

ضوابط و معیارهای طرح توسعه

رویکرد و دیدگاه

کاربری زمین در مقیاس، استفاده از زمین در قالب فعالیت های مورد نیاز جامعه همانند مسکن، کار، تولید، توزیع، حمل و نقل، گذران اوقات فراغت و خدمات آموزشی، اجتماعی و بهداشتی ارتباط پیدا می کند و به عواملی همچون شکل و موقعیت زمین، همجواری ها، فرصت های بهره وری در مورد انواع فعالیت ها، نحوه توزیع اراضی میان کاربری ها وابسته است.

با این توضیح و بر اساس برنامه ریزی فضایی کاربری اراضی شهر قزوین به دنبال پاسخ های صحیح به ادراک زیبایی، هویت فضایی و احساس تعلق خاطر به محیط سرانجام یافته است و در ادامه همین بحث ساختار ضوابط و مقررات نیز با رویکرد و دیدگاهی متفاوت ارائه می گردد که در نهایت به منظور ساماندهی فعالیت های شهری پیشنهاد شده است.

ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهر قزوین بر مبنای برنامه ریزی فضایی، کاربری زمین را به منظور فعالیت هایی که انسان در طبیعت انجام می دهد و یا مجموعه ای از روابط انسان و محیط، فعالیت (نوع کاربری) مد نظر دارد و جهت گیری ضوابط و مقررات به سمت دیدگاهها و اهداف جدید در زمینه های محیط زیست، عدالت اجتماعی، کیفیت زندگی شهری می باشد.

دستیابی به رشد موزون و هماهنگ شهر قزوین در زمینه های گوناگون ساختار کالبدی، فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و ... امکان پذیر نمی باشد مگر با ابزاری کارآمد و مفهومی فراگیر که بتواند زمینه تحولات مربوطه را فراهم کند.

در جریان تحولات اخیرالذکر هدف گذاری های ثابت و متغیر در جریان برنامه های کالبدی در رسیدن به استفاده بهینه از فضای شهری پدیده ای اجتناب ناپذیر می نماید. همچنین استفاده بهینه از فضای شهری به معنی بهره وری مناسب از ظرفیت های شهری متناسب با نیاز شهروندان و ساکنین آن می باشد.

تنها ابزار مفهومی که می تواند برنامه ها و طرح های توسعه کالبدی را به سمت و سوی یک سازمان فضایی متناسب و موزون هدایت کند ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در قالب برنامه ریزی جامع و مبتنی بر شناختی جامع است.

ضوابط و معیارهای توسعه در قالب موارد زیر ارائه شده است:

الف- تعاریف و مفاهیم و اصطلاحات برای درک یکسان از مضامین

ب- حوزه بندی طرح و تفکیک مناطق اصلی و اجزای آن

ج- ضوابط و مقررات مربوط به هریک از عناصر

د- ضوابط و مقررات شبکه عبور و مرور شهر

ح- ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر

ضوابط و معیارهای توسعه

- تعریف مفاهیم و واژه‌های بکار گرفته شده
- حوزه تسری ضوابط و معیارهای توسعه
- تعریف محدوده‌های مدیریتی متأثر از ساختار ارائه شده در الگوی توسعه شامل محدوده حریم، محدوده منطقه، محدوده محلات
- تعریف پهنه‌های عملکردی بر اساس سطح بندی سلسله مراتبی آنها شامل فراشهری، شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای
- هدایت نحوه شکل‌گیری کاربری‌ها براساس راهبردهای توسعه در پهنه‌های شهری در چهارچوب نظام ساختاری و سازمان فضایی
- معرفی کاربری‌های مجاز، مشروط، ممنوع در پهنه‌های مختلف
- کنترل توسعه بر اساس مطلوبیت، تجانس و عدم تجانس همجواری عناصر شهری
- کنترل توسعه در پهنه و حریم عناصر با ارزش فرهنگی، اجتماعی و میراثی
- کنترل توسعه در همجواری حرائم و محورهای اصلی تردد، خطوط اصلی نیرو، آب، فاضلاب، گاز، رودخانه مسیل، قنوات و ...
- حفظ محیط‌زیست در جهت توسعه پایدار عرصه‌ها و فضاهای سکونت و فعالیت
- تأکید و تقویت محورهای پیاده از طریق تقویت نفوذپذیری در بافت‌ها به ویژه پهنه بافت‌های با ارزش
- تقویت نفوذپذیری مناسب سواره به منظور تأمین دسترسی‌های ضروری در شرایط بحرانی
- نظام مند کردن سلسله مراتب محورهای ارتباطی و رعایت ملاحظات در همجواری کاربریها
- تأمین پارکینگ‌های خصوصی و عمومی با توجه به الگوی مالکیت اتومبیل
- توزیع کنترل شده تعداد متناسب واحدهای مسکونی در پهنه‌ها در جهت ایجاد تعادل در توزیع جمعیت و بهینه کردن بهره‌وری از فضاهای خدماتی، رفاهی و اجتماعی
- ایجاد تعادل و تناسب در الگوی مسکن، متناسب با ویژگی‌های اقتصادی - اجتماعی جامعه
- هدایت برنامه توسعه مسکن در چارچوب نیازمندی‌های جامعه
- هدایت گروه بندی‌های تراکمی با توجه به ساختار و سازمان فضایی مورد انتظار در الگوی توسعه
- کنترل کیفیت فضاهای درونی واحدهای مسکونی (نور، تهویه، جریان هوا، رعایت ایمنی و ...)
- ارائه معیارهای تأمین توسعه ابنیه غیرمسکونی و غیرانتفاعی شامل آموزشی، بهداشتی، درمانی، رفاهی - اجتماعی، اداری - انتظامی، ورزشی - تفریحی، تجهیزات و تأسیسات شهری و موارد مشابه در پهنه‌های شهری متناسب با سلسله مراتب عملکردی
- ارائه معیارهای توسعه ابنیه غیرمسکونی شامل مراکز تجاری - خدماتی، اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی، ورزشی - تفریحی و موارد مشابه در پهنه‌های شهری متناسب با سلسله مراتب عملکردی
- تأمین شرایط ایمن بناها و بهداشت محیط
- کنترل کیفیت سیمای شهری
- تحقق پذیری طرح به منظور تأمین نیازهای توسعه
- بهره‌گیری از ارزش افزوده‌های ناشی از امتیازات بهره‌وری از عرصه شهری در جهت تأمین فضاهای خدماتی رفاهی اجتماعی

۱- تعاریف

تعریف برخی از واژه ها و اصطلاحاتی که در متن مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی به کار رفته به شرح زیر است:

سازمان مجری طرح

شهرداری قزوین به لحاظ قانونی به عنوان سازمان مجری و هدایت کننده طرح تلقی می گردد.

محدوده شهر

بر اساس آخرین مصوبه قانونی « تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها» مورخ ۸۴/۱۰/۱۴، محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.

شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل شهر را نیز به عهده دارند.

حریم شهر

طبق قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها" که در تاریخ ۸۴/۱۰/۱۴ در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسیده است، حریم شهر عبارت است از:

قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چهارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

پهنه بندی کاربری اراضی

تقسیم شهر به بلوک ها و اراضی وسیع با غلبه استفاده از یک کاربری زمین را، برحسب تعریف پهنه بندی کاربری اراضی می نامند، مانند پهنه مسکونی، پهنه تجاری- خدماتی، پهنه صنعتی و ... این پهنه بندی شامل کلیه اراضی تخصیص یافته جهت کاربری های مورد نظر است.

کاربری عبارتست از نوع استفاده و بهره برداری از اراضی و مستحذات آن که در این طرح مطابق با نقشه کاربری اراضی پیشنهادی خواهد بود.

در قالب طرح تجدید نظر طرح جامع فرصت های مختلفی برای توسعه تعریف شده است که هر یک ارزش های متفاوتی را برای املاک ایجاد خواهد کرد. استفاده از این فرصت ها منوط به سهم شدن شهرداری در بخشی از ارزش افزوده بر ملک به منظور تأمین فضاهای شهری است که معیار آن متناسباً ارائه شده است. طبیعی است که ارزش افزوده شامل مازاد توسعه بر وضع موجود خواهد گردید. به بیانی دیگر اساس طرح توسعه شهر پهنه ها و کریدورهای شهر برای انواعی از عملکردها، مناسب تشخیص داده شده است که مبتنی بر آن ظرفیت و ارزش های متفاوتی را برای اراضی شهری موجب خواهد شد. با اینحال به منظور ایجاد تعادل و برقراری عدالت

اجتماعی در بهره گیری از این فرصت‌ها و بهره گیری از فرصت‌های ایجاد شده منوط به پرداخت سهمی از ارزش افزوده مترتب بر آنها به شهرداری به منظور تأمین فضاهاى شهری خواهد بود که در بخش تحقق پذیرى طرح تعریف شده است.

سطح خالص شهر

سطح خالص شهر شامل وسعتی از شهر است که در بردارنده تمامی پهنه‌های مختلف کاربریهای مورد نیاز شهر می‌باشد.

سطح ناخالص شهر

سطح ناخالص شهر شامل سطح شهر با انواع کاربری‌های مختلف شهری و غیرشهری در محدوده شهر است که در بردارنده سطح خالص شهر به علاوه سطوح اراضی ناخالص مانند حرایم، اراضی کشاورزی، باغات و بایر باشد.

سطح خالص مسکونی

سطح خالص مسکونی شامل مساحت کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است.

تراکم جمعیتی

میانگین پراکندگی جمعیت شهر را در داخل محدوده شهر و یا پهنه و یا بلوک شهری، تراکم جمعیتی می‌نامند.

قطعه زمین

سطحی از زمین که دارای حدود تعریف شده و سند مالکیت باشد.

عرصه

سطح یک قطعه زمین که دارای حدود تعریف شده باشد.

تفکیک

۱. عبارت است از تقسیم قطعه زمین به دو یا چند قطعه کوچکتر با ابعاد تعریف شده به نحوی که بتوان بطور مستقل به ثبت رساند.
۲. تفکیک اعیانی‌های احداث شده بر اساس معیارهای ارائه شده و پایان کار شهرداری.

تجمیع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را به یک قطعه با ابعاد تعریف شده تبدیل کرده و به ثبت رساند.

واحد مسکونی

سطح زیربنایی که دارای ورودی مستقل بوده و حداقل امکانات شامل آشپزخانه، سرویس و حمام با حداقل مساحت تعریف شده در بخش‌های مختلف جهت اسکان یک خانوار را دارا باشد.

ساختمان ویلایی

ساختمان مستقل احداث شده در یک قطعه زمین که دارای حیاط محصور بوده و فقط جهت سکونت طراحی و ساخته شده باشد.

مجموعه مسکونی

تعدادی واحدهای سکونتی احداث شده در یک قطعه زمین می‌باشد. واحدهای مسکونی ممکن است بصورت ساختمانهای تک واحدی مستقل و یا آپارتمانی احداث شده باشند.

آپارتمان

مجموعه‌ای از چند واحد مسکونی یا غیرمسکونی واقع در یک بلوک ساختمانی که دارای قسمتهای اختصاصی و مشاعی باشند.

طبقه

عبارت از سطحی از ساختمان که دارای کف و سقف در یک سطح ارتفاعی باشد.

برزمین

عبارت است از حد قطعه زمین به معبر عمومی.

زیربنای ساختمانی

مجموع مساحت زیربنای ساختمانی شامل زیرزمین، همکف و بالای همکف می‌باشد که معمولاً در پروانه ساختمانی قید می‌شود.

سطح اشغال

سطح اشغال شامل سطح زیربنا در همکف در هر قطعه زمین است.

تراکم ساختمانی

نسبت سطح کل زیربنای ساختمانی به مساحت زمین مربوط به آن ساختمان را تراکم ساختمانی می‌نامند. مساحت زیربنای ساختمانی براساس دستورالعمل محاسبه سطح زیربنا و بدون احتساب مساحت زیرزمین و پارکینگ در همکف و یا سطوح زیر همکف می‌باشد

کف

عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در کنار معبر اصلی تر همجوار، که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.

پیش آمدگی

به قسمتی از ساختمان در سمت گذر اطلاق می‌شود که نسبت به برنهایی قطعه دارای بیرون زدگی باشد.

بالکن

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

ارتفاع بنا

فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا تراز کف تعیین شده آن

ارتفاع مفید طبقات

ارتفاع قسمت داخلی بنا از روی کف تمام شده تا زیر سقف پس از انجام کلیه نازک کاری‌ها و کف‌سازیهایی لازم.

پیلوتی

تمام یا قسمتی از طبقه همکف که بصورت فضای سرپوشیده در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد.

پروانه ساخت

مجوزی است که پس از طی تشریفات مربوطه و رسیدگی و تأیید نقشه‌های ارائه شده برای هرگونه اقدام عمرانی از طرف شهرداری صادر می‌گردد تا مالک براساس آن نسبت به احداث اقدام نماید.

برگ پایان کار ساختمان

محوری است که شهرداری پس از اتمام ساختمان مبتنی بر نوع کاربری تعداد واحدها و سایر اطلاعات مرتبط به بنا صادر می‌نماید.

حرائم

حريم وسعتی از سطح شهر است که برای جلوگیری از اثرات سوء و یا حفظ عوارض طبیعی مانند رودخانه، نهر، مسیل و ... و یا عناصر مصنوعی مانند خطوط انتقال برق، آب، گاز، مخابرات، نفت و ... و یا شبکه ارتباطی مانند جاده‌ها، خیابانها و ... یا حفاظت از ارزشهای زیست محیطی یا بناها و مجموعه های تاریخی در نظر گرفته می‌شود.

طبقه بندی معابر شهری

معابر شهری که عبور و مرور وسایل نقلیه موتوری در آن مجاز است به سه گروه قابل طبقه بندی است:

الف- آزاد راه - تند راه

ب- محور شریانی شامل:

- خیابانهای شریانی درجه یک

- خیابانهای شریانی درجه دو

- خیابانهای جمع و توزیع کننده

پ- معابر محلی شامل:

- خیابانهای جمع و پخش کننده محله ای

- معابر دسترسی

- گذرهای پیاده

آزادراه

آزاد راه محور ارتباطی بین شهری (اتوبان) برای برقراری ارتباط سریع بین شهرهای منطقه ای و کشوری.

تندراه

بزرگراه درون شهری (برقراری ارتباط سریع ناحیه ای عمده شهری)

محور شریانی

معبری است که در طراحی و بهره برداری از آن اولویت به عبور وسایل نقلیه داده می شود. این معبر عموماً برای سفرهای طولانی بین نواحی شهر تعبیه می گردد و ترافیک آن در مقایسه با ترافیک یک ناحیه و محله شهری ترافیک عبوری است. در برخی از شهرهای موجود و گاه در طراحی های جدید، به علل توپوگرافی یا ملاحظات طراحی شهری، معابری طراحی می شود که از یکسو به علت تداوم در سطح چند ناحیه شهری بخشی از ترافیک عبوری را به خود جذب می کند و از سوی دیگر به علت عدم وجود خیابان جمع و توزیع کننده مناسب، عملکرد جمع و توزیع کردن ترافیک محل را عهده دار هستند و در واقع نوعی معبر در حدفاصل شریانی و جمع و توزیع کننده است. این نوع معابر را شریانی درجه ۲ نام می گذاریم. معابر جمع و بخش کننده ناحیه ای محورهایی هستند که دارای نقش و عملکرد ترافیکی کمتر بوده و حد واسط جریان های عبوری در شریانی سطح دو و جریان های محدود درون محله می باشند.

معبر محلی

به خیابانی گفته می شود که در طراحی و بهره برداری از آن اولویت به حرکت آرام سواره و جریان پیاده و رعایت محیط زیست در داخل محدوده مورد نظر داده می شود. محورهای دسترسی معابری هستند که دسترسی مستقیم به واحدهای مسکونی و کاربری های غیرمسکونی محلی را تأمین می کند.

گذرهای پیاده

علاوه بر معابر سواره، گذرهای پیاده نیز در طبقه بندی راهها پیش بینی شده است که به دلیل اولویت دادن به حرکت پیاده، به روی وسایل نقلیه موتوری (به جز وسایل اضطراری و وسایل خدماتی) بسته است.

پنج

عبارت است از عقب نشینی سطح گوشه ای از قطعه زمین یا بنا که در نبش دو معبر قرار دارد. این عقب نشینی به منظور ایجاد دید مناسب در جهات مختلف در تقاطع ها می باشد.

دوربرگردان

دوربرگردان به فضای بازی اطلاق می گردد که در انتها و در موقعیت مناسب معبر بن بست و جهت دورزدن وسائط نقلیه پیش بینی می گردد.

مسیر دوچرخه

مسیری است که به عنوان مسیر حرکت دوچرخه ها مشخص و علامت گذاری می شود.

سواره رو مشترک

مسیری است که دوچرخه ها و وسایل نقلیه موتوری به طور مشترک از آن استفاده می کنند.

مسیر درجه ۳ دوچرخه

مسیر مشترکی است که با تابلوهای مخصوص به عنوان مسیر دوچرخه مشخص می شود، و در استفاده از آن، وسایل نقلیه موتوری باید اولویت را به دوچرخه بدهند.

مسیر درجه ۲ دوچرخه (خط ویژه دوچرخه)

قسمتی از سواره رو است که با خط کشی مشخص می شود، و به عبور دوچرخه ها اختصاص دارد.

اساس طرح جامع

طرح جامع شهر هدایت کننده توسعه شهر برای مدت مشخص و با هدف رفع مسائل و مشکلات و کمبود های کالبدی موجود و دستیابی به اهداف کلان و چشم انداز مورد نظر تدوین می گردد. همچنین طرح جامع به عنوان طرح فرادست و هدایت کننده سایر طرح ها در سطح شهر بوده و استراتژی و اهداف سایر طرح ها مانند طرح تفصیلی و طرح های موضعی و موضوعی را مشخص می کند.

در طرح جامع شهر قزوین، پس از مرحله شناخت و تجزیه و تحلیل نتایج مطالعات، نقش و چشم انداز و اهداف تدوین شده است و بر اساس تحولات اقتصادی و اجتماعی مورد انتظار، توسعه در پهنه های مختلف شهر مشخص شده و پهنه بندی کاربری زمین و تقسیمات شهری پیشنهاد گردیده است. با تحلیل وضعیت تردد و رفت و آمد در سطح شهر و میزان ظرفیت شبکه های ارتباطی، نارسائی ها مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و با در نظر گرفتن برنامه توسعه در افق طرح و سازمان فضایی مورد نظر ساختار شبکه های ارتباطی طراحی شده و بر اساس برنامه ریزی صورت گرفته، ضوابط و مقررات ساخت و ساز تدوین شده است. بر این اساس طرح جامع در واقع مجموعه ای از پیشنهادات رفاهی، اجتماعی، زیست محیطی، کالبدی و مدیریتی می باشد که ساختار توسعه شهر را در افق برنامه تبیین می کند. از مجموع پیشنهادات و راه حل ها و برنامه ریزی های ارائه شده در طرح جامع، بخشی از پیشنهادات و برنامه ها محتوای اصلی یا اساس طرح را تشکیل می دهند اهمیت این بخش ها به گونه ای است که با تغییر آنها طرح جامع دچار تغییر شده و هماهنگی در برنامه ها و طرح ها دچار اشکال و نارسایی خواهد شد. این عوامل که اساس طرح جامع را تشکیل می دهند بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۴/۶/۳۰ به شرح زیر می باشند:

الف- سازمان فضائی شهر

- ۱- تغییر در نقش و عملکرد اصلی شهر قزوین مغایرت اساسی است .
- ۲- تغییر یا ایجاد یا حذف مراکز و هسته های عملکرد اصلی قزوین شهری مغایرت اساسی است .
- ۳- معابر
- ۳-۱- ایجاد، تغییر اساسی و جابجایی نقش و عملکرد شریانهای درجه یک و دو شهر قزوین و معابری که بر اساس سند نقشه سلسله مراتب شبکه های ارتباطی نقش اصلی دارند مغایرت اساسی است.
- ۳-۲- هر گونه تغییرات در نقش و عملکرد و عرض شبکه معابر اصلی شهر و بازگشایی معبر جدید و یا حذف معابر موجود در بافت های تاریخی مغایرت اساسی است.
- ۴- تغییر اساسی و جابجایی یا حذف کاربری های بزرگ مقیاس در شمال اتوبان شهر و سطح شهر مغایرت اساسی میباشد
- ۵- تغییر و حذف و جابجایی کاربری های خدمات غیر انتفاعی در مانی ، اداری انتظامی ، آموزشی ، آموزش عالی ، فرهنگی ، مذهبی، تاسیسات و تجهیزات شهری با مقیاس عملکردی شهری و منطقه ای و یا با مساحت بیش از ۳ هزار متر مربع که در سازمان فضائی شهر نقش اصلی دارند مغایرت اساسی است.
- ۶- تغییر در محدوده بافتهای نیازمند مداخله (شامل بافت تاریخی، بافت فرسوده، سکونت گاه غیررسمی بر مبنای ضوابط مراجع مرتبط) مغایرت اساسی میباشد.

ب- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر

- ۱- تغییر در سال افق طرح جامع شهر قزوین ۱۴۰۵ و جمعیت ۴۵۴۹۶۹ نفری شهر مغایرت اساسی محسوب می گردد.
- ۲- تغییرات کاربری و ضوابط و مقررات موثر بر ظرفیت جمعیت پذیری شهر مغایرت اساسی است
- تغییر در پهنه های کلی تراکم ساختمانی شهر در مقیاس بیش از حد یک بلوک و محله مقایرت اساسی تلقی می گردد

- تغییرات حدنصاب تفکیک شهر در مقیاس بیش از حد یک بلوک و محله مغایرت اساسی تلقی می گردد
- تغییرات حداقل سرانه فضای باز در سطح وسیع و در مقیاس بیش از حد یک بلوک و محله مقایرت اساسی تلقی می گردد
- تغییرات واحد پذیری (تعداد واحد در هکتار) در سطح وسیع و در مقیاس بیش از حد یک بلوک و محله مقایرت اساسی تلقی می گردد.
- تغییرات در سطح اشغال استقرار بنا در سطح وسیع و در مقیاس بیش از حد یک بلوک و محله مقایرت اساسی تلقی می گردد.

ج- جهات و حدود کلی توسعه

تغییر در محدوده شهر قزوین مغایرت اساسی محسوب می گردد. صرفاً "تدقیق در طرح تفصیلی برای یکبار و پلاکهایی که خط محدوده از روی آنها عبور کرده است تا حداکثر به اندازه نصاب تفکیک منطقه همجوار مجاز باشد. (با رعایت مفاد بند الحاقی به ماده ۶ قانون اصلاح موادی از قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری و قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ها)

۲. تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جایجائی پهنه‌های حریم و ضوابط استقرار فعالیت در آنها مغایرت اساسی میباشد.

د- سطوح و سرانه های کاربری های شهری

۱. کلیه کاربری های هفتگانه آموزشی ، درمانی ، پارک و اداری انتظامی ، تاسیسات و تجهیزات شهری ، فرهنگی و مذهبی با عملکرد و مقیاس شهر و منطقه و ناحیه که در نقشه طرح ارائه شده است تثبیت و هرگونه تغییر یا حذف آنها مغایرت اساسی به شمار می آید
- ۲- هرگونه مداخله در محدوده باغات سنتی شهر قزوین به میزان ۲۵۰۰ هکتار در محدوده و حریم شهر مغایرت اساسی است.
- ۳- تغییر کاربری و حریم عرصه‌های هویت بخش شهری اعم از عرصه های تاریخی، فرهنگی و زیست محیطی و عرصه های طبیعی داخل محدوده اعم از (پارک بارجین ، باغ مفاخر) مغایرت اساسی است .
- ۴- پارک باراجین در حریم شهر تثبیت و هرگونه تغییر کاربری آن مغایرت اساسی به شمار می آید.

۲- کاربری اراضی (پهنه بندی اراضی)

در طرح تجدید نظر در طرح توسعه و عمران شهر قزوین کاربری اراضی در قالب تدقیق کاربری های تک عملکردی در مقیاس شهر منطقه و ناحیه و کاربری اراضی غالب در سطح بلوک (پهنه بندی) با عملکرد مختلف به شرح زیر پیشنهاد شده است. این پهنه بندی صرفاً معرف فرصت هایی جهت شکل گیری کاربری های نسبتاً هماهنگ و متجانس است با اینحال بهره برداری از آنها منوط به سهم شدن شهرداری متناسباً و طبق معیارهای ارائه شده در ارزش افزوده ناشی از افزایش ظرفیت و نیز تغییر و تبدیل کاربری ها به عملکرد انتفاعی تر می باشد.

۲-۱- کاربری اراضی با غلبه مسکونی

عملکرد اصلی این اراضی مسکونی است. با این حال از آنجا که عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد، عملکردهای دیگری نیز در پهنه مسکونی می توانند شکل گیرند مشروط بر آنکه در همجواری معابر ۱۲ تا ۱۶ متری قرار داشته باشد. که عمدتاً شامل خدمات خرد و سازگار با بافت مسکونی و در قالب موارد زیر خواهند بود.

- خدمات تجاری در حد خرده فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند خواربار فروشی، لبنیاتی، نانوبی، قصابی، میوه فروشی و ...
- مراکز فرهنگی مذهبی^۱
- خدمات آموزشی مانند مهد کودک، کودکستان، دبستان^۲
- خدمات بهداشتی- درمانی مانند مطب پزشک، تزریقات، آزمایشگاه، داروخانه، حمام و ...^۳
- تاسیسات پارک محله ای و یا حاشیه سبز عمومی، پارکهای کودک و زمین های بازی کودکان^۴

۲-۲- کاربری اراضی با غلبه فعالیت و کاربری های تک عملکردی

در این اراضی فعالیت ها عمدتاً شامل تجاری، خدماتی، اداری انتظامی فرهنگی اجتماعی رفاهی متمرکز می باشد. عملکرد فعالیت ها در این اراضی عمدتاً در مقیاس مراکز شهری و منطقه ای بوده و سطح کل شهر را پوشش می دهد. خدمات در مقیاس شهر به شرح زیر می باشد:

بازار، دفاتر خدمات عمده فروشی، مجموعه های تجاری، مراکز اصلی بانکها، ساختمان پزشکان، دفاتر اداری بخش خصوصی، فروشگاه های زنجیره ای، مراکز توزیع کالاهای اساسی، ...

