

وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی استان گلستان



طرح تفصیلی شهر گرگان

ضوابط و مقررات شهرسازی



مهندسین مشاور طرح و معماری

پیوسته ۱

۱	(۱-۱) تعاریف و کلیات
۴	(۱-۲) ضوابط کاربریها
۴	(۱-۲-۱) ضوابط مربوط به منطقه مسکونی
۵	(۱-۲-۱-۱) ضوابط مربوط به زیر منطقه‌های مسکونی
۹	(۱-۲-۲) منطقه بافت ویژه مرکز شهر
۹	(۱-۲-۲-۱) کلیات
	(۱-۲-۲-۲) استفاده‌های مجاز برای هر یک از زیرمنطقه‌های بافت ویژه مرکز شهر
۱۰	(۱-۲-۲-۳) استفاده‌های ممنوع در منطقه بافت ویژه مرکز شهر
۱۱	(۱-۲-۲-۴) مقررات تفکیک اراضی
۱۲	(۱-۲-۲-۵) مقررات ساختمان در منطقه بافت ویژه مرکز شهر
۱۶	(۱-۲-۳) منطقه تجاری
۱۶	(۱-۲-۳-۱) مقررات تفکیک
۱۶	(۱-۲-۳-۲) مقررات ساختمانی
۱۷	(۱-۲-۳-۳) همجواریهای مناسب
۱۷	(۱-۲-۳-۴) همجواریهای نامناسب
۱۸	(۱-۲-۴) کاربری فضای سبز
۱۸	(۱-۲-۴-۱) مقررات مربوط به باغات - فضای سبز خصوصی
۱۹	(۱-۲-۴-۲) مقررات مربوط به فضای سبز عمومی
۲۰	(۱-۲-۴-۳) پارک جنگلی
۲۱	(۱-۲-۴-۴) حریم حفاظتی و ضوابط آنها
۲۴	(۱-۲-۵) منطقه صنعتی
۲۴	(۱-۲-۵-۱) مقررات تفکیک
۲۴	(۱-۲-۵-۲) مقررات ساختمانی
۲۴	(۱-۲-۵-۳) همجواریهای مناسب
۲۴	(۱-۲-۵-۴) همجواریهای نامناسب

۲۵	کاربریهای آموزشی (۱-۲-۶)
۲۵	مقررات تفکیک زمینهای آموزشی (۱-۲-۶-۱)
۲۵	مقررات ساختمانی (۱-۲-۶-۲)
۲۵	همجواریهای نامناسب (۱-۲-۶-۳)
۲۷	همجواریهای مناسب (۱-۲-۶-۴)
۲۷	کاربریهای درمانی (۱-۲-۷)
۲۷	مقررات تفکیک اراضی درمانی (۱-۲-۷-۱)
۲۷	مقررات ساختمانی (۱-۲-۷-۲)
۲۸	همجواری مناسب (۱-۲-۷-۳)
۲۸	همجواریهای نامناسب (۱-۲-۷-۴)
۲۸	کاربریهای اداری (۱-۲-۸)
۲۸	مقررات تفکیک زمین (۱-۲-۸-۱)
۲۸	مقررات ساختمانی (۱-۲-۸-۲)
۲۹	همجواریهای مناسب (۱-۲-۸-۳)
۲۹	همجواریهای نامناسب (۱-۲-۸-۴)
۲۹	کاربریهای فرهنگی - مذهبی (۱-۲-۹)
۲۹	مقررات تفکیک (۱-۲-۹-۱)
۲۹	مقررات ساختمانی (۱-۲-۹-۲)
۲۹	همجواریهای مناسب (۱-۲-۹-۳)
۳۰	همجواریهای نامناسب (۱-۲-۹-۴)
۳۰	سایر کاربریها (۱-۲-۱۰)
۳۰	خدمات عمومی (۱-۲-۱۰-۱)
۳۰	جهانگردی - پذیرایی (۱-۲-۱۰-۲)
۳۱	کاربری بهداشتی (بهداشتی - درمانی) (۱-۲-۱۰-۳)
۳۱	کاربری ورزشی (۱-۲-۱۰-۴)

