

مقررات عمومی استفاده از اراضی

حوزه مسکونی (اعم از حوزه مسکونی - مناطق مسکونی یا کاربری مسکونی)

از آنجا که احداث بعضی از فعالیت های شهری ، ناحیه ای و محلی ای در مناطق مسکونی مجاز می باشد احداث اینگونه واحدها با توجه به ضوابط عمومی کاربری موردنظر در محدوده های دارای کاربری مسکونی در حد سطح اشغال و موقعیت استقرار مجاز بلامانع می باشد.

- احداث کودکستان و مهد کودک بر معابر ۱۲ متر به بالا به استثناء شریانها و خیابانهای اصلی شهر
 - احداث دبستان و مدارس مقطع اول متوسط بر معابر ۱۶ متر به بالا به استثناء شریانها و خیابانهای اصلی شهر
 - احداث هنرستان و مدارس مقطع دوم متوسط بر معابر ۲۰ متر به بالا به استثناء شریانها و خیابانهای اصلی شهر
 - احداث زمین ها و تاسیسات ورزشی بر معابر ۱۶ متر به بالا به استثناء شریانها و خیابانهای اصلی شهر
 - احداث بناهای فرهنگی و مذهبی بر معابر ۱۶ متر به بالا به استثناء شریانها و خیابانهای اصلی شهر
 - احداث کارگاه های کوچک تولیدی بدون مزاحمت و آلودگی بر معابر ۱۶ متر به بالا
 - احداث کاربری تجاری بر معابر زیر ۱۲ متر ممنوع بوده و به هیچ وجه مجاز نمی باشد .
 - احداث کاربری تجاری بر معابر ۱۲ متر تا زیر ۱۶ متر حداکثر ۱۰۰ متر مربع یا ۴۰٪ سطح زمین هر کدام کمتر باشد .
 - احداث کاربری تجاری بر معابر ۱۶ متر تا زیر ۲۴ متر حداکثر ۱۵۰ متر مربع یا ۶۰٪ سطح زمین هر کدام کمتر باشد .
- در مورد فوق احداث واحد تجاری حداکثر در دو طبقه روی زمین امکان پذیر است و سایر طبقات باید ضمن رعایت ضوابط سطح اشغال و پیشروی مجاز با کاربری مسکونی مورد استفاده قرار گیرند . ضمناً احداث هرگونه فضای خدمات عمومی شهری از قبیل فضای سبز ، پارکینگ ، تاسیسات شهری و ... بنا به مورد در کاربری مسکونی در حوزه مربوطه بلامانع است .

احداث کاربری تجاری در معابر ۲۴ متری و بالاتر

با توجه به موقعیت اقتصادی منطقه و رعایت تراکم های مجاز همانند کاربری تجاری عمل شود . از آنجا که کاربری تجاری حاشیه ای در نقشه کاربری اراضی طرح های توسعه شهری قابل معرفی نمی باشد و به همین لحاظ استقرار این کاربری ها در ضوابط طرح به شکل فوق منظور می شود.

تجاری ➤

- کلیه اراضی دارای کاربری تجاری و همچنین (اراضی دارای کاربری مسکونی با قابلیت تجاری در معابر ۲۴ متر و بالاتر) در اینگونه اراضی سطح اشغال کلیه طبقات ۱۰۰٪ می باشد . مشروط به اینکه
- ۱: رعایت ضوابط مرتبط با تامین نور مناسب و کافی
 - ۲: صدور پروانه تجاری و بهره برداری به صورت تجاری - دفتری - شرکتی و ...
 - ۳: تامین پارکینگ طبق ضوابط مربوطه و حداقل های تعیین شده
- (تامین پارکینگ به میزان حداقل درصد نیاز محاسبه شده در محل پروژه - یا در پارکینگ های عمومی الزامی است)
- سایر کاربری های تعریف شده در طرح جامع همانند تعاریف و ضوابط طرح جامع و در صورت عدم تعریف یا ضابطه در طرح جامع بر اساس ضوابط طرح تفصیلی قدیم

➤ ضوابط و مقررات تفکیک اراضی در شهر

مسکونی

در مورد تقاضاهای تفکیک جدید رعایت حدنصاب تفکیک به متر اژ ۱۵۰ مترمربع الزامی است و چنانچه ضابطه یا قانونی برای محدوده و مناطق خاص شهر تدوین و تصویب گردد جایگزین این بند خواهد بود .

