



عنوان دوره:

ساخت و سازها و تخلفات ساختمانی

کارفرما:

دفتر امور روستایی و شوراهای استانداری ایلام

مجری:

جهاد دانشگاهی واحد ایلام

زمستان ۹۹

درباره ساخت و ساز غیرمجاز در روستا چه می دانید

امروزه با سخت تر شدن زندگی شهری برخی از مردم تصمیم گرفته اند به زندگی در روستا پناه ببرند. شروع به زندگی در روستا در قدم اول نیازمند انتخاب محلی برای سکونت است. با توجه به استحکامات کم خانه های روستایی نیاز به ساخت و سازهای جدیدی احساس می شود. در این میان برخی افراد سوءاستفاده گر به ساخت خانه هایی به دور از قوانین ساخت و ساز روی می آورند.

ساخت و ساز غیرمجاز در روستا

با تحولاتی که اخیراً در حوزه ساختمان سازی ایجاد شده و همینطور معاملات مربوط به مسکن، بخش عمده ای از اقتصاد کشور را به خود اختصاص داده است، روستاها به خصوص روستاهای نزدیک به شهرهای بزرگ، هم تحت تاثیر این تحولات قرار گرفته اند و ساخت و ساز در روستاها افزایش یافته است. این ساخت و سازهای روستایی بایستی با قوانین خاص خود ساخته شوند که ما در ادامه به شرح قوانین ساخت و ساز در روستا می پردازیم:

ضوابط مربوط به نحوه ساخت و ساز در روستا

۱- هر گونه ساخت و ساز باید صرفاً در داخل **محدوده طرح هادی مصوب** که طبق ضوابط و مقررات مندرج در بند ۱۰ مجاز باشد و ساخت و ساز در خارج از محدوده طرح هادی ممنوع می باشد.

۲- تمامی ساکنین روستا، کلیه دستگاه های اجرایی دولتی و غیر دولتی و همه دست اندرکاران عمران روستایی، قبل از شروع ساخت و ساز در روستا در محدوده طرح هادی باید برای اخذ پروانه ساختمان، هماهنگی های مربوطه را با **دهیاری** روستا و در صورت فقدان دهیاری، از طریق **اعضاء شورای اسلامی** با ارائه یک **تقاضای کتبی و مدارک** مورد نیاز از مرجع ذیربط پروانه ساختمانی، اقدام نمایند.

۳- برای جلوگیری از تخلفات مربوط به ساخت و ساز غیرمجاز در روستا، باید در کلیه عملیات ساختمانی که در **محدوده مصوب طرح هادی** است، رعایت مفاد پروانه ساختمانی صادره توسط کلیه سازندگان، ساکنین، تمامی دستگاه های اجرایی و دیگر دست اندرکاران عمران روستایی الزامی می باشد.

۴- لازم به ذکر است که دهیاری و در صورت فقدان آن، **اعضاء شورا**های اسلامی روستا اختیار این را دارند که از هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز و بدون پروانه ساختمان در داخل محدوده مصوب طرح هادی جلوگیری نموده و سازنده و متقاضی را راهنمایی و برای اخذ پروانه ساختمان به مرجع ذیربط معرفی نمایند. و در صورت عدم توقف

عملیات ساخت و ساز غیرمجاز در روستا ، در اولین فرصت ممکن، دهیار و یا شورا و حتی بخشداری می تواند اقدامات قانونی لازم را به صورت کتبی به مرجع ذیربط گزارش دهد.

۵- و در پایان کار ساخت و ساز، برای صدور سند مالکیت ساختمان در روستا، اداره ثبت و اسناد شهرستان مکلف است برای صدور سند، استعلام مبتنی بر غیرمجاز نبودن ملک ساخته شده را از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان اخذ نماید و در صورت بلا مانع نبودن مراحل ساخت و ساز، سند صادر شود.

مرجع صدور پروانه ساختمانی در روستا کجاست؟

برای دریافت پروانه ساختمان ابتدا لازم است مالک درخواست خود را در دهیاری ثبت کند. (تشکیل پرونده و فرستادن آن به بخشداری برای صدور مجوز از وظایف دهیاری است)

طبق بند ۳۳ ماده ۱۰، اساس نامه تشکیلات و سازمان دهیاری ها ، **صدور پروانه** برای اماکنی که در محدوده قانونی روستاها ساخته می شوند با رعایت مقررات مندرج در آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده ی قانونی و حریم شهرها، از وظایف بخشداری است.

در پروانه های ساختمانی که دهیاری صادر می کند باید حداکثر مدت زمانی که برای پایان دادن به ساختمان سازی لازم است و نوع استفاده از آن ذکر شود. پروانه ساختمانی به مدت دو سال اعتبار داشته و تمدید آن برای دو بار به صورت رایگان انجام خواهد شد. اعتبار هر تمدید یک ساله خواهد بود. در صورت تمام نشدن ساختمان در موعد مقرر معادل ۲۵ درصد از عوارض صدور پروانه ساخت زمان تمدید پروانه ، به عنوان عوارض هر تمدید ازال پنجم از سازنده ساختمان گرفته خواهد شد.

جلوگیری از ساخت و ساز غیرمجاز در روستا

ساخت و ساز غیر مجاز در روستا، شامل مواردی مانند زمین خواری می شود . روستاها معمولا محلی هستند که مورد طمع زمین خواران قرار می گیرند. در طرح هادی روستاها، اراضی کشاورزی مشخص شده و ساخت و ساز در آن ها ممنوع می باشد.

برای جلوگیری از تغییر کاربری های غیر مجاز پیشنهاد می شود دستگاه های خدمات رسان از دادن خدماتی مانند انشعاب آب و برق به ساختمان های ساخته شده در این زمین ها چشم پوشی کنند. در این صورت راه برای تغییر کاربری و استفاده از اراضی کشاورزی سخت تر خواهد شد.

مورد دیگر از ساخت و ساز غیر مجاز در روستاها مواردی هستند که فاقد پروانه بوده و بدون کسب اجازه از هیچ کدام از دستگاه های مربوطه اقدام به ساخت و ساز می کنند. همچنین گروه دیگری هستند که پروانه کسب می کنند اما ضوابط پروانه را نادیده می گیرند.

- برای جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز در روستاها و نحوه رسیدگی به تخلفات کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضاییه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداری ها تشکیل خواهد شد.
- بر حسب میزان شدت تخلف، حکم قلع بنا یا جریمه ای معادل با پنجاه تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده، صادر خواهد شد. دهیاری باید در برخورد با ساخت و ساز های غیر مجاز اعلام شده از طریق بخشداری که شامل مواردی مانند سرپیچی از اصول حاکم بر ساخت و ساز و همچنین عدم رعایت سرانه و کاربری های مشخص شده مطابق با طرح هادی روستایی را فوراً به اطلاع کمیسیون مستقر در استانداری برساند.

ضوابط و مقررات ساخت و ساز در حریم روستایی و روستاها

ضوابط و مقررات ساخت و ساز در حریم روستایی و روستاها :

۳) تدوین ضوابط و مقررات

۳-۱) ضوابط ایمن سازی در روستا در مقابل سوانح طبیعی از جمله زلزله ، سیل و زمین لغزش

با توجه به نقشه پهنه بندی زلزله آیین نامه ۲۸۰۰ ایران ، روستای X در پهنه بندی زلزله با خطر کم قرار دارد و رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ زلزله ایران الزامی اما لازم الجرا نیست. در موارد زیر احداث بنا بایستی با رعایت اصول فنی صورت گیرد

۱. مناطقی که آب زیر زمینی در آنها بسیار بالاست.

۲. مناطقی که به علت مقاومت بسیار پایین خاک احتمال نشست در آنها وجود دارد.

۳. شیبهای بسیار کم دفع آبهای زاید در آنها با مشکلات عدیده ای مواجه است.

۳-۲) مقررات زیست محیطی مربوط به نحوه استفاده از عناصر طبیعی و فعالیتهای اقتصادی و خدماتی موجود یا پیشنهادی طرح بر اساس ضوابط مصوب سازمان حفاظت محیط زیست

مقررات زیست محیطی مربوط به نحوه استفاده از عناصر طبیعی و فعالیتهای اقتصادی و خدماتی در خصوص شهرها بوده که به روستاها نیز تعمیم داده شده است .

کاربری صنایع

صنایع و مراکز خدماتی توسط سازمان حفاظت محیط زیست به ۱۱ طبقه تقسیم شده اند که عبارتند از : ۱- صنایع غذایی ۲- صنایع نساجی ۳- صنایع چرم ۴- صنایع سلولزی ۵- صنایع فلزی ۶- صنایع کانی غیر فلزی ۷- صنایع شیمیایی ۸- صنایع دارویی ۹- صنایع برق و الکترونیک ۱۰- صنایع کشاورزی ۱۱- مراکز خدماتی، صنایع مراکز خدماتی ۱۱ گانه بر اساس شدت و ضعف آلودگی و سایر مسائل زیست محیطی در گروههایی با مشخصات زیر قرار می گیرند .

گروه الف)

صنایع این گروه مجاز می باشند تا در مناطق صنعتی یا تجاری داخل محدوده مصوب شهری و روستایی استقرار یابند .

گروه ب)

صنایع این گروه مجاز می باشند تا داخل حریم زیست محیطی شهرها و روستاها مشروط به رعایت حداقل فاصله ۲۰۰ متر از مراکز مسکونی، درمانی و آموزشی و یک کیلومتری مراکز نظامی استقرار یابند بدیهی است رعایت کلیه حریمهای قانونی الزامی می باشد. رعایت ضوابط سازمان محیط زیست در استقرار کاربریهای لازم همراه با رعایت سایر ضوابط کشوری و طرح جامع شهرستان صورت قطعی می گیرد .

گروه ج)

صنایع این گروه مجاز می باشند تا در مناطق صنعتی داخل حریم زیست محیطی هر شهر و روستا (به استثنای صنایع کشاورزی موضوع بند ۱۰ طبقه بندی این ضابطه) یا خارج از حریم زیست محیطی و با رعایت حداقل فاصله ۵۰ متر از مراکز مسکونی آموزشی و درمانی و رعایت حریم قانونی جاده استقرار یابند.

جدول شماره ۱۶: ضوابط مربوط به احداث مناطق صنعتی و ساخت

ردیف	فاصله از مراکز مختلف	گروه صنایع (د)	گروه صنایع (و)
۱	حریم زیست محیطی شهر و روستا	۳۰۰۰ متر	۵۰۰۰ متر

۲	مراکز مسکونی	۱۰۰۰ متر	۱۵۰۰ متر
۳	مراکز مسکونی	۱۰۰۰ متر	۱۰۰۰ متر
۴	بزرگراه و جاده ترانزیت (فاصله از محور)	۲۵۰ متر	۲۵۰ متر
۵	جاده اصلی (فاصله از محور)	۱۵۰ متر	۱۵۰ متر
۶	پارک ملی - تالاب دریاچه - دریاچه	۱۰۰۰ متر	۱۰۰۰ متر
۷	پناهگاه حیات وحش ، اثر طبیعی ملی ، رودخانه دائمی و قنات دایر	۲۰۰ متر	۳۰۰ متر

گروه د)

صنایع این گروه مجاز می باشند خارج از حریم زیست محیطی هر شهر و روستا مشروط به رعایت فواصل لازم از مراکز حساس مطابق جدول ضمیمه استقرار یابند .

گروه و)

ضوابط مربوط به احداث مناطق صنعتی و ساخت و سازهای مربوط به شرح جدول زیر است .

- حداقل ۲۵ درصد کل زمین در مرکز صنعتی بایستی جهت فضای باز ویژه درختکاری و گردشگاه کارگران در نظر گرفته شود و فضاهای لازم جهت بارگیری و بار اندازی در فضای آزاد متناسب با نوع صنعت می بایستی علاوه بر حداقل فضای باز مورد نیاز پیش بینی گردد .

- مقررات عمومی ساختمانها و مقررات پارکینگ باید علاوه بر موارد بالا رعایت شود .

- در هنگام احداث یا توسعه مراکز صنعتی و خدماتی رعایت کلیه حریمهای قانونی الزامی است .

واحدهای صنعتی و یا تولیدی

- حداقل تعداد دام در دامداری های جدیدالتأسیس ۲۰ رأس می باشد.

- حداقل فاصله تا نزدیکترین محدوده تأسیسات مشابه (گاوداری) ۵۰۰ متر ، کشتارگاه دام ۱۰۰۰ متر

کشتارگاه طیور ۵۰۰ متر و کارخانه خوراک دام ۵۰۰ متر

- حداقل فاصله با نزدیکترین تأسیسات گوسفند دائمی ۲۰۰ متر ، پرواربندی بره ۲۰۰ متر

- حداقل فاصله محدوده تأسیساتیبا محدوده روستا تا ۵۰۰۰۰ نفر حدود ۵۰۰ متر، از ۵۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰۰ نفر ۱۰۰ متر، بیش از پانصد هزار نفر ۲۰۰۰ متر، با قریه ها بین ۲۵ تا ۱۰۰ خانوار ۱۵۰ متر، بیش از ۱۰۰ خانوار ۲۵۰ متر

- حداقل فاصله با نزدیکترین محدوده تأسیسات مشابه به کارخانه جوجه کشی ۵۰۰ متر

- حداقل فاصله تأسیساتی با حریم جاده اصلی و اتوبان ۱۵۰ متر، با حریم فرعی ۵۰ تا ۱۰۰ متر، با حریم راه آهن و با حریم دریا ۱۰۰ متر، با حریم رودخانه ۵۰ تا ۱۰۰ متر

- حداقل فاصله با حریم صنایع بزرگ ۱۰۰۰ متر، صنایع کوچک ۲۰۰ متر و صنایع متوسط ۵۰۰ متر

- حداقل فاصله باحریم فرودگاه بین المللی ۲۰۰۰ متر، فرودگاه اصلی ۱۰۰۰ متر، فرودگاه منطقه ای ۵۰۰ متر

- ضمناً محل احداث تأسیسات باید خارج از حریم روستا باشد.