۳۲	.....	(۱-۳) منطقه حمل و نقل و انبارها
۳۲	.....	(۱-۳-۱) ضوابط و مقررات مربوط به شبکه معابر
۳۲	.....	(۱-۳-۱-۱) ضوابط و مقررات گذربندی
۳۷	.....	(۱-۳-۲) ضوابط مربوط به پارکینگ کاربریهای مختلف
۳۹	.....	(۱-۳-۲-۱) ضوابط مربوط به پارکینگهای مشترک و عمومی
۳۹	.....	(۱-۳-۲-۲) پارکینگهای عمومی
۳۹	.....	(۱-۳-۲-۳) ضوابط ایجاد پارکینگهای سرپوشیده و چندطبقه
۴۰	.....	(۱-۳-۳) حداقل عرض سواره‌رو
۴۰	.....	(۱-۳-۴) حداقل عرض پیاده‌رو
۴۱	.....	(۱-۳-۵) حداقل فاصله بین تقاطع‌ها
۴۱	.....	(۱-۳-۶) مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر
۴۱	.....	(۱-۳-۷) مشخصات مسیرهای مخصوص پیاده
۴۱	.....	(۱-۳-۸) پیش‌آمدگیهای مجاز در گذرها و مقررات مربوط به آنها
۴۲	.....	(۱-۳-۹) ضوابط خیابانهای محلی و معابر
۴۲	.....	(۱-۳-۹-۱) مقررات مربوط به معابر
۴۳	.....	(۱-۳-۹-۲) ضوابط شبکه در خیابانهای محلی
۴۴	.....	(۱-۴) ضوابط محدوده‌های شهر
۴۴	.....	(۱-۴-۱) محدوده قانونی
۴۴	.....	(۱-۴-۲) حوزه استحفاظی
۴۵	.....	(۱-۴-۲-۱) مقررات تفکیک زمین در حوزه استحفاظی
۴۵	.....	(۱-۴-۲-۲) مقررات ساختمانی در حوزه استحفاظی
۴۶	.....	(۱-۵) ضوابط ویژه طراحی شهری

تهیه طرح تفصیلی شهر کرکان بخشی از قرارداد طرح جامع این شهر بوده که پس از تصویب طرح جامع در سال ۱۳۷۵ در تاریخ ۷۵/۱۲/۲۴ به مهندسين مشاور طرح و معماری ابلاغ گردید. با آنکه نقشه شهر در سال ۱۳۷۲ برای مطالعات طرح جامع شهر کرکان توسط مشاور طرح و معماری بهنگام گردیده بود، پس از گذشت چهار سال از آن تاریخ با توجه به رشد سریع و میزان ساخت و ساز در این شهر، نیاز به برداشت مجدد و تهیه نقشه بهنگام مطرح شد. از این رو نقشه‌های بهنگام وضع موجود توسط دفتر محلی این مشاور تهیه و بر اساس آن مطالعات مرحله اول و دوم طرح صورت گرفت. این مطالعات شامل موارد اصلی زیر می‌باشند:

۱- مرحله اول:

- بررسی و شناخت مناطق و محلات شهر در زمینه مالکیت اراضی، قیمت اراضی، تراکم جمعیت و غیره
- بررسی نقشه‌های وضع موجود استفاده از اراضی در زمینه امکانات اجرایی طرح تفصیلی
- بررسی وضع ساختمانها از نظر تراکم ساختمانی و کیفیت بنا و غیره
- مطالعات تفصیلی در زمینه ترافیک شهر

۲- مرحله دوم:

- کلیات طرح تفصیلی
 - خصوصیات شبکه پیشنهادی
 - فواید و مقررات طرح
- گزارش حاضر شامل فواید و مقررات طرح بوده که در چارچوب شرح خدمات طرح تفصیلی تهیه گردیده است. در اینجا لازم است از کلیه همکارانی که در طرح حاضر با ما همکاری داشته و نیز مسئولین محلی بخصوص سازمان مسکن و شهرسازی و شهرداری کرکان و استانداری استان گلستان که ما را در تهیه این طرح یاری داده‌اند، سپاسگزارى نماييم.

مهندسين مشاور طرح و معماری

فوابط و مقررات طرح

(۱-۱) تعاریف و کلیات

الف) زمان طرح: دوره زمانی طرح تفصیلی کرکان عبارتست از محدوده زمانی از تصویب طرح تفصیلی الی پایان سال ۱۳۸۵ هجری شمسی

ب) مکان طرح: مکان طرح شامل محدوده های خدماتی، قانونی، استحفاظی (حریم شهر) می باشد که طبق نقشه های مربوطه تعیین و تصویب شده است.

- محدوده قانونی: محدوده قانونی طرح تفصیلی عبارت از محدوده های است که قانوناً تابع قوانین شهری است و کل کاربری های مورد نیاز شهر را تا افق طرح (۱۳۸۵) در برمی گیرد.

- محدوده خدماتی: محدوده های است که شهرداری در آن مجاز به صدور پروانه های ساختمانی بوده و خدمات شهری مانند خیابان، آسفالت، برق، آب و غیره را تامین می نماید.

- محدوده استحفاظی (حریم شهر): محدوده های فراتر از محدوده قانونی شهر بوده که بعضی از فعالیت های فراشهری در حد منطوقه های در آن فعالیت دارند همانند فرودگاه، صنایع، فعالیت های جهانگردی و غیره و میبایست به نوعی تحت نظارت و کنترل شهرداری باشد.

پ) حریم: مساحتی است که برای حفاظت از عنصری طبیعی (رودخانه و مسیل) و یا مصنوع (جاده و فشارقوی و غیره) در اطراف آن پیش بینی شده و تصرف در این حریم غیرقانونی خواهد بود مگر با پیش بینی قانون.