تجاری

- تجاریهای کوچک - مغازه ها
- حداقل ۱۲ مترمربع
- مجتمع های تجاری
- حداقل ۵۰۰ مترمربع
- تبصره: تقسیم داخلی مجتمع های تجاری تا حداقل ۱۲ مترمربع بلامانع است .
- تبصره: حداقل عرض - دهانه مغازه های تجاری ۳ متر تعیین می شود .

سایر عملکردهای شهری

- با رعایت ضوابط سازمانهای مربوطه یا حداقل ۵۰۰ مترمربع هر کدام که بیشتر باشد .

سایر ضوابط تفکیک

- در تفکیک اراضی رعایت اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها الزامی است .
- سعی شود کلیه قطعات جدید که در اثر تفکیک ایجاد می شوند یک دسترسی سواره داشته باشند .
- در تفکیک رعایت الگوی شهرسازی محدوده تفکیکی و همچنین رعایت جهت مناسب نسبت به نور خورشید مدنظر قرار گیرد .

سطح اشغال (پیش آمدگی بنا در زمین)

- کاربری مسکونی به صورت عام حداکثر ۶۰٪ سطح زمین از برشمالی
- تبصره ۱= اراضی دو نبش در سمت معبر با حداکثر ۱/۲ عرض زمین حداکثر ۷۰٪ طول زمین از برشمالی
- تبصره ۲= بافت قدیم در صورت رعایت الگوهای معماری سنتی بدون محدودیت محل استقرار بنا با شرایط حداکثر ۷۰٪ سطح زمین بعنوان سطح اشغال بنا و حداقل ۳۰٪ فضای باز
- تبصره ۳= در اشکال نامنظم در صورت عدم مزاحمت برای مجاورین ۶۰٪ مساحت و در غیر اینصورت ۶۰٪ طول هر کدام از اضلاع از بر شمالی رعایت شود .
- کاربری تجاری یا مسکونی های دارای قابلیت تجاری که فقط پروانه تجاری مطلق در آنها صادر شود ، صدر صد سطح زمین با شرط رعایت سایر ضوابط و مقررات
- کاربری های عمومی به صورت کل حداکثر ۴۰٪ سطح زمین بدون محدودیت محل استقرار با شرط رعایت همجواری و نورگیری مناسب می تواند به اشغال بنا در آید بدیهی است در صورت وجود ضابطه مصوب برای هر کدام از کاربری های عمومی ؛ ضابطه مصوب خاص آن کاربری ملاک عمل خواهد بود .
- تبصره: در انبوه سازی های (مجتمع های مسکونی بیش از پانزده واحد) حداکثر سطح اشغال بنا ۴۰٪ سطح زمین بدون محدودیت محل استقرار با شرط رعایت همجواریها و نورگیری مناسب و سایر ضوابط مربوطه

بالکن در معبر

بالکن در معابر زیر ۸ متر ممنوع

تبصره: در صورتیکه قطعه ای بر معبر زیر ۸ متر با دو بر یا دو دسترسی باشد که دسترسی دوم از معبر با عرض بیشتر باشد در این صورت در کوچه زیر ۸ متر از ارتفاع حداقل ۶ متر به بالا حداکثر ۸۰ سانتی متر در طبقات امکان احداث بالکن وجود دارد.

در معابر با عرض ۸ متر تا زیر ۱۲ متر	حداقل ارتفاع زیر بالکن ۳/۵ متر و حداکثر پیش آمدگی بالکن ۱ متر
در معابر با عرض ۱۲ متر تا زیر ۱۶ متر	حداقل ارتفاع زیر بالکن ۳ متر و حداکثر پیش آمدگی بالکن ۱/۲ متر
در معابر بالای ۱۶ متر	حداقل ارتفاع زیر بالکن ۲/۵ متر و حداکثر پیش آمدگی بالکن ۱/۵ متر

➤ بالکن در حیاط

حداکثر عرض بالکن در حیاط ۱/۵ متر

استفاده از بالکن ها به صورت صد درصد مفید در حیاط و معبر بلامانع است.