۳-۳) ضوابط مربوط به نحوه ساخت و ساز در روستا:

۱. هر گونه ساخت و ساز صرفاً در داخل محدوده طرح هادی مصوب طبق ضوابط و مقررات مندرج در بند ۱۰ مجاز بوده و ساخت و ساز در خارج از محدوده طرح هادی ممنوع می باشد.

۲. تمامی ساکنین روستا، کلیه دستگاههای اجرایی دولتی و غیر دولتی و همه دست اندرکاران عمران روستایی، قبل از شروع ساخت و ساز و هر گونه عملیات ساختمانی در داخل محدوده طرح هادی می بایست با هماهنگی دهیاری و در صورت فقدان دهیاری، اعضاء شورای اسلامی طی تقاضای کتبی و ارائه مدارک مورد نیاز از مرجع ذیربط پروانه ساختمانی یا شناسنامه ساختمان را اخذ نمایند.

۳. در تمامی ساخت و سازها و کلیه عملیات ساختمانی در داخل محدوده مصوب طرح هادی رعایت مفاد پروانه ساختمانی صادره توسط کلیه سازندگان، ساکنین، تمامی دستگاههای اجرایی و دیگر دست اندرکاران عمران روستایی الزامی می باشد.

۴. 4. دهیاری و در صورت فقدان دهیاری، اعضاء شوراها ی اسلامی روستا از هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز و بدون پروانه ساختمان در داخل محدوده مصوب طرح هادی جلوگیری نموده و سازنده و متقاضی را راهنمایی و برای اخذ پروانه ساختمانی به مرجع ذیربط معرفی نمایند. و در صورت عدم توقف عملیات ساختمانی غیر مجاز، موضوع در اسرع زمان ممکن دهیار و یا شورا و بخشداری مربوطه برای اقدام قانونی به صورت کتبی به مرجع ذیربط گزارش می گردد.

۵. اداره ثبت و اسناد شهرستان مکلف است قبل از صدور سند مالکیت برای اراضی و مستحدثات داخل محدوده طرح هادی مصوب، موضوع را کتباً از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان استعلام نموده و در صورت اعلام بنیاد مسکن مبنی بر بلا مانع بودن صدور سند مالکیت ملک را طبق مشخصات اعلام شده صادر نماید.

۶. ادامه ساخت و ساز و عملیات ساختمانی توسط تمامی ساکنین و کلیه دستگاههای اجرایی و دولتی و غیر دولتی و دست اندرکاران عمران روستایی منوط به تأیید عملیات ساختمانی به لحاظ فنی و اصول طرح هادی و ضوابط مندرج در پروانه ساختمانی توسط کارشناسان و مهندسین ناظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان می باشد.

۳-۴) ضوابط مربوط به نما و سیمای کالبدی روستا و نحوه ساخت و ساز و نگهداری ابنیه در محدوده احتمالی بافت با ارزش روستا (استعلام از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور)

۳-۴-۱) ضوابط عمومی مربوط نما و سیمای کالبدی روستا عبارتند از:

- رعایت ضوابط ناماسازی طبق بخشنامه شماره ۳۰۰/۱۲۷۷ مورخ ۱۳۸۳/۳/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی برای کلیه معابر بالای ۸ متر عرض و کل بافت مسکونی موجود و محدوده توسعه آتی لازم الرعایه می باشد.
- صدور گواهی پایان کار سیاختمان مشروط به انجام ناماسازی نمای اصلی در کلیه ساخت و سازهای داخل بافت روستا است.
- نماهای اصلی (نمای مشرف به معبر) می بایست با مصالح مرغوب (سنگ، آجر و نمای سیمانی و غیره) و نماهای فرعی حداقل سیمان کاری گردد.
- نصب دودکش در داخل دیوارهای مشرف به نمای اصلی ممنوع است همچنین نصب کانالهای تأسیسات در بیرون نمای اصلی ممنوع است.
- انجام ناماسازی ساختمانهای تاریخی (در صورتی که در بافت روستا وجود داشته باشد) تابع ضوابط و مقررات مربوطه می باشد که توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری یا کمیسیونهای ذیربط وضع می گردد.

- انجام نماسازی ساختمانها با رعایت اصول بند یک با انواع مصالح متناسب و متنوع و هماهنگ با معماری و اقلیم منطقه و ساختمانهای اطراف مجاز بوده و کلیه مهندسين می بایست رعایت اصول معیارهای نماسازی متناسب با مصالح متنوع و هماهنگ با جدارهای اطراف را نموده و در نقشه های نماها نوع مصالح را مشخص نمایند.
- جهت تشویق انجام نماسازی متناسب توسط ساکنین روستا و گسترش فرهنگ ساخت و ساز بهینه و توجه به سیمای کالبدی مطلوب و نماسازی، با پیشنهاد دهیار و با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان و نظام مهندسی روستایی، ساختمان سال را از نظر نماسازی (طراحی و اجرا) انتخاب و امتیازات و تشویق های لازم برای مهندس طراح و ناظر و همچنین مالک ساختمان در نظر گرفته شود.
- هر گونه تفکیک و احداث بنا صرفاً بر اساس کاربری مصوب اراضی طرح پیشنهادی و بر طبق مقررات تفکیک و مقررات احداث ساختمان مندرج در این گزارش و صرفاً برای کاربری تعیین شده طبق طرح مجاز است.
- هر گونه تغییر کاربری و ضوابط تفکیک و احداث بنا و تغییر و اصلاح خط پروژه معابر طرح پیشنهادی، منوط به بررسی و تصویب در کمیسیون تغییر کاربری یا در کمیته فنی طرح هادی می باشد.
- تفکیک اراضی به هیچ وجه نباید موجب قطع درختان گردد.
- در صورتی که دسترسی قطعه از شمال یا جنوب باشد ساختمان باید طبق ضوابط احداث در ضلع شمالی ساخته شود.
- در صورتی که دسترسی قطعه منحصراً از شرق و یا غرب باشد و ضوابط احداث بنا هیچگونه امکان نورگیری از جنوب را ایجاد ننماید (مانند بافت موجود در روستا) ساختمان باید طبق ضوابط احداث در ضلع غربی زمین احداث گردد.
- استفاده از طبقه همکف بعنوان محل نگهداری دام و انبار علوفه و از طبقه اول بعنوان محل سکونت انسان در کاربری مسکونی طبق ضوابط تفکیک و احداث، بلامانع است.
- صدور مجوز احداث بنا در بافت موجود روستا منوط به رعایت عقب نشینی مالکین طبق عرض معبر طرح پیشنهادی و در اراضی توسعه آتی منوط به ذعایت شبکه گذربندي طرح می باشد.
- استفاده از محوطه باز حیاط مسکونی بعنوان یک واحد پارکینگ در همه واحدهای مسکونی بلامانع است.
- در احداث کلیه ساختمانها (مسکونی و غیر مسکونی) استفاده از مصالح با دوام الزامی است.

- احداث واحدهای تجاری- خدماتی در بر معابر کمتر از ۶ متری ممنوع است.
- ضمناً احداث واحدهای تجاری روی قوس و پخ تقاطع ها و محوطه حیاط قطعات شمالی ممنوع است.
- احداث واحدهای تجاری- خدماتی در هر واحد مسکونی در صورتی مجاز است که دسترسی واحد های تجاری- خدماتی مستقل از مسکن باشد.
- استفاده های قابل استقرار تحت عنوان واحدهای تجاری- خدماتی در واحدهای مسکونی شامل بقالی(خواربار فروشی)، آرایشگری، قصابی، خیاطی، میوه فروشی، کلوپ بازیهای مجاز و تفریحی، قهوه خانه، بنگاه معاملاتی املاک و محصولات کشاورزی، تزریقات و پانسمان می باشد.
- در مورد تمامی کاربریها، مساحت قید شده در سند مالکیت قبل از اعمال عقب نشینی، به شرط واگذاری رایگان متراژ عقب نشینی طبق عرض معابر طرح پیشنهادی، مبنای محاسبه زیربنای مجاز در همکف و طبقات است.
- قطعات کمتر از ۴۰ متر مربع مساحت فاقد کاربری مسکونی می باشند. احداث بنا در این قطعات به عنوان تجاری و خدمات عمومی بلامانع است که شامل مقررات تجاری یا خدماتی مربوطه خواهد بود (خدمات عمومی شامل نانوائی، پست، شرکت تعاونی پخش و توزیع ارزاق عمومی، محل جمع آوری شیر و دفتر پست می باشد).
- استفاده از طبقه همکف برای نگهداری دام و طبقه اول بعنوان محل سکونت انسان موجب صرفه جویی در مصرف انرژی می شود.
- جهت ساختمانهای شمال- جنوب تا از حداکثر انرژی خورشیدی در طول روز استفاده شود، شایان ذکر است که این جهت گیری از نظر اعتقادی و فرهنگی برای ساکنین روستا نیز قابل قبول و مطلوب می باشد.
- جهت استفاده از خنکی بادهای تابستانی بهتر است جهت استقرار ساختمانها در دامنه ۱۵ الی ۳۰ درجه جنوب شرقی باشد.
- مناسب ترین جهت استقرار خیابانهای اصلی در اقلیم روستاهای مورد مطالعه راستای شمالی- جنوبی، شمال شرقی- جنوب غربی است.

- برای احداث ساختمانها باید از مصالح جدید از قبیل آجر ف آهن ، سیمان، گچ و سایر مصالح ساختمانی بادوام استفاده گردد. همچنین برای افزایش قدرت عایقی دیوارها بهتر است در طبقات بالای همکف از آجر سفال استفاده نمود.
- برای جلوگیری از هدر رفتن گرمای ایجاد شده در خانه های مسکونی بهتر است واحدهای مسکونی و اجزای مختلف هر واحد به صورت منفرد ساخته نشود بلکه حداقلامکان خانه ها چسبیده به هم و مجاور یکدیگر ایجاد گردد تا انرژی ایجاد شده در خانه ها محبوس گردد (بافت فشرده).
- جهت مهار کردن گرما در فصل تابستان و در امان ماندن از گرمای حاصل از تابش خورشید، انازه باز شو ها کوچک و متوسط در نظر گرفته شود.
- در صورت رعایت سطح اشغال در همکف معادل ۶۰ درصد کل مساحت قطعه احداث بنای مسکونی حداکثر در دو طبقه، صرفاً برای سکونت انسان و بدون محل نگهداری دام) حداقل تفکیک برای کاربری مسکونی در کل محدوده طرح های مصوب ۱۵۰ متر مربع تعیین می گردد.
- برای رعایت اصول بهداشتی در ساختمانهایی که به صورت یک طبقه احداث می شود توصیه می شود محل نگهداری دام و محل سکونت انسان (طبق پلان ارائه شده در گزارش) از هم جدا باشد.
- حداقل اندازه تفکیک زمین در کاربری مسکونی برای معیشت کشاورزی- دامداری در بافت موجود ۳۰۰ متر مربع و در محدوده توسعه آتی ۴۰۰ متر مربع است.
- در کلیه تفکیک های مجاز مسکونی، مساحت آخرین قطعه مسکونی می تواند ۲۰ درصد کمتر از حد نصاب قطعات تفکیکی باشد. و مدیریت عمران روستایی مجاز است با اخذ عوارض کسرس یاد شده نسبت به صدور مجوز تفکیک اقدام نماید.
- حداقل اندازه تفکیک زمین در کاربری مسکونی برای معیشت خدماتی ۱۵۰ متر مربع است.
- ابعاد تفکیک زمین در کاربری مسکونی به شرح ذیل توصیه می شود:
 - حداکثر عرض قطعات تفکیکی در بافت موجود روستا ۷/۵ متر است.
 - حداقل عرض قطعات تفکیکی در محدوده توسعه آتی ۱۰ متر است.
 - در تفکیک قطعات بزرگ، مقررات گذربندی طرح هادی لازم الرعایه است.

- قطعات تفکیکی به صورت متنوع ارائه گردیده و سعی شده است تا ادغام قطعات حتی المقدور رعایت گردد.
- احداث هر نوع واحد مسکونی باید بر اساس نقشه کاربری پیشنهادی بوده و واحدهایی که در مجاور معابر تعریضی تجدید بنا می شوند باید با توجه به طرح تفصیلی اقدام به عقب نشینی نمایند.
 - حداکثر سطح زیربنای مجاز در طبقه همکف ۶۰ درصد کل قطعه می باشد.
- برای تشویق مالکین اراضی و مستحدثات داخل بافت جهت تجمیع ملک تحت تصرف خود، در صورتی که ابعاد و حداقل نصاب تفکیک مندرج در بند ۳-۵-۳-۱ را رعایت نماید، از ۲۰ درصد اضافه تراکم در طبقات برخوردار می شوند. شایان ذکر است قطعات مسکونی با تفکیک ۱۵۰ متر مربع مشمول این ضابطه نمی باشد.
- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه می باشد که بنای همکف پیلوت جزو طبقات محسوب می شود.
- احداث زیرزمین و پیلوت در واحدهای مسکونی بدلیل هزینه بالای ساخت و مشکل سطح ایستایی آب های زیرزمینی توصیه نمی شود. ولی در صورتی که احداث پیلوت و زیرزمین اجتناب ناپذیر و ضروری باشد ضوابط به شرح ذیل لازم الرعایه می باشد:
- زیر زمین و پیلوت فقط به صورت انبار، تأسیسات، گلخانه و پارکینگ می تواند مورد استفاده واقع گردد و در هر صورت حداکثر ارتفاع مفید (از کف تا زیر سقف) ۲/۲ متر است.
- حداکثر ارتفاع زیرزمین از سطح تمام شده معبر مجاور ۱/۲ متر و کف ساختمان ۲/۲ متر است.
- حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی از سطح تمام شده معابر مجاور ۷/۶ متر (مجموعاً دو طبقه از کف) و (با سه طبقه با احتساب زیرزمین).
 - پارکینگ و پیلوت در احتساب ارتفاع حداکثر یک طبقه محسوب می شود.
 - سطح زیرزمین و پیلوت جزء زیربنای مجاور در طبقات محاسبه می گردد.
- کلیه اتاقها الزاماً باید دارای نور کافی و امکان تهویه طبیعی باشد در صورتی که نور اتاقها از حیاط خلوت تأمین می شود، پیش بینی حداقل ۱۰ متر مربع حیاط خلوت و یا پاسیو الزامی است.
- در صورتی که نورگیری آشپزخانه از حیاط خلوت و یا پاسیو انجام گیرد، مساحت این نورگیر حداقل باید ۶ متر مربع باشد.