ت) قطعه زمین: عبارتست از قطعه ای که دارای سند مالکیت و شش دانگی بوده و بوسیله معبر مجزا نشده باشد.

ث) تفکیک: تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه شش دانگی

ج) نقطه صفر- صفر: نقطه میانی بر هر قطعه زمین در جوار معبر اصلی آن زمین نقطه صفر - صفر آن قطعه زمین خوانده می شود.

X. (فهرست درج شده)

ج) تراکم ساختمانی: نسبت درصدمساحت کل زیربنای مسکونی یساتجاری و غیره ویاجمع آن به مساحت کل زمین تراکم ساختمانی نامیده می‌شود.

ح) تراکم جمعیتی: عبارتست از نسبت جمعیت به مساحت مربوط به یک منطقه

- تراکم ناخالص جمعیتی: عبارتست از نسبت جمعیت یک منطقه به مساحت کل کاربریهای آن منطقه

- تراکم خالص: عبارتست از نسبت جمعیت یک منطقه به مساحت کل کاربریهای مسکونی آن منطقه

- تراکم خالص مسکونی: عبارتست از نسبت تعداد جمعیت ساکن به مساحت اراضی با کاربری مسکونی برحسب نفر در هکتار

خ) انواع تراکم خالص مسکونی: تراکمهای کم، متوسط، زیاد و ویژه

- تراکم کم معادل ۱۵۰ نفر در هکتار

- تراکم متوسط معادل ۲۵۰ نفر در هکتار

- تراکم زیاد معادل ۳۰۰ نفر در هکتار

- تراکم ویژه (ناهارخوران) معادل ۲۰۰ نفر در هکتار

د) سطح احداث بنا یا سطح اشغال: قسمتی از زمین که در طبقه همکف برای احداث ساختمان اختصاص می‌یابد.

ذ) ارتفاع ساختمان: فاصله نقطه صفر - صفر تا ارتفاع روی دست‌انداز پشت‌بام ارتفاع ساختمان نامیده می‌شود که حداکثر مجاز آن در هر مورد تعیین می‌شود.

ر) سطح زیربنا: جمع متراژ طبقات و زیرزمین و پارکینگ با احتساب دیوارها و راه پله‌ها

- سطح زیربنای مسکونی: جمع متراژ طبقات مسکونی با احتساب دیوارها و هرفضای باز کمتر از ۱۲ مترمربع سطح زیربنای مسکونی نامیده می‌شود.

- سطح زیربنای غیرمسکونی: جمع مترائز طبقات غیرمسکونی مانند زیرزمین، پارکینگ با احتساب دایوارها و راه‌پله‌ها، زیربنای غیرمسکونی نامیده می‌شود.

ز) فضای باز: آن قسمت از قطعه زمین که در آن بنا احداث نمی‌شود فضای باز خوانده می‌شود.

ژ) حیاط خلوت: هر فضای بازی که در داخل ساختمان و یا بین ساختمان و دیوار همسایه قرار داشته باشد و مساحت آن بیش از ۱۲ مترمربع باشد حیاط خلوت نامیده می‌شود. این مساحت جزو زیربنا محسوب نمی‌گردد و اطاق‌های اصلی می‌توانند از آن نور بگیرند. در صورتی که دو واحد از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند حداقل فاصله دو پنجره روبرو باید ۴ متر باشد.

س) زیرزمین: هر طبقه که حداکثر ارتفاع روی سقف آن از کف متوسط پیاده‌رو مجاور ساختمان ۱/۲ متر باشد، زیرزمین نامیده می‌شود. حداکثر ارتفاع زیرزمین (از روی کف‌سازی تا زیر سقف) ۲/۴ متر می‌باشد.

ش) نورگیر: فضایی است با حداقل سطح ۴ مترمربع در کلیه طبقات و محصور از هر چهار طرف که فقط بخش‌های سرویس از آن نور می‌گیرند. فضای با حداقل شش متر که آشپزخانه از آن نور می‌گیرد در صورتی که دو واحد از یک نورگیر استفاده می‌کنند حداقل فاصله دو پنجره ۴ متر باشد. مساحت نورگیر جزو زیربنا حساب نمی‌شود.

ص) ساختمان: هر بنای سرپوشیده که برای مسکن و یا انواع فعالیتهای انسان و یا نگهداری حیوانات، کالا، ماشین‌آلات و غیره در نظر گرفته شده باشد، یک ساختمان محسوب می‌شود.

ض) واحد مسکونی: یک یا چند اطاق با ابعاد متفاوت و یا مساوی که به یکدیگر ارتباط داشته و واجد حداقل امکاناتی از قبیل آشپزخانه و غیره باشد و بوسیله دیوار یا معابر محدود شده باشد.

ط) فضای سبز حفاظت شده: محدوده‌ای که به‌علت حمایت از محیط زیست شهری در اطراف یا داخل شهر تعیین شده و در تملک شهرداری است و

معوض آن به مالک زمین داده خواهد شد. ساخت و ساز در این محدوده ممنوع می‌باشد.

