‌وساز در شهر شیراز در ارتباط هستند، در قالب پیوست‌های ضمیمه بشرح ذیل می‌باشند:

پیوست شماره ۱) ماده ۱۴ قانون زمین شهری

پیوست شماره ۲) آئین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها و انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها، برکه‌های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب هیئت وزیران مورخ ۱۳۷۹/۸/۱۱ و اصلاحیه مورخ ۸۲/۱۲/۱۳

پیوست شماره ۳) ماده واحده قانون منع احداث بنا و ساختمان در طرفین خطوط لوله گاز مصوب ۱۳۵۰/۳/۳۱ که طی بخشنامه مورخ ۱۳۶۵/۷/۹ به کلیه وزارتخانه‌ها و دستگاه‌های دولتی ابلاغ گردیده است.

پیوست شماره ۴) قوانین و تصویب نامه‌های مربوط به حریم خطوط هوایی شبکه‌های توزیع برق

پیوست شماره ۵) ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی مصوب مورخ ۶۸/۳/۸  
پیوست شماره ۶) ضوابط و معیارهای استقرار صنایع و مراکز خدماتی (تصویب نامه شماره ۶۴۶۷۷) مورخ ۷۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران و اصلاحیه‌های بعدی آن

پیوست شماره ۷) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۷۴/۴/۳۱ و اصلاحیه ۸۵/۸/۱

پیوست شماره ۸) مصوبه شورایی شهرسازی و معماری ایران در خصوص (ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری) ۸۷/۹/۲۵

پیوست شماره ۹) قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی

پیوست شماره ۱۰) قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ و اصلاحیه مصوب ۸۸/۵/۱۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام

پیوست شماره ۱۱) تعاریف کاربری‌های شهری و عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری مصوبه مورخ ۸۹/۴/۱۰ شورایی شهرسازی و معماری ایران

پیوست شماره ۱۲) تعاریف محدوده و حریم شهر

### ۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های مختلف

#### ۳-۱- ضوابط ساخت و ساز در پهنه سکونت

۳-۱-۱- ویژگی‌های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در پهنه سکونت (شامل میزان تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات، ارتفاع مجاز ساختمانی و فضای باز مورد نیاز هر واحد مسکونی) در جداول شماره ۱۷ و ۱۸ این فصل ارائه شده و لازم‌الاجراست.

۳-۱-۲- استفاده از تراکم‌های پیش‌بینی شده در جدول شماره (۱۷) منوط به احراز تمامی شرایط (مساحت قطعه، عرض گذر پیشنهادی و پارکینگ مورد نیاز) می‌باشد.

۳-۱-۳- ساخت و ساز در قطعات موجود که مساحت آن در هریک از زیرپهنه‌های سکونت کمتر از حداقل اندازه قطعه پهنه مورد نظر باشد، براساس جدول شماره (۱۷ و ۱۸) کاهش می‌یابد.

۳-۱-۴- حداکثر تعداد طبقات در هر یک از زیرپهنه‌های سکونت نمی‌تواند از حداکثر تعداد طبقات در رابطه با عرض گذر طبق جدول زیر بیشتر باشد.

جدول شماره (۱۶) حداکثر تعداد طبقات در زیرپهنه‌های سکونت در رابطه با عرض گذر

عرض گذر (متر)	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۶	۲۰
تعداد طبقات	۲	۳	۴	۵	۶	۸

۳-۱-۵- چنانچه رعایت حداقل فضای باز با افزایش تعداد طبقات، علیرغم کاهش سطح اشغال طرح منافات داشته باشد، تراکم ساختمانی یا تعداد واحدها باید تا حد تطابق با حداقل فضای باز تقلیل یابد.

۳-۱-۶- باتوجه به حداقل سرانه خالص مسکونی و در نظر گرفتن اقتصاد زمین و مسکن در شیراز و در چارچوب سایر ضوابط و مقررات این طرح از جمله تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی، احداث واحدهای مسکونی کمتر از ۵۰ مترمربع در شهر شیراز مجاز نخواهد بود.

۳-۱-۷- متناسب با کاهش سطح اشغال زمین در کلیه زیرپهنه‌های مسکونی عام و با رعایت سقف تراکم مجاز و تناسب عرض معبر، حداکثر تا یک طبقه افزایش طبقات با رعایت ضوابط عمومی مجاز می‌باشد.

۳-۱-۸- در تمامی زیرپهنه‌های سکونت، تعداد و طبقات مسکونی مجاز تعیین شده در جدول شماره (۱۷) از اولین طبقه مسکونی به بالا (احداث شده بر روی زیرزمین یا پیلوت) محاسبه می‌شود.

۳-۱-۹- محل توده‌گذاری در تمامی پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های مسکونی عام، ضمن رعایت حقوق همسایگی (و رعایت محدودیت‌های فضای سبز موجود) و رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در محدوده ۶۰ درصد شمال طول پلاک تعیین می‌شود و در صورتی که به دلیل پلاک‌بندی امکان استقرار بنا در شمال ملک وجود نداشته باشد، نحوه استقرار ساختمان با رعایت موارد فوق به تشخیص شهر ساز دارای صلاحیت و تأیید شهرداری در شرق و یا غرب پلاک تعیین می‌گردد.

**تبصره ۱:** پیش‌آمدگی توده ساختمانی در محدوده سطح اشغال مجاز طول پلاک در پهنه برای تمامی قطعات جزء حقوق مکتسبه قطعی است و در همجواری با قطعاتی که دارای طولی کمتر از پلاک مورد نظر می‌باشند، محدود نمی‌گردد.

**تبصره ۲:** در محدوده‌هایی از شهر که در وضع موجود، وجه غالب نحوه استقرار توده ساختمانی براساس طرح‌های تهیه شده قبلی، بغیر از محدوده شمال قطعات می‌باشد، محل توده‌گذاری مطابق با طرح‌های قبلی تعیین می‌گردد.

۳-۱-۱۰- میزان سطح اشغال زیرزمین ساختمانهای مسکونی جهت تأمین پارکینگ، حداکثر تا ۱۰ درصد با احتساب رمپ‌بیشتر از سطح اشغال مجاز است.

۳-۱-۱۱- تأمین پارکینگ مورد نیاز هر قطعه جهت کلیه واحدهای مسکونی به میزان محاسبه شده طبق جدول شماره (۱۰)، تعداد واحد پارکینگ‌های مورد نیاز در زیرزمین یا پیلوت و یا هر دو الزامی است.

۳-۱-۱۲- برای ساختمانهای سه طبقه روی پیلوت و یا چهار طبقه روی زیرزمین و بالاتر نصب آسانسور الزامی است.

۳-۱-۱۳- احداث پلکان خروج اضطراری (پله فرار) در فاصله مناسب از پلکان اصلی در فضای آزاد و یا مکان مناسب مورد تأیید شهرداری، طبق ضوابط ذیل الزامی است:

۳-۱-۱۳-۱- بناهای بیشتر از شش طبقه (شش سقف از روی سطح زمین)

۳-۱-۱۳-۲- بناهای شش طبقه با ۴ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه

۳-۱-۱۳-۳- بناهای پنج طبقه با ۶ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه

۳-۱-۱۳-۴- بناهای چهار طبقه با ۸ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه

۳-۱-۱۳-۵- بناهای سه طبقه با ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه

- ۳-۱-۱۴- در کلیه ساختمانهای مسکونی رعایت ضوابط مربوط به ایمنی ساختمان که توسط مراجع ذیصلاح ارائه گردیده الزامی است.
- ۳-۱-۱۵- کلیه ساختمانهای مسکونی بیش از بیست واحد و یا با مساحت بیش از ۲۰۰۰ مترمربع زیربنا بایستی دارای برق اضطراری باشد.
- ۳-۱-۱۶- نماسازی کلیه بدنه‌های قابل رویت ساختمانهای مسکونی الزامی است و در مناطقی که به تشخیص شهرداری استفاده از مصالح همگون و هم شکل لازم‌الاجرا باشد، موضوع بایستی در پروانه ساختمانی درج گردد.
- تبصره: نماسازی مشرف به حیاط همسایه با استفاده از مصالح مناسب به عهده مالک بوده و لازم‌الاجرا است.
- ۳-۱-۱۷- حداکثر مساحت انباری برای هر واحد مسکونی با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع، ۱۲ مترمربع و برای واحدهای با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع، مساحت انباری می‌تواند حداکثر معادل ۱۰ درصد مفید هر واحد باشد.
- ۳-۱-۱۸- احداث سرایداری جهت مجتمع‌های مسکونی دارای ده واحد و بیشتر به مساحت حداکثر ۵۰ مترمربع الزامی است.
- تبصره: در مجتمع‌های مسکونی با بیش از ۵۰ واحد مسکونی اضافه نمودن یک واحد سرایداری به ازاء هر ۵۰ واحد بلامانع می‌باشد.
- ۳-۱-۱۹- احداث لابی برای مجتمع‌های دارای ۱۰ واحد و بیشتر الزامی است (حداقل مساحت لابی معادل یک مترمربع به‌ازاء هر واحد مسکونی است)
- ۳-۱-۲۰- احداث یک واحد سرویس بهداشتی در حیاط به میزان حداکثر سه مترمربع مازاد بر سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز بلامانع و در ساختمان‌های مسکونی ۱۰ واحد و بیشتر الزامی است.
- ۳-۱-۲۱- احداث سالن اجتماعات در مجتمع‌های مسکونی با ۲۰ واحد و بیشتر الزامی است (حداقل مساحت سالن اجتماعات معادل ۱/۵ مترمربع به‌ازاء هر واحد مسکونی است).
- ۳-۱-۲۲- طراحی ورودی اصلی ساختمان باید بصورت مجزا از فضای پارکینگ و در ارتباط مستقیم با لابی و دستگاه پله باشد.
- ۳-۱-۲۳- دسترسی به فضای باز و آزاد باید برای کلیه واحدها امکان‌پذیر باشد.
- ۳-۱-۲۴- حداقل ۵۰٪ فضای آزاد باید به فضای سبز اختصاص یابد. این موضوع بایستی در نقشه‌های طبقه همکف ارائه شده به شهرداری نیز منعکس گردد.
- ۳-۱-۲۵- ایجاد ناودانی آب باران و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد.
- ۳-۱-۲۶- در هر مجموعه لازم است محل کنتور آب، برق و گاز و سایر تأسیسات در نقشه‌های مربوطه مشخص گردد.

- ۳-۱-۲۷- عرض پله حداقل ۱۱۰ سانتیمتر و در ساختمانهای ۸ واحد و بیشتر، ۱۲۰ سانتیمتر می‌باشد.
- ۳-۱-۲۸- در صورتیکه در یک پاگرد بیش از یک درب واحد باز شود، طراحی پیش فضای ورودی برای هر واحد الزامی است.
- ۳-۱-۲۹- احداث آسانسور در میان دستگاه پله ممنوع می‌باشد.
- ۳-۱-۳۰- احداث درب سرتاسری در گذر جهت دسترسی به پارکینگ ممنوع می‌باشد.
- ۳-۱-۳۱- احداث درب پارکینگ در پخ گذر ممنوع می‌باشد. (صرفاً احداث درب پیاده مجاز است)
- ۳-۱-۳۲- احداث واحد مسکونی در زیرزمین ممنوع می‌باشد.
- ( مگر در مواردی که به علت شیب زیاد با رعایت مسایل فنی و موافقت معاونت شهرسازی و معماری امکان‌پذیر تشخیص داده شود.)
- ۳-۱-۳۳- در کلیه زیرپهنه‌های مسکونی عام (R۱) چنانچه بخشی یا تمامی پارکینگ موردنیاز در زیرزمین تأمین گردد، باقیمانده مساحت پیلوت مازاد بر سطح موردنیاز تأمین پارکینگ تا سطح اشغال مجاز طبقه همکف و به شرط رعایت حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی می‌تواند به کاربری مسکونی اختصاص یابد.

جدول شماره (۱۷) ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه‌های سکونت در طرح تفصیلی شهر شیراز (نقشه‌های ۱:۲۰۰۰)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع* متر	ضوابط کلی ساخت و ساز				مشخصات زیرپهنه‌ها	کد سه رقمی	پهنه‌ها	کد دو رقمی	پهنه‌های اصلی (با کد یک رقمی)	پهنه‌های کلان
					حداقل عرض معبور	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی						
	۳۰	۷۰	۲۱۰	۱۱	۶	۶۰	۲	۱۲۰	مسکونی دو طبقه	R۱۱۱		R۱۱	مسکونی عام (R۱)	سکونت (R)
	۲۵	۲۵۰	۳۰۰	۱۴/۲۰	۸	۶۰	۳	۱۸۰	مسکونی سه طبقه	R۱۲۱	مسکونی با تراکم متوسط	R۱۲		
	۲۰	۳۰۰	۴۰۰	۱۷/۴۰	۱۰	۶۰	۴	۲۴۰	مسکونی چهار طبقه	R۱۲۲				
	۲۰	۳۵۰	۵۰۰	۲۱/۶۰	۱۲	۵۵	۵	۲۶۰	مسکونی پنج طبقه	R۱۳۱	مسکونی با تراکم زیاد	R۱۳		
	۲۰	۴۰۰	۵۰۰	۲۳/۸۰	۱۶	۵۰	۶	۲۸۰	مسکونی شش طبقه	R۱۳۲				
	—	—	—	تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح ویژه مداخله					مسکونی ویژه بافت تاریخی	R۲۱۱	مسکونی ویژه بافت تاریخی	R۲۱	مسکونی ویژه (R۲)	
	۲۵	۲۵۰	۲۵۰	۱۷/۴۰	۱۰	۵۵	۴	۲۰۰	مسکونی ویژه بافت مرکزی چهار طبقه	R۲۲۱	مسکونی ویژه بافت مرکزی	R۲۲		
	۲۰	۳۰۰	۳۰۰	۲۱/۶۰	۱۲	۵۰	۵	۲۴۰	مسکونی ویژه بافت مرکزی پنج طبقه	R۲۲۲				
	—	—	—	تثبیت وضع موجود					مسکونی ویژه بافت ارزشمند روستایی	R۲۳۱	مسکونی ویژه بافت ارزشمند روستایی	R۲۳		
	۲۰	۶۰۰	۸۰۰	۳۳/۴۰	۲۴	۳۵	۹	۳۰۰	مسکونی ویژه هفت تا نه طبقه	R۲۴۱	مسکونی ویژه بلندمرتبه	R۲۴		
نیمه پیوسته	۲۵	۸۰۰	۱۲۰۰	۴۳	۲۴	۳۰	۱۲	۳۵۰	مسکونی ده تا دوازده طبقه	R۲۴۲				
با ارائه طرح توجیهی و نایب‌پوسته	۲۵	۲۰۰۰	۵۰۰۰	۲۱/۶۰	-	۲۵	۵	۱۲۰	مجتمع مسکونی با تراکم کم	R۲۵۱	مجتمع‌های مسکونی	R۲۵		
	۲۰	۲۰۰۰	۵۰۰۰	۳۰/۱۰	-	۲۵	۸	۱۸۰	مجتمع مسکونی با تراکم متوسط	R۲۵۲				
	۲۵	۵۰۰۰	۱۰۰۰۰	۳۶/۵	-	۲۵	۱۰	۲۳۰	مجتمع مسکونی با تراکم زیاد	R۲۵۳				
	۲۵	۵۰۰۰	۱۰۰۰۰	۴۳	-	۲۵	۱۲	۲۸۰	مجتمع مسکونی با تراکم بسیار زیاد	R۲۵۴				
	۲۵	۵۰۰۰	۱۰۰۰۰	نامحدود	با ارتفاع نامحدوده (نشانه‌های شهری)			۳۵۰	مجتمع مسکونی با تراکم بسیار زیاد با ارتفاع نامحدود	R۲۵۵				

\* در صورت عدم احداث زیرزمین، از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می‌گردد.

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.

تبصره ۲: مساحت رمپ جزء مساحت حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد.

جدول شماره (۱۸) ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه‌های سکونت در طرح تفصیلی شهر شیراز متناسب با مساحت قطعه و عرض گذر

ملاحظات	حداکثر سطح اشتغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداقل عرض معبر	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	مساحت قطعه S (مترمربع)	زیر پهنه‌ها (کد سه رقمی)	پهنه‌ها (کد دو رقمی)	پهنه‌های اصلی (کد یک رقمی)	پهنه‌های کلان
	۶۰	۲	۶	۱۲۰	$140 > S > 70$	مسکونی سه طبقه R۱۲۱	مسکونی با تراکم متوسط R۱۲	مسکونی عام R۱	سکونت R
	۶۰	۳	۸	۱۵۰	$140 \leq S < 250$				
	۶۰	۳	۸	۱۸۰	$250 \leq S$				
	۶۰	۲	۶	۱۲۰	$140 > S > 70$	مسکونی چهار طبقه R۱۲۲			
	۶۰	۳	۸	۱۵۰	$140 \leq S < 180$				
	۶۰	۳	۸	۱۸۰	$180 \leq S < 300$				
	۶۰	۴	۱۰	۲۴۰	$300 \leq S$				
	۵۵	۲	۶	۱۱۰	$140 > S > 70$	مسکونی ۵ طبقه R۱۳۱	مسکونی با تراکم زیاد R۱۳		
	۵۵	۳	۸	۱۴۵	$140 \leq S < 180$				
	۵۵	۳	۸	۱۶۵	$180 \leq S < 250$				
	۵۵	۴	۱۰	۲۲۰	$250 \leq S < 350$				
	۵۵	۵	۱۲	۲۶۰	$350 \leq S$				
	۵۰	۲	۶	۱۰۰	$140 > S > 70$	مسکونی ۶ طبقه R۱۳۲			
	۵۰	۳	۸	۱۳۰	$140 \leq S < 180$				
	۵۰	۳	۸	۱۵۰	$180 \leq S < 250$				
	۵۰	۴	۱۰	۲۰۰	$250 \leq S < 350$				
	۵۰	۵	۱۲	۲۴۰	$350 \leq S < 400$				
	۵۰	۶	۱۶	۲۸۰	$400 \leq S$				
	۵۵	۲	۶	۱۱۰	$70 < S < 140$	مسکونی ویژه بافت مرکزی چهار طبقه R۲۲۱	مسکونی ویژه R۲		
	۵۵	۳	۸	۱۴۰	$140 \leq S < 180$				
	۵۵	۳	۸	۱۶۰	$180 \leq S < 250$				
	۵۵	۴	۱۰	۲۰۰	$250 \leq S$				
	۵۰	۲	۶	۱۰۰	$70 < S < 140$	مسکونی ویژه بافت مرکزی پنج طبقه R۲۲۲			
	۵۰	۳	۸	۱۳۰	$140 \leq S < 180$				
	۵۰	۳	۸	۱۵۰	$180 \leq S < 250$				
	۵۰	۴	۱۰	۲۰۰	$250 \leq S < 300$				
	۵۰	۵	۱۲	۲۴۰	$300 \leq S$				

جدول شماره (۱۹) پهنه‌های سکونت اندیس دار در منطقه ۱

حداکثر ارتفاع	حداکثر سطح اشتغال		حداقل اندازه قطعه	تعداد طبقات ساختمانی	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	پهنه اندیس دار
	طبقات بالاتر (درصد)	همگف (درصد)				
۱۴	۶۰	۶۰	۳۰۰	۴ طبقه روی زیرزمین	۲۴۰	R۱۲۱-۱

### ۲-۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه فعالیت

۱-۲-۳- این پهنه به تفکیک زمینه‌های فعالیت، از زیرپهنه‌های متمایز تجاری، خدماتی، اداری و صنعتی و یا اختلاطی از این فعالیتها در مقیاس عملکردی زیرمنطقه‌ای (محلی، ناحیه‌ای)، منطقه‌ای، شهری و فراشهری تشکیل گردیده و عرصه اصلی استقرار و بارگذاری مناسب فعالیت، برای جلوگیری از تداخل نامناسب کاربریها، ارتقای کیفیت محیط شهری، در جهت رونق فعالیت‌های سازگار با محیط زندگی ساکنین شهر شیراز است.

پهنه کلان فعالیت (S)، شامل سه پهنه با کد یک رقمی (S۱، S۲، S۳) و نه پهنه با کد دو رقمی شامل؛ بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی) (S۱۱)، محورهای تجاری، اداری و خدمات (S۱۲)، گستره‌ها و کانونهای تجاری، اداری و خدمات (S۲۱)، محورهای تجاری، اداری و خدمات (S۲۲)، گستره‌ها و کانونهای تجاری و اداری و خدمات با غلبه فرهنگی (S۲۳)، گستره‌های خدمات عمومی (S۲۴)، محورها و گستره‌های گردشگری و فرهنگی (S۲۵)، صنعت (S۳۱)، گستره و محورهای کارگاهی تولیدی (S۳۲) است که با توجه به مقیاس و نوع عملکرد و عوامل مختلف کالبدی از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات در ۲۲ زیرپهنه با کد سه رقمی و به شرح جدول شماره (۲۰) طبقه‌بندی شده‌اند.

۲-۲-۳- حداکثر ارتفاع مفید ساختمان در طبقات همکف برای واحد تجاری، با عملکرد منطقه‌ای، شهری و فراشهری با نیم طبقه ۶/۵ متر و بدون نیم طبقه ۴/۵ متر و در طبقه اول و زیرزمین تجاری ۴/۵ متر و در طبقه همکف برای واحدهای تجاری با عملکرد زیرمنطقه‌ای ۴/۵ متر تعیین می‌گردد. تبصره: احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری فقط در طبقه همکف مجاز است و در سایر طبقات ممنوع می‌باشد.

۳-۲-۳- صدور پروانه ساختمانی با کاربری مسکونی و یا مختلط در این پهنه (S)، به استثناء زیرپهنه‌های S۱۱۱، S۲۴، S۲۵۲، S۲۵۳ و S۳ بنا به درخواست مالک با رعایت حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و تأمین فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی براساس ضوابط و با حداکثر تعداد طبقات پهنه (S) موردنظر بلامانع می‌باشد.

۴-۲-۳- در قطعات شمال محورهای شرقی - غربی که توده ساختمانی آنها در شمال قطعه شکل گرفته، حیاط و فضای باز مجاور معبر می‌باشد، از بدنه یا جداره شفاف و رویت‌پذیر برخوردار بوده و فاقد دیوار باشد.

۵-۲-۳- در کلیه زیرپهنه‌های عملکردی فعالیت (S) در صورت عدم برخورداری پلاک از نظر حدنصاب مساحت و یا گذر پهنه مربوطه، ضوابط و مقررات ساختمانی پلاک مذکور بدون تغییر سلسله‌مراتب عملکردی پهنه و صرفاً به لحاظ تراکمی شامل موارد ذیل می‌گردد:

- در صورت عدم برخورداری پلاک از حد نصاب مساحت و یا گذر پهنه مربوطه، ضوابط ساخت‌وساز پلاک مشمول کد پهنه همسان (محور یا گستره) یک سطح پایین تر می‌گردد.
- در صورت عدم برخورداری پلاک از حد نصاب مساحت پلاک و گذر پهنه مربوطه، ضوابط ساخت‌وساز پلاک، مشمول پهنه همسان (محور یا گستره) دو سطح پایین تر می‌گردد.
- ۳-۲-۶- در زیرپهنه‌های S در قطعات با مساحت بالای ۲۰۰۰ مترمربع، سطح اشغال، بارگذاری و تخصیص فضای سبز و باز و همچنین بلندمرتبه‌سازی (در صورت درخواست مالک) می‌باید با ارائه طرح توجیهی (شامل گزارشات توجیهی شهرسازی، ترافیکی، معماری، لفاف فضایی اقتصادی و زیست‌محیطی) جهت بررسی و تصویب در حوزه معاونت شهرسازی شهرداری شیراز صورت پذیرد. بدیهی است باتوجه به جدول ضوابط در اینگونه زمینها حداکثر سطح اشغال ۳۵ درصد می‌باشد.
- ۳-۲-۷- عقب‌نشینی توده ساختمان در طبقه همکف و آزادسازی فضا جهت تردد، مکث و تجمع عابرین پیاده در محورهای کار و فعالیت در گذرهای بیش از ۱۸ متر به میزان ۳ متر الزامی است.
- ۳-۲-۸- در محورهای کار و فعالیت در صورت درخواست مسکونی (مطابق بند ۳-۲-۳)، رعایت حریم تجاری (عقب‌نشینی توده ساختمان در طبقه همکف) الزامی است، لیکن امکان بهره‌برداری تا سقف تراکم را دارد.
- ۳-۲-۹- در این پهنه ایجاد پیلوت در جوار معبر اصلی ممنوع می‌باشد.
- ۳-۲-۱۰- احداث واحدهای تجاری در زیرپهنه‌های با عملکرد زیرمنطقه‌ای (S۱۲۴)، (S۲۱۳) تنها در طبقه همکف و در زیرپهنه‌های با عملکرد منطقه‌ای (S۱۲۳ - S۲۱۲ - S۲۲۲ - S۲۳۲) تنها در طبقات همکف و اول و در زیرپهنه‌های با عملکرد فراشهری، شهری و حوزه‌ای (S۱۲۱ - S۱۲۲ - S۲۱۱ - S۲۲۱ و S۲۳۱) در طبقات زیرزمین اول، همکف و اول مجاز خواهد بود.
- تبصره: استفاده از کاربری تجاری در تمامی طبقات قطعات واقع در پهنه‌های فعالیت که مساحت آن سه برابر مساحت و حد نصاب تفکیک آن پهنه باشد، بلامانع می‌باشد.
- ۳-۲-۱۱- در پهنه‌های S۱۲ و S۲۲ حد تعیین شده برای پهنه نشان دهنده عمق نفوذ قابل قبول برای عملکرد فعالیت در جبهه پشت محور بوده ولی شرط لازم برای برخورداری از ضوابط این پهنه‌ها، دسترسی مستقیم قطعاتی است که در حال حاضر وجود داشته یا از تجمیع قطعات پشت جبهه با قطعات بر محور به‌دست خواهند آمد، در هر صورت رعایت حقوق همجواری‌ها الزامی می‌باشد، در غیر این صورت از پهنه مجاور تبعیت خواهد کرد.

۱۲-۲-۳- پیش‌بینی نمازخانه در مجتمع‌های تجاری بزرگ و مجتمع‌های تجاری - اداری و خدماتی براساس ضوابط زیر الزامی است:

- در مجتمع‌های تجاری - اداری با بیش از ۲۰ واحد و حداقل ۶۰۰ مترمربع سطح زیربنای مفید احداث نمازخانه الزامی است.

- حداقل مساحت نمازخانه در مجتمع‌های تجاری - اداری به میزان ۴ درصد مساحت زیربنای مفید تجاری - اداری و حداقل ۲۴ مترمربع و حداکثر ۱۰۰ مترمربع به صورت دو نمازخانه مجزا مردانه و زنانه - محل احداث نمازخانه در ساختمان بایستی در مسیرهای اصلی و موقعیت مناسب قرار داشته باشد و نباید در طبقات زیرزمین و پارکینگ باشد.

- به منظور تشویق و ترغیب مالکان واحدهای مذکور حداکثر ۱/۵ برابر مساحت نمازخانه به تراکم ساختمانیهای مجاز اضافه و در صورت عدم امکان افزایش تراکم، مالکان از تخفیف عوارض به میزان ۱/۵ برابر تراکم نمازخانه برخوردار گردند.

- در کلیه مجتمع‌های تجاری - اداری و خدمات با عملکرد شهری و فراشهری با حداقل مساحت زمین ۵۰۰۰ مترمربع و با سطح زیربنای ۱۰۰۰۰ مترمربع و بیشتر بایستی سطح مورد نیاز جهت احداث نمازخانه بصورت متمرکز و به میزان یک درصد مساحت زیربنای مفید در طرح ویژه سایت مذکور پیش‌بینی گردد. - در سالن‌های پذیرایی و جشن‌ها احداث نمازخانه بصورت مجزا در سایت و به میزان حداقل ۵۰ مترمربع برای دو نمازخانه مردانه و زنانه الزامی است.

۱۳-۲-۳- پیش‌بینی سرویس بهداشتی عمومی در مجتمع‌های تجاری بزرگ به میزان هر ۵۰۰ متر مربع سطح زیربنا مفید، یک زوج و برای مساحتهای کمتر از ۵۰۰ متر مربع حداقل یک زوج الزامی است.

۱۴-۲-۳- در پهنه‌های S۱۲ و S۲۲، حداکثر تعداد طبقات مطابق جداول ضوابط ساخت‌وساز پهنه‌های مذکور می‌باشد، لیکن در جهت انتظام فرم کالبدی در محورهای شمالی - جنوبی که توده‌گذاری ساختمان‌های همجوار بصورت پیوسته بارگذاری می‌گردند و تعداد طبقات پیش‌بینی شده در جداول از محدوده پهنه مسکونی بلافصل بیش از دو طبقه بیشتر باشد، تعداد طبقات و به تناسب تراکم ساختمانی پهنه مسکونی بلافصل به ترتیب در پلاکهای پیوسته با پهنه S مذکور تا دو طبقه کمتر از پهنه S افزایش یافته و تا رسیدن به تراکم ساختمانی و طبقات پهنه R به ارتفاع و طبقات پلاکهای جبهه‌های دوم و سوم به ترتیب افزوده خواهد شد.

۱-۳-۳- در محورهای با جهت شرقی - غربی که توده‌گذاری در پلاکهای همجوار (شمال و یا جنوب) بصورت ناپیوسته (منفصل) بارگذاری می‌گردد اختلاف تعداد طبقات در پهنه‌های مذکور با رعایت ضوابط سایه‌اندازی بلامانع می‌باشد.