- حمام و توالت می توانند بدون ارتباط مستقیم با فضای باز، تنها توسط هواکش تهویه گردد.
- برای رعایت اصول بهداشتی توصیه می شود محل نگهداری دام و انسان حتی الامکان از هم تفکیک و هر کدام ورودی مستقلی داشته باشند.
- ایجاد بالکن فقط در حد جنوبی ساختمان (به سمت حیاط) در قطعات شمالی و غربی مجاز و یک دوم مساحت آن جزو زیربنا محسوب می گردد.
- ایجاد بالکن در قطعات جنوبی و شرقی (به سمت معبر) صرفاً در معابر با عرض بیش از ۶ متر مجاز و یک دوم مساحت آن جزو زیر بنا محسوب می گردد.
- راه پله در صورت رعایت حداقل ابعاد استاندارد ($۲/۴ \times ۲/۱۰ = ۵/۰۴$) جزو زیربنا محسوب نمی گردد.
- رعایت پخی در تقاطع معابر الزامی و میزان آن یک دهم مجموع عرض دو معبر مجاور خواهد بود.
- اگر ساختمان در محل تقاطع دو معبر احداث شود، رعایت پخی تنها برای طبقه همکف الزامی و طبقه بالای آن می تواند بدون پخی احداث شود.
- در قطعات بامساحت کوچکتر با اعمال ۶۰ درصد طول قطعه به عنوان سطح اشتغال در طبقه همکف زیر بنا نباید از بخش اعیانی قطعه همجوار خود تجاوز نماید. در چنین مواقعی پیشروی زیر بنا در طبقه همکف با زاویه ۴۵ درجه به اندازه ۱/۵ متر بیشتر از ۶۰ درصد طول قطعه بلامانع بوده و تهویه پنجره در ضلع زاویه مشرف به قطعات مجاورین ممنوع می باشد.
- ایجاد پارکینگ حداقل به مساحت ۱۵ متر مربع صرفاً در قطعات مسکونی با مساحت بالای ۱۵۰ متر مربع الزامی می باشد و از حیاط واحد مسکونی به عنوان یک واحد پارکینگ در بافت موجود روستا در صورت اخذ پروانه بلامانع است.
- مکان مرکز بهداشتی- درمانی باید در نزدیکی خیابانهای اصلی و سریع قرار گیرد و از مراکز آلوده کننده حداقل ۱۰۰۰ متر فاصله داشته باشد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مرکز بهداشتی- درمانی ۲۵۰۰ متر مربع است.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی خانه بهداشت ۳۰۰ متر مربع است.
- حداقل مساحت مورد نیاز برای احداث غسالخانه ۵۰ متر مربع به صورت اعیانی در محوطه گورستان می باشد.

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی پایگاه مقاومت بسیج ۲۵۰ متر مربع است.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی پاسگاه نیروی انتظامی ۱۰۰۰ متر مربع است.
- استقرار پایگاه مقاومت بسیج در تمامی روستاهای بالای ۵۰ خانوار مجاز بوده و در روستاهای زیر ۵۰ خانوار می تواند در مسجد روستا مستقر گردد.
- استقرار پاسگاه نیروی انتظامی تابع نیروی انتظامی کشور و صرفاً در مراکز دهستان که کل روستاهای دهستان را تحت پوشش قرار دهد و نقاط مرزی امکان پذیر می باشد.
- حداکثر سطح زیربنای مجاز ساختمان در طبقه همکف ۱۰۰ درصد سطح کل قطعه می باشد.
- حداکثر سطح زیربنای مجاز ساختمان در طبقات، ۲۰۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر ارتفاع واحدهای تجاری در طبقه همکف ۴/۵ متر و در طبقه اول ۳ متر است.
- حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان از شیب متوسط معبر مجاور ۷/۵ متر می باشد.
- حداقل عمق واحدهای تجاری ۵ متر و حداقل عرض آن ۴ متر است.
- در صورتیکه طبقه همکف از سطح زمین بالاتر باشد رامپ با شیب حداکثر ۵ درصد برای استفاده معلولین ضروری است.
- واحدهای تجاری که در مسیر معابر تعریضی قرار می گیرند و قسمتی از بدنه آنها تخریب می شود باید به فوریت قسمتهای باقی مانده آن بازسازی و مرمت گردد.
- برای پوشش مغازه ها از کرکره آهنی به صورت هماهنگ استفاده شده و نمای مغازه ها باید با نمای مجموعه در روستا هماهنگ باشد.
- فضاهای مربوط به کاربری مذهبی شامل اماکن متبرکه، مسجد، حسینیه، زینبیه، فاطمیه و تکیه می باشد.
- فضاهای مربوط به فرهنگی و تاریخی شامل کتابخانه، خانه روحانی، مرکز نمایش، مرکز ثابت تجمع عمومی، قلعه و محوطه تاریخی و هر گونه اثری که توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری شناسایی و ثبت شده باشد.
- بر اساس آیین نامه ساماندهی، بهسازی و عمران مساجد کشور مصوب ۷۶/۴/۸ هیئت محترم وزیران، وزارت جهاد سازندگی وقت و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظفند در طرح های هادی روستاها، زمین

مناسب را برای احداث مسجد یا نمازخانه پیش بینی نمایند همچنین در آیین نامه آمده است وزارت جهاد سازندگی وقت و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان اوقاف و امور خیریه موظفند با استفاده از اعتبارات پیش بینی شده در بودجه های سنواتی و امکانات فنی و تجهیزات خود و کمکهای مردمی با هماهنگی سازمان تبلیغات اسلامی (صندوق عمران مساجد) نسبت به ساخت، بازسازی و زیباسازی مساجد در مناطق مرزی و روستایی حسب مورد اقدام کنند.

• مراکز مذهبی با ۵ متر عقب نشینی از بر گذر قابل احداث خواهد بود این فضا به صورت فضای باز استفاده خواهد شد و احداث هر گونه بنا در آن مجاز نمی باشد.

- مکانیابی مکانهای فرهنگی باید حتی المقدور در مرکز محله و یا در مجاورت آن باشد.
- سرانه جمعیتی کاربری مذهبی حدود ۱ متر مربع است.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی در این حوزه ۱۵۰ متر مربع است.
- حداکثر عرض قطعات تفکیکی در این حوزه حداقل ۱۰ متر است

تبصره: در صورتی که ضوابط و مقررات اختصاصی ناماسازی از طریق بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در جهت تأمین سیمای کالبدی مطلوب نقاط روستایی ابلاغ و تدوین گردد، ضوابط مزبور جایگزین ضوابط ناماسازی فوق الذکر می شود.

۳-۴-۲) ضوابط ساخت و ساز و نگهداری ابنیه در محدوده بافت با ارزش روستا:

با عنایت به بررسیهای انجام گرفته و استعلام از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان در محدوده طرح هادی تک بنا یا بافت با ارزش وجود ندارد.

۳-۵) مقررات تفکیک زمین و نحوه استفاده از اراضی در کاربریهای مختلف

۳-۵-۱- ضوابط کلی مربوط به نحوه استفاده از اراضی

موقعیت قرار گیری بنا در قطعات مجاور معابر:

رعایت آئین نامه ۲۸۰۰ و تمامی اصول فنی و مهندسی در احداث کلیه ساختمانها (مسکونی و غیر مسکونی) الزامی می باشد.

۳-۵-۲- ضوابط و مقررات احداث ساختمان با توجه به معیارهای اقلیمی:

در ساخت مسکن و ابنیه عمومی لازم است جهت استفاده مطلوب از انرژی تجدید پذیر خورشیدی، تأثیر آب و هوا مورد توجه قرار گیرد. لذا ضوابط بشرح ذیل در ساخت و سازهای روستای مورد مطالعه که جزء گروه اقلیمی خیلی سرد- نیمه گرم و خشک می باشد توصیه می شود:

۳-۵-۳- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری مسکونی:

۳-۵-۳-۱- مقررات تفکیک اراضی:

متر مربع $۲۵ \times ۱۲ = ۳۰۰$

متر مربع $۲۵ \times ۱۴ = ۳۵۰$ برای معیشت کشاورزی- دامداری

متر مربع $۲۵ \times ۱۶ = ۴۰۰$

متر مربع $۱۵ \times ۱۰ = ۱۵۰$

متر مربع $۲۰ \times ۱۰ = ۲۰۰$ برای معیشت خدماتی

متر مربع $۲۰ \times ۱۲ = ۲۴۰$

متر مربع $۲۵ \times ۱۰ = ۲۵۰$

۳-۵-۳-۲- مقررات احداث ساختمان:

تبصره: قطعات مسکونی داخل بافت با مساحت ۴۱ الی ۱۰۰ متر مربع در صورت رعایت عقب نشینی و واگذاری بخش واقع شده در طرح تعریض به طور رایگان به مدیریت عمران روستایی و منوط به تأمین نورگیری و تهویه می توانند صرفاً در قالب یک واحد مسکونی مستقل ۱۰۰ درصد سطح اشتغال داشته باشند.

۳-۵-۳-۴- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری آموزشی:

مراکز آموزشی در این کاربری عبارتند از: فضاهای پیش دبستانی، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و هنرستان فنی و حرفه ای می باشد.

۳-۵-۳-۱- مقررات تفکیک اراضی:

حداقل تفکیک برای فضای آموزشی پیش دبستان بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان الگوی سطح بندی مناطق روستایی و استاندارد و ضوابط ارائه خدمات روستایی کشور و ضوابط آموزش و پرورش ۵۰۰ متر مربع می باشد.

حداقل مساحت قطعات تفکیکی برای فضاهای آموزشی دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و هنرستان فنی و حرفه ای بر اساس ضوابط و سرانه های استاندارد سازمان تجهیز و نوسازی مدارس به شرح زیر می باشد:

جدول (۱۷): زمین پیشنهادی برای دبستان

تعداد کلاس	تعداد طبقات	سرانه زیربنا	سرانه محوطه	حداقل زمین	ملاحظات
۵	۱	۳/۸۸	۴/۶۹	۱۷۰۰	زمین بر حسب متر مربع
۱۰	۲	۳/۳۳	۳/۸۳	۲۵۰۰	زمین بر حسب متر مربع
۱۵	۲	۳/۱۳	۳/۶۷	۳۰۰۰	زمین بر حسب متر مربع
۲۰	۲	۳/۰۵	۳/۴۷	۳۷۰۰	زمین بر حسب متر مربع

جدول (۱۸): زمین پیشنهادی برای راهنمایی

تعداد کلاس	تعداد طبقات	سرانه زیربنا	سرانه محوطه	حداقل زمین	ملاحظات
۳	۱	۷/۱۷	۶/۱۵	۱۶۰۰	زمین بر حسب متر مربع
۶	۲	۵/۱۲	۴/۵۷	۱۸۰۰	زمین بر حسب متر مربع
۹	۳	۴/۵۲	۴/۳	۲۲۰۰	زمین بر حسب متر مربع
۱۲	۳	۴/۳۰	۳/۹۸	۲۵۰۰	زمین بر حسب متر مربع

زمین بر حسب متر مربع	۳۰۰۰	۳/۷۹	۴/۳	۳	۱۵
زمین بر حسب متر مربع	۳۵۰۰	۳/۹۳	۴/۱۵	۳	۱۸

جدول (۱۹): زمین پیشنهادی برای مدارس (دبیرستان) نظام جدید و هنرستان

ملاحظات	حداقل زمین	سرانه محوطه	سرانه جمعیتی	سرانه آموزشی	ظرفیت مدرسه
زمین بر حسب متر مربع	۲۳۰۰	۶/۵	۲/۳۳	۴/۴۸	۲۴۰ نفره
زمین بر حسب متر مربع	۲۵۰۰	۴/۵۷	۱/۵	۳/۹۴	۳۶۰ نفره
زمین بر حسب متر مربع	۳۰۰۰	۴/۳	۱/۶۱	۳/۹۹	۴۸۰ نفره
زمین بر حسب متر مربع	۳۶۰۰	۳/۹۸	۱/۸۹	۴/۱۷	۶۰۰ نفره
زمین بر حسب متر مربع	۴۰۰۰	۳/۷۹	۱/۸۹	۴/۲۴	۷۲۰ نفره
زمین بر حسب متر مربع	۴۵۰۰	۳/۷	۱/۹۴	۴/۲۲	۸۴۰ نفره

ظرفیت هر کلاس به طور متوسط ۴۰ نفر در نظر گرفته شده است.

موقعیت استقرار این اراضی به گونه ای انتخاب می شود که مرکزیت روستا را در نظر داشته و در عین حال از نظر ایمنی دانش آموزان نیز مناسب باشد.

۳-۵-۴-۲- مقررات احداث ساختمان:

- حداکثر سطح زیر بنا در طبقه همکف جهت احداث پیش دبستان (کودکستان) ۴۰ درصد از سطح کل قطعه و حداکثر تعداد طبقات، یک طبقه می باشد.
- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف جهت احداث دبستان ۴۰ درصد از سطح کل قطعه و حداکثر تعداد طبقات، دو طبقه می باشد.
- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف جهت احداث مدرسه راهنمایی ۴۰ درصد از سطح کل قطعه و حداکثر تعداد طبقات، سه طبقه می باشد.
- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف جهت احداث دبیرستان ۳۵ درصد کل مساحت قطعه و مجموع زیربنا در طبقات از ۱۰۰ درصد مساحت قطعه تجاوز ننماید (حداکثر در سه طبقه).