- بالکن یا ایوان: فضای باز جلو ساختمان به عمق حداکثر ۲ متر (در صورت مسقف بودن) و یا بیشتر. بالکن‌های مسقف با عمق بیش از ۲ متر جزو زیربنا محسوب می‌شود.

ف - پارکینگ: زیرزمین یا پیلوت ساختمان (با ارتفاع حداکثر ۲/۴ متر) که به منظور پارکینگ استفاده می‌شود. ایجاد هر نوع واحد مسکونی در پیلوت یا زیرزمین که کاربری پارکینگ داشته ممنوع است. مساحت هر پارکینگ انفرادی ۱۵ متر است و با فضای گردش ۲۵ متر است.

ح - طول پیشروی بنا در قطعه: حداکثر برابر با سطح اشغال هر کاربری تقسیم بر عرض زمین است به علاوه میزان عقب‌نشینی در معبر.

(۱-۲) ضوابط کاربریها

به منظور تعیین کاربری و ضوابط اجرایی مربوطه، شهر از نظر کاربری به چند منطقه اصلی تقسیم شده است که این مناطق عبارتند از:

- منطقه مسکونی
- منطقه تجاری
- بافت ویژه مرکز شهر (مختلط مسکونی - تجاری - خدماتی)
- فضای سبز
- منطقه صنعتی
- آموزشی
- درمانی
- اداری
- مذهبی - فرهنگی
- سایر کاربریها
- حمل و نقل و انبارها
- حوزه استحفاظی

(۱-۲-۱) ضوابط مربوط به منطقه مسکونی

منطقه مسکونی عمدتاً " برای کارکرد سکونت با توجه به تراکمهای مصوب طرح تفصیلی به کار می‌رود، با این وجود به دلیل ارتباط نزدیک سکونت با بعضی فعالیتهای، اختلاط منطقه مسکونی با فعالیتهای دیگر به شرح زیر می‌باشد:

- احداث تاسیسات آموزشی در سطح مهد کودک - کودکان و دبستان
- ایجاد درمانگاه، مرکز بهداشت یا مطب پزشکان
- احداث واحدهای تجاری در حد خرده‌فروشی و نیاز روزمره آن هم دربر خیابانهای ۱۲ متری تا ۱۴ متری، استفاده طبقات بالای تجاری برای مسکونی بلامانع است.
- احداث واحدهای شغل خانگی نظیر دوزندگی، آرایشگاه و کلاسهای خصوصی
- احداث زمین‌بازی و پارک کودک یا هر نوع فضای سبز عمومی
- ایجاد مراکز فرهنگی - مذهبی نظیر کتابخانه، مسجد، گالری خصوصی

- احداث واحدهای کوچک تعمیرات وسایل خانه که فاقد هر گونه آلودگی باشد
- ایجاد پارکینگ عمومی
- ایجاد تاسیسات شهری درحد محله (نظیر پست برق، مرکز تلفن، منبع آب و از این قبیل)
- در مواردی که از اراضی مسکونی استفاده‌های مجاز و غیر مسکونی صورت گیرد، ضوابط اجرایی طبق ضوابط اراضی مسکونی خواهد بود.
- فاصله برشمالی هربنا تا برجنوبی زمین شمالی آن باید حداقل برابرا ارتفاع آن بنا به علاوه ۳ متر باشد تا برروی زمین فوق سایه نیاندازد.
- استفاده هرنوع کاربری غیر از کاربریهای نامبرده شده در منطقه مسکونی ممنوع است.

(۱-۲-۱-۱) ضوابط مربوط به زیرمنطقه‌های مسکونی

در شهر کرگان ۵ نوع تراکم مسکونی پیشنهاد و تصویب شده است که عبارتند از:

- تراکم کم: در این تراکم واحدهای مسکونی ۱ یا دو طبقه (یک واحد براساس هر قطعه زمین) ساخته میشوند و حداقل تفکیک اراضی ۲۲۰ مترمربع است. تراکم خالص آن ۱۵۰ نفر در هکتار و تراکم ناخالص آن حدود ۷۰ نفر در هکتار میباشد. حداکثر تراکم ساختمانی در این قسمت برابر ۱۰۰٪ مساحت زمین در دو طبقه و حداکثر سطح اشغال بنا ۵۵٪ مساحت زمین در طبقه همکف است.
- تراکم متوسط: در این تراکم آپارتمانهای دویاسه طبقه ساخته میشود. تراکم خالص آن حدود ۲۵۰ نفر و تراکم ناخالص آن حدود ۱۲۰ نفر در هکتار است. حداقل تفکیک زمین حدود ۳۵۰ مترمربع است. حداکثر تراکم ساختمانی در این قطعات ۱۲۰ درصد مساحت زمین در حداکثر سه طبقه (روی پیلوت یا زیرزمین) با سطح اشغال حداکثر ۵۰٪ مساحت زمین در طبقه همکف است.
- تراکم زیاد: در این تراکم آپارتمانهای ۲ یا ۴ طبقه ساخته میشود. تراکم خالص آن حدود ۳۰۰ نفر در هکتار و تراکم ناخالص حدود ۱۴۰ نفر در هکتار است. حداقل تفکیک زمین حدود ۵۰۰ مترمربع است. حداکثر تراکم ساختمانی در این قطعات ۱۵۰٪ مساحت زمین و حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۴۵٪ مساحت زمین است.