- ۳-۲-۱۵- در پهنه‌های S۱۲۳ و S۱۲۴ و S۲۲۲ حداکثر تعداد طبقات مطابق با جدول شماره (۲۰) می‌باشد، لیکن در جهت انتظام فرم کالبدی در محورهایی که تعداد طبقات پیش‌بینی شده در جدول از محدوده پهنه مسکونی بلافصل کمتر باشد، تعداد طبقات و به تناسب تراکم این محورها تا حد پهنه مسکونی بلافصل افزایش می‌یابد.
- ۳-۲-۱۶- آن دسته از کاربری‌های خدماتی موجود شهر که بر روی نقشه‌های طرح تفصیلی منعکس گردیده لیکن از نظر مالکیت به صورت استیجاری باشد، در صورت درخواست مالک مشروط بر آنکه هیچ‌گونه محدودیتی از نظر زیست‌محیطی نداشته باشد می‌تواند با رعایت کلیه ضوابط و مقررات به کاربری قبلی و پهنه مجاور تغییر یابد.
- تبصره: استقرار کاربری‌های مجاز بصورت استیجاری، موقت و... مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات پهنه قرار گرفته در آن و کاربری مورد نظر و رعایت حداقل عرض دسترسی بر اساس جدول شماره (۶) بند (۲-۲-۱۶-۳) و رعایت همجواری و تأمین پارکینگ مورد نیاز صرفاً با اخذ مجوز از شهرداری مجاز می‌باشد.
- ۳-۲-۱۷- حداقل مساحت یک واحد تجاری محله‌ای ۲۰ متر مربع و حداکثر ۳۰ مترمربع و ارتفاع مفید حداقل ۳ متر و حداقل عرض دهنه آن ۳/۲ متر می‌باشد.
- ۳-۲-۱۸- حداقل مساحت یک واحد تجاری ناحیه‌ای ۳۰ متر مربع و ارتفاع مفید حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/۵ متر و حداقل عرض دهنه آن حداقل ۵ متر می‌باشد.
- ۳-۲-۱۹- حداقل مساحت یک واحد تجاری منطقه‌ای و شهری برای واحدهای خطی و منفرد ۵۰ مترمربع و ارتفاع مفید حداقل ۴/۵ متر و حداکثر ۶/۵ متر و حداقل عرض دهنه آن ۶ متر می‌باشد.
- ۳-۲-۲۰- حداقل مساحت هر واحد تجاری در مجموعه‌های تجاری ۲۰ مترمربع می‌باشد و متوسط مساحت واحدهای تجاری یک مجموعه از ۵۰ مترمربع کمتر نمی‌باشد.
- ۳-۲-۲۱- حداقل عرض ورودی مجموعه‌های تجاری ۵ متر و حداقل عرض راهرو اصلی در طبقه همکف ۴ متر و حداقل عرض عبوری مقابل مغازه‌ها در طبقات بصورت دو طرفه ۳ متر و حداقل عرض راهرو فرعی ۲/۵ متر و حداقل عرض پله ۲ متر می‌باشد.
- ۳-۲-۲۲- حداقل مساحت هر دفتر کار در ساختمانهای جدیدالاحداث ۵۰ متر مربع می‌باشد.
- ۳-۲-۲۳- حداقل مساحت هر واحد خدماتی ۵۰ مترمربع می‌باشد.

جدول شماره ( ۲۰ ) ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های فعالیت

توضیحات	حداکثر ارتفاع	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	زیرپهنه با کد سه رقمی (مشخصات کلی)	پهنه‌ها (با کد دو رقمی)	پهنه‌های اصلی (با کد یک رقمی)	پهنه کلان
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول						
		—		تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح ویژه مداخله				S111	S11		فعالیت S
		—	۲۰۰۰	۳۵	۶۰	نامحدود	۵۰۰	S121	S12	تجاری - اداری و خدمات (S1)	
	۳۰/۴	۳۵	۶۰	۵۰	۶۰	۸	۳۸۰	S122			
	۲۴	۲۴	۴۰۰	۵۰	۶۰	۶	۳۰۰	S123			
	۱۲/۵	۱۸	۲۵۰	۶۰	۶۰	۳	۱۸۰	S124			
	۳۳/۵	۳۵	۸۰۰	۳۵	۵۰	۹	۳۰۰	S211	S21	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز S2	
	۲۴	۲۴	۴۰۰	۳۵	۵۰	۶	۲۲۰	*S212			
	۹/۲	۱۸	۲۰۰	۵۰	۵۰	۲	۱۰۰	S213			
کمیته‌های فنی مربوطه		۳۵	یک هکتار	۳۰	۴۰ اول، دوم و سوم	نامحدود	۳۶۰	S214			
	۲۴	۳۵	۴۰۰	۴۰	۵۰	۶	۲۴۰	S221	S22		
	۲۱	۲۴	۳۰۰	۴۰	۵۰	۵	۲۰۰	S222			
	۲۴	۳۵	۴۰۰	۴۰	۵۰	۶	۲۴۰	S231	S23		
	۱۷/۵	۲۴	—	۴۰	۵۰	۴	۱۶۰	S232			
	۱۷/۵	۳۵	۱۰۰۰۰	۴۰	۴۰	۴	۱۶۰	S241	S24		
	۱۴/۵	۲۴	۵۰۰۰	۵۰	۵۰	۳	۱۵۰	S242			
	۹/۲	۱۸	۲۵۰۰	۵۰	۵۰	۲	۱۰۰	S243			
	۱۷/۵	۲۴	—	۵۰	۵۰	۴	۲۰۰	* در صورت عدم احراز شرایط حداقل مساحت قطعه			

ادامه جدول شماره (۲۰) ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های فعالیت

توضیحات	حداکثر ارتفاع	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	زیرپهنه با کد ۳ رقمی (مشخصات کلی)		پهنه‌ها (با کد دو رقمی)	پهنه‌های اصلی (با کد یک رقمی)	پهنه کلان	
				در طبقه بالاتر	در طبقه همکف و اول			محورهای گردشگری - فرهنگی	محورها و گستره‌های گردشگری و فرهنگی				
	۱۷/۵	۲۰	۵۰۰	۴۰	۵۰	۴	۱۸۰	محورهای گردشگری - فرهنگی	S۲۵۱	محورها و گستره‌های گردشگری و فرهنگی	S۲۵	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز S۲	
	—	—	با طرح‌های ویژه موضعی و تصویب در کمیسیون ماده پنج				گستره‌های گردشگری - فرهنگی	S۲۵۲					
	—	—	با طرح‌های ویژه موضعی و تصویب در کمیسیون ماده پنج				گستره‌های گردشگری - تاریخی	S۲۵۳					
رعایت ضوابط زیست‌محیطی الزامی است.	—	—	طرح ویژه				صنایع با فناوری بالا		S۳۱۱	صنعت	S۳۱	S۳	صنعتی - کارگاهی S۳
	۱۴/۵	۲۰	۳۰۰	۵۰	۵۰	۳	۱۵۰	کارگاه‌های تولیدی و نمایشگاهی	S۳۲۱	گستره و محورهای کارگاهی - تولیدی	S۳۲		
	۹/۲۰	۲۰	۱۰۰۰	۵۰	۵۰	۲	۱۰۰	مجموع‌های کارگاهی - تولیدی	S۳۲۲				

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.

تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

جدول شماره (۲۱) پهنه‌های فعالیت اندیس‌دار در منطقه ۶

حداکثر ارتفاع	حداکثر سطح اشغال		حداقل اندازه قطعه و تفکیک	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	پهنه اندیس‌دار
	طبقات بالاتر (درصد)	همکف (درصد)				
۲۴	۵۰	۶۰ (همکف و اول)	۶۰۰	۶	۳۰۰	S۱۲۲-۱

جدول شماره ( ۲۲ ) په‌نه‌های فعالیت اندیس‌دار در منطقه ۲

توضیحات	حداکثر ارتفاع	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)			حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	په‌نه‌های اندیس‌دار
				طبقه دوم	طبقه اول	طبقه همکف			
	۱۴	۱۸	۴۰۰	۴۵	۴۵	۷۰	۳	۱۶۰	S۲۱۱-۱*
	۸	۲۴	۱۰۰۰۰	-	۳۵	۳۵	۲	۷۰	S۲۱۱-۲**

\* باتوجه به اینکه ضوابط و مقررات این محدوده از منطقه، خاص بوده و مطابق معمول سایر په‌نه‌ها نیست، ضوابط فوق ارائه گردیده است.  
 \*\*باتوجه به وجود مصوبه کمیسیون ماده پنج مبنی بر انتقال بنکداران از خیابان تیموری و تختی به این په‌نه، حفظ ضوابط و مقررات مصوبه مذکور الزامی است. جهت طرح‌های آتی و باتوجه به حفظ کارکرد گسترده در طرح بازنگری به عنوان بنکداری ضوابط فوق ارائه گردیده است و با توجه به کارکرد په‌نه فوق تفکیک اراضی در آن توصیه نمی‌شود.

جدول شماره ( ۲۳ ) په‌نه‌های فعالیت اندیس‌دار در منطقه ۴

توضیحات	حداقل عرض گذر	حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداقل اندازه قطعه و تفکیک	تعداد طبقات ساختمانی	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	په‌نه اندیس‌دار
		طبقه بالاتر	همکف				
محدوده‌های مرکز غرب شیراز، ورودی غربی، جنوب و شمال محور عدالت	۳۰	۳۵	۵۰	۸۰۰	۹	۳۲۰	S۲۱۱-۱
محدوده‌های مرکز غرب شیراز و شمال محور عدالت	۱۸	۳۵	۵۰	۴۰۰	۶	۲۲۰	S۲۱۲-۱
	—	۵۰	۵۰	S < ۴۰۰	۴	۲۰۰	
محدوده نمایشگاهی همایون	۱۸	۵۰	۵۰	۵۰۰	۴	۲۰۰	S۲۱۲-۲
	—	۵۰	۵۰	S < ۵۰۰	۳	۱۵۰	
	—	۴۰	۵۰	S > ۱۰۰۰	۶	۲۴۰	

### ۳-۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه مختلط

- ۳-۳-۲- مشخصات کالبدی و نحوه ساخت و ساز در زیرپهنه‌های این پهنه مطابق جزئیات جدول شماره (۲۴) تعیین گردیده و لازم‌الاجرا است.
- ۳-۳-۳- اختلاط مطرح شده در این پهنه می‌تواند هم در قطعه (پارسل) باشد و هم در سطح کل پهنه مدنظر قرار گیرد. بدین ترتیب در این پهنه قطعات (پارسل‌ها) می‌توانند هم کلاً عملکردهای پهنه فعالیت و یا سکونت و یا اختلاطی از آنها را در خود استقرار دهند.
- ۳-۳-۴- ضریب سکونت مطرح شده در جدول شماره (۲۳) در مقیاس زیرپهنه‌ها محاسبه و رعایت گردد.
- ۳-۳-۵- در کلیه قطعات واقع در پهنه‌ها (M۱۱) و (M۱۲) صدور پروانه به یکی از حالات زیر مجاز می‌باشد:
- ۳-۳-۴-۱- در طبقه زیرزمین اول و همکف و اول زیرپهنه (M۱۱۱) و در طبقه همکف و اول در زیرپهنه (M۱۱۲) و در طبقه همکف زیرپهنه (M۱۱۳) کاربری تجاری
- ۳-۳-۴-۲- در طبقات بالای همکف، مختلط مسکونی - اداری یا دفاتر تجاری ضمن رعایت مفاد بند ۳-۳-۵
- ۳-۳-۴-۳- در طبقات بالای تجاری کلاً مسکونی
- ۳-۳-۴-۴- در کلیه طبقات کاربری مسکونی
- ۳-۳-۶- ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری توأمان در طبقات بالای تجاری در یک ساختمان در این پهنه‌ها مشروط به ایجاد دسترسی مستقل از معبر برای قسمت‌های مسکونی و نیز عدم ارتباط طبقات واحدهای مسکونی با غیرمسکونی مجاز خواهد بود.
- تبصره: تحت هر شرایط ایجاد واحدهای مسکونی و غیرمسکونی در یک طبقه ممنوع می‌باشد.
- ۳-۳-۷- رعایت ضوابط عمومی پهنه فعالیت در قطعات موضوع (بند ۳-۳-۴-۱) از جمله عقب‌نشینی توده ساختمان در طبقه همکف و آزادسازی فضا جهت تردد، مکث و تجمع عابرین پیاده در محورهای بالای ۱۸ متر و بیشتر به میزان یکدهم عرض گذر و حداقل ۳ متر و همچنین ممنوعیت احداث پیلوت و حداکثر ارتفاع طبقه همکف الزامی است.
- ۳-۳-۸- در پهنه‌های M۱۱۲ و M۱۱۳، حداکثر تعداد طبقات مطابق با جدول شماره (۲۴) می‌باشد، لیکن در جهت انتظام فرم کالبدی در محورهایی که تعداد طبقات پیش‌بینی شده در جدول از محدوده پهنه مسکونی بلافصل کمتر یا مساوی باشد، تعداد طبقات و به تناسب تراکم این محورها تا حد حداکثر یک طبقه بیشتر از پهنه مسکونی غالب (با بیشترین فصل مشترک) افزایش می‌یابد.
- ۳-۳-۹- در پهنه‌های M۱۱، حداکثر تعداد طبقات مطابق جداول ضوابط ساخت و ساز پهنه‌های مذکور می‌باشد، لیکن در جهت انتظام فرم کالبدی در شمالی - جنوبی که توده‌گذاری ساختمانهای همجوار بصورت پیوسته بارگذاری می‌گردد و تعداد طبقات پیش‌بینی شده در جداول از محدوده پهنه مسکونی بلافصل بیش از دو طبقه بیشتر باشد، تعداد طبقات و به تناسب تراکم ساختمانی پهنه مسکونی بلافصل به ترتیب در پلاکهای پیوسته با پهنه M مذکور تا دو طبقه کمتر از پهنه

- M افزایش یافته و تا رسیدن به تراکم ساختمانی و طبقات پهنه R به ارتفاع و طبقات پلاکهای جبهه‌های دوم و سوم به ترتیب افزوده خواهد شد.
- ۱۰-۳-۳- در محورهای با جهت شرقی - غربی که توده‌گذاری در پلاکهای همجوار (شمال و یا جنوب) بصورت ناپیوسته (منفصل) بارگذاری می‌گردد، اختلاف تعداد طبقات در پهنه‌های مذکور با رعایت ضوابط سایه‌اندازی بلامانع می‌باشد.
- ۱۱-۳-۳- در قطعات شمالی محورهای شرقی - غربی که توده ساختمانی آن در شمال قطعه شکل گرفته، حیاط و فضای باز مجاور معبر می‌باید از بدنه با جداره شفاف و رویت‌پذیر برخوردار بوده و فاقد دیوار باشد.
- ۱۲-۳-۳- در کلیه زیرپهنه‌های عملکردی فعالیت (M)، در صورت عدم برخورداری پلاک از نظر حدنصاب مساحت و یا گذر پهنه مربوطه، ضوابط و مقررات ساختمانی پلاک مذکور بدون تغییر سلسله‌مراتب عملکردی پهنه و صرفاً به لحاظ تراکمی شامل موارد ذیل می‌گردد:
- در صورت عدم برخورداری پلاک از حد نصاب مساحت و یا گذر پهنه مربوطه، ضوابط ساخت‌وساز پلاک، مشمول کد پهنه همسان (محور یا گستره) یک سطح پایین‌تر می‌گردد و در پهنه‌های M<sub>۱۱۳</sub> و M<sub>۱۲۳</sub> به پهنه R متناسب تبدیل می‌گردد.
  - در صورت عدم برخورداری پلاک از حد نصاب مساحت پلاک و گذر پهنه مربوطه، ضوابط ساخت‌وساز پلاک مشمول پهنه همسان (محور یا گستره) دو سطح پایین‌تر می‌گردد. و در پهنه‌های M<sub>۱۱۲</sub> و M<sub>۱۱۳</sub> و M<sub>۱۲۲</sub> و M<sub>۱۲۳</sub> به پهنه R متناسب تبدیل می‌گردد.
- ۱۳-۳-۳- در زیرپهنه‌های M در قطعات با مساحت بالای ۲۰۰۰ مترمربع، سطح اشغال، بارگذاری و تخصیص فضای سبز و باز و همچنین بلندمرتبه‌سازی (در صورت درخواست مالک) می‌باید با ارائه طرح توجیهی (شامل گزارشات توجیهی شهرسازی، ترافیکی، معماری، لفاف فضایی اقتصادی و زیست‌محیطی) جهت بررسی و تصویب در حوزه معاونت شهرسازی شهرداری شیراز صورت پذیرد. بدیهی است باتوجه به جدول ضوابط در اینگونه زمینها حداکثر سطح اشغال ۳۵ درصد می‌باشد.
- ۱۴-۳-۳- در پهنه‌های M<sub>۱۱</sub> و M<sub>۲۱</sub> حد تعیین شده برای پهنه نشان دهنده عمق نفوذ قابل قبول برای عملکرد فعالیت در جبهه پشت محور بوده ولی شرط لازم برای برخورداری از ضوابط این پهنه‌ها، دسترسی مستقیم قطعاتی است که در حال حاضر وجود داشته یا از تجمیع قطعات پشت جبهه با قطعات بر محور به‌دست خواهند آمد.
- ۱۵-۳-۳- در محورهایی که در طرح تفصیلی ملاک عمل قبلی دارای کاربری تجاری بوده ولی در طرح بازنگری در سلسله‌مراتب عملکردی محور دارای درجه شریانی دو اصلی می‌باشند و بدین خاطر نقش ترافیکی آنها افزایش یافته است، در پهنه‌بندی، در زیرپهنه‌های M<sub>۱۱</sub> با اندیس مجزا گردیده‌اند، در این پهنه‌ها ضمن رعایت سایر ضوابط زیرپهنه‌های M<sub>۱۱</sub> استقرار واحدهای تجاری صرفاً در طبقه همکف مجاز بوده و کاربری سایر طبقات آن مسکونی می‌باشد.

جدول شماره ( ۲۴ ) ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های مختلط

توضیحات	حداکثر ارتفاع	حداقل ضریب سکونت (درصد)	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	زیرپهنه (با کد سه رقمی)	پهنه‌ها (با کد دو رقمی)	پهنه‌های اصلی (با کد یک رقمی)	پهنه کلان
					در طبقات بالاتر	در طبقه همکف						
	۲۴	۴۰	۳۵	۵۰۰	۴۵	۶۰	۶	۲۸۰	M۱۱۱ محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (فرانشهری - شهری و حوزهای)	M۱۱ محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی	مختلط تجاری - اداری - خدمات مسکونی (M۱)	مختلط (M)
	۲۱	۵۰	۲۴	۴۰۰	۵۰	۶۰	۵	۲۴۰	M۱۱۲ محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (منطقه‌ای)			
	۱۲/۵	۷۰	۱۸	۲۵۰	۶۰	۶۰	۳	۱۸۰	M۱۱۳ محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (زیرمنطقه‌ای)			
	۳۳/۵	۴۰	۳۵	۷۰۰	۳۵	۵۰	۹	۳۳۰	M۱۲۱ گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (فرانشهری - شهری و حوزهای)	M۱۲ گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی	مختلط (M)	
	۲۷	۵۰	۲۴	۵۰۰	۳۵	۵۰	۷	۲۴۰	M۱۲۲ گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (منطقه‌ای)			
	۱۵/۷	۷۰	۱۸	۳۰۰	۵۰	۵۰	۴	۲۰۰	M۱۲۳ گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (زیرمنطقه‌ای)			
	—	۷۰	۳۵	۵۰۰۰	۳۵	۵۰	نامحدود	۴۰۰	M۱۲۴ گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی ویژه (با طرح توجیهی)			
	۲۴	۳۰	۲۴	۸۰۰	۴۵	۶۰	۶	۲۸۰	M۲۱۱ محورها و گستره‌های مختلط مسکونی - فرهنگی - گردشگری - تفریحی	M۲۱ محورها و گستره‌های مختلط مسکونی - فرهنگی - گردشگری - تفریحی	گردشگری و فرهنگی با مسکونی (M۲)	
تصویب در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج	نیازمند تهیه طرح ویژه مطابق با برنامه پیشنهادی مشاور								M۳۱۱ محدوده‌های با قابلیت برنامه‌ریزی (تأمین خدمات اساسی)	M۳۱ محدوده‌های با قابلیت برنامه‌ریزی (تأمین خدمات اساسی)	عملکردهای مختلط شهری باغلبه خدمات عمومی (M۳)	

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.

تبصره ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

جدول شماره ( ۲۵ ) پهنه‌های مختلط اندیس دار در منطقه ۱

حداکثر ارتفاع	حداکثر سطح اشغال		حداقل اندازه قطعه و تفکیک	تعداد طبقات ساختمانی	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	پهنه اندیس دار
	طبقات بالاتر (درصد)	همکف (درصد)				
۱۸	۶۰	۶۰	۴۰۰	۴	۲۴۰	M۱۱۲-۱
۱۴	۶۰	۶۰	۴۰۰	۳	۱۸۰	M۱۱۲-۲
۱۵/۷	۶۰	۶۰	۴۰۰	۴	۲۴۰	M۱۱۳-۱

جدول شماره ( ۲۶ ) پهنه‌های مختلط اندیس دار در منطقه ۴

توضیحات	حداقل عرض گذر	حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداقل اندازه قطعه و تفکیک	تعداد طبقات ساختمانی	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	پهنه اندیس دار
		طبقات بالاتر	همکف				
	—	۴۰	۵۰	$S > 2500$	۹	۳۵۰	M۱۱۱-۱
محور عدالت و ضرورت شکل گیری مجموعه‌های یکپارچه تجاری و مقیاس شهری و طبقه همکف و طبقات بالا به صورت مسکونی	—	۴۰	۶۰	$S > 800$	۷	۲۸۰	M۱۱۲-۱
محورهای همجوار با پهنه غالب R۱۲۱	۱۰	۶۰	۶۰	۳۰۰	۴	۲۴۰	M۱۱۳-۱
محورهای همجوار با پهنه غالب R۱۲۲	۱۲	۵۵	۵۵	۴۰۰	۵	۲۶۰	M۱۱۳-۲
مختص قطعاتی که در این پهنه دارای حداقل اندازه قطعه و با عرض معبر مجاز نمی‌باشند.	۱۰	۶۰	۶۰	$S < 500$	۴	۲۴۰	M۱۲۲-۱

### ۳-۴ - ضوابط ساخت و ساز در پهنه سبز و باز (حفاظت)

- ۳-۴-۱ - در تمامی زیرپهنه‌های پهنه کلان سبز و باز (حفاظت) به غیر از پهنه (G۲۱) (باغات و اراضی مزروعی) هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال براساس جدول شماره (۲۷) و صرفاً در قالب طرح‌های ویژه که به تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد رسید، مجاز می‌باشد.
- ۳-۴-۲ - کلیه زیرپهنه‌های این پهنه به غیر از زیرپهنه ۱-G۲۱۱ مشمول کاربری‌های تثبیت شده در نقشه پهنه‌بندی بوده و هرگونه تغییر کاربری در این پهنه‌ها ممنوع می‌باشد.
- تبصره: ضوابط ساخت و ساز در زیرپهنه ۱-G۲۱۱ (باغات غیرقابل احیاء) مطابق پهنه مجاور می‌باشد.
- ۳-۴-۳ - تخصیص فضاهای مناسب برای مدیریت بحران، پدافند غیرعامل، و ایجاد پناهگاه‌های جمعی در کلیه زیرپهنه‌های این پهنه از طریق تهیه و تصویب طرح‌های ویژه، مجاز است.
- ۳-۴-۴ - تأمین دسترسی مناسب سواره و ایجاد پارکینگ‌های عمومی برای پارک‌ها، مناسب با مقیاس عملکرد پارک و حجم مراجعات، براساس ضوابط تعیین شده در بند ۲-۴-۱-۲۳ الزامی است.
- ۳-۴-۵ - تخصیص حداقل ۸۰ درصد سطح پارک‌ها به پوشش گیاهی، آب و آب‌نما ضروری است.
- ۳-۴-۶ - ایجاد حصار برای کلیه پارک‌های شهر با استفاده از پوشش گیاهی با ارتفاع مناسب از سطح زمین مجاز بوده و استفاده از جداره صلب و با مصالح بنایی به‌استثنای پارک بانوان توصیه نمی‌گردد.
- ۳-۴-۷ - کلیه اراضی زیرپهنه G مشمول قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ و اصلاحیه مصوب ۸۸/۵/۱۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام و اصلاحیه‌های بعدی آن بوده و هرگونه ساخت و ساز در فضاهای سبز خصوصی (G۲) براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری است.
- ۳-۴-۸ - هرگونه ساخت و ساز مسکونی - اداری - صنعتی و نظامی در محدوده پارک‌های جنگلی ممنوع بوده و کاربری‌های مجاز محدود به فعالیتهای مرتبط با گذران اوقات فراغت تفریح، گردشگری و ورزشی (روباز) می‌باشد.
- تبصره: اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از سطح پارک‌ها و فضای سبز به کاربری‌های مذهبی و فرهنگی و ورزشی (روباز) بلامانع است.

۳-۴-۹- هرگونه واگذاری دائمی عرصه و اعیان پارکها و پارکهای جنگلی ممنوع بوده و واگذاری محدوده‌هایی از پارک برای تجهیز و استقرار کاربریهای مجاز، طبق ضوابط و مقررات قانونی بهره‌برداری از پارکها به صورت اجاره کوتاه‌مدت، مجاز است.

۳-۴-۱۰- رعایت ضوابط و مقررات معلولین در کلیه پارکها و فضاهای باز عمومی الزامی است.

۳-۴-۱۱- هرگونه ساخت‌وساز در زیرپهنه (G۳۱۱) (رود، دره‌ها و مسیل‌ها) ممنوع است مگر براساس طرح‌های منظر شهری مصوب کمیسیون ماده پنج

۳-۴-۱۲- کلیه اراضی موجود که در پهنه سبز عمومی (G۱) و کلیه حرایم عوارض طبیعی و مصنوعی (رود دره‌ها، مسیل‌ها و حرایم تاسیساتی)، باید توسط دستگاههای ذی‌ربط تملک شده و به فضای سبز تبدیل و نگهداری شود.

۳-۴-۱۳- عبور شبکه تأسیسات شهری در حرائم سبز بزرگراه‌ها با هماهنگی شهرداری مجاز است.

۳-۴-۱۴- ضوابط مخصوص باغات و مزارع واقع در محدوده شهری پهنه (G۲۱) (باغات و اراضی مزروعی) ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحفاظی قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ و اصلاحیه مصوب ۸۸/۵/۱۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام رعایت گردد.

الف- باغات داخل محدوده قانونی:

۳-۴-۱۴-۱- فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشند)، با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۳-۴-۱۴-۲- باغ مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۳-۴-۱۴-۲-۱- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و

حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد

۳-۴-۱۴-۲-۲- در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش

مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح

زیر داده می شود:

□ در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با

حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد سطح زمین

□ در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ مترمربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی

۴۵٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

**تبصره ۱:** باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه ۳-۴-۱۴-۲-۱ هستند.

در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در

دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

**تبصره ۲:** در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر

فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر

می باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنادر

زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

**تبصره ۳:** در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند،

رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث

می شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

**تبصره ۴:** با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع تبصره های ۲ و ۳ هرگونه تفکیک بعدی

ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورتجلسه تفکیکی قید شود.

## ب- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی

۳-۴-۱۴-۳- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند

به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند ۳-۴-۱۴-۲ قسمت

الف این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری

باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

۳-۴-۱۴-۴- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش‌بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد، مورد تأیید است. کسب اجازه قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۶۹/۱۰/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳-۴-۱۴-۵- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان‌سازی ندارند می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار
- حداقل اراضی زراعتی غیر شالیزار ۱۰ هکتار
- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

جدول شماره (۲۷) ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های سبز و باز (حفاظت)

توضیحات	حداقل اندازه قطعه	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها		پهنه‌ها		پهنه‌های اصلی	پهنه کلان
احداث بنا محدود به دفتر اداری - نگهبانی - سرویس بهداشتی - تأسیسات - پشتیبانی پارک و سوله بحران و کاربریهای فرهنگی، ورزشی و مذهبی هرگونه ساخت و ساز در پارک‌های ویژه صرفاً با تصویب کمیسیون ماده پنج شهر شیراز مجاز است.	۱۰			۱۰	پارک‌های عمومی شهری	G111	پارک‌های شهری	G11	فضای سبز عمومی (G1)	سبز و باز (حفاظت) G
					پارک‌های ویژه (پارک‌های موضوعی)	G112				
براساس دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری					باغات	G211	باغات و اراضی مزروعی	G21	فضای سبز خصوصی (G2)	
					اراضی مزروعی	G212				
هرگونه ساخت و ساز ممنوع					رود، دره‌ها و مسیل‌ها	G311	سبز و باز حفاظتی	G31	سبز و باز حفاظت ویژه (G3)	
					سبز حاشیه بزرگراه‌ها	G312				
هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی مجاز است					پهنه باغات تاریخی	G321	پهنه حفاظت ویژه	G32		
هرگونه تغییر کاربری و ساخت و ساز ممنوع و منوط به تصویب در کمیسیون ماده پنج می باشد.					حفاظت ویژه (پادگان‌ها)	G322				

توضیحات	حداقل اندازه قطعه	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	پهنه اندیس دار	
براساس ضوابط پهنه مجاور					G211-1	باغات غیرقابل احیا

### ۳-۵- ضوابط ساختمانی مراکز خدمات اساسی

#### ۳-۵-۱- ضوابط ساختمانی مراکز آموزشی

کاربری آموزشی به اراضی گفته می‌شود که برای فعالیتهای آموزشی رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی و سازمان بهزیستی اختصاص می‌یابند و از نظر عملکردی براساس جدول ذیل رده بندی می‌گردند:

جدول شماره ( ۲۸ ) نوع و عملکرد کاربری‌ها آموزشی

عملکرد	کاربری
محل‌های	مهدکودک، آمادگی، پیش‌دبستانی و دبستان
ناحیه‌های	کلاسهای سوادآموزی ، دبیرستان نوبت اول و دوم
منطقه‌های	هنرستان‌های وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع‌های آموزش فنی و حرفه‌ای
شهری	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی

**تبصره:** ضوابط ذیل مربوط به مراکز آموزشی رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی و سازمان بهزیستی می‌باشد و شامل مراکز آموزشی انتفاعی از قبیل آموزشگاه‌های زبان، موسیقی، نقاشی و ... نمی‌باشد.

#### ۳-۵-۱-۱- نحوه استقرار و مکانیابی واحدهای آموزشی

با توجه به اینکه مراکز آموزش عمومی در طرح تفصیلی شهر شیراز بعنوان خدمات پشتیبان سکونت محسوب می‌گردد، می‌توانند در کلیه پهنه‌های سکونت و مختلط و زیرپهنه‌های فعالیت (S۱۲, S۲۱, S۲۲, S۲۳, S۲۴, S۲۵) با توجه به نوع و مقیاس عملکردی و با رعایت ضوابط زیر استقرار یابند.

#### ۳-۵-۱-۲- همجواریها

□ کاربریهای سازگار دارای ارجحیت

- آموزشی، فرهنگی (به‌استثناء کتابخانه)، فضای سبز، ورزشی

**تبصره:** همجواری با کاربری مسکونی منوط به رعایت فاصله و عدم ایجاد مزاحمت برای مجاورین که توسط شهرداری این امر مشخص می‌گردد.

□ کاربریهای ناسازگار

از همجواری با انواع کاربریهای آلوده کننده به شرح زیر خودداری شود:

- آلاینده های هوا شامل: صنایع، ترمینال های مسافربری و ...
- آلاینده های صوتی مثل بزرگراه ها، فرودگاه ها، مسیر راه آهن، مراکز تجاری پر رفت و آمد و ...
- سایر آلاینده های محیطی مثل فاضلابهای شهری، کشتارگاهها، دامداری ها، مرغداری ها، مراکز درمانی و بیمارستانی، آسایشگاهها، خانه سالمندان، گورستانها، محل انباشت زباله و کود، مخزن سوخت، پمپ بنزین، حرائم دکل های برق فشار قوی، لوله های اصلی گاز و نفت، دباغخانه ها و ...

تبصره: حداکثر میزان صدای قابل قبول برای کلاس درس، ۴۵ دی سی بل می باشد.