پهنه ها و کریدورهای فرهنگی اجتماعی رفاهی اداری انتظامی و ...

کاربری های تک عملکردی

جداول شماره ۲-۱ و ۲-۲ انواع کاربری ها را براساس صورتجلسه مورخ ۸۹/۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری و سرانه آنها، عملکرد مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری نشان می دهد.

۴، ۳، ۲، ۱ استقرار این گروه فعالیت صرفاً به صورت همجوار با واحدهای مسکونی مجاز است نه همنشین.

جدول شماره ۱- تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود.
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود.
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود.
۵	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود.
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود.
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود.
۸	فرهنگی - هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی گفته می‌شود.
۹	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود.
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می‌شود.
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود.
۱۲	تأسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد گفته می‌شود.
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می‌شود.
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می‌شود.
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود.
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکان‌های تاریخی گفته می‌شود.
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می‌شود.
۱۸	حربیم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند گفته می‌شود.
۱۹	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود.
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت/۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود.

جدول شماره ۲: عملکرد مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف	
۱	مسکونی	محله	سکونتگاه‌های تک واحدی و مجتمع‌های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه	
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری	
۳	آموزشی	محله	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک - آمادگی - دبستان)	
		ناحیه	کلاس‌های سوادآموزی - مدارس راهنمایی - دبیرستان و پیش‌دانشگاهی	
		منطقه	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی	
۴	اداری و انتظامی	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی	
		ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف	
		منطقه	مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلاتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج	
		شهر	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، 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	
۵	تجاری	محله	واحد‌های خرید روزانه (خوار و بار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)	
		ناحیه	واحد‌های خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل‌فروشی و ... شعب بانک‌ها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر	
		شهر	عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحد‌های خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری و واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی	
		محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان	
	خدمات اجتماعی	ناحیه	پلیس ۱۰۱، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی	
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان	
	۶	ورزشی	شهر	دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد - مؤسسات خیریه - اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)
			محله	زمین‌های بازی کوچک
		ناحیه	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها	

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
		شهر	ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی
۷	درمانی	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها
		ناحیه	پلی کلینیک‌ها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
		شهر	بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی
۸	فرهنگی-هنری	ناحیه	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
۹	پارک	محله	بوستان (پارک) محله‌ای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه‌ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
۱۰	مذهبی	محله	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه‌ها و آتشکده‌ها
۱۱	تجهیزات شهری	محله	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
		ناحیه	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میدان میوه و تره‌بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه‌های سوخت
		شهر	گورستان‌های موجود - نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
۱۲	تأسیسات شهری	خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره‌بار، حمل و نقل بار
		محله	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی
		منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پسماندها، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
		محله	معاير و پارکینگ‌های محله‌ای و ایستگاه‌های مترو
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	ناحیه	معاير، پارکینگ‌های عمومی و اتوبوس‌رانی شهری، پایانه‌های مسافربری
		شهر	معاير، پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه‌ها، فرودگاه‌های موجود، بندر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ و کوچک و سردخانه‌ها
		خارج از محدوده شهر	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه‌ها
۱۴	نظامی	شهر	پادگان‌ها و آمادگاه‌های موجود نیروهای نظامی
۱۵	باغات و کشاورزی	محله	زمین‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم‌های تملک شده آنان
۱۷	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک) اختصاص می‌یابد
۱۸	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه‌ها، تالاب‌ها، آبگیرها، مسیل‌ها و راه، حریم قانونی تملک راه‌آهن‌های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب
۱۹	تفریحی-گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهربازی تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی و پلاژهای ساحلی و ...
		خارج از محدوده شهر	باغ وحش

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال ۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم ۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم
			سلولزی: ۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده ۲- واحد تولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه آن ۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده ۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده ۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده ۶- واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده ۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه‌ای ۸- واحد نجاری و خراطی بدون الوار سازی ۹- واحد مبیل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی ۱۰- واحد تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده ۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده ۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سببافی از الباف گیاهی ۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده ۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده ۱۵- واحد تولید قایق‌های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال ۱۶- واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده ۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده ۱۸- واحد تولید سازهای سنتی
۲۱	صنعتی	گروه‌های الف مصوبه شماره ۱۳۷۸۱۲۳۴ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۱ هیأت وزیران با اصلاحات بعدی آن	فلزی: ۱- واحد قلم‌زنی انواع فلزات ۲- واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش ۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۴- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش ۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم‌کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری ۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده ۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی) ۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل ۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز ۱۱- واحد تولید ترموستات
			کانی غیر فلزی: ۱- واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره‌روب ۲- واحد تولید آئینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره ۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی) ۴- واحد تولید پودر جوشکاری
			شیمیایی: ۱- واحد تولید آب مقطر ۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده) ۳- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرف شویی ۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز
			دارویی، آرایشی و بهداشتی: ۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون) ۲- واحد اختلاط و بسته‌بندی پودر ازاله مو ۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن ۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی ۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک
۲۲	صنعتی	گروه‌های الف مصوبه شماره ۱۳۷۸/۲۳۶ مورخ ۱۸۵۹۱ هیأت وزیران با اصلاحات بعدی آن	برق و الکترونیک: ۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و در بازکن) ۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبرکاری و لوستر از قطعات آماده ۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تر نداشته باشد. ۴- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک ۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره ۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبرکاری ۷- واحد تولید انواع ساعت ۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ ۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری ۱۰- واحد تولید دستگاه‌های برقی علامت دهنده سمعی و بصری ۱۱- واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن ۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی) ۱۳- واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس ۱۴- واحد تولید آفتمات ۱۵- واحد تولید مودم و میکروکنترل ۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر ۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری
			کشاورزی: ۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی) ۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه ۳- واحد پرورش کرم ابریشم ۴- واحد پرورش ماهی زینتی ۵- آزمایشگاه دامپزشکی
			ماشین‌سازی: ۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته‌گری، فیکسچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست ابزار قالب، مدل ۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپ‌های دیافراگمی، کف کش، لجن کش و تجهیزات تصفیه) ۳- واحد ماشین‌آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاترک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل) ۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپ‌های خلا، وکیوم آتش‌نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گاراژی، مواد فله و تلمبه‌های بادی)

۲-۳- کاربری اراضی مختلط (مراکز نواحی - منطقه ای و شهری و مجاور کریدورها)

اراضی مختلط از استقرار توأم کارکردهای سکونت و فعالیت شکل می گیرد. در پهنه بندی پیشنهادی، کنترل، هدایت، ساماندهی و ارتقاء کارایی و کیفیت محیطی این فضاها و نیز جلوگیری از اختلاط نامناسب با بافت های ناسازگار مورد نظر است و در چهارچوب زیر تعریف شده است.

مراکز و کریدور های تجاری، خدماتی، فرهنگی، اجتماعی، رفاهی، اداری، انتظامی و شهری

مراکز و کریدور های تجاری، خدماتی، فرهنگی، اجتماعی، رفاهی، اداری، انتظامی و منطقه ای

مراکز و کریدور های تجاری، خدماتی، فرهنگی، اجتماعی، رفاهی، اداری، انتظامی و ناحیه ای

در مراکز و کریدورهای مختلط مسکونی، تجاری، خدماتی رفاهی اجتماعی مراکز نواحی فعالیت های تجاری خدماتی درجهت تامین نیازهای درجه دوم یا احتیاجات هفتگی یا ماهانه ساکنین نواحی قرار می گیرند که از آن نمونه واحدهایی مانند داروخانه، کلینیک، آزمایشگاهها، بانک، خشکشویی، واحدهای تعمیراتی و خدماتی غیر مزاحم و سایر کاربریهای آموزشی را می توان نام برد. همچنین در مراکز و کریدورهای مختلط مراکز منطقه ای مسکونی و فعالیت های تجاری - خدماتی چون دفاتر و مراکز بخش خصوصی، شعب و دفاتر بانکی، دفاتر ثبت اسناد و املاک و ازدواج، دفاتر ثبت شرکت ها، واحد های تولیدی و کارگاهی کوچک که جزء صنوف مزاحم شهری نباشند و مواردی از این نوع می توانند شکل گیرند.

۲-۴- فضای سبز و باز

این اراضی شامل پارکهای شهری منطقه ای، ناحیه ای، محله ای و نیز باغات و کریدورهای سبز در همجواری و محورها و رودخانه های فصلی می باشد. در شهر قزوین مسیل های متعددی است که با گذر از داخل شهر و در امتداد شمالی جنوبی ساختار فضایی - کالبدی شهر را به چند بخش تقسیم می کند. در ساختار پیشنهادی، با توجه به کمبود فضای سبز شهر مسیل های فوق به محورهای سبز و فراغتی تبدیل شده اند. در این الگو پوشش سبز پیشنهادی حاشیه مسیلهای به بستری جهت استقرار فضاها و فعالیت های فراغتی خصوصاً در مقیاس نواحی تبدیل خواهند شد. پهنه های عمده عملکردی شهر به زیر پهنه های مشروح در جدول تعریف شده است.

اراضی مسکونی

اراضی مسکونی شهر قزوین شامل سطوح مسکونی موجود و پیش بینی شده در طرح توسعه شهر می باشد که بخش قابل توجهی از سطح شهر را به خود اختصاص داده است و کاربری غالب آن سکونت می باشد. در اراضی با غلبه مسکونی شکل گیری فعالیتها تنها به صورت خدمات روزمره اولیه نانوائی، قصابی، لبنیاتی و عملکردهای آموزشی (مهدکودک و دبستان)، بهداشتی درمانی (داروخانه و مطب)، فرهنگی، تفریحی، پارک و فضای سبز، تفریحی ورزشی، کاربری خدماتی که به عنوان خدمات پشتیبان سکونت به شمار می روند و در سطح محله عملکرد دارند مجاز می باشد. بدین معنی که در این پهنه ها فقط کاربریهای رده محله با رعایت ملاحظاتی می تواند شکل گیرد. شکل گیری این گروه از کاربری ها با سطح عملکرد محله ای صرفاً در همجواری محورها ۱۲ تا ۱۶ متری به صورت همجوار مجاز است.

پهنه های مسکونی با توجه به مرفولوژی بافت و ویژگیهای اجتماعی اقتصادی و الگوی غالب شکل گیری مسکن و دیدگاه حفاظت فعال از عرصه در چهارگروه زیر پهنه پیشنهاد شده است.

- اراضی مسکونی با تراکم کم

- اراضی مسکونی با تراکم متوسط

- اراضی مسکونی با تراکم زیاد

- اراضی مسکونی فرسوده

- اراضی مسکونی حاشیه ای

- ساختمان های مسکونی متمرکز بلند مرتبه

بدین ترتیب با توجه به خصوصیات کالبدی و مرفولوژی بافت شهر، موقعیت نواحی مختلف، شبکه معابر شهری، مطالعات مسکن (وضعیت تراکم، تعداد طبقات و برنامه ریزی مسکن و سیاست های طرح برای کنترل جهات توسعه شهر) و ظرفیت جمعیت پذیری، تراکم های ساختمانی بهینه در پهنه های مختلف مسکونی پیشنهاد شده است که در بخش مربوط ضوابط و معیارهای توسعه ارائه خواهد شد.

اراضی با غلبه فعالیت (در مراکز محله نواحی و مناطق و شهر با کاربری خدمات رفاهی - اجتماعی)

این اراضی ، مشتمل بر قسمت هایی از شهر است که وجه غالب آن کار و فعالیت بوده و سکونت نیز در آن ممنوع، محدود و یا بسیار محدود است. نسبت عملکرد غالب در این بلوک و اراضی در حدود ۷۵ تا ۹۰ درصد می باشد. تفکیک این اراضی ، برای جداسازی محدوده های کار و فعالیت در شهر و ساماندهی آن به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری، توام با رونق فعالیت ضروری است. با مشخص شدن این اراضی و مراکز ، بارگذاری مناسب فعالیت ها میسر شده و فشار تقاضای کار و فعالیت در پهنه های مسکونی کاهش می یابد. انواع مراکز و کریدورهای پیشنهادی فعالیت در شهر قزوین به شرح ذیل می باشد.

S۱ - کریدورهای تجاری اداری و خدماتی در مقیاس شهر و منطقه شامل:

S۱۱ - کریدورهای گستره تجاری خدماتی اجتماعی و فرهنگی رفاهی محله ای

S۱۲ - کریدورهای تجاری خدماتی رفاهی فرهنگی ناحیه ای

S۱۳ - کریدورهای تجاری خدماتی رفاهی فرهنگی منطقه ای

S۱۴ - مراکز و کریدورهای تجاری خدماتی رفاهی شهری

S۱۵ - مراکز و کریدور فعالیت های متمرکز

S۲ - مراکز و کریدورهای فعالیت

S۲۱ - مراکز و کریدورهای فرهنگی اجتماعی میراثی تاریخی

S۲۲ - مراکز نمایشگاهی ملی منطقه ای

S۲۳ - مراکز فناوری و اطلاعات

S۲۴ - کریدور و اراضی با غلبه اداری انتظامی رفاهی اجتماعی

S۲۵ - مراکز بازارچه صنایع دستی و تولیدات فرهنگی

S۲۶ - اراضی با غلبه کارگاهی خرد و انبارها

S^۳ - اراضی با کاربری تک عملکردی فعالیت آموزشی، مذهبی، درمانی و بهداشتی، فرهنگی اجتماعی، اداری انتظامی، تفریحی گردشگری و ورزشی، تاسیسات و تجهیزات شهری و کارگاههای خرد به شرح زیر می باشد:

مسکونی	۱
آموزش، تحقیقات و فناوری	۲
آموزشی	۳
اداری و انتظامی	۴
تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	۵
ورزشی	۶
درمانی	۷
فرهنگی - هنری	۸
پارک فضای سبز	۹
مذهبی	۱۰
تجهیزات شهری	۱۱
تاسیسات شهری	۱۲
حمل و نقل و انبارداری	۱۳
نظامی	۱۴
باغات و کشاورزی	۱۵
میراث تاریخی	۱۶
طبیعی	۱۷
حریم	۱۸
تفریحی و توریستی	۱۹
صنعتی	۲۰

مراکز و کریدور های با کاربری مختلط

عملکردهای مختلط در قالب مراکز یا گستره ها و کریدورها دیده شده است. در این مراکز و کریدورها، کاربریهایی در مقیاس منطقه، ناحیه و محله مجاز به اختلاط با کاربری مسکونی با ضرائب مشخص بوده و فعالیتهایی در مقیاس شهری و فراشهری مجاز به استقرار نمی باشند. این پهنه شامل موارد زیر است:

مراکز یا گستره های خدماتی تجاری رفاهی فرهنگی اجتماعی در مراکز محله "M۱"

این پهنه ها که عمدتاً شامل مرکز محلات می باشد با ضریب سکونتی ۷۵ درصد با کاربری خرد در مقیاس محله (مانند خرده فروشی، نانوبی، قصابی و پارک محله ای) همنشین و همجوار می شود. استقرار فضاهای اداری انتظامی با کاربریهایی در مقیاس منطقه ای شهری در این گستره ها مجاز نمی باشد.

مراکز یا گستره های خدماتی رفاهی فرهنگی اجتماعی در مراکز ناحیه "M۲"

گستره ها مختلط در این مقیاس شامل مراکز نواحی شهری می باشد در این مراکز کاربریهایی مانند درمانگاه، کتابخانه، فرهنگسرا، رستوران، آرایشگاه، بازارچه با کاربری مسکونی مختلط می شود. ضریب سکونت در این مراکز ۵۰ درصد می باشد. این پهنه ها در شهر قزوین به مراکز نواحی اطلاق می شود.

مراکز یا گستره های تجاری خدماتی رفاهی فرهنگی اجتماعی اداری انتظامی در مراکز منطقه "M۳"

این گستره ها شامل کاربری های خدماتی اجتماعی رفاهی در مقیاس مناطق شهری بوده که عمدتاً در مراکز پهنه پیش بینی شده است. همچنین به منظور جلوگیری از تخلیه مراکز مناطق در طول شبانه روز ضریب سکونت با ۲۵ درصد در این پهنه ها پیشنهاد شده است.

مراکز و کریدورهای مختلط عملکردی مرکز شهری "M۴"

به منظور ایجاد سرزندگی و رونق حیات شهری در امتداد خیابانها و محورهای شهری و پرهیز از تک عملکردی بدنه استقرار عملکردهای مختلط در بدنه محورها لازم و ضروری می باشد.

مراکز و کریدور تجاری خدماتی رفاهی فرهنگی توریستی بافت با ارزش قدیمی محله ای "M۵"

اختلاط کاربری مسکونی با کاربریهای در مقیاس محله در امتداد محورهای جمع و پخش کننده شهری و با حداقل عرض ۱۲ متر علاوه بر ایجاد سرزندگی در محلات امکان دسترسی به خدمات شهری در مقیاس محله را فراهم می نماید و مورد توجه قرار گرفته است.

کریدور تجاری خدماتی رفاهی ناحیه ای "M۶"

اختلاط سکونت با کاربریهای در مقیاس محله ای و بعضاً منطقه ای در ساختمان های متمرکز ناحیه ای در بدنه محورهای شریانی درجه دو نیز در راستای پاسخگویی به نیازها و ایجاد سرزندگی مطرح شده است. توضیح- استقرار عناصر جاذب یا دافع لحظه ای جمعیت با دسترسی مستقیم از محورهای شریانی سطح یک و دو مجاز نیست.

اراضی فضای سبز و پارک و بوستان

امروزه گسترش فضای سبز و باز مفهومی وسیع تر از توسعه پوشش گیاهی و اهداف صرف زیست محیطی پیدا کرده است. به همین دلیل برنامه ریزی برای فضای سبز و باز و مهیا نمودن زمینه حضور مردم در عرصه تعاملات اجتماعی به یک محور مهم در طرحهای شهری مورد توجه قرار گرفته است. در ساختار پیشنهادی پهنه بندی اراضی اشکال جدیدی از فضای سبز تعریف شده است که مجموعه ای از فضاهای سبز درون شهری و فضاهای سبز برون شهری است که تنها کارکرد زیست محیطی نداشته بلکه دارای اهدافی چند منظوره است که به حفاظت منابع و جاذبه های طبیعی، ساماندهی گذران اوقات فراغت و زیبایی منظر کمک می کند.

G۱- پارک و فضای سبز عمومی

G۲- پارک فرهنگی با غلبه فضای سبز

G۳- پارک و باغ مفاخر

G۴- پارک آبی تفریحی گردش با غلبه فضای سبز

G۵- پارک نمایشگاهی ملی منطقه ای با غلبه فضای سبز

G۶- پارک های خطی همجوار بستر رودخانه های فصلی

- محورهای سبز و گردشگری در بستر طبیعی رود، دره و مسیلهها

فقدان توجه به عناصر ارزشمند طبیعی باعث گردید، تا آنها در حد مجاری گذر آبهای سطحی بی هیچ ارتباطی با شهر و ساکنانش تلقی شده که پیامدهای چنین نگرشی عدم حضور و استفاده مناسب از این عناصر طبیعی در سطح شهر شده است. ایجاد سرزندگی در محیط شهری، مستلزم توجه به گستره طبیعی شهر، با هدف حفاظت و نگهداری عناصر و اجزای سازنده محیط طبیعی، همچنین توسعه آنها، در فضای سیال و جاری در محیط شهری است. تحلیل ساختار طبیعی شهر قزوین حاکی از وجود قابلیت های طبیعی برای شکل گیری سیمای شهری مطلوب و با هویت است. بنابراین در ساختار جدید پیشنهادی، با درس آموزی از تجارب زیانبار گذشته، سعی شده از طریق شناسایی منابع و جاذبه های با ارزش طبیعی در شهر و حومه، راههای حفاظت و استفاده بهینه از آنها در چارچوب طرحهای ویژه اجرایی ارائه گردد. براساس این ملاحظات در طرح جدید، تمهیدات گوناگونی برای

تحقق، تقویت و توسعه شبکه ای از فضاهای سبز و گردشگری با تاکید بر ظرفیت های طبیعی ارزشمند اندیشیده و طراحی شده است. از جمله این اقدامات می توان به موارد زیر اشاره کرد.

الف - محور سبز و گردشگری باراجین^(۱)

رودخانه باراجین در جانب شرق شهر مسیر شمالی - جنوبی را طی می کند. به بیان دیگر این رودخانه در حاشیه شرقی شهر جریان داشته و با طی مسافتی از میدان ورودی شهر عبور کرده و در دل باغات ادامه می یابد. در راستای سیاستهای تعریف شده در چشم انداز توسعه، مبتنی بر حفظ نواحی با ارزش زیست محیطی و منظر طبیعی و استفاده بهینه از مزایای طبیعی طرحها، توجه به مسیر به عنوان عنصری فضا ساز و شاخص مدنظر می باشد. بنابراین در حاشیه رودخانه مذکور محور سبز و گردشگری توأم با فعالیتهای تفریحی - فراغتی از جمله ایجاد مسیرهای پیاده، دوچرخه و فضاهای مکث تفریحی مورد توجه قرار گرفته است.

ب - محور سبز و گردشگری آلولک (بازار)^(۲)

رودخانه آلولک (بازار) نیز از جمله جاذبه های طبیعی درون شهری است که در راستای شمالی - جنوبی پس از طی دامنه های شمالی از درون بافت شهری عبور کرده و موجب ایجاد فضاهای باز و گسترده شده است. این رودخانه در ابتدای ورود به شهر بدون ساماندهی از کنار توسعه های جدید شهری در مجاورت شهرکهای مینودر و کوثر به شکل طبیعی و در انتها بدون ارتباط با فضا و محیط شهری پیرامون خود به صورت کانال روباز و نابسامان تا بخش جنوب غربی شهر ادامه می یابد. این نهر از تقاطع نواب تا میدان تره بار توسط بافت فرسوده و نابسامان احاطه گردیده و ورود فاضلاب منازل به بستر نهر، بر چهره نامناسب آن می افزاید. این حرکت با گذر از حاشیه میدان تره بار در دل باغات ادامه پیدا می کند. در ساختار پیشنهادی سعی شده است تا این محور به عنوان محور سبز و گردشگری توأم با فعالیتهای تفریحی و فراغتی، ارتباط پهنه سبز و گردشگری واقع در شمال اتوبان با بدنه شهر و هسته های شهری به نحوی مناسب تقویت و توسعه یابد.

ج - محور سبز و گردشگری نجم آباد

رودخانه نجم آباد نیز در حاشیه غربی شهر، مسیر شمالی - جنوبی را طی کرده و با عبور از حاشیه باغات غربی شهر با اتصال به رودخانه آلولک از مجاورت میدان تره بار وارد اراضی و باغات جنوب غربی شهر می شود. این محور نیز به عنوان سومین محور گردشگری در بستر طبیعی پیشنهاد گردیده است که زمینه پیوند باغات را با شهر فراهم می کند.

در اراضی حاشیه این رودخانه علاوه بر ایجاد پوشش سبز گیاهی، ایجاد فعالیتهای تفریحی - فراغتی و گردشگری شامل انواع فضاهای تفریحی، مسیر پیاده، پیست دوچرخه و ... پیشنهاد گردیده است.

GV - پارک های خطی ورودی های شهر با طراحی شهری ویژه

ورودی های شهر با وجود عناصر با سابقه تاریخی و طبیعی (باغات) در حاشیه خود در اثر ساخت و سازهای نابجا و نابسامان با عملکردهای نامناسب دچار اغتشاشات بصری و آلودگی مورد آسیب قرار گرفته و نقش خود را به عنوان فضاهای هویت بخش از دست داده اند.

در ساختار جدید در جهت ساماندهی پهنه های ورودی شهر قزوین، این پهنه ها متناسب با موقعیت قرارگیری به صورت مجموعه ای از فضاهای سبز و فعالیت مورد توجه و طراحی قرار گرفته است.

(۱) نام قدیم آن ارنزک است.

(۲) نام قدیم آن دیزج است.

محورهای عمده ورودی شهر شامل محورهای ورودی که در درون محدوده شهر حدفاصل بدنه شهر و رینگ نسیم شمال قرار گرفته اند و محورهای ورودی خارج از محدوده طرح شهر که در غالب موارد در پهنه های باغی قرار دارند.

الف - ورودی مینودر (حاشیه بلوار آیت الله خامنه ای)

در وضع موجود در مجاورت این محور انواع کاربریهای کارگاهی، صنعتی، مسکونی، تجاری و تفریحی شکل گرفته اند که در غالب موارد از کیفیت بصری بسیار نامناسب و نامطلوبی برخوردار می باشند. در برنامه ریزی طرح ضمن پیشنهاد مبتنی بر حذف، تغییر و تبدیل کاربریهای موجود در اطراف این محور به عملکردهای گردشگری و تثبیت فعالیتهای مرتبط با تفریحی و گردشگری، ایجاد فضای سبز عمومی به عمق ۱۵۰ متر در دو طرف این محور در نظر گرفته شده است تا بدین وسیله توسعه در حاشیه آن تحت کنترل درآید. طرح ساماندهی با غلبه فضای سبز و هماهنگ با ضوابط میراث بوده و فضای سبز پیشنهادی به دلیل سابقه شکل گیری می تواند در قالب توسعه باغات مثمر بدون سلب مالکیت و توسط مالکان انجام پذیرد، مورد نظر قرار گرفته است.

ب- ورودی الوند-تهران، ورودی زنجان - رشت و ورودی تاکستان- زنجان

این محورها به عنوان محورهای ورودی شهر در برگزیده بیشترین حجم کارگاههای مزاحم و غیر مزاحم در حاشیه خود می باشند که در غالب موارد آلاینده و فاقد کیفیت بصری مناسب بوده و اساساً خوشایند محور ورودی شهر قزوین نیستند. ضمن پیشنهاد مبتنی بر خارج نمودن این کارگاهها و انتقال آنها به شهرکهای کارگاهی و صنعتی، ایجاد بدنه سبز و پارک در دو طرف ورودی های فوق مورد تأکید است و در صورتی که عملکرد باغی غلبه داشته باشد حفظ و تقویت باغات اولویت خواهند داشت.