- مسکونی تراکم ویژه) جاده ناهارخوران: با در نظر گرفتن موقعیت خاص جاده ناهارخوران و ویژگی طبیعی و دید و منظر و به منظور حفظ سیمای شهری و جاذبه توریستی آن و همچنین حفظ محیط زیست کاربری اراضی مسکونی این منطقه به صورت مسکونی با تراکم ویژه تصویب شده است و ضوابط و مقررات تفکیک و ساختمان مسکونی در این بافت به گونه‌ای در نظر گرفته شده است که از کوچک شدن قطعات جلوگیری شود. در این منطقه تراکم واحدهای مسکونی آپارتمانهای تا ۳ طبقه (روی پیلوتی یا زیرزمین) ساخته می‌شود. تراکم خالص آن ۱۰۰ نفر در هکتار (نزدیک به تراکم متوسط) و حداقل مساحت تفکیکی زمینهای مسکونی در این منطقه ۵۰ مترمربع می‌باشد. حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰٪ و حداکثر سطح اشغال ۴۵ درصد مساحت قطعه زمین می‌باشد. به منظور ایجاد باند فضای سبز خصوصی، موقعیت ساختمان در قطعات مجاور حریم جاده ناهارخوران بایستی حداقل به فاصله ۱۰ متر از حد نهایی خیابان قرارگیرد. در صورتی که باغ در منطقه موجود باشد می‌بایست ضوابط و مقررات باغات رعایت شود.

- بافت قدیم: ضوابط مقررات مصوب مربوط به بافت قدیم لازم‌الاجراست و آن قسمت که خارج از طرح مصوب است دارای ضوابط زیر می‌باشد:

×- در صورتی که زمینی قبل از طرح جامع مصوب تفکیک شده باشد دارای اعتبار قانونی است.

- در تفکیک اراضی باید ضوابط گذر بندی و اصلاح گذرها رعایت گردد.

- حداقل تفکیک ۲۰۰ مترمربع بوده و با احتساب میزان اصلاحی زمین (عقب‌نشینی از هر طرف) محاسبه می‌شود.

- در تفکیک اراضی تا حد امکان باید از قطع اشجار خودداری گردد و در صورت اجبار به میزان اشجار قطع شده فضای سبز جدید احداث شود. این امر طبق ضوابط شهرداری به صورت اخذ مبلغ نقدی لازم در هنگام اخذ پروانه ساختمان انجام می‌پذیرد.

تبصره ۱: به منظور تشویق ایجاد فضای سبز اگر میزان درصد اشغال از میزان تعیین شده کمتر باشد مالک می‌تواند معادل همان میزان به تراکم ساختمانی خود و در نتیجه تعداد طبقات بیافزاید.

(جدول ۱) مشخصات انواع تراکم‌های مسکونی پیشنهادی طرح تفصیلی شهر کرمان

نوع تراکم	حداقل مساحت قطعه زمین	حداکثر تراکم ساختمانی %	حداکثر زیربنا در همکف % سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات (۱)	حداقل عرض زمین
کم	۲۲۰	۱۰۰	۵۵	۲	۸
متوسط	۳۵۰	۱۲۰	۵۰	۳	۱۲/۵
زیاد	۵۰۰	۱۵۰	۴۵	۴	۱۵
بافت ویژه جاده نهارخوران	۵۰۰	۸۰	(۲)۴۵	۳	۱۵
باغ (۳)	۲۰۰۰	۲۰	۱۰	۴	۲۰
بافت قدیم	۲۰۰	۱۵۰	۵۵	۳	۸
جمع کل شهر	۲۲۰	۱۵۰	۵۵	۴	-

توضیحات :

- (۱) در مورد قطعات تفکیک شده موجود که مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ مترمربع است، چنانچه با اعمال ضریب ۴۵% مساحت زیربنا در طبقه همکف کمتر از ۱۰۰ مترمربع محاسبه شود، در این حالت در صورت تمایل مالک افزایش سطح اشغال تا میزان ۱۰۰ مترمربع بلامانع است.
- (۲) بر اساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری چنانچه مالک باغ (در داخل محدوده قانونی) بخواهد کاربری ملک خود را به مسکونی تبدیل کند، می‌تواند در قالب دستورالعمل مذکور (پس از دادن سهم خدمات) به یکی از تراکم‌های متوسط و یا زیاد مسکونی تفکیک و تبدیل نماید.
- (۳) میانگین تعداد افراد خانوار ۴/۶

تبصره ۲: شهرداری می‌تواند با دریافت عوارض ویژه به منظور جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهر پروانه اضافه زیربنا برای هرکدام از تراکم‌های مسکونی صادر نماید. با توجه به اینکه حداقل مساحت تفکیکی ثابت خواهد ماند.