۳-۵-۱-۳- شرایط محیطی

□ اوضاع طبیعی زمین

- از احداث مدارس ابتدایی در زمین های با شیب بیش از ۶ درصد و دبیرستان نوبت اول و دوم با شیب بیش از ۸ درصد احتراز گردد. این ارقام در مناطق کوهستانی به ترتیب ۸ و ۱۵ درصد می باشد.
- از احداث ساختمانهای آموزشی روی خاکریزها، شیبهای سست، زمین های با مقاومت کم و نقاط پست و سیل گیر و مسیر قنوات خودداری گردد.
- حریم خطوط انتقال نیرو، لوله های اصلی آب، گاز و نفت بایستی رعایت گردد.

□ جهت یابی

- جهت و موقعیت ساختمان آموزشی باید طوری انتخاب شود که تابش آفتاب و تهویه مناسب برای فضاهای آموزشی از جمله کلاس ها در تمام فصول امکان پذیر باشد.
- از احداث ساختمان آموزشی در مسیر بادهای شدید و مزاحم خودداری گردد.

□ دسترسی

- ارتباط مستقیم ورود و خروج کلیه واحدهای آموزشی با شبکه های درجه ۱ و ۲ اصلی، چهارراه ها و میدان ها ممنوع می باشد.

- به لحاظ ایمنی در مقابل سوانح، لازم است دسترسی کلیه وسایل نقلیه امدادرسانی به واحد آموزشی امکان پذیر باشد.
- حداقل عرض معبر برای استقرار واحدهای آموزشی که بصورت بن باز می باشد در مقطع ابتدایی ۱۲ متر و برای مقاطع دبیرستان نوبت اول و دوم ۱۶ متر می باشد.
- استقرار مدارس غیرانتفاعی در بر راههای شریانی درجه ۱ و بزرگراهها و همچنین خیابانهایی که عرض حریم آنها (فاصله دو حد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از ۱۸ متر باشد، همچنین خیابانها و کوچه های بن بست ممنوع است.
- رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است. جدول شماره ( ۲۹ ) فواصل بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
شریانی درجه ۲	۲۵ متر	۱۰ متر
محلی	۱۰ متر	۱۰ متر

### ۳-۵-۱-۴- ابعاد زمین و حداقل مساحت تفکیک

طول زمین از ۲/۵ برابر عرض بیشتر نباشد و عرض زمین برای مدارس ابتدایی از حدود ۲۰ متر و برای مدارس دبیرستان نوبت اول و دوم ۲۵ متر کمتر نباشد. براین اساس حداقل مساحت تفکیک برای مدارس ابتدایی ۱۰۰۰ مترمربع و برای دوره اول و دوم دبیرستان ۱۵۰۰ مترمربع می باشد.

### ۳-۵-۱-۵- ضوابط عمومی ساختمانهای آموزشی

- رعایت عدم اشراف بناهای آموزشی به واحدهای مسکونی مجاور الزامی است.
- استفاده از زیرزمین برای عملکردهای زیر مجاز می باشد:
- پارکینگ، موتورخانه، کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان، انبارها، سرویس های بهداشتی (شامل دستشویی، رختکن، توالت)، آزمایشگاه، کارگاه، غذاخوری
- دسترسی به پشت بام باید از دسترسی محصلین دور باشد.
- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید ناماسازی گردد.

- دریافت مجوز از سازمان آتش نشانی برای صدور پروانه ساختمانی الزامی است.
  - رعایت کلیه قوانین و آیین نامه‌هایی که به نوعی با ضوابط ساخت و ساز مراکز آموزشی در ارتباط می‌باشند، الزامی است.
  - رعایت کلیه ضوابط عمومی طرح تفصیلی مانند: گذر بندی، پخ، پارکینگ، پیش آمدگی، حیات خلوت و نورگیر، سیما و منظر شهری و احداث بنا الزامی است.
- ۳-۵-۱-۶- ساخت و ساز در کاربری‌های آموزشی برابر آخرین ضوابط و مقررات ساخت و ساز دستگاه مربوطه

- دبستان: حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد، حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد مساحت کل زمین در دو طبقه
- دبیرستان نوبت اول: حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد، حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد مساحت کل زمین در سه طبقه
- دبیرستان نوبت دوم: حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد، حداکثر تراکم ساختمانی ۱۶۰ درصد مساحت کل زمین در چهار طبقه

### ۳-۵-۲- ضوابط ساختمانی مراکز درمانی

درمانی به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود.

### ۳-۵-۲-۱- نحوه استقرار و مکانیابی

باتوجه به اینکه مراکز درمانی در طرح تفصیلی شهر شیراز به عنوان خدمات پشتیبان سکونت محسوب می‌گردد، می‌توانند در کلیه پهنه‌های سکونت و مختلط و تمامی زیرپهنه‌های فعالیت به جزء پهنه‌های (S<sub>۳۲</sub>، S<sub>۳۱</sub>) باتوجه به نوع و مقیاس عملکردی و با رعایت ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و ضوابط زیر استقرار یابند.

### ۳-۵-۲-۲- همجواریها

- کاربریهای سازگار دارای ارجحیت

درمانی - فرهنگی، فضای سبز، مسکونی

**تبصره:** همجواری با کاربری مسکونی منوط به رعایت فاصله و عدم ایجاد مزاحمت برای مجاورین که توسط شهرداری این امر مشخص می‌گردد.

□ کاربریهای ناسازگار

از همجواری با انواع کاربریهای آلودهکننده به شرح زیر خودداری شود:

- آلایندههای هوا شامل: صنایع، ترمینالهای مسافربری و ...
- آلایندههای صوتی مثل بزرگراهها، فرودگاهها، مسیر راه آهن، مراکز تجاری پر رفت و آمد و ...
- سایر آلایندههای محیطی مثل فاضلابهای شهری، کشتارگاهها، دامداریها، مرغداریها، گورستانها، محل انباشت زباله و کود، مخزن سوخت، پمپ بنزین، حریم دکل های برق فشار قوی، لوله های اصلی گاز و نفت، دباغخانه ها و ...

□ حداقل عرض دسترسی طبق جدول شماره ( ۶ ) بند ۲-۲-۱۶-۳ می باشد.

۳-۲-۵-۳- نوع و عملکرد مراکز درمانی

جدول شماره ( ۳۰ ) نوع و عملکرد مراکز درمانی

عملکرد	کاربری
محلله ای	مراکز بهداشت و بهداشت خانواده، درمانگاهها
ناحیه ای	پلی کلینیکها (درمانگاه تخصصی)
منطقه ای	مراکز انتقال خون - بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
فرمانطقه ای - شهری - فراشهری	بیمارستان های اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی، مراکز نگهداری از کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان

۳-۲-۵-۴- مساحت و نحوه ساخت و ساز

جدول شماره ( ۳۱ ) مساحت و نحوه ساخت و ساز مراکز درمانی

عملکرد	حداقل مساحت (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات**
محلله ای	۱۰۰۰	۴۰	۸۰	۲
ناحیه ای	۲۰۰۰	۴۰	۱۲۰	۳
منطقه ای	۵۰۰۰	۴۰	*	*
فرمانطقه ای - شهری و فراشهری	۱۰۰۰۰	۴۰	*	*

\* حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات در بیمارستانها با مقیاس عملکردی منطقه ای، شهری، فراشهری براساس ضوابط زیرپهنه و ضوابط و مقررات دستگاههای مربوطه خواهد بود.

\*\* ارتفاع این کاربریها براساس استانداردها و ضوابط و مقررات دستگاههای مربوطه برای هر طبقه و حداکثر تا ارتفاع پهنه ای که در آن قرار دارند خواهد بود.

**تبصره:** رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی الزامی است و صدور مجوز احداث

بنا مشروط به دریافت تأییدیه از وزارتخانه فوق می باشد.

۳-۵-۲-۵- پارکینگ: میزان پارکینگ مورد نیاز مراکز درمانی با توجه به نوع عملکرد اینگونه کاربریها طبق جدول شماره (۳۲) محاسبه می گردد.

جدول شماره (۳۲) پارکینگ مورد نیاز مراکز درمانی

حوزه سه		حوزه دو		حوزه یک		به ازاء	عملکرد
تعداد پارکینگ (عمومی)	تعداد پارکینگ (پرسنل)	تعداد پارکینگ (عمومی)	تعداد پارکینگ (پرسنل)	تعداد پارکینگ (عمومی)	تعداد پارکینگ (پرسنل)		
۰/۵	۰/۵	۱	۱	۱/۵	۱/۵	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	محلله‌ای - ناحیه‌ای
۰/۵	۰/۵	۱	۱	۲	۱	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	منطقه‌ای - فرامنطقه‌ای، شهری و فراشهری

تبصره ۱: درب ورودی پارکینگ باید از درب ورودی بیماران مستقل باشد.

تبصره ۲: برای جلوگیری از ترافیک و ازدحام در مجاورت کاربریهای درمانی، اختصاص بخشی از زمین در مجاورت دسترسی سواره به توقفگاه موقت الزامی است.

۳-۵-۲-۶- سایر ضوابط و مقررات

احداث زیرزمین جهت تأمین فضاهای جانبی مجاز مشروط به رعایت ضوابط ایمنی و زیست‌محیطی بلامانع است.

کاربریهای مجاز در زیرزمین به شرح ذیل می باشد:

پارکینگ، موتورخانه، انبارها، فایل‌های بایگانی، آشپزخانه و فضاهای مربوط به آن، ناهارخوری، رادیولوژی، پرتونگاری، محل استراحت کارکنان با امکان تهویه مطبوع، محل تجهیزات برق و مخابرات، رختشویخانه استریل برای ملحفه و لباس و سایر وسایل، سرویس‌های بهداشتی، رختکن و دوش به تفکیک زنانه و مردانه و دیگر مواردی که به تأیید وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی رسیده باشد.

کلیه بدنه‌های قابل رؤیت باید نماسازی گردد.

دریافت مجوز از سازمان آتش‌نشانی برای صدور پروانه ساختمانی الزامی است.

در کلیه بناهای با کاربری درمانی استفاده از نور طبیعی برای اطاق‌های بستری، اداری و معاینه و اماکن پر رفت‌وآمد اصلی الزامی است.

رعایت کلیه ضوابط عمومی طرح تفصیلی مانند: گذربندی، پخ، پارکینگ، پیش‌آمدگی، حیات‌خلوت و نورگیر، سیما و منظرشهری و احداث بنا الزامی است.

### ۳-۵-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی مراکز فرهنگی

#### ۳-۵-۳-۱- نحوه استقرار و مکانیابی

باتوجه به اینکه مراکز فرهنگی در طرح تفصیلی شهر شیراز به عنوان خدمات پشتیبان سکونت محسوب می‌گردد، می‌تواند در کلیه زیرپهنه‌های سکونت و مختلط و تمامی زیرپهنه‌های فعالیت به جز پهنه‌های (S۳۱, S۳۲) با توجه به نوع و مقیاس عملکردی استقرار یابند.

#### ۳-۵-۳-۲- همجواریها

کاربریهای سازگار دارای ارجحیت

فضای سبز، ورزشی (با حفظ فاصله مناسب)، مسکونی

تبصره: همجواری با کاربری مسکونی منوط به رعایت فاصله و عدم ایجاد مزاحمت برای مجاورین که توسط شهرداری این امر مشخص می‌گردد.

کاربریهای ناسازگار

از همجواری با انواع کاربریهای آلوده‌کننده به شرح زیر خودداری شود:

- آلاینده‌های هوا شامل: صنایع، ترمینال‌های مسافربری و ...
- آلاینده‌های صوتی مثل بزرگراه‌ها، فرودگاه‌ها، مسیر راه‌آهن، مراکز تجاری پر رفت و آمد و ...
- سایر آلاینده‌های محیطی مثل فاضلاب‌های شهری، کشتارگاه‌ها، دامداری‌ها، مرغداری‌ها، گورستان‌ها، محل انباشت زباله و کود، مخزن سوخت، پمپ‌بنزین، حریم دکل‌های برق فشار قوی، لوله‌های اصلی گاز و نفت و دباغخانه‌ها و ...

حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ( ۶ ) بند ۲-۲-۱۶-۳ می‌باشد.

#### ۳-۵-۳-۳- نوع و عملکرد مراکز فرهنگی

جدول شماره (۳۳) نوع و عملکرد مراکز فرهنگی

عملکرد	کاربری
ناحیه‌ای	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات، کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما و ...
شهری	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، موزه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما و ...

۳-۵-۳-۴- مساحت و نحوه ساختوساز

جدول شماره (۳۴) مساحت و نحوه ساختوساز در مراکز فرهنگی

عملکرد	حداقل مساحت (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات*
محلله‌ای	۵۰۰	۵۰	۱۰۰	۲
ناحیه‌ای	۱۵۰۰	۵۰	۱۰۰	۲
شهری - فراشهری	۲۵۰۰	۴۰	۱۲۰	۳

\* ارتفاع این کاربری‌ها براساس استانداردها و ضوابط و مقررات دستگاه‌های مربوطه برای هر طبقه و حداکثر تا ارتفاع پهنه‌ای که در آن قرار دارند، خواهد بود.

**تبصره ۱:** رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان‌های ذیربط الزامی است.

**تبصره ۲:** سالن‌های اجتماعات و نمایش و عملکردهای مشابه شامل این محدودیت نمی‌باشند.

۳-۵-۳-۵- پارکینگ

میزان پارکینگ موردنیاز مراکز فرهنگی باتوجه به نوع کاربری براساس جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره (۳۵) پارکینگ مورد نیاز مراکز فرهنگی

کاربری	به‌ازاء	تعداد پارکینگ موردنیاز
موزه - کتابخانه	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	۲
سینما، سالن اجتماعات و کنسرت، تئاتر	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	۳
سایر کارکردهای فرهنگی	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	۲

**تبصره:** برای جلوگیری از ترافیک و ازدحام در مجاورت کاربریهای فرهنگی، اختصاص بخشی از زمین

در مجاورت دسترسی سواره، به توقفگاه، موقت الزامی است.

۳-۵-۳-۶- سایر ضوابط و مقررات

احداث زیرزمین جهت تأمین فضاهای موردنیاز همچون پارکینگ، انبار، تأسیسات،

سرویس‌های بهداشتی با رعایت نکات ایمنی و زیست‌محیطی بلامانع است.

دریافت مجوز از سازمان آتش‌نشانی برای صدور پروانه ساختمانی الزامی است.

کلیه بدنه‌های قابل رؤیت بایستی نماسازی گردد.

در کلیه بناهای با کاربری فرهنگی استفاده از نور طبیعی برای سالن‌ها و اتاق‌های مطالعه

و اماکن پر رفت‌وآمد اصلی الزامی است.

طرح مجموعه کارکردهای ویژه فرهنگی شهری مانند نمایشگاه‌ها و سالن اجتماعات

بزرگ بایستی به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

رعایت کلیه ضوابط عمومی طرح تفصیلی مانند: گذر بندی، پخ، پارکینگ، پیش‌آمدگی،

حیات‌خلوت و نورگیر، سیما و منظرشهری و احداث بنا الزامی است.

### ۳-۵-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی مراکز مذهبی

#### ۳-۵-۴-۱- نحوه استقرار و مکانیابی

باتوجه به اینکه مراکز مذهبی در طرح تفصیلی شهر شیراز به عنوان خدمات پشتیبان سکونت محسوب می گردد، می تواند در کلیه زیرپهنه های سکونت و مختلط و تمامی زیرپهنه های فعالیت با توجه به نوع و مقیاس عملکردی و با رعایت ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرح های توسعه شهری مصوبه مورخ ۸۷/۵/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ضوابط زیر استقرار یابند.

#### ۳-۵-۴-۲- همجواریها

□ کاربریهای سازگار دارای ارجحیت

فرهنگی، فضای سبز، ورزشی، مسکونی

تبصره: همجواری با کاربری مسکونی منوط به رعایت فاصله و عدم ایجاد مزاحمت برای

مجاورین که توسط شهرداری مشخص می گردند.

□ کاربریهای ناسازگار

از همجواری با انواع کاربریهای آلوده کننده به شرح زیر خودداری شود :

- آلاینده های صوتی مثل بزرگراه ها، مسیر راه آهن و.....

- سایر آلاینده های محیطی مثل فاضلاب های شهری، کشتارگاه ها، دامداری ها،

مرغداری ها، گورستان ها، محل انباشت زباله و کود، مخزن سوخت، پمپ بنزین،

حریم دکل های برق فشار قوی، لوله های اصلی گاز و نفت و دباغخانه ها و ...

□ حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ( ۶ ) بند ۲-۲-۱۶-۳ می باشد.

۳-۵-۴-۳- نوع و عملکرد مراکز مذهبی

جدول شماره (۳۶) نوع و عملکرد مراکز مذهبی

عملکرد	کاربری
محله	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها و...

۳-۵-۴-۴- مساحت و نحوه ساخت‌وساز

جدول شماره (۳۷) مساحت و نحوه ساخت‌وساز

کاربری	حداقل مساحت (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات*
مسجد	۵۰۰	۴۰	۸۰	۲
حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها، کلیساها و...	۱۰۰۰	۵۰	۱۰۰	۲
مساجد بزرگ شهر، مسجد جامع، مصلی، مهدیه	۱۰۰۰۰	۴۰	۱۲۰	۳

\* حداکثر ارتفاع در این کاربری‌ها مطابق کد پهنه‌ای است که در آن قرار دارند و یا پهنه مجاور خواهد بود.

تبصره: رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان‌های ذیربط الزامی است.

۳-۵-۴-۵- پارکینگ

میزان پارکینگ موردنیاز مراکز مذهبی به‌ازاء هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل، یک واحد می‌باشد.

تبصره ۱: برای جلوگیری از ترافیک و ازدحام در مجاورت کاربریهای مذهبی اختصاص بخشی از زمین در

مجاورت دسترسی سواره به توقفگاه موقت الزامی است. [میزان عقب نشینی قطعه در گذرهای با

عرض بیشتر از ۱۶ متر، حداقل ۵ متر می‌باشد.]

تبصره ۲: تامین پارکینگ مساجد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، یک واحد پارکینگ بصورت حاشیه‌ای لحاظ گردد.

۳-۵-۴-۶- سایر ضوابط و مقررات

□ احداث زیرزمین جهت تامین فضاهای موردنیاز همچون پارکینگ، انبار، تأسیسات،

سرویس‌های بهداشتی با رعایت نکات ایمنی و زیست‌محیطی بلامانع است.

□ دریافت مجوز از سازمان آتش‌نشانی برای صدور پروانه ساختمانی الزامی است.

- کلیه بدنه‌های قابل رؤیت بایستی نماسازی گردد.
- در کلیه بناهای با کاربری مذهبی استفاده از نور طبیعی برای فضاهای اصلی این اماکن الزامی است.
- طرح مجموعه کارکردهای ویژه مذهبی شهری بایستی به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.
- رعایت کلیه ضوابط عمومی طرح تفصیلی مانند: گذر بندی، پخ، پارکینگ، پیش‌آمدگی، حیات خلوت و نورگیر، سیما و منظر شهری و احداث بنا الزامی است.
- در مساجد جدید الاحداث پیش‌بینی پیش فضا به عنوان تجمع افراد (جدا از مساحت مفید مسجد) پیش‌بینی شود.
- رعایت مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است.
- در طراحی مساجد جدید استفاده از الگوهای معماری تاریخی و فرهنگی کشور الزامی است.
- مساجد بایستی با استفاده از مصالح بومی احداث شوند.
- احجام مربوط به بنای مساجد و نسبت فضای پر و خالی آنها بایستی متناسب با نمونه‌های مشابه آنها در بافتهای فرهنگی و تاریخی شهر باشد.
- ریخت کلی (مرفولوژی) مساجد بایستی از ریخت مساجد موجود در بافتهای تاریخی و فرهنگی شهر تبعیت کند.
- در طراحی اماکن مذهبی، محل احداث سرویس‌های بهداشتی بایستی به گونه‌ای طراحی گردند که امکان استفاده از سرویس بهداشتی که در مواقع بسته بودن این اماکن برای عموم وجود داشته باشد.
- احداث واحد تجاری در زمین مسجد متناسب با نقش مسجد به میزان حداکثر ۵ درصد مساحت ملک و حداکثر ۶۰ مترمربع (دو واحد تجاری) بصورت غیرقابل تفکیک بلامانع است.
- تبصره: تجاری فوق جهت کمک به مدیریت فضاهای مذهبی احداث می‌گردند و قابل تفکیک از مسجد نمی‌باشد.

### ۳-۵-۵ - ضوابط و مقررات ساختمانی مراکز ورزشی

#### ۳-۵-۵-۱ - نحوه استقرار و مکانیابی

مراکز ورزشی می‌توانند در کلیه زیرپهنه‌های سکونت و مختلط و تمامی زیرپهنه‌های فعالیت بجز پهنه‌های (S۳۱، S۳۲) با توجه به نوع و مقیاس عملکردی و بارعایت ضوابط زیر استقرار یابند.

#### ۳-۵-۵-۲ - همجواریها

##### کاربریهای سازگار دارای ارجحیت

مذهبی و فرهنگی، فضای سبز، مسکونی و آموزشی با حفظ فاصله مناسب  
تبصره: همجواری با کاربری مسکونی منوط به رعایت فاصله و عدم ایجاد مزاحمت برای مجاورین که توسط شهرداری این امر مشخص می‌گردد.

##### کاربریهای ناسازگار

از همجواری با انواع کاربریهای آلوده‌کننده به شرح زیر خودداری شود:

- آلاینده‌های هوا شامل: صنایع، ترمینال‌های مسافربری و...
- سایر آلاینده محیطی مثل فاضلاب‌های شهری، کشتارگاه‌ها، دامداری‌ها، مرغداری‌ها، گورستان‌ها، محل انباشت زباله و کود، مخزن سوخت، پمپ‌بنزین، حریم دکل‌های برق فشار قوی، لوله‌های اصلی گاز و نفت، دباغخانه‌ها، مراکز بهداشتی و درمانی و...

حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ( ۶ ) بند ۲-۲-۱۶-۳ می‌باشد.

#### ۳-۵-۵-۳ - سلسله مراتب و مشخصات مکانی کاربری ورزشی

##### مراکز ورزشی محله‌ای

اینگونه مراکز جهت پاسخگویی به نیازهای ورزشی و تفریحی اولیه جوانان و نوجوانان ساکن یک محله طراحی می‌شود. در این مراکز امکاناتی برای ورزش‌های پرطرفدار و کم‌هزینه از قبیل فوتبال گل کوچک، والیبال، بسکتبال، تنیس روی میز و شطرنج در فضای باز پیش‌بینی می‌شود که تا شعاع ۳۰۰ متر را تحت پوشش قرار می‌دهد و جمعیتی حدود ۴۰۰۰ نفر را در بر می‌گیرد.

حداقل مساحت در نظر گرفته شده برای اینگونه کاربریها ۵۰۰ مترمربع می‌باشد، توصیه می‌شود این مراکز حتی‌المقدور در کنار فضای سبز محله‌ای قرار داده شود.

□ مرکز ورزشی ناحیه‌ای

در این نوع مراکز متناسب با افزایش جمعیت تحت پوشش از یک محله به یک ناحیه، امکانات نیز گسترده‌تر می‌شود. در طراحی اینگونه زمین‌ها با ترکیبی از فضاهای باز و سرپوشیده روبرو هستیم. بدین ترتیب که افزون بر ورزش‌هایی که در فضای آزاد مراکز ورزشی محله‌ای قرار دارد، سالن‌های سرپوشیده مخصوص ژیمناستیک، شطرنج، استخر و سالن چندمنظوره برای انجام چند ورزش در یک سالن تعبیه می‌شود. شعاع دسترسی این کاربری ۸۰۰ تا ۱۰۰۰ متر است و جمعیتی در حدود ۲۰۰۰۰ نفر را تحت پوشش قرار می‌دهد. ضمناً حداقل مساحت این مراکز ورزشی ۵۰۰۰ مترمربع در نظر گرفته می‌شود.

□ مراکز ورزشی شهری

این مراکز شامل ورزشگاهها و مجتمع‌های ورزشی، با امکانات برگزاری مسابقات ورزشی، زورخانه‌ها و مجموعه‌های ورزش‌های آبی می‌باشد و با توجه به مقیاس عملکردی و شعاع دسترسی، جمعیت تحت پوشش و تأثیرات ایجاد این‌گونه مراکز بر محیط پیرامون خود، جانمایی و احداث این مراکز، منوط به تصویب مطالعات ویژه امکان‌سنجی این مراکز در کمیسیون ماده پنج خواهد بود.

۳-۵-۴- ضوابط احداث بنا

□ ضوابط مربوط به احداث ساختمان برای مراکز ورزشی شهری براساس استانداردها و معیارهای سازمان تربیت‌بدنی و فدراسیون‌های ورزشی می‌باشد.

□ حداکثر تراکم ساختمانی، مطابق ضوابط پهنه موردنظر

□ حداکثر زیربنا و ارتفاع سالن‌های ورزشی در بافت مسکونی، تابع پهنه موردنظر

□ در تفکیک اراضی ورزشی رعایت نسبت ابعاد  $۱ \times ۱$  تا  $۱/۵ \times ۱$  الزامی است.

□ محل قرارگیری ساختمان سرپوشیده و سالن‌های ورزشی در قطعه زمین اختصاص یافته به

کاربری ورزشی در صورت عدم ایجاد مانع جهت نورگیری قطعات مجاور، آزاد است.

□ کلیه بدنه‌های قابل رؤیت بنا باید نماسازی شود.

□ رعایت کلیه ضوابط عمومی طرح تفصیلی مانند: گذر بندی، پخ، پارکینگ، پیش آمدگی، حیات خلوت و نورگیر، سیما و منظر شهری و احداث بنا الزامی است.

□ احداث حصار برای اراضی ورزشی فقط به صورت نرده مجاز بوده و انواع دیگر مجاز نمی باشد. ارتفاع دیوار زیر نرده نباید از ۸۰ سانتیمتر بیشتر باشد.

□ احداث فضاهای خدماتی شامل غرفه های تجاری متناسب با نوع عملکرد ورزشی به میزان حداکثر ۷ درصد زیربنا کاربری ورزشی مجاز می باشد.

۳-۵-۵-۵- پارکینگ: میزان پارکینگ مورد نیاز مراکز ورزشی با توجه به نوع کاربری براساس جدول زیر می باشد:

جدول شماره (۳۸) پارکینگ مورد نیاز مراکز ورزشی

تعداد پارکینگ مورد نیاز	به ازاء	کاربری
۱	هر ۱۰۰ مترمربع زمین	ورزشی روباز (ورزشگاه ها، استادیوم و مجموعه ورزش های آبی و...)
۱	هر ۱۵۰ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیر مفید)	ورزشی مسقف (سالن های سرپوشیده و چند منظوره، استخر، مجتمع های ورزشی و سالن های ورزشی کوچک منفرد*)

\* سالن های ورزشی کوچک منفرد مانند: سالن های بیلیارد، تنیس روی میز، بولینگ، شطرنج، ایروبیک، بدن سازی و زورخانه و امثالهم می باشد.

**تبصره:** برای جلوگیری از ترافیک و ازدحام در مجاورت کاربری های ورزشی، اختصاص بخشی از زمین در مجاورت دسترسی سواره به توقفگاه موقت الزامی است.

### ۳-۵-۶- ضوابط ساختمانی کاربریهای تفریحی - گردشگری (جهانگردی پذیرایی)

این کاربریها شامل: هتل، هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسراها، اردوگاههای جهانگردی، شهربازی، مراکز تفریحی، باغوحش و ... می باشد.

۳-۵-۶-۱- نحوه استقرار و مکانیابی

□ اینگونه کاربریها می توانند در کلیه زیرپهنه های سکونت و مختلط و تمامی زیرپهنه های فعالیت بجز پهنه های (S۳۱، S۳۲) با توجه به نوع و مقیاس عملکردی و با رعایت ضوابط زیر استقرار یابند.

**تبصره:** احداث شهربازی و مراکز تفریحی در زیرپهنه پارکهای ویژه (پارکهای موضوعی) G۱۱۲ و براساس ضوابط زیرپهنه فوق طبق جدول شماره (۲۷) بلامانع است.

□ حداقل مساحت مورد نیاز جهت احداث اینگونه کاربریها در محدوده شهر ۵۰۰ متر مربع می باشد.

□ حداقل عرض گذر جهت استقرار کاربریهای گردشگری (اقامتی) ۱۶ متر می باشد.

**تبصره:** در محدوده بافت مرکزی استقرار کاربریهای گردشگری (اقامتی) در بر محورهای با حداقل عرض ۱۲ متر مشروط به نداشتن رستوران و سایر فضاهای خدماتی - تجاری و رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی بخصوص تامین پارکینگ مجاز می باشد.

□ احداث هتل آپارتمان بدون وجود فضای رستوران و تجاری در کلیه پهنه های مصوب با رعایت ضوابط طرح تفصیلی بلامانع است.

□ احداث هتل آپارتمان با در نظر گرفتن فضای رستوران و سایر فضاهای خدماتی - تجاری صرفاً در بر شبکه معابر خدماتی مشروط به رعایت و تأمین فضای پارکینگ عمومی (برابر با ضوابط طرح تفصیلی) جهت فضاهای خدماتی - تجاری بلامانع است.

□ احداث هتل آپارتمان به همراه رستوران در مجاور محورهای شریانی درجه یک و دو اصلی شهر ممنوع است.

۳-۵-۶-۲- همجواریها

□ کاربریهای سازگار دارای ارجحیت

- تفریحی - گردشگری، فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، تفریحی، مراکز تجاری، تاریخی و مذهبی

**تبصره:** همجواری با کاربری مسکونی منوط به رعایت فاصله و عدم ایجاد مزاحمت برای مجاورین که این امر توسط شهرداری مشخص می گردد و رعایت کد ارتفاعی پهنه سکونت مجاور بلامانع می باشد.

□ کاربریهای ناسازگار

- آلاینده‌های هوا شامل: صنایع، ترمینال‌های مسافری و ...

سایر آلاینده‌های محیطی مثل: فاضلاب‌های شهری، کشتارگاه‌ها، دامداری‌ها، مرغداری‌ها، گورستان، محل انباشت زباله و کود، مخزن سوخت، پمپ‌بنزین، حریم دکل‌های برق فشارقوی، لوله‌های اصلی گاز و نفت، دباغخانه‌ها و ...

□ حداقل عرض دسترسی بر اساس جدول شماره ( ۶ ) بند ۲-۲-۱۶-۳ می‌باشد.

۳-۵-۶-۳ پارکینگ: میزان پارکینگ موردنیاز باتوجه به نوع کاربری براساس جدول شماره (۳۹) می‌باشد.