➤ کد ارتفاع سقف زیرزمین

در سقف زیرزمین حداکثر کد ارتفاعی ۱/۵ متر از تراز $\pm ۰,۰۰$ معبر مجاز است. در غیر این صورت زیرزمین بعنوان طبقه همکف یا پیلوت (بسته به نوع استفاده) منظور شود.

در زیر زمین حداقل نورگیری برای مسکونی یک متر

حداقل ارتفاع زیرزمین برای مسکونی ۲/۷ متر

➤ آسانسور:

در کلیه ساختمانهای با ارتفاع ۴ سقف و بیشتر از روی فنداسیون اعم از زیرزمین ، پیلوت یا طبقات اجرای آسانسور الزامی می باشد.

➤ تراکم مناطق مسکونی:

« حداقل تراکم خالص مسکونی و نحوه محاسبه افزایش تراکم مناطق مختلف شهر »

سقف قابل افزایش (درصد) فقط از طریق حق انتقال توسعه		سقف قابل خرید(درصد) (و قابل انتقال حق توسعه)			درصد (کف)حداقل مجاز(درصد)			
					برای مسکونی		برای غیر مسکونی	
کمتر از ۲۰۰	از ۲۰۰ تا ۵۰۰	بیشتر از ۵۰۰	از ۳۰۰ تا ۱۰۰۰	بیشتر از ۵۰۰	۲۰۰	از ۲۰۰ تا ۵۰۰	۹۰	مساحت زمین مترمربع شرح مناطق
					۱۸۰	۱۵۰	۱۰۰	
۲۰	۳۶۰	۴۲۰	۶۰۰	۷۲۰	منطقه ساخت و سازهای عمده و بافتهای فرسوده و مراکز اصلی تجاری و محدوده قلاع دختر و اردشیر و ارتقاء کیفیت بافت شهری و منطقه خدمات مسکونی			
					۱۸۰	۱۲۰	۸۰	۷۰
با پرداخت قیمت پایه								
۱۸۰	۳۲۰	۳۶۰	۶۰۰	۷۲۰	توسعه آینده شهر و بافتهای روستایی و تبدیل بافت روستایی به شهری			
					۱۵۰	۱۲۰	۸۰	۷۰
با پرداخت ۱/۲ برابر قیمت پایه								
۱۸۰	۳۲۰	۳۶۰	۴۲۰	۶۰۰	منطقه ساخت و ساز مشروط (غرب راه آهن) و توسعه احتمالی آینده			
					۱۲۵	۱۰۰	۶۰	۶۰
با پرداخت ۱/۵ برابر قیمت پایه								
۱۸۰	۲۴۰	۲۴۰	---	---	منطقه احیاء و ترمیم بافت (تا سه طبقه)			
					۱۸۰	۱۸۰	۱۲۰	۹۰
با پرداخت قیمت پایه								
۱۲۰	۱۲۰	۱۲۰	۱۲۰	۸۰	منطقه ویژه (تا دو طبقه)			
					۱۲۰	۱۲۰	۱۲۰	۸۰
با پرداخت قیمت پایه								
بازار (تا دو طبقه)								
۸۰	۱۸۰	۲۴۰	۳۰۰	۴۲۰	مناطق مختلط مراکز خدمات شهری و ناحیههای مسکونی (و توسعه آینده آنها) و مراکز ترابری و توسعه مراکز خدمات شهری و ناحیه ای «مرحله اول و دوم» و خدمات شهری و فراشهری			
					۱۲۰	۹۰	۶۰	۶۰
با پرداخت ۲/۵ برابر قیمت پایه								

- * - قیمت پایه = حق تعدیل تراکم مصوب شورای شهر برای هر متر مربع تراکم اضافی
- - تراکم در کاربریهای مسکونی شامل زیربنای مفید(خالص مسکونی) می باشد.
- - در مجموع پلاکها ۱۰٪ به جدول تراکم کف (حداقل مجاز) بابت تشویق اضافه می شود.