(جدول ۲) ضوابط ویژه افزایش تراکم ساختمان مسکونی

تراکم	حداکثر تراکم ساختمانی %	میزان افزایش تراکم %	حداکثر تراکم ساختمانی پس از افزایش	حداکثر تعداد طبقات
تراکم کم	۱۰۰	۱۰	۱۱۰	۲
تراکم متوسط	۱۲۰	۲۰	۱۵۰	۴
تراکم زیاد	۱۵۰	۴۰	۱۹۰	۶
بافت ویژه ناهارخوران	۸۰	۴۰	۱۲۰	۴

- نسبت ارتفاع بنا به عرض معبر
- * نسبت ارتفاع بنا در قطعات جنوبی حداکثر برابر عرض معبر شمالی است (با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی، حداکثر طبقات و سایر ضوابط هر کاربری)
- * نسبت ارتفاع بنا در قطعات شمالی حداکثر برابر عرض معبر جنوبی (با رعایت ضوابط مربوط به هر کاربری)

با عرض درج
بررسی شود

(۳-۴-۲) حداقل ابعاد حیاط :

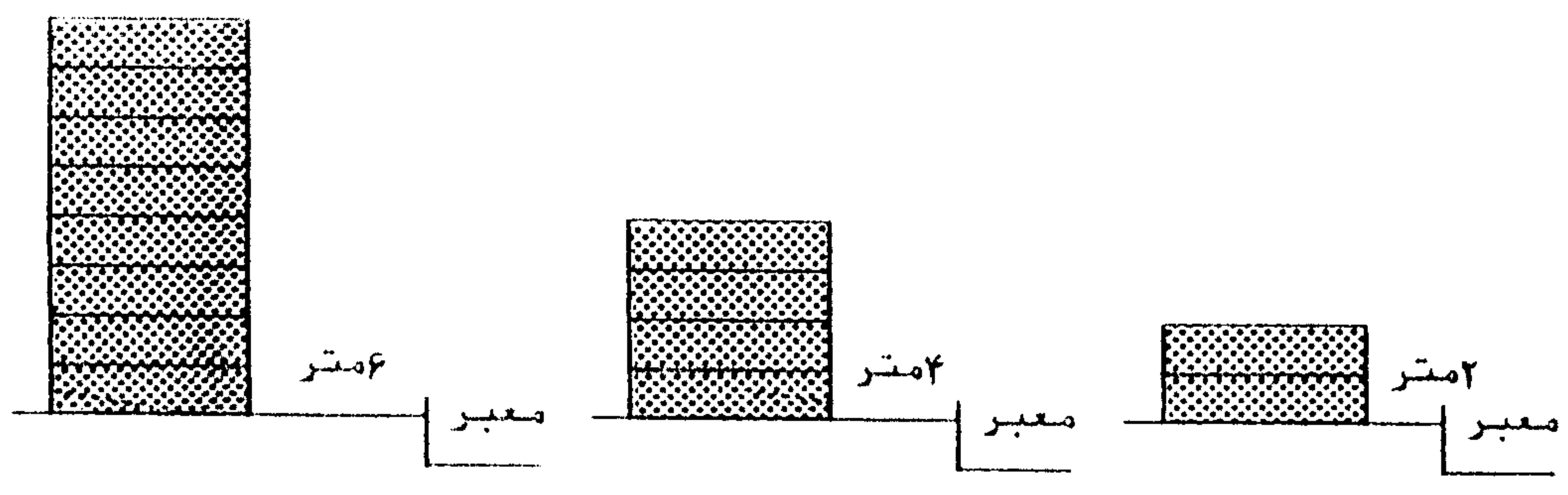
حداقل ابعاد حیاط از فرمول زیر بدست می‌آید: $c = \frac{r+k}{2}$
 در این فرمول c طول حیاط (چنانچه از عرض ساختمان کمتر نباشد) در غیر این صورت عرض حیاط محسوب می‌شود، r عدد ثابت و k ارتفاع ساختمان می‌باشد.

در این حالت عرض حیاط برابر عرض زمین است.

(۳-۴-۳) نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف :

- حداقل فاصله ساختمان از برکذر مجاور (در هر طرف غیر از بر حیاط اصلی) برای ساختمانهای ۱ تا ۲ طبقه ۲ متر است. برای ساختمانهای ۳ تا ۴ طبقه ۴ متر و برای ساختمانهای ۵ تا ۸ طبقه ۶ متر است.

بایستی در محوطه‌های مذکور فقط فضای سبز خصوصی و باغچه ایجاد گردد.