جدول شماره (۳۹) پارکینگ‌های مورد نیاز کاربریهای تفریحی - گردشگری (جهانگردی پذیرایی)

پارکینگ موردنیاز	به‌ازاء	کاربری
۱	هر ۳ اتاق	هتل دو و سه ستاره
۱	هر ۲ اتاق	هتل چهار و پنج ستاره
۱	هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنای (مفید)	فضاهای جانبی هتل دو ، سه ستاره*
۱	هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنای (مفید)	فضاهای جانبی هتل چهار و پنج ستاره*
۱	به ازاء هر ۶ اتاق	مهمانپذیر ، هتل یک ستاره
۱	هر واحد آپارتمان	هتل آپارتمان
۱	هر ۲ اتاق	
۱	تا ۵۰ متر مربع زیربنای (مفید)	خدمات پشتیبان و جانبی هتل آپارتمان*
۱	به‌ازاء هر ۲۵ مترمربع اضافه	
۱	هر ۲۰۰ مترمربع مساحت زمین	مراکز تفریحی**
۱	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	
۱	هر ۲۵ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	سایر مراکز جهانگردی و پذیرایی
۱	هر ۴۰۰ مترمربع مساحت عرصه	

\*خدمات جانبی شامل رستوران، کافی شاپ، سالن ورزشی، تالار و سالنهای همایش، بانک، صرافی، تجاری و فروشگاه می‌باشد.

\*\* در مراکز تفریحی حداکثر ۲۵ درصد فضای باز می‌تواند به پارکینگ روباز اختصاص یابد.

**تبصره ۱:** پارکینگ مورد نیاز بر اساس ضوابط فوق‌الذکر برای هتل و هتل آپارتمان بایستی تامین گردد و کسری پارکینگ

مورد تایید نمی‌باشد و در صورت عدم تامین پارکینگ مورد نیاز از تعداد اتاقها و فضای جانبی کاسته میشود.

۳-۵-۶-۴ ضوابط احداث بنا

- در عملکردهای تفریحی اعم از مستقل و یا به صورت ترکیب با مجموعه گردشگری به ازاء هر یک صدمتر زیربنا باید یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب پیش‌بینی شود.
- حداکثر سطح اشغال بنا و حداکثر تراکم ساختمانی و حداکثر ارتفاع تابع زیرپهنه موردنظر می‌باشد.
- استقرار رستوران در هتل آپارتمانهایی که در مناطق مجاز احداث می‌شوند در طبقه همکف با حداکثر ۵۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف بلامانع است.
- ورودی فضای رستوران و واحدهای تجاری بایستی از داخل هتل آپارتمان تأمین شوند و تأمین دسترسی مجزا از خیابان‌های اصلی مجاز نمی‌باشد.
- در احداث کاربریهای تفریحی - گردشگری رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی الزامی است.
- تبصره: قبل از صدور مجوز توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی برای هتل آپارتمانها اخذ نظر شهرداری الزامی است.
- نقشه‌های معماری هتل آپارتمانها بایستی به تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و شهرداری برسد.
- کلیه بدنه‌های قابل رؤیت بنا باید نماسازی شود.
- دریافت مجوز از سازمان آتش‌نشانی جهت صدور پروانه ساختمانی لازم است.
- رعایت کلیه ضوابط عمومی طرح تفصیلی مانند: گذر بندی، پخ، پارکینگ، پیش‌آمدگی، حیات خلوت و نورگیر، سیما و منظر شهری و احداث بنا الزامی است.

### ۳-۵-۷- ضوابط کاربری فضای سبز عمومی

#### ۳-۵-۷-۱- سلسله مراتب و مشخصات مکانی کاربری فضای سبز

فضاهای سبز عمومی باید متناسب با موقعیت کارکردی خود بر حسب محله، ناحیه و شهری مکانیابی شوند. اصولاً طبیعت این فضاها به گونه‌ای است که تمام طبقات مردم می‌توانند از آن استفاده کنند به عبارت دیگر، این پارک‌ها به منظور گردشگاه و محل استراحت عموم مردم می‌باشد که از نظر مساحت، دسترسی، مکان قرارگیری و نوع پاسخگویی به نیاز مردم به چند دسته تقسیم می‌شوند.

پارک عمومی در مقیاس محله، پارک عمومی مقیاس ناحیه، پارک‌های عمومی مقیاس منطقه‌ای، پارک‌های عمومی مقیاس شهری

حداقل عرض دسترسی برای فضای سبز براساس جدول شماره (۶) بند ۲-۲-۱۶-۳ می‌باشد.

#### ۳-۵-۷-۲- استفاده‌های مجاز

فعالیت‌های فرهنگی (مانند کتابخانه، نمایشگاه و سینما و تئاتر در فضای آزاد) و مذهبی،

ورزشی روباز (حداکثر ۱۰ درصد)

در پارک شهری و منطقه‌ای احداث خدمات تجاری با سازه موقت تا حداکثر ۲٪ (و یا ۵۰۰ مترمربع) مساحت پارک بلامانع است.

امکانات، بناها و فضای لازم جهت بازی کودکان

دفتر اداری، نگهبانی، سرویس بهداشتی، تأسیسات پشتیبانی و سوله بحران

احداث مجموعه‌های تجاری با سطح اشغال حداکثر ۲ درصد و تراکم ۴ درصد در پارک

#### ۳-۵-۷-۳- پارکینگ: پارکینگ موردنیاز باتوجه به عملکرد فضاهای سبز عمومی براساس جدول

زیر بایستی تأمین گردد:

جدول شماره (۴۰) پارکینگ موردنیاز فضاهای سبز عمومی

عملکرد	به‌ازاء	تعداد واحد پارکینگ موردنیاز
محله‌ای	کمتر از ۵۰۰ مترمربع	-
	۵۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع	حداقل ۳
	۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع به‌ازاء هر ۷۵۰ مترمربع	۱
ناحیه‌ای	هر ۶۰۰ مترمربع	۱
منطقه‌ای شهری	هر ۵۰۰ مترمربع	۱

۳-۵-۷-۴- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- هرگونه ساخت‌وساز با رعایت کلیه ضوابط مربوط به ساخت‌وساز در زیرپهنه فضای سبز عمومی G۱ مجاز می‌باشد.
- شکل قطعه زمین دارای محدودیتی نمی‌باشد لیکن بهتر است عرض قطعه زمین کمتر از ۴۰ درصد طول آن نباشد.
- دسترسی ساختمانهایی که داخل پارک ساخته می‌شود به صورت مستقیم و بلافاصله به محورهای اصلی و مجاور پارک ممنوع است و می‌بایست با دسترسی فرعی و حرکات مجاز ترافیکی صورت پذیرد.

- ۳-۵-۸- آموزش عالی و حرفه‌ای: این کاربری در مقیاس شهری شامل مجتمع‌های آموزش حرفه‌ای و تخصصی، انستیتوهای آموزش عالی، مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی می‌باشد. ضوابط عمومی اینگونه کاربری‌ها به شرح ذیل است:
- ۳-۵-۸-۱- کاربری آموزش عالی، تحقیقات فناوری در محل‌های مشخص شده در مطالعات طرح جامع مجاز است.
- تبصره: در موارد خاص تعیین مکان پس از تأیید مراجع ذیربط در مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای و آموزش عالی و تصویب در کمیسیون ماده پنج مجاز به احداث می‌باشد.
- ۳-۵-۸-۲- نوسازی و تکمیل واحدهای آموزشی موجود که بصورت مجتمع‌های آموزشی ساخته شده‌اند به منظور تطبیق با ضوابط و مقررات سازمان‌های ذیربط و وزارت علوم، تحقیقات و فناوری با هماهنگی شهرداری مجاز است (تغییرات غیراساسی نیاز به مجوز از شهرداری ندارد).
- ۳-۵-۸-۳- کلیه واحدهای استیجاری موضوع بند (۳-۵-۸-۲)، پس از تخلیه، دارای کاربری قبل و ضوابط مربوط به آن خواهد بود.
- ۳-۵-۸-۴- تفکیک اراضی با کاربری آموزش عالی و حرفه‌ای به غیر، مجاز نمی‌باشد.
- ۳-۵-۸-۵- حداقل وسعت اراضی موردنیاز جهت عملکردهای فوق براساس دستورالعمل و استانداردهای مصوب وزارت علوم، تحقیقات و فن‌آوری در قالب مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی ایران و بند ۳-۵-۸-۱ این فصل تعیین می‌گردد.
- ۳-۵-۸-۶- دسترسی به کاربری آموزش عالی از خیابان‌های درجه دو و درجه سه (شریانی درجه ۲ و خیابان‌های محلی اصلی) و براساس جدول شماره (۶) بند ۲-۲-۱۶-۳ مجاز می‌باشد.
- ۳-۵-۸-۷- حداکثر سطح اشغال، تراکم ساختمانی و ارتفاع مفید بر اساس طرح مصوب کمیسیون ماده پنج می‌باشد.
- ۳-۵-۸-۸- تأمین حداقل پارکینگ در دانشگاه‌ها و سایر موسسات آموزش عالی به‌ازاء هر ۱۰۰ مترمربع در حوزه یک ۲ واحد، در حوزه دو ۱/۵ و در حوزه سه ۱ واحد پارکینگ الزامی است.
- تبصره: سطح هر واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع می‌باشد.
- ۳-۵-۸-۹- دریافت تأییدیه از سازمان آتش‌نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا الزامی می‌باشد.
- ۳-۵-۸-۱۰- دسترسی به بام نباید توسط دانشجویان امکان‌پذیر باشد.
- ۳-۵-۸-۱۱- تأسیسات حرارتی و برودتی ساختمان‌های آموزشی باید به‌صورت سیستم مرکزی باشد.
- ۳-۵-۸-۱۲- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین (مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) الزامی است.

### ۳-۵-۹- اداری - انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود.

۳-۵-۹-۱- نحوه استقرار و مکانیابی

کاربریهای اداری - انتظامی می‌توانند با رعایت کلیه ضوابط و مقررات عمومی و ضوابط زیر در کلیه زیرپهنه‌های مختلط و فعالیت با عنوان محورها و گستره‌های تجاری - اداری خدماتی (S۱۲، S۲۱، S۲۲، S۲۳ و M۱) با توجه به نوع و مقیاس عملکردی استقرار یابند.

۳-۵-۹-۲- نوع عملکرد مراکز اداری - انتظامی

جدول شماره (۴۱) نوع و عملکرد مراکز اداری - انتظامی

ناحیه‌ای	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
منطقه‌ای	مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق و گاز و مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج
شهری - فراشهری	وزارتخانه‌ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و 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

۳-۵-۹-۳- مساحت و نحوه ساخت‌وساز

جدول شماره (۴۲) مساحت و نحوه ساخت‌وساز مراکز اداری - انتظامی

عملکرد	حداقل مساحت (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
ناحیه‌ای	۵۰۰	۵۰	۱۴۰	۳
منطقه‌ای	۱۰۰۰	تابع ضوابط پهنه مورد نظر		
شهری - فراشهری	۲۰۰۰			

**تبصره:** در کاربریهای اداری - انتظامی با عملکرد منطقه‌ای و شهری - فراشهری در بر محورهای شهری حداکثر تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و ارتفاع و سطح اشغال طبق ضوابط زیرپهنه مورد نظر و با رعایت اصول همجواری کاربریها و ضوابط سایه‌اندازی و اشراف و در مجموعه‌های اداری براساس طرح پیشنهادی و تصویب در کمیسیون ماده پنج تعیین می‌گردد.

۳-۵-۹-۴- پارکینگ

جدول شماره (۴۳) میزان پارکینگ موردنیاز مراکز اداری - انتظامی باتوجه به نوع عملکرد

حوزه سه		حوزه دو		حوزه یک		به ازاء	عملکرد
تعداد پارکینگ (عمومی)	تعداد پارکینگ (پرسنل)	تعداد پارکینگ (عمومی)	تعداد پارکینگ (پرسنل)	تعداد پارکینگ (عمومی)	تعداد پارکینگ (پرسنل)		
۰/۵	۱	۰/۵	۱/۵	۰/۵	۲	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	ناحیه‌ای، منطقه‌ای، شهری و فراشهری

**تبصره:** برای جلوگیری از ترافیک و ازدحام در مجاورت کاربریهای اداری - انتظامی اختصاص بخشی از زمین در مجاورت دسترسی سواره به توقفگاه موقت الزامی است.

۳-۵-۹-۵- سایر ضوابط و مقررات

- حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره (۶) بند ۲-۲-۱۶-۳ می‌باشد.
- احداث زیرزمین جهت تأمین فضاهای موردنیاز همچون پارکینگ، انبار، تأسیسات، سرویس‌های بهداشتی با رعایت نکات ایمنی و زیست‌محیطی بلامانع است.
- دریافت مجوز از سازمان آتش‌نشانی برای صدور پروانه ساختمانی الزامی است.
- کلیه بدنه‌های قابل رویت بایستی نماسازی گردد.
- رعایت کلیه ضوابط عمومی طرح تفصیلی مانند گذر بندی، پخ، پارکینگ، پیش‌آمدگی، حیات خلوت و نورگیر، سیما و منظر شهری و احداث بنا الزامی است.

### ۳-۵-۱۰- تاسیسات شهری

به عملکردهایی گفته می‌شود که به امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد.

۳-۵-۱۰-۱- نوع و عملکرد کاربریهای تاسیسات شهری

جدول شماره (۴۴) نوع و مقیاس عملکرد کاربریهای تاسیسات شهری

مقیاس عملکرد	کاربری
محله‌ای	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، تاسیسات آب و فاضلاب پست‌های برق و سرویس‌های بهداشتی
منطقه‌ای شهری	مخازن آب زمینی و هوایی - تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و مراکز پسماند، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز - تاسیسات مخابراتی - ایستگاه‌های رادیو و تلویزیون و تاسیسات تغییر ولتاژ برق

### ۳-۵-۱۰-۲- نحوه استقرار و مکانیابی

باتوجه به اینکه کاربریهای تاسیسات شهری به‌عنوان خدمات پشتیبان سکونت محسوب می‌گردد، می‌تواند باتوجه به مقیاس عملکردی آنها (محله‌ای - منطقه‌ای) در کلیه زیرپهنه‌های سکونت، مختلط و فعالیت مشروط رعایت مسائل ایمنی و زیست‌محیطی و همجواری‌ها و با اخذ مجوز از شهرداری استقرار یابند.

**تبصره ۱:** تاسیسات شهری با عملکرد منطقه‌ای و شهری در پهنه‌های سکونت ممنوع است.

**تبصره ۲:** همجواری با کاربری دیگر منوط به رعایت فاصله مناسب و حرایم مربوط به تاسیسات موردنظر و عدم ایجاد مزاحمت برای مجاورین می‌باشد که این امر توسط شهرداری مشخص می‌گردد.

**تبصره ۳:** کاربریهای تاسیسات شهری با توجه به نوع عملکردشان می‌توانند با تأیید و اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج در فضای سبز حفاظتی و حاشیه بزرگراه‌ها استقرار یابند.

### ۳-۵-۱۰-۳- ضوابط احداث بنا

- احداث و استقرار کاربریهای تاسیسات شهری در کلیه پهنه‌ها با رعایت مسائل زیست‌محیطی و ایمنی مطابق دستورالعمل‌ها و ضوابط خاص اینگونه کاربریها و با اخذ مجوزهای لازم از مراجع و سازمانهای مربوطه و کمیسیون ماده پنج خواهد بود.
- حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره (۶) بند ۲-۲-۱۶-۳ می‌باشد.
- اخذ تأییدیه از سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری الزامی است.

### ۳-۵-۱۱- تجهیزات شهری

به عملکردهایی گفته می‌شود که در جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان باشد و عمدتاً در وظایف شهرداری است.

۳-۵-۱۱-۱- نوع عملکرد کاربریهای تجهیزات شهری

جدول شماره (۴۵) نوع و عملکرد کاربریهای تجهیزات شهری

کاربری	مقیاس عملکردی
-----	محله‌ای
ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میداين میوه و تره‌بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه‌های سوخت	ناحیه‌ای
گورستان‌های موجود - نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال‌احمر- مراکز معاینه فنی	شهری
کشتارگاه، گورستان، مرکز دفن بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره‌بار و حمل و نقل بار	فراشهری (واقع در حریم شهر)

### ۳-۵-۱۱-۲- نحوه استقرار مکانیابی

کاربری تجهیزات شهری می‌توانند با توجه به نوع و مقیاس عملکردی آنها در کلیه پهنه‌های فعالیت به جزء پهنه‌های S۱۱، S۲۳، S۲۵ و کلیه پهنه‌های مختلط به استثناء پهنه‌های M۱۳ و M۲۱ با رعایت مسائل زیست‌محیطی و همجواری‌ها استقرار یابند.

**تبصره ۱:** استقرار کاربری تجهیزات شهری به استثناء ایستگاه‌های آتش‌نشانی و پایگاه‌های اورژانس در پهنه‌های سکونت ممنوع است.

**تبصره ۲:** همجواری با کاربری دیگر منوط به رعایت فاصله مناسب و حریم مربوطه و مسائل ایمنی براساس ضوابط و مقررات مربوطه می‌باشد.

### ۳-۵-۱۱-۳- ضوابط احداث بنا

□ ایستگاه آتش‌نشانی و پایگاه اورژانس

- حداقل سطح تفکیک زمین آتش‌نشانی ۱۵۰۰ مترمربع و پایگاه اورژانس ۱۵۰ مترمربع می‌باشد
- حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد مساحت زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی ۵۰ درصد
- حداقل عرض دسترسی سواره ۱۶ متر
- رعایت ضوابط و مقررات سازمانهای مربوطه و موافقت آنها الزامی است.

□ میدان‌های میوه و تره‌بار با مقیاس عملکردی ناحیه‌ای

- حداقل سطح تفکیک زمین ۲۵۰۰ مترمربع
- حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد مساحت زمین
- حداقل عرض دسترسی سواره ۳۵ متر
- وجود باند سبز به عرض ۵ متر در اطراف اینگونه کاربریها الزامی است.
- ایجاد تمامی تأسیسات و تجهیزات اختصاص و رفاهی و خدماتی موردنیاز الزامی است.
- میدان میوه و تره بار مرکزی با مقیاس شهری و فراشهری
  - حداقل سطح تفکیک ۵۰۰۰۰ مترمربع
  - حداکثر سطح اشغال ۲۵٪ در همکف
  - حداقل عرض دسترسی سواره ۴۵ متر
  - ایجاد باند سبز با عرض حداقل ۲۰ متر در اطراف اینگونه میادین الزامی است.
  - در نظر گرفتن مکانهای بارگیری، سوخت گیری و تأسیسات بهداشتی و جمع آوری مواد زائد و سایر تأسیسات مورد نیاز و تجهیزات لازم و مراکز خدماتی و درمانی و خوابگاه مخصوص الزامی است.
  - استقرار اینگونه میادین در محدوده شهر ممنوع است.
  - نمایشگاه‌های دائمی در مقیاس شهری
    - طرح ویژه نمایشگاه‌های دائمی در مقیاس شهری بایستی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
    - حداقل عرض دسترسی سواره ۴۵ متر می باشد.
- جایگاههای سوخت (بنزین، CNG)
  - جایگاه‌های سوخت در محورهای فعالیت (S) و مختلط فعالیت با سکونت (M) با مقیاس عملکردی شهری و منطقه‌ای و با شرایط زیر مجاز به استقرار می باشند:
  - ۱- اخذ شرایط ایمنی جایگاه‌ها از مراجع ذیصلاح
  - ۲- عرض شبکه مجاور جایگاه بایستی حداقل ۳۰ متر باشد.
  - ۳- حداقل فاصله از تقاطع‌ها بایستی به میزان زیر باشد:

۱-۳	شبکه‌های درجه یک اصلی	۲۵۰ متر
۲-۳	شبکه‌های درجه دو اصلی	۲۰۰ متر
۳-۳	شبکه‌های درجه دو فرعی	۱۵۰ متر
- ۴- کاربریهای سازگار با جایگاه‌های سوخت عبارتند از پارک و فضای سبز، کاربریهای مرتبط با سرویس دهی

وسائط نقلیه، آتش نشانی.

۵- کاربریهای ناسازگار با جایگاههای سوخت عبارتند از: سینما، سالن اجتماعات، مدارس، مساجد و اماکن پر جمعیت.

**تبصره:** میزان حداقل فاصله مجاز با کاربریهای ناسازگار براساس ظرفیت جایگاه سوخت و توسط مراجع ذیصلاح تعیین می‌گردد.

۶- انواع جایگاهها از نظر سطح عملکرد و مساحت متناسب با ساختار سلسله مراتبی مراکز خدمات شهری و محورهای عملکردی به شرح زیر می‌باشد:

جدول شماره (۴۶) انواع جایگاهها از نظر سطح عملکرد و مساحت

مختصات مکانی جایگاه	سطح عملکرد
• جایگاه ۲ فرآورده ۴ سکویی حداقل بر ۴۰ متر و حداقل عمق ۶۰ متر	۱. مراکز و محورهای شهری و فراشهری
• جایگاه ۲ فرآورده ۳ سکویی حداقل بر ۴۰ متر و حداقل عمق ۴۰ متر	
• جایگاه ۲ فرآورده ۲ سکویی حداقل بر ۴۰ متر و حداقل عمق ۳۰ متر	۲. مراکز و محورهای منطقه‌ای و شهری
• جایگاه ۳ سکو بنزین حداقل بر ۳۰ متر و حداقل عمق ۳۰ متر	
• جایگاه ۲ سکو بنزین حداقل بر ۲۲ متر و حداقل عمق ۱۶ متر	۳. مراکز و محورهای منطقه‌ای
• جایگاه تک سکو بنزین حداقل بر ۲۲ متر و حداقل عمق ۱۱ متر	

۷- حداقل به میزان ۵ متر فضای سبز جداکننده به‌عنوان فیلتر و حریم در نظر گرفته شود.

۸- عرض حداقل عقب‌نشینی برای جایگاه سوخت ۴/۵ متر و همچنین برای صف اتومبیل حداقل ۱۰ تا ۲۰ اتومبیل پیش‌بینی گردد. (آیین‌نامه‌های راههای شهری - وزارت مسکن و شهرسازی)

۹- سرویس‌های بهداشتی عمومی به تعداد مناسب پیش‌بینی گردد.

۱۰- در طرح معماری جایگاهها از دو رنگ بیشتر استفاده نشود.

۱۱- در کف‌سازی جایگاه از آسفالت استفاده نشود.

۱۲- سایر ضوابط بر اساس ضوابط و مقررات مصوب سازمان‌های ذیصلاح می‌باشد.

۱۳- احداث فضاهای جانبی در مقیاس شهری (کارواش و تعمیرگاه) در مجاورت جایگاههای سوخت برای کارواش حداکثر ۱۰۰ مترمربع و تعمیرگاه حداکثر ۵۰ مترمربع مجاز می‌باشد.

### ۳-۵-۱۲- حمل و نقل و انبار

کاربری حمل و نقل و انبار علاوه بر شبکه معابر شامل سطوحی است که عملکردهایی که برای انجام سفرهای شهری و برون شهری و انبارها مورد نیاز است اختصاص یافته باشند.

۳-۵-۱۲-۱- نوع عملکرد کاربریهای حمل و نقل و انبار

جدول شماره (۴۷) نوع عملکرد کاربریهای حمل و نقل و انبار

مقیاس عملکردی	کاربری
محله	پارکینگ‌های محله‌ای و ایستگاههای مترو
ناحیه	پارکینگ‌های عمومی و اتوبوسرانی شهری و پایانه‌های مسافربری
شهر	پایگاههای مسافربری درون شهری و بین شهری، فرودگاههای موجود، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ و سردخانه کوچک
برون شهری	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه بزرگ

□ آن دسته از کاربریهای حمل و نقل و انبار که انتقال آنان به خارج از محدوده شهر براساس ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست ضرورت دارد می‌بایست ضمن مطالعه و طراحی متمرکز از ضوابط و مقررات ساختمانی منطبق بر مطالعات برخوردار گردند لذا در این بخش عمدتاً ضوابط و مقررات ساختمانی آن دسته از کاربریهای حمل و نقل و انبار که می‌توانند در محدوده شهری مجوز احداث بنا داشته باشند ارائه می‌گردد.

□ استقرار پایانه‌های مسافربری برون شهری صرفاً در محل‌های پیش‌بینی شده در طرح جامع و با ارائه گزارش توجیهی در خصوص مسائل زیست‌محیطی و با تأیید کمیسیون ماده پنج مجاز می‌باشد.

□ استقرار پایانه مسافربری شهری فقط در حد مناطق و استقرار پایانه درون شهری در محدوده مرکز نواحی مجاز است.

□ ایجاد باند سبز با عرض حداقل ۱۰ متر در اطراف زمین پایانه‌های مسافربری الزامی است.

□ ایجاد مراکز فروش، پست و مخابرات، هتل و استراحتگاه، مراکز بهداشت و درمان و تأسیسات رفاهی و خدماتی، سوختگیری مخصوص در پایانه‌های مسافربری برون شهری و بین شهری الزامی است.



جدول شماره (۴۸) ضوابط ساخت و ساز کاربریهای حمل و نقل انبار

ملاحظات	حداقل عرض دسترسی سواره	حداکثر تعداد طبقات***	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل سطح تفکیک (مترمربع)	کاربری
طرح پایانه‌های حمل و نقل باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد	۳۵	۲	۵۰	۲۵	۵۰۰۰۰	پایانه مسافربری برون شهری
	۳۵	۲	۵۰	۲۵	۲۰۰۰۰	پایانه مسافربری شهری
	۳۵	۱	۲۵	۲۵	۵۰۰۰	پایانه مسافربری درون شهری
	۳۵	۲	۸۰	۴۰	*۱۰۰۰	انبارهای شهری مجاز به استقرار در محدوده شهر
حداقل عرض قطعه ۲۰ متر	۲۰	** تابع ضوابط پهنه مورد نظر		**۱۰۰	۱۰۰۰	پارکینگ‌های عمومی

\* کلیه سطوح تفکیک شده قبلی می‌تواند بر اساس ضوابط فوق احداث بنا نمایند.

\*\* با رعایت مسائل همجواری‌ها و سایه‌اندازی و اشراف

\*\*\* حداکثر ارتفاع در این کاربری‌ها تابع کد پهنه‌ای است که در آن قرار دارند.

تبصره ۱: احداث زیرزمین در کاربری انبار به میزان سطح اشغال مجاز با اخذ مجوز از سازمان آتش‌نشانی مجاز می‌باشد.

**کاربری‌های مجاز و مشروط  
در پهنه‌های عملکردی**



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مسکونی عام	(R۱)
پهنه با کد دورقمی:	مسکونی با تراکم کم	(R۱۱)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مسکونی دو طبقه	(R۱۱۱)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
	۳۰	۷۰	۲۱۰	۱۱	۶	۶۰	۲	۱۲۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد. تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

### کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)

### کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۱۲ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - نانوبای، بقالی، - میوه و سبزی فروشی - مهدکودک - آمادگی - دبستان - مسجد
- حداقل عرض ۱۶ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - پارکینگ های عمومی (سر باز) - خواروبار فروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه شاپ، کافه تریا - آب میوه فروشی، بستنی، فالوده فروشی و ... - قهوه خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - هتل، هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	هنرستانها



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مسکونی عام	(R۱)
پهنه با کد دورقمی:	مسکونی با تراکم متوسط	(R۱۲)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مسکونی سه طبقه	(R۱۲۱)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
	۲۵	۲۵۰	۳۰۰	۱۴/۲۰	۸	۶۰	۳	۱۸۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد. تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

### کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)

### کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۱۲ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - نانوائی، بقالی، - میوه و سبزی فروشی - مهد کودک - آمادگی - دبستان - مسجد
- حداقل عرض ۱۶ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - پارکینگ های عمومی (سر باز) - خواروبار فروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه شاپ، کافه تریا - آب میوه فروشی، بستنی، فالوده فروشی و ... - قهوه خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - متل، هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	هنرستانها



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مسکونی عام	(R۱)
پهنه با کد دورقمی:	مسکونی با تراکم متوسط	(R۱۲)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مسکونی چهار طبقه	(R۱۲۲)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
	۲۰	۳۰۰	۴۰۰	۱۲/۴۰	۱۰	۶۰	۴	۲۴۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد. تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

### کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۲ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری ها</li> </ul>	<p>خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - ناوایی، بقالی، - میوه و سبزی فروشی - مهد کودک - آماذگی - دبستان - مسجد</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۶ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری ها</li> </ul>	<p>فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - پارکینگ های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ های عمومی (سر باز) - خواروبار فروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه شاپ، کافه تریا - آبمیوه فروشی، بستنی، فالوده فروشی و ... - قهوه خانه، چاپخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - متل، هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری ها</li> </ul>	هنرستانها

پهنه اصلی:	مسکونی عام	(R۱)
------------	------------	------



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه با کد دورقمی:	مسکونی با تراکم زیاد (R۱۳)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مسکونی پنج طبقه (R۱۳۱)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
	۲۰	۳۵۰	۵۰۰	۲۱/۶۰	۱۲	۵۵	۵	۲۶۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می‌گردد.  
تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.