➤ عرض معابر و تاثیر آن در طبقات

معابر زیر ۶ متر	۲ طبقه بعلاوه پیلوت یازیرزمین
۶ متر تا زیر ۸ متر	۳ طبقه بعلاوه پیلوت یازیرزمین
۸ متر تا زیر ۱۰ متر	۴ طبقه بعلاوه پیلوت یازیرزمین
۱۰ متر تا زیر ۱۲ متر	۶ طبقه بعلاوه پیلوت یازیرزمین
۱۲ متر تا زیر ۱۶ متر	۷ طبقه بعلاوه پیلوت یازیرزمین
۱۶ متر تا زیر ۲۰ متر	۸ طبقه بعلاوه پیلوت یازیرزمین
۲۰ متر تا زیر ۲۴ متر	۹ طبقه بعلاوه پیلوت یازیرزمین
۲۴ متر تا زیر ۲۸ متر	۱۰ طبقه بعلاوه پیلوت یازیرزمین
۲۸ متر تا ۳۲ متر	۱۲ طبقه بعلاوه پیلوت یازیرزمین
۳۲ متر تا ۴۵ متر	(۱۴ طبقه بعلاوه پیلوت یازیرزمین در صورت تایید کمیسیون ماده پنج)

- فضای باز مسکونی حداقل ۴۰٪ سطح زمین باید به فضای باز اختصاص یابد .

- در مجتمع های مسکونی غیر از انبوه سازی بالای ده واحد به ازاء هر واحد ۲٪ به سطح باز باید اضافه شود .

در محاسبه تعداد طبقات :

فقط طبقات مفید محاسبه خواهد شد و طبقات زیرزمین یا پیلوتی که استفاده پارکینگ داشته باشد در تعداد طبقات لحاظ نخواهد شد لیکن اگر زیر زمین مسکونی از تراز +۱۵۰ از سطح زمین تجاوز نماید یک طبقه روی زمین محسوب خواهد شد .
 زمان محاسبه طبقات : عرض گذر مرغوبتر ملاک عمل می باشد و چنانچه ملکی باسند واحد درخواست پروانه نماید حداقل تعداد طبقات براساس عریض ترین معبر مشرف به ملک منظور می شود. حداقل بر ملک به معبر مرغوبتر ۵ متر و حداکثر عمق آن ۱۵ متر می باشد .

حداقل ارتفاع پیلوت تا مساحت ۳۰۰ مترمربع ۲/۲ متر و بیش از آن حداقل ۲/۴ متر در نظر گرفته شود . ارتفاع پیلوت تا حد ارتفاع مجاز بالکن در معابر مقابل افزایش خواهد بود .

➤ پارکینگ

مشخصات فنی پارکینگ

- فضای مناسب برای تامین یک واحد پارکینگ ۲/۵×۵ متر آکس به آکس ستون یا ۳×۵ آکس به آکس دیوار بسته
- فضای مناسب برای تامین دو واحد پارکینگ ۵×۵ متر آکس به آکس ستون یا دیوار
- فضای مناسب برای تامین سه واحد پارکینگ ۷×۵ متر آکس به آکس ستون یا دیوار
- در دهانه های بیش از ۷ متر در صورت افزوده شدن هر ۲/۲۵ متر به عرض دهانه یک واحد پارکینگ قابل پذیرش می باشد .

- آکس ها در زمان پایانکار چنانچه بانقشه اولیه تغییر پیدا کرده باشد ابعاد و اندازه های نهایی اجرا شده ملاک عمل خواهد بود . ضمناً حداقل فاصله دهانه داخلی بین ستونها با توجه به متغیر بودن نوع اسکلت اجرایی نباید کمتر از ۹۰٪ اعداد فوق باشد .

فضای مانور پارکینگ

به صورت کلی جهت ورود یا خروج وسیله نقلیه از محل توقف تا خروج از پارکینگ فضایی با طول و عرض ۵ متر در پشت محل توقف و پارک وسیله نقلیه باید منظور شود.

مشخصات ورودی و رمپ پارکینگ

عرض ورودی تا حداقل ده واحد پارکینگ سه متر باشعاع گردش پنج متر - در صورتیکه ورودی جهت ۱۰ واحد پارکینگ تا ۲۰ واحد پارکینگ در نظر گرفته شود. عرض ورودی یا رمپ حداقل ۵ متر باشعاع گردش ۶ متر و بیش از ۲۰ واحد پارکینگ عرض رمپ حداقل ۶ متر و شعاع گردش هفت متر در نظر گرفته شود.