ج - ورودیهای شهر صنعتی البرز و ورودی بوئین زهرا

این دو ورودی که در جنوب شهر واقع شده اند، به طور غالب محصور شده با پهنه های باغی می باشند که با توجه به اهمیت باغات با همین عملکرد مورد تأکید قرار گرفته اند. بدین ترتیب تقویت پوشش گیاهی باغی در پهنه های همجوار آنها مورد نظر است.

د - محورهای ورودی واقع در داخل محدوده شهر

این محورها در غالب موارد در داخل محدوده شهر پیش بینی شده به عنوان پارک و فضای سبز یا با غلبه این کاربری پیشنهاد شده اند. مهمترین این محورها عبارتند از :

- محور حد واسط فلکه تهران قدیم تا رینگ نسیم شمال که در وضع موجود، صنایع، کارگاهها و انبارها در دو طرف این محور را اشغال کرده است تغییر و تبدیل و اصلاح کاربری های صنعتی، کارگاهی، انبار در دو طرف و تبدیل آنها به تجهیزات توریستی با غلبه فضاهای سبز و پارک منتهی به مکان های تاریخی مورد تأکید می باشد.

- جاده فارسیان حد واسط بلوار جمهوری تا رینگ نسیم شمال، اصلاح تدریجی کاربری های پهنه های همجوار و توسعه فضای سبز و پارک.

- بلوار میرزا کوچک خان حد فاصل میدان جهاد تا رینگ نسیم شمال^(۱)، اصلاح، تغییر و تبدیل کاربری های صنعتی کارگاهی به تجهیزات تاسیسات توریستی تفریحی با گذران اوقات فراغت با غلبه فضاهای سبز و پارک.

- محور تاکستان حد فاصل تقاطع جمهوری اسدابادی تا رینگ نسیم شمال اصلاح تدریجی کاربریهای پهنه های همجوار و توسعه فضاهای سبز و پارک.

- بلوار سیدجمال الدین اسدابادی از خیابان شهید انصاری و امتداد آن به طرف جاده تاکستان که در وضعیت فعلی، حجم زیادی از کارگاهها و صنایع در دو طرف این محور را اشغال کرده. اصلاح و تغییر کاربری و عملکرد فضاها در قالب پهنه های سامان یافته.

- بلوار آیت الله خامنه ای و امتداد محور فلسطین تا رینگ نسیم شمال (در شرق) که در قالب فضاهای سبز و فعالیتهای سازگار تعریف شده است.

^(۱) در وضعیت فعلی دو طرف این محور نیز توسط کارگاهها و انبارها اشغال شده است.

- در محورهای مذکور به طور غالب انتقال صنایع و کارگاهها به خارج از شهر و نیز تقویت فضاهای سبز و باز در قالب ایجاد پوششهای گیاهی در بدنه محورها پیشنهاد شده است و در فضای سبز ایجاد شده فقط استقرار فعالیتهای خدماتی رفاهی اجتماعی مجاز شناخته شده است.

G⁸ - حرائم با پوشش گیاهی

فضای سبز اطراف حرائم "G⁸"

یکی از عمده ترین عوامل در ایجاد لبه در شهر خطوط برق فشار قوی و حرائم آزادراه می باشد. این خطوط متناسب با قدرت شبکه، دارای حریم است. حریم این تاسیسات و آزادراه نیز می تواند به صورت فضاهای سبز خطی بدون پوشش گیاهی درختی بلند احداث شده و در اختیار شهر قرار گیرد.

۳- معیارهای مربوط به همجواریها و دسترسی های مجاز در اراضی با کاربریهای مختلف

مسکونی

- در مجموعه های مسکونی با بیش از ۲۰ واحد مسکونی در یک قطعه زمین، اختصاص ۵٪ کل زیربنای مجاز به احداث واحدهای خدماتی غیر تجاری (غیرقابل تفکیک)، جهت سرویس دهی به ساکنین مجموعه، بلامانع است. بدیهی است قرارگیری واحدهای خدماتی نظیر سالن اجتماعات، کتابخانه، مهدکودک و ... در این مجموعه ها در طبقه همکف باید باشد. در شرایط فوق رعایت مقررات ساختمانی و تعداد پارکینگ های مورد نیاز واحدهای فعالیتی و خدماتی مربوطه (ورزشی، فرهنگی و ...) بصورت متمرکز الزامی است. این واحدهای جز مشاعات ساختمان محسوب می گردد.
- در مجموعه های مسکونی با بیش از ۵۰ واحد مسکونی در یک قطعه زمین، اختصاص ۱۰٪ کل زیربنای مجاز به احداث واحدهای خدماتی غیر تجاری (غیرقابل تفکیک)، جهت سرویس دهی به ساکنین مجموعه، بلامانع است. بدیهی است قرارگیری واحدهای خدماتی نظیر سالن اجتماعات، کتابخانه، مهدکودک و ... در این مجموعه ها در طبقه همکف باید باشد. این واحدهای جز مشاعات ساختمان محسوب می گردد.
- احداث کتابخانه و واحدهای کانون پرورش فکری و نوجوانان، احداث واحدهای آموزشی خصوصی (غیرانتفاعی)، با رعایت تراکم ساختمانی حوزه مربوطه و ضوابط خاص کاربری های مربوطه و تأیید شهرداری در قطعات با کاربری مسکونی (به صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در جنب گذرگاه های با عرض حداقل ۱۲ متر، مجاز می باشد.
- احداث فضاهای ورزشی مانند زمین های ورزشی و محل های بازی روباز با رعایت ضوابط خاص کاربری های مربوطه و تأیید شهرداری در قطعات با کاربری مسکونی (به صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی) در جنب گذرگاه های با عرض حداقل ۱۲ متر مجاز می باشد.
- احداث فضاهای مذهبی (مسجد، حسینیه، مکان های آیینی اقلیت های مذهبی) با رعایت جوانب فنی و تأیید شهرداری در قطعات با کاربری مسکونی (به صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در قطعات با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع، در جنب گذرگاه های با عرض حداقل ۱۶ متر، بلامانع است.
- احداث پارکینگ عمومی با رعایت ضوابط خاص کاربری های مربوطه و تأیید شهرداری قطعات با کاربری مسکونی (به صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در جنب گذرگاه های با عرض حداقل ۱۲ متر، مجاز می باشد.
- خدمات آموزشی مانند مهدکودک - آمادگی - کودکستان با رعایت جوانب فنی و تأیید شهرداری در قطعات با کاربری مسکونی (به صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در جنب گذرگاه های با عرض حداقل ۱۲ متر، بلامانع است.
- خدمات درمانی، مانند ساختمان پزشکان - تزریقات، پایگاه بهداشت با رعایت جوانب فنی و تأیید شهرداری، در قطعات با کاربری مسکونی (به صورت غیر هم نشین و به صورت ساختمان مستقل و همجوار با کاربری مسکونی)، در جنب

گذرگاه‌های با عرض حداقل ۱۲ متر، بلامانع است.

- استقرار بخشی از عملکردهای تأسیسات و تجهیزات شهری با رعایت جوانب فنی و تایید شهرداری بلامانع است.
- از تداخل عملکردهای سکونتی و غیرسکونتی در هر طبقه بایستی شدیداً جلوگیری شود، به طوری که کل هر طبقه یا مسکونی و یا غیرمسکونی باشد و تعداد طبقات تخصیص یافته به سکونت کاملاً مشخص باشد. همچنین در همجواری فعالیت مسکونی با فعالیت‌های تجاری، اداری و سایر عملکردهای خدماتی پیش‌بینی ورودی مجزا برای واحدهای مسکونی الزامی است.
- طبقات غیرمسکونی مختلط با سکونت بایستی در طبقات پایین و طبقات مسکونی در طبقات فوقانی قرار گیرد.
- استفاده به عنوان واحدهای اقامتی نظیر پانسیون با موافقت بلامانع است.

◀ استفاده‌های ممنوع در کاربری مسکونی

- تخصیص هر نوع فعالیت به غیر از موارد مندرج در استفاده‌های مجاز و مشروط در اراضی مسکونی ممنوع می‌باشد.
- صدور هرگونه مجوز فعالیت تجاری و غیرمسکونی در حوزه اراضی و املاک مسکونی مشروط به رعایت کلیه جوانب و الزامات یاد شده در قسمت استفاده‌های مشروط مسکونی بوده و به غیر از آن ممنوع و تخلف محسوب می‌گردد.

کاربری تجاری

◀ استفاده‌های مجاز در کاربری تجاری

استفاده‌های مجاز در حوزه اراضی تجاری در قالب چهار مقیاس پیش‌بینی شده است:

- الف - خدمات تجاری محله‌ای: فعالیت‌های تجاری مجاز در مراکز محله محدود به احتیاجات اولیه یا روزمره ساکنین محله‌ها می‌باشد مانند: واحدهای خرده‌فروشی مانند قصابی، نانوايي، لبنیاتی و خواربار فروشی، میوه‌فروشی و دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشک.
- ب- خدمات تجاری مراکز ناحیه‌ای: فعالیت‌های تجاری مجاز در مراکز ناحیه‌ای محدود به نیازهای درجه دوم یا احتیاجات هفتگی ساکنین نواحی می‌باشد مانند: سوپر مارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل‌فروشی، شعب بانک‌ها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه، پلیس ۱۰۱، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی و موارد مشابه.
- پ- خدمات تجاری مراکز منطقه‌ای: فعالیت‌های تجاری مجاز در مرکز منطقه‌ای خدماتی هستند که به صورت ماهانه و به منظور خریدهای تخصصی، مورد نیاز شهروندان می‌باشند، مانند: ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسي، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارپایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان.
- ث - خدمات تجاری مراکز شهری: این خدمات شامل انواع مراکز خدماتی مانند موارد اشاره شده می‌باشد: عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری و واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی، دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد-مؤسسات خیریه-اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)

◀ استفاده مشروط در کاربری تجاری

- احداث واحدهای فرهنگی مانند کتابخانه، سینما، تئاتر، خانه فرهنگ، سالن اجتماعات و ... مشروط به تامین پارکینگ‌های مورد نیاز به صورت تلفیقی با کاربری تجاری در حوزه تجاری شهری و ناحیه‌ای مجاز می‌باشد. به منظور اعمال ضوابط تشویقی به‌ازای هریک صندلی مفید در فضای فرهنگی، یک مترمربع فضای تجاری مزاد بر تراکم مجاز قابل احداث خواهد بود. در صورت اعمال تغییر ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، تغییرات مذکور در این ضابطه نیز اعمال خواهد شد.
- احداث واحدهای بهداشتی-درمانی مرتبط با فعالیت‌های فنی جهت امداد رسانی به سوانح ناشی از کار و مرتبط با بهداشت کار مجاز به استقرار در حوزه اراضی تجاری هستند.
- احداث فضاهای سبز عمومی بصورت گذرهای سبز عمومی و پارک‌ها و فضای سبز و باز عمومی بلامانع است.
- احداث کاربری مذهبی در اراضی تجاری وقفی مجاز است.
- تثبیت عملکردهای تجاری مجاز موجود به عنوان حقوق مکتسبه در حاشیه بزرگراه‌ها منوط به تهیه طرح‌های ویژه و ارتقا عملکرد آنها به مقیاس شهری و حفظ و ترکیب عملکرد حرکتی بزرگراه‌ها، امکان‌پذیری تامین دسترسی سواره (کندرو و یا معبر جانبی و پشتی) و تامین پارکینگ مورد نیاز می‌باشد.
- احداث پارکینگ عمومی در راسته‌های تجاری برای جبران کمبود پارکینگ و نیز پارکینگ‌های احداث نشده و فروخته شده توسط شهرداری در محدوده‌های مورد نیاز برای رفع کمبود پارکینگ، مشروط به تایید شهرداری مجاز است.
- خدمات اتومبیل و واحدهای صنفی مرتبط اعم از مکانیسم‌های اتومبیل، نقاشان اتومبیل، فروشندگان و نصب‌کنندگان آنها، باتری‌سازان اتومبیل، آهن‌گران و صنعتگران اتومبیل، فروشندگان و تعمیرکنندگان گلگیر و رادیاتور و تعویض‌کنندگان و فروشندگان لاستیک و روغن اتومبیل به دلیل نیاز به توقف‌گاه‌های متعدد برای اتومبیل‌هایی که نیاز به خدمات دارند و به منظور جلوگیری از اثرات منفی ترافیکی و زیست‌محیطی بایستی در قالب مجموعه‌های خدمات اتومبیل، در محدوده اراضی پیش‌بینی شده برای استقرار مشاغل مزاحم، سازماندهی شوند.

◀ استفاده‌های ممنوع در کاربری تجاری

- استقرار صنوف مزاحم مانند واحدهای تعمیرگاهی و کارگاهی، صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاه‌های آهنگری، نجاری و ... در حوزه اراضی تجاری ممنوع است. اینگونه خدمات مزاحم می‌توانند در اراضی کارگاهی پیش‌بینی شده در نقشه طرح تفصیلی، مستقر شوند.
- اختلاط واحد مسکونی با واحدهای تجاری و اداری در یک طبقه و به صورت توأمان ممنوع است.
- احداث واحدهای مسکونی در طبقات زیرین واحدهای تجاری ممنوع است.

کاربری مختلط تجاری-اداری-خدماتی

◀ استفاده‌های مجاز در کاربری مختلط تجاری-اداری-خدماتی

- ایجاد مجموعه‌های تجاری-اداری و خدماتی، واحدهای عمده تجاری در مقیاس منطقه و شهر شامل مراکز بازرگانی و تجاری، فروشگاه‌های بزرگ، بانک‌ها، کلینیک پزشکی-درمانی و ... در کنار انواع کاربری‌های خدماتی، در طبقات مجاز است

- استقرار کاربری‌های خدماتی عمومی (فرهنگی، آموزشی، ورزشی، تفریحی، اقامتی و پذیرایی، اداری و درمانی و ...) مجاز است.

◀ استفاده‌های ممنوع در کاربری مختلط تجاری-اداری-خدماتی

- استقرار هرگونه فعالیت مزاحم و مولد آلودگی (صنایع و کارگاه‌های صنعتی، ...) وفق ضوابط زیست محیطی در این کاربری مجاز نیست.

کاربری آموزشی

◀ استفاده‌های مجاز در کاربری آموزشی

احداث مهدکودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه‌ای، کار و دانش، پیش‌دانشگاهی، مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی به همراه تمامی واحدهایی که در سطوح آموزشی فوق و تحت عنوان مدارس غیرانتفاعی فعالیت نموده و یا ایجاد خواهد شد، در حوزه آموزشی مجاز است.

رعایت ضوابط آموزش و پرورش و سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس کشور جهت احداث اینگونه واحدهای آموزشی الزامی است.

◀ استفاده مشروط در کاربری آموزشی

- ایجاد امکانات کمک آموزشی در جوار کاربری‌های آموزشی پس از تایید کاربری توسط شهرداری تا حداکثر ۱۰٪ تراکم مجاز ساختمانی امکان‌پذیر می‌باشد.

- احداث واحدهای فرهنگی محلی مانند کتابخانه، کانون پرورش فکری و ... حداکثر تا ۱۵٪ درصد تراکم مجاز ساختمانی مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز مطابق با ضوابط مربوط بلامانع است.

- احداث فضاهای ورزشی مانند زمین‌های ورزشی و محل‌های ورزشی روباز حداکثر تا ۱۵٪ مساحت قطعه با رعایت فاصله مناسب از فضای آموزشی، مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز مطابق با ضوابط مربوط (ضوابط کاربری ورزشی) بلامانع است.

- احداث فضاهای سبز عمومی بصورت گذرهای سبز و پارک‌های عمومی بلامانع است.

- ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق در صورت اعلام نیاز و ضرورت توسط سازمان ذیربط، بلامانع است.

- ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت شهرداری .

◀ استفاده ممنوع در کاربری آموزشی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری

استفاده‌های مجاز در کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری

تمامی مراکز آموزشی که ادامه تحصیل در آن نیاز به در دست داشتن مدرک پایان تحصیلات متوسطه دارد (دبیرستان، فنی و حرفه‌ای و کار و دانش) و تحت پوشش وزارت علوم تحقیقات و فن آوری و وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی و یا سایر مؤسسات ارائه کننده آموزش عالی باشد، در این حوزه قرار دارد. در این حوزه رعایت ضوابط و مقررات خاص دستگاه‌های استفاده کننده از این اراضی در هر مورد ضروری است.

استفاده‌های مشروط در کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری

- ایجاد کاربری فرهنگی بدون امکان استفاده از ضوابط تشویقی کاربری‌های فرهنگی حداکثر تا ۵ درصد تراکم ساختمانی مجاز بدون امکان تفکیک و تملک بلامانع است.
- ایجاد کاربری‌های ورزشی (سالن ورزش، زمین ورزش و ...) در داخل محوطه آموزشی و با رعایت فواصل مناسب از فضاهای آموزشی بدون امکان تفکیک، تملک و واگذاری و به صورت وابسته به واحد آموزش عالی بلامانع است.
- ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق در صورت اعلام نیاز و ضرورت توسط سازمان ذیربط، بلامانع است.
- ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت شهرداری .

استفاده ممنوع در کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

کاربری درمانی

استفاده‌های مجاز در کاربری درمانی

این حوزه شامل فعالیت‌هایی از قبیل مراکز بهداشت، کلینیک، درمانگاه، بیمارستان‌های تخصصی و عمومی، مرکز انتقال خون، زایشگاه، تیمارستان، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و مراکز دامپزشکی و ... می‌باشد.

استفاده مشروط در کاربری درمانی

- احداث مطب‌های خصوصی، کلینیک‌های تخصصی، ساختمان پزشکان، داروخانه و سایر حرف و فعالیت‌های وابسته به کاربری درمانی مشروط به اخذ تاییدیه وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در زمینه نوع فعالیت و استفاده از اراضی درمانی پس از تطبیق با ضوابط مندرج در این گزارش.
- احداث فضاهای ورزشی در حوزه اراضی بهداشتی و درمانی متناسب با کارکرد و عملکرد واحد درمانی، حداکثر ۱۰٪ درصد از تراکم مجاز، بلامانع است.
- ایجاد تأسیسات شهری مورد نیاز از قبیل پست برق، ایستگاه تنظیم فشار گاز و موارد مشابه در صورت اعلام نیاز توسط سازمان‌های مربوطه.

استفاده ممنوع در کاربری درمانی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

کاربری فرهنگی-هنری

استفاده‌های مجاز در کاربری فرهنگی-هنری

اراضی فوق جهت احداث موزه، کتابخانه، محل بازی کودکان، سینما، تئاتر و فرهنگسرا، سالن اجتماعات، خانه‌های فرهنگ، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، مجموعه‌های تفریحی، نمایشگاه، بنیادها و کانون‌ها، بناهای یادبود، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما و ... استفاده خواهد شد. رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در استفاده از این اراضی الزامی است.

استفاده‌های مشروط در کاربری فرهنگی-هنری

- به‌منظور تشویق ایجاد سالن‌های تئاتر و سینما، به ازای هر یک صندلی تماشاچیان، ایجاد یک مترمربع فضای تجاری غیرقابل تفکیک، با رعایت کلیه ضوابط اراضی تجاری و حداکثر تراکم مجاز ساختمانی بلامانع است.
- ایجاد واحدهای آموزشی متناسب با فعالیت حوزه فرهنگی، بدون امکان تفکیک و تملک، حداکثر تا ۱۰ درصد از تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.
- ایجاد کاربری ورزشی (سالن ورزش، زمین ورزش و ...) در داخل محوطه فرهنگی، تا حداکثر ۱۰ درصد از مساحت زمین، بدون امکان تفکیک، تملک و واگذاری و به‌صورت وابسته به واحد فرهنگی بلامانع است.
- در صورت توافق و اخذ تایید از وزارت ارشاد اسلامی ایجاد کاربری‌های مذهبی در این اراضی مجاز خواهد بود.
- احداث تأسیسات شهری از قبیل پست برق و ایستگاه تنظیم فشار گاز در صورت اعلام ضرورت توسط سازمان ذیربط مجاز خواهد بود.

استفاده ممنوع در کاربری فرهنگی-هنری

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

کاربری مذهبی

استفاده‌های مجاز در کاربری مذهبی

مسجد، حسینیه، تکیه، اماکن مذهبی اقلیت‌های دینی همچون کلیسا، کنسیه، هیئت‌ها، مصلی، مهدیه‌ها و ... در این حوزه قرار دارند. با توجه به جایگاه کاربری‌های مذهبی، ایجاد این کاربری‌ها در کلیه اراضی وقفی مجاز می‌باشد.

استفاده‌های مشروط در کاربری مذهبی

- ایجاد کاربری‌های درآمدزا از قبیل کاربری‌های تجاری، اداری به‌صورت استیجاری و پیوسته به کاربری مذهبی در حد تامین هزینه‌های کاربری مذهبی بدون امکان تفکیک و تملک با رعایت ضوابط این دستورالعمل تا حداکثر ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.
- ایجاد کاربری فرهنگی بدون امکان استفاده از ضوابط تشویقی کاربری‌های فرهنگی حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز بدون امکان تفکیک و تملک بلامانع است.
- احداث تأسیسات شهری از قبیل پست برق و ایستگاه تنظیم فشار گاز در صورت اعلام ضرورت توسط سازمان ذیربط مجاز خواهد بود.

استفاده ممنوع در کاربری مذهبی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

کاربری اداری و انتظامی

استفاده‌های مجاز در کاربری اداری و انتظامی

کلیه فعالیت‌های خدماتی ادارات، نهادها و سازمان‌ها که به صورت ارائه خدمات غیرتولیدی در اختیار مردم قرار می‌گیرد. شهرداری، شورای شهر، دادگستری، دفاتر پست، کلانتری‌ها، راهنمایی و رانندگی، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، اداره انتظامی، آگاهی، مخابرات، پایگاه‌های نظامی، سازمان‌ها، ادارات آب و برق و گاز و مخابرات، تأمین اجتماعی، مجتمع‌های قضایی و ... در این حوزه قرار دارد. این اراضی جهت احداث ساختمان‌های مورد نیاز دستگاه‌های دولتی و سازمان‌های وابسته به آنها اختصاص یافته است.

استفاده مشروط در کاربری اداری و انتظامی

- ایجاد کاربری‌های فرهنگی، مذهبی، ورزشی و تجاری به صورت محدود متناسب با نیاز کارکنان، مشروط به تایید مدیریت شهری، از قبیل سالن اجتماعات، آمفی تئاتر، زمین ورزشی و مسجد حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز می‌باشد.
- ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق، ایستگاه تنظیم فشار گاز و موارد مشابه مشروط به اعلام ضرورت توسط سازمان مربوط مجاز محسوب می‌شود.
- ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت شهرداری بلامانع است.

استفاده ممنوع در کاربری اداری و انتظامی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

کاربری ورزشی

استفاده‌های مجاز در کاربری ورزشی

شامل زمین‌های ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز، زمین‌های بازی، باشگاه‌ها، زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی، استخرها، مجموعه‌های ورزشی، زورخانه و مجموعه‌های آبی ورزشی در مقیاس‌های مختلف محله، ناحیه، منطقه و شهر است. ضمناً تمامی واحدهایی که به صورت مجرد و یا ترکیبی مانند استخر، سونا و امثال آنها فعالیت می‌نمایند، کاربری ورزشی تلقی شده و تابع ضوابط و مقررات این کاربری است.

استفاده مشروط در کاربری ورزشی

- در حوزه کاربری ورزشی در صورت وجود فضای مازاد بر نیازمندی‌های ورزشی احداث واحدهای فروش لوازم ورزشی، فروش آب میوه و اغذیه، پارکینگ عمومی، فروش کتاب و مجلات ورزشی، واحدهای درمانی و کمک‌های اولیه به صورت پیوسته و غیرمستقل با تصویب مجری طرح مجاز می‌باشد. احداث اینگونه واحدها حداکثر در ۳۰ درصد از مساحت طبقه همکف مجاز می‌باشد.
- ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق، ایستگاه تنظیم فشار گاز و موارد مشابه مشروط به اعلام ضرورت توسط سازمان مربوط مجاز می‌باشد.

- ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت از شهرداری مجاز است.
- احداث فضاهای ورزشی خصوصی و باشگاه‌های ورزشی پس از اخذ تائید از سازمان تربیت بدنی و شهرداری بلامانع است.

◀ استفاده ممنوع در کاربری ورزشی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.
کاربری تفریحی و توریستی

◀ استفاده‌های مجاز در کاربری تفریحی و توریستی

تمامی واحدهایی که می‌توانند علاوه بر مردم شهر در خدمت مسافریین اعم از عبوری و میهمان قرار گیرند شامل هتل، متل، مهمانسرا، رستوران، مسافرخانه، هتل، مهمانسرا، اردوگاه جهانگردی، شهرسازی تفریحی ویژه، پارک‌های آبی، پارک‌های جنگلی، اردوگاه‌های جهانگردی و باغ وحش در این حوزه قرار دارند. رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در استفاده از این اراضی ضروری است.

◀ استفاده‌های مشروط در کاربری تفریحی و توریستی

- ایجاد واحدهای تجاری بصورت پیوسته و مرتبط با عملکرد مجموعه حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز، بدون امکان تفکیک پس از تایید شهرداری بلامانع است.
- ایجاد کلیه امکانات ورزشی در این اراضی و حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز بدون امکان تفکیک و تملک بلامانع است.
- ایجاد و احداث کاربری‌های فرهنگی مانند سینما، سالن اجتماعات، سالن تئاتر و ... بدون امکان استفاده از ضوابط تشویقی کاربری‌های فرهنگی و حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز بدون امکان تفکیک و تملک بلامانع می‌باشد.
- ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق در صورت اعلام نیاز و ضرورت توسط سازمان ذیربط، بلامانع است.
- ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت شهرداری.