### کاربرهای مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۲ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	<p>خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - نانوائی، بقالی، میوه و سبزی فروشی - مهدکودک - آمادگی - دبستان - مسجد</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۶ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	<p>فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه شاپ، کافه تریا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - قهوه‌خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه‌های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری‌های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	هنرستانها

پهنه اصلی:	مسکونی عام (R۱)
پهنه با کد دورقمی:	مسکونی با تراکم زیاد (R۱۳)



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

(R۱۳۲)	مسکونی شش طبقه	زیرپهنه با کد سه رقمی:
--------	----------------	------------------------

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
	۲۰	۴۰۰	۵۰۰	۲۳/۸۰	۱۶	۵۰	۶	۲۸۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد. تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

### کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۱۲ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - ناوایی، بقالی، - میوه و سبزی فروشی - مهدکودک - آماذگی - دبستان - مسجد
- حداقل عرض ۱۶ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - پارکینگ های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ های عمومی (سر باز) - خواروبار فروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه شاپ، کافه تریا - آبمیوه فروشی، بستنی، فالوده فروشی و ... - قهوه خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	هنرستانها

(R۲)	مسکونی ویژه	پهنه اصلی:
(R۲۱)	مسکونی ویژه بافت تاریخی	پهنه با کد دورقمی:



(R۲۱۱)	مسکونی ویژه بافت تاریخی	زیرپهنه با کد سه رقمی:
--------	-------------------------	------------------------

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح ویژه مداخله								

کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
براساس طرح ویژه مداخله

کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
	براساس طرح ویژه مداخله



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مسکونی ویژه (R۲)
پهنه با کد دورقمی:	مسکونی ویژه بافت مرکزی (R۲۲)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مسکونی ویژه بافت مرکزی چهار طبقه (R۲۲۱)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
	۲۵	۲۵۰	۲۵۰	۱۷/۴۰	۱۰	۵۵	۴	۲۰۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد.  
تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

### کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۲ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری ها</li> </ul>	<p>خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - نانوائی، بقالی، - میوه و سبزی فروشی - مهدکودک - آمادگی - دبستان - مسجد</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۶ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری ها</li> </ul>	<p>فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - پارکینگ های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ های عمومی (سر باز) - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه شاپ، کافه تریا - آب میوه فروشی، بستنی، فالوده فروشی و ... - قهوه خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - هتل، آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری ها</li> </ul>	هنرستانها



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مسکونی ویژه (R۲)
پهنه با کد دورقمی:	مسکونی ویژه بافت مرکزی (R۲۲)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مسکونی ویژه بافت مرکزی پنج طبقه (R۲۲۲)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
	۲۰	۳۰۰	۳۰۰	۲۱/۶۰	۱۲	۵۰	۵	۲۴۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد. تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

### کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۲ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری ها</li> </ul>	<p>خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسویون - نانوایی، بقالی، - میوه و سبزی فروشی - مهدکودک - آماذگی - دبستان - مسجد</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۶ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری ها</li> </ul>	<p>فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - پارکینگ های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ های عمومی (سر باز) - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه شاپ، کافه تریا - آبمیوه فروشی، بستنی، فالوده فروشی و ... - قهوه خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری ها</li> </ul>	هنرستانها



پهنه اصلی:	مسکونی ویژه	(R۲)
پهنه با کد دورقمی:	مسکونی ویژه بافت ارزشمند	(R۲۳)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مسکونی ویژه بافت ارزشمند روستایی	(R۲۳۱)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداکثر عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
تثبیت وضع موجود								

### کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۲ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری ها</li> </ul>	<p>خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - نانوائی، بقالی، میوه و سبزی فروشی - مهدکودک - آماذگی - دبستان - مسجد</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۶ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری ها</li> </ul>	<p>فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - پارکینگ های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ های عمومی (سر باز) - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه شاپ، کافه تریا - آبمیوه فروشی، بستنی، فالوده فروشی و ... - قهوه خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - هتل، هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری ها</li> </ul>	<p>هنرستانها</p>



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مسکونی ویژه	(R۲)
پهنه با کد دورقمی:	مسکونی ویژه بلند مرتبه	(R۲۴)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مسکونی ویژه هفت تا نه طبقه	(R۲۴۱)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
	۲۰	۶۰۰	۸۰۰	۳۳/۴۰	۲۴	۳۵	۹	۳۰۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد.  
تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

### کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۱۲ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - ناوایی، بقالی، - میوه و سبزی فروشی - مهد کودک - آماذگی - دبستان - مسجد
- حداقل عرض ۱۶ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - پارکینگ های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ های عمومی (سر باز) - خواروبار فروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه شاپ، کافه تریا - آبمیوه فروشی، بستنی، فالوده فروشی و ... - قهوه خانه، چاپخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - متل، هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	هنرستانها



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مسکونی ویژه	(R۲)
پهنه با کد دورقمی:	مسکونی ویژه بلند مرتبه	(R۲۴)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مسکونی ده تا دوازده طبقه	(R۲۴۲)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
نیمه پیوسته	۲۵	۸۰۰	۱۲۰۰	۴۳	۲۴	۳۰	۱۲	۳۵۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد.  
تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

### کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۱۲ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - ناوایی، بقالی، - میوه و سبزی فروشی - مهد کودک - آماذگی - دبستان - مسجد
- حداقل عرض ۱۶ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - پارکینگ های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ های عمومی (سر باز) - خواروبار فروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه شاپ، کافه تریا - آبمیوه فروشی، بستنی، فالوده فروشی و ... - قهوه خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - متل، هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	هنرستانها



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مسکونی ویژه	(R۲)
پهنه با کد دورقمی:	مجتمع‌های مسکونی	(R۲۵)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مجتمع مسکونی با تراکم کم	(R۲۵۱)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت‌وساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
با ارائه طرح توجیهی و ناپیوسته	۲۵	۲۰۰۰	۵۰۰۰	۲۱/۶۰	-	۲۵	۵	۱۲۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می‌گردد.  
تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۲ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	<p>خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - ناوایی، بقالی، - میوه و سبزی‌فروشی - مهدکودک - آمادگی - دبستان - مسجد</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۶ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	<p>فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - گل‌فروشی - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه‌شاپ، کافه تریا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - قهوه‌خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه‌های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری‌های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - متل، هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	هنرستانها



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مسکونی ویژه	(R۲)
پهنه با کد دورقمی:	مجتمع‌های مسکونی	(R۲۵)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مجتمع مسکونی با تراکم متوسط	(R۲۵۲)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت‌وساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
با ارائه طرح توجیهی و ناپیوسته	۲۰	۲۰۰۰	۵۰۰۰	۳۰/۱۰	-	۲۵	۸	۱۸۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می‌گردد.  
تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخبراتی - پارک‌های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۲ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	<p>خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسپون - نانوائی، بقالی، میوه و سبزی فروشی - مهدکودک - آماذگی - دبستان - مسجد</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۶ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	<p>فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه‌شاپ، کافه تریا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - قهوه‌خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه‌های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری‌های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - متل، هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	<p>هنرستانها</p>



پهنه اصلی:	مسکونی ویژه	(R۲)
پهنه با کد دورقمی:	مجتمع‌های مسکونی	(R۲۵)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مجتمع مسکونی با تراکم زیاد	(R۲۵۳)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
با ارائه طرح توجیهی و ناپیوسته	۲۵	۵۰۰۰	۱۰۰۰۰	۳۶/۵	-	۲۵	۱۰	۲۳۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می‌گردد.  
تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۱۲ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - نانوائی، بقالی، - میوه و سبزی‌فروشی - مهد کودک - آماذگی - دبستان - مسجد
- حداقل عرض ۱۶ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - گل‌فروشی - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه‌شاپ، کافه تریا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - قهوه‌خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه‌های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری‌های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - متل، هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	هنرستانها



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مسکونی ویژه	(R۲)
پهنه با کد دورقمی:	مجتمع‌های مسکونی	(R۲۵)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مجتمع مسکونی با تراکم بسیار زیاد	(R۲۵۴)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع *	ضوابط کلی ساخت و ساز			
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی
با ارائه طرح توجیهی و ناپیوسته	۲۵	۵۰۰۰	۱۰۰۰۰	۴۳	-	۲۵	۱۲	۲۸۰

\* در صورت عدم احداث زیرزمین از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می‌گردد.  
تبصره: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۲ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	<p>خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - نانوائی، بقالی، - میوه و سبزی‌فروشی - مهدکودک - آماذگی - دبستان - مسجد</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۶ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	<p>فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - گل‌فروشی - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه‌شاپ، کافه تریا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - قهوه‌خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه‌های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری‌های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	هنرستانها



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مسکونی ویژه	(R۲)
پهنه با کد دورقمی:	مجتمع‌های مسکونی	(R۲۵)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مجتمع مسکونی با تراکم بسیار زیاد (نشانه‌های شهری)	(R۲۵۵)

توضیحات	حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع	ضوابط کلی ساخت‌وساز		
					حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر سطح اشغال
با ارائه طرح توجیهی و ناپیوسته	۲۵	۵۰۰۰	۱۰۰۰۰	نامحدود	۳۵۰	با ارتفاع نامحدود (نشانه‌های شهری)	

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌های محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی)

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۲ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	<p>خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - نانوائی، بقالی، - میوه و سبزی‌فروشی - مهدکودک - آمادگی - دبستان - مسجد</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۶ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	<p>فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - گل‌فروشی - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - واحدهای منفرد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - کافه‌شاپ، کافه تریا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - قهوه‌خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - مجموعه‌های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول، دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری‌های مناطق و نواحی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، فاطمیه - هتل آپارتمان، مهمانخانه، مهمانپذیر، مهمانسرا</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	هنرستانها

## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مختلط تجاری - اداری - خدماتی با مسکونی (M۱)
پهنه با کد دورقمی:	محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (M۱۱)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (فراشهری - شهری و حوزه‌ای) (M۱۱۱)

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
					در طبقات بالاتر	در طبقه همکف		
	۲۴	۴۰	۳۵	۵۰۰	۴۵	۶۰	۶	۲۸۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد  
تبصره ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

#### کاربری (عملکرد)

انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه‌سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون) - کارواش - ابزار و رنگ‌فروشی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمعدان - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - فروش مبلمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - گل‌فروشی - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع دستی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - داروخانه، درآگاستور - لوازم آرایشی و زیبایی - لوازم مربوط به چشم و عینک - فروش لوازم پزشکی - شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - عرضه اوراق بهادار، سهام و مدیریت کارگزاریها - موسسات و دفاتر بیمه (دانا، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌آلات سنگین - کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی - دفاتر خدماتی حمل و نقل و اتوبارها - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر تورها - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی‌تی اسکن، MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات - دفاتر ازدواج و طلاق - دفاتر اسناد رسمی - دفاتر وکلا - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکتهای خصوصی - دفاتر روزنامه و مجله - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - رستوران - پیتزا، ساندویچ - کافه‌شاپ، کافه تریا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی - کارگاه شیرینی پزی - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل، سایر کالاهای کم‌دوام - فروشگاههای زنجیره‌ای بزرگ - پاساژها - چاپخانه، نشر روزنامه و مجله - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - ایستگاههای رادیو و تلویزیون - مراکز مخابراتی، مراکز ارتباط از راه دور - نمایشگاههای بزرگ - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی‌تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاهها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - باشگاهها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بلیارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی توپی - استخر - دوچرخه، موتور سیکلت - اسکیت - زورخانه - سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن‌ها - دانشگاهها و سایر موسسات آموزش عالی - مراکز و موسسات تحقیقاتی - سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها - ادارات مرکزی بانکها و موسسات مالی - ادارات و دفاتر پست - شهرداری - شهرداری‌های مناطق و نواحی - بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید - ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته امداد) - انجمن‌ها، کانونها و تشکلهای غیردولتی (NGOها) - هیئت‌های ورزشی - سرپرستی بانکها، سرپرستی شعب بیمه - دادگاه و مجتمع قضایی و هیئت‌های حل اختلاف - پزشکی قانونی - ساختمانهای اداری نیروی انتظامی - آگاهی، کلانتری، پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - مراکز انتقال خون و بانک خون - مراکز مشاوره بهزیستی - بیمارستان - خدمات کودکان و نوجوانان، پرورشگاه، شیرخوارگاه - خدمات سالخوردگان، معلولین و خانه‌سالمنان - حمام و توالی عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - حوزه علمیه و نظایر آن - مصلی و نظایر آن - کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاههای اقلیت‌های دینی - متل، زائرسرا و مسافرخانه - هتلها و هتل آپارتمانها

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<p>حداقل عرض ۳۰ متر</p> <p>رعایت همجواری ها ، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی</p>	<p>پمپ‌بنزین و CNG</p>

## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مختلط تجاری - اداری - خدماتی با مسکونی (M۱)
پهنه با کد دورقمی:	محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (M۱۱)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (منطقه‌ای) (M۱۱۲)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
					در طبقه همکف	در طبقات بالاتر		
	۲۱	۵۰	۲۴	۴۰۰	۵۰	۶۰	۵	۲۴۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد  
تبصره ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط ومقررات - خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل - فروش دوچرخه و موتورسیکلت - فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی و لوکس اتومبیل - خدمات و تعمیرات اتومبیل، نمایندگی و خدمات پس از فروش اتومبیل - کارواش - فروش تجهیزات ساختمانی گرمایش، سرمایش، لوازم بهداشتی، نقاشی، الکتریکی و ... - فروش لوازم باغبانی (خدمات لوازم تخصصی باغبانی) - ابزار و رنگ‌فروشی - قفل و کلیدسازی - فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی) - فروش و خدمات تجهیزات ایمنی و آتش‌نشانی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمعدان - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - فروش مبلمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - گل‌فروشی - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع دستی - سمساری و امانت‌فروشی - پلاستیک‌فروشی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بازیهای رایانه‌ای، کافی‌نت - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - تنباکو و سیگارفروشی - داروخانه، درآگاستور - لوازم آرایشی و زیبایی - لوازم مربوط به چشم و عینک - فروش لوازم پزشکی - شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - موسسات و دفاتر بیمه (دانا، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - بنگاه‌های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان، مزرعه - اجاره ماشین، سواری، دوچرخه - اجاره کالاهای تفریحی - کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی - اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی ...) - کرایه لباس عروس و سفره عقد - اجاره و خدمات اکو و آرکستر مجالس - دفاتر خدماتی حمل و نقل و اتوبارها - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن، MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات - مطب و واحد تزریقات و پانسمان - خدمات دامپزشکی - دفاتر ازدواج و طلاق - دفاتر اسناد رسمی - دفاتر و کلا - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکتهای خصوصی - دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...) - عکاسی‌ها - پارچه‌نویسی و تابلونویسی - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - دفاتر روزنامه و مجله - خدمات سرایداری و نظافت - پیمانکاری ساختمانی، چوب‌کاری، کفپوش، ... - داربست‌ها، پیمانکار ساختمانی بتن، قیر، ایزوگام، آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و ... - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - خیاطی - رانندگی - زبان - هنرهای نمایشی و زیبایی - سایر آموزشگاهها و موسسات آموزشی - رستوران - پیتزا، ساندویچ - کافه‌شاپ، کافه تریا - کبابی، حلیم، جگرکی - طباشی، شیرینی پزی، دیزی‌سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - خیاطی - لحاف‌دوزی و پنبه‌زنی - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل، سایر کالاهای کم‌دوام - فروشگاههای زنجیره‌ای بزرگ - تعاونی‌های مصرف سازمانها و مشابه - پاساژها - بازارهای موقت - بازارهای میوه و تره بار (کوچک) - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - پارک‌های بزرگ - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی تئاتر - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بلیارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی توبی - استخر - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - راهنمایی - دبیرستان - پیش‌دانشگاهی - هنرستانها - مراکز فنی و حرفه‌ای و کار دانش - خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولان ذهنی و جسمی) - سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها - ادارات مرکزی بانکها و موسسات مالی - ادارات و دفاتر پست - شهرداری - شهرداری‌های مناطق و نواحی - بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید - ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته امداد) - انجمن‌ها، کانونها و تشکلهای غیردولتی (NGO) - هیئت‌های ورزشی - هیئت‌های حل اختلاف - ساختمانهای اداری نیروی انتظامی - آگاهی، کلاتری، پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - مراکز انتقال خون و بانک خون - مراکز مشاوره بهزیستی - بیمارستان - حمام و توالت عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - متل، زائرسرا، اردوگاه و مسافرخانه - هتلها و هتل آپارتمانها

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
حداقل عرض ۳۰ متر رعایت همجواری‌ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی	پمپ‌بنزین و CNG

(M۱)	مختلط تجاری - اداری - خدماتی با مسکونی	پهنه اصلی:
(M۱۱)	محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی	پهنه با کد دورقمی:
(M۱۱۳)	محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (زیر منطقه‌ای)	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
					در طبقات بالاتر	در طبقه همکف		
	۱۲/۵	۷۰	۱۸	۲۵۰	۶۰	۶۰	۳	۱۸۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد  
تبصره ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

#### کاربری (عملکرد)

انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط ومقررات - خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون - فروش دوچرخه و موتورسیکلت - قفل و کلیدسازی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - گل‌فروشی - سمساری و امانت‌فروشی - پلاستیک‌فروشی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بازیهای رایانه‌ای، کافی‌نت - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، نانواپی، بقالی، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... - میوه و سبزی‌فروشی - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - تنباکو و سیگارفروشی - داروخانه، دارگ‌استور - لوازم آرایشی و زیبایی - شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - بنگاه‌های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان، مزرعه - اجاره سواری، دوچرخه - اجاره کالاهای تفریحی - اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی ...) - کرایه لباس عروس و سفره عقد - اجاره و خدمات اکو و ارکستر مجالس - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - مطب منفرد پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...) - عکاسی‌ها - پارچه‌نویسی و تابلونویسی - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - خدمات سرایداری و نظافت - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - خیاطی - رانندگی - زبان - هنرهای نمایشی و زیبایی - سایر آموزشگاهها و موسسات آموزشی - پیتزا، ساندویچ - کافه‌شاپ، کافه تریا - کبابی، حلیم، جگرکی - طبخی، شیرینی پزی، دیزی‌سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - خیاطی - لحاف‌دوزی و پنبه‌زنی - بازارهای موقت - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - کتابخانه، کانون پرورش فکری - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بلیارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی توپی - استخر - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - مهدکودک - آمادگی - دبستان - دبیرستان نوبت اول - دبیرستان نوبت دوم - کلاسهای نهضت سوادآموزی و امثال آن - دفاتر پست - شهرداری‌های مناطق و نواحی - کلانتری - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - مراکز مشاوره بهزیستی - حمام و توالی عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - متل، زائر سرا و مسافرخانه - هتل آپارتمانها

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

(M1)	مختلط تجاری - اداری - خدماتی با مسکونی	پهنه اصلی:
(M12)	گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی	پهنه با کد دورقمی:
(M121)	گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (فراشهری - شهری و حوزهای)	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
					در طبقات بالاتر	در طبقه همکف		
	۳۳/۵	۴۰	۳۵	۷۰۰	۳۵	۵۰	۹	۳۳۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد  
تبصره ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات - خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۲ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - مسجد - هتل آپارتمانها در محدوده بافت مرکزی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۶ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - داروخانه، دراگ‌استور - لوازم آرایشی و زیبایی - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - کافه شاپ، کافه تریا - آبمیوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی توپی - استخر - زورخانه - دفاتر پست - شهرداری‌های مناطق و نواحی - کالانتری - حمام و توالت عمومی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۲۴ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	ابزار و رنگ‌فروشی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمعدان - فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده، فرش و موکت) - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع‌دستی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - لوازم مربوط به چشم و عینک - فروش لوازم پزشکی - دفاتر ازدواج و طلاق - دفاتر اسناد رسمی - دفاتر وکلا - دفاتر مهندسين مشاور و دفاتر و شرکتهای خصوصی - دفاتر روزنامه و مجله - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی - کارگاه شیرینی پزی - محصولات کاغذی، خوراکی، پوشاک، گل، سایر کالاهای کم‌دوام - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره

ادامه (M۱۲۱)

(M۱)	مختلط تجاری - اداری - خدماتی با مسکونی	پهنه اصلی:
(M۱۲)	گسترده‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی	پهنه با کد دورقمی:
(M۱۲۱)	گسترده‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (فراشهری - شهری و حوزهای)	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
					در طبقه همکف	در طبقات بالاتر		
	۳۳/۵	۴۰	۳۵	۷۰۰	۳۵	۵۰	۹	۳۲۰

تصیر ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد  
تصیر ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	بنگاه معاملاتی و فروش و وسایل نقلیه سنگین و نیمه‌سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون) - کارواش - شعب بانکهای دولتی و خصوصی صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - عرضه اوراق بهادار، سهام و مدیریت کارگزاریها - موسسات و دفاتر بیمه (دانا، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌آلات سنگین - کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی - دفاتر خدماتی حمل و نقل و اتوبارها - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر توره‌ها - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی‌تی‌اسکن، MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات - رستوران - پیتزا، ساندویچ - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - فروشگاههای زنجیره‌ای بزرگ - پاساژها - چاپخانه، نشر روزنامه و مجله - ایستگاههای رادیو و تلویزیون - مراکز مخابراتی، مراکز ارتباط از راه دور - نمایشگاههای بزرگ - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی‌تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاهها - فرهنگسرا - باشگاهها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - دوچرخه، موتور سیکلت - اسکیت - سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشنها - دانشگاهها و سایر موسسات آموزش عالی - مراکز و موسسات تحقیقاتی - سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها - ادارات مرکزی بانکها و موسسات مالی - ادارات و دفاتر پست - شهرداری - بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید - ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته امداد) - انجمن‌ها، کانونها و تشکلهای غیردولتی (NGOها) - هیئت‌های ورزشی - سرپرستی بانکها، سرپرستی شعب بیمه - دادگاه و مجتمع قضایی و هیئت‌های حل اختلاف - پزشکی قانونی - ساختمانهای اداری نیروی انتظامی - آگاهی، پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - مراکز انتقال خون و بانک خون - مراکز مشاوره بهزیستی - بیمارستان - خدمات کودکان و نوجوانان، پرورشگاه، شیرخوارگاه - خدمات سالن‌خوردگان، معلولین و خانه‌سالمندان - حوزه علمیه و نظایر آن - مصلی و نظایر آن - هتلها - تولید پوشاک
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	پمپ‌بنزین و CNG



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

(M1)	مختلط تجاری - اداری - خدماتی با مسکونی	پهنه اصلی:
(M12)	محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی	پهنه با کد دورقمی:
(M122)	محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (منطقه‌ای)	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
					در طبقات بالاتر	در طبقه همکف		
	۲۷	۵۰	۲۴	۵۰۰	۳۵	۵۰	۷	۲۴۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد  
تبصره ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط ومقررات - خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۲ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	حمام و توالت عمومی و مسجد
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۶ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	<p>فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - سمساری و امانت‌فروشی - پلاستیک‌فروشی - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بایزهای رایانه‌ای، کافی‌نت - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - تنباکو و سیگارفروشی - داروخانه، دارگاستور - لوازم آرایشی و زیبایی - اجاره کالاهای تفریحی - آژانس تاکسی و اتومبیل‌کرایه - مطب و واحد تزریقات و پانسمان - دفاتر ازدواج و طلاق - دفاتر اسناد رسمی - دفاتر وکلا - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکتهای خصوصی - دفاتر فنی (فتو کپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...) - عکاسی‌ها - پارچه‌نویسی و تابلونویسی - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - دفاتر روزنامه و مجله - خدمات سرایداری و نظافت - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - خیاطی - رانندگی - زبان - هنرهای نمایشی و زیبایی - سایر آموزشگاهها و موسسات آموزشی - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - خیاطی - لحاف‌دوزی و پنبه‌زنی - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - کتابخانه، کانون پرورش فکری - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی توپی - استخر - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - شهرداری‌های مناطق و نواحی - تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - متل، زائرسرا و مسافرخانه - هتل آپارتمانها</p>

ادامه (M۱۲۲)

(M۱)	مختلط تجاری - اداری - خدماتی با مسکونی	پهنه اصلی:
(M۱۲)	محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی	پهنه با کد دورقمی:
(M۱۲۲)	محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (منطقه‌ای)	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
					در طبقات بالاتر	در طبقه همکف		
	۲۷	۵۰	۲۴	۵۰۰	۳۵	۵۰	۷	۲۴۰

تصیر ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد  
تصیر ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری(عملکرد)
- حداقل عرض ۲۴ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ رعایت همجواری‌ها	بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل - فروش دوچرخه و موتورسیکلت - فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی و لوکس اتومبیل - خدمات و تعمیرات اتومبیل، نمایندگی و خدمات پس از فروش اتومبیل - کارواش - فروش تجهیزات ساختمانی گرمایش، سرمایش، لوازم بهداشتی، نقاشی، الکتریکی و ... - فروش لوازم باغبانی (خدمات لوازم تخصصی باغبانی) - ابزار و رنگ‌فروشی - قفل و کلیدسازی - فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی) - فروش و خدمات تجهیزات ایمنی و آتش‌نشانی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمعدان - فروش مبلمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - بنگاه‌های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان، مزرعه - اجاره ماشین، سواری، دوچرخه - کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی - اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی ...) - کرایه لباس عروس و سفره عقد - اجاره و خدمات اکو و ارکستر مجالس - کافه‌شاپ، کافه تریا - کبابی، حلیم، جگرکی - طبخ، دیزی‌سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - شیرینی پزی - مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل، سایر کالاهای کم‌دوام - آملی تئاتر - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - خانه فرهنگ - خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی ( معلولان ذهنی و جسمی) - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - مراکز مشاوره بهزیستی
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ رعایت همجواری‌ها	شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - موسسات و دفاتر بیمه (دانا، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر تورها - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن، MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات - پیمانکاری ساختمانی، چوب‌کاری، کفپوش، ... - داربست‌ها، پیمانکار ساختمانی بتن، قیر، ایزوگام، آسفالت، لوله‌کشی، تهیه مطبوع و ... - رستوران - پیتزا - تعاونی‌های مصرف سازمانها و مشابه - پاساژها - هنرستانها - مراکز فنی و حرفه‌ای و کاردانش - بیمارستان
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت همجواری‌ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی	پمپ‌بنزین و CNG

پهنه اصلی:	مختلط تجاری - اداری - خدماتی با مسکونی (M1)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (M12)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (زیرمنطقه‌ای) (M123)

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
					در طبقات بالاتر	در طبقه همکف		
	۱۵/۷	۷۰	۱۸	۳۰۰	۵۰	۵۰	۴	۲۰۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد  
تبصره ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

<b>کاربری (عملکرد)</b>
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط ومقررات - خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۱۲ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	نانوایی، بقالی - میوه و سبزی فروشی - مطب منفرد پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - مهدکودک - آمادگی - دبستان - کلاسهای نهضت سوادآموزی و امثال آن - مسجد
- حداقل عرض ۱۶ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری ها	قفل و کلیدسازی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - گل فروشی - سمساری و امانت‌فروشی - پلاستیک‌فروشی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی باریهای رایانه‌ای، کافی‌نت - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - تنباکو و سیگارفروشی - داروخانه، درگاه‌استور - لوازم آرایشی و زیبایی - شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - بنگاه‌های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان، مزرعه - اجاره دوچرخه - اجاره کالاهای تفریحی - اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی ...) - اجاره و خدمات اکو و ارکستر مجالس - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...) - عکاسی‌ها - پارچه‌نویسی و تابلونویسی - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - خدمات سرایداری و نظافت - پیتزا، ساندویچ - کافه‌شاپ، کافه تریا - کبابی، حلیم، جگرکی - طبخی، دیزی‌سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - خیاطی - لحاف‌دوزی و پنبه‌زنی - تعاونی‌های مصرف سازمانها و مشابه - بازارهای موقت - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - کتابخانه، کانون پرورش فکری - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلیارد، بولینگ و... - سالن‌های ورزشی توپی - استخر - زورخانه - فضاهای ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول - دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری‌های نواحی - کلانتری - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - مراکز مشاوره بهزیستی - حمام و توالت عمومی - تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - متل، زائر سرا و مسافرخانه - هتل آپارتمانها

پهنه اصلی:	مختلط تجاری - اداری - خدماتی با مسکونی (M1)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (M12)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (با طرح توجیهی) (M124)

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
					در طبقه همکف	در طبقات بالاتر		
	—	۷۰	۳۵	۵۰۰۰	۳۵	۵۰	نامحدود	۴۰۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد  
تبصره ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

<b>کاربری (عملکرد)</b>
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط ومقررات - خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری(عملکرد)
حداقل عرض ۱۲ متر رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ رعایت همجواری ها	پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) حمام و توالت عمومی - مسجد
حداقل عرض ۱۶ متر رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ رعایت همجواری ها	فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل فروشی - داروخانه، درگاه استور - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکتهای خصوصی - کافه شاپ، کافه تریا - آبمیوه فروشی، بستنی، فالوده فروشی و ... - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - سالن‌های ورزشی مانند بدن سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بلیارد، بولینگ و... - سالن‌های ورزشی توبی - استخر - اسکیت - زورخانه - دفاتر پست - کلانتری - پایگاه اورژانس و فوریتهای پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - هتل آپارتمانها
حداقل عرض ۲۴ متر رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ رعایت همجواری ها	فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمعدان - فروش میلمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع دستی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - لوازم مربوط به چشم و عینک - فروش لوازم پزشکی - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی
حداقل عرض ۳۰ متر رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ رعایت همجواری ها	شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - عرضه اوراق بهادار، سهام و مدیریت کارگزاریها - موسسات و دفاتر بیمه (دانا، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر تورها - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن، MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات - رستوران - پیتزا، ساندویچ - فروشگاههای زنجیره‌ای بزرگ - پاساژها - بازارهای موقت - ایستگاههای رادیو و تلویزیون - مراکز مخابراتی، مراکز ارتباط از راه دور - نمایشگاههای بزرگ - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاهها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - باشگاهها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن‌ها - سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها - ادارات - آگاهی - راهنمایی و رانندگی - بیمارستان - هتلها
حداقل عرض ۳۰ متر رعایت همجواری ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی وزیست محیطی	پمپ‌بنزین و CNG

پهنه اصلی:	گردشگری و فرهنگی با مسکونی	(M۲)
پهنه با کد دورقمی:	محور مختلط مسکونی - فرهنگی - گردشگری - تفریحی	(M۲۱)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	محور ها و گستره‌های مختلط مسکونی، فرهنگی - گردشگری - تفریحی	(M۲۱۱)

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
					در طبقات بالاتر	در طبقه همکف		
	۲۴	۳۰	۲۴	۸۰۰	۴۵	۶۰	۶	۲۸۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد  
تبصره ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط ومقررات - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - گل فروشی - فروش صنایع دستی - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بازیهای رایانه‌ای، کافی نت - صرافی - اجاره ماشین، سواری، دوچرخه - اجاره کالاهای تفریحی - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر توره‌ها - مطب و واحد تزیینات و پانسمان - عکاسی‌ها - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - دفاتر روزنامه و مجله - سوپرمارکت - رستوران - پیتزا، ساندویچ - کافه‌شاپ، کافه تریا - کبابی، حلیم، جگرکی - دیزی‌سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - آگاهی، کلانتری، پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - حمام و توالی عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - هتل، زائرسرا و مسافرخانه - هتلها و هتل آپارتمانها

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت همجواری ها ، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی وزیست محیطی	پمپ‌بنزین و CNG



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	عملکردهای مختلط شهری با غلبه خدمات عمومی	(M۳)
پهنه با کد دورقمی:	محدوده‌های با قابلیت برنامه‌ریزی (تأمین خدمات اساسی)	(M۳۱)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	محدوده‌های با قابلیت برنامه‌ریزی (تأمین خدمات اساسی)	(M۳۱۱)

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
					در طبقات بالاتر	در طبقه همکف		
تصویب در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج	نیازمند تهیه طرح ویژه مطابق با برنامه پیشنهادی مشاور							

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
مطابق با برنامه پیشنهادی مشاور

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
	مطابق با برنامه پیشنهادی مشاور



ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	تجاری - اداری و خدمات	(S۱)
پهنه با کد دورقمی:	بازار (تجاری - خدماتی و فرهنگی)	(S۱۱)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	بازار سنتی شیراز	(S۱۱۱)

توضیحات	حداکثر ارتفاع	حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
					در طبقه همکف و اول	در طبقات بالاتر		
تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح ویژه مداخله								

کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح ویژه مداخله

کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)

پهنه اصلی:	تجاری - اداری و خدماتی	(S۱)
پهنه با کد دورقمی:	محورهای تجاری - اداری و خدماتی	(S۱۲)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	(S۱۲۱)

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
با طرح توجیهی	—	—	۲۰۰۰	۳۵	۶۰	نامحدود	۵۰۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