نحوه محاسبه پارکینگ در حیاط

بطور کلی از مجموع مساحت فضای باز واحد ساختمانی (حیاط) $\frac{1}{2}$ آن جهت پارکینگ منظور می شود و این مساحت به ازاء هر ۲۵ مترمربع یک واحد پارکینگ قابل پذیرش خواهد بود و در صورت کسری شدن عدد صحیح بدون لحاظ کسر کمتر از یک منظور شود. بدیهی است ۵۰٪ حیاط که برای فضای باز منظور می شود نباید در مسیر حرکت اتومبیل قرار گیرد.

تبصره:

چنانچه در واحد های جنوبی دسترسی مناسب و مستقیم برای حیاط تامین شود شرایط پارکینگ در حیاط برای واحد های جنوبی نیز قابل پذیرش خواهد بود.

- درب سواره رو حداقل عرض درب ورودی پارکینگ ۳ متر
- عرض درب می تواند هم عرض رمپ باشد
- در صورتیکه تامین پارکینگ بیشتر با افزایش عرض درب میسر باشد افزایش عرض درب ورودی تا پنج متر مجاز می باشد.
- تعداد درب سواره رو در زمین با عرض تا ۱۲ متر یک درب بیش از ۱۲ متر حداکثر دو درب سواره رو
- تعداد درب سواره رو در زمین با طول تا ۳۰ متر یک درب بیش از ۳۰ متر حداکثر دو درب سواره رو
- در قطعات یک بر در صورت اتصال حیاط به معبر یک درب سواره رو در حیاط نیز به تعداد فوق افزوده خواهد شد.
- استفاده از حیاط جهت احداث رمپ پارکینگ در زیر مین بلا مانع خواهد بود.

استفاده از بالا بر ، جک یا آسانسور برقی جهت اتصال به ترازهای غیر صفر صفر با رعایت نصاب زیر مجاز میباشد

از ۱ تا ۱۰ واحد پارکینگ حداقل یک بالا بر اتومبیل

از ۱۱ تا ۲۰ واحد پارکینگ حداقل دو بالا بر اتومبیل

و از ۲۱ واحد بالاتر به ازاء هر ۱۵ واحد پارکینگ حداقل یک بالا بر اتومبیل به تعداد فوق اضافه شود.

نحوه محاسبه پارکینگهای مورد نیاز

مسکونی: به ازاء هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ

ضمناً در ساختمانهای چند واحدی اعم از مسکونی ، تجاری ، اداری و ... پارکینگ مزاحم قابل قبول نمی باشد .

تجاری : ۰ تا ۲۵ متر مربع به ازاء هر واحد تجاری یک واحد پارکینگ

۲۵ تا ۱۰۰ متر مربع به ازاء هر ۲۵ متر مربع مساحت یک واحد پارکینگ

مازاد بر ۱۰۱ تا ۲۵۰ متر مربع به ازاء هر ۵۰ متر مربع مساحت واحد تجاری یک واحد پارکینگ

مازاد بر ۲۵۱ تا ۵۰۰ متر مربع به ازاء هر ۷۵ متر مربع مساحت واحد تجاری یک واحد پارکینگ

مازاد بر ۵۰۱ متر مربع به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع مساحت واحد تجاری یک واحد

نحوه محاسبه پارکینگ در فروشگاهها و تجاریهای بزرگ با روش پلکانی و به صورت فوق محاسبه می شود .

چنانچه واحد تجاری در تراز های متفاوت و به صورت غیر مستقل (یکپارچه) عمل نماید مساحت کل طبقات بعنوان

مساحت واحد تجاری ملاک محاسبه پارکینگ خواهد بود. ضمناً در واحدهای تجاری که طبقات فوقانی آنها به عنوان دفاتر کار

مورد استفاده قرار می گیرد به ازاء هر ۶۰ مترمربع یک واحد پارکینگ بایستی منظور شود .