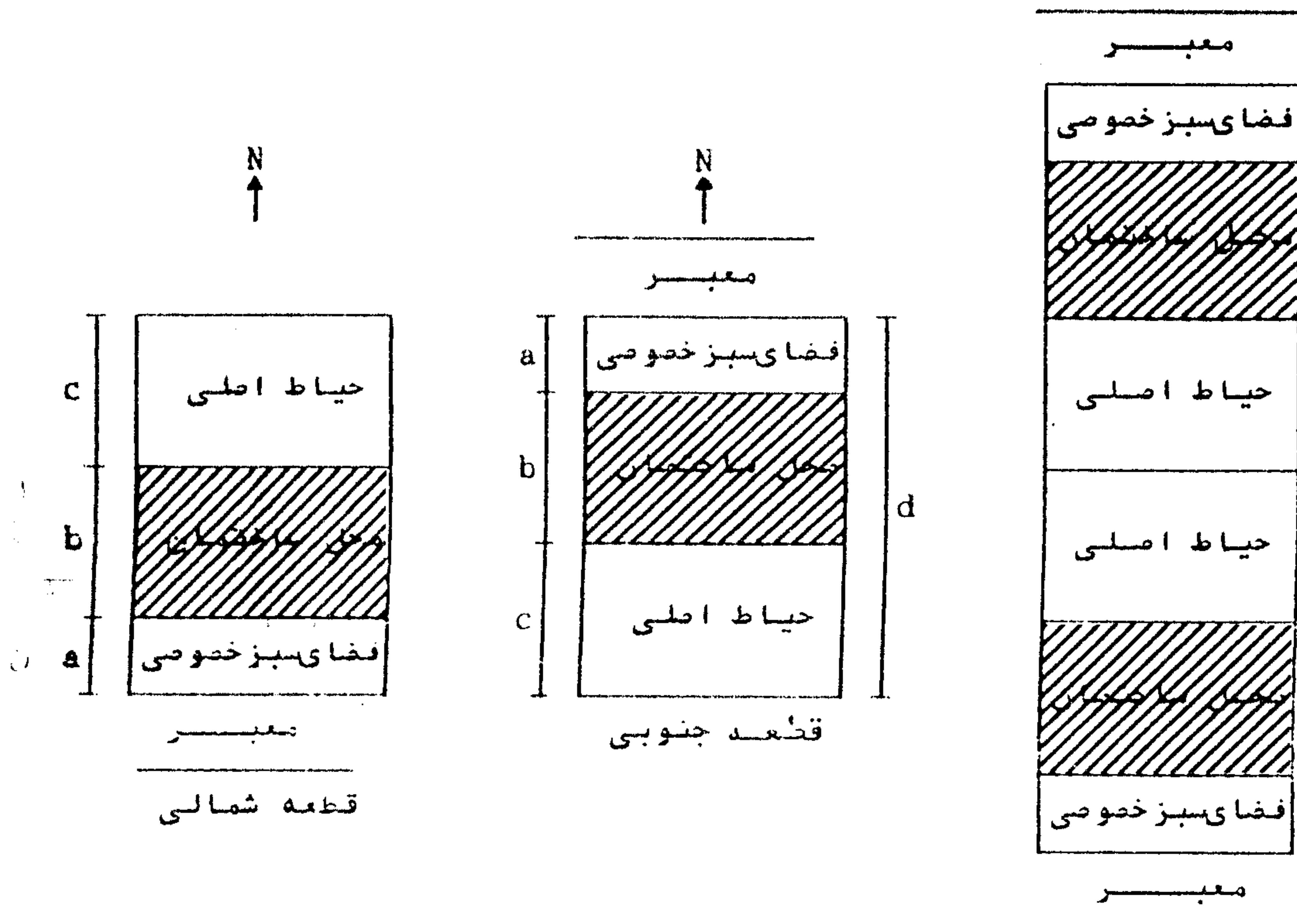
(نمودار ۱) فاصله ساختمان از بر معبر

(۳-۴-۴) نحوه استقرار بنا در قطعه به صورت زیر می‌باشد:

- در قطعات شمالی ساختمان با رعایت فاصله حداقل از بر معبر جنوبی (طبق بند ۳-۴-۳) احداث می‌گردد.
- در قطعات جنوبی ساختمان با رعایت فاصله حداقل از بر معبر شمالی (طبق بند ۳-۴-۳) احداث می‌گردد.
- محدوده استقرار بنا از فرمول زیر بدست می‌آید:

$$c = \frac{r+k}{2} \quad b = d - (c+a)$$

با عرض درج
بررسی شود



(نمودار ۲) نحوه استقرار بنا در زمین

در فرمول فوق ۳ عدد ثابت، k ارتفاع ساختمان، b طول ساختمان، d طول زمین و a نیز حداقل فاصله ساختمان از بر معبر می‌باشد.