تبصره ۱: استفاده از طرحهای تیپ سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور، وزارت آموزش و پرورش در احداث واحدهای آموزشی بلامانع است.

تبصره ۲: ساختمان محل سکونت سرایدار در کلیه مراکز آموزشی مشروط به آنکه مساحت آن از ۸۴ متر مربع تجاوز ننماید جزو مساحت زیربنای مجاز محسوب نمی گردد.

تبصره ۳: ورودی اصلی واحدهای آموزشی در صورت امکان دسترسی از چند محور سواره، ترجیحاً از محور با عرض کمتر تأمین گردد.

۳-۵-۵- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری بهداشتی- درمانی:

۳-۵-۵-۱- مقررات تفکیک اراضی:

کلیه فضاها و سطح بهداشتی- درمانی تنها مطابق برنامه طرح هادی می توانند تفکیک و اجراء گردند. این فضاها عبارتند از: غسلخانه، سرویس بهداشتی، خانه بهداشت، مرکز درمانی و دیگر تأسیسات که برای این منظور مورد استفاده قرار می گیرد.

۳-۵-۵-۲- مقررات احداث ساختمان:

- احداث سطح زیربنای مجاز در طبقه همکف خانه بهداشت مطابق ضوابط شبکه بهداشت و درمان بوده و در فاصله ۱۲۰ الی ۱۵۰ متر مربع می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات، یک طبقه می باشد.

- حداکثر سطح زیربنای مجاز در طبقه همکف برای مرکز بهداشتی- درمانی ۶۰ درصد کل قطعه زمین می باشد.
- حداکثر سطح کل زیربنا در طبقات معادل ۱۲۰ درصد مساحت کل زمین و حداکثر تعداد طبقات، دو طبقه می باشد.

۳-۵-۶- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری اداری:

احداث هر گونه واحدهای اداری و دولتی شامل دهیاریها، دفتر مدیریت عمران روستایی، مرکز خدمات جهاد کشاورزی، دفتر ترویج کشاورزی، دفتر شورای اسلامی و سایر واحدهای دولتی که طرحهای آنها از سوی ادارات مربوطه تهیه می شود طبق مقررات تفکیکی در فضاهای تعیین شده و بر اساس موارد زیر مجاز می باشد:

۳-۵-۶-۱- مقررات تفکیک اراضی:

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث ساختمان دهیاری بر اساس ضوابط و مقررات وزارت کشور (سازمان دهیاریهای کشور) ۴۰۰ متر مربع با ابعاد ۲۰×۲۰
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای سایر استفاده های اداری طبق ضوابط اختصاصی سازمان و دستگاه مربوطه و با توجه به ظرفیت مورد نیاز انتخاب می گردد.
- حداقل عرض در قطعات تفکیکی اداری ۱۵ متر می باشد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مرکز جهاد کشاورزی ۱۰۰۰ متر مربع با عرض حداقل ۲۰ متر است.
- ساختمانهای اداری باید در جوار محورهای اصلی روستا مستقر شوند و از طریق شبکه اصلی مستقیماً قابل دسترسی باشند.

۳-۵-۶-۲- مقررات احداث ساختمان:

- طبق ضوابط وزارت کشاورزی احداث اعیانی ساختمان دهیاری به تناسب جمعیت روستا در سه تپ با مترای ۵۶، ۸۰ و ۱۲۰ متر مربع می باشد.
- حداکثر سطح زیربنای مجاز در طبقه همکف در سایر استفاده های اداری ۶۰ درصد سطح کل قطعه و حداکثر سطح زیربنای مجاز در طبقات ۱۲۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه می باشد.

- احداث هر گونه واحد اداری منوط به عقب نشینی از بر معبر به میزان حداقل یک سوم عمق پلاک می باشد. این محوطه بدون دیوار است و فقط می تواند دارای نرده باشد و به عنوان فضای سبز استفاده خواهد شد. این محوطه نمی تواند به عنوان پارکینگ استفاده شود.
- حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان از متوسط معابر ۷ متر است.
- مساحت ساختمان مسکونی سرایداری و نگهبانی جزء مساحت زیربنای مجاز محاسبه نمی گردد.

۳-۵-۷- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری انتظامی:

کاربری انتظامی در نقاط روستایی شامل فضاهای پایگاه مقاومت بسیج و پاسگاه نیروی انتظامی می باشد.

۳-۵-۷-۱- مقررات تفکیک اراضی:

۳-۵-۷-۲- مقررات احداث ساختمان:

حداکثر سطح زیربنای مجاز در طبقه همکف و طبقات در این کاربری تابع ضوابط ناحیه مقاومت بسیج سپاه استان و نیروی انتظامی می باشد.

۳-۵-۸- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری تجاری

۳-۵-۸-۱- مقررات تفکیک اراضی:

- کاربری تجاری شامل: مغازه بقالی و خواربار فروشی، قهوه خانه سنتی، قصابی، فروشگاه لوازم یدگی، داروخانه، بانک و فروشگاه تعاونی می باشد.
- برنامه ریزی کاربری تجاری در طرح هادی پیشنهادی به صورت سیال و شناور منظور گردیده است. بدین صورت که احداث یک واحد تجاری در هر واحد مسکونی به میزان حداکثر ۲۰ متر مربع مشروط به برخورداری از دسترسی به عرض بیش از ۶ متر و منوط به اخذ پروانه ساختمانی بلامانع است.
- واحدهای تجاری در کلیه سطوح سلسله مراتبی شبکه معابر پیشنهادی بایستی از دسترسی به وسائط نقلیه و شبکه عابر پیاده برخوردار باشند.
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی ۲۰ متر مربع است.
- حداقل مساحت تفکیک شرکت تعاونی ۲۰۰ متر مربع است.

۳-۵-۸-۲- مقررات احداث ساختمان:

تبصره ۱: واحدهای تجاری که در وضع موجود وجود دارند در صورتی که در موقع برداشت فیزیکی به هر دلیلی بر روی نقشه کاربری وضع موجود منعکس نگردیده اند، همچنان به قوت خود باقی مانده و کاربری آنها تجاری می باشد.

تبصره ۲: واحدهای تجاری که تجدید بنا می شوند احداث تجاری به میزان متراژ وضع موجود مجاز می باشد.

تبصره ۳: مالکین واحدهای تجاری که در معرض تعریض قرار می گیرند در صورتی که میزان واقع شده در طرح تعریض و توسعه معابر را به صورت رایگان به مدیریت عمران روستایی واگذار نمایند، می توانند با اخذ پروانه ساختمانی و مجوز لازم به میزان مساحت قبل از تعریض تجاری احداث نمایند.

- استقرار واحدهای تجاری در بر معابر با عرض کمتر از ۶ متر ممنوع است.

۳-۵-۹- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری خدمات عمومی:

احداث هر گونه واحدهای خدمات عمومی شامل کاربری فرهنگی (کتابخانه و خانه روحانی)، اداری، انتظامی (پایگاه مقاومت بسیج)، درمانی (خانه بهداشت و مرکز درمانی)، محل بازی کودکان، فروشگاه تعاونی، آسیاب، کفاشی، پست برق و گاز، محل جمع آوری شیر، آرایشگاه، خیاطی، نانوايي و سایر موارد مشابه دیگر که در زمان تهیه طرح هادی قابل پیش بینی نبوده ولی در مدت ۱۰ ساله اجرای طرح به مرور مطرح شده و نیاز به زمین پیدا می کنند طبق مقررات تفکیکی در فضاهای تعیین شده و بر اساس موارد زیر مجاز می باشد:

۳-۵-۹-۱- مقررات تفکیک اراضی و احداث ساختمان:

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در حوزه خدمات عمومی ۲۰ متر مربع است.
- حداقل تفکیک و ضوابط احداث ساختمان در کاربری های قید شده ذیل عنوان کاربری خدمات عمومی طبق ضوابط تفکیک و احداث بنای کاربری مربوطه خواهد بود (به طور مقیثال اگر قسمتی از سطح مربوط به کاربری خدمات عمومی به کاربری فرهنگی جهت احداث کتابخانه عمومی اختصاص می یابد ضوابط حداقل تفکیک و احداث بنای آن طبق بند ۳-۵-۱۰ تحت عنوان ضوابط و مقررات در حوزه کاربری فرهنگی - مذهبی می باشد).
- در صورتی که بعد از اجرای طرح، طرح توسعه معابر پیشنهادی در اثر تعریض مساحت ملکی به میزان ۴۰ متر مربع باقی بماند، اختصاص آن صرفاً برای خدمات عمومی مجاز می باشد.

۳-۵-۱۰- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری مذهبی - فرهنگی

نظر به اینکه استقرار و پیشنهاد جانمایی کاربری مذهبی باملاحظات دینی و اعتقادی مغایرت نداشته باشد، بر این اساس در طرح هادی مکان مشخصی برای این کاربری مشخص و تثبیت نمی گردد و زمین مورد نیاز کاربری مذهبی به شیوه های مختلف منجمله وقف و اهدای زمین توسط ساکنین و خیرین و بر اساس توافق محلی تأمین می گردد.

در زمینه کاربری مذهبی و فرهنگی ضوابط زیر لازم الرعایه است:

۳-۵-۱۰-۱- ضوابط تفکیک اراضی و مقررات ساختمان:

- احداث واحدهای مذهبی طبق ضوابط و معیارهای سازمان حج و اوقاف و امور خیریه امکان پذیر می باشد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی کاربری مذهبی (مسجد، حسینیه و زینبیه) تابع ضوابط مشخصی نمی باشد و هیئت امنای مسجد و معتمدین محل بسته به وضع مالی روستاییان و خودیاری اهالی اندازه زمین مسجد را تعیین می نمایند.
- در خصوص مساجد، حداکثر ارتفاع ۹ متر و برای گنبد و منار مسجد محدودیتی وجود ندارد.
- فضای باز ابنیه مذهبی می بایست در مجاور معابر عمومی واقع گردد و ساختمان در قسمت انتهایی زمین بنا شود.
- حداقل زمین مورد نیاز برای احداث خانه روحانی ۱۵۰ متر مربع و حداکثر زیربنای مجاز در طبقه همکف ۶۰ درصد مساحت کل قطعه و حداکثر زیربنا در طبقات ۶۰ درصد و در یک طبقه احداث می شود.
- مناسب ترین محل برای احداث خانه روحانی مجاور مسجد می باشد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای کتابخانه روستایی ۱۸۰ متر مربع با ۵۰ متر مربع زیر بنا است.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای کتابخانه عمومی ۲۵۰ متر مربع و نحوه احداث بنا در آن طبق ضوابط اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان می باشد و شرایط استقرار آن صرفاً در روستاهای مراکز منظومه و مجموعه با آستانه جمعیتی و تحت پوشش حداقل ۵ هزار نفر می باشد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مجموعه فرهنگی- هنری که تنها در روستاهای مراکز منظومه با آستانه جمعیتی ۱۵ هزار نفر قابل استقرار می باشد، ۲۰۰۰ مترمربع است.
- تفکیک دیگر اماکن متبرکه و تاریخی مجاز نبوده و هر گونه دخل و تصرف در این فضاها تابع ضوابط و مقررات اختصاصی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان می باشد.

۳-۵-۱۱- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری ورزشی:

کلیه فضاها و سطوح ورزشی تنها مطابق طرح هادی می توانند تفکیک و اجرا گردند. این فضاها عبارتند از: زمین فوتبال زمین والیبال، زمین مورد نیاز برای یک میز پینگ پنگ و سالن ورزشی سرپوشیده.

۳-۵-۱۱-۱- مقررات تفکیک اراضی:

حداقل مساحت قطعه تفکیکی زمین فوتبال ۱۱۰۴ متر مربع بشرح زیر:

- اندازه حداقل زمین فوتبال مناسب برای نقاط روستایی طبق ضوابط سازمان تربیت بدنی کشور ۱۱۰۴ متر مربع می باشد که ابعاد خود زمین ۲۰×۴۰ متر بوده و لازم است حرائم از خط طولی و از خط عرضی در طرفین بترتیب به اندازه ۳ متر و ۲ متر لحاظ گردند.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای زمین والیبال ۲۰۰ متر مربعه (۱۸×۹ خود میدان والیبال با حرائم مربوطه ۱۰×۲۰)
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث سالن ورزشی سر پوشیده در نقاط روستایی ۵۰۰ متر مربع است.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای یک میز پینگ پیگ ۶۰ متر مربع و برای دو میز ۱۲۶ متر مربع (یک میز ۱۰×۶ و دو میز ۲۱×۲).

۳-۵-۱۱-۲- مقررات احداث ساختمان:

- تجهیز زمین ورزشی فوتبال به مکان رختکن حداکثر به مساحت ۵۰ متر مربع و چمن کاری الزامی است.
- حداکثر سطح اشغال محل سالن ورزشی سرپوشیده ۸۰ درصد سطح کل قطعه می باشد.
- حصار کشی زمین فوتبال می بایست بصورت مشبک و با نرده کشی صورت گیرد.

۳-۵-۱۲- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری صنایع کارگاهی روستایی:

- ایجاد هر گونه کارگاه و تأسیسات صنعتی که موجب آلودگی محیط زیست و سلب آسایش عمومی شود در محدوده طرح هادی روستا مجاز نمی باشد.
- برای ساماندهی محیط عمومی روستا در طرح پیشنهادی صنایع کارگاهی موجود به کاربری مسکونی تبدیل و تغییر وضعیت داده و برای استقرار صنایع کارگاهی غیر مزاحم طبق سرانه های استاندارد وزارت

جهاد کشاورزی، مکانی در مجاورت معابر اصلی و در حاشیه روستا در موقعیتی که تداخلی با بافت های مسکونی، آموزشی، فضای سبز عمومی و درمانی نداشته باشد، جانمایی شده است.