نحوه محاسبه پارکینگ برای سایر کاربریها

توضیح: چنانچه در کاربریهای عمومی ضوابط خاصی از سوی دستگاههای ذیربط اعلام شود در محاسبه تعداد پارکینگ

مورد نیاز، آن ضوابط با ضوابط مصوب طرح تفصیلی مطابقت داده می شود و هر کدام که پارکینگ بیشتری را تامین نماید

ملاک عمل خواهد بود.

به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ هتل

به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ مسافرخانه و خوابگاه

به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ موزه و مراکز هنری

به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ کتابخانه

به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ بیمارستان

به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ استادیوم و باشگاه ورزشی

به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ سینما - تاتر و سالن اجتماعات فر

به ازاء هر ۸۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ مساجد و اماکن مذهبی و مص

به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ ادارات دولتی

به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ رستوران ها و تالارهای پذیرایی

به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ مهد های کودک و مراکز پیش دبستانی

به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ مراکز آموزشی اعم از انتفاعی و غیر انتفاعی

به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ موسسات تولیدی و کارگاهی

به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ مراکز خدمات درمانی و جهانگردی

به ازاء هر ۲۵ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ مطب پزشکان و مجتمع های پزشکی خصوصی

در این ضابطه چنانچه ساختمانی از نوع استفاده دیگری به مطب پزشکان تبدیل شود رعایت ضابطه فوق الزامی می شود.

به ازاء هر ۷۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ مراکز بهداشتی

به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای ناخالص ۱ واحد پارکینگ شهرسازی مسقف

به ازاء هر ۲۰۰ متر مربع مساحت شهرسازی ۱ واحد پارکینگ شهرسازی روباز

در مورد سایر کاربریهای عنوان نشده به کاربری مشابه رجوع خواهد شد.

➤ پخ در تقاطعها

- بطور کلی ابعاد پخ برای تقاطع های ۹۰ درجه یا نزدیک به آن تعریف می شود و در تقاطع های با زاویه غیر از ۹۰ درجه بایستی بر اساس مشابهت با تقاطع ۹۰ درجه معادل سازی می شود
- به جدول پخ مصوب کمیسیون ماده پنج مورخ ۷۳/۱۱/۱۶ بدلیل قدمت استفاده عمل می شود و جهت تسهیل در اجرای پخ تقاطع ها همزمان با ایجاد زاویه دید و گردش مناسب تبصره های ذیل به جدول فوق افزوده می شود.
- در تقاطع هایی که عرض هر دو گذر زیر ده متر باشد اعداد جدول پخ عینا رعایت شود.
- در تقاطع هایی که حداقل عرض یکی از معابر از ده متر بیشتر باشد ، در محاسبه طول پخ و استخراج آن از جدول مربوطه عرض پیاده رو معبر بزرگتر از ده متر مد نظر قرار گرفته و در محاسبه طول پخ منظور شود .
- تبصره: عرض پیاده رو از مقطع عرضی مصوب استخراج شود و در صورت عدم وجود مقطع عرضی مصوب به شرح زیر عمل شود.

- عرض معبر از ۱۰ متر تا زیر ۱۶ متر (عرض پیاده رو ۱۰٪ عرض گذر در هر طرف فرض شود).
- عرض معبر از ۱۶ متر تا زیر ۲۴ متر (عرض پیاده رو در هر طرف ۳ متر فرض شود).
- عرض معبر از ۲۴ متر و بالاتر (عرض پیاده رو در هر طرف ۴ متر فرض شود).
- بدیهی است امتداد پیاده رو موردنظر با عرض فوق الذکر در پخ نیز بایستی رعایت و مدنظر قرار گیرد .

➤ روش محاسبه پخ ها

« جدول محاسبه طول پخ ها »