#### کاربری (عملکرد)

فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمعدان - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - فروش مبلمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - گل‌فروشی - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع‌دستی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - داروخانه، دارگاستور - لوازم مربوط به چشم و عینک - فروش لوازم پزشکی - شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - عرضه اوراق بهادار، سهام و مدیریت کارگزاریها - موسسات و دفاتر بیمه (دانا، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر تورها - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی‌تی‌اسکن، MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکت‌های خصوصی - رستوران - پیتزا، ساندویچ - کافه‌شاپ، کافه تریا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - فروشگاههای زنجیره‌ای بزرگ - پاساژها - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - ایستگاههای رادیو و تلویزیون - مراکز مخابراتی، مراکز ارتباط از راه دور - نمایشگاههای بزرگ - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی‌تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلیارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی توپی - استخر - زورخانه - سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن‌ها - دانشگاه‌ها و سایر موسسات آموزش عالی - مراکز و موسسات تحقیقاتی - سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها - آگاهی، کالانتری، پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - بیمارستان - حمام و توالی عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - هتلها و هتل آپارتمانها

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت همجواری ها ، کنترل دسترسی، - رعایت مسایل ایمنی وزیست محیطی	پمپ‌بنزین و CNG

## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	تجاری - اداری و خدماتی	(S1)
پهنه با کد دورقمی:	محورهای تجاری - اداری و خدماتی	(S12)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	محورهای تجاری - اداری و خدماتی (فراشهری - شهری - حوزه‌ای)	(S123)

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۳۰/۴	۳۵	۶۰۰	۵۰	۶۰	۸	۳۸۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

#### کاربری (عملکرد)

بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه‌سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون) - فروش دوچرخه و موتورسیکلت - ابزار و رنگ‌فروشی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمعدان - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - فروش مبلمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - گل‌فروشی - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع‌دستی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - داروخانه، درآگاستور - لوازم آرایشی و زیبایی - لوازم مربوط به چشم و عینک - فروش لوازم پزشکی - شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - عرضه اوراق بهادار، سهام و مدیریت کارگزاریها - موسسات و دفاتر بیمه (دانا، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌آلات سنگین - کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی - دفاتر خدماتی حمل و نقل و اتوبارها - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر تورها - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی‌تی اسکن، MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات - خدمات دامپزشکی - دفاتر وکلا - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکتهای خصوصی - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - دفاتر روزنامه و مجله - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - رستوران - پیتزا، ساندویچ - کافه‌شاپ، کافه تریا - مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چاپخانه - آرایشگاه - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - محصولات کاغذی، پوشاک، گل، سایر کالاهای کم‌دوام، تولید پوشاک - فروشگاههای زنجیره‌ای بزرگ - تعاونی‌های مصرف سازمانها و مشابه - پاساژها - چاپخانه، نشر روزنامه و مجله - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - ایستگاههای رادیو و تلویزیون - مراکز مخابراتی، مراکز ارتباط از راه دور - نمایشگاههای بزرگ - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی‌تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بلیارد، بولینگ و... - سالن‌های ورزشی توپی - استخر - زورخانه - سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن‌ها - دانشگاه‌ها و سایر موسسات آموزش عالی - مراکز و موسسات تحقیقاتی - سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها - ادارات مرکزی بانکها و موسسات مالی - ادارات و دفاتر پست - شهرداری - شهرداری‌های مناطق و نواحی - بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید - ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته امداد) - انجمن‌ها، کانونها و تشکلهای غیردولتی (NGOها) - هیئت‌های ورزشی - سرپرستی بانکها، سرپرستی شعب بیمه - دادگاه و مجتمع قضایی و هیئت‌های حل اختلاف - پزشکی قانونی - ساختمانهای اداری نیروی انتظامی - آگاهی، کلانتری، پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - پایگاه اورژانس و فوریتهای پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - مراکز انتقال خون و بانک خون - مراکز مشاوره بهزیستی - بیمارستان - خدمات کودکان و نوجوانان، پرورشگاه، شیرخوارگاه - خدمات سالخوردگان، معلولین و خانه‌سالمندان - حمام و توالت عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - حوزه علمیه و نظایر آن - مصلی و نظایر آن - کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاههای اقلیتیهای دینی - متل، زائر سرا، اردوگاه و مسافرخانه - هتلها و هتل آپارتمانها

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت همجواری‌ها، کنترل دسترسی، رعایت مسائل ایمنی و زیست‌محیطی	پمپ‌بنزین و CNG

## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	تجاری - اداری و خدماتی (S۱)
پهنه با کد دورقمی:	محورهای تجاری - اداری و خدماتی (S۱۲)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	محورهای تجاری - اداری و خدماتی (منطقه‌های) (S۱۲۳)

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقه همکف و اول	در طبقات بالاتر		
	۲۴	۲۴	۴۰۰	۵۰	۶۰	۶	۳۰۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

#### کاربری (عملکرد)

بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل - فروش دوچرخه و موتورسیکلت - فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی و لوکس اتومبیل - خدمات و تعمیرات اتومبیل، نمایندگی و خدمات پس از فروش اتومبیل - کارواش - فروش تجهیزات ساختمانی گرمایش، سرمایش، لوازم بهداشتی، نقاشی، الکتریکی و ... - فروش لوازم باغبانی (خدمات لوازم تخصصی باغبانی) - ابزار و رنگ‌فروشی - قفل و کلیدسازی - فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی) - فروش و خدمات تجهیزات ایمنی و آتش‌نشانی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمعدان - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - فروش مبلمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - گل‌فروشی - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع‌دستی - سمساری و امانت‌فروشی - پلاستیک‌فروشی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بازبهای رایانه‌ای، کافی‌نت - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و ...) - تنباکو و سیگارفروشی - داروخانه، درگاه‌استور - لوازم آرایشی و زیبایی - لوازم مربوط به چشم و عینک - فروش لوازم پزشکی - شعب بانک‌های دولتی و خصوصی - صندوق‌های قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - موسسات و دفاتر بیمه (دانا، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - بنگاه‌های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان، مزرعه - اجاره ماشین، سواری، دوچرخه - اجاره کالاهای تفریحی - کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی - اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی و ...) - کرایه لباس عروس و سفره عقد - اجاره و خدمات اکو و ارکستر مجالس - دفاتر خدماتی حمل و نقل و اتوبارها - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی‌تی‌اسکن، MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات - مطب و واحد تزریقات و پانسمان - خدمات دامپزشکی - دفاتر ازدواج و طلاق - دفاتر اسناد رسمی - دفاتر وکلا - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکتهای خصوصی - دفاتر فنی (فتوکی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت و ...) - عکاسی‌ها - پارچه‌نویسی و تابلونویسی - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - دفاتر روزنامه و مجله - خدمات سرابرداری و نظافت - پیمانکاری ساختمانی، چوب‌کاری، کفپوش، ... - داربست‌ها، پیمانکار ساختمانی بتن، قیر، ایزوگام، آسفالت، لوله‌کشی، تهیه مطبوع و ... - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - خیاطی - رانندگی - زبان - هنرهای نمایشی و زیبایی - سایر آموزشگاهها و موسسات آموزشی - رستوران - پیتزا، ساندویچ - کافه‌شاپ، کافه تریا - کبابی، حلیم، جگرکی - طبخ، شیرینی پزی، دیزی‌سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - خیاطی - لحاف‌دوزی و پنبه‌زنی - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل، سایر کالاهای کوم‌دوم - فروشگاه‌های زنجیره‌ای بزرگ - تعاونی‌های مصرف سازمانها و مشابه - پاساژها - بازارهای موقت - بازارهای میوه و تره بار (کوچک) - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - پارک‌های بزرگ - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی‌تئاتر - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلبورد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی توپی - استخر - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - راهنمایی - دبیرستان - پیش‌دانشگاهی - هنرستانها - مراکز فنی و حرفه‌ای و کارنداش - خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولان ذهنی و جسمی) - سازمانها و ادارات وابسته به وزارت‌خانه‌ها - ادارات مرکزی بانکها و موسسات مالی - ادارات و دفاتر پست - شهرداری - شهرداری‌های مناطق و نواحی - بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید - ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته امداد) - انجمن‌ها، کانونها و تشکلهای غیردولتی (NGOها) - هیئت‌های ورزشی - هیئت‌های حل اختلاف - ساختمانهای اداری نیروی انتظامی - آگاهی، کلاتری، پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - مراکز انتقال خون و بانک خون - مراکز مشاوره بهزیستی - بیمارستان - حمام و توالی عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه، منل، زائرسرا، اردوگاه و مسافرخانه - هتلها و هتل آپارتمانها

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت همجواری‌ها، کنترل دسترسی، رعایت مسائل ایمنی و زیست‌محیطی</li> </ul>	پمپ‌بنزین و CNG

پهنه اصلی:	تجاری - اداری و خدماتی	(S۱)
پهنه با کد دورقمی:	محورهای تجاری - اداری و خدماتی	(S۱۲)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	محورهای تجاری - اداری و خدماتی (زیرمنطقه‌ای)	(S۱۲۴)

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۱۲/۵	۱۸	۲۵۰	۶۰	۶۰	۳	۱۸۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
فروش دوجرخه و موتورسیکلت - قفل و کلیدسازی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - گل‌فروشی - سمساری و امانت‌فروشی - پلاستیک‌فروشی - فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بازیهای رایانه‌ای، کافی‌نت - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، نانوا، بقالی، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... - میوه و سبزی‌فروشی - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - تنباکو و سیگارفروشی - داروخانه، دارگاستور - لوازم آرایشی و زیبایی - شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - بنگاههای معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان، مزرعه - اجاره سواری، دوجرخه - اجاره کالاهای تفریحی - اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی ...) - کرایه لباس عروس و سفره عقد - اجاره و خدمات اکو و ارکستر مجالس - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - مطب منفرد پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...) - عکاسی‌ها - پارچه‌نویسی و تابلونویسی - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - خدمات سرایداری و نظافت - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - خیاطی - رانندگی - زبان - هنرهای نمایشی و زیبایی - سایر آموزشگاهها و موسسات آموزشی - پیژنه، ساندویچ - کافه‌شاپ، کافه تریا - کبابی، حلیم، جگرکی - طبخ، شیرینی پزی، دیزی‌سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - خیاطی - لحاف‌دوزی و پنبه‌زنی - بازارهای موقت - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - کتابخانه، کانون پرورش فکری - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلیارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی تویی - استخر - زورخانه - فضاهای ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - مهدکودک - آمادگی - دبستان - دبیرستان نوبت اول - دبیرستان نوبت دوم - کلاسهای نهضت سوادآموزی و امثال آن - دفاتر پست - شهرداری‌های مناطق و نواحی - کلانتری - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - مراکز مشاوره بهزیستی - حمام و توالت عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - متل، زائرسرا و مسافرخانه - هتل آپارتمانها

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)

پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز (S۲)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدماتی (S۲۱)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات (فراشهری - شهری) (S۲۱۱)

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقه همکف و اول	در طبقات بالاتر		
	۳۳/۵	۳۵	۸۰۰	۵۰	۳۵	۹	۳۰۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)

### کاربری‌های مشروط به استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۱۲ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - مسجد - هتل آپارتمانها در محدوده بافت مرکزی
- حداقل عرض ۱۶ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - گل‌فروشی - داروخانه، درگاه‌استور - لوازم آرایشی و زیبایی - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - کافه‌شاپ، کافه تریا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چاپخانه - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بلیارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی تویی - استخر - زورخانه - دفاتر پست - شهرداری‌های مناطق و نواحی - کالانتی - حمام و توالی عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - کلیسا، کیسه، سایر عبادتگاههای اقلیت‌های دینی - هتل، زائرسرا و هتل آپارتمانها
- حداقل عرض ۲۴ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	ابزار و رنگ‌فروشی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمعدان - فروش مبل‌مان (انواع میز و صندلی، پرده‌فروش و موکت) - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع دستی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - لوازم مربوط به چشم و عینک - فروش لوازم پزشکی - دفاتر ازدواج و طلاق - دفاتر اسناد رسمی - دفاتر وکلا - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکتهای خصوصی - دفاتر روزنامه و مجله - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی - کارگاه شیرینی پزی - محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل، سایر کالاهای کم‌دوام - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره

ادامه (۲۱۱) (S)

پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز (S۲)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدماتی (S۲۱)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات (فراشهری - شهری) (S۲۱۱)

توضیحات	حداکثر ارتفاع *	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۳۳.۵	۳۵	۸۰۰	۲۵	۵۰	۹	۳۰۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<p>حداقل عرض ۳۰ متر</p> <p>رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</p> <p>رعایت همجواری‌ها</p>	<p>بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه‌سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون - کارواش - شعب بانکهای دولتی و خصوصی صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - عرضه اوراق بهادار، سهام و مدیریت کارگزاریها - موسسات و دفاتر بیمه (بانک، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌آلات سنگین - کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی - دفاتر خدماتی حمل و نقل و اتوبارها - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر تورها - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن، - MRI فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزیینات - رستوران - پیتزا، ساندویچ - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - فروشگاههای زنجیره‌ای بزرگ - پاساژها - چاپخانه، نشر روزنامه و مجله - ایستگاههای رادیو و تلویزیون - مراکز مخابراتی، مراکز ارتباط از راه دور - نمایشگاههای بزرگ - سالن‌های - کنسرت و نمایش - سینما - آمفی تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاهها - فرهنگسرا - باشگاهها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - دوچرخه، موتور سیکلت - اسکیت - سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن‌ها - دانشگاهها و سایر موسسات آموزش عالی - مراکز و موسسات تحقیقاتی - سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها - ادارات مرکزی بانکها و موسسات مالی - ادارات و دفاتر پست - شهرداری - بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید ۱۵ - خرداد، مستضعفان، کمیته امداد) - انجمن‌ها، کانونها و تشکل‌های غیردولتی (NGO) ها - هیئت‌های ورزشی - سرپرستی بانکها، سرپرستی شعب بیمه - دادگاه و مجتمع قضایی و هیئت‌های حل اختلاف - پزشکی قانونی - ساختمانهای اداری نیروی انتظامی - آگاهی، پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - مراکز انتقال خون و بانک خون - مراکز مشاوره بهزیستی - بیمارستان - خدمات کودکان و نوجوانان، پرورشگاه شیرخوارگاه - خدمات سالخوردگان، معلولین و خانه‌سالمنان - حوزه علمیه و نظایر آن - مصلی و نظایر آن - هتلها - تولید پوشاک</p>
<p>حداقل عرض ۳۰ متر</p> <p>رعایت همجواری‌ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی</p>	<p>پمپ‌بنزین و CNG</p>

پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	(S2)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدماتی	(S21)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات (منطقه‌ای)	(S212)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۲۴	۲۴	۴۰۰	۳۵	۵۰	۶	۲۲۰
در صورت عدم احراز شرایط حداقل مساحت قطعه	۱۷/۵	۲۴	-	۵۰	۵۰	۴	۲۰۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

<b>کاربری (عملکرد)</b>

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۱۲ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	حمام و توالت عمومی - مسجد
- حداقل عرض ۱۶ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - گل‌فروشی - سمساری و امانت‌فروشی - پلاستیک‌فروشی - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بازیهای رایانه‌ای، کافی‌نت - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قد، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - تنباکو و سیگارفروشی - داروخانه، دارگاستور - لوازم آرایشی و زیبایی - اجاره کالاهای تفریحی - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - مطب و واحد تزریقات و بانسمن - دفاتر ازدواج و طلاق - دفاتر اسناد رسمی - دفاتر وکلا - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکتهای خصوصی - دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...) - عکاسی‌ها - پارچه‌نویسی و تابلونویسی - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - دفاتر روزنامه و مجله - خدمات سرایداری و نظافت - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - خیاطی - رانندگی - زبان - هنرهای نمایشی و زیبایی - سایر آموزشگاهها و موسسات آموزشی - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - خیاطی - لحاف‌دوزی و پنبه‌زنی - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - کتابخانه، کانون پرورش فکری - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بلیارد، بولینگ و... - سالن‌های ورزشی توبی - استخر - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - شهرداری‌های مناطق و نواحی - تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - هتل، زائرسرا و مسافرخانه - هتل آپارتمانها

ادامه (S۲۱۲)

پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز (S۲)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدماتی (S۲۱)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات (منطقه‌ای) (S۲۱۲)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقه بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۲۴	۲۴	۴۰۰	۳۵	۵۰	۶	۲۲۰
در صورت عدم احراز شرایط حداقل مساحت قطعه	۱۷/۵	۲۴	-	۵۰	۵۰	۴	۲۰۰

تصوه ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تصوه ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۲۴ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل - فروش دوچرخه و موتورسیکلت - فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی و لوکس اتومبیل - خدمات تعمیرات اتومبیل، نمایندگی و خدمات پس از فروش اتومبیل - کارواش - فروش تجهیزات ساختمانی گرمایش، سرمایش، لوازم بهداشتی، نقاشی، الکتریکی و ... - فروش لوازم باغبانی (خدمات لوازم تخصصی باغبانی) - ابزار و رنگ‌فروشی - قفل و کلیدسازی - فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی) - فروش و خدمات تجهیزات ایمنی و آتش‌نشانی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمع‌دان - فروش مبلمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - بنگاه‌های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان، مزرعه - اجاره ماشین، سواری، دوچرخه - کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی - اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی ...) - کرایه لباس عروس و سفره عقد - اجاره و خدمات اکو و آرکستر مجالس - کافه‌شاپ، کافه تریا - کبابی، حلیم، جگرگی - طبخ، دیزی‌سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - شیرینی‌پزی - مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - محصولات کاغذی، خوراکی، پوشاک، گل، سایر کالاهای کم‌دوام - آمفی تئاتر - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - خانه فرهنگ - خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولان ذهنی و جسمی) - پایگاه ورزش و فوریتهای پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - مراکز مشاوره بهزیستی
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - موسسات و دفاتر بیمه (دانا، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر تورها - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن، MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات - پیمانکاری ساختمانی، چوب‌کاری، کفپوش، ... - داربست‌ها، پیمانکار ساختمانی بتن، قیر، ایزوگام، آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و ... - رستوران - پیتزا - تعاونی‌های مصرف سازمانها و مشابه - پاساژها - هنرستانها - مراکز فنی و حرفه‌ای و کاردانش - بیمارستان
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت همجواری‌ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی وزیست محیطی	پمپ‌بنزین و CNG

پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	(S۲)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدماتی	(S۲۱)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات (زیرمنطقه‌ای)	(S۲۱۳)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۹/۲	۱۸	۲۰۰	۵۰	۵۰	۲	۱۰۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

<b>کاربری (عملکرد)</b>

### کاربری‌های مشروط به استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۱۲ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	نانوائی، بقالی - میوه و سبزی‌فروشی - مطب منفرد پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان - مهدکودک - آماگی - دبستان - کلاسهای نهضت سوادآموزی و امثال آن - مسجد
- حداقل عرض ۱۶ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	قفل و کلیدسازی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - گل‌فروشی - سمساری و امانت‌فروشی - پلاستیک‌فروشی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بازیهای رایانه‌ای، کافی‌نت - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، قصابی، مواد پروتئینی، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - تنباکو و سیگارفروشی - داروخانه، درگاه‌استور - لوازم آرایشی و زیبایی - شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - بنگاه‌های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان، مزرعه - اجاره دوچرخه - اجاره کالاهای تفریحی - اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی ...) - اجاره و خدمات اکو و آرکستر مجالس - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - دفاتر فنی (فتوکی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...) - عکاسی‌ها - پارچه‌نویسی و تابلونویسی - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - خدمات سرایداری و نظافت - پیتزا، ساندویچ - کافه‌شاپ، کافه تریا - کبابی، حلیم، جگرکی - طباطبائی، دیزی‌سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - خیاطی - لحاف‌دوزی و پنبه‌زنی - تعاونی‌های مصرف سازمانها و مشابه - بازارهای موقت - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - کتابخانه، کانون پرورش فکری - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلبارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی توپی - استخر - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - دبیرستان نوبت اول - دبیرستان نوبت دوم - دفاتر پست - شهرداری‌های نواحی - کلانتری - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - مراکز مشاوره بهزیستی - حمام و توالت عمومی - تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - متل، زائرسرا و مسافرخانه - هتل آپارتمانها

پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	(S2)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات	(S21)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	(S214)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول، دوم و سوم		
کمیت‌های فنی مربوطه		۳۵	یک هکتار	۳۰	۴۰	نامحدود	۳۶۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

<b>کاربری (عملکرد)</b>

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۱۲ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) حمام و توالت عمومی - مسجد
- حداقل عرض ۱۶ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - گل‌فروشی - داروخانه، دراک‌استور - آژانس تاکسی و اتومبیل‌کرایه - دفتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکت‌های خصوصی - کافه‌شاپ، کافه تریا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بلیارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی تویی - استخر - اسکیت - زورخانه - دفاتر پست - کلانتری - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - هتل آپارتمانها
- حداقل عرض ۲۴ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمعدان - فروش مللمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع دستی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - لوازم مربوط به چشم و عینک - فروش لوازم پزشکی - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	شعب بانک‌های دولتی و خصوصی - صندوق‌های قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - عرضه اوراق بهادار، سهام و مدیریت کارگزاریها - موسسات و دفاتر بیمه (دانا، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - دفتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر تورها - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی‌تی‌اسکن، - MRI فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات - رستوران - پیتزا، ساندویچ - فروشگاه‌های زنجیره‌ای بزرگ - پاساژها - بازارهای موقت - ایستگاه‌های رادیو و تلویزیون - مراکز مخابراتی، مراکز ارتباط از راه دور - نمایشگاه‌های بزرگ - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن‌ها - سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها - ادارات - آگاهی - راهنمایی و رانندگی - بیمارستان - هتلها
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت همجواری‌ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی وزیست محیطی	پمپ‌بنزین و CNG

## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدماتی با غلبه سبز و باز (S۲)
پهنه با کد دورقمی:	محورهای تجاری - اداری و خدماتی (S۲۲)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	محورهای تجاری - اداری و خدماتی (فراشهری - شهری) (S۲۲۱)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۳۴	۳۵	۴۰۰	۴۰	۵۰	۶	۳۴۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداکثر فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

#### کاربری (عملکرد)

بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین ونیمه‌سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون) - کارواش - ابزار و رنگ‌فروشی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمعدان - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - فروش مبلمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - گل‌فروشی - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع‌دستی - فروش ظروف، آشپزخانه و لوازم کادویی و تزئینات منزل - داروخانه، درگاه‌استور - لوازم آرایشی و زیبایی - لوازم مربوط به چشم و عینک - فروش لوازم پزشکی - شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - عرضه اوراق بهادار، سهام و مدیریت کارگزاریها - موسسات و دفاتر بیمه (دانا، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌آلات سنگین - کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی - دفاتر خدماتی حمل و نقل و اتوبارها - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر تورها - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن، MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکی، جراحی محدود و تزریقات - دفاتر ازدواج و طلاق - دفاتر اسناد رسمی - دفاتر وکلا - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکتهای خصوصی - دفاتر روزنامه و مجله - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - رستوران - پیتزا، ساندویچ - کافه شاپ، کافه تریا - آبمیوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی - کارگاه شیرینی پزی - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - محصولات کاغذی، خوراکی، پوشاک، گل، سایر کالاهای کم‌دوام - فروشگاههای زنجیره‌ای بزرگ - پاساژها - چاپخانه، نشر روزنامه و مجله - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - ایستگاههای رادیو و تلویزیون - مراکز مخابراتی، مراکز ارتباط از راه دور - نمایشگاههای بزرگ - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارکها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی‌تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاهها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - باشگاهها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی توپی - استخر - دوچرخه، موتور سیکلت - اسکیت - زورخانه - سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن‌ها - دانشگاهها و سایر موسسات آموزش عالی - مراکز و موسسات تحقیقاتی - سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها - ادارات مرکزی بانکها و موسسات مالی - ادارات و دفاتر پست - شهرداری - شهرداری‌های مناطق و نواحی - بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید - ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته امداد) - انجمن‌ها، کانونها و تشکلهای غیردولتی (NGOها) - هیئت‌های ورزشی - سرپرستی بانکها، سرپرستی شعب بیمه - دادگاه و مجتمع قضایی و هیئت‌های حل اختلاف - پزشکی قانونی - ساختمانهای اداری نیروی انتظامی - آگاهی، کلاتری، پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - پایگاه اورژانس و فوریتهای پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - مراکز انتقال خون و بانک خون - مراکز مشاوره بهزیستی - بیمارستان - خدمات کودکان و نوجوانان، پرورشگاه، شیرخوارگاه - خدمات سالخوردگان، معلولین و خانه‌سالندان - حمام و توالی عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - حوزه علمیه و نظایر آن - مصلی و نظایر آن - کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاههای اقلیت‌های دینی - متل، زائرسرا و مسافرخانه - هتلها و هتل آپارتمانها

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<p>حداقل عرض ۳۰متر</p> <p>رعایت همجواری‌ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی</p>	پمپ‌بنزین و CNG

## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	(S۲)
پهنه با کد دورقمی:	محورهای تجاری - اداری و خدماتی	(S۲۲)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	محورهای تجاری - اداری - خدمات (منطقه‌ای)	(S۲۲۲)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۲۱	۲۴	۳۰۰	۴۰	۵۰	۵	۲۰۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

#### کاربری (عملکرد)

بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل - فروش دوچرخه و موتورسیکلت - فروش لوازم و قطعات یدکی و لوکس اتومبیل - خدمات و تعمیرات اتومبیل، نمایندگی و خدمات پس از فروش اتومبیل - کارواش - فروش تجهیزات ساختمانی گرمایش، سرمایش، لوازم بهداشتی، نقاشی، الکتریکی و ... - فروش لوازم باغبانی (خدمات لوازم تخصصی باغبانی) - ابزار و رنگ‌فروشی - قفل و کلیدسازی - فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی) - فروش و خدمات تجهیزات ایمنی و آتش‌نشانی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (صوتی، تصویری) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آئینه شمعدان - فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - فروش میلمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - گل‌فروشی - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع دستی - سمساری و امانت‌فروشی - پلاستیک‌فروشی - فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی و تزیینات منزل - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بازیهایی رایانه‌ای، کافی‌نت - خواربارفروشی، سوپرمارکت، لبنیاتی، مرغ و ماهی‌فروشی، ... - کالاهای خوراکی ویژه (قند، شکلات، چای، خشکبار، ادویه، برنج، شیرینی و...) - تنباکو و سیگارفروشی - داروخانه، درآگاستور - لوازم آرایشی و زیبایی - لوازم مربوط به چشم و عینک - فروش لوازم پزشکی - شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - موسسات و دفاتر بیمه (دانا، البرز، ایران و غیره) - عملکردی تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - بنگاه‌های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان، مزرعه - اجاره ماشین، سواری، دوچرخه - اجاره کالاهای تفریحی - کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی - اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی ...) - کرایه لباس عروس و سفره عقد - اجاره و خدمات آکو و ارکستر مجالس - دفاتر خدماتی حمل و نقل و اتوبارها - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی‌تی‌اسکن، MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزیینات - مطب و واحد تزریقات و پانسمان - خدمات دامپزشکی - دفاتر ازدواج و طلاق - دفاتر اسناد رسمی - دفاتر و کلا - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکتهای خصوصی - دفاتر فنی (فتوکی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...) - عکاسی‌ها - پارچه‌نویسی و تابلونویسی - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - دفاتر روزنامه و مجله - خدمات سرایداری و نظافت - پیمانکاری ساختمانی، چوب‌کاری، کفپوش، ... - داربست‌ها، پیمانکار ساختمانی بتن، قیر، ایزوگام، آسفالت، لوله‌کشی، تهیه مطبوع و ... - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - خیاطی - رانندگی - زبان - هنرهای نمایشی و زیبایی - سایر آموزشگاهها و موسسات آموزشی - رستوران - پیتزا، ساندویچ - کافه‌شاپ، کافه تریا - کبابی، حلیم، جگرکی - طباطبائی، شیرینی‌پزی، دیزی‌سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - خیاطی - لحاف‌دوزی و پنبه‌زنی - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - محصولات کاغذی، خواربار، پوشاک، گل، سایر کالاهای کم‌دوام - فروشگاههای زنجیره‌ای بزرگ - تعاونی‌های مصرف سازمانها و مشابه - پاساژها - بازارهای موقت - بازارهای میوه و تره بار (کوچک) - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - پارک‌های بزرگ - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی‌تئاتر - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلبارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی توپی - استخر - زورخانه - فضاهای ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - راهنمایی - دبیرستان - پیش‌دانشگاهی - هنرستانها - مراکز فنی و حرفه‌ای و کاردانش - خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولان ذهنی و جسمی) - سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها - ادارات مرکزی بانکها و موسسات مالی - ادارات و دفاتر پست - شهرداری - شهرداری‌های مناطق و نواحی - بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید - ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته امداد) - انجمن‌ها، کانونها و تشکلهای غیردولتی (NGOها) - هیئتهای ورزشی - هیئتهای حل اختلاف - ساختمانهای اداری نیروی انتظامی - آگاهی، کالتوری، پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - پایگاه اورژانس و فوریتهای پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - مراکز انتقال خون و بانک خون - مراکز مشاوره بهزیستی - بیمارستان - حمام و توالت عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - متل، زائرسرا، اردوگاه و مسافرخانه - هتلها و هتل آپارتمانها

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>رعایت همجواری ها ، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی</li> </ul>	پمپ‌بنزین و CNG

## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	(S۲)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه فرهنگی	(S۲۳)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	محورها و گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه فرهنگی (فرشپه‌ری - شهری و حوزه‌ای)	(S۲۳۱)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقه همکف و اول	در طبقات بالاتر		
	۲۴	۳۵	۴۰۰	۵۰	۴۰	۶	۲۴۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