– حداقل فاصله بین دو ساختمان- با توجه به ضرورت تامین نور آفتاب و جلوگیری از اشراق و در سایه قرار گرفتن هر ساختمان، فاصله حداقل بین دو ساختمان عبارت است از ارتفاع ساختمان جنوبی به علاوه ۳ متر

فاصله ساختمان از اضلاع جانبی- ساختمانهای مجاور می‌توانند به یکدیگر متصل باشند (بارعایت حداقل فاصله از لحاظ سازه و زلزله که حدود ۱۰ سانتیمتر می‌باشد). در صورتی که مالک بخواهد ساختمانش از ساختمان مجاور فاصله داشته باشد، بایستی این فاصله حداقل به میزان ۳ متر رعایت گردد.

بافت شهر

(۱-۲-۲) منطقه بافت ویژه مرکز شهر

(۱-۲-۲-۱) کلیات

در طرح تفصیلی، منطقه بافت ویژه مرکز شهر به عنوان قلب شهر تعیین گردیده است. در اثر اجرای ایده‌های پیشنهادی، این منطقه در آینده اهمیت زیادی در سیمای کالبدی شهر کرکان خواهد داشت. از طرف دیگر از نظر اقتصادی و اجتماعی و عملکردهایی که در آینده ایفا خواهد کرد، بر میزان اهمیت آن خواهد افزود.

زیرمنطقه‌های بافت ویژه مرکز شهر

- ۱- پادگان به مساحت نزدیک به ۲۳ هکتار یا معادل ۵۰ درصد مساحت کل بافت ویژه مرکز شهر
- ۲- بافت قدیم به مساحت تقریبی ۱۲ هکتار یا معادل ۲۰ درصد مساحت کل بافت ویژه مرکز شهر
- ۳- باقیمانده بافت به مساحت تقریبی ۲۰ هکتار یا ۳۰ درصد مساحت کل بافت ویژه مرکز شهر

(۱-۲-۲-۲) استفاده‌های مجاز برای هر یک از زیرمنطقه‌های بافت ویژه مرکز شهر

(۱) استفاده‌های مجاز در اراضی پادگان (زیرمنطقه ۱)

- شبکه معابر و دسترسی‌ها
- پارکینگ‌های عمومی
- تاسیسات زیربنایی مورد نیاز (آب، برق، گاز، فاضلاب و ...)
- پارک و فضای سبز عمومی

(۲) استفاده‌های مجاز در اراضی بافت قدیم (زیرمنطقه ۲)

- مسکونی
- تجاری
- مختلط مسکونی - تجاری
- آموزشی
- باشگاه تفریحات سالم، زورخانه و ورزشی
- تاسیسات جهانگردی و پذیرایی

- پارکینگ‌های عمومی
- مراکز درمانی (پلی‌کلینیک)
- کارگاه‌های صنایع دستی (طلاسازی، قالب‌بافی و ...)
- مراکز مذهبی (تکیه، حسینیه، مسجد)
- مراکز فرهنگی مانند کتابخانه عمومی، موزه، نمایشگاه، سینما و تئاتر، فرهنگسرا (تغییر کاربری زندان به مجموعه فرهنگی در عمارت آغامحمدخان)

(۳) استفاده‌های مجاز در زیرمنطقه ۳ از بافت ویژه مرکز شهر

- مسکونی
- تجاری
- مختلط مسکونی - تجاری
- اداری
- آموزشی
- تأسیسات جهانگردی و پذیرایی
- پارکینگ‌های عمومی
- کارگاه‌های صنایع دستی (طلاسازی، قالب‌بافی و ...)
- مراکز مذهبی
- مراکز فرهنگی (کتابخانه عمومی، سینما، تئاتر شهر، فرهنگسرا، نمایشگاه، موزه هنر)
- پایانه اتوبوسرانی درون شهری

(۱-۲-۲-۳) استفاده‌های ممنوع در منطقه بافت ویژه مرکز شهر

- در کلیه زیرمنطقه‌های بافت ویژه مرکز شهر احداث ساختمانها و تأسیسات زیر ممنوع است:
- انبار کالا از هر نوع
- کارگاه‌های صنعتی و تولیدی مزاحم و آلوده‌کننده (جوشکاری، ریخته‌گری، نجاری و ...)
- تعمیرگاه وسائط نقلیه سنگین و راهسازی، صافکاری و نقاشی اتومبیل و ...
- مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای
- موسسات آموزش عالی
- بیمارستان‌های تخصصی

- انبار و فروشگاه مصالح ساختمانی (قیر، گچ، سیمان، ماسه، سنگ، تیر آهن، لوله و ...)
- میدان میوه و تره بار
- تأسیسات نظامی
- ترمینال باربری و مسافربری

(۱-۲-۲-۴) مقررات تفکیک اراضی

(۱) مقررات تفکیک اراضی در زیرمنطقه (پادگان)

چون در طرح تفصیلی پادگان به صورت فضای سبز پیش‌بینی شده است، هر نوع تفکیک اراضی آن ممنوع است.

(۲) مقررات تفکیک اراضی در زیرمنطقه دو (بافت قدیم)

- تفکیک اراضی در بافت قدیم به کمتر از ۲۰۰