عرض گذر	بن بست		دسترسی		جمع کننده		فرعی جمع کننده		فرعی		اصلی		شریانی		شریان با باند دسترسی					
	۴	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۲	۲۴	۲۶	۲۸	۳۰	۳۲	۳۵	۴۲	۴۵	۵۲	۷۵
بن بست ها	۴	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر	۱ متر
دسترسی	۶-۸-۱۰	۱ متر	۲ متر	۳ متر	۳ متر	۴ متر	۴ متر	۴ متر	۵ متر	۵ متر	۵ متر	۶ متر	۶ متر	۶ متر	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح
جمع کننده	۱۲-۱۴-۱۶	۱ متر	۳ متر	۴ متر	۴ متر	۵ متر	۵ متر	۵ متر	۸ متر	۸ متر	۸ متر	۹ متر	۹ متر	۹ متر	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح
فرعی جمع کننده	۱۸-۲۰-۲۲	۱ متر	۴ متر	۵ متر	۵ متر	۸ متر	۸ متر	۸ متر	۹ متر	۹ متر	۹ متر	۱۳ متر	۱۳ متر	۱۳ متر	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح
فرعی	۲۴-۲۶-۲۸	۱ متر	۵ متر	۸ متر	۸ متر	۹ متر	۹ متر	۹ متر	۱۳ متر	۱۳ متر	۱۳ متر	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح
اصلی	۳۰-۳۲-۳۵	۱ متر	۶ متر	۹ متر	۹ متر	۱۳ متر	۱۳ متر	۱۳ متر	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح
شریانی	۴۲-۴۵	۱ متر	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح
شریان با باند دسترسی	۵۲-۷۵	۱ متر	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح	طرح

تبصره ۱: بن بست های با طول کمتر از ۲۰ متر ۵۰ درصد ارقام فوق

تبصره ۲: بن بست های با طول بیش از ۲۰ متر تا کمتر از ۴۰ متر ۷۵ درصد ارقام فوق

۱- خیابانهای دسترسی و بن بست های اتومبیل رو

- موقعیت اینگونه معابر در طرح تفصیلی صرفا پیشنهاد شده است و موقعیت دقیق آنها با بررسی های موردی توسط شهرداری قطعیت یافته و قابل تغییر است.
- عرض این معابر معمولا ۸ متر می باشد و در صورت وجود معبری با عرض بیشتر به صورت پارکینگ حاشیه ای یا پیاده رو و نوار درختکاری منظور شود .
- در مناطق ساخته شده موجود و یا در مواردی که اینگونه معابر برای دسترسی به کمتر از ۸ متر قطعه (در دو طرف معبر که لزوما دسترسی سواره رو خود را از این معبر می گیرند) پیش بینی شده اند تقلیل عرض تا ۶ متر نیز مجاز خواهد بود.
- تبصره: در مواردی که معبر بن بست صرفا دسترسی سواره قطعه یا قطعات انتهایی خود را تامین می کند و مابقی قطعات (کمتر از ۸ قطعه) از معابر با درجه بالاتر دسترسی سواره دارند و به اصطلاح محلی معبر مورد نظر کوچه خاص می باشد ، چنانچه طول آن نیز از ۳۰ متر کوتاهتر باشد عرض این معبر تا ۴ متر نیز قابل قبول خواهد بود .
- تقاطع این معابر با سایر معابر شهری تابع ضوابط سلسله مراتب شبکه معابر یا طرح تفصیلی و ضوابط مرتبط با آن خواهد بود .
- در مجاورت این معابر (بن بست های اتومبیل رو) فقط احداث واحد های مسکونی مجاز می باشد.
- در مواردی که این معابر به صورت بن بست می باشند در انتها یا نقطه مناسبی از طول آنها باید محل دورزدن اتومبیل پیش بینی گردد و چنانچه معابر فوق بازشدگی یا معبر میانه ای نداشته باشند که گردش اتومبیل را امکانپذیر سازد احداث دوربرگردان به ابعاد ۱۲×۱۲ در آنها ضرورت خواهد داشت.
- در مناطق ساخته شده بسته به تشخیص شهرداری ابعاد و موقعیت دوربرگردان تعیین می گردد.

۲- معابر پیاده :

- عرض اینگونه معابر بسته به مورد از ۳ تا ۶ متر خواهد بود.
- تقاطع و اتصال آنها با تمامی معابر با درجات بالاتر مجاز خواهد بود لیکن بایستی به گونه ای طراحی و اجرا شوند که عبور اتومبیل از آنها به هیچ وجه امکانپذیر نباشد.
- در بعضی از موارد اینگونه معابر ممکن است به صورت سرپوشیده احداث شوند.