<b>کاربری (عملکرد)</b>

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۱۲ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - حمام و توالت عمومی - مسجد
- حداقل عرض ۱۶ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - گل‌فروشی - سوپرمارکت - داروخانه، درآگ استور - کافه‌شاپ، کافه تریا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - پارکینگ‌های عمومی (طبقه‌ای) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی توپي - استخر - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - دفاتر پست - کلاتری - پایگاه بسیج - تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه - کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاههای اقلیت‌های دینی - هتل آپارتمان - مسافر خانه و زائر سرا
- حداقل عرض ۲۴ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع‌دستی - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی با زیره‌های رایانه‌ای، کافی‌نت - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکتهای خصوصی - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - دفاتر روزنامه و مجله - خدمات سرایاری و نظافت - هنرهای تجسمی و موسیقی - مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه - کامپیوتر - هنرهای نمایشی و زیبایی - محصولات کاغذی، پوشاک، گل، سایر کالاهای کم‌دوام - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - خدمات کودکان و نوجوانان - سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن‌ها - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶ - رعایت همجواری‌ها	شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - صرافی - عرضه اوراق بهادار، سهام و مدیریت کارگزاریها - موسسات و دفاتر بیمه (دانه، البرز، ایران و غیره) - عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفته - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر توره‌ها - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی‌تی اسکن، MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - رستوران - پیتزا، ساندویچ - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - فروشگاههای زنجیره‌ای بزرگ - پاساژها - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی‌تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاهها - فرهنگسرا - استادیومها - باشگاهها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - شهربازی - باغ‌وحشها، باغ‌های گیاه‌شناسی - دانشگاهها و سایر موسسات آموزش عالی - مراکز و موسسات تحقیقاتی - سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها - ادارات مرکزی بانکها و موسسات مالی - ادارات - شهرداری - بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید - ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته امداد) - انجمن‌ها، کانونها و تشکلهای غیردولتی (NGO) - هیئت‌های ورزشی - سرپرستی بانکها، سرپرستی شعب بیمه - دادگاه و مجتمع قضایی و هیئت‌های حل اختلاف - پزشکی قانونی - ساختمانهای اداری نیروی انتظامی - آگاهی - پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - بیمارستان - پرورشگاه، شیرخوارگاه - خدمات سالخوردگان، معلولین و خانه‌سالنمدان - حوزه علمیه و نظایر آن - هتل
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت همجواری‌ها، کنترل دسترسی، رعایت مسابیل ایمنی و زیست محیط	پمپ‌بنزین و CNG



## ضوابط و مقررات شهرسازی و سافتمانی طرح تفصیلی شهر شیراز

پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	(S۲)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه فرهنگی	(S۲۳)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌های و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه فرهنگی (منطقه‌ای)	(S۲۳۲)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۱۷,۵	۲۴	-	۴۰	۵۰	۴	۱۶۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

<b>کاربری (عملکرد)</b>

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۲ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	حمام و توالت عمومی - مسجد
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۱۶ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی - گل‌فروشی - سوپر مارکت - داروخانه، دراگ‌استور - اجاره کالاهای تفریحی - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - دفاتر مهندسی مشاور و دفاتر و شرکت‌های خصوصی - دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ... ) - عکاسی‌ها - دفاتر روزنامه و مجله - کافه‌شاپ، کافه تریا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلارد، بولینگ و ... - سالن‌های ورزشی توپي - استخر - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - کالانتري، پاسگاه - تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۲۴ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات، وسایل خرازی - فروش کالای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - فروش صنایع‌دستی - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بازیهای رایانه‌ای، کافی‌نت - هنرهای تجسمی و موسیقی - ساندویچ - آفمی تئاتر - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - هنرستانها - مراکز فنی و حرفه‌ای و کار دانش - خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی ( معلولان ذهنی و جسمی) - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت حداقل عرض دسترسی براساس جدول شماره ۶ بند ۲-۱۶</li> <li>- رعایت همجواری‌ها</li> </ul>	شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صندوقهای قرض‌الحسنه و سایر موسسات مالی و اعتباری - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر تورها - رستوران - پیتزا - پاساژها - پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - بیمارستان
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت همجواری‌ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی</li> </ul>	پمپ‌بنزین و CNG



پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	(S2)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌های خدمات عمومی	(S24)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌های خدمات عمومی (فراشهری - شهری - حوزهای)	(S241)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۱۷/۵	۳۵	۱۰۰۰۰	۴۰	۴۰	۴	۱۶۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
<p>پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخبراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - پارک‌های بزرگ - پارک‌های جنگلی و فضاهای سبز بزرگ شهری - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی - سالن‌های ورزشی توبی - استخر - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - دانشگاه‌ها و سایر موسسات آموزش عالی - مراکز و موسسات تحقیقاتی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - بیمارستان - خدمات کودکان و نوجوانان، پرورشگاه، شیرخوارگاه - حمام و توالت عمومی - مسجد - حوزه علمیه و نظایر آن - مصلی و نظایر آن</p>

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<p>- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت همجواری‌ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی</p>	<p>پمپ‌بنزین و CNG - ایستگاه تغییر ولتاژ برق - تأسیسات و تجهیزات گاز شهری</p>



پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	(S۲)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌های خدمات عمومی	(S۲۴)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌های خدمات عمومی (منطقه‌ای)	(S۲۴۲)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۱۴/۵	۲۴	۵۰۰۰	۵۰	۵۰	۳	۱۵۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
<p>پارکینگ‌های عمومی (طبقه‌ای) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - پارک‌های بزرگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلیارد، بولینگ و... - سالن‌های ورزشی توپي - استخر - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - هنرستانها - مراکز فنی و حرفه‌ای و کاردانش - خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی ( معلولان ذهنی و جسمی) - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - حمام و توالی عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، فاطمیه، خانقاه</p>

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<p>- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت همجواری ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی</p>	<p>پمپ‌بنزین و CNG - ایستگاه تغییر ولتاژ برق - تأسیسات و تجهیزات گاز شهری</p>



پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	(S۲)
پهنه با کد دورقمی:	گستره‌های خدمات عمومی	(S۲۴)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌های خدمات عمومی (زیرمنطقه‌ای)	(S۲۴۳)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۹/۲	۱۸	۲۵۰۰	۵۰	۵۰	۲	۱۰۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخبراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - کتابخانه، کانون پرورش فکری - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ایروبیک - سالن‌های بیلیارد، بولینگ و... - سالن‌های ورزشی تویی - استخر - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - مهد کودک - آمادگی - دبستان - دبیرستان نوبت اول - دبیرستان نوبت دوم - پیش دانشگاهی - کلاسهای نهضت سوادآموزی و امثال آن - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - حمام و توالت عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، فاطمیه، خانقاه

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل عرض ۳۰ متر</li> <li>- رعایت همجواری ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی</li> </ul>	ایستگاه تغییر ولتاژ برق - تأسیسات و تجهیزات گاز شهری



پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	(S <sub>2</sub> )
پهنه با کد دورقمی:	محورها و گستره‌های گردشگری و فرهنگی	(S <sub>25</sub> )
زیرپهنه با کد سه رقمی:	محورهای گردشگری - فرهنگی	(S <sub>251</sub> )

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
	۱۷/۵	۲۰	۵۰۰	۴۰	۵۰	۴	۱۸۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - گل فروشی - فروش صنایع دستی - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بازیهای رایانه‌ای، کافی‌نت - صرافی - اجاره ماشین، سواری، دوچرخه - اجاره کالاهای تفریحی - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر تورها - مطب و واحد تزیینات و پانسمن - عکاسی‌ها - دفاتر خدمات ارتباطی و امور مشترکین - دفاتر روزنامه و مجله - سوپرمارکت - رستوران - پیتزا، ساندویچ - کافه شاپ، کافه تریا - کبابی، حلیم، جگرکی - دیزی‌سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی‌تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - آگاهی، کلاتری، پاسگاه - راهنمایی و رانندگی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - حمام و توالت عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه - هتل، زائر سرا و مسافرخانه - هتلها و هتل آپارتمانها

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت همجواری ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی وزیست محیطی	پمپ‌بنزین و CNG



پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	(S۲)
پهنه با کد دورقمی:	محورها و گستره‌های گردشگری و فرهنگی	(S۲۵)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌های گردشگری - فرهنگی	(S۲۵۲)

توضیحات	حداکثر ارتفاع	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
با طرح‌های ویژه موضعی و تصویب در کمیسیون ماده پنج							

### کاربری‌های مجاز به استقرار

#### کاربری (عملکرد)

فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل و تلفن - گل فروشی - فروش صنایع دستی - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بازیهای رایانه‌ای، کافی‌نت - اجاره ماشین، سواری، دوچرخه - اجاره کالاهای تفریحی - عکاسی‌ها - دفاتر روزنامه و مجله - سوپر مارکت - رستوران - پیتزا، ساندویچ - کافه شاپ، کافه تریا - کبابی، حلیم، جگرکی - طبخ، دیزی سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - کلانتری - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - حمام و توالت عمومی - مسجد - هتل، زائر سرا، اردوگاه و مسافرخانه - هتلها و هتل آپارتمانها

#### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)



پهنه اصلی:	مراکز و گستره‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه سبز و باز	(S <sub>2</sub> )
پهنه با کد دورقمی:	محورها و گستره‌های گردشگری و فرهنگی	(S <sub>25</sub> )
زیرپهنه با کد سه رقمی:	گستره‌های گردشگری - تاریخی	(S <sub>253</sub> )

توضیحات	حداکثر ارتفاع	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
با طرح‌های ویژه موضعی و تصویب در کمیسیون ماده پنج							

### کاربری‌های مجاز به استقرار

<b>کاربری (عملکرد)</b>

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
- با اخذ مجوز از سازمان میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی	گل فروشی - عکاسی‌ها - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - فروش صنایع دستی - عرضه، توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزاری پخش موسیقی بازیه‌های رایانه‌ای، کافی نت - اجاره ماشین، سواری، دوچرخه - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - پست برق - سالن‌های کنسرت و نمایش - سینما - آمفی تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - کلاتری - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - حمام و توالت عمومی - متل، زائرسرا، اردوگاه و مسافرخانه - هتلها و هتل آپارتمانها



(S <sup>۳</sup> )	صنعتی - کارگاهی	پهنه اصلی:
(S <sup>۳۱</sup> )	صنعت	پهنه با کد دورقمی:
(S <sup>۳۱۱</sup> )	صنایع با فناوری بالا	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداکثر ارتفاع	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
رعایت ضوابط زیست محیطی الزامی است	طرح ویژه						

### کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
<p>صنایع تولید تجهیزات الکتریکی، الکترونیکی - کارگاههای جواهرسازی - سایر صنایع با فناوری بالا - پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (اتوبوس، مینی بوس، کامیون، ....) - پارکینگ های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ های عمومی (سر باز) - انبار، سیلو - سردخانه - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخبراتی - پارک ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - پایگاه اورژانس و فوریت های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - حمام و توالت عمومی - مسجد</p>

### کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
<p>- حداقل عرض ۳۰ متر - رعایت همجواری ها، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی</p>	<p>پمپ بنزین و CNG - ایستگاه تغییر ولتاژ برق - تأسیسات و تجهیزات گاز شهری</p>

(S۳)	صنعتی - کارگاهی	پهنه اصلی:
(S۳۲)	گستره‌ها و محورهای کارگاهی - تولیدی	پهنه با کد دورقمی:
(S۳۲۱)	کارگاه‌های تولیدی و نمایشگاهی	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
رعایت ضوابط زیست محیطی الزامی است	۱۴/۵	۲۰	۳۰۰	۵۰	۵۰	۳	۱۵۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

<b>کاربری (عملکرد)</b>

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
رعایت ضوابط زیست محیطی و ایمنی و همجواری‌ها	<p>بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل - بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه‌سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون) - فروش دوچرخه و موتورسیکلت - فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی و لوکس اتومبیل - خدمات و تعمیرات اتومبیل، نمایندگی و خدمات پس از فروش اتومبیل - خدمات و تعمیرات ماشین‌آلات سنگین و نیمه‌سنگین - کارواش - فروش تجهیزات ساختمانی گرمایش، سرمایش، لوازم بهداشتی، نقاشی، الکتریکی و ... - فروش لوازم باغبانی (خدمات لوازم تخصصی باغبانی) - فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ، سرامیک، موزائیک، ایزوگام و...) - ابزار و رنگ‌فروشی - قفل و کلیدسازی - فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی) - فروش و خدمات تجهیزات ایمنی و آتش‌نشانی - فروش و خدمات و تعمیرات لوازم خانگی - فروش مبلمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌آلات سنگین - کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی - دفاتر خدماتی حمل و نقل و اتوبارها - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - مطب و واحد تزریقات و بانسمان - شستشوی فرش و لوازم منزل - پیمانکاری ساختمانی، چوب‌کاری، کفپوش، ... - داربست‌ها، پیمانکار ساختمانی بتن، قیر، ایزوگام، آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و... - کبابی، حلیم، جگرکی - طبخ، دیزی‌سرا - آب‌میوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاها با دوام - انواع محصولات کنسرو شده، کارخانه آرد، یخساز، کارگاه شیرینی‌پزی - تولیدات نساجی، تولید پوشاک - تولید مواد دخانی - نجاری، رنگ‌آمیزی چوب، مبلمان، چوب‌بری، ... - تولید کاغذ و مقوا - کارخانه‌های و کارگاه‌های تخصصی تولید مبلمان - صنایع تولید تجهیزات الکتریکی، الکترونیکی، سیم‌پیچی ... - کارخانجات صنایع فلزی، آهن‌گری، تراشکاری، جوشکاری، کانال‌کشی، اتاق‌سازی، تابلوسازی، کابینت‌سازی، ... - بلوک‌زنی، موزائیک‌سازی، سنگ‌بری - کارگاه‌های جواهرسازی - صنایع تولیدات عروسک و اسباب‌بازی و اسباب‌سرمگرمی - کارخانجات تولید لوازم و مبلمان دفتری - چاپخانه، نشر روزنامه و مجله - پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (اتوبوس، مینی‌بوس، کامیون، ...) - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - انبار، سیلو - سردخانه - پمپ‌بنزین و CNG - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستان‌های عمومی) - پارک‌های بزرگ - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - حمام و توالت عمومی - مسجد، تکیه، حسینیه، امامزاده، فاطمیه، خانقاه</p>

پهنه اصلی:	صنعتی - کارگاهی	(S۳)
پهنه با کد دورقمی:	گستره ها و محورهای کارگاهی - تولیدی	(S۳۲)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	مجتمع‌های کارگاهی - تولیدی	(S۳۲۲)

توضیحات	حداکثر ارتفاع*	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
				در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول		
رعایت ضوابط زیست محیطی الزامی است	۹/۲	۲۰	۱۰۰۰	۵۰	۵۰	۲	۱۰۰

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

### کاربری‌های مجاز به استقرار

<b>کاربری (عملکرد)</b>
------------------------

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
رعایت همجواری ها کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی	<p>بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل - بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه‌سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون) - فروش دوچرخه و موتورسیکلت - فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی و لوکس اتومبیل - خدمات و تعمیرات اتومبیل، نمایندگی و خدمات پس از فروش اتومبیل - خدمات و تعمیرات ماشین‌آلات سنگین و نیمه‌سنگین - کارواش - فروش تجهیزات ساختمانی گرمایش، سرمایش، لوازم بهداشتی، نقاشی، الکتریکی و ... - فروش لوازم باغبانی (خدمات لوازم تخصصی باغبانی) - فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ، سرامیک، موزائیک، ایزوگام و...) - ابزار و رنگ‌فروشی - قفل و کلیدسازی - فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی) - فروش و خدمات تجهیزات ایمنی و آتش‌نشانی - فروش و خدمات و تعمیرات لوازم خانگی - فروش مبلمان (انواع میز و صندلی پرده، فرش، موکت) - اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌آلات سنگین - کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی - دفاتر خدماتی حمل و نقل و اتوبارها - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - مطب و واحد تزیینات و پانسمان - شستشوی فرش و لوازم منزل - پیمانکاری ساختمانی، چوب‌کاری، کفپوش، ... - داربست‌ها، پیمانکار ساختمانی بتن، قیر، ایزوگام، آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و... - کبابی، حلیم، جگرکی - طباطبائی، دیزی‌سرا - آبمیوه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و ... - سفره‌خانه‌های سنتی - قهوه‌خانه، چایخانه - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - انواع محصولات کسرو شده، کارخانه آرد، یخسازی، کارگاه شیرینی‌پزی - تولیدات نساجی، تولید پوشاک - تولید مواد دخانی - نجاری، رنگ‌آمیزی چوب، مبلمان، چوب‌بری، ... - تولید کاغذ و مقوا - کارخانه‌های و کارگاه‌های تخصصی تولید مبلمان - صنایع تولید تجهیزات الکتریکی، الکترونیکی، سیم‌پیچی ... - کارخانجات صنایع فلزی، آهنگری، تراشکاری، جوشکاری، کانال‌کشی، اطاق‌سازی، تابلوسازی، کابینت‌سازی، ... - بلوک‌زنی، موزائیک‌سازی، سنگ‌بری - کارگاه‌های جواهرسازی - صنایع تولیدات عروسک و اسباب‌بازی و اسباب‌سرگرمی - کارخانجات تولید لوازم و مبلمان دفتری - چاپخانه، نشر روزنامه و مجله - پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (اتوبوس، مینی‌بوس، کامیون، ...) - پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سر باز) - انبار، سیلو - سردخانه - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخبراتی - پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - پارک‌های بزرگ - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - حمام و توالت عمومی - مسجد</p>
حداقل عرض ۳۰متر	
رعایت همجواری ها ، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی	پمپ‌بنزین و CNG - ایستگاه تغییر ولتاژ برق - تأسیسات و تجهیزات گاز شهری



(G۱)	فضای سبز عمومی	پهنه اصلی:
(G۱۱)	پارک‌های شهری	پهنه با کد دورقمی:
(G۱۱۱)	پارک‌های عمومی شهری	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداقل اندازه قطعه	حداقل سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
	احداث بنا محدود به دفتر اداری - نگهبانی - سرویس بهداشتی - تأسیسات - پشتیبانی پارک و سوله بحران و کاربریهای فرهنگی، ورزشی و مذهبی			۱۰

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - پارک‌های بزرگ - پارک‌های جنگلی و فضاهای سبز بزرگ شهری - حمام و توالی عمومی

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
بر اساس ضوابط و مقررات	پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - کتابخانه، کانون پرورش فکری - سالن‌های ورزشی توپی - استخر - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - شهربازی - باغ‌وحش‌ها، باغ‌های گیاه‌شناسی - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی - نمازخانه - فروش مواد غذایی، آبمیوه، بستنی، فالوده - گل‌فروشی



(G۱)	فضای سبز عمومی	پهنه اصلی:
(G۱۱)	پارک‌های شهری	پهنه با کد دورقمی:
(G۱۱۲)	پارک‌های ویژه (پارک‌های موضوعی)	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداقل اندازه قطعه	حداقل سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
	هرگونه ساخت‌وساز در پارک‌های ویژه صرفاً با تصویب کمیسیون ماده پنج شهر شیراز مجاز است.			۱۰

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - پارک‌های بزرگ - پارک‌های جنگلی و فضاهای سبز بزرگ شهری - حمام و توالی عمومی

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
هرگونه ساخت‌وساز در پارک‌های ویژه صرفاً با تصویب کمیسیون ماده پنج شهر شیراز مجاز است.	گل‌فروشی - فروش مواد غذایی - آبمیوه فروشی، بستنی و فالوده فروشی - پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - سالن‌های کنسرت و نمایش - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها - گالری‌ها و نگارخانه‌ها - فرهنگسرا، خانه فرهنگ - کتابخانه، کانون پرورش فکری - سالن‌های ورزشی توبی - استخر - دوچرخه، موتور سیکلت - اسکیت - زورخانه - فضای‌های ورزشی روباز - شهربازی - باغ‌وحش‌ها، باغ‌های گیاه‌شناسی - محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی - پایگاه اورژانس و فوریت‌های پزشکی

پهنه اصلی:	فضای سبز خصوصی	(G ۲)
پهنه با کد دورقمی:	باغات و اراضی مزروعی	(G ۲۱)
زیرپهنه با کد سه رقمی:	باغات	(G ۲۱۱)

توضیحات	حداقل اندازه قطعه	حداقل سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
براساس دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری				

### کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
گلخانه - باغات خصوصی - باغ ویلا - باغات

### کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
صرفاً در صورت تغییر کاربری مصوب	پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - پارک‌های بزرگ - پارک‌های جنگلی و فضاهای سبز بزرگ شهری - باغ وحش‌ها، باغ‌های گیاه‌شناسی

(G ۲)	فضای سبز خصوصی	پهنه اصلی:
(G ۲۱)	باغات و اراضی مزروعی	پهنه با کد دورقمی:
(G ۲۱۲)	اراضی مزروعی	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداقل اندازه قطعه	حداقل سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
براساس دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری				

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)
اراضی مزروعی - خدمات مربوط به کشاورزی - گلخانه - باغات خصوصی - باغ ویلا - باغات

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
صرفاً در صورت تغییر کاربری مصوب	پارک‌ها محلی (پارک کودک، بوستانهای عمومی) - پارک‌های بزرگ - پارک‌های جنگلی و فضاهای سبز بزرگ شهری



(G ۳)	سبز و باز حفاظت ویژه	پهنه اصلی:
(G ۳۱)	سبز و باز حفاظتی	پهنه با کد دورقمی:
(G ۳۱۱)	رود، دره‌ها و مسیل‌ها	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداقل اندازه قطعه	حداقل سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
هرگونه ساخت‌وساز ممنوع				

### کاربری‌های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)

### کاربری‌ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)



(G ۳)	سبز و باز حفاظت ویژه	پهنه اصلی:
(G ۳۱)	سبز و باز حفاظتی	پهنه با کد دورقمی:
(G ۳۱۲)	سبز حاشیه بزرگراهها	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداقل اندازه قطعه	حداقل سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
هرگونه ساخت و ساز ممنوع				

کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)

کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
رعایت همجواری ها ، کنترل دسترسی، رعایت مسایل ایمنی و زیست محیطی	پست برق - تأسیسات و تجهیزات مخابراتی - پمپ بنزین و CNG - پایگاه اورژانس و فوریت های پزشکی

(G ۳)	سبز و باز حفاظت ویژه	پهنه اصلی:
(G ۳۲)	پهنه حفاظت ویژه	پهنه با کد دورقمی:
(G۳۲۱)	پهنه باغات تاریخی	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداقل اندازه قطعه	حداقل سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی مجاز می باشد				

### کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)

### کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)
با اخذ مجوز از سازمان میراث فرهنگی - گردشگری و صنایع دستی	باغ وحش ها ، باغ های گیاه شناسی



(G ۳)	سبز و باز حفاظت ویژه	پهنه اصلی:
(G ۳۲)	پهنه حفاظت ویژه	پهنه با کد دورقمی:
(G۳۲۲)	حفاظت ویژه (پادگانها)	زیرپهنه با کد سه رقمی:

توضیحات	حداقل اندازه قطعه	حداقل سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
هرگونه تغییر کاربری و ساخت و ساز ممنوع و منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج می باشد				

کاربری های مجاز به استقرار

کاربری (عملکرد)

کاربری ها با شرط استقرار

شرط	کاربری (عملکرد)

جدول برنامه‌ریزی فیزیکی محدوده‌های برنامه‌ریزی (M<sup>۳۱۱</sup>) - منطقه ۲

شناسنامه طرح										پیشنهاد در طرح بازنگری				کاربری				آدرس	کد شناسایی محدوده‌های برنامه‌ریزی
کاربریهای غیر انتفاعی (مترمربع)																			
معاير (حداكثر)	مذهبي	اداري	تجهيزات شهري	فرهنگي	بهداشتي- درماني	آموزشي	ورزشي	پارك و فضاي سبز	مجموع کاربري غير انتفاعي	كل مساحت (هكتار)	كاربري غير انتفاعي	كاربري انتفاعي	طرح تفصيلي ملاك عمل		موجود				
													سطح	كاربري	سطح	كاربري			
۱۶۰۰	-	-	-	۱۵۰۰	۱۲۰۰	-	۱۵۰۰	۲۰۰۰	۷۸۰۰	۱,۳	سطح	۰/۷۸	۰/۵۲	۱,۳	پارك و فضاي سبز	-	-	كوي زهرا	S۰۲۰۰۱
۱۲%	-	-	-	۱۱%	۹%	-	۱۱%	۱۵%	۶۰%	۶۰%	۴۰%	۱۰۰%	درصد	-	-	۱,۳	حمل و نقل و اتبار		
۳۵۰۰	-	-	-	۵۰۰۰	-	-	۲۰۰۰	۷۰۰۰	۱۷۴۰۰	۲/۹	سطح	۱/۷۴	۱/۱۶	۲/۹	پارك و فضاي سبز	-	-	بلوار مدرس، جنوب شرق ميدان وليعصر	S۰۲۰۰۲
۱۲%	-	-	-	۱۷%	-	-	۷%	۲۴%	۶۰%	۶۰%	۴۰%	۱۰۰%	درصد	-	-	۰,۳	باير		
۵۱۰۰	-	-	-	۶۵۰۰	۱۲۰۰	-	۳۵۰۰	۹۰۰۰	۲۵۲۰۰	۴,۲	سطح	۲,۵۲	۱,۶۸	۴,۲	-	۴,۲	-	-	جمع
۲۰	-	-	-	۲۶	۵	-	۱۴	۳۵	۱۰۰	۶۰	۴۰	۱۰۰	درصد	۱۰۰	-	۱۰۰	-	-	درصد

جدول برنامه‌ریزی فیزیکی محدوده‌های برنامه‌ریزی (M<sup>۳۱۱</sup>) - منطقه ۳

شناسنامه طرح										پیشنهاد در طرح بازنگری				کاربری		کد شناسایی اراضی ذخیره توسعه
کاربریهای غیر انتفاعی مترمربع										کاربری انتفاعی	کاربری انتفاعی	کل مساحت (هکتار)		طرح تفصیلی ملاک عمل	موجود	
معاير	مذهبی	اداری	تجهیزات شهری	فرهنگی	بهداشتی- درمانی	آموزشی	ورزشی	پارک و فضای سبز	مجموع کاربری غیر انتفاعی			کاربری انتفاعی	کاربری انتفاعی			سطح
۷۵۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۱۰۰۰	---	---	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۱۵۰۰۰	۱,۵	۱-	۲,۵	سطح	مسکونی و آموزش ناحیه‌ای و پارکینگ و بدنه سازی و پارک و فضای سبز و بهداشتی- درمانی	بایر	S۰۳۰۰۱
۳۰	۴	۴	۲	۴	---	---	۸	۸	%۶۰	%۶۰	%۴۰	%۱۰۰	درصد			
۱۰۰۰۰	۲۰۰۰	---	---	۱۰۰۰۰	---	---	---	۴۰۰۰	۲۶۰۰۰	۲,۶	۱,۶-	۴,۲	سطح	فرهنگی - مذهبی	بایر	S۰۳۰۰۲
%۲۳,۸۰	%۴,۸۰	---	---	%۲۳,۸۰	---	---	---	%۹,۶۰	%۶۲	%۶۲	%۳۸	%۱۰۰	درصد			
۱۰۰۰۰	---	---	۲۰۰۰	---	---	---	۶۰۰۰	۸۰۰۰	۲۶۰۰۰	۲,۶	۱,۶-	۴,۲	سطح	فرهنگی - مذهبی	بایر و زراعی	S۰۳۰۰۳
%۲۳,۸۰	---	---	%۴,۸۰	---	---	---	%۱۴,۴۰	%۱۹	%۶۲	%۶۲	%۳۸	%۱۰۰	درصد			
۱۳۰۰۰	---	۲۰۰۰	---	---	۵۰۰۰	---	۶۰۰۰	۷۰۰۰	۳۳۰۰۰	۳,۳-	۱-	۴,۳	سطح	اداری	بایر	S۰۳۰۰۴
%۳۰	---	%۴,۷۰	---	---	%۱۱,۷۰	---	%۱۴	%۱۶,۳۰	%۷۶,۷۰	%۷۶,۷۰	%۲۳,۳۰	%۱۰۰	درصد			
۱۳۰۰۰	۱۰۰۰	۳۰۰۰	۲۰۰۰	۱۰۰۰	---	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۵۰۰۰	۳۳۰۰۰	۳,۳-	۱,۱-	۴,۴	سطح	اداری و پارک و فضای سبز	بایر	S۰۳۰۰۵
%۲۹,۵۰	%۲,۳۰	%۶,۸۰	%۴,۶۰	%۲,۳۰	---	۹	۹	%۱۱,۵۰	%۷۵	%۷۵	%۲۵	%۱۰۰	درصد			
۴۰۰۰۰	۳۰۰۰	۳۰۰۰	۵۰۰۰	۲۰۰۰	۴۰۰۰	۵۰۰۰	۱۵۰۰۰	۲۰۰۰۰	۹۷۰۰۰	۹,۷-	۴-	۱۳,۷	سطح	تاسیسات شهری و آموزشی و ورزشی و فضای سبز و فرهنگی	بایر و انبار	S۰۳۰۰۶
%۲۹,۱۰	%۲,۳۰	%۲,۳۰	%۳,۶۰	%۱,۴۰	%۲,۹۰	%۳,۶۰	%۱۱	%۱۴,۶۰	%۷۰,۸۰	%۷۰,۸۰	%۲۹,۲۰	%۱۰۰	درصد			
۶۰۰۰	---	---	---	۲۰۰۰	۴۰۰۰	---	---	۴۰۰۰	۱۶۰۰۰	۱,۶-	۰,۷-	۲,۳	سطح	بهداشتی-درمانی و فضای سبز و فرهنگی و ورزشی	بایر	S۰۳۰۰۷
%۲۶,۱۰	---	---	---	%۸,۷۰	%۱۷,۴۰	---	---	%۱۷,۴۰	%۶۹,۶۰	%۶۹,۶۰	%۲۰,۴۰	%۱۰۰	درصد			
۷۵۰۰	---	---	---	---	۷۵۰۰	---	۵۰۰۰	۵۰۰۰	۲۵۰۰۰	۲,۵-	۲,۵-	۵	سطح	بهداشتی-درمانی و فضای سبز و فرهنگی و ورزشی و پارکینگ	بایر	S۰۳۰۰۸
%۱۵	---	---	---	---	%۱۵	---	%۱۰	%۱۰	%۵۰	%۵۰	%۵۰	%۱۰۰	درصد			
۸۰۰۰	۱۰۰۰	---	---	۱۰۰۰	---	۲۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۲۰۰۰۰	۲-	۱,۳-	۳,۳	سطح	فضای سبز و فرهنگی و ورزشی و آموزشی	بایر و زراعی	S۰۳۰۰۹
%۲۴,۲۰	%۳,۱۰	---	---	%۳,۱۰	---	%۶	%۱۲,۱۰	%۱۲,۱۰	%۶۰,۶۰	%۶۰,۶۰	%۳۹,۴۰	%۱۰۰	درصد			