• استقرار صنایع کارگاهی مزاحم و آلودگی زا صرفاً در نواحی صنعتی تحت پوشش وزارت جهاد کشاورزی و شهرکهای صنعتی شهرستان مجاز می باشد.

استقرار فعالیتهای صنعتی بشرح ذیل در صورت اخذ موافقت اصولی از سازمان جهاد کشاورزی استان و با هماهنگی محیط زیست در مکان پیشنهادی برای کاربری صنایع کارگاهی طبق طرح بلامانع می باشد:

۱- صنایع تولیدی و کارگاهی شامل چوب بری و جعبه سازی، کارگاه تولید بلوک سیمانی، کارگاه محصولای سیمانی قابل استفاده در فعالیتهای کشاورزی، تأمین و تولید ادوات کشاورزی، کارگاه تولید ماست، پنیر، شیر پزی و خامه گیر و موارد مشابه دیگر.

۲- برای صنعت قالی بافی بنا به ملاحظات فرهنگی و اجتماعی جدا از واحدهای مسکونی نمی توان سطوح مستقلی را منظور نمود. بر این اساس مدیریت صنایع روستایی جهاد کشاورزی با مشارکت علوم پزشکی برای بهسازی محیط کار طرحی را تحت عنوان طرح بقا برای ساماندهی صنف قالی بافی در یک اتاق ۳×۴ مد نظر قرار داده و تسهیلاتی را جهت فعال نمودن این صنعت اختصاص دهد. لذا برای این صنایع در طرح هادی سطحی جداگانه پیشنهاد نمی شود.

۳-۵-۱۲-۱- ضوابط تفکیک و احداث ساختمان:

• حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای فعالیتهای صنعتی قابل استقرار در داخل محدوده طرح هادی و در مکان مشخص در طرح هادی ۲۵۰ متر مربع می باشد.

• حداکثر زیربنای مجاز در طبقه همکف ۷۰ درصد سطح کل قطعه می باشد.

• حداکثر تعداد طبقه یک طبقه می باشد.

• طراحی نوار سبز به عرض ۵ الی ۱۰ متر فیما بین کاربری صنایع کارگاهی و مسکونی الزامی است.

تبصره: صدور پروانه ساختمانی مسکونی در این حوزه تنها جهت سکونت نگهبان و سرایدار مجاز می باشد(فقط یک واحد مسکونی در هر قطعه تفکیکی).

۳-۵-۱۳-۱- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری خدمات معین:

۳-۵-۱۳-۱- مقررات تفکیک اراضی:

کلیه فضاها و سطح خدمات معین تنها مطابق برنامه طرح هادی می توانند تفکیک و اجرا گردند. این فضاها عبارتند از: شرکت تعاونی، انبار، عامل توزیع سوخت نفت، گازوئیل، گاز مایع و پمپ بنزین و تعمیرگاهها.

۳-۵-۱۳-۲- مقررات احداث ساختمان:

- حداکثر زیر بنای مجاز در طبقه همکف ۷۰ درصد سطح کل قطعه می باشد.
 - احداث بنا در این کاربری صرفاً یک طبقه می باشد.
 - استقرار این خدمات در مجاور معابر با عرض کمتر از ۸ متر مجاز نمی باشد.
- همجواریه‌های متناسب با این کاربری عبارتند از : کاربری صنایع کارگاهی، تأسیسات و تجهیزات روستایی.
- برای ایزوله کردن این کاربری از عملکردهای معارض منجمله مسکونی، آموزشی، درمانی و طراحی نوار سبز حفاظتی حداقل به عرض ۵ متر الزامی است.

۳-۵-۱۴- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری فضای سبز عمومی:

فضای سبز عمومی به دو شکل در طرح پیشنهادی منظور شده است:

الف- فضای سبز عمومی که در اثر طراحی شبکه ارتباطی پیشنهادی به صورت فضاهای لچکی در حد فاصل ساختمانهای موجود دو خط پروژه معابر طرح وجود دارند که ضوابط آنها به شرح ذیل است:

- تمامی این فضاها متعلق به مدیریت عمران روستایی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان) است و در جهت امکان مسیر گشایی معابر پیشنهادی مدیریت عمران روستایی می تواند در قالب مصالحه با مالکین مجاور معابر از این فضاها استفاده مطلوب را به عمل آورد فرضاً اگر قسمتی از یک قطعه مسکونی در اثر اجرا یمعبر و تعریض از بین می رود برای تأمین معوض آن مدیریت عمران روستایی می تواند معادل آن یا بخشی از مساحت در تعریض قرار گرفته را از این فضاها تأمین و به مالک واگذار نماید. هر گونه دخل و تصرف و ساخت و ساز در این فضاها بدون مجوز مدیریت عمران روستایی و هماهنگی با آن توسط مالکین همجوار ممنوع است.
- درختکاری و استفاده از این فضاها بعنوان شارع و پارکینگ روباز برای مالکین مجاور آنها بلامانع است.
- تعبیه درب و پنجره به این فضاها با اخذ مجوز از مدیریت عمران روستایی توسط مالکین همجوار بلامانع است.

ب- گورستانهای متروکه و موارد مشابه دیگر که تحت عنوان فضای سبز عمومی در طرح پیشنهادی منظور شده اند و ضوابط آن به شرح ذیل می باشد:

• احداث بنا در این کاربری به استناد ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی حداکثر به میزان ۱۵۰ متر مربع مجاز می باشد.

ج - فضای سبز عمومی در مقیاسهای مختلف و به شکل تعریف شده تحت عنوان پارک و فضای سبز که شامل بوستان کودک (محل بازی کودکان) ، پارک محله ای است که ضوابط آن به شرح ذیل است:

۳-۵-۱۴-۱- مقررات تفکیک اراضی و احداث ساختمان در بوستان کودک:

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی بوستان کودک تحت عنوان محل بازی کودکان ۵۰۰ متر مربع است.
 - استقرار این فضاها در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر توصیه می شود.
 - استقرار این فضاها در معابر اصلی و راههای بین روستایی و حاشیه روستا جهت تأمین ایمنی استفاده کنندگان (کودکان و نوجوانان) ممنوع است.
 - حداکثر شعاع عملکرد این فضاها ۲۵۰ متر است
 - احداث هر گونه بنا به هر عنوانی در این فضاها ممنوع است.
- همجواریهایی متناسب با این عملکرد شامل کاربری مسکونی، ورزشی، آموزشی و درمانی است.
- احداث حصار و دیوار پیرامون بوستان کودک مجاز نیست.

۳-۵-۱۴-۲- مقررات تفکیک اراضی و احداث ساختمان در پارک محله ای و کوچک:

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی پارک محله ای ۲۰۰۰ متر مربع است.
- حداکثر سطح اشغال در این فضاها ۵ درصد مساحت کل قطعه است که به منظور ایجاد سرویسهای بهداشتی، بوفه، گلخانه، کتابخانه و موارد مشابه دیگر است.
- احداث حصار و دیوار پیرامون این پارکها مجاز نیست.
- احداث یک واحد مسکونی حداکثر به مساحت ۱۵۰ متر مربع در دو طبقه در این کاربریها توسط مالک زمین در قالب مصالحه با مدیریت عمران روستایی مشروط به واگذاری بقیه زمین برای احداث فضای سبز عمومی، مجاز می باشد.

۳-۵-۱۵- ضوابط و مقررات ساختمانی در حوزه کاربری باغ مسکونی (داخل محدوده طرح هادی):

۳-۵-۱۵-۱- باغات و مزارعی که طبق طرح پیشنهادی دارای کاربری تحت عنوان باغ مسکونی بوده و فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح ذیل هستند:

الف- در قطعات مالکیتی باغ- مسکونی که مساحت آنها کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع باشد احداث یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر ۱۵۰ متر مربع در طبقه همکف، احداث زیرزمین و طبقه اول به میزان همکف مجاز است.

ب- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۱۰۰۰ متر مربع می باشد.

تبصره ۱: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در ساختمانهای دو طبقه ۸ متر می باشد.

تبصره ۲: احداث بنا در کاربری باغ مسکونی نباید باعث قطع درختان گردد.

تبصره ۳: برای جلوگیری از تخریب اراضی با کاربری باغ مسکونی احداث بنا در مجاور معابر به استثنای قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع ممنوع و رعایت مفاد تبصره یک الزامی است.

تبصره ۴: احداث دیگر فعالیتها در کاربری باغ مسکونی به استثنای استفاده مسکونی طبق ضوابط ممنوع است.

۳-۵-۱۶- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری اراضی و باغات داخل محدوده طرح هادی روستا:

- در هر قطعه مالکیتی باغ و مزارع، احداث یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر ۱۵۰ متر مربع در طبقه همکف ، احداث زیر زمین و طبقه اول به میزان همکف مجاز است.
- برای جلوگیری از تخریب باغات و مزارع رعایت شرایط زیر الزامی است:
- در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار ساختمان باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد، این فاصله در مورد ساختمان دو طبقه ۸ متر است.
- احداث بنا در کاربری باغات و مزارع نباید باعث قطع درختان گردد.
- هر گونه ساخت و ساز در باغات و مزارع داخل محدوده روستا چه به منظور مسکونی(بیش از یک واحد) و چه به منظور سایر کاربریها به جز احداث یک واحد مسکونی، ممنوع است.

۳-۵-۱۷- ضوابط و مقررات در حوزه کاربری سبز حفاظتی:

کاربری فضای سبز حفاظتی شامل حریم رودخانه، انهار، کانال انتقال آب، سیل، برکه، استخر جمع آوری آب کشاورزی، چشمه، منبع آب، چاه آب شرب و کشاورزی، موتورخانه آب مشروب و کشاورزی، خط انتقال نیرو (برق)، مسیر فیبر نوری، خط انتقال لوله کشاورزی، مکانهای تاریخی، فضای سبز حفاظتی - حدفاصل کاربریهای معارض برای ایزوله کردن آنها از همدیگر و حریم فضای سبز حفاظتی گورستان متروکه و موارد مشابه دیگر.

- هر گونه ساخت و ساز و احداث بنا اعم از مسکونی و غیر مسکونی به هر شکل در کاربری فضای سبز حفاظتی ممنوع می باشد.
- در صورتیکه حریم سبز حفاظتی چندین عارضه در همدیگر تداخل نماید، ملاک حریم سبز حفاظتی عارضه ای است که بیشترین میزان از حریم را دارا می باشد.
- مالکیت حریم سبز حفاظتی سازمانها و مراجع متولی هر کدام از تأسیسات و تجهیزات قید شده در ذیل بند ۳-۵-۱۷ می باشد.

۳-۵-۱۸- ضوابط و مقررات مربوط به تأسیسات زیربنایی:

- کاربریهای مجاز در حوزه تأسیسات زیربنایی عبارتند از: تأسیسات مربوط به شبکه آب رسانی، مخازن آب و تلمبه خانه، تصفیه خانه ها، تأسیسات مربوط به شبکه برق و شبکه های گاز رسانی و تأسیسات مربوط به جمع آوری و دفع فاضلاب و شبکه آن.
- احداث هر گونه کاربری دیگر در حوزه اراضی تأسیسات زیربنایی به غیر از موارد مذکور مجاز نمی باشد.
- حریمهای حفاظتی هر یک از تأسیسات جزو اراضی همان تأسیسات منظور می شود.
- در حریم تأسیسات زیربنایی، احداث فضای سبز بلامانع است.

۳-۶) تعیین ضوابط اصلاح معابر روستا

- در قالب طرح تفصیلی ۱:۵۰۰ که یک طرح اجرایی محسوب می گردد خط پروژه و نحوه اصلاح، تعریض معابر داخل بافت و شبکه ارتباطی احداثی نواحی توسعه آتی طراحی و مشخص گردیده است که ضوابط اصلاح معابر موجود روستا به شرح زیر می باشد:
- حداقل عرض معابر بن بست با هر طولی ۶ متر می باشد.
- حداقل عرض معابر بن باز با هر طولی ۸ متر می باشد.

- میزان طول ضلع پخ ملاک عمل در تقاطع معابر داخل بافت حداقل ۱:۱۰ مجموع عرض دو معبر می باشد.
- در اصلاح و تعریض معابر موجود بافت فراهم آوردن امکان تردد آسان وسائط نقلیه موتوری سبک و ماشین آلات کشاورزی در کلیه معابر اصلی و فرعی مد نظر بوده است.
- فراهم آوردن یک مسیر مستقیم و هماهنگ با وضعیت طبیعی و توپوگرافی شکل زمین در طراحی معابر منظور گردد.
- حداکثر طول معابر بن بست در سطوح بافت موجود ۱۰۰ متر .
- استفاده از اراضی بایر و فضاهای خالی در تعریض و اصلاح معابر مد نظر قرار گیرد.
- در طراحی معابر داخل بافت حتی المقدور تعریض از محور جهت جلوگیری از کنشهای اجتماعی و اعتراضات ساکنین مد نظر قرار گیرد.

۳-۶-۱- جهت فراهم شدن امکان تفکیک اراضی مسکونی در مساحت های بیشتر محدوده توسعه آتی ضوابط گذربندی به شرح ذیل لازم الرعایه می باشند:

- عرض بن بست هایی که طول آنها تا ۵۰ متر باشد ۸ متر است.
- عرض بن بستهایی که طول آنها تا ۵۱ متر تا ۱۵۰ متر باشد، ۱۰ متر است.
- حداکثر طول بن بست ها در سطوح توسعه ۱۵۰ متر است.
- ایجاد دوربرگردان بر انتهای بن بست های بیش از ۵۰ متر در سطوح بافت موجود و توسعه آتی الزامی است.
- دور برگردان مربعی است که میزان عقب نشینی از هر طرف پس از عرض خیابان حداقل دو متر می باشد.
- حداقل عرض معابر بن باز که طول آنها ۲۵۰ متر باشد، ۱۰ متر می باشد.
- حداقل عرض معابر بن باز که طول آنها ۲۵۰ تا ۴۰۰ متر باشد، ۱۲ متر می باشد.
- حداقل عرض معابر بن باز که طول آنها ۴۰۰ تا ۶۰۰ متر باشد، ۱۴ متر می باشد.