◀ استفاده ممنوع در کاربری تفریحی و توریستی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.
کاربری تأسیسات شهری

◀ استفاده‌های مجاز در کاربری تأسیسات شهری

- تأسیسات شهری: ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، پست برق، نیروگاه و ...

◀ استفاده‌های ممنوع در کاربری تأسیسات شهری

ایجاد هرگونه کاربری بجز کاربری‌های مجاز، به هر وسعت و تحت هر شرایطی در این اراضی ممنوع است.

کاربری تجهیزات شهری

استفاده‌های مجاز در کاربری تجهیزات شهری

- تجهیزات شهری: ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، مراکز جمع‌آوری زباله، آتش‌نشانی، مراکز توزیع سوخت، میادین میوه و تره بار شهرداری، پایگاه اورژانس، نمایشگاه‌های دائمی، سایت حوادث غیر مترقبه و مراکز امداد و نجات هلال احمر.

استفاده‌های ممنوع در کاربری تجهیزات شهری

- ایجاد هرگونه کاربری بجز کاربری‌های مجاز و مشروط، به هر وسعت و تحت هر شرایطی در این اراضی ممنوع است.

کاربری پارک و فضای سبز

استفاده‌های مجاز در کاربری پارک و فضای سبز

- شامل تمامی فضاهای سبز تجهیز شده‌ای که امکان حضور و استفاده مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی فراهم آمده را دارا بوده و حد تقسیمات ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری را دربرگیرد. این فضا می‌تواند دربرگیرنده فضاهای سبز خصوصی، پارک‌های جنگلی، پارک‌های شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای و فضاهای سبز خطی و جزیره‌ای باشد.

استفاده‌های مشروط در کاربری پارک و فضای سبز

- ایجاد انواع کاربری‌های تفریحی، ورزشی، فرهنگی و تجاری بصورت غرفه‌های خدماتی، بدون امکان تفکیک و تملک و واگذاری اراضی در حداکثر ۵ درصد سطح اراضی، در صورت رعایت مندرجات این دستورالعمل بلامانع است.
- ایجاد تأسیسات شهری مانند پست برق و ایستگاه تنظیم فشار گاز در صورت اعلام ضرورت توسط سازمان مربوط مجاز خواهد بود.
- ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و امداد و نجات مشروط به اخذ موافقت شهرداری بلامانع می‌باشد.

استفاده ممنوع در کاربری پارک و فضای سبز

- هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

کاربری صنعتی

استفاده‌های مجاز در اراضی صنعتی

- اراضی این کاربری جهت ایجاد کارگاه‌ها، کارخانه‌های تولیدی و خدماتی صنعتی تیپ الف، براساس تقسیمات مصوب سازمان حفاظت محیط زیست پیش‌بینی شده است.
- احداث تعمیرگاه‌ها و واحدهای صنعتی کوچک از جمله در و پنجره‌سازی، نجاری، کانال‌سازی، آلومینیوم‌سازی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، تعویض روغنی و موارد مشابه که جزء ملزومات زندگی شهری اما به عنوان خدمات مزاحم و نیمه مزاحم شناسایی می‌شوند، در اراضی کارگاهی مجاز می‌باشد.
- ایجاد انبار، اتاقک نگهبانی، سرایداری و موارد مشابه در کارگاه‌ها و کارخانه‌های تولیدی در حد مجموعه ضوابط مندرج در این دستورالعمل بلامانع می‌باشد. هرگونه اجازه ساخت در اراضی صنعتی صرفاً با کسب مجوزهای لازم از سازمان محیط زیست و شهرداری می‌باشد.

استفاده‌های مشروط در کاربری صنعتی

- ایجاد واحدهای تجاری، اداری-خدماتی فقط در طبقات همکف بصورت مرتبط با عملکرد مجموعه مطابق با ضوابط پیشنهادی، بدون امکان تفکیک پس از تایید شهرداری بلامانع است.

استفاده ممنوع در کاربری صنعتی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

کاربری حمل و نقل و انبارداری

استفاده‌های مجاز در کاربری حمل و نقل و انبارداری

- احداث پایانه‌های باربری، بارانداز، سردخانه، انبار، پایانه‌های مسافربری اعم از تاکسی، اتوبوس، مینی‌بوس، سیستم حمل و نقل ریلی، ایستگاه‌ها و تاسیسات مرکزی مترو یا قطار شهری و پارکینگ‌های همگانی (با کارواش و مجتمع خدمات خودرو) مجاز می‌باشد. در جوار پایانه‌های مسافربری ایجاد پارکینگ‌های جنبی مجاز است.

استفاده‌های مشروط در کاربری حمل و نقل و انبارداری

- ایجاد واحدهای تجاری فقط بصورت پیوسته و مرتبط با عملکرد مجموعه حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز و تا سقف ۵۰۰ مترمربع، بدون امکان تفکیک پس از تایید شهرداری بلامانع است.

استفاده ممنوع در کاربری حمل و نقل و انبارداری

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

کاربری حریم

استفاده‌های مجاز در کاربری حریم

- رعایت کلیه ضوابط سازمان‌های متولی حریم‌های شهر الزامی است.
- رعایت حرایم و ضوابط ساخت و ساز مطابق با آیین‌نامه اجرایی مصوب هیأت وزیران به شماره ۳۶۱۶۴/ت/۲۵۰۸۸ه مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۲۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن ضروری می‌باشد.

حریم خیابان و بزرگراه

- انجام درختکاری و یا ایجاد فضای سبز در محدوده حریم سبز خیابان‌ها مجاز است.
- استقرار هرگونه کاربری در حریم بزرگراه مطابق قانون ایمنی راه و راه‌آهن و آیین‌نامه اجرایی قانون فوق خواهد بود.

حریم رودخانه

- حریم آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهرطبیعی یا سنتی، مرداب و برکه است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به‌عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است.

- حریم انهار طبیعی، رودخانه‌ها و مسیل‌ها (اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند) و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی برای عملیات لایروبی و بهره‌برداری که بنا به مورد و نوع مصرف و وضع رودخانه، نهر طبیعی و برکه به وسیله مراجع ذیصلاح تعیین می‌گردد. میزان حریم رودهای کرج و کن طی استعلام بعمل آمده از وزارت نیرو برابر ۱۲ متر از حد بستر می‌باشد.
- احداث فضای سبز در حاشیه مسیل‌ها و در محدوده حریم مسیل مجاز است.
- احداث آلاچیق سبک و تفریحی در حریم رودخانه مجاز می‌باشد.
- احداث مسیر عبور پیاده و دوچرخه و پارکینگ‌های موقت و کوتاه‌مدت حاشیه‌ای (بدون وجود ابنیه سبک و بنایی) برای خودروها در حاشیه محدوده حریم مجاز است.

■ حریم خطوط انتقال نیرو

تأسیسات برق‌رسانی نظیر خطوط انتقال برق، الزاما بایستی دارای حریم امنیتی باشد. تعیین این حریم در مقیاس‌های خرد شهری بسیار حایز اهمیت است.

- احداث فضای سبز عمومی در محدوده حریم درجه ۲ خطوط انتقال نیرو با رعایت ضوابط مربوط، مجاز می‌باشد.
- احداث مسیر عبور دوچرخه و پارکینگ موقت و کوتاه مدت اتومبیل در محدوده حریم درجه ۲ خطوط انتقال نیرو مجاز می‌باشد.
- احداث خیابان‌های عبوری سریع (بدون داشتن توقف بلند مدت) در محدوده حریم خطوط انتقال نیرو بلامانع است.
- رعایت حرایم پیشنهادی طرح الزامی است.

◀ استفاده‌های مشروط در کاربری حریم

- احداث تأسیسات شهری ضروری در حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های شهر تنها در حد محدود و با کسب مجوز از وزارت نیرو امکان‌پذیر است.
- استفاده از حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های شهر جهت احداث پارک‌های خطی و گردشگاه‌های عمومی و تفریحی و احداث سرپناه‌های سبک فصلی جهت عملکردهای پذیرایی و ورزشی با در نظر گرفتن سازه مناسب و رعایت مسائل فنی طغیان‌های فصلی و حجم دبی سیلاب و مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت مسیل‌ها، پس از کسب مجوزهای لازم مجاز است.
- عبور لوله گاز و سایر خطوط تأسیساتی از بستر و حریم رودخانه و مسیل، با موافقت وزارت نیرو بلامانع است. ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه‌های ذیربط خواهد بود.

◀ استفاده‌های ممنوع در اراضی محدوده حریم

- هرگونه ساخت و ساز دائم برای هر نوع فعالیتی در حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های طبیعی و کانال‌های احداث شده مرتبط با آنها توسط افراد حقیقی و حقوقی خصوص، ممنوع است.
- استقرار هرگونه فعالیت در داخل محدوده حریم مسیل‌ها که هنگام بارندگی و جریان سیلاب باعث غافلگیری افراد حاضر در محدوده حریم و تهدید سلامتی افراد شود ممنوع می‌باشد.
- احداث هرگونه ساختمان جدید در حریم خطوط فشار قوی انتقال برق ممنوع است و اراضی واقع در این حریم‌ها

- تنها می‌توانند به فضای سبز با کاربرد بصری و در شرایطی جهت محورهای ارتباطی اختصاص یابند.
- استقرار هرگونه فعالیت در محدوده حریم خطوط انتقال نیرو که توقف طولانی مدت تعدادی افراد در محدوده حریم را به دنبال داشته باشد، ممنوع می‌باشد.
 - در مسیر و حریم درجه ۱، اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی تا هر ارتفاع ممنوع است.
 - در حریم درجه ۲ فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی تا هر ارتفاعی ممنوع است.
 - رعایت حریم و ضوابط ساخت و ساز مطابق با آیین‌نامه اجرایی تصویب‌نامه هیأت وزیران به شماره ۳۶۱۶۴/ت/۲۵۰۸۸ مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۲۶ وزارت راه و شهرسازی و وزارت نیرو و اصلاحیه‌های بعدی آن می‌باشد.

کاربری اراضی در پهنه بندی ها و عناصر شهری و همجواری آنها از اهمیت زیادی برخوردار است. همجواری عملکردهای نامناسب موجب کاهش کیفیت محیط، کاستی کارائی و بهم ریختگی سیمای شهری می‌گردد. عملکردهای شهری را می‌توان در سکونت شامل طیفی از سکونت تک خانواری و خانوارهای دسته جمعی، خدماتی، آموزشی، اداری انتظامی، بهداشتی درمانی، فرهنگی مذهبی، ورزشی، تفریحی و فرهنگی اجتماعی، جهانگردی، پارک و فضای سبز و تجاری تأسیسات شهری شامل شبکه برق و ایستگاه های مربوط به شبکه گاز و ایستگاههای مربوطه، مخابرات و تأسیسات مربوطه، شبکه آب و تأسیسات مربوطه، شبکه فاضلاب و تأسیسات مربوطه و تجهیزات شهری شامل آتش نشانی، سرویس های عمومی، گورستان، گرمابه قلمداد کرد که هر یک مجموعه ای از زیربخش های عملکردی را شامل می‌گردند. عملکرد عناصر شهری بلحاظ همجواری با محورهای ارتباطی نیز می‌بایستی مورد توجه قرار گیرد. چراکه همجواری هم به جهت ایمنی جامعه و هم تأثیری که در کارائی محورهای ارتباطی دارد دارای اهمیت است. در جداول ارائه شده در این گزارش ضمن معرفی گروه های عمده عملکردی گروه های اصلی و زیرگروه ها و زیر مجموعه آنها نیز معرفی شده است و ضمن تعیین موقعیت استقرار در پهنه های شهری سکونت، فعالیت، مختلط و ... نوع همجواری با محورهای ارتباطی نیز مشخص شده است:

معیارهای مربوط (به استقرار کاربری ها در حوزه های عملکردی) مجاز، مشروط و ممنوع^۱

کاربری غالب و مراکز و کریدورها				گروه بندی عملکردی				
فضای باز	وسبز	مختلط	فعالیت	سکونت	عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	زیر گروه	گروه های اصلی	گروه های عمده
-	+	-	-	+	انواع الگوهای مسکن بر اساس ضوابط و مقررات بدون دسترسی از محورهای شریانی بزرگراه و آزادراه ها		سکونت خانوارها	سکونت یا اقامت
-	+	-	-	+	خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات بجز همجواری با دسترسی از محورهای شریانی بزرگراه و آزادراه ها	خدمات خوابگاهی	سکونت دسته جمعی	
-	+	-	-	+	پانسیون بجز همجواری با دسترسی از محورهای شریانی بزرگراه و آزادراه ها			خدمات
-	+	-	-	+	مهد کودک ، آمادگی همجوار محورهای دسترسی	آموزش رسمی	آموزشی	
-	+	-	-	+	دبستان همجوار محورهای دسترسی جمع و پخش کننده راهنمایی همجوار محورهای جمع و پخش کننده			
-	+	-	-	-	دبیرستان همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی های درجه ۲			
-	+	-	-	-	پیش دانشگاهی همجوار محورهای اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	-	هنرستانها و مراکز فنی و حرفه ای و کار و دانش همجوار محورهای اصلی درجه ۲			
-	+	-	-	-	خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولین ذهنی، جسمی و ...) همجوار محورهای جمع و پخش کننده	آموزش غیر رسمی		
-	+	-	-	-	کلاس های نهضت سوادآموزی و امثال آن همجوار محورهای جمع و پخش کننده			
-	-	+	-	-	دانشگاه و سایر مؤسسات آموزش عالی همجوار محورهای اصلی درجه ۲ و ۱	آموزش عالی		
-	-	+	-	-	مراکز و مؤسسات تحقیقاتی همجوار محورهای اصلی درجه ۲ و ۱			
-	-	+	-	-	سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه ها همجوار محورهای اصلی درجه ۲ و ۱	ادارات دولتی		
-	+	+	-	-	ادارات مرکزی بانکها همجوار محورهای اصلی درجه ۲ و ۱			
-	+	+	-	-	ادارات و دفاتر پست/ تلفن و مخابرات همجوار محورهای جمع و پخش کننده اصلی درجه ۲			

(۱) با نسبت سکونت بسیار کم و غلبه فعالیت (فعالیت از نوع غیر مزاحم)

^۱ - (-) ممنوع (+) مجاز (*) مشروط

کاربری غالب و مراکز و کریدورها				گروه بندی عملکردی			
فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	زیر گروه	گروه های اصلی	گروه های عمده
-	*۳	+	-	شهرداری های شهر، مناطق و نواحی همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	ادارات عمومی	اداری	
-	+	-	-	بنیادها و نهادهای عمومی همجوار محورهای درجه ۱ و ۲			
-	+	-	-	انجمن ها، کانون ها و تشکل های غیر دولتی (NGO ها) همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	*۳	+	-	دادگاه و مجتمع قضایی و پزشکی قانونی همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	قضایی و انتظامی		
مکانیابی خاص				مراکز اصلاحی (زندان و سایر مراکز اصلاحی)			
-	-	+	-	مراکز انتظامی، آگاهی، کلانتری، پاسگاه همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	خدمات سیار یا بیمارارن سرپایی		
-	+	+	-	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان همجوار محورهای اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	مراکز تنظیم خانواده و مشاوره همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	مراکز انتقال خون و بانک خون همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	مراقبت های پزشکی خدمات توانایی	بهداشتی و درمانی	
-	-	+	-	بیمارستان مراقبت از معتادان، بیمارارن روانی و ... معلولین ذهنی و جسمی همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	+	+	-	آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن، ام آر آی، رادیولوژی و فیزیوتراپی همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	+	+	-	خدمات کودکان و نوجوانان (دارالتأدیب، پرورشگاه)، شیرخوارگاه همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	امداد اجتماعی		
-	+	-	-	آسایشگاه، مراکز خدمات سالخوردهگان و معلولین همجوار محورهای اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	کلینیک های خصوصی ساختمان پزشکان همجوار محورهای جمع و پخش کننده درجه ۲ اصلی	خدمات درمانی		
-	+	+	-	خدمات و کلینیک دامپزشکی همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	+	+	-	حمام همجوار محورهای جمع و پخش کننده	بهداشتی		
+	-	+	-	سرویس های عمومی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و پارک ها و فضای سبز			
-	+	+	-	مسجد، تکیه، حسینیه و خانقاه، فاطمیه همجوار محورهای جمع و پخش کننده اصلی درجه ۲	مساجد و اماکن مذهبی	مذهبی	
-	+	+	-	کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاههای اقلیتهای دینی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	حوزه علمیه و نظایر آن همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	جهانگردی و اقامتی		
-	+	+	-	مسافرخانه همجوار محورهای جمع و پخش کننده محورهای درجه ۲			
-	+	+	-	هتل و هتل آپارتمان همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			

کاربری غالب و مراکز و کریدورها				گروه بندی عملکردی			
فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	زیر گروه	گروه های اصلی	گروه های عمده
+	+	+	-	موزه های تاریخی، موزه های آثار هنری و نمایشگاه همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۱ و ۲	موزه ها		خدمات
+	+	+	-	گالری ها، نگارخانه ها همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
+	+	+	-	فرهنگسرا، کتابخانه، خانه فرهنگ همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	-	+	-	استادیوم ها همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	مجموعه های ورزشی		
-	-	+	-	باشگاهها و مجموعه های ورزشی همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	+	+	-	سالنهای ورزشی مانند بدن سازی و ژیمناستیک و استخر همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	سالن های ورزشی	ورزشی	
-	+	+	-	سالن های ورزشی و تفریحی، سالنهای بلیارد، بولینگ و ... همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	ورزشی		
+	+	+	-	دوچرخه سواری، اسکیت و ...	پیست های ورزشی		
-	-	-	-	موتورسیکلت، اتومبیل، اسبدوانی (گستره ها در حریم شهر)	ورزشی		
-	+	+	-	زورخانه ها همجوار محورهای اصلی درجه ۲ و جمع و پخش کننده	ورزش های باستانی	تفریحی	
*	-	-	-	شهربازی همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
*	-	-	-	باغ پرندگان، باغهای گیاه شناسی همجوار محورهای اصلی درجه ۱			
-	+	+	-	سالنها و تالارهای برگزاری جشن همجوار محورهای اصلی درجه ۲			
+	+	+	+	پارکهای محله ای - ناحیه ای همجوار محورهای جمع و پخش کننده	پارکها	فضای سبز	اوقات فراغت
+	+	+	+	پارکهای منطقه ای شهری همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
+	*۱	+	*۱	پارکهای جنگلی و کمربند سبز حفاظتی همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
+	+	+	+	فضای سبز و پارکهای خطی حریمها همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲، بزرگراه و آزادراه	اجرای تئاتر، فیلم، نمایش	فرهنگی	
+	*	+	-	سالنهای کنسرت و نمایش همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
*	+	+	-	سینما - آمفی تئاتر همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			

فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	زیرگروه	گروههای اصلی	گروههای عمده
-	+	+	-	دفاتر ازدواج و طلاق همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	خدمات قانونی و حقوقی		
-	+	+	-	دفاتر اسناد رسمی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	دفتر وکلا همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	خدمات مسافرتی		
-	+	+	-	دفاتر تورها و آژانسهای مسافرتی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...) همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۱ و ۲	خدمات فنی-حرفه ای		
-	+	+	-	دفاتر مهندسی مشاور و مشابه آن همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	+	+	-	آتلیه ها- عکاسی ها و موارد مشابه همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	خدمات سرایداری نظافت - باغبانی و ... همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	ارائه خدمات به خانه ها و خانواده ها		
-	+	+	-	آرایشگاه زنانه، خیاطی زنانه همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	خشکشویی - لباس شوئی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	-	+	-	پیمانکاری ساختمانی، پیمانکار چوبکاری، کفپوش، نقاشی و ... همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	دفاتر خدمات ساختمانی		
-	+	+	-	مراکز هنری، موسیقی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	آموزشگاه های خصوصی علمی، فنی و تخصصی		
-	+	+	-	هنرهای نمایشی و زیبایی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	آموزشگاه ها و مؤسسات آموزشی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	رستوران با خدمات کامل همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	خدمات غذایی		
-	+	+	-	ساندوچ، رستوران با خدمات محدود همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	کافی شاپ، کافه تریا، قهوه خانه چایخانه همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	مراکز طبخایی کبابی، حلیم، جگرکی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	آمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	سفره خانه های سنتی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام همجوار محورهای اصلی درجه ۲	عمده فروشی کالاهای بادوام	عمده فروشی	
-	+	+	-	محصولات کاغذی، خاوروبار، پوشاک، گل و سایر کالاهای کم دوام همجوار محورهای اصلی درجه ۲	عمده فروشی کالاهای کم دوام		
-	+	+	-	سوپر مارکت های عمده شهروند، رفاه و سایر فروشگاههای بزرگ همجوار محورهای اصلی درجه ۲	فروشگاههای بزرگ و زنجیره ای	مجتمع های تجاری	
-	+	+	-	فروشگاههای تعاونی مصرف سازمانها و مشابه همجوار محورهای اصلی درجه ۲			
-	-	+	-	بازارهای میوه و تره بار همجوار محورهای اصلی درجه ۲	بازارهای روز		
-	*	+	-	بازارهای موقت روز همجوار محورهای اصلی درجه ۲			

کاربری غالب و مراکز و کریدورها				گروه بندی عملکردی				
فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	زیرگروه	گروههای اصلی	گروههای عمده	
-	+	+	-	فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	فروش دیگر کالاهای مصرفی			
-	+	+	-	سمساری و امانت فروشی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲				
-	+	+	-	فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی همجوار محورهای اصلی درجه ۲				
-	+	+	-	خوراکیار فروشی، سوپر مارکت، نانوايي، بقالی، عرضه مواد پروتئينی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه همجوار جمع و پخش کننده	فروش مواد خوراکی			
-	+	+	-	میوه و سبزی فروشی همجوار محورهای جمع و پخش کننده				
-	+	+	-	کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار، ادویه و غیره) همجوار محورهای جمع و پخش کننده اصلی درجه ۲				
-	+	+	-	داروخانه و دراگ استور همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبتهای فردی			
-	+	+	-	لوازم آرایشی و زیبایی همجوار محورهای جمع و پخش کننده اصلی درجه ۲				
-	+	+	-	لوازم مربوط به چشم و عینک همجوار محورهای جمع و پخش کننده اصلی درجه ۲				
-	+	+	-	شعب بانکهای دولتی و خصوصی همجوار محورهای جمع و پخش کننده اصلی درجه ۲	بانکها			
-	+	+	-	صرافی همجوار محورهای جمع و پخش کننده اصلی درجه ۲				
-	+	+	-	صندوقهای قرض الحسنه و سایر مؤسسات مالی - اعتباری همجوار محورهای جمع و پخش کننده اصلی درجه ۲	واحدهای اعتباری و مالی	امور مالی و بیمه	خدماتی تجاری	
-	+	+	-	عرضه اوراق بهادر و سهام و مدیریت، کارگزاری ها و خدمات تبادل اوراق بهادار همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	واحدهای سرمایه گذاری و اوراق بهادار			
-	+	+	-	مؤسسات بیمه همجوار محورهای اصلی درجه ۲	تشکيلات مرتبط با بیمه			
-	+	+	-	عملکرد یا تشکيلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته های فوق قرار نگرفت همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	سایر مؤسسات مالی و اعتباری			
-	+	+	-	بنگاه های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان و مزرعه همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	معاملات ملکی	معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا		
-	+	+	-	اژانس اتومبیل، اجاره ماشین سواری و دوچرخه همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	اجاره و کرایه کالا			
-	-	+	-	دفاتر اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشینهای سنگین همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲				
-	+	+	-	اجاره کالاهای تفریحی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	اجاره و کرایه کالا			
-	+	+	-	کرایه ماشینها و تجهیزات اداری و صنعتی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲				
-	+	+	-	اجاره کالاهای تفریحی همجوار محورهای اصلی درجه ۲				
-	+	+	-	اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی و ...) همجوار محورهای اصلی درجه ۲				
-	+	+	-	آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن و MRI همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	خدمات درمانی بخش خصوصی			خدمات فنی، علمی و حرفه ای
-	+	+	-	فیزيوتراپی و رادیولوژی همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲				
-	+	+	-	کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲				
-	-	+	-	خدمات دامپزشکی همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲				

کاربری غالب و مراکز و کربدورها				گروه بندی عملکردی			
فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	زیرگروه	گروههای اصلی	گروههای عمده
-	-	+	-	بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	فروش اتومبیل	عملکردهای مرتبط با اتومبیل	خدمات تجاری
-	-	*	-	بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه سنگین (مینی بوس، اتوبوس، کامیون و ...) همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	-	+	-	بنگاه فروش دوچرخه و موتور سیکلت همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	خدمات اتومبیل		
-	-	+	-	فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	-	+	-	خدمات و تعمیرات اتومبیل های سبک همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تأسیسات خانگی، اداری و ساختمانی	عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات	
-	-	+	-	فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده، فرش، قالی، موکت و ...) همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	-	+	-	فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی (تأسیسات ساختمانی، تأسیسات گرمایش و سرمایش، لوازم بهداشتی ساختمان، خدمات نقاشی، کاغذ دیواری، گچبری و ...) همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	+	+	-	فروش لوازم و تجهیزات باغبانی (خدمات و فروش لوازم تخصصی باغبانی، فروش گل و بوته و گیاه و ...) همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	+	+	-	فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم صوتی- تصویری، تجهیزات پزشکی و ...) همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	-	+	-	فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ، سرامیک، موزائیک و سنگ) همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	+	+	-	ابزار و رنگ فروشی همجوار محورهای اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	قفل و کلید سازی همجوار محورهای اصلی درجه ۲ و جمع و پخش کننده			
-	-	+	-	فروش و تعمیر لوازم و ماشین آلات صنعتی (پمپ، ماشین آلات کشاورزی و ...) همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	+	+	-	خدمات و تعمیرات لوازم خانگی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار) همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی با دوام		
-	+	+	-	فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشیهای موبایل همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	--	فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی اسباب بازی و آلات موسیقی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	فروش لوستر و آینه شمعدان همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	فروش کتاب، مجله، لوازم تحریر همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	فروش صنایع دستی / گل همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			
-	+	+	-	ساخت وسائل موسیقی همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			سرگرمی و آلات موسیقی
-	+	+	-	تهیه و فروش تابلو ، پلاکارد، مهره و همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲			تابلو جهت تبلیغات

کاربری غالب و مراکز و کریدورها				گروه بندی عملکردی			
فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	زیرگروه	گروه‌های اصلی	گروه‌های عمده
-	-	+	-	پایانه های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک) همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	حمل و نقل درون شهری	خدمات حمل و نقل (تمام تشکیلات مرتبط با جابجایی کالا یا مسافر)	تأسیسات و تجهیزات شهری
-	-	+	-	پایانه های جابجایی مسافر توسط خودروهای درستی سبک همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	*۳	+	-	پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده) همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			
-	*۳	+	-	استقرار بر اساس معیارهای سازمانهای مربوطه همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	کلانتری و راهنمایی و رانندگی	خدمات ایمنی	
-	*۳	+	-	استقرار بر اساس معیارهای سازمانهای مربوطه همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲	ایستگاههای آتش نشانی		
-	+	+	-	استقرار موقت در زمان بروز سوانح طبیعی (اسکان موقت) همجوار محورهای اصلی و جمع و پخش کننده	محل‌های اسکان اضطراری		
مکانیابی خاص (۱)				گورستان، غسلخانه و سایر خدمات متوفیان در حریم شهر	گورستان، غسلخانه و سایر خدمات متوفیان	امور متوفیان	
-	*۲	*۲	-	مراکز موقت جمع آوری زباله همجوار محورهای جمع و پخش کننده و اصلی درجه ۲	پمپ بنزین و CNG	سایر تأسیسات و تجهیزات شهری	
-	*۲	*۳	-	پمپ بنزین و CNG همجوار محورهای اصلی درجه ۱ و ۲			

(۱) در قالب مطالعات مکان یابی

(۲) با پیش بینی تمهیدات کافی برای جلوگیری از گسترش آلودگی های هوا، خاک و آب

(۳) در قالب مطالعات مکان یابی و پیش بینی حرایم کافی نسبت به کاربری های همجوار

ضوابط و معیارها در مراکز محلات، نواحی و مناطق و شهر و کریدورهای فعالیتی

رویکرد

کاربری زمین در قالب عملکردها از نوع محل سکونت، مکان کار و فعالیت، فضاهای گذران اوقات فراغت، مکان های آموزشی، بهداشتی و فرهنگی و اجتماعی، تأسیسات و تجهیزات شهری و نهایتاً مسیرهای رفت و آمد برنامه ریزی می گردد. به عواملی همچون شکل و موقعیت زمین، همجواری ها، فرصت های بهره وری وابسته است. ضوابط و مقررات توسعه بر مبنای برنامه ریزی فضایی، مجموعه ای از روابط انسان و محیط است و رویکرد آن حفظ محیط زیست، توسعه عدالت اجتماعی و ارتقاء کیفیت زندگی شهری می باشد.