جدول برنامه‌ریزی فیزیکی محدوده‌های برنامه‌ریزی (M<sup>۳۱۱</sup>) - منطقه ۴

شناسنامه طرح										پیشنهاد در طرح بازنگري				کاربري		کد شناسایی محدوده‌های برنامه‌ریزی
کاربريهای غير انتفاعي (مترمربع)										کاربري		طرح تفصيلي ملاک عمل	موجود			
معاير (حداکثر)	مذهبي	اداري	تجهيزات شهري	فرهنگي	بهداشتي - درماني	آموزشي	ورزشي	پارک و فضای سبز	مجموع کاربري غير انتفاعي	کاربري غير انتفاعي	کاربري انتفاعي			مساحت (هکتار)	سطح	درصد
۰	۱۰۰۰	۰	۵۵۰۰	۲۳۰۰	۰	۱۰۰۰	۳۰۰۰	۱۲۹۰۰	۲۵۶۰۰	۲,۵۶	۰	۲,۵۶	سطح	تاسيسات و حریم سبز	زراعی	۵۰۴۰۰۱
۰	۳,۹۱	۰	۲۱,۴۸	۸,۹۸	۰	۳,۹۱	۱۱,۷۲	۵۰,۳۹	۱۰۰	۱۰۰	۰	۱۰۰	درصد			
۰	۰	۰	۳۰۰۰	۷۳۰۰	۶۵۰۰	۴۰۰۰	۰	۰	۲۰۸۰۰	۲,۰۸	۰,۸۹	۲,۹۷	سطح	فضای سبز، دبستان، بدنه سازی	باير، درحال ساخت	۵۰۴۰۰۲
۰	۰	۰	۱۴,۴۲	۳۵,۱	۳۱,۲۵	۱۹,۲۳	۰	۰	۷۰	۷۰	۳۰	۱۰۰	درصد			
۱۱۰۰۰	۴۸۰۰	۰	۲۴۰۰	۰	۷۴۰۰	۵۱۰۰	۱۸۱۰۰	۵۹۵۰۰	۱۰۸۳۰۰	۱۰,۸۳	۴,۵۸	۱۵,۴۱	سطح	تاسيسات و فضای سبز	زراعی، باير	۵۰۴۰۰۳
۱۰,۱۶	۴,۴۳	۰	۲,۲۲	۰	۶,۸۳	۴,۷۱	۱۶,۷۱	۵۴,۹۴	۷۱	۷۱	۲۹	۱۰۰	درصد			
۳۸۰۰	۴۰۰۰	۰	۱۴۰۰	۳۵۰۰	۶۵۰۰	۰	۷۰۰۰	۱۹۸۰۰	۴۶۰۰۰	۴,۶	۲,۵۸	۷,۱۸	سطح	فضای سبز	باير، زراعی	۵۰۴۰۰۴
۸/۲۶	۸/۷	۰	۳/۰۴	۷/۶۱	۱۴/۱۳	۰	۱۵/۲۲	۴۳,۰۴	۷۲	۷۲	۲۸	۱۰۰	درصد			
۰	۶۰۰	۰	۰	۱۵۰۰	۲۶۰۰	۶۱۰۰	۳۰۰۰	۰	۱۳۹۰۰	۱,۳۹	۱,۴۷	۲,۸۶	سطح	آموزشي، سبز	باير	۵۰۴۰۰۵
۰	۴,۳۲	۰	۰	۱۰,۷۹	۱۸,۷	۴۳,۸۸	۲۱,۵۸	۰	۴۸,۶	۴۸,۶	۵۱,۴	۱۰۰	درصد			
۱۴۶۰۰	۳۳۰۰	۰	۱۰۰۰	۰	۸۵۰۰	۰	۷۳۰۰	۲۳۸۰۰	۵۸۶۰۰	۵,۸۶	۳,۹	۹,۷۶	سطح	ورزشي، آموزشي، سبز	باير، صنعتی	۵۰۴۰۰۶
۲۴,۹۱	۵,۶۳	۰	۱,۷۱	۰	۱۴,۵	۰	۱۲,۴۶	۴۰,۶۱	۶۰	۶۰	۴۰	۱۰۰	درصد			
۲۶۱۰۰	۲۵۰۰	۱۰۰۰۰	۵۰۰۰	۷۸۰۰	۸۸۰۰	۰	۱۳۰۰۰	۲۰۰۰۰	۹۳۲۰۰	۹,۳۲	۶,۱۳	۱۵,۴۵	سطح	فضای سبز	باير، صنعتی، انبار	۵۰۴۰۰۷
۲۸	۲,۶۸	۱۰,۷۳	۵,۳۶	۸,۳۷	۹,۴۴	۰	۱۳,۹۵	۲۱,۴۶	۶۰,۳۲	۶۰,۳۲	۳۹,۶۸	۱۰۰	درصد			
۱۱۱۰۰	۷۹۰۰	۰	۲۰۰۰	۱۰۹۰۰	۶۸۰۰	۴۵۰۰	۱۵۰۰۰	۲۸۴۰۰	۸۶۶۰۰	۸,۶۶	۳,۶۶	۱۲,۳۳	سطح	فضای سبز	باير، صنعتی، انبار	۵۰۴۰۰۸
۱۲,۸۲	۹,۱۲	۰	۲,۳۱	۱۲,۵۹	۷,۸۵	۵,۲	۱۷,۳۲	۳۲,۷۹	۷۱	۷۱	۲۹	۱۰۰	درصد			
۰	۰	۰	۱۰۰۰	۰	۰	۰	۱۹۵۰۰	۱۲۵۰۰	۳۳۰۰۰	۳,۳	۳,۶۴	۶,۹۴	سطح	تاسيسات	باير، صنعتی، انبار	۵۰۴۰۰۹
۰	۰	۰	۰,۳	۰	۰	۰	۵۹,۱	۳۷,۸۸	۴۷,۵۵	۴۷,۵۵	۵۲,۴۵	۱۰۰	درصد			
۰	۰	۰	۰	۱۰۰۰۰	۰	۰	۱۰۰۰۰	۰	۲۰۰۰۰	۲	۱,۴۸	۳,۴۸	سطح	تاسيسات و حریم سبز	زراعی	۵۰۴۰۱۰
۰	۰	۰	۰	۵۰	۰	۰	۵۰	۰	۵۷,۴۷	۵۷,۴۷	۴۲,۵۳	۱۰۰	درصد			
۶۶۶۰۰	۲۴۱۰۰	۱۰۰۰۰	۲۱۳۰۰	۴۳۳۰۰	۴۷۱۰۰	۲۰۷۰۰	۹۵۹۰۰	۱۹۵۹۰۰	۵۲۵۰۰۰	۵۲,۵	۲۸,۳۳	۷۸,۹۳	سطح			جمع
۸,۲۴	۲,۹۸	۱,۲۴	۲,۶۳	۵,۳۶	۵,۸۳	۲,۵۶	۱۱,۸۶	۲۴,۲۴	۶۴,۹۶	۶۴,۹۶	۳۵,۰۴	۱۰۰	درصد			

جدول برنامه‌ریزی فیزیکی محدوده‌های برنامه‌ریزی (M<sup>۳۱۱</sup>) - منطقه ۵

شناسنامه طرح										پیشنهاد در طرح بازنگری				کاربری		آدرس	کد شناسایی محدوده‌های برنامه‌ریزی
کاربریهای غیر انتفاعی (مترمربع)																	
معاير (حداکثر)	مذهبی	اداری	تجهيزات شهری	فرهنگی	بهداشتی- درمانی	آموزشی	ورزشی	پارک و فضای سبز	مجموع کاربری غیر انتفاعی	کاربری غیر انتفاعی	کاربری انتفاعی	کل مساحت (هکتار)		طرح تفصیلی ملاک عمل	موجود		
۱۰۹۱		۹۸۱۸		۷۶۳۶			۳۲۷۳		۲۱۸۱۸	۲۱۸۱۸	۸۰۶۹	۳	سطح	فضای سبز- فرهنگی	بایر		S۰۵۰۰۱
۵		۴۵		۳۵			۱۵		۱۰۰	۸۰	۲۰	۱۰۰	درصد				
۰					۶۴۶۰	۱۰۰۰۰			۱۶۴۶۰	۱۶۴۶۰	۶۴۶۰	۲/۱	سطح	آموزشی	بایر		S۰۵۰۰۲
۰					۴۰	۶۰			۱۰۰	۸۰	۲۰	۱۰۰	درصد				
۴۹۳۹	۵۲۵۰				۲۵۸۰۷		۱۳۴۰۰		۴۹۳۹۶	۴۹۳۹۶	۱۲۳۴۹	۶/۲	سطح	درمانی-اداری	بایر		S۰۵۰۰۳
۱۰	۱۰				۵۲		۲۷		۱۰۰	۸۰	۲۰	۱۰۰	درصد				
۲۶۰۹	۱۰۰۰	۲۲۴۸۸							۲۶۰۹۸	۲۶۰۹۸	۱۱۱۸۵	۳/۷	سطح	فضای سبز	بایر		S۰۵۰۰۴
۱۰	۴	۸۶							۱۰۰	۷۰	۳۰	۱۰۰	درصد				
۲۱۶۴								۱۹۴۷۹	۲۱۶۴۳	۲۱۶۴۳	۵۰۵۰۲	۷/۲	سطح	فضای سبز	بایر		S۰۵۰۰۵
۱۰								۹۰	۱۰۰	۳۰	۷۰	۱۰۰	درصد				
۰						۸۳۲۶			۸۳۲۶	۸۳۲۶	۸۳۲۶	۱/۷	سطح	فضای سبز	بایر		S۰۵۰۰۶
۰						۱۰۰			۱۰۰	۵۰	۵۰	۱۰۰	درصد				
۲۰۳۸						۱۰۰۰۰	۸۳۴۲		۲۰۳۸۰	۲۰۳۸۰	۲۰۳۸۰	۴/۱	سطح	آموزشی- اداری-درمانی- ورزشی-سبز	بایر		S۰۵۰۰۷
۱۰						۵۰	۴۰		۱۰۰	۵۰	۵۰	۱۰۰	درصد				

ادامه جدول برنامه‌ریزی فیزیکی محدوده‌های برنامه‌ریزی (M<sup>۳۱۱</sup>) - منطقه ۵

شناسنامه طرح										پیشنهاد در طرح بازنگری				کاربری		آدرس	کد شناسایی محدوده‌های برنامه‌ریزی
کاربریهای غیر انتفاعی (مترمربع)																	
معاير (حداکثر)	مذهبی	اداری	تجهيزات شهری	فرهنگی	بهداشتی- درمانی	آموزشی	ورزشی	پارک و فضای سبز	مجموع کاربری غیر انتفاعی	کاربری غیر انتفاعی	کاربری انتفاعی	کل مساحت (هکتار)	سطح	طرح تفصیلی ملاک عمل	موجود		
۶۳۱۸	۱۰۱۸	۲۶۲۷۱		۱۵۰۰۰					۴۸۶۰۷	۴۸۶۰۷	۳۶۵۸	۵/۲	سطح	آموزشی-اداری- فرهنگی-سبز	بایر		۵۰۵۰۰۸
۱۳	۲	۵۴		۳۱					۱۰۰	۹۳	۷	۱۰۰	درصد				
۱۶۷۳۹				۴۵۵۳۱	۴۶۸۷				۷۲۸۵۷	۷۲۸۵۷	۷۶۱۹۲	۱۳/۹	سطح	اداری-فرهنگی-سبز	بایر		۵۰۵۰۰۹
۲۵				۶۸	۷				۱۰۰	۴۵	۵۵	۱۰۰	درصد				
۲۵۹۳			۳۸۹۰	۳۸۹۰	۵۹۶۴		۹۵۹۵		۲۵۹۳۲	۲۵۹۳۲	۱۱۱۱۴	۳/۷	سطح	سبز-آموزشی	بایر		۵۰۵۰۱۰
۱۰			۱۵	۱۵	۲۳		۳۷		۱۰۰	۷۰	۳۰	۱۰۰	درصد				
۴۰۷۰	۲۰۳۵				۳۴۵۹۵				۴۰۷۰۰	۴۰۷۰۰	۱۷۴۴۳	۵/۸	سطح	مسکونی-سبز	بایر		۵۰۵۰۱۱
۱۰	۵				۸۵				۱۰۰	۷۰	۳۰	۱۰۰	درصد				
۱۵۲۳			۹۹۰۲		۳۸۰۸				۱۵۲۳۳	۱۵۲۳۳	۶۵۲۸	۲/۲	سطح	سبز- درمانی	بایر		۵۰۵۰۱۲
۱۰			۶۵		۲۵				۱۰۰	۷۰	۳۰	۱۰۰	درصد				
۴۴۴۱						۲۵۰۰۰	۱۵۰۰۰		۴۴۴۱۶	۴۴۴۱۶	۱۹۰۳۵	۶/۳	سطح	ورزشی-آموزشی-باغ	بایر		۵۰۵۰۱۳
۱۰						۵۶	۳۴		۱۰۰	۷۰	۳۰	۱۰۰	درصد				
۰								۱۳۳۱۷	۱۳۳۱۷	۱۳۳۱۷	۵۷۰۷	۱/۹	سطح	آموزشی	بایر		۵۰۵۰۱۴
۰								۱۰۰	۱۰۰	۷۰	۳۰	۱۰۰	درصد				
۱۳۸۳	۴۱۶۶			۶۳۷۵	۱۹۰۶				۱۳۸۳۱	۱۳۸۳۱	۵۹۲۷	۲	سطح	آموزشی	بایر		۵۰۵۰۱۵
۱۰	۳۰			۴۶	۱۴				۱۰۰	۷۰	۳۰	۱۰۰	درصد				

ادامه جدول برنامه‌ریزی فیزیکی محدوده‌های برنامه‌ریزی (M<sup>۳۱۱</sup>) - منطقه ۵

شناسنامه طرح										پیشنهاد در طرح بازنگری				کاربری		آدرس	کد شناسایی محدوده‌های برنامه‌ریزی	
کاربریهای غیر انتفاعی (مترمربع)																		
معاير (حداكثر)	مذهبي	اداري	تجهيزات شهري	فرهنگي	بهداشتي - درماني	آموزشي	ورزشي	پارك و فضاي سبز	مجموع کاربري غير انتفاعي	كل مساحت (هكتار)	كل مساحت (هكتار)	كل مساحت (هكتار)	كل مساحت (هكتار)	طرح تفصيلي ملاك عمل	موجود			
۶۵۰۳				۴۰۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰۰	۱۰۸۵۱		۴۳۳۵۴		۴۳۳۵۴	۲۸۹۰۳	۷/۲	سطح	درماني - سبز - اداري - پارکینگ	باير		۵۰۵۰۱۸
۱۵				۹	۵	۴۶	۲۵		۱۰۰		۶۰	۴۰	۱۰۰	درصد				
۴۴۳۷			۴۱۴۵			۲۱۰۰۰			۲۹۵۸۳		۲۹۵۸۳	۱۹۷۲۲	۴/۹	سطح	سبز - اداري - پارکینگ - آموزشي	باير		۵۰۵۰۱۹
۱۵			۱۵			۷۰			۱۰۰		۶۰	۴۰	۱۰۰	درصد				
۵۶۰			۲۵۰۰			۲۵۵۰			۵۶۰۸		۵۶۰۸	۳۷۳۸	۰/۹	سطح	پارکینگ - تاسيسات	باير		۵۰۵۰۲۰
۱۰			۴۵			۴۵			۱۰۰		۶۰	۴۰	۱۰۰	درصد				
۱۴۳۸	۳۰۷۴			۱۹۲۶	۲۹۴۲	۵۰۰۰			۱۴۳۸۰		۱۴۳۸۰	۹۵۸۷	۲/۴	سطح	فرهنگي - ورزشي - سبز	باير		۵۰۵۰۲۱
۱۰	۲۱			۱۴	۲۰	۳۵			۱۰۰		۶۰	۴۰	۱۰۰	درصد				
						۶۴۶۶			۶۴۶۶		۶۴۶۶	۴۳۱۰	۱/۱	سطح	آموزشي	باير		۵۰۵۰۲۲
						۱۰۰			۱۰۰		۶۰	۴۰	۱۰۰	درصد				
۲۶۳۰۰			۵۹۱۷۵				۴۶۰۲۵		۱۳۱۵۰۰		۱۳۱۵۰۰	۱۳۱۵۰۰	۲۶/۳	سطح	حريم سبز - تاسيسات	باير		۵۰۵۰۲۳
۲۰			۴۵				۳۵		۱۰۰		۵۰	۵۰	۱۰۰	درصد				
				۲۳۵۵		۹۰۰۰			۱۱۳۵۵		۱۱۳۵۵	۴۸۶۶	۱/۶	سطح	حريم سبز - تاسيسات	باير		۵۰۵۰۲۴
				۲۱		۷۹			۱۰۰		۷۰	۳۰	۱۰۰	درصد				
۰			۲۰۰۰۱				۱۲۵۵۰		۳۲۵۵۰		۳۲۵۵۰	۱۳۹۵۰	۴/۷	سطح	خارج از محدوده	باير		۵۰۵۰۲۵
۰			۶۱				۳۹		۱۰۰		۷۰	۳۰	۱۰۰	درصد				

جدول برنامه‌ریزی فیزیکی محدوده‌های برنامه‌ریزی (M<sup>۳۱۱</sup>) - منطقه ۷

شناسنامه طرح										پیشنهاد در طرح بازنگری			کاربری		کد شناسایی اراضی ذخیره توسعه
کاربریهای غیر انتفاعی (مترمربع)															
معیار (حداکثر)	مذهبی	اداری	تجهیزات شهری	فرهنگی	بهداشتی - درمانی	آموزشی	ورزشی	پارک و فضای سبز	مجموع کاربری غیر انتفاعی	کاربری غیر انتفاعی	کاربری انتفاعی	کل مساحت (هکتار)	طرح تفصیلی ملاک عمل	موجود	
۱۵۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۲۰۰۰	۵۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۵۰۰۰	۵۱۰۰۰	(۵,۱)	(۲,۲)	۷,۳ سطح	پارک و فضای سبز	بایر و زراعی	S+۷۰۰۱
%۲۰,۵	%۱,۴	%۱,۴	%۱,۴	%۱,۴	%۲,۸	%۶,۸	%۱۳,۷	%۲۰,۵	%۶۹,۹	%۶۹,۹	%۳۰,۱	%۱۰۰			
۴۰۰۰	---	---	---	۳۰۰۰	---	---	۳۰۰۰	۱۰۰۰۰	۲۰۰۰۰	(۲)	(۰,۸)	۲,۸ سطح	پارک و فضای سبز	بایر	۲S+۷۰۰
%۱۴,۳	---	---	---	%۱۰,۷	---	---	%۱۰,۷	%۳۵,۷	%۷۱,۴	%۷۱,۴	%۲۸,۶	%۱۰۰			
۱۰۰۰	---	---	---	۵۰۰۰ (درطبقات)	---	---	---	---	۶۰۰۰	(۰,۶)	(۰,۴)	۱ سطح	فرهنگی	بایر	۳S+۷۰۰
%۱۰	---	---	---	%۵۰	---	---	---	---	%۶۰	%۶۰	%۴۰	%۱۰۰			
۱۴۱۰۰۰	۸۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۶۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۵۰۰۰	۲۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۲۹۰۰۰۰	(۲۹)	(۲۲)	۵۱ سطح	جنگل و حریم سبز و خارج از محدوده و آموزش ناحیه‌های ومسکونی	بایر و زراعی	۴S+۷۰۰
%۲۷,۶	%۱,۵	%۱,۹	%۱,۹	%۱,۳	%۱,۹	%۳	%۴	%۱۳,۸	%۵۶,۹	%۵۶,۹	%۴۳,۱	%۱۰۰			
۵۱۰۰۰	۲۰۰۰	۱۰۰۰	۳۰۰۰	۵۰۰۰	۵۰۰۰	۵۰۰۰	۱۵۰۰۰	۱۵۰۰۰	۱۰۲۰۰۰	(۱۰,۲)	(۶,۸)	۱۷ سطح	خارج از محدوده	بایر	۵S+۷۰۰
%۳۰	%۱,۳	%۰,۶	%۱,۸	%۲,۹	%۲,۹	%۲,۹	%۸,۸	%۸,۸	%۶۰	%۶۰	%۴۰	%۱۰۰			
۱۵۵۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۲۵۰۰	۳۰۰۰	۵۰۰۰	۳۱۰۰۰	(۳,۱)	(۳,۱)	۶,۲ سطح	خارج از محدوده	بایر	۶S+۷۰۰
%۲۵,۱	%۱,۶	%۱,۶	%۱,۶	%۱,۶	%۱,۶	%۴	%۴,۹	%۸	%۵۰	%۵۰	%۵۰	%۱۰۰			
۱۳۵۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۴۵۰۰	۲۷۰۰۰	(۲,۷)	(۳,۱)	۵,۸ سطح	خارج از محدوده	بایر و زراعی	۷S+۷۰۰
%۲۳,۳	%۱,۷	%۱,۷	%۱,۷	%۱,۷	%۱,۷	%۳,۵	%۳,۵	%۷,۸	%۴۶,۶	%۴۶,۶	%۵۳,۴	%۱۰۰			

ادامه جدول برنامه‌ریزی فیزیکی محدوده‌های برنامه‌ریزی (M<sup>۳۱۱</sup>) - منطقه ۷

شناسنامه طرح										پیشنهاد در طرح بازنگری				کاربری		کد شناسایی اراضی ذخیره توسعه
کاربریهای غیر انتفاعی (مترمربع)																
معاير (حداکتر)	مذهبی	اداری	تجهیزات شهری	فرهنگی	بهداشتی - درمانی	آموزشی	ورزشی	پارک و فضای سبز	مجموع کاربری غیر انتفاعی	کاربری غیر انتفاعی	کاربری انتفاعی	کل مساحت (هکتار)	سطح	طرح تفصیلی ملاک عمل	موجود	
۳۵۰۰۰	۲۰۰۰	۱۰۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۴۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۷۰۰۰۰	(۷)	(۴,۸)	۱۱,۸	سطح	خارج از محدوده	بایر و زراعی	۸۵۰۷۰۰
%۲۹,۶	%۱,۶	%۰,۸	%۱,۶	%۱,۶	%۱,۶	%۳,۹	%۸,۵	%۱۰,۱	%۵۹,۳	%۵۹,۳	%۴۰,۷	%۱۰۰	درصد			
۷۰۰۰	۱۰۰۰	---	---	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۲۰۰۰	۶۰۰۰	۶۰۰۰	۲۴۰۰۰	(۲,۴)	(۲,۴)	۴,۸	سطح	مسکونی	بایر و زمین کشاورزی	۹۵۰۷۰۰
%۱۴,۷	%۲	---	---	%۲	%۲	%۴,۱	%۱۲,۶	%۱۲,۶	%۵۰	%۵۰	%۵۰	%۱۰۰	درصد			
۴۱۰۰۰	---	---	۲۰۰۰۰	---	---	---	---	۲۳۰۰۰	۸۴۰۰۰	(۸,۴)	(۵,۵)	۱۳,۹	سطح	خارج از محدوده	بایر و زراعی	۱۰۵۰۷۰۰
%۲۹,۵	---	---	%۱۴,۵	---	---	---	---	%۱۶,۵	%۶۰,۵	%۶۰,۵	%۳۹,۵	%۱۰۰	درصد			
۸۰۰۰	---	---	۷۰۰۰	---	---	---	---	۱۴۰۰۰	۲۹۰۰۰	(۲,۹)	(۱,۹)	۴,۸	سطح	خارج از محدوده	زراعی	۱۱۵۰۷۰۰
%۱۶,۷	---	---	%۱۴,۶	---	---	---	---	%۲۹,۱	%۶۰,۴	%۶۰,۴	%۳۹,۶	%۱۰۰	درصد			
۴۲۰۰۰	۳۰۰۰	۲۰۰۰	۳۰۰۰	۲۰۰۰	۵۰۰۰	۸۰۰۰	۱۵۰۰۰	۲۰۰۰۰	۹۹۰۰۰	(۹,۹)	(۴,۲)	۱۴,۱	سطح	جنگل و حریم سبز و خارج از محدوده	زراعی	۱۲۵۰۷۰۰
%۲۹,۷	%۲,۱	%۱,۴	%۲,۱	%۱,۴	%۳,۴	%۵,۵	%۱۰,۵	%۱۴,۱	%۷۰,۲	%۷۰,۲	%۲۹,۸	%۱۰۰	درصد			
۴۰۰۰	---	---	۳۰۰۰	---	۲۰۰۰	---	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۱۷۰۰۰	(۱,۷)	(۱)	۲,۷	سطح	بهداشتی درمانی و فضای سبز و تاسیسات شهری	بایر	۱۳۵۰۷۰۰
%۱۴,۸	---	---	%۱۱,۲	---	%۷,۴	---	%۱۴,۸	%۱۴,۸	%۶۳	%۶۳	%۳۷	%۱۰۰	درصد			
۵۰۰۰	---	---	---	---	---	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۶۰۰۰	۱۹۰۰۰	(۱,۹)	(۱,۳)	۳,۲	سطح	آموزشی و ورزشی و ذخیره مسکونی	بایر	۱۴۵۰۷۰۰
%۱۵,۶	---	---	---	---	---	%۱۲,۵	%۱۲,۵	%۱۸,۸	%۵۹,۴	%۵۹,۴	%۴۰,۶	%۱۰۰	درصد			
۲۰۰۰۰	۳۰۰۰	۳۰۰۰	۳۰۰۰	۳۰۰۰	۵۰۰۰	۷۰۰۰	۸۰۰۰	۸۰۰۰	۶۰۰۰۰	(۶)	(۴)	۱۰	سطح	بهداشتی - درمانی و آموزشی و فرهنگی و فضای سبز و اداری و مجتمع خدمات عمومی	زراعی	۱۵۵۰۷۰۰
%۲۰	%۳	%۳	%۳	%۳	%۵	%۷	%۸	%۸	%۶۰	%۶۰	%۴۰	%۱۰۰	درصد			

جدول برنامه‌ریزی فیزیکی محدوده‌های برنامه‌ریزی - (واقع در منطقه ۹ شهرداری فعلی)

شناسنامه طرح										پیشنهاد در طرح بازنگری				کاربری		کد شناسایی محدوده‌های برنامه‌ریزی
کاربریهای غیر انتفاعی (مترمربع)																
معاير (حداکثر)	مذهبی	اداری	تجهيزات شهری	فرهنگی	بهداشتی- درمانی	آموزشی	ورزشی	پارک و فضای سبز	مجموع کاربری غیر انتفاعی	کاربری غیر انتفاعی	کاربری انتفاعی	مساحت (هکتار)		طرح تفصیلی ملاک عمل	موجود	
۱۸۰۰	۰	۰	۰	۵۰۰۰	۳۱۰۰	۳۱۰۰	۳۵۰۰	۲۰۰۰۰	۳۶۴۰۰	۳,۶۴	۲,۸۶	۶,۵	سطح	تاسیسات ، حریم سبز ، آموزشی ، فرهنگی ، درمانی	بایر	S۰۹۰۰۱
۴,۹۵	۰	۰	۰	۱۳,۷۴	۸,۵۲	۸,۵۲	۹,۶۱	۵۴,۹۴	۵۶	۵۶	۴۴	۱۰۰	درصد			
۱۶۰۰۰	۱۶۰۰	۰	۰	۷۴۰۰	۰	۱۵۰۰۰	۲۸۷۰۰	۴۶۰۰۰	۱۱۴۸۰۰	۱۱,۴۸	۵,۳	۱۶,۷۸	سطح	سبز ، ورزشی	بایر ، گورستان ، انبار ، زراعی	S۰۹۰۰۲
۱۳,۹۴	۱,۳۹	۰	۰	۶,۴۵	۰	۱۳,۰۷	۲۵	۴۰,۰۷	۶۸,۴۲	۶۸,۴۲	۳۱,۵۸	۱۰۰	درصد			
۱۷۸۰۰	۱۶۰۰	۰	۰	۱۲۴۰۰	۳۱۰۰	۱۸۱۰۰	۳۲۲۰۰	۶۶۰۰۰	۱۵۱۲۰۰	۱۵,۱۲	۸,۱۶	۲۳,۲۸	سطح			جمع
۷,۶۵	۰,۶۹	۰	۰	۵,۳۳	۱,۳۳	۷,۷۷	۱۳,۸۳	۲۸,۳۵	۶۴,۹۵	۶۴,۹۵	۳۵,۰۵	۱۰۰	درصد			

محدوده‌های برنامه‌ریزی (تأمین خدمات اساسی M311)

منطقه	کد	کل مساحت (هکتار)	منطقه	کد	کل مساحت (هکتار)	منطقه	کد	کل مساحت (هکتار)	
۲	S.۲۰۰۱	۱/۳	۷	S.۵۰۰۱	۳/۰	۵	S.۲۰۰۲	۲/۹	
	S.۲۰۰۲	۲/۹		S.۵۰۰۲	۲/۱		S.۳۰۰۱	۲/۵	
جمع منطقه دو		۴/۲		S.۵۰۰۳	۶/۲		S.۳۰۰۲	۴/۲	
۳	S.۳۰۰۱	۲/۵		S.۵۰۰۴	۳/۷		S.۳۰۰۳	۴/۲	
	S.۳۰۰۲	۴/۲		S.۵۰۰۵	۷/۲		S.۳۰۰۴	۴/۳	
	S.۳۰۰۳	۴/۲		S.۵۰۰۶	۱/۷		S.۳۰۰۵	۴/۴	
	S.۳۰۰۴	۴/۳		S.۵۰۰۷	۴/۱		S.۳۰۰۶	۱۳/۷	
	S.۳۰۰۵	۴/۴		S.۵۰۰۸	۵/۲		S.۳۰۰۷	۲/۳	
	S.۳۰۰۶	۱۳/۷		S.۵۰۰۹	۱۳/۹		S.۳۰۰۸	۵	
	S.۳۰۰۷	۲/۳		S.۵۰۱۰	۳/۷		S.۳۰۰۹	۳/۳	
	S.۳۰۰۸	۵		S.۵۰۱۱	۵/۸		جمع منطقه سه		۴۳/۹
	S.۳۰۰۹	۳/۳		S.۵۰۱۲	۲/۲		S.۴۰۰۱	۲/۶	
	جمع منطقه هفت		۱۳۹/۷	S.۵۰۱۳	۶/۳	S.۴۰۰۲	۳/۰		
۴	S.۴۰۰۱	۲/۶	۹*	S.۵۰۱۴	۱/۹	۹*	S.۴۰۰۳	۱۵/۴	
	S.۴۰۰۲	۳/۰		S.۵۰۱۵	۲/۰		S.۴۰۰۴	۷/۲	
	S.۴۰۰۳	۱۵/۴		S.۵۰۱۸	۷/۲		S.۴۰۰۵	۲/۹	
	S.۴۰۰۴	۷/۲		S.۵۰۱۹	۴/۹		S.۴۰۰۶	۹/۸	
	S.۴۰۰۵	۲/۹		S.۵۰۲۰	۰/۹		S.۴۰۰۷	۱۵/۵	
	S.۴۰۰۶	۹/۸		S.۵۰۲۱	۲/۴		S.۴۰۰۸	۱۲/۲	
	S.۴۰۰۷	۱۵/۵		S.۵۰۲۲	۱/۱		S.۴۰۰۹	۶/۹	
	S.۴۰۰۸	۱۲/۲		S.۵۰۲۳	۲۶/۳		S.۴۰۱۰	۳/۵	
	S.۴۰۰۹	۶/۹		S.۵۰۲۴	۱/۶		جمع منطقه چهار		۷۹
	S.۴۰۱۰	۳/۵		S.۵۰۲۵	۴/۷		جمع منطقه پنج		۱۱۸/۱
جمع منطقه هفت		۱۳۹/۷		جمع کل مناطق			۴۰۸/۲		

\*بخشی از منطقه ۹ که در مطالعات منطقه ۴ شهرداری شیراز مطالعه و برنامه‌ریزی شده است.



## قوانین و آئین نامه‌ها پیوست‌ها