- عرض راه بین روستایی اگر از حاشیه روستا عبور نماید و تداخل چندانی با بافت نداشته باشد طبق مصوبه هیئت وزیران به شماره ۵۶/۱۲۲۲۴/ت ه مورخ ۶۹/۲/۲۷ و استعلام از اداره راه و ترابری شهرستان با حریم های مربوطه ۲۵ متر می باشد.
- عرض راه بین روستایی در صورتی که از بافت روستا عبور نماید بر طبق مصوبه هیئت وزیران به شماره ۶۲۷/۸۳ مورخ ۸۳/۱۰/۲۰ دیوان عدالت اداری معادل ۱۵ متر می باشد که در طرح تفصیلی جزئیات نحوه اتصال آن به شبکه داخل روستا نشان داده شده است .
- پخهای معابر اصلی و فرعی در نقشه های طرح تفصیلی طراحی شده و لازم الاجرا می باشند.
- در تقاطع هایی که بعداً مورد نیاز خواهد بود (در تفکیک زمین در مناطق توسعه پیش بینی شده) بر اساس ۱:۱۰ مجموع عرض دو معبر از هر ضلع به صورت پخ تعیین می گردد.
- مجموع عرض پیاده روهای گذرهای ۱۰ متر و بالاتر با احتساب جداول و جوی های مورد نیاز نباید از یک سوم عرض گذر کمتر باشد.

۳-۷) ارائه ضوابط حریم های مختلفی نظیر حریم جاده، رودخانه، خطوط انتقال انرژی، حریم ابنیه و آثار تاریخی، حریم فعالیتهای خاص نظامی - انتظامی و ... بسته به موقعیت و شرایط خاص روستای مورد مطالعه (با استعلام از مراجع ذیربط)

۳-۷-۱- حریم راههای روستایی:

راههای روستایی، ارتباطات بین روستایی را برقرار می سازند و بطور معمول از رفت و آمد کمی برخوردارند، سرعت حرکت در این راهها نیز عموماً کمتر از ۸۰ کیلومتر در ساعت است حریم راههای روستایی بر اساس مصوبه شماره ۵۶/۱۲۲۲۴ ت ه مورخ ۶۹/۲/۲۷ هیات وزیران بشرح زیر تعیین شده است.

۱- حریم قانونی کلیه راههای روستایی (درجه ۱ و ۲ و ۳) در خارج از روستا ۲۵ متر بوده که ۱۲/۵ متر از وسط جاده به طرفین می باشد.

۲- در مواردی که اجباراً راه روستایی از داخل بافت روستا عبور می نماید حریم آن به استناد تصویبنامه هیات وزیران و رای شماره ۶۲۷/۸۳ مورخ ۸۳/۱۰/۲۰ دیوان عدالت اداری، ۱۵ متر بوده است.

تبصره ۱: در مواردی که لازم است حریم های ذکر شده تقلیل یا افزایش یابند، بنا به پیشنهاد کمیسیون متشکل از نمایندگان وزارت جهاد کشاورزی و سازمان مدیریت و برنامه ریزی به ریاست معاون عمرانی استانداری به تصویب اکثریت وزراء عضو کمیسیون زیربنایی و صنعت دولت خواهد رسید.

تبصره ۲: کشاورزی در حریم راههای روستایی در صورتی که به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی بر حجم راه آسیب نزنند، مجاز است.

۳-۷-۲- حریم رودخانه، انهار و مسیل:

تعیین حریم این عوارض طبیعی بر اساس آئین نامه مربوط به تعیین بستر و حریم رودخانه ها و انهار و مسیل ها و شبکه های آبیاری و زهکشی (مصوب ۵۳/۲/۸ هیات وزیران صورت گرفته است).

- بر طبق آئین نامه فوق الذکر حریم ان قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل یا نهر طبیعی یا احدائی یا شیکه های آبیاری و زهکشی است که بعنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آن لازم است و بلافاصله پس از بستر قرار دارد.
- در صورتی که در اثر دیوار سازی یک طرف یا طرفین رودخانه یا مسیل یا نهر طبیعی قسمتی از بستر در پشت دیوار احدائی باقی بماند باقی مانده بستر کماکان ملک دولت است.
- دیوار سازی باید به نحوی انجام شود که حداکثر طغیان معمولی در رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل قادر به عبور باشد. طرح و نقشه های مربوط به دیوار سازی باید قبلاً به تصویب وزارت آب و نیرو رسیده باشد.
- حریم های نهرهای طبیعی یا رودخانه ها و مسیل ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند از ۱ تا ۲۰ متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از یک طرف یا طرفین بستر بوسیله نیرو تعیین می گردد.
- در طرفین خط لوله های انتقال آب چاههای عمیق و نیمه عمیق برای مصارف کشاورزی و همچنین قنات، حریم سبز حفاظتی به میزان ۳ الی ۵ متر در طرفین منظور می گردد.
- حریم دیگر لوله های آبرسانی و کانال انتقال آب و شبکه های آبیاری و زهکشی در صورتی که در داخل یا حاشیه روستا و در اراضی توسعه اتی قرار گیرد، می بایست از مراجع ذیربط (شرکت سهامی آب منطقه ای، امور آب شهرستان یا سازمان جهاد کشاورزی استان) استعلام و در گزارش و نقشه های مربوطه منعکس گردد.

تبصره: در صورتیکه لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب گردند حریم واقع مابین لوله ها و حریم لوله بزرگتر خواهد بود و حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می شود.

۳-۷-۳- حریم خطوط انتقال انرژی:

طبق قانون سازمان برق ایران و تصویب نامه هیات وزیران در سال ۱۳۴۷ حریم خطوط انتقال عبارتند از:

- حریم درجه ۱، در نوار موازی خط انتقال در طرفین آن و متصل به تصویر فاز کناره روی زمین است که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی در جدول مربوطه آمده است.
- حریم درجه ۲، دو نوار در طرفین حریم درجه ۱ و متصل به آن است فواصل افقی خط خارجی حریم درجه ۲ از محور خط (محور خط، خط فاصل بین مراکز و پایه مجاور است) در هر طرف در جدول مربوطه است.
- در زیر خط و حریم درجه ۱ اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری با رعایت اصول حفاظتی مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد مجاز است البته برای حفر چاه و قنات و راهسازی اجازه وزارت نیرو لازم است.
- در حریم درجه ۲ فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می باشد.

جدول (۲۰): حریم خطوط انتقال انرژی

ولتاژ (کیلو ولت)	حریم	حریم درجه یک (متر)	حریم درجه دو (متر)
۱ تا ۲۰	۳	۵	
۳۳	۵	۱۵	
۶۳	۱۳	۲۰	
۱۳۲	۱۵	۳۰	
۲۳۰	۱۷	۴۰	
۴۰۰ تا ۵۰۰	۲۰	۵۰	
۷۵۰	۲۵	۶۰	

۳-۷-۴- حریم چاه آب مشروب، منبع ذخیره آب:

نظر به اهمیت حفاظت میکروبی چاههای آب مشروب روستایی که با توجه به شیب زمین، نوع بافت زمین، عمق چاه و سطح ایستایی آب، حریم متفاوتی دارند که شامل موارد ذیل می باشد:

- حتی الامکان سعی شود در بالادست چاههای آب شرب هیچگونه توسعه مسکونی صورت نگیرد، که در صورت نبودن این امکان حریم بالادست چاهها حداقل ۶۰ متر در نظر گرفته شود.
- حریم چاههای آب شرب در پایین دست چاهها حداقل ۳۵ متر در نظر گرفته شود.
- حریم منبع ذخیره آب همچنان شعاع ۲۵ متر می باشد.

تبصره: در موارد خاص و متفاوت از ضوابط اعلام شده محدوده و میزان حریم عوارض فوق الذکر توسط نماینده شرکت آب و فاضلاب روستایی در جلسه بررسی و تصویب طرح هادی عنوان می گردد.

مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی ماده ۱ تعاریف ۱- واحد مسکونی عبارت است از کلیه ساختمان هائی که برای سکونت ساخته شده و شامل اطاق ، آشپزخانه و سرویس های الزم باشد (. بدیهی است انجام پاره ای فعالیت های شخصی مندرج در قوانین نیز در آنها مجاز خواهد بود) ۲ - واحد تجاری و خدماتی عبارت است از ساختمان هائی که به منظور استفاده کسب ، پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت داشته باشند . تبصره : کلیه مؤسساتی که با اصول بازرگانی اداره می شوند مشمول این بند هستند . ۳- واحد صنعتی عبارت است از کلیه ساختمان هائی که به منظور استقرار واحدهای صنعتی و یا ایجاد کارگاه های صنعتی و اداری با موافقت اصولی از مراجع ذیربط مانند وزارت جهاد کشاورزی ، وزارت صنایع و معادن و فلزات ایجاد شده باشند . مانند کارخانه ، مرغداری ، گاوداری ۴ - واحد فرهنگی و ورزشی ، آموزشی و بهداشتی کلیه ساختمان های آموزشی ، آموزش عالی ، بهداشتی و درمانی ، ورزشی ، مراکز فرهنگی و هنری ، کمیته امداد امام خمینی (ره) ، سازمان بهزیستی ، هلال احمر و آسایشگاه سالمندان و..... را شامل می شود . تبصره :طبق قانون مصوب سال ۸۶ ساختمان های آموزشی متعلق به آموزش و پرورش و مدارس دینی از سال ۸۶ از پرداخت عوارض احداث و... معاف هستند . ۵- واحد اداری عبارت است از کلیه ساختمان های دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و ارگان های نظامی ، بدیهی است سایر ساختمان هایی که از شمول بندهای ۱ ، ۲ ، ۳ و ۴ این ماده خارج باشند مشمول تعریف واحد اداری می شوند . ماده ۲ مقررات عمومی عوارض ۱ (در مورد خانواده های معظم شهداء ، آزادگان و جانبازان عزیز و همچنین مددجویان تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور با توجه به بودجه مصوب سالانه کل کشور اقدام خواهد شد) ۲ (مساحت پارکینگ الزامی مطابق ضوابط طرح هادی در محاسبه عوارض زیربنا کسر خواهد شد . ۳) قیمت

(ارزش) منطقه ای روز عبارت است از آخرین ارزش معاملتی زمین که مالک عمل اداره امور اقتصادی و دارائی می باشد و در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۷ تعیین و ابالغ می گردد . ۴) در محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی چنانچه ملکی دارای چند بر باشد قیمت منطقه ای گرانترین بر ملک مشرف به معبر) بر ملک اعم از بر دسترسی شامل در ورودی و پنجره می باشد (بعد از تعریض محاسبه خواهد شد . ۵) مالکین کلیه واحدهای مسکونی که دارای پروانه ساختمانی معتبر) از لحاظ مدت اعتبار (می باشند بنا به ضرورت اگر خواستار تعویض و تغییر نقشه های ساختمانی بدون افزایش مساحت زیربنا و تعداد واحد و نوع استفاده باشند مشمول پرداخت مجدد عوارض صدور پروانه ساختمانی نخواهند بود . ۶) اخذ هر گونه وجهی در هر مرحله و تحت هر عنوان) خودیاری ، همیاری و ... (برخالف مقررات مفاد این تعرفه از متقاضیان صدور پروانه ساختمانی مسکونی اعم از تک واحدی یا مجتمع ممنوع و غیرمجاز است . ۷) چنانچه مالکین ساختمانهایی موجود خواهند نسبت به نوسازی اقدام نمایند به اندازه زیربنای موجود عوارض احداث ندارند برای اضافه بنای ناشی از این بند در زمان نوسازی . ۵۰٪ عوارض مشمول تعلق می گیرد . ۸) در ساختمان های مختلط مسکونی ، تجاری و انباری عوارض زیربنای مساحت مسکونی و تجاری و انباری وفق مقررات و ضوابط مربوطه دریافت خواهد شد . ۹) محاسبه عوارض پذیره و مسکونی براساس قیمت منطقه ای روز می باشد که عبارت است از آخرین ارزش معاملتی زمین که مالک عمل اداره امور اقتصادی و دارائی می باشد . ۱۰) احداث ساختمان برای مساجد ، امام زاده ها و تکایا و حسینیه ها به انضمام کتابخانه و یا موزه در محوطه آنها از نظر احداث) بعد از تأیید شدن نقشه ها و صدور پروانه ساختمانی و پرداخت عوارض سطح روستا (عوارض ندارند چنانچه قسمت هایی از اماکن مذکور به عنوان تجاری و خدماتی و ... در نظر گرفته شوند و پروانه ساختمانی دریافت نمایند به شرح ضوابط تعرفه ، مشمول پرداخت عوارض مربوطه خواهد بود ۱۱) (در صورتی که ساختمان مسکونی به صورت چندواحدی احداث شود متوسط هرواحد که از تقسیم سطح کل زیربنا بر تعداد واحدها حاصل می شود مالک محاسبه هر متر مربع عوارض صدور پروانه ساختمانی قرار خواهد گرفت . ۱۲) (به منظور تشویق سازندگان پارکینگ های عمومی در کاربری مربوطه و با رعایت سایر ضوابط عوارض ندارد . ۱۳) (به منظور تشویق احداث پارکینگ ، هر گونه اعیانی پیلوت و پارکینگ و همچنین قسمت های اشتراکی ساختمان های مسکونی در طبقه پیلوت و پارکینگ مانند روشنایی کمتر از ۱۰ متر مربع، انباری و داکت عوارض احداث ندارد . ۱۴) (معلولان عزیز طبق تبصره ۲ ماده ۹ قانون جامع حمایت از حقوق معلولان مصوب اردیبهشت سال ۱۳۸۳ پروانه ساختمانی تا ۲۰۰ متر مربع مسکونی و تا ۳۰ متر مربع تجاری در کاربری مربوطه برای یک بار به شرطی که در مالکیت معلول باشد هزینه های) عوارض (صدور پروانه ، آماده سازی زمین ندارد . ۱۵) (در محاسبه عوارض صدور پروانه و گواهی های مرتبط ، ارزش منطقه ای عرض معبر بعد از عقب کشی امالک مبنای محاسبه عوارض خواهد بود . ۱۶) (مجوز تعمیرات ساختمان در صورت نیازه صدور مجوز تعمیرات ساختمانی در ساختمان های احداثی قبل از تاسیس دهیاری ، می توان به صورت یک برگی با ذکر مشخصات عرصه و اعیانی ، مجوز تعمیرات در ساختمان های مجاز) موجود (فوق الذکر بنابه تقاضای مالک