تعریف محدوده های مدیریتی متأثر از ساختار ارائه شده در الگوی توسعه شامل محدوده مناطق، نواحی و محدوده محلات تعریف پهنه های عملکردی بر اساس سطح بندی سلسله مراتبی آنها شامل شهری، منطقه ای، ناحیه ای و محله ای هدایت نحوه شکل گیری کاربری ها بر اساس راهبردهای توسعه در پهنه های شهری در چهارچوب نظام ساختاری و سازمان فضایی

معرفی کاربری های مجاز، مشروط، ممنوع در پهنه های مختلف کنترل توسعه بر اساس مطلوبیت، تجانس و عدم تجانس همجواری عناصر کنترل توسعه در حریم پهنه و عناصر با ارزش فرهنگی، اجتماعی و میراثی حفظ محیط زیست در جهت توسعه پایدار محیط شهری توزیع کنترل شده تعداد واحدهای مسکونی در پهنه ها در جهت ایجاد تعادل در توزیع جمعیت و بهینه کردن بهره وری از فضاهای خدماتی، رفاهی و اجتماعی

ایجاد تعادل و تناسب در الگوی مسکن، متناسب با ویژگی های اقتصادی - اجتماعی جامعه هدایت گروه بندی های تراکمی با توجه به ساختار و سازمان فضایی مورد انتظار در الگوی توسعه ارائه معیارهای تأمین توسعه عناصر رفاهی اجتماعی شامل آموزشی، بهداشتی، درمانی، فرهنگی اجتماعی، اداری - انتظامی، ورزشی - تفریحی، تجهیزات و تأسیسات شهری و ... متناسب با سلسله مراتب عملکردی ارائه معیارهای توسعه عناصر تجاری - خدماتی متناسب با سلسله مراتب عملکردی تأکید و تقویت محورهای پیاده از طریق تقویت نفوذپذیری در بافت ها به ویژه پهنه بافت های با ارزش تقویت نفوذپذیری مناسب سواره به منظور تأمین دسترسی های ضروری در شرایط بحرانی نظام مند کردن سلسله مراتب محورهای ارتباطی و رعایت ملاحظات در همجواری کاربریها نظام مند کردن تأمین پارکینگ های خصوصی و عمومی با توجه به نوع و سطح عملکرد عناصر ارائه معیارهایی در جهت اصلاح و ارتقاء کیفیت سیمای شهری کنترل توسعه در حریم محورهای اصلی تردد و خطوط اصلی نیرو، آب، فاضلاب، گاز و نیز رودخانه، مسیل، قنات و ... ارائه معیارهایی در جهت تحقق پذیری طرح

طرح توسعه و عمران شهر قزوین

تعریف و ضوابط توسعه و ساخت و ساز در پهنه ها و کریدورها و پلاکهای تک عملکردی شهر

کاربری	همجواری با معابر	حد نصاب تفکیک مترمربع	حداقل مساحت زمین برای احداث مترمربع	حداکثر سطح اشغال بنا	حداکثر تعداد طبقات	تراکم به درصد	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	حداقل مساحت هر واحد مسکونی مترمربع	تعداد پارکینگ بازای هر واحد	
مسکونی	تراکم کم	۱۸۰	۹۰	%۶۰	۲	۱۲۰	۱۵	۷۵	۱	
		۱۸۰	۱۲۰	%۶۰	۳	۱۸۰	۱۵	۷۵	۱	
	تراکم متوسط	۲۴۰	۱۶۰	%۶۰	۳	۱۸۰	۱۵	۷۵	۱	
		۲۴۰	۱۸۰	%۶۰	۴	۲۴۰	۱۵	۷۵	۱	
	تراکم زیاد	۳۶۰	۱۸۰	%۶۰	۳	۱۸۰	۱۵	۷۵	۱	
		۳۶۰	۲۰۰	%۶۰	۴	۲۴۰	۱۵	۷۵	۱	
		۳۶۰	۲۴۰	%۶۰	۵	۳۰۰	۱۵	۷۵	۱	
	بافت های فرسوده	۱۸۰	۹۰	%۶۰	۲	۱۲۰	۱۵	۶۰	۱/۲	
		۱۸۰	۹۰	%۶۰	۳	۱۸۰	۱۵	۶۰	۱	
	بافت های حاشیه ای	۱۸۰	۹۰	%۶۰	۱	۶۰	۱۵	۷۵	۱	
		۱۸۰	۱۲۰	%۶۰	۲	۱۲۰	۱۵	۷۵	۱	
	ساختمان های متمرکز بلند مرتبه	در موقعیت های تعریف شده با حداقل عرض معبر ۲۰ همجوار متر	۳۰۰۰	۲۰۰۰	%۳۵	۱۲	۴۲۰	۱۵	۹۰	۱

طرح توسعه و عمران شهر قزوین

تعریف و ضوابط توسعه و ساخت و ساز در پهنه ها و کریدورها و پلاکهای تک عملکردی شهر

کاربری	مقیاس عملکردی	همجواری یا معابر	حد نصاب تفکیک مترمربع	حداقل مساحت زمین برای احداث مترمربع	حداکثر سطح اشغال بنا	حداکثر عمق عملکردهای غیرمسکونی	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	حداقل مساحت هر واحد مسکونی مترمربع	تعداد پارکینگ برای هر واحد سکونت و فعالیت
مراکز و کریدورهای محله‌ای	۶ متر تا ۱۰ متر	۲۴۰	۱۸۰	٪۶۰	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	۶ متر نسبت به معبر همجوار	به ازای هر واحد مسکونی ۱۵ متر فضای باز	طبق معیار پهنه همجوار	۱
	۱۰ متر تا ۱۶ متر	۲۴۰	۱۸۰	٪۶۰	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	۶ متر نسبت به معبر همجوار	به ازای هر واحد مسکونی ۱۵ متر فضای باز	طبق معیار پهنه همجوار	۱
مراکز و کریدورهای ناحیه‌ای	۶ متر تا ۱۰ متر	۲۴۰	۲۰۰	٪۶۰	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	۸ متر	به ازای هر واحد مسکونی ۱۵ متر فضای باز	طبق معیار پهنه همجوار	۱
	۱۰ متر تا ۱۶ متر	۲۴۰	۲۰۰	٪۶۰	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	۸ متر	به ازای هر واحد مسکونی ۱۵ متر فضای باز	طبق معیار پهنه همجوار	۱
مختلط	۶ متر تا ۱۰ متر	۳۶۰	۲۴۰	٪۶۰	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	۱۰ متر	به ازای هر واحد مسکونی ۱۵ متر فضای باز	طبق معیار پهنه همجوار	۱
	۱۰ متر تا ۱۸ متر	۳۶۰	۲۴۰	٪۶۰	۲ طبقه بیشتر از تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	۱۰ متر	به ازای هر واحد مسکونی ۱۵ متر فضای باز	طبق معیار پهنه همجوار	۱
	۱۸ متر تا ۴۵ متر	۳۶۰	۲۴۰	٪۶۰	۲ طبقه بیشتر از تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	۱۲ متر	به ازای هر واحد مسکونی ۱۵ متر فضای باز	طبق معیار پهنه همجوار	۱
مرکز شهری، تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی فرهنگی	۲۰ متر و بیشتر	۴۸۰	۳۶۰	٪۶۰	۲ طبقه بیشتر از تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	۱۲ متر	به ازای هر واحد مسکونی ۱۵ متر فضای باز	طبق معیار پهنه همجوار	۲
تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی فرهنگی توریستی بافت با ارزش قدیمی	با معابر با هر میزان عرض	۳۶۰	۲۴۰	٪۶۰	۲ طبقه از سطح زمین	۱۲ متر	به ازای هر واحد مسکونی ۱۵ متر فضای باز	طبق معیار پهنه همجوار	۲
ساختمان های متمرکز بلندمرتبه	در موقعیت های تعریف شده با حداقل عرض معبر ۲۰ همجوار متر	۳۰۰۰	۲۰۰۰	٪۳۵	۱۲	٪۱۰۰ سطح اشغال	۱۵	۹۰	۱

شرایط ویژه: ۱- کلیه فعالیت های مختلط با مسکن بصورت بناهای مستقل و همجوار خواهند بود به استثنا فعالیت های تجاری خدماتی که می تواند بصورت هم نشین در نظر گرفته شود. در این صورت تأمین دسترسی مستقل برای بخش مسکونی الزامی است. ضمن آنکه فضای باز حیاط صرفاً در اختیار واحدهای مسکونی خواهد بود.

- تراکم ساختمانی در طرفین محور شمالی و جنوبی (نوروزیان) حداکثر ۶ طبقه تعیین شده و ضروریست ملاحظات پدافند غیر عامل در ضوابط استقرار و توده گذاری بنا رعایت شود.

مهندسین مشاور

شهر و برنامه

طرح توسعه و عمران شهر قزوین

تعریف و ضوابط توسعه و ساخت و ساز در پهنه ها و کریدورها و پلاکهای تک عملکردی شهر

توضیحات	تعداد پارکینگ بازای هر واحد فعالیت	حداکثر عمق عملکردها	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال بنا	حداقل مساحت جهت احداث مترمربع	حدنصاب تفکیک مترمربع	تعریف کاربری و نوع فعالیت
به ازای هر ۲۵ متر مربع خالص تجاری یا به ازای هر واحد ۱ واحد پارکینگ	۱	٪۸۰ عرض معبر همجوار	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	٪۸۰	۱۸۰	۲۰۰	مراکز و کریدورهای تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی محله‌ای
به ازای هر ۲۵ متر مربع خالص تجاری یا به ازای هر واحد ۱ واحد پارکینگ	۱	٪۸۰ عرض معبر همجوار	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	٪۸۰	۲۰۰	۲۴۰	مراکز و کریدورهای تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی ناحیه‌ای
به ازای هر ۲۵ متر مربع خالص تجاری یا به ازای هر واحد ۱ واحد پارکینگ	۱/۵	٪۸۰ عرض معبر همجوار	۲ طبقه بیشتر از تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	٪۸۰	۲۴۰	۳۶۰	مراکز و کریدورهای تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی منطقه‌ای
به ازای هر ۲۵ متر مربع خالص تجاری یا به ازای هر واحد ۱ واحد پارکینگ	۲	٪۸۰ عرض معبر همجوار	۲ طبقه بیشتر از تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	٪۸۰	۳۶۰	۴۸۰	مراکز و کریدورهای تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی شهری
به ازای هر ۲۵ متر مربع خالص تجاری یا به ازای هر واحد ۱ واحد پارکینگ	۲	-	۱۲	٪۳۵	۲۰۰۰	۳۰۰۰	مراکز و کریدور فعالیت های متمرکز
هرنوع دخل و تصرف در پهنه با نظر سازمان میراث فرهنگی و در قالب طرح مورد تأیید سازمان ذیربط	-	-	-	-	-	-	مراکز و کریدورهای فرهنگی اجتماعی میراثی تاریخی
به ازای هر ۵۰ متر مربع خالص ۱ واحد پارکینگ	-	-	۲	٪۳۵	-	-	نمایشگاهی ملی منطقه‌ای
به ازای هر ۵۰ متر مربع خالص ۱ واحد پارکینگ	-	-	۲	٪۳۵	-	-	اراضی با کاربری فناوری و اطلاعات
به ازای هر ۵۰ متر مربع خالص ۱ واحد پارکینگ	-	-	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	٪۴۰	۴۸۰	۴۸۰	مراکز و کریدور اداری انتظامی رفاهی اجتماعی
به ازای هر ۵۰ متر مربع خالص ۱ واحد پارکینگ	-	-	۱	٪۳۵	۱۲۰۰	۱۲۰۰	بازارچه صنایع دستی و تولیدات فرهنگی
به ازای هر ۵۰ متر مربع خالص ۱ واحد پارکینگ	-	-	۲	٪۵۰	۱۵۰۰	۳۰۰۰	کارگاهی خرد و انبارها
یک پارکینگ به ازای هر کلاس + ۲	-	-	۱-۳	٪۵۰	-	-	آموزشی
به ازای هر ۱۵۰ متر مربع ۲ واحد پارکینگ	-	-	۳-۶	٪۵۰	-	-	آموزش عالی
به ازای هر ۱۵۰ متر مربع ۲ واحد پارکینگ	-	-	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	٪۵۰	-	-	فرهنگی اجتماعی
-	-	-	-	-	-	-	میراث تاریخی
یک پارکینگ بازای سه نفر معادل ظرفیت پذیرش	-	-	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	٪۵۰	-	-	مذهبی

در کلیه کاربری های خدماتی و تجاری - خدماتی در مقیاس شهر حداقل ۵ متر عقب نشینی نسبت به بر اصلی بعنوان پیش فضا یا فضای باز در کلیه مناطق شهر الزامیست

مهندسین مشاور

شهر و برنامه

طرح توسعه و عمران شهر قزوین

تعریف و ضوابط توسعه و ساخت و ساز در پهنه ها و کریدورها و پلاکهای تک عملکردی شهر

نوع کاربری	حدنصاب تفکیک مترمربع	حدداقل مساحت جهت احداث مترمربع	حدداقل سطح اشغال بنا	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر عمق عملکردها	تعداد پارکینگ برای هر واحد	توضیحات
بهداشتی درمانی	-	-	٪۵۰	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	-	به ازای هر ۱۰۰ متر مربع خالص ۱ واحد پارکینگ	
ورزشی	-	-	٪۵۰	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	-	به ازای هر ۸۰ متر مربع خالص ۱ واحد پارکینگ	
تفریحی توریستی	۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	٪۱۵	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	-	به ازای هر ۱۰۰ متر مربع خالص ۱ واحد پارکینگ**	
تجاری خدماتی	۴۸۰	۳۶۰	٪۸۰	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم*	حداکثر ۱/۲ عرض معبر همجوار	به ازای هر ۱۰۰ متر مربع ناخالص تجاری ۳ پارکینگ یا به ازای هر واحد ۱ واحد پارکینگ	
اداری انتظامی	۴۸۰	۴۸۰	٪۴۰	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	-	به ازای هر ۵۰ متر مربع خالص یا به ازای هر واحد ۱ واحد پارکینگ	
تجهیزات	-	-	٪۴۰	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	-	به ازای هر ۱۰۰ متر مربع خالص ۱ واحد پارکینگ	
تأسیسات	-	-	٪۴۰	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	-	به ازای هر ۱۰۰ متر مربع خالص ۱ واحد پارکینگ	
حمل و نقل	-	-	٪۴۰	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	-	به ازای هر ۱۵۰ متر مربع خالص ۱ واحد پارکینگ	
نظامی			٪۲۵	طبق تراکم پهنه همجوار - سند نقشه تراکم	-	متناسب با ظرفیت کادر اداری	
پارک و فضای سبز	مجاز نیست	-	٪۵	۱	-	متناسب با ظرفیت	
پارک فرهنگی باغلبه فضای سبز	مجاز نیست	-	٪۱۰	۱	-	متناسب با ظرفیت	
پارک و باغ مفاخر	مجاز نیست	-	وضعیت موجود	۱	-	متناسب با ظرفیت	
پارک آبی تفریحی گردش با غلبه فضای سبز	مجاز نیست	-	٪۱۵	۱	-	به ازای هر ۲۰۰ متر مربع ۱ واحد پارکینگ	
پارک نمایشگاهی ملی منطقه‌ای با غلبه فضای سبز	مجاز نیست	-	٪۱۵	۲	-	به ازای هر ۲۰۰ متر مربع ۱ واحد پارکینگ	
پارک های خطی همجوار بستر رودخانه های فصلی	مجاز نیست	-	٪۵	۱	-	به ازای هر ۲۰۰ متر مربع ۱ واحد پارکینگ	
پارک های خطی ورودی های شهر	مجاز نیست	-	٪۵	۱	-	بر اساس ضوابط دستگاه بخش	
حرائم با پوشش گیاهی	مجاز نیست	-	٪۵	-	-	بر اساس ضوابط دستگاه بخش	
باغات و اراضی مزروعی	مجاز نیست	-	٪۵	-	-	بر اساس ضوابط دستگاه بخش	

*در پلاکهای با کاربری تجاری - خدماتی در صورت کاهش سطح اشغال امکان افزایش حداکثر ۲ طبقه با رعایت تراکم ساختمانی و سقف تراکم پهنه همجوار امکانپذیر است.

** در تالارهای پذیرایی به ازای هر ۱۰۰ متر مربع تامین ۸ واحد پارکینگ الزامیست.

مهندسین مشاور

شهر و برنامه

ضوابط بلند مرتبه سازی در شهر قزوین ضوابط و معیارهای بلندمرتبه سازی

خوانایی شهر و درک و تشخیص محیط می تواند از طریق نشانه ها در سطح شهر فراهم شود. یکی از عناصر مهم در فراهم آوردن این فرصت نیز بناهایی است که بلحاظ ابعاد و اندازه نسبت به سایر بناها شاخص شده و به خوانایی شهر کمک می کند. بدین لحاظ مکان یابی آنها و بویژه استقرار آنها در راستا و قالب ساختار شهر از اهمیت فوق العاده ای برخوردار است. احداث بناهای متمرکز و مرتفع ضمن پیشگیری از خرد شدن اراضی شهری و ترغیب به تأمین قطعات با مساحات بزرگ امکان تأمین فرصت های مناسب همزیستی را نیز فراهم خواهد آورد با اینحال احداث اینگونه بناها بصورت متمرکز توصیه نمی شود. مناسب تر است که بناهای مترکم در سطح شهر و در قالب ساختار و سازمان فضایی شهر پراکنده گردد. ضرورتاً می بایستی از معیارهایی تبعیت کند که مبنای کلی آن شامل موارد زیر خواهد بود. اینگونه بناها را می توان در سه گروه تقسیم کرد: بناهای مسکونی، بناهای مختلط، بناهای (خدماتی تجاری اداری) فعالیت

معیارهای عمومی لازم الاجرا در کلیه بناها

- توجه به مباحث ایمنی زلزله، آتش سوزی و ... در مکان یابی و استقرار بنا
- حفظ جریان هوا در اطراف بنا بویژه جریان باد غالب
- احتراز از ایجاد سد در مسیر جریان هوا، دید و مناظر طبیعی، حفظ کریدورهای مناظر با ارزش ...
- حفظ فاصله مناسب از لبه زمین بمنظور پیش بینی ورودی ها
- عدم سایه اندازی به بدنه جنوبی ابنیه ای که در شمال، شرق و غرب بنا قرار دارند.
- تأمین نور خورشید به بنا و ساختمان های همجوار
- حفظ فاصله مناسب بنا از ابنیه طرفین، حدود نیم متر در ازای هر طبقه. حداقل ۲.۵ متر.
- هرچه حجم بنا باریک تر باشد بهتر است.

• احداث بناهای متمرکز مسکونی

- حداقل مساحت عرصه زمین ۱۲۵۰ متر، حداقل عرض زمین (جبهه) ۲۵ متر
- نسبت عرض (جبهه) به طول (عمق) زمین حداقل $\frac{۱}{۲.۵}$ (طول زمین حداقل ۲.۵ برابر عرض)
- حداکثر سطح اشغال ۳۵٪ مساحت عرصه
- تعداد طبقات ۱۲ طبقه
- عرض هر بلوک ساختمانی نباید از $\frac{۱}{۳}$ ارتفاع آن بیشتر باشد.
- پیش آمدگی بنا در فضاهای شهری مجاز نیست. فضاهای نیمه باز با عقب نشینی بنا از حد زمین می تواند تأمین گردد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری و کاهش اثر تابش خورشید و نگهداری گل و گیاه می باشد.
- احداث زیرزمین در سطح زیرین سطح اشغال

- حداقل فضای باز برای هر واحد مسکونی ۱۵ مترمربع مساحت فضای باز
- حداقل فضای باز نباید از ۴۰٪ مساحت عرصه کمتر باشد.
- حداقل مساحت زیربنای هر واحد مسکونی ۷۵ متر مربع
- فضای باز پیش بینی شده صرفاً جهت استفاده خانوارهای ساکن در بنا و توسعه فضاهای سبز.
- رعایت ۳۰.۵ مترمربع مساحت عرصه به ازای یک واحد مسکونی الزامی است.
- تخصیص حداقل ۹.۱٪ از سطح زیر بنا به فضاهای ورزشی رفاهی اجتماعی و خدماتی الزامی است. این بناها صرفاً مسکونی بوده و فضاهای جانبی با عملکردهای خدماتی رفاهی اجتماعی مربوط به خانوارهای ساکن در آن بنا خواهد بود.
- تأمین پارکینگ برای کلیه واحدها با نسبت ۱۰۰٪ (حداقل یک پارکینگ برای هر واحد مسکونی) با دسترسی مستقل الزامی است.
- با توجه به تخصیص درصدی از سطح زیربنا به فضاهای خدماتی رفاهی اجتماعی تأمین پارکینگ متناسباً ضروری است. (حداقل ۱ پارکینگ، برای هر واحد خدماتی رفاهی اجتماعی)
- تأمین سطوح انباری در طبقه ۱- و پارکینگ و تأسیسات می تواند در طبقات زیرین ۴- تا ۲- انجام پذیرد.
- تأمین حداقل دو آسانسور با ظرفیت مناسب برای دسترسی به طبقات الزامی است.
- تأمین پله فرار متناسب با ظرفیت بنا الزامی است.
- تأمین دسترسی مستقل پیاده متناسب با ظرفیت بنا الزامی است.
- تأمین ارتباط سواره با عرض ۴ تا ۶ متر به محورها ضروریست.
- ارتباط سواره در محل تقاطع ها و میادین مجاز نیست و ضروریست در انتها الیه دورترین فاصله جبهه زمین از تقاطع قرار گیرد.