➤ باریک سازی مازاد بر سطح اشغال مجاز:

- در پلاک های شمالی یا قطعاتی که از شرق یا غرب به معبر متصل می شوند احداث باریک سازی به عمق حداکثر ۱/۲ عرض زمین یا ۲۰٪ طول زمین (هر کدام که کمتر باشد) با شرایط زیر مجاز خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع ۴/۵ متر
- احداث زیرزمین در صورتیکه راه پله ارتباطی در سطح داخل باریک سازی باشد مجاز خواهد بود .
- استفاده از باریک سازی در مجاورت معابر بسته به نوع معبر و تقاضای مالک می تواند تجاری هم باشد (ضوابط صدور پروانه تجاری لزوما بایستی رعایت شود.)

- باریک سازی قطعات جنوبی که به معبر متصل نمی شوند و باریک سازی سایر قطعاتی که امکان صدور مجوز تجاری نباشد به صورت لابی - سالن انتظار - نگهبانی - سرایداری انباری و اتاق تاسیساتی با حداکثر ارتفاع ۳/۵ متر قابل پذیرش خواهد بود.

➤ نورگیر:

در زمانی که تامین نور مناسب و کافی جهت قسمت های اصلی واحد های مسکونی از بر متصل به معبر یا فضای باز میسر نباشد. جهت نور مناسب در واحدهای مسکونی بایستی ابعاد نورگیر به شرح زیر در تهیه نقشه ها منظور و تا پایانکار به همین شکل اجرا شود.

بدیهی است: نقشه های سازه-برق-مکانیک نیز باید بر اساس نقشه های معماری تهیه شوند و در زمان پایانکار وضعیت اجرا شده با نقشه های معماری تطبیق داده می شود.

- ساختمانهای یک تا سه طبقه تک واحدی (۱/۵×۳) متر و در صورت تامین حداقل ۴/۵ مترمربع مساحت ، عرض نورگیر تا ۱/۲ متر قابل تقلیل است مشروط به اینکه طول نورگیر به فضای باز یا حیاط پلاک مجاور مشرف گردد .
- ساختمانهای یک تا سه طبقه چند واحدی (۱/۵×۴) متر و در صورت تامین حداقل ۶ مترمربع عرض نورگیر تا ۱/۲ متر قابل تقلیل است مشروط به اینکه طول نورگیر به فضای باز یا حیاط پلاک مجاور مشرف گردد .
- ساختمانهای چهار تا شش طبقه تک واحدی (۲×۳) متر و در صورت تامین حداقل ۶ مترمربع عرض نورگیر تا ۱/۵ متر قابل تقلیل است مشروط به اینکه طول نورگیر به فضای باز یا حیاط پلاک مجاور مشرف گردد .
- ساختمانهای چهار تا شش طبقه چند واحدی (۲×۵) متر و در صورت تامین حداقل ۱۰ مترمربع عرض نورگیر تا ۱/۵ متر قابل تقلیل است مشروط به اینکه طول نورگیر به فضای باز یا حیاط پلاک مجاور مشرف گردد .
- ساختمانهای از شش طبقه به بالا تک واحدی (۲/۵×۳/۵) متر و در صورت تامین حداقل ۸/۷۵ مترمربع عرض نورگیر تا ۲ متر قابل تقلیل است مشروط به اینکه طول نورگیر به فضای باز یا حیاط پلاک مجاور مشرف گردد .
- ساختمانهای از شش طبقه به بالا چند واحدی (۲/۵×۶) متر و در صورت تامین حداقل ۱۵ مترمربع عرض نورگیر تا ۲ متر قابل تقلیل است مشروط به اینکه طول نورگیر به فضای باز یا حیاط پلاک مجاور مشرف گردد .
- در کلیه موارد فوق منظور از تعداد طبقات صرفاً طبقات مسکونی بوده و شامل همکف ، پیلوت و زیرزمین که استفاده غیر مسکونی داشته باشند نمی شود.
- بدیهی است ضرورت تعبیه نورگیر صرفاً در واحدهای مسکونی و جهت تامین نور قسمت های اصلی ساختمان مسکونی یعنی اتاق خواب ها و نشیمن ، پذیرایی می باشد و جهت تامین نور و تهویه فضاهای سرویسی و خدماتی شامل سرویس های بهداشتی-انبارها و آشپزخانه ها داکت های تاسیساتی کفایت می نماید.