صادر نمود. در صورتی که این نوع مجوز تعمیرات ساختمان ها عوارض سطح روستا و بهای خدمات سالهای قبل اخذ خواهد شد. ماده ۳ نحوه صدور پروانه ساختمان ۱- در پروانه های ساختمانی که از طرف دهیاری صادر می شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروریست و نوع استفاده از آن درج گردد که حداکثر این مدت در ساختمان های معمولی نباید از سه سال بیشتر باشد ۲- اقدام به دریافت پروانه ساختمانی با ثبت درخواست مالک در دهیاری شروع خواهد شد و دهیاری در صورت مطابقت ضوابط با استعمال از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ، مجوز تهیه نقشه را کتبا " به متقاضی اعالم خواهد نمود ۳. - مالک موظف است طبق مجوز تهیه نقشه نسبت به تهیه و ارائه آن به دهیاری در اسرع وقت اقدام نماید و عوارض پروانه ساختمانی ارزش معامالتی زمان صدور پروانه ساختمانی محاسبه خواهد شد . ۴- مالک مکلف است در زمان تعیین شده ساختمان را به اتمام برساند . ۵ - مالک یکسال برای تجهیز کارگاه و شروع عملیات ساختمانی مهلت دارد . بدیهی است پایان مهلت پروانه ساختمان های معمولی آخر سال سوم بعد از صدور پروانه ساختمانی خواهد بود که در پروانه ساختمانی درج می شود . ضمناً" مالک می تواند بعد از تأیید نقشه های ساختمانی با دریافت مجوز نسبت به تجهیز کارگاه و آماده سازی زمین اقدام نماید . ۶ - تمدید پروانه ساختمانی برای کلیه ساختمان ها طبق تعرفه مربوطه خواهد بود . ۷- مدت پروانه ساختمانی دوسال بوده و تمدید آن برای دوبار رایگان است که اعتبار هر تمدید یک سال خواهد بود. در صورت عدم اتمام ساختمان در این مدت ، معادل ۲۵٪ عوارض صدور پروانه احداث زمان تمدید پروانه (زمان مراجعه) ، به عنوان عوارض هر تمدید از سال پنجم اخذ خواهد شد . مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی ماده ۴ موارد مستثنی از دریافت پروانه و پرداخت عوارض ۱- سرویس بهداشتی در حیاط به مقدار حداکثر ۳ متر مربع ۲- سایبان خودرو در حیاط با مصالح غیر بنایی ۳- قفسه بندی در داخل مغازه با مصالح غیر ثابت و غیر بنایی از جمله با نبشی و نئوپان و ورق ۴- سایبان روی درب منازل و درب حیاط حداکثر با ۵۰ سانتیمتر پیش آمدگی در معابر ۵- سایبان در کناره بام ها و بالی پنجره ها حداکثر ۲۵ سانتیمتر ۶- نماسازی ساختمان یا دیوارهای ملک بدون تجدید بنای آنها به شرطی که در معابر با عرض بالای ۶ متری به معبر تجاوز نشده باشد و در معابر با عرض ۶ متر و کمتر در صورت عدم لحاظ عقب نشینی در طرح هادی مشمول این بند خواهد بود . ۷- تعویض سقف اعیانی های مسکونی به شرط عدم افزایش ارتفاع در ساختمان قدیمی و عدم افزایش دهنه و با رعایت مسائل فنی و ایمنی در صورتیکه احتمال خطر ریزش وجود داشته باشد . ۸- تعمیرات جزئی و مرمت ساختمان و تعویض در و پنجره ها بدون تغییر در ابعاد آنها ۹- تغییر در تقسیمات داخلی ساختمان ۱۰- الحاق دو یا چند مغازه به همدیگر ۱۱- نصب پنجره به بالکن های سه طرف بسته ۱۲- احداث گلخانه با هر طرحی در داخل خانه ۱۳- استفاده ادارات ، سازمان ها ، شرکت ها و ... از اعیانی واحدهای مجاز مربوطه به عنوان مهد کودک ، کتابخانه ، واحد آموزش ، غذا خوری ، باشگاه ورزشی و فقط برای کارکنان خود ۱۴- تبدیل قسمتی از اعیانی به پارکینگ و ایجاد پارکینگ در اعیانی و نصب درب پارکینگ از ضلع مجاز ایجاد در مطابق طرح هادی . ۱۵- استفاده از زیر پله یا اطاقک بالای پله به عنوان انباری ۱۶- احداث ساختمان های موقت پروژه های عمرانی و ساختمانی تا مدت اعتبار مهلت موافقت نامه

اولیه و یا مدت اعتبار پروانه ساختمانی قابل استفاده و قبول بوده و مالک یا پیمان کار مکلف است بعد از انقضای مهلت مذکور نسبت به برچیدن تاسیسات فوق الذکر اقدام نماید . ۱۷- احداث حوض یا استخر یا مخزن آب و مواد سوختی در داخل خانه ۱۸- اجرای عقب کشی در امالک تبصره یک چنانچه علیرغم مفاد پروانه ساختمانی و یا مفاد گواهی معامله ملکی ، کاربری آن با نوع درخواست فعالیت مالک در آن ساختمان تطبیق نماید موافقت با درخواست مالک در صورت استحکام بنا و ایمنی و تأمین پارکینگ مورد نیاز برای فعالیت جدید و فقدان مشکل بهداشتی و مزاحمت برای سایرین و دریافت عوارض استفاده جدید بالمانع است . در صورت مغایرت کاربری ملک ، بایستی کاربری آن برابر ضوابط توسط کمیته فنی تغییر و بعداً اقدام گردد . تبصره دو متقاضی باید قبل از ارجاع پرونده به کمیته فنی تضمین کافی برای پرداخت هزینه مربوطه به دهیاری ارائه نماید ماده ۵ عوارض صدور پروانه ساختمان الف (صدور پروانه ساختمانی تک واحدی زیربنای هر واحد مسکونی ۳۲۵۰۰۰ لایر ب (عوارض پذیره یک متر مربع از یک واحد تجاری ، اداری ، فرهنگی و... صنعتی با دهنه و ارتفاع مجاز ماده ۶ نحوه تمدید و تجدید پروانه ساختمان مالک مکلف به اتمام به موقع ساختمان به منظور جلوگیری از متروکه ماندن آنها و ممانعت از ایجاد مشکلات ترافیکی و اجتماعی و... حداکثر تا انتهای مهلت پروانه ساختمانی بوده چنانچه در مهلت مقرر ساختمانات حادث نشود پروانه ساختمانی رعایت موارد زیر تمدید یا تجدید خواهد شد . ۱- تمدید اول و دوم در سال های چهارم و پنجم عوارض ندارد در صورتی که بعد از انقضای مهلت پروانه برای تمدیدها مراجعه نماید مابه التفاوت عوارض زیربنا و پذیره وصولی زمان صدور و زمان مراجعه دریافت خواهد شد . ۲- بدون نماندگی صدور پایانکار ممنوع است لذا متوجه ساختن مالک به این موضوع در هنگام صدور پروانه ساختمانی و اعالم کتبی به ایشان ضروریست . ۳- در صورت وقوع عوامل غیر مترقبه و خارج از اختیار مالک و یا صدور احکام قضایی که موجب رکود عملیات ساختمانی شده باشد با رعایت مفاد تعرفه عوارض ، نسبت به کسر مدت رکود عملیات ساختمان از مهلت پروانه و یا تمدید آن نسبت به بقیه مدت اقدام خواهد شد . ۴- تمدید پروانه ساختمانی یک سال بوده ولی مشمول عوارض تمدید این تعرفه خواهد بود . ۵- اخذ پایانکار در مهلت قانونی پروانه و تمدیدهای آن به شرطی که مراحل احداث توسط مهندس ناظر مربوطه تأیید شود رایگان خواهد بود . ماده ۷ تأخیر در احداث ساختمان دارای پروانه احداث و یا تأخیر در اخذ پایانکار ساختمان کسانی که با اخذ پروانه ساختمانی نسبت به احداث ساختمان اقدام نموده ولی پس از گذشت مدت اعتبار پروانه ساختمان و مدت تمدیدهای قانونی نسبت به اخذ پایانکار اقدام ننموده اند به ازاء هر سال یک دهم (۰/۱) عوارض متعلقه در پروانه ساختمانی از بابت دیرکرد اخذ پایانکار پرداخت خواهد نمود . تبصره : تاریخ اعمال این عوارض به پروانه های ساختمانی صادر شده از تاریخ ۸۷/۱/۱ مالک عمل خواهد بود ----- ماده ۸ نحوه استرداد عوارض پروانه ساختمان و گواهی های معامله و هزینه حفاری و تغییر کاربری الف (پروانه ساختمانی در شرایط زیر باطل و عوارض وصولی بعد از کسر کارمزد مطابق تعرفه به مؤدی مسترد خواهد شد : ۱- مالک تا زمان تغییر کاربری با تصویب طرح هادی نسبت به شروع عملیات ساختمانی برای پروانه اقدام ننموده باشد . و بدون

کسر کارمزد مسترد خواهد شد. عینا ۲ - پروانه ساختمانی از طرف مراجع قضایی ابطال شده باشد. در صورتی که مالک مقصر نباشد بدون کسر کارمزد مسترد خواهد شد. ۳ - چنانچه مؤدی قبل از صدور پروانه و یا بعد از صدور پروانه ساختمانی تا یک سال از احداث آن منصرف و ابطال پروانه و استرداد عوارض را درخواست نماید. ۴ - توقف احداث بنا در اثر حوادث غیر مترقبه و قهری (ناشی از زلزله ، طوفان ، آتش سوزی و ...) که موجب انصراف مالک از ادامه احداث ساختمان شود که با تأیید موضوع توسط مراجع ذی صالح بدون کسر کارمزد عوارض دریافتی مسترد می شود. ۵ - اشتباه واریزی اشخاص به حساب دهیاری بدون کسر کارمزد ب (گواهی معامله و حفاری در صورت انصراف مالک از انجام معامله و حفاری و تأیید دفاتر اسناد رسمی و ... دریافتی دهیاری با کسر کار مزد به شرح زیر مسترد خواهد شد. * عوارض منصرفین از دریافت پروانه ساختمانی در صورتی که پروانه صادر شده باشد با کسر ۱۰٪ عوارض پرداختی و در صورت عدم صدور ۵٪ به عنوان کارمزد، مسترد خواهد شد. ماده ۹ عوارض احداث دیوار عوارض احداث دیوار برابر ضوابط و سایر مقررات مربوطه و مقتضیات محل فقط در صورت تقاضای احداث دیوار و درخواست حصارکشی و یا همراه با آن احداث واحد فقط در کاربری های عمومی و باغ و اراضی زراعی که مالک صرفاً کوچکی مثل خانه باغ را داشته باشند نیز این عوارض دریافت خواهد شد احداث دیوار در کاربری های عمومی و باغ و اراضی زراعی فقط برای بر مشرف به معبر و تا ارتفاع یک متر با مصالح بنایی و بقیه به صورت نرده یا فنس با اخذ تعهد ثبتی مبنی بر حفظ وضعیت باغ و مزروعی زمین و اخذ استعالم از مراجعی ذیربط و با رعایت ضوابط طرح هادی مقدور خواهد بود. تبصره: مالکین امالکی که داوطلبانه نسبت به عقب کشی دیوار خود مطابق طرح هادی اقدام نمایند مشمول این عوارض نبوده و دهیاری مبلغی دریافت نخواهد کرد. * عوارض هر متر مربع احداث دیوار) حداقل هر متر مربع ۱۵۰۰۰ لایر (می باشد) ----- .

----- ماده ۱۰ عوارض ایجاد درب اضافی در صورت تقاضای مالک جهت ایجاد درب اضافی در ضلع دیگر (ملک در شارع عام) همان ضلع دارای معبر (عوارض ایجاد درب به شرح زیر محاسبه و دریافت خواهد شد. در ایجاد درب اضافی موضوع عدم ایجاد مشکلاتی مثل مزاحمت های ترافیکی و اشرافیت به واحدهای همسایه و آرایه خدمات و ... باید توسط دهیاری بررسی و تأیید شود تا مشکلاتی برای سایرین ایجاد نگردد. تبصره: در صورت دریافت عوارض حق مشرفیت عوارض این ماده دریافت نخواهد شد « نصف « عرض گذر (+ طول ضلع ایجاد درب ×) ۵۰٪ ارزش منطقه ای * ۲۵٪ مساحت عرصه (مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی ماده ۱۱ عوارض مزاد بر تراکم پایه مسکونی و تجاری و مزاد سطح اشغال ۱- مزاد بر تراکم پایه و مزاد سطح اشغال عبارت است از تراکمی و یا سطح اشغالی که مزاد بر تراکم و سطح اشغال عرصه مندرج در طرح هادی باشد. * عوارض مزاد بر تراکم پایه و مزاد سطح اشغال معادل ۵۰۰۰۰۰ لایر. ماده ۱۲ عوارض پیش آمدگی ساختمان در معابر عمومی باتوجه به اینکه طبق بند «ب» ماده ۵۳ آیین نامه مالی دهیاریها مصوب ۱۳۸۲/۵/۱۹ معابرومیادین وپل هاو...روستا جزءاموال عمومی دهیاری بوده وطبق بند۲۳ماده ۱۰...اساسنامه؛تشکیالت وسازمان دهیاریها فراهم کردن زمینه ایجادمعابرومیادین وپل هاو...ازوظایف دهیاری می باشدلذا دهیاری می تواند درمقابل پیش آمدگی ساختمان

در معابر عمومی طبق ضوابط طرح هادی؛ عوارضی تحت عنوان "عوارض پیش آمدگی ساختمان در معابر عمومی" در موقع صدور پروانه مطابق تعرفه عوارض محاسبه و دریافت نماید. تبصره: پیش آمدگی آخرین طبقه ساختمان که به منظور استفاده سایبان احداث شود مشمول این عوارض نخواهد بود. * زیر بنای مفید معادل p5 * بالکن و تراس (۳ طرف بسته) رو پوشیده معادل p۳ * بالکن رو باز معادل ۱ p5/ که با نرده احاطه شده باشد — — .