• معیارهای احداث بناهای متمرکز مختلط

- حداقل مساحت عرصه زمین ۱۲۵۰ متر، حداقل عرض زمین (جبهه) ۲۵ متر
- نسبت عرض (جبهه) به طول (عمق) زمین حداقل $\frac{1}{2.5}$ (طول زمین حداقل ۲.۵ برابر عرض)
- حداکثر سطح اشغال ۳۵٪ مساحت عرصه
- تعداد طبقات ۱۲ طبقه
- عرض هر بلوک ساختمانی نباید از $\frac{1}{4}$ ارتفاع آن بیشتر باشد.
- پیش آمدگی بنا در فضاهای شهری مجاز نیست. فضاهای نیمه باز با عقب نشینی بنا از حد زمین می تواند تأمین گردد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری و کاهش اثر تابش خورشید و نگهداری گل و گیاه می باشد.
- احداث زیرزمین در سطح زیرین سطح اشغال مجاز است.
- حداقل فضای باز برای هر واحد مسکونی ۲۰ مترمربع عرصه

- حداقل فضای باز نباید از ۴۰٪ مساحت عرصه کمتر باشد.
- حداقل مساحت زیربنای هر واحد مسکونی ۷۵ متر مربع
- فضای باز پیش بینی شده صرفاً جهت استفاده خانوارهای ساکن در بنا و توسعه فضاهای سبز.
- رعایت ۳۰.۵ مترمربع مساحت عرصه به ازای یک واحد مسکونی الزامی است.
- تخصیص حداقل ۹.۱٪ از سطح کل زیر بنا به فضاهای ورزشی رفاهی اجتماعی و خدماتی الزامی است. فضاهای جانبی با عملکردهای خدماتی رفاهی اجتماعی مربوط به خانوارهای ساکن در بنا خواهد بود.
- تخصیص بخشی از طبقات اول و دوم بنا به عملکردهای تجاری خدماتی مجاز است.
- حداقل مساحت هر واحد تجاری خدماتی ۵۴ متر مربع
- تأمین پارکینگ برای کلیه واحدها با نسبت ۱۰۰٪ (حداقل یک پارکینگ بازای هر واحد مسکونی) با دسترسی مستقل الزامی است.
- با توجه به تخصیص درصدی از سطح زیربنا به فضاهای تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی تأمین پارکینگ با ورودی مستقل متناسباً ضروری است. (حداقل ۲ پارکینگ، بازای هر واحد تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی)
- تأمین سطوح انباری در طبقه ۱- و پارکینگ و تأسیسات می تواند در طبقات زیرین ۴- تا ۲- انجام پذیرد.
- تأمین سرویس بهداشتی برای بخش مربوط به فضاهای تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی الزامی است.
- تأمین حداقل دو آسانسور مستقل با ظرفیت مناسب صرفاً برای دسترسی به طبقات مسکونی الزامی است.
- تأمین پله فرار متناسب با ظرفیت بنا بصورت مستقل برای طبقات مسکونی و طبقات تجاری - خدماتی رفاهی اجتماعی الزامی است.
- تأمین دسترسی مستقل پیاده برای طبقات مسکونی و نیز طبقات تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی متناسب با ظرفیت بنا الزامی است.
- تأمین ارتباط سواره با عرض ۴ تا ۶ متر به محورها ضروریست.
- استقرار اینگونه بناها در همجوار محوره‌های جمع و پخش کننده و درجه ۲ مجاز است.
- ارتباط سواره در محل تقاطع ها و میادین مجاز نیست و ضروریست در انتها الیه دورترین فاصله جبهه زمین از تقاطع قرار گیرد.

• معیارهای احداث بناهای متمرکز فعالیتی

- حداقل مساحت عرصه زمین ۲۰۰۰ متر، حداقل عرض زمین (جبهه) ۲۵ متر
- نسبت عرض (جبهه) به طول (عمق) زمین حداقل $\frac{1}{2.5}$ (طول زمین حداقل ۲.۵ برابر عرض)
- حداکثر سطح اشغال ۸۰٪ مساحت عرصه
- سطح زیربنا در طبقات اول و دوم ۸۰٪ و در سایر طبقات تا طبقه ۱۲ معادل ۳۵٪ مساحت عرصه
- تعداد طبقات ۱۲ طبقه

- حداقل مساحت هر واحد تجاری خدماتی اداری ۵۴ مترمربع
- پیش آمدگی بنا در فضاهای شهری مجاز نیست. فضاهای نیمه باز با عقب نشینی بنا از حد زمین می تواند تأمین گردد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری و کاهش اثر تابش خورشید و نگهداری گل و گیاه می باشد.
- احداث زیرزمین در سطح زیرین سطح اشغال مجاز است.
- فضای باز پیش بینی شده صرفاً جهت توسعه فضاهای سبز است با اینحال بهره گیری از بخشی از فضای باز بصورت کافه های موقت روباز مجاز است.
- حداقل ۱۵٪ سطح زیربنا جهت تأمین ارتباط درونی بنا ضروری است.
- تأمین ۱ پارکینگ بازای هر واحد فعالیتی جهت کادر شاغل الزامی است.
- تأمین حداقل ۲ پارکینگ بازای هر واحد تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی اداری جهت مراجعین با دسترسی مستقل الزامی است.
- تأمین سطوح انباری در طبقه ۱- و پارکینگ و تأسیسات در طبقات زیرین ۴- تا ۲- انجام پذیرد.
- تأمین سرویس بهداشتی برای بخش مربوط به فضاهای تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی در هر طبقه الزامی است.
- تأمین حداقل دو آسانسور مستقل با ظرفیت مناسب صرفاً برای دسترسی به طبقات الزامی است.
- تأمین حداقل دو راهپله فرار متناسب با ظرفیت بنا بصورت مستقل برای طبقات تجاری - خدماتی رفاهی اجتماعی الزامی است.
- تأمین دسترسی مستقل پیاده برای طبقات تجاری خدماتی رفاهی اجتماعی متناسب با ظرفیت بنا الزامی است.
- تأمین ارتباط سواره با عرض ۴ تا ۶ متر به محورها ضروریست.
- استقرار اینگونه بناها صرفاً در همجواری محورهای درجه ۲ مجاز است.
- ارتباط سواره در محل تقاطع ها و میادین مجاز نیست و ضروریست در انتها الیه دورترین فاصله جبهه زمین از تقاطع قرار گیرد.
- طرح های ارائه شده می بایستی در کمیته فنی با مشارکت کارشناسان شهرسازی - طراحی شهری - معماری محیط زیست و ترافیک بررسی و مورد تأیید قرار گیرد.
- رعایت معیارهای ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوبه ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران الزامی است.

ملاحظات

- تجدید بنا و یا تغییر ساختار عناصر با ارزش میراثی مجاز نیست. احداث بنا در پهنه مربوط به بافت قدیمی در قالب معیارهای ارائه شده و با نظر سازمان میراث فرهنگی خواهد بود.
- در ساختمان های با کاربری مختلط در صورت پیش بینی مسکن تخصیص سطح باز عرصه به واحدهای مسکونی و پیش بینی دسترسی مستقل برای آنها الزامی است.
- احداث بنای مسکونی در قطعات اراضی با مساحت کمتر از ۱۲۵ مترمربع مجاز نیست. قطعات اراضی با مساحت کمتر از ۱۲۵ مترمربع ضروری است تجمیع گردند.
- اختلاط کاربری های مربوط به صنایع دستی با فضای مسکونی بصورت همنشین در یک بنا چنانچه برای همجواریها مزاحمت ایجاد نکند، بلا مانع است.
- احداث واحدهای مسکونی با مساحت کمتر از ۷۵ مترمربع مجاز نیست.
- ضروری است آشپزخانه ساختمان با فضای نیمه باز مرتبط باشد.
- احداث پیلوت و زیرزمین در سطح زیربنای طبقه ی همکف بلا مانع است.
- پیش آمدگی بنا در معابر مجاز نیست.
- احداث واحد مسکونی در زیر زمین مجاز نیست.
- فضای زیر زمین و بخشی از سطح پیلوت (در صورت تأمین بودن پارکینگ طبق معیارها) می تواند به طراحی انباری با مساحت حداکثر ۱۰ متر مربع به ازای هر واحد مسکونی یا تجاری و حداکثر ۲۵ متر مربع برای تأسیسات و نیز فضای مناسب برای سونا و جکوزی تخصیص داده شود. همچنین بخشی از فضای پیلوت (در صورت تأمین بودن پارکینگ) می تواند به طراحی سرایداری با مساحت حداکثر ۳۰ متر مربع و نیز فضای مناسب برای اطاق جلسات و اجتماعات و ورزش اختصاص یابد.
- در صورت احداث ساختمان تجاری خدماتی مختلط با سکونت سطح اشغال ۶۰٪ و تخصیص فضای باز عرصه به واحدهای مسکونی الزامی خواهد بود.
- در صورت احداث ساختمان تجاری خدماتی مختلط با سکونت تأمین دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی الزامی است.
- واحدهای تجاری خدماتی باید بصورت مجموعه متمرکز و با بهره گیری از سیستم های سرمایشی و گرمایشی و تأسیسات و پارکینگ یکپارچه احداث گردد.
- لبه تعریف شده در کریدورهای فعالیتی مختلط تجاری خدماتی فرهنگی اجتماعی اداری شهری، منطقه ای، ناحیه ای، شماتیک بوده و حداکثر عمق مؤثر در شکل گیری اینگونه عملکردها در کریدورهای شهری اصلی تعیین شده حداکثر ۳/۴ عرض محور و در کریدورهای منطقه ای و ناحیه ای حداکثر ۱/۲ عرض محورهای همجوار صرفاً با دسترسی از محور اصلی تر خواهد بود.
- ضوابط و معیارهای توسعه طرح تجدید نظر طرح تفصیلی با توجه به مطالعات تفصیلی تدقیق و جایگزین خواهد شد.
- طرح بنا در کریدورهای اصلی و نیز تقاطع و گره ها که ساختار اصلی ستون فقرات شهر را تشکیل می دهند می بایستی در کمیته فنی معماری و طراحی شهری مورد بررسی و تأیید قرار گیرد.
- طرح مجموعه اعم از مسکونی و غیرمسکونی و مختلط در زمین های با عرصه ۱۰۰۰ متر مربع و بیشتر و سطح زیربنای ۲۴۰۰ متر مربع و بیشتر نیاز به طرح توجیهی خواهد داشت.
- توصیه می شود راهنمای طراحی شهری در قالب پروژه ها موضعی جهت کریدور و گره و تقاطع های اصلی ستون فقرات شهر تهیه و طرح ضوابط و معیارهای ارائه شده پس از بررسی در کمیته فنی معماری و طراحی شهری و

مهندسین مشاور

شهر و برنامه

تصویب در مراجع ذیربط جایگزین ضوابط و معیارهای توسعه طرح تجدید نظر طرح جامع مربوط به این موقعیت ها گردد.

- سطح اشغال و تراکم ساختمانی و تعداد طبقات هماهنگ با سازمان فضایی تعریف شده در پهنه ها و کریدورهای شهری الزامی است.
- کلیه طرح های تهیه شده در بدنه میداين و کریدورهای اصلی (ستون فقرات شهر) می بایستی در کمیته فنی معماری - طراحی شهری مورد تأیید قرار گیرد.

الزامات شکل و ارتفاع ساختمان

ارتفاع مجاز گروه های ساختمانی

ارتفاع مجاز ساختمان های یک و دو طبقه (حداکثر تا ۸/۵۰ متر ارتفاع در ساختمان های دارای زیرزمین با پنجره نورگیر از نما و ۱۰ متر در ساختمان های با پیلوت)، ساختمان های ۳ طبقه (با پیلوت حداکثر تا ۱۲ متر ارتفاع در ساختمان های دارای زیر زمین با پنجره نورگیر از نما و ۱۳/۷۰ متر در ساختمان های با پیلوت) و در ساختمان های بلندتر، به تناسب تعداد طبقات خواهد بود (مبنای محاسبه ارتفاع، تراز متوسط کف معبر مجاور، تا متوسط ارتفاع سقف و یا بالاترین نقطه جان پناه بام، خریشته در سقف های مسطح می باشد). رعایت هماهنگی در ارتفاع بازشوها، بالکن و کنسول در نمای بناهای همجوار الزامی است.

توضیح- تعداد طبقات در پهنه ها و کریدورهای شهر متناسب با ساختار و سازمان فضایی شهر تعریف شده است که ضروری است در احداث کلیه بناها با هر نوع عملکرد مورد توجه و عمل قرار گیرد.

الزامات فضاهای باز

- در ساختمان های مسکونی، در صورتی که سطوح ساخته نشده زمین برای مصارف ضروری دیگری چون شیبراهه و توقفگاه و راه ها و جایگاه امداد رسانی منظور نشده باشد، باید به صورت فضای سبز و محل بازی بچه ها (با وسایل بازی یا بدون آن)، استفاده شود. با اینحال تخصیص ۲۰٪ مساحت عرصه به فضای سبز الزامی است.
- در ساختمان های جنوبی دارای بیشتر از یک واحد تأمین دسترسی مجزا به حیاط اصلی، به صورت راهرو یا پلکان برای تمام ساکنان و استفاده کنندگان ساختمان ضروری است.
- نماسازی کلیه سطوح دیوارهای جانبی حیاط های محصور و حیاط های خلوتی که در معرض دید قرار دارند، الزامی است.
- در بناها متناسب با سطح اشغال و با تعداد طبقات، پیش بینی فضای پاسیو جهت تأمین نور و تهویه هوا الزامی است.

پله

- تأمین عرض مناسب برای پله های بناها متناسب با ظرفیت بنا به گونه ای که پاسخگوی جریان حرکت و ارتباطات داخلی بنا باشد الزامی است.
- احداث پله در معبر به هیچ وجه مجاز نیست.

حداقل ارتفاع الزامی فضاها

- پیش بینی ارتفاع مناسب جهت فضای داخلی بناها با توجه به ظرفیت و عملکرد آنها ضروری است.

برش قائم

- پیشامدگی سقف

هر نوع پیش آمدگی بنا در معابر به طور کلی مجاز نیست. احداث بالکن صرفاً در محدوده عرصه قطعات مشروط بر اینکه به لحاظ اشرافیت محل آسایش سایر بناهای همجوار نباشد بلامانع است.

ضوابط و معیارهای مشترک

از آنجا که تقاطع شبکه های ارتباطی بویژه میدانها جزء عناصر اصلی فضاهای شهری محسوب می شوند، بنابراین ساختمان سازی در پیرامون آنها باید تابع ویژگیهای معینی باشند. این ویژگیهای در چارچوب تهیه طرحهای جزئیات شهرسازی و تدوین مفاهیم عام طراحی شهری تدقیق خواهند شد. با اینحال تا زمان تهیه طرحهای مذکور و ارائه الگوهای مورد نظر شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود:

ساختمان های پیرامون تقاطع شبکه های ارتباطی با حداقل عرض ۱۶ متر باید به صورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.

ارتفاع ساختمان ها در چهار گوشه تقاطع هماهنگ باشد.

پنج بصورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.

مصالح نمای ساختمان ها و فرم معماری آنها باید از هماهنگی کافی برخوردار باشد.

طراحی قطعات مجاور میدان ها، تقاطع ها، فضاهای عمومی و موقعیت های شاخص در سطح شهر می بایستی به

تأیید کمیته فنی با تخصص های مرتبط قرار گیرد.

نما سازی در وجوه جانبی، ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح نمای ساختمان ها الزامیست. ضروریست از رنگ

های متضاد و نامانوس در نما که باعث نا هماهنگی در سیمای ساختمان می گردد، اجتناب گردد.

مصالح نما باید به سازه ساختمان دارای اتصال کافی و مناسب باشد تا خطر جدا شدن و فرو ریختن نما به وجود

نیاید. (بویژه با توجه به زلزله خیزی منطقه)

استفاده از نمای تمام شیشه ای جهت ساختمان ها و تعبیه بازشوها (درب و پنجره) با فرم ها و اشکال متضاد بر

روی نما مجاز نمی باشد. (بویژه با توجه به زلزله خیزی منطقه)

کلیه سطوح خارجی ساختمان، به لحاظ ایمنی و زیباسازی منظر شهری، باید در شرایط مناسب نگهداری شوند.

کلیه دیوارهای خارجی واقع در معرض عوامل جوی، باید عاری از هرگونه سوراخ و شکاف اضافی و مصالح زنگ زده باشند.

ضمایم آویز به سازه، شامل سایبان ها، پله های فرار و راه پله های خارجی و دودکش ها، باید در شرایط مناسب نگهداری

شوند و اتصالات آنها در شرایط ایمن قرار داشته باشند.

در صورت نصب کولر های گازی در بالکن، وجود دیوار کاذب (به صورت مشبک) و یا استفاده از وسائل مشابه (غیر

قابل رویت کردن کولرها) الزامی است.

قرار دادن کلیه تاسیسات برقی و مکانیکی از قبیل لوله های آب، فاضلاب، گاز، کانال های کولر، دود کش ها، آنتن

ها و ... در نماها مجاز نیست و موجب تخریب نما و آلودگی سیمای شهری خواهد شد.

اختصاص فضاهای باز و نیز سرپوشیده مربوط به عرصه های مورد نیاز پارکینگ به تاسیسات و انبار مجاز نیست.

تأمین فضای متناسب برای پارکینگ در کلیه پهنه های عملکردی الزامی است.

حداقل ۲۰٪ مساحت عرصه کاشت گیاهان و تقویت پوشش گیاهی در محوطه های خصوصی مورد تاکید قرار گیرد.

مهندسین مشاور

توضیح- ضوابط و معیارهای توسعه در طرح تجدید نظر جامع تفصیلی مبتنی بر مطالعات تدقیق خواهد شد. توصیه می شود معیارهای توسعه برای کریدورها و گره‌ها که ستون فقرات اصلی شهر را تشکیل می‌دهند یا از اهمیت ویژه‌ای برخوردارند، در قالب طرح های موضعی راهنمای طراحی تهیه و با حفظ چارچوب کلی جایگزین ضوابط و معیارهای ارائه شده گردد.

ضوابط و معیارهای مربوط به پارکینگ

- احداث حداقل یک پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.
- در صورتی که زیربنای هر واحد مسکونی اعم از ویلا یا آپارتمان بیش از ۱۵۰ مترمربع باشد به ازای هر ۱۲۵ مترمربع اضافه مساحت تأمین یک پارکینگ الزامی است.
توضیح- احداث فضای پارکینگ در بافت های قدیمی با ارزش در بطن بافت الزامی نیست و پارکینگ مورد نیاز می‌بایستی بصورت مشترک یا مشترک در فضای مناسب در حواشی بافت تأمین گردد. با اینحال تأمین هزینه مربوطه بعهده بهره‌برداران و ساکنین در بافت خواهد بود. به این منظور فضای پارکینگ قابل تفکیک به صورت جداگانه و تأمین با ارائه سند می باشد. تغییر عملکرد فضاهای تخصیص یافته به پارکینگ به هیچ وجه مجاز نیست.

مراکز آموزش عمومی و عالی

کودکستان:

تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۲ نفر ظرفیت یک واحد. ورودی پارکینگ بایستی مستقل از ورودی کودکان باشد.
دبستان:

تأمین پارکینگ به ازای هر ۱/۵ کلاس یک واحد. ورودی پارکینگ بایستی مستقل از ورودی دانش آموزان باشد.
مدارس راهنمایی:

تأمین پارکینگ به ازای هر ۱/۵ کلاس یک واحد. ورودی پارکینگ بایستی مستقل از ورودی دانش آموزان باشد.
دبیرستان های عمومی:

تأمین پارکینگ به ازای هر یک کلاس یک واحد ورودی پارکینگ بایستی مستقل از ورودی دانش آموزان باشد.
آموزشهای عالی:

تأمین پارکینگ در مراکز آموزش عالی به ازای هر یک کلاس ۱/۵ واحد در کلیه موارد توصیه می شود فضای لازم جهت توقف های لحظه ای و موقت در همجواری عرصه مورد نظر پیش بینی گردد.

مراکز بهداشتی درمانی

به ازای هر ۱/۵ تخت تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
در درمانگاه ها و مراکز درمانی، بهداشتی که خدمات سرپایی ارائه می دهند، به ازای هر اتاق یا ۵۰ متر مربع زیر بنای مرتبط یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود
در موسسات بهزیستی به ازای هر اتاق و سه ظرفیت فرد توان خواه یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.

مراکز تجاری - خدماتی

به ازای هر واحد تجاری خدماتی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

در مجتمع های تجاری خدماتی، مراکز تجاری خدماتی شهری، پاساژها و موارد مشابه تأمین فضای پارکینگ به ازای هر ۳۲ متر مربع یک واحد الزامی است. تأمین فضای پارکینگ پهنه تجاری خدماتی مرکز شهری در فضای مناسب در حاشیه های بافت و موقعیت های متناسب ضروری است. احداث پارکینگ در طبقات زیرین ساختمانهای تجاری خدماتی در بافت تجاری، خدماتی با رعایت ضوابط فنی ساختمانی بلامانع است. دسترسی به پارکینگ و انبار واحدهای تجاری در بافت تجاری، خدماتی شهر واقع در حاشیه معابر اصلی شریانی سطح یک می بایستی از معابر فرعی عبور و مرور تأمین گردد.

مراکز ایرانگردی، جهانگردی و پذیرایی

تأمین یک پارکینگ به ازای هر ۲ تخت در واحدهای درجه ۱ و یک پارکینگ به ازای هر ۳ تخت در واحدهای درجه ۲ و یک پارکینگ بازای هر ۴ تخت در واحدهای درجه ۳ در هتل ها، مهمانسراها و مسافرخانه ها و مهمان پذیرها و ... الزامی است.

تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۶ متر مربع زیربنا در واحدهای پذیرایی ضروریست.
تأمین یک واحد پارکینگ بازای هر ۶ متر مربع زیربنا در سالن های اجتماعی ضروریست.

مراکز فرهنگی و اجتماعی

تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰ صندلی در سینماهای درجه ۱ و ۲ و سایر سالنهای اجتماعات و تالارها، حوزه ها، گالری های هنری، بناهای یادبود و میراثی ضروریست.

ادارات و موسسات دولتی

تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر اطاق یا ۳۰ متر مربع زیر بنا ضروریست.

مساجد و مراکز مذهبی

پیش بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر پانزده نفر ظرفیت فضاهای مذهبی ضروریست.

مراکز ورزشی

تأمین یک پارکینگ به ازای هر ۱۵ نفر ظرفیت در سالنهای ورزشی سرپوشیده و میدانی ورزشی مورد نیاز و الزامی است.

پارک و فضای سبز

تأمین پارکینگ بازای هر هزار متر مربع پارک و فضای سبز ضروری است.

کارگاهها

تأمین فضای متناسب جهت پارکینگ و تخلیه و بارگیری وسائل حمل بار و یک پارکینگ به ازای هر واحد کارگاهی تا ۵۰ مترمربع زیربنای کارگاههای شهری الزامی است. فضای بارانداز باید 10×5 یا ۵ مترمربع عقب نشینی از پلاک باشد. توضیح: پیش بینی فضاهای باز به صورت عقب نشینی با عمق ۵ متر از بر پلاک جهت تأمین محل پارک موقت در کلیه کاربری و عملکردهای رفاهی اجتماعی فرهنگی اقتصادی تفریحی و گذران اوقات فراغت ضروری و الزامی است.

گستره و پهنه ها

تأمین فضای پارکینگ متناسب با ظرفیت گستره های عملکردی پارک فرهنگی، پارک تفریحی و گذران اوقات فراغت، تجاری خدماتی، رفاهی فرهنگی اجتماعی، آموزش عالی، فناوری اطلاعات، پارک منطقه‌ای، نمایشگاه منطقه‌ای ملی و بین‌المللی، اداری انتظامی و بهداشتی درمانی الزامی است.

مشخصات طراحی پارکینگ ها

ساختمانهای عمومی پرتردد مانند مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی درمانی، مراکز اداری و انتظامی فرهنگی اجتماعی و ... که در زمان معین تخلیه می شوند یا به وسیله سرویس های ویژه کارمندان خود را جابجا می نمایند. ضروریست فضای لازم در مجاورت معبر اصلی با وسعتی به عرض حداقل ۵ متر در طول بر معبر همجوار از ملک مربوطه به سازمان ذیربط را جهت توقف وسائط نقلیه مرتبط اختصاص دهند. رعایت معیار و مشخصات زیر برای طراحی پارکینگ الزامی است.

در پارکینگ های مسقف و غیر مسقف رعایت موارد زیر الزامی است:

- حداقل عرض راهرو برای گردش ۹۰ درجه ۵ متر و برای گردشهای ۶۰، ۴۵ و ۳۰ درجه ۳/۸ متر تعیین می گردد. برای تامین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک پلاک نیاز به فضای حرکت و مانور نمی باشد.
- حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ جهت حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل سه متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر و با یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض ۳ متر می باشد، حداکثر شیب رامپ ۱۵٪ تعیین می گردد.
- معبر ورودی و عرض شیبراهه در توقفگاه های بزرگ نباید کمتر از ۵ متر و در توقفگاه های متوسط نباید کمتر از ۳/۵۰ متر باشد. حداقل عرض ورودی برای توقفگاه های کوچک ۲/۵۰ متر است.
- توقفگاه های بزرگ و متوسط باید حداقل دو راه خروج افراد پیاده داشته باشند که الزاماً یکی از آنها باید به فضای باز ساختمان یا معبر عمومی متصل گردد.
- در زمین های دارای بر بیش از ۲۵ متر به معبر عمومی تعبیه دو ورودی خودرو مجاز است.
- توقف خودروها در توقفگاه ها نباید مانعی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیساتی ایجاد کند. بدین منظور رعایت حداقل ۰/۵ فاصله الزامی است.
- در توقفگاه های بزرگ، به منظور تفکیک عبور سواره و پیاده، در کنار معبر سواره باید گذرگاه عابران به عرض حداقل ۰/۶۰ متر در نظر گرفته شود که به میزان حداقل ۰/۲۰ متر بالاتر از سطح معبر سواره باشد.
- ارتفاع مجاز توقفگاه های کوچک خودرو، به منظور تقلیل خطرات ناشی از حریق، از کف تا سطح زیرین سقف و یا در صورت وجود تأسیسات یا عناصر سازه ای در زیر سقف، تا پایین ترین نقطه آنها حداقل ۲/۲۰ متر می باشد. در توقفگاه های متوسط و بزرگ حداقل ارتفاع از کف تا زیر سقف ۲/۴۰ متر است.
- در توقفگاه های خصوصی، در صورت وجود ورودی مجزای دیگری برای اشخاص، پیش بینی ورودی سواره به ارتفاع حداقل ۱/۸۰ متر الزامی است. در غیر این صورت تابع حداقل ارتفاع الزامی فضا ۲/۰۵ متر خواهد بود.
- فضای لازم جهت یک واحد پارکینگ ۳G۵ متر و دو واحد پارکینگ ۵G۵ متر می باشد.
- ابعاد لازم جهت توقف دو خودرو، در صورتی که کنار یکدیگر قرار گیرند، هر یک ۲/۵۰ × ۵/۰۰ متر می باشد. هنگامی که خودروها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر یک ۲/۵۰ × ۶/۰۰ متر می باشد. در توقفگاه های سرپوشیده در صورتی که فاصله آکس ستون ها ۵/۰۰ متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل ۴/۵۰ متر باشد، دو خودرو می توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله محور ستون ها به اندازه ۲/۵۰ متر به ازای هر خودرو بلامانع است.

- قرارگیری خودروهای بیشتر بسته به افزایش فاصله بین آکس ستون ها به ازای ۲/۵۰ متر برای هر خودرو مجاز است.
- در صورتی که دو طرف یک محل توقف در توقفگاه دیوار باشد، عرض آن باید حداقل ۳/۰۰ متر باشد.
- حداقل عرض مسیر رفت و آمد در توقفگاه های بزرگ و متوسط نباید از ۵/۰۰ متر و در محل ستون ها از ۴/۵۰ متر کمتر باشد. شعاع میانی مسیر گردش خودرو در توقفگاه ها نیز نباید کمتر از ۵/۰۰ متر در نظر گرفته شود.
- حداکثر شیب در شیبراهه توقفگاه ها ۱۵٪ است. حداکثر شیب یک متر ابتدا و یک متر انتهای آن باید مساوی یا کمتر از ۱۰٪ باشد.
- در صورتی که پارکینگ در زیرزمین احداث شود، پله های دسترسی سریع به همکف باید در آن پیش بینی شده باشد و ارتفاع آن براساس ارتفاع مجاز زیرزمین و پیلوت تامین می گردد.

۴- ضوابط و معیارهای شبکه معابر

شبکه حمل و نقل و تاسیسات مربوطه شامل معابر اصلی و فرعی، پایانه های باربری و مسافربری، و پارکینگ های حاشیه ای و پارکینگ های عمومی، پارکینگ و مراکز استقرار ماشین آلات راهداری، و حریم های محورها و میداين شهر تعريف شده است.

شبکه معابر

شبکه های ارتباطی طرح تجديد نظر طرح جامع قزوین بمنظور نظام بخشی به ساختار و سازمان فضایی شهر با در نظر گرفتن ساختار محوره های موجود، بافت شهر و نیز طرح جامع و تفصیلی پیشین طرح های تفکیک اراضی و برنامه ریزی توسعه شهر تا پایان دوره و افق طرح طراحی شده است. ساختار شبکه ارتباطی با توجه به نقش و عملکرد پیش بینی شده متناسب با سازمان فضایی تعريف شده، از سلسله مراتب برخوردار کرده و مقاطع آنها طراحی شده است. گروه بندی و نقش محورها در طرح توسعه شامل موارد زیر می باشد:

آزاد راه با عرض ۶۰ متر و حریم ۷۵ متر در طرفین هر جهت حرکت

تندراه با عرض ۴۵ متر با حریم ۷۵ متر در طرفین هر جهت حرکت

شریانی سطح یک با عرض ۴۵ متر

شریانی سطح دو ۳۶-۳۰ متر

جمع و پخش کننده اصلی ۲۸-۲۴

جمع و پخش کننده های فرعی ۱۸-۱۶ متر

معابر دسترسی ۱۲-۹ متر

مسیره های پیاده ۶-۴/۵-۳ متر

شبکه های ارتباطی در قالب محورها و کریدورها دارای نقش و عملکردهای متفاوتی هستند، به ترتیبی که آزاد راه و تندراهها صرفاً برای حرکت پیش بینی شده اند. بدین ترتیب استقرار هیچ نوع کاربری باستثناء تجهیزات مرتبط با حمل و نقل (پمپ بنزین - پارکینگ های موقت با دسترسی های مستقل) و فضاهای سبز در همجواری آنها مجاز نیست. و پلاک های مجاور مجاز به دسترسی سواره و پیاده (اجرا درب پارکینگ و مسیر سواره و پیاده راه را به این محورها نیستند. در محوره های شریانی سطح یک بسته به موقعیت استقرار ضمن غلبه حرکت بر فعالیت عملکردهای عمده و کلان شهر با تأمین دسترسی فرعی مجاز خواهد بود. در محوره های شریانی سطح دو نیز بسته به موقعیت استقرار حرکت و فعالیت توأم می توانند جریان داشته باشند در محوره های جمع و پخش کننده ضمن جریان داشتن حرکت غلبه با فعالیت است. در معابر محلی نیز به فعالیت در بدنه کریدور ارجحیت داده شده است. بنابراین در طراحی محورها این ویژه های عملکردی می بایست مورد توجه قرار گیرد.

معیارهای مربوط به معابر دسترسی (شامل معابر بن باز و بن بست) بشرح زیر می بایستی مورد تأکید قرار گیرد

بافت جدید	بافت موجود	طول به متر
حداقل عرض به متر	حداقل عرض به متر	
۸	۶	- تا ۶۰ متر
۱۰	۸	- ۶۰ تا ۱۲۰ متر
۱۲	۱۰	- بیش از ۱۲۰ متر
۱۰	۶	- تا ۶۰ متر
۱۲	۸	- ۶۰ تا ۱۲۰ متر
۱۶	۱۰	- بیش از ۱۲۰ متر

طول گذرهای بن بست به منظور تعیین عرض آنها از ابتدای اولین تقاطع با معبر بن باز یا محورهای ارتباطی احتساب می شود. تعریض گذرها در بافت موجود، با توجه به کیفیت و ارزش ساختمان های واقع در بدنه گذر انجام می گیرد.

توضیح- ضوابط تعریض معابر در بافت قدیمی با ارزش طبق نقشه ارائه شده بر اساس معیارهای ارائه شده در طرح موضعی مربوطه خواهد بود.

الزامات: تعریض برخی از محورها و معابر بر اساس ساختار شبکه های ارتباطی الزامی است. با اینحال ضروری است در احداث و با تعریض شبکه های ارتباطی طرح تجدید نظر طرح جامع قزوین در قالب مطالعه و تهیه طرح های موضعی بگونه ای انجام پذیرد که ضمن بهینه کردن و تطبیق عرض مناسب (با توجه به ویژگی عناصر طبیعی و انسان ساخت) راهنمای طراحی بدنه و کف محورها را نیز تهیه گردد. در غیر اینصورت تعریض محورها بدون مطالعه و طراحی مناسب ممکن است موجب خسارت های فرهنگی اجتماعی و اقتصادی شود.

- نظر به اینکه شهر قزوین از شهرهای بزرگ ایران است، لذا به استناد بند ۳ مصوبه مورخ ۶۸/۱۰/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مقررات مربوط به بخشنامه شماره ۸/۷۲۸-۱۷۹ مورخ ۱۳۷۰/۱/۱۷ در برخی از معابر شهر مسیر مخصوص عبور دوچرخه پیشنهاد گردیده است.

- در هر یک از معابر شریانی درجه یک خط عبور دوچرخه یک طرفه بصورت مجزا کنار مسیر سواره رو با عرض ۲ متر

- در هر یک از معابر شریانی درجه دو خط عبور دوچرخه مشخص شده از سطح سواره با خط کشی یک طرفه با عرض ۱ متر

- در هر یک از معابر جمع و پخش کننده خط عبور دوچرخه مشترک با خط سواره مشخص شده با تابلو دوچرخه ها نباید از سواره رو راههای شریانی درجه ۱ استفاده کنند. بنابراین، هیچیک از انواع این راهها نباید به عنوان مسیر دوچرخه (مسیرهای درجه ۳) مشخص شوند. همچنین، نباید مسیر درجه ۲ دوچرخه (خط ویژه دوچرخه) را در امتداد این راهها قرار داد. فقط می توان مسیر درجه ۱ دوچرخه را در امتداد راههای شریانی

- درجه ۱ گذاشت. مسیر درجه ۱ باید کاملاً از جاده ترافیک موتوری مجزا باشد. در آزادراه، مسیر دوچرخه باید خارج از محدوده ممنوع آزادراه گذاشته شود.
- اگر در امتداد راهها، مسیرهای درجه ۱ و درجه ۲ دوچرخه وجود داشته باشد؛ دوچرخه‌ها مجاز به استفاده مشترک از سواره‌رو نیستند. در آبادانی‌های جدید و همچنین در بازسازی راههای موجود، باید در امتداد کلیه راههای شریانی درجه ۲ مسیرهای مجزای دوچرخه (مسیر درجه ۱) در نظر گرفته شود. مگر در مواردی که شهر برای دوچرخه‌سواری مناسب نباشد. در راههای موجود باید با قرار دادن مسیر درجه ۱ و یا درجه ۲ دوچرخه در امتداد راه، از استفاده مشترک دوچرخه‌ها از سواره‌رو جلوگیری شود.
 - در راههای شریانی درجه ۲، اگر سرعت ۸۵٪ وسایل نقلیه، در اوقات خلوت، ۵۰ کیلومتر در ساعت و یا بیشتر است، مسیر دوچرخه باید درجه ۱ باشد. در غیر این صورت، می‌توان از مسیر درجه ۲ نیز استفاده کرد.
 - در خیابانهای محلی معمولاً مسیرهای درجه ۱ و ۲ دوچرخه ضروری نیست. اما گاهی در خیابانهای محلی مهم واقع در مراکز تجاری شهر، مسیر درجه ۲ لازم است. در صورت نبود مسیرهای درجه ۱ و درجه ۲، دوچرخه‌ها از سواره‌رو این خیابانها به طور مشترک استفاده می‌کنند. این خیابانها را می‌توان به عنوان مسیرهای درجه ۳ مشخص ساخت.
 - در خیابانهای یک‌طرفه، خط ویژه دوچرخه باید یک‌طرفه، در جهت حرکت ترافیک موتوری، و در سمت راست خیابان باشد. در این خیابانها، فقط در صورتی می‌توان خط ویژه را در سمت چپ گذاشت که به علت وجود پارکینگ حاشیه‌ای یا ایستگاه در سمت راست، این سمت برای خط ویژه نامناسب باشد. در این صورت، توقف یا ایستادن وسایل نقلیه موتوری در سمت چپ خیابان باید ممنوع شود.
- اگر خط ویژه چسبیده به جدول خیابان است، عرض آن نباید از ۱/۵ متر کمتر باشد. اگر خط ویژه بین خط پارکینگ و سواره‌رو واقع است، باید بین خط پارکینگ و خط ویژه حاشیه حایلی، که باید آنرا با خط‌کشی مشخص کنند، به عرض حداقل ۰/۷۵ متر در نظر بگیرند. در این موارد عرض خط ویژه را (به علت نبودن جدول) می‌توان ۱/۲۵ متر گرفت.
- پارکینگ حاشیه‌ای با عملکرد خط ویژه دوچرخه، مخصوصاً در جاهایی که تقاضای پارکینگ و تعداد پارک‌کردن‌ها و از پارک خارج شدن‌ها زیاد است، تعارض دارد. در این مناطق، ممنوع کردن پارکینگ حاشیه‌ای از توقف‌های غیرمجاز وسایل نقلیه کاملاً جلوگیری نمی‌کند. بنابراین، خط ویژه کارایی ندارد و از مسیرهای درجه ۱ دوچرخه باید استفاده کنند.
 - در سایر موارد، اگر به ناچار پارکینگ حاشیه‌ای مجاز دانسته شده است، باید بین خط پارکینگ و خط ویژه، حاشیه حایلی به عرض ۰/۷۵ متر در نظر گرفته شود و آنرا با خط‌کشی مشخص کنند. همچنین باید این حاشیه را برای ایستگاههای اتوبوس، و محل‌های بارگیری و باراندازی نیز در نظر بگیرند.

حداکثر شیب شبکه‌های ارتباطی

- حداکثر شیب در آزاد راه و تند راه ۲ و ۵ درصد است.
- حداکثر شیب مجاز شریانی درجه ۱ و ۲ برابر ۶ درصد است.

دوربرگردان

- ایجاد دوربرگردان در معابر بن باز و بن بست های با عرض کمتر از ۹ متر و با طول بیشتر از ۶۰ متر الزامی است.
- تعریض معابر به منظور تأمین فضای لازم طبق الگوهای ارائه شده با عقب نشینی املاک از یک طرف و یا دو طرف تا حد تأمین سطح مورد نیاز خواهد بود.
- عرض دور برگردان ۱۲ متر و طول آن در حد جبهه پلاک می باشد.

مسیرهای عابر پیاده

- برای عبور عابرین پیاده از عرض خیابانهای شریانی درجه ۱ و درجه ۲، ضروری است زیر گذر یا روگذر تعبیه گردد.
- حداقل ارتفاع از زیر پل عابر پیاده تا سطح خیابان ۴/۶ متر و با رعایت ضوابط و راهنمایی رانندگی شهر می باشد.
- مسیر عبور عابرین پیاده از عرض خیابانهای شریانی و جمع و پخش کننده در شرایطی که پل عابر پیاده تعبیه نشده باشد ضروری است محل های مخصوص خط کشی شده با نصب چراغ راهنمایی پیش بینی و تأمین گردد.
- ضروریست پیاده راهها بلحاظ شیب بندی - سطح بندی و محوطه سازی و پوشش و نیز مبلمان شهری مورد توجه و تأکید قرار گیرد.

مسیر عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

به منظور ایجاد تسهیل در عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی از معابر، کاربری های مختلف مندرج در این مجموعه و امکانات محیط شهری رعایت مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ضوابط موضوع پیوست مصوبه در کلیه کاربری ها الزامی است.

طراحی پخی در گذرها

عرض پخ در تقاطع محورهای ارتباطی اساساً بمنظور تأمین دید کافی در تقاطع و گره ها در نظر گرفته می شود که اندازه آن نیز با توجه به اهمیت و نقش محورهای متقاطع و نیز سرعت های پیش بینی شده در جدول مورد توجه و عمل قرار گیرد طبیعی است در طرح تفصیلی و طرح های آماده سازی اندازه پخ بر اساس شرایط طراحی می گردد.

جدول میزان پنج برای زاویه تقاطع $50 < \alpha < 85$													
LA	۶	۹/۱	۱۱/۱	۱۳/۱	۱۵/۱	۱۷/۱	۱۹/۱	۲۱/۱	۲۳/۱	۲۵/۱	۳۰/۱	۳۵/۱	۴۰/۱
	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا
LB	۹	۱۱	۱۳	۱۵	۱۷	۱۹	۲۱	۲۳	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰	۴۵
۶-۹	۲	۳/۵	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۸	۹
۹/۱-۱۱	۳/۵	۴	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
۱۱/۱-۱۳	۳/۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۱
۱۳/۱-۱۵	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲
۱۵/۱-۱۷	۵	۶	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳
۱۷/۱-۱۹	۵	۶	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۳	۱۴
۱۹/۱-۲۱	۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۵
۲۱/۱-۲۳	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۷	۱۹
۲۳/۱-۲۵	۶	۷/۵	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۶	۱۸	۲۰
۲۵/۱-۳۰	۷	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳	۱۷	۲۰	۲۲
۳۰/۱-۳۵	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	۱۹	۲۲	۲۴
۳۵/۱-۴۰	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷
۴۰/۱-۴۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۹	۲۰	۲۲	۲۴	۲۷	۳۰

جدول میزان پنج برای زاویه تقاطع $85 \leq \alpha \leq 110$													
LA	۶	۹/۱	۱۱/۱	۱۳/۱	۱۵/۱	۱۷/۱	۱۹/۱	۲۱/۱	۲۳/۱	۲۵/۱	۳۰/۱	۳۵/۱	۴۰/۱
	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا
LB	۹	۱۱	۱۳	۱۵	۱۷	۱۹	۲۱	۲۳	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰	۴۵
۶-۹	۲/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۹/۱-۱۱	۳/۳۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۱۱/۱-۱۳	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۱۳/۱-۱۵	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۱۵/۱-۱۷	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰
۱۷/۱-۱۹	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰
۱۹/۱-۲۱	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۲۱/۱-۲۳	۴/۵۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۷/۰۰
۲۳/۱-۲۵	۵/۰۰	۶/۵۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۳/۰۰	۱۶/۰۰	۱۸/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۵/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۰/۵۰	۱۴/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۵/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۵۰	۲۳/۰۰	۲۵/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۷/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰	۲۵/۰۰	۲۷/۰۰

جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $\alpha > 110$													
LA	۶	۹/۱	۱۱/۱	۱۳/۱	۱۵/۱	۱۷/۱	۱۹/۱	۲۱/۱	۲۳/۱	۲۵/۱	۳۰/۱	۳۵/۱	۴۰/۱
LB	۹	۱۱	۱۳	۱۵	۱۷	۱۹	۲۱	۲۳	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰	۴۵
۶-۹	۱/۵۰	۲/۰۰	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰
۹/۱-۱۱	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰
۱۱/۱-۱۳	۲/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۱۳/۱-۱۵	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰
۱۵/۱-۱۷	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۱۷/۱-۱۹	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰
۱۹/۱-۲۱	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۲۱/۱-۲۳	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۲۳/۱-۲۵	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۴/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۴/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۸/۰۰	۱۹/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۳/۰۰	۱۶/۰۰	۱۹/۰۰	۲۱/۰۰

۵- حریم ها^۱

حریم های قانونی بمنظور رعایت مسائل ایمنی و براساس ضوابط ارگانهای مربوطه در طرح پیش بینی شده است. این حریم ها شامل حریم های شبکه راهها و خطوط تأسیسات زیربنایی و انتقال انرژی می باشند. کلیه حریم های شبکه راهها و خطوط تأسیساتی باید به صورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آنها در نظر گرفته شوند. ایجاد هرگونه مستحذات در این محدوده ممنوع است.

حریم راهها

- راههای درون شهری در محدوده طرح فاقد حریم می باشند
حریم راههای بین شهری بصورت فضای سبز، یا اراضی کشاورزی و باغات موجود باید حفظ گردند. این حریم ها عبارتند از:

آزاد راه ۷۵ متر حریم ایمن از هر طرف در هر جهت حرکت
تندراه ۷۵ متر حریم ایمن از هر طرف در هر جهت حرکت

حریم خطوط برق فشار قوی

این حریم به صورت راه، فضای سبز یا اراضی کشاورزی بدون درختکاری منظور می گردد.

حریم خطوط فشار قوی انتقال برق به دو درجه تقسیم و نسبت به ولتاژهای مختلف بشرح زیر تعیین می شود

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه یک از محور خطوط	حریم درجه دو از محور خطوط
تا ۲۰ هزار ولت	۳ متر	۵ متر
تا ۳۳ هزار ولت	۵ متر	۱۵ متر
تا ۶۳ هزار ولت	۱۳ متر	۲۰ متر
تا ۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر	۳۰ متر
تا ۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر	۴۰ متر
تا ۴۰۰ هزار ولت	۲۰ متر	۵۰ متر
تا ۷۵۰ هزار ولت	۲۵ متر	۶۰ متر

^۱ ضروریست جهت مشخص شدن حرائم در موقعیت های مختلف از سازمان های ذیربط استعلام گردد.

در داخل محدوده شهر فواصلی که برای رعایت ایمنی و سایر ملاحظات فنی در طرفین خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظر گرفته می شود می تواند متناسب با فاصله پایه ها تا ۳۰۰ درصد کمتر از حریم درجه یک و برطبق نظر وزارت نیرو، تعیین گردد.

در مسیر حریم درجه یک اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی باغ و درختکاری و انبارداری با هر ارتفاع ممنوع است. فقط زراعت فصلی و سطحی و حفرچاه و قنات، راه سازی و شبکه آبیاری، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارات برای تأسیسات و خطوط انتقال نگردد، بلامانع خواهد بود. ایجاد شبکه آبیاری و حفرچاه و قنات و راهسازی در اطراف پایه های خطوط نباید در فاصله ای کمتر از ۳ متر از پی پایه انجام گیرد. در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است و احداث فضای سبز بلامانع است. حریم کابل های زیرزمینی که در معابر راهها گذاشته می شود در هر طرف ۰/۵ متر از محور کابل و تا ارتفاع دومتر از سطح زمین خواهد بود.

حریم خطوط انتقال گاز طبیعی و تأسیسات مربوطه

حریم خطوط گاز به منطقه ای از طرفین لوله انتقال گاز اطلاق می شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تأمین نیازمندی های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز تعیین می شود و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد بنا، تأسیسات، راه سازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است. حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه ها از نظر ممنوعیت برداشت مخلوط های رودخانه ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله است.

ورود خطوط گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند براینچ مربع به داخل مراکز جمعیتی ممنوع است. الزاماً محل احداث ایستگاههای تقلیل فشاربایستی خارج از محدوده شهر باشند. حریم این ایستگاهها ۳۰ متر از حصار اطراف آنهاست.

حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت ابنیه و تأسیسات و خارج از محدوده شهرها (برحسب متر)

قطر خارجی لوله (اینچ)	۱۰۰	۲۰۰	۳۰۰	۴۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۷۰۰	۸۰۰	۹۰۰	۱۰۰۰	۱۱۰۰	۱۲۰۰
۴۰-۵۶	۵۰	۶۳	۷۷	۱۳۰	۱۷۰	۳۱۰	۲۲۰	۲۳۰	۲۴۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰
۳۰-۳۸	۴۵	۵۹	۶۷	۱۱۰	۱۴۰	۱۷۰	۱۷۸	۱۸۵	۱۹۰	۲۰۰	۲۰۸	۲۱۵
۲۰-۲۸	۳۰	۴۰	۴۸	۸۰	۱۰۴	۱۳۷	۱۳۳	۱۳۹	۱۴۴	۱۵۰	۱۵۶	۱۳۵
۱۴-۱۸	۱۸	۲۲	۲۹	۵۰	۶۷	۸۷	۸۷	۹۲	۹۶	۱۰۰	۱۰۴	۱۰۹
۶-۱۲	۵	۱۰	۱۵	۲۰	۳۰	۴۳	۴۳	۴۵	۴۸	۵۰	۵۳	۵۵
۲-۴	۵	۵	۸	۱۰	۱۵	۳۱	۲۱	۲۳	۲۴	۲۵	۲۶	۲۸

حریم خطوط لوله گازرسانی در داخل شهرها (مراکز جمعیتی) به شرح زیر است:

حریم خطوط لوله انتقال گاز در داخل شهرها (پهنه های سکونتی فعلیتی)

حریم از هر طرف به متر	قطر لوله خارجی (اینچ)
۲۵	کمتر از ۶ اینچ
۵۰	۶ تا ۱۸
۱۰۰	۱۸ و بیشتر

حریم لوله های آبرسانی شهری

حرایم لوله های آبرسانی شهری به شرح جدول زیر است:

حریم خطوط لوله آبرسانی شهری

حریم از هر طرف به متر	قطر لوله (میلیمتر)
۳	تا ۵۰۰
۴	۵۰۰ تا ۸۰۰
۵	۸۰۰ تا ۱۲۰۰
۶	۱۲۰۰ و بیشتر

در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند حد خارجی به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می شود.

حریم خطوط و تأسیسات مخابرات

احداث هرگونه ساختمان با ارتفاع بیشتر از ۵۰ متر در حریم مراکز مخابراتی مطلقاً ممنوع است. برای احداث هرگونه ساختمان با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در خارج از حریم فوق نیز لازم است مجوز لازم از شرکت مخابرات دریافت شود.

استحکام بخشی ساختمان

رعایت ضوابط و مقررات زیر برای کلیه ساختمانهای شهر که تقاضای پروانه ساختمانی یا نوسازی می‌نمایند ضروری است. این ضوابط و مقررات براساس آیین نامه های موجود به ویژه آیین نامه های طرح ساختمانها در برابر زلزله ۱۳۶۶ (استاندارد شماره ی ۲۸۰۰ ایران) و ضوابط تعیین نیروهای حاصل از زلزله پیشنهاد شده است. با اینحال هر گونه آئین نامه تدوین شده جدید مقررات ملی ساختمان ملاک عملکرد خواهد بود:

- با توجه به این امر که نیروها یا ارتعاشات ناشی از زلزله از طریق خاک زیر ساختمان به ساختمان منتقل می گردد، لذا ضروری است در محاسبات مربوط به سازه ی ساختمانها، مقاومت خاک و تحمل زمین و اصول فنی و اجرایی پی سازی و کرسی چینی و چگونگی اتصال صحیح پی ها و کرسی چینی به دیوارها و پوشش ها رعایت گردد.
- اجرای ساختمانها باید منطبق بر مشخصات عمومی فنی ارائه شده از سوی وزارت برنامه و بودجه یا موسسه تحقیقات و استاندارد و آیین نامه های ایستایی و محاسبات فنی صورت پذیرد.
- یکپارچگی ساختمان باید در اجرا مورد دقت قرار گرفته و به طور کلی دیوارهای ساختمانهای آجری باید با یکدیگر به گونه ای اتصال یابند که در تکانهای افقی از هم جدا نشوند.
- اتصال سقفها به دیوارها باید منطبق بر اصول فنی باشد.
- اضافه نمودن یک یا چند طبقه به بالای ساختمانهای موجود در صورتی که ابعاد ستونها و دیوارها و مقاومت پی ها در طبقات پایین کافی نباشد در مقابل زلزله ایمنی نداشته و باید با تقویت کامل آنها همراه باشد.
- از ساختمانهای با ارتفاع متفاوت و چسبیده به هم باید پرهیز شود زیرا ساختمانها با ارتفاعهای مختلف واکنشهای مشابه نسبت به ارتعاش زلزله نداشته و موجب ضربه زدن به یکدیگر می شوند.
- در ساختمانها مهاربند ستونهای جانبی باید به گونه ای انتخاب شوند که در اثر ایجاد نیروهای محوری زیاد در آنها و بروز لنگرهای واژگونی در ساختمانها کمانه نکرده و نشکنند.
- خاک زیر ساختمان باید به صورت یکنواخت و با مقاومت یکسان درآید زیرا در صورتی که قسمتی از آن بر روی خاک سفت و مقاوم و بخش دیگر بر روی خاک نرم یا دستی قرار گیرد، ساختمان در اثر ارتعاشات ناشی از زلزله به صورت غیریکنواخت نشست کرده و تنشهای اضافی موجب فرو ریزی ساختمان می گردد.
- از قرار دادن ناودانی چدنی یا لوله های هواکش و دودکش ها و امثال آنها در داخل ستونها یا قسمتهای نامناسب دیوارها خودداری گردد زیرا با این عمل اتصالات و مقاومت کافی آنها از بین رفته و در اثر نیروهای وارده ی زلزله متلاشی می گردند.
- طرح های معماری ارائه شده به شهرداری باید همراه با نقشه های سازه بوده و به دقت توسط شهرداری مورد بررسی قرار گیرد. به علاوه شهرداری باید از مهندسين ناظر معمار یا سازه بخواهد که نظارت مستمر بر حسن اجرای کلیه عملیات مربوطه به ویژه در امر استفاده از مصالح چسبنده (مانند سیمان) و پیوند دهنده (مثل جوش) و رعایت مرغوبیت مصالح و اجرای فنی داشته باشند تا ضریب ایمنی ساختمان را در مقابل زلزله بالا برد.
- شهرداری باید با توجه به سیستم کنترل پروژه ها از نظر ایمنی در مقابل زلزله، سازندگان ساختمانهای کوچک را از این نظر راهنمایی و کنترل نماید. بعلاوه با آموزش مردم برای مقابله با خطرات زلزله در مراکز آموزش و وسایل ارتباط جمعی، پیامدهای آنرا به حداقل برساند. همچنین توصیه می‌نماید سمینارهای

- آموزشی با نمایش فیلم و یا استفاده از تجربیات پیمانکاران، معماران، مهندسين مشاوران و ساير دست اندرکاران برای آشنایی مردم در برابر مقابله با خطرات ناشی از زلزله برگزار گردد.
- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان در حین اجرای سازه و به ویژه ضوابط کلی مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان الزامی است.
 - شروع عملیات فونداسیون منوط به ارائه طرح آماده سازی فاز یک است و ملاک عمل، سایت پلان مصوب در کمیسیون طراحی و معماری شهرداری می باشد.
 - انبوه سازان و مجتمع سازان مکلف می باشند قبل از اجرای گودبرداری با مراجعه به واحد GIS، موقعیت قرار گیری دقیق بلوک ها را در محل پیاده و سپس اجرا نمایند.
 - پلان جانمایی و چیدمان بلوک ها، محوطه سازی شامل فضای سبز، خدماتی، تجاری و فضاهای ورزشی جهت بازی کودکان می بایست به دقت مشخص گردد و به تصویب کمیته فنی شهرداری رسیده باشد.
 - سایه اندازی بلوک های ساختمانی نسبت به یکدیگر در امتداد شمال و جنوب در سایت می بایست مورد توجه قرار گیرد. حداقل فاصله میان دو بلوک ساختمان از رابطه زیر به دست می آید $D = H \cot \alpha$ که در آن L حداقل فاصله میان دو ساختمان و H ارتفاع ساختمان سایه انداز است. α حداقل زاویه تابش نور خورشید در زمستان)
 - جهت قرار گیری بلوک ها به گونه ای باشد که اشراف برای بلوک های مجاور و همسایه به حداقل برسد.

حریم شهر

حریم شهر عبارت است از پهنه‌هایی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که تحولات در آنها تاثیر قابل توجهی بر شهر خواهد گذارد ضمن آنکه بالقوه و بالفعل دارای قابلیت‌هایی در عرصه‌های دیگر توسعه است که حفظ و کنترل و هدایت آن به توسعه موزون منطقه کمک خواهد کرد بر این مبنا پهنه‌های واقع در حریم شهر قزوین متناسب با شرایط و قابلیت‌های آنها در پنج گروه تعریف شده است که نوع کاربری و ساخت و ساز در آنها در قالب قوانین و مقررات مربوطه در هر حوزه تحت کنترل شهرداری قزوین می‌باشد. طبیعی است که نظارت وزارت جهاد کشاورزی در زمینه اراضی زراعی و باغی و نیز حفاظتی جاری خواهد بود.

پهنه‌های واقع در حریم عبارتند از:

- اراضی حفاظتی
- زراعی و باغی
- باغات سنتی
- پارک باراجین
- نقاط سکونتگاهی

ضوابط تفکیک اراضی در محدوده حریم شهر

ضوابط تفکیک اراضی در محدوده حریم شهر به شرح زیر می‌باشد:

- تفکیک پهنه‌های اراضی حفاظتی مجاز نیست.
- معیار تفکیک اراضی زراعی حداقل ۱۰ هکتار مرجع تشخیص تفکیک اراضی کشاورزی، زراعی و باغات در خارج از محدوده طرح توسعه وزارت جهاد کشاورزی می‌باشد و ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در مورد تفکیک اراضی و یا تغییر کاربری از سازمان جهاد کشاورزی استعلام نمایند. در هر حال با توجه به قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات (مورخ ۱۳۷۴/۴/۳۱ مصوب مجلس شورای اسلامی) حداقل تفکیک زمینهای زراعی ۱۰ هکتار می‌باشد.
- تفکیک پهنه باغات سنتی مجاز نیست.
- تفکیک پارک باراجین مجاز نیست
- تفکیک اراضی نقاط سکونتگاهی طبق طرح‌های مربوطه که به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد، مجاز خواهد بود.

ضوابط و معیارهای ساختمانی در حریم شهر

- احداث بنا در اراضی حفاظتی مجاز نیست با اینحال توجه به وجود زمینه‌های فعالیت‌های گردشگری در مناطق زرشک و کامان اینگونه فعالیت‌ها می‌تواند در این مناطق در قالب طرح‌های ویژه دیده شده و پس از تصویب در مراجع ذیربط به اجرا گذارده شود.

- احداث بنا در اراضی زراعی و باغی مجاز نمی باشد مگر در قالب قوانین مربوطه و با نظارت وزارت جهادکشاورزی به منظور اصلاح روش ها و بهبود بهره برداری.
- احداث بنا در پهنه اراضی باغات سنتی مجاز نیست.
- احداث بنا در اراضی پارک باراجین در قالب فعالیت های گردشگری با سطح اشغال ۱٪ و سطح کل زیربنا ۲٪ (بصورت غیرمتمرکز) در قالب طرح های مصوب در مراجع ذیربط مجاز خواهد بود.
- احداث بناهای مسکونی، تجاری، خدماتی رفاهی اجتماعی در محدوده نقاط سکونتی در حریم شهر براساس ضوابط و معیارهای طرح توسعه مصوب در مراجع ذیربط مجاز خواهد بود.

الزامات:

- رعایت حریم ابنیه و آثار با ارزش تاریخی فرهنگی اجتماعی، جنگل ها، جاده ها و محورهای ارتباطی، نهرهای عمومی، قنوات، چاهها، رودخانه ها، سیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه ها و تاسیسات مخابراتی، لوله های انتقال گاز و نفت، پل های واقع در مسیر جاده ها یا تاسیسات، لوله ها و کانالهای مربوط به شبکه های آبرسانی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها و سیل گیرها و سایر تاسیسات عمومی دارای حریم های مصوب الزامیست.
- رعایت ملاحظات زیست محیطی در کلیه موارد از جهت آلودگی خاک، آب، هوا، صدا، دید و منظر از اهمیت فوق العاده ای برخوردار است. بدین لحاظ نظارت سازمان حفاظت محیط زیست در برنامه و طرح ها ضروری است.
- رعایت قوانین و ضوابط ایمنی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل و طغیان رودخانه ها و آتش سوزی و استحکام بنا ضروری است.
- طرح های تهیه شده توسط مراجع ذیربط در قالب قوانین و مقررات مربوطه می بایستی به تصویب کمیسیون ماده پنجم شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده و مجوز آن توسط شهرداری صادر گردد.
- مالکین اراضی و املاک واقع در حریم شهر باید قبل از هر اقدام عمرانی ضمن احراز مالکیت و اخذ تأییدیه از سازمان های ذیربط برحسب قوانین مصوب از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شیوه تحقق پذیری طرح

در طرح تجدید در طرح جامع شهر قزوین نظام عملکردی و کاربری اراضی در قالب پهنه بندی های اراضی و کریدور ها در قالب کاربری های متجانس مختلط پیشنهاد شده است که اختلاط آنها از نسبت ها به شرح زیر برخوردار خواهد بود.

نسبت های اختلاط عملکرد ها در کریدور و پهنه های مختلط

نسبت های اختلاط کاربری در کریدور و مراکز منطقه		نسبت های اختلاط کاربری در کریدور و مراکز نواحی		نسبت های اختلاط کاربری در پهنه های مسکونی سطح محله		نوع کاربری
درصد	متر مربع سطح سرانه	درصد	متر مربع سطح سرانه	درصد	متر مربع سطح سرانه	
۷۰/۷	۲۶	۸۳/۶	۲۶	۹۱/۵	۲۶	مسکونی
۰/۸۲	۰/۳	۱/۶	۰/۵	۲/۵	۰/۷	آموزشی
-	-	-	-	-	-	آموزش عالی
۱/۱	۰/۴	۰/۶۴	۰/۲	۰/۳۵	۰/۱	فرهنگی اجتماعی
۰/۵	۰/۲	۰/۳۲	۰/۱	*۰/۳۵	۰/۱	مذهبی
۱/۴	۰/۵	۰/۶۴	۰/۲	۰	۰	درمانی
۰/۶۸	۰/۲۵	۰	۰	*۰	۰	جهانگردی و پذیرایی
۲/۲	۰/۸	۱/۶	۰/۵	*۰/۷	۰/۲	ورزشی
۲/۷	۱	۱/۶	۰/۵	۰	۰	اداری انتظامی
۱۰/۸۸	۴	۶/۴	۲	۳/۵	۱	پارک و فضای سبز
۱/۴	۰/۵	۰/۹۶	۰/۳	۰/۷	۰/۲	تجهیزات شهری
۲/۷	۱	۰/۶۴	۰/۲	۰	۰	تجهیزات حمل و نقل
۰	-	۰	۰	۰	۰	راه و رفوژ میدان
*۳/۵	۱/۳	*۱/۳	۰/۴	*۰/۳۵	۰/۱	تجاری
* ۱/۴	۰/۵	* ۰/۶۴	۰/۲	* ۰	۰	کارگاههای کوچک
۱۰۰	۳۶/۷۵	۱۰۰	۳۱/۱	۱۰۰	۲۸/۴	جمع

منطقه		ناحیه		محله		نسبت های عملکرد
گرد شده	نسبت	گرد شده	نسبت	گرد شده	نسبت	
% ۵	% ۴/۹	% ۲	% ۱/۹۴	% ۱/۵	% ۱/۴	مشترک تجاری خدماتی
% ۲۵	% ۲۴/۴	% ۱۵	% ۱۴/۴۶	% ۷	% ۷/۱	مستقل غیرانتفاعی
% ۷۰	% ۷۰/۷	% ۸۳	% ۸۳/۶	% ۹۱/۵	% ۹۱/۵	مسکونی

* عملکرد مشترک بصورت همنشین

بدین ترتیب :

سطح محله

۱. در سطح محله در پهنه های مسکونی هر مالک می تواند از سطح کل زیربنا متناسب $1/5\%$ به فعالیت های تجاری خدماتی اقتصادی، 7% به عملکرد های غیرانتفاعی (خدماتی رفاهی اجتماعی) و $91/5\%$ به مسکونی تخصیص دهد. در این صورت مالک موظف به پرداخت $8/5\%$ از ارزش افزوده به سطوح زیربنا به عملکردهای تجاری خدماتی اقتصادی (بر اساس قیمت روز) به مدیریت شهری (شهرداری) می باشد. در صورت اختصاص سطحی بیشتر از نسبت پیش بینی شده به فعالیت تجاری خدماتی اقتصادی مالک موظف است 15% ارزش افزوده مازاد سطح را به مدیریت شهری بپردازد.

۲. در صورتیکه با توجه به شرایط و ویژگی پلاک تخصیص 7% کل زیر بنا به کاربری رفاهی اجتماعی مفید نباشد و یا مالک مایل به تأمین آن در پلاک مذکور نباشد، موظف است ضمن پرداخت ارزش افزوده حاصل از کاربری تجاری طبق بند ۱ معادل 7% سطح کل زیربنای مذکور را بمنظور تأمین سطوح مربوط به خدمات رفاهی اجتماعی غیرانتفاعی در مکانی دیگر به تشخیص شهرداری و در قالب سازمان فضایی تعریف شده در طرح تجدید نظر در طرح جامع شهر به شهرداری واگذار نماید و یا معادل قیمت روز آن را به مدیریت شهری شهرداری بپردازد.

۳. در صورتیکه مالک بنا به شرایط کلی و مناسب بودن مساحت پلاک، سطح متناسب با سهم مربوطه یا سهمی بیشتر از نسبت های تعریف شده در سطح محله را به کاربری های رفاهی اجتماعی اختصاص داده و در اختیار مدیریت شهری قرار دهد، می تواند از مزیت تراکم زمین به تناسب سطح تخصیص یافته به خدمات رفاهی اجتماعی واگذاری باضافه $8/5\%$ تراکم اضافه در موقعیت مکانی دیگر به تشخیص شهرداری و در قالب سازمان فضایی شهر بهره مند گردد.

۴. در صورتیکه بنا به شرایط و تمایل مالک سطح کل زیربنا جهت عملکرد های رفاهی اجتماعی غیرانتفاعی تخصیص دهد می تواند ضمن استفاده از تراکم و سهم زیربنای تجاری تعلق یافته به ملک مذکور از $8/5\%$ تراکم اضافی در موقعیت دیگر را به تشخیص مدیریت شهری و در قالب سازمان فضایی معرفی شده در طرح تجدید نظر در طرح جامع شهر بهره مند گردد.

سطح ناحیه

۱. در سطح ناحیه و در پهنه های مرکز ناحیه و کریدورهای تعریف شده با عملکرد ناحیه ای مالک می تواند از سطح کل زیر بنا متناسب 2% را به فعالیت های تجاری خدماتی اقتصادی 15% به فعالیت ها و عملکرد های رفاهی اجتماعی غیر انتفاعی و 83% را به مسکونی اختصاص دهد. در این صورت مالک موظف به پرداخت 17% ارزش افزوده به سطح زیربنا اختصاص یافته به عملکردهای تجاری خدماتی اقتصادی خواهد بود. در صورت اختصاص سهمی بیشتر از نسبت پیش بینی شده به

مهندسین مشاور

شهر و برنامه

فعالیت تجاری خدماتی اقتصادی، مالک موظف است ۲۵٪ ارزش افزوده مازاد سطح را به مدیریت شهری بپردازد.

۲. در صورتیکه با توجه به شرایط و ویژگی پلاک تخصیص ۱۵٪ سطح کل زیربنا به فعالیت ها و عملکرد های غیرانتفاعی مفید یا میسر نباشد و یا مالک مایل به تأمین آن در پلاک نباشد، مالک موظف است ضمن پرداخت ارزش افزوده حاصل از کاربری تجاری طبق بند ۱ (سطح ناحیه) معادل ۱۵٪ سطح کل زیربنای مذکور را بمنظور تأمین سطوح مربوط به خدمات رفاهی اجتماعی غیرانتفاعی در مکان دیگر به تشخیص شهرداری و در قالب سازمان فضایی تعریف شده در طرح تجدید نظر در طرح جامع شهر به شهرداری واگذار نماید یا معادل قیمت روز آن را به مدیریت شهری (شهرداری) بپردازد.

۳. در صورتیکه مالک بنا به شرایط کلی و متناسب بودن مساحت پلاک سطح متناسب با سهم مربوطه یا سهمی بیشتر از نسبت های تعریف شده را به کاربری های رفاهی اجتماعی اختصاص و در اختیار مدیریت شهری (شهرداری) قرار دهد می تواند از امتیاز تراکم زمین واگذاری باضافه ۱۷٪ تراکم اضافه بر آن در موقعیت مکانی دیگر به تشخیص شهرداری و در قالب سازمان فضایی شهر بهره مند گردد.

۴. در صورتیکه بنا به شرایط و تمایل مالک سطح کل زیربنا جهت عملکردهای رفاهی اجتماعی غیرانتفاعی تخصیص دهد، می تواند ضمن استفاده از تراکم و سهم زیربنای تجاری تعلق یافته به پلاک مذکور از ۱۷٪ تراکم اضافی در موقعیت دیگر به تشخیص مدیریت شهری و در قالب سازمان فضایی معرفی شده در طرح تجدید نظر در طرح جامع شهر بهره مند گردد.

سطح منطقه

۱. در سطح منطقه در پهنه های مرکز منطقه و کریدور های تعریف شده با عملکرد منطقه ای مالک می تواند از سطح کل زیر بنا متناسب ۵٪ سطح کل زیر بنا را به فعالیت های تجاری خدماتی اقتصادی ۲۵٪ را به فعالیت ها و عملکرد های غیرانتفاعی و ۷۰٪ به مسکونی اختصاص دهد. در این صورت مالک موظف به پرداخت ۳۰٪ ارزش افزوده به سطح زیربنای اختصاص یافته به عملکردهای تجاری خدماتی اقتصادی خواهد بود. در صورت اختصاص سطحی بیشتر از نسبت پیش بینی شده به فعالیت تجاری خدماتی اقتصادی مالک موظف است ۵۰٪ ارزش افزوده مازاد سطح را به مدیریت شهری بپردازد.
۲. در صورتیکه با توجه به شرایط و ویژگی پلاک تخصیص ۲۵٪ سطح کل زیربنا به فعالیت و عملکرد های غیرانتفاعی مفید یا میسر نباشد و یا مالک مایل به تأمین آن در پلاک نباشد، موظف است ضمن پرداخت ارزش افزوده حاصل از کاربری تجاری طبق بند ۱ (سطح منطقه) معادل ۲۵٪ کل زیربنای مذکور را بمنظور تأمین سطوح مربوط به خدمات رفاهی اجتماعی غیرانتفاعی در مکانی دیگر به تشخیص مدیریت شهری و در قالب سازمان فضایی تعریف شده در طرح تجدید نظر جامع شهر، به شهرداری واگذار نماید یا معادل قیمت روز آن را به مدیریت شهری بپردازد.

۳. در صورتیکه مالک با توجه به شرایط کلی و مناسب بودن سطح ملک سطح متناسب با سهم مربوط یا سهمی بیشتر از نسبت های تعریف شده را به کاربری های رفاهی اجتماعی اختصاص داده و در اختیار مدیریت شهری قرار دهد، می تواند از امتیاز تراکم زمین واگذاری به اضافه ۳۰٪ تراکم اضافی متناسب در موقعیت مکانی دیگر به تشخیص شهرداری و در قالب سازمان فضایی شهر بهره مند گردد.

۴. در صورتیکه بنا به شرایط و تمایل مالک، سطح کل زیربنا به عملکرد های رفاهی اجتماعی غیرانتفاعی تخصیص دهد می تواند ضمن استفاده از تراکم و سهم زیربنای تجاری تعلق گرفته به پلاک مذکور از ۳۰٪ تراکم اضافی در موقعیت دیگر به تشخیص مدیریت شهری و در قالب سازمان فضایی معرفی شده در طرح تجدید نظر در طرح جامع شهر بهره مند گردد.

سازمان و ساختار فضائی شهر

در پهنه و بدنه کریدورهای شهری متناسب با نقش و عملکرد و رویکرد طراحی شهری، تراکم ساختمانی تعریف شده است. تراکم در پهنه ها عمدتاً در جهت تقویت هماهنگی در ارتفاع بناها و رعایت حقوق شهروندی با توجه به غلبه سکونت در نظر گرفته شده است. تراکم در بدنه کریدور ها و نیز مکان های شاخص عمدتاً با توجه به سلسله مراتب و عملکرد مورد انتظار و نیز نقش محور ها در ساختار و سازمان فضایی شهر ارائه شده است. تغییر در تراکم پهنه ها در سطح مطرح شده اساساً مورد انتظار نیست. با این حال تراکم معرفی شده در کریدور ها، گره ها و مکان های شاخص با توجه به ویژگی های قطعات بلحاظ مساحت، طول جبهه و عمق قطعه و بهره مندی از تراکم ناشی از مزیت (امتیاز) سطح تخصیص یافته به خدمات رفاهی اجتماعی تا ۲۵٪ قابل افزایش می باشد. بدین مفهوم که تراکم تعیین شده برای قطعات همجوار کریدور ها تراکم هماهنگ برای کلیه پلاک ها در بدنه آن محور خواهد بود و افزایش تراکم آن حداکثر تا ۲۵٪ منوط به تناسب مساحت، طول جبهه و عمق پلاک و بهره مندی از امتیاز سطح زیربنای تخصیص یافته به خدمات رفاهی اجتماعی از پلاک خواهد بود. در جدول زیر معیارهای مربوط به تعداد طبقات بر اساس کف تعریف شده در بدنه کریدورها و نیز امکان بهره مندی از تراکم ناشی از امتیاز سطح تخصیص یافته به خدمات رفاهی اجتماعی در صورت مناسب بودن مساحت قطعه، طول جبهه و عمق پلاک ارائه شده است.

معیار بهره مندی از امتیاز تراکم اضافی نسبت به تراکم تعریف شده بدنه در کریدور ها و گره ها

نسبت بر خورداری از امتیاز سطح تخصیص یافته به خدمات رفاهی اجتماعی	حداقل عمق پلاک	حداقل طول جبهه	حداقل مساحت پلاک	تعداد طبقه بر اساس کف تعریف شده در کریدور یا گره
-	به هر میزان	به هر میزان	معیار تفکیک بر اساس حداقل	چهار طبقه (یا سه طبقه روی همکف یا پیلوت)
۲۵%	۳۳	۱۱	۳۶۳	پنج طبقه (یا چهار طبقه روی همکف یا پیلوت)
۲۰%	۳۸	۱۲/۵	۴۷۵	شش طبقه (یا پنج طبقه روی همکف یا پیلوت)
۱۶/۶%	۴۲	۱۴	۵۸۸	هفت طبقه (یا شش طبقه روی همکف یا پیلوت)
۱۴/۳%	۴۸	۱۶	۷۶۸	هشت طبقه (یا هفت طبقه روی همکف یا پیلوت)
۱۲/۵%	۵۲/۵	۱۷/۵	۹۱۸	نه طبقه (یا هشت طبقه روی همکف یا پیلوت)
۱۱/۱%	۵۷	۱۹	۱۰۸۳	ده طبقه (یا نه طبقه روی همکف یا پیلوت)
۱۰%	۶۲	۲۰/۵	۱۲۸۵	یازده طبقه (یا ده طبقه روی همکف یا پیلوت)
۹/۱%	۶۷	۲۲	۱۴۹۲	دوازده طبقه (یا یازده طبقه روی همکف یا پیلوت)

طرح‌های موضعی

طرح‌های موضعی طرح‌هایی هستند که برای محدوده خاص تهیه می‌شوند و دارای ویژگی و اهداف خاصی می‌باشند. طرح‌های موضعی از جمله موارد اقدام عملی جهت حصول به اهداف مورد نظر می‌باشد که مطالعات تفصیلی خاص خود را طلب می‌کند و تجزیه و تحلیل مسائل محدوده مورد نظر نیز متناسب با اهداف خرد و راهکارها صورت می‌گیرد. در اینجا بر پایه استنتاج از مطالعات پیشین طرح‌های موضعی را پیشنهاد می‌کند. اهم طرح‌های موضعی در سطح شهر قزوین عبارتند از :

- ۱- طراحی و ساماندهی بلوک مرکزی شهر
- ۲- طراحی و ساماندهی بافت قدیم و تاریخی قزوین
- ۳- طراحی هسته دوم مرکز شهر
- ۴- طراحی پارک‌های شهری
- ۵- طرح‌های اجرایی محورهای ارتباطی
- ۶- طراحی محیطی محورهای سبز و گردشگری پهنه‌های همجوار مسیله‌ها
- ۷- طراحی سازمان فضایی پوسته محور اصلی شمالی جنوبی شهر
- ۸- طراحی محورهای گردشگری با غلبه پیاده در بافت قدیم
- ۹- طراحی فرهنگسرای جنوب غربی (میدان میوه و تره بار موجود)
- ۱۰- طرح ساماندهی بافت فرسوده هادی آباد
- ۱۱- طرح ساماندهی بافت فرسوده آبگلیک
- ۱۲- طرح ساماندهی پهنه‌های سکونتی حاشیه و حریم شهر
- ۱۳- طراحی پهنه‌های تفریحی توریستی گردشگری با غلبه باغ
- ۱۴- طراحی پهنه کارگاه‌های خرد شهری
- ۱۵- طراحی بازارهای خود اشتغالی
- ۱۶- طراحی بازارهای روز میوه و تره بار
- ۱۷- طراحی پارک ورزشی آبی- فضای سبز
- ۱۸- طرح ساماندهی محورهای پاک در حریم
- ۱۹- طراحی محیطی سایت پارک فرهنگی
- ۲۰- طراحی و ساماندهی پهنه امامزاده حسین
- ۲۱- طراحی پهنه‌های پیش بینی شده برای توسعه بافت شهری (ذخیره توسعه)
- ۲۲- طراحی محیطی پارک شهری شمال اتوبان
- ۲۳- طراحی محیطی باغ گل و گیاه
- ۲۴- طراحی محیطی سایت مصلی
- ۲۵- طرح تفصیلی اراضی باغ ویلا
- ۲۶- طراحی توسعه اراضی شمال اتوبان (تفصیلی و آماده سازی)
- ۲۷- طرح‌های تقاطع‌های غیر همسطح و همسطح

جلد پنجم - ضوابط و معیارهای توسعه

فهرست مطالب

۱.....	ضوابط و معیارهای طرح توسعه.....
۲.....	ضوابط و معیارهای توسعه.....
۳.....	۱- تعاریف.....
۸.....	اساس طرح جامع.....
۱۰.....	۲- کاربری اراضی (پهنه بندی اراضی).....
۲۳.....	۳- معیارهای مربوط به همجواریها و دسترسی های مجاز در اراضی با کاربریهای مختلف.....
۴۲.....	ضوابط و معیارها در مراکز محلات، نواحی و مناطق و شهر و کریدورهای فعالیتی.....
۴۷.....	ضوابط بلند مرتبه سازی در شهر قزوین.....
۵۸.....	۴- ضوابط و معیارهای شبکه معابر.....
۶۴.....	۵- حریم ها.....
۷۱.....	شیوه تحقق پذیری طرح.....
۷۶.....	طرحهای موضعی.....