----- ماده ۱۳ نحوه بهره برداری از معبر چنانچه مالکین ساختمان های احداثی بخواهند از معابر روستا برای دپوی مصالح استفاده نمایند و یا برای محافظت عابرین نسبت به احداث دیوار و یا فنس و یا هر حائلی که قسمتی از معابر را اشغال کنند با پرداخت عوارض ماهانه به شرح مندرج در ذیل این ماده و با رعایت موارد زیر مجوز صادر خواهد شد . ۱- عرض قابل بهره برداری از معابر روستا بر اساس مبحث مربوط در نظام مهندسی تعیین و طول معبر قابل استفاده حداکثر به اندازه بر ملک در نظر گرفته خواهد شد . ۲- اراضی که پیش از تعیین معبر فاقد بر باشند مساحت قابل بهره برداری از سوی دهیاری تعیین خواهد شد . * عوارض ماهانه بهره برداری از معبر معادل ۱۰٪ ارزش منطقه ای مساحت قابل بهره برداری که در زمان مراجعه برای اخذ مجوز استفاده و یا با اعالم کتبی قبلی به هنگام مراجعه برای اخذ پایان کار محاسبه و دریافت خواهد شد . مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی ماده ۱۴ عوارض تفکیک ساختمان تفکیک ساختمان (اعیانی) در صورت احداث ساختمان مطابق پروانه یا ساختمانهای موجود و تقاضای مالک برای تفکیک قسمت احداثی (اعیانی) به تعدادی واحد مثل آپارتمان و... در مقابل صدور مجوز تفکیک اعیانی عوارضی به شرح زیر محاسبه و دریافت خواهد شد - تفکیک هر واحد مسکونی با هر مساحت زیر بنا مبلغ ۳۰۰۰۰۰ لایر - تفکیک هر واحد تجاری با هر مساحت زیر بنا مبلغ ۵۰۰۰۰۰ لایر - تفکیک سایر واحدها با هر مساحت زیر بنا مبلغ ۶۰۰۰۰۰ لایر — — .

----- ماده ۱۵ عوارض تفکیک زمین امالکی که در داخل محدوده قانونی با کاربری مسکونی یا تجاری واقع گردیده و توسط مالکین تفکیک غیر مجاز انجام گرفته است ، مقرر میدارد در صورت تطبیق قطعه با ضوابط طرح هادی و رعایت معابر بهای ۱۰٪ ارزش روز قطعه در بافت جدید به عنوان سهم دهیاری و خدمات عمومی از مالک اخذ گردد. ارزش روز مربوطه توسط هیئت ارزیابی دهیاری تعیین خواهد شد ----- ماده ۱۶ عوارض کسری مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک این عوارض به مقدار کسری مساحت عرصه قطعات تفکیکی کمتر از حد نصاب تفکیک طرح هادی به شرح زیر تعلق می گیرد * عوارض کسری مساحت مسکونی p5 و در تجاری p۱۰ به مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک تعلق می گیرد . مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی ماده ۱۷ سهم دهیاری از تفکیک اراضی و از بابت کاربری های عمومی (متقاضیان تفکیک کلیه قطعات داخل محدوده روستا با کاربری مربوطه) مجاز (مانند مسکونی در صورت تأیید نقشه تفکیکی توسط دهیاری عالوه بر پیش بینی کاربری های عمومی) ۱۵ درصد برای قطعات یکپارچه (از جمله فضای سبز ، معابر عمومی و واگذاری رایگان آنها به دهیاری و پیش بینی سایر کاربری های عمومی مورد نیاز محل مثل معابر مورد استفاده قطعات تفکیکی و ... مطابق طرح

تفصیلی یا هادی، مالک معادل ۱۵٪ از خالص قطعات تفکیکی مسکونی و زمانی که سهم تجاری را رایگان به دهیاری واگذار خواهد نمود و در صورت عدم امکان واگذاری قطعه یعنی صرفاً دهیاری به شکل قطعه یا قطعات مشخص نباشد با قیمت کارشناس رسمی یا هیأت ارزیابی و تصویب کمیسیون معاملات دهیاری، بهاء آن به دهیاری پرداخت خواهد شد. ۲ (در کاربری های غیر مربوطه داخل محدوده روستا از جمله باغ، زراعی و کشاورزی ضمن طی مراحل قانونی تغییر یا تعیین کاربری مسکونی از طریق کمیسیون مربوطه، باید مالک ۳۵٪ باغ ها و ۴۰٪ زمین های زراعی و کشاورزی را به دهیاری واگذار نماید و دهیاری نیز کاربری آن را حفظ و فقط در توسعه فضای سبز و سایر کاربری های عمومی (اراضی فاقد کاربری) استفاده خواهد کرد. بنابراین در صورت تغییر و یا تعیین کاربری و تقاضای تفکیک، از بابت سهم دهیاری به عنوان سهم خدمات عمومی و تغییر و یا تعیین کاربری و تفکیک ۳۵٪ باغ ها و ۴۰٪ زمین های زراعی و کشاورزی به دهیاری واگذار خواهد شد. تبصره یک در تغییر کاربری مسکونی به تجاری سهم دهیاری ۳۰٪ ارزش روز تعیین و اخذ خواهد شد. ماده ۱۸ سهم دهیاری از ورود به محدوده روستا مالک دارای ساختمان وارد شده به محدوده روستا چنانچه ملکی به داخل محدود وارد شود و دارای اعیانی غیر مجاز باشد بعد از رسیدگی به تخلفات ساختمانی آن از سوی کمیسیون مقرر در ماده ۹۹ و در صورت ابقاء و یا بالمانع شناخته شدن اعیانی آن، به شرح زیر اقدام خواهد شد. ۱- عرصه تا ۱۰۰۰ مترمربع ۲۰٪ ارزش روز عرصه ۲- عرصه بیش از ۱۰۰۰ مترمربع ۱۰٪ ارزش روز عرصه ----- ماده ۱۹ عوارض کسری پارکینگ وضوابط احداث در صدور پروانه ساختمانی کلیه ساختمان ها، بایستی احداث پارکینگ مطابق ضوابط طرح هادی پیش بینی گردد در مواردی که امکان احداث پارکینگ و یا استفاده از آن با توجه به شرایط زیر امکان پذیر نباشد وصول عوارض حذف پارکینگ و جهت احداث پارکینگ های عمومی بالمانع می باشد. مصرف آن صرفاً * مواردی که دهیاری به صورت استثنایی می تواند بدون تأمین پارکینگ پروانه صادر نماید به شرح زیر است ۱- ساختمان در محلی واقع شود که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن بوده و قطع آنها مجاز نباشد. ۲- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، وضع و فرم زمین احداث پارکینگ از نظر فنی امکان و پیش بینی ورودی پارکینگ از سایر اضلاع ملک مقدور نباشد. تبصره یک برای مغازه های قدیمی و مجاز در صورت نوسازی واقع در هر محل مثل معابر و تقاطع ها در حد ابعاد و تعداد موجود یا و بعد از رعایت تعریض طرح هادی و در صورت عدم امکان ایجاد، عوارضی معادل ۵p برای هر متر مربع به عنوان عوارض حذف پارکینگ تعیین می شود مساحت پارکینگ برای محاسبه این عوارض ۲۵ مترمربع خواهد بود. در صورت افزایش زیربنای مغازه های فوق الذکر و رعایت ارتفاع مقرر در ضوابط طرح هادی این تبصره اعمال می شود. در ساختمان های اداری، خدماتی، بهداشتی، درمانی، صنعتی، آموزشی و.... بایستی پارکینگ مورد نیاز طبق ضوابط مربوطه در ساختمان و محوطه پیش بینی نمایند. تبصره سه در رابطه با تعداد پارکینگ و محل احداث آنها در مجتمع ها یمسکونی، تجاریطبق ضوابط طرح هادی عمل خواهد شد. تبصره چهار در صورت تبدیل پارکینگ ساختمان های دارای پروانه به استفاده غیر پارکینگ،

موضوع باید توسط کمیسیون ماده ۹۹ رسیدگی و با توجه به قانون و اهمیت و ضرورت موضوع و مفاد پروانه ، رأی برگشت به حالت اولیه صادر گردد . در صورتی که بر خلاف آن توسط کمیسیون ماده ۹۹ ابقاء و عدم امکان ایجاد پارکینگ در قسمت دیگر ساختمان عالوه بر اعتراض به رأی بدوی توسط دهیاری و در صورت صدور رأی تجدید نظر (قطعی) و تأیید رأی بدوی به شرح فوق ضمن اجرای رأی کمیسیون و اخذ جرایم صادره آن ، عوارضی تحت عنوان حذف پارکینگ و تبدیل استفاده پارکینگ با مبنای ۵ برابر ارزش منطقه ای روز (P) برای هر مترمربع هر واحد پارکینگ (۲۵ مترمربع) حذف یا تبدیل تعیین می شود این عوارض مشمول ضریب عوارض ابقای اعیانی این تعرفه نخواهد بود . تبصره پنج در صورت تأمین پارکینگ مورد نیاز ، تبدیل قسمت مزاد پیلوت برای استفاده انباری مسکونی بالمانع خواهد بود $5 \times (P \text{ مترمربع })$ مساحت پارکینگ مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی ماده ۲۰ عوارض حق مشرفیت کلیه امالکواقعدر معابر روستاکه با خرید و یا با تملکبه مالکیت دهیاری در میآیند دهیاری حقتصرفو احداث دیوار به منظور ممانعت از ورود اشخاصرا داشته و هیچ شهروندی حق بهره برداری از آنبدون مجوزدهیاری را ندارد . بنابراین تا زمانیکه مالکین همجوار چنین امالک عمومی از دهیاری اجازه نگرفته اند حق ایجاد درب به این امالک را هر چند که قسمتی از این امالک به خیابان تبدیل شده باشد ندارند مگر اینکه حق ارتفاق داشته باشند که مستلزم پرداخت حق مشرفیت خواهند بود . علیهذا مالکینکلیههاراضیو امالکیکه در اثر اجرای طرح های احداث ، تعریضو توسعهو اصالحمعابر و میادیندر برگذر احداثی یا اصالحیو یا تعریضیو یا در توسعه واقع میشوند در صورت پرداخت عوارض حق مشرفیت ، می توانند نسبت به دریافت مجوز ایجاد درب به خیابان اقدام نمایند . و در سایر موارد عوارض حق مشرفیت در زمان اجرای طرح ، نقل و انتقال ، اصالح سند ، پایان کار ساختمان یا تفکیک و ... محاسبه و وصول خواهد شد . عوارض حق مشرفیت : ۱۵٪ ارزش زمین بعدازاجرای طرح هادی \times مساحت عرصه = عوارض حق مشرفیت تبصره یک برای امالکی که قسمتی از آنها در مسیر تعریض قرار می گیرند عوارض حق مشرفیت به هنگام توافق برای خرید یا بعد از اجرای طرح تعریض به هنگام مراجعه مالک بر مبنای ارزش منطقه ای روز ، محاسبه و اخذ یا تهاتری (یعنی ارزش واگذاری مالک و مطالبات دهیاری به صورت ریز برآورد ریالی شده و تهاتر خواهد شد) اقدام خواهد شد .ماده ۲۱ عوارض معامله (نقل و انتقال) ۱- امالک ، مستغالت ، مستحدثات : معادل نیم درصد مبلغ معامله که بصورت رسمی (در دفاتر (و غیر رسمی) بصورت قولنامه (تعیین می شود .تبصره : در صورتی که گواهی معامله امالک و مستحدثات صادر ولی معامله انجام نشود در صورت انصراف مالک از معامله و تأیید دفاتر اسناد رسمی یا تغییر نام در گواهی معامله ،دهیاری با دریافت ۱۰٪ عوارض معامله ، گواهی جدید صادر خواهد کرد .ماده ۲۲ عوارض فعالیت و حرفه کلیه واحدهای صنفی وکسبی ومشاغل خاص(درسطح روستا مکلفندعوارض سالیانه مکانی که درآن به کسب یاپیشه خاص می پردازندبرابرتعرفه مصوب به دهیاری پرداخت نمایند. نرخ عوارض فوق الذکر باتوجه به رونق اقتصادی روستا به شرح زیرتعیین می شود .توضیح : حداقل عوارض سالانه فعالیت هر واحد صنفی مبلغ ۲۰۰۰۰۰ لایر و مشاورین امالک ۱۰۰۰۰۰۰ لایر قصابی ها ۳۵۰۰۰۰ لایر خواهد بود به اضافه ۵ درصد موضوع بند ب ماده ۲۵ جهت کمک

به توسعه فضای سبز تبصره : با تصویب این تعرفه ، فقط عوارض سالانه دریافت خواهد شد و عوارض افتتاحیه دریافت نخواهد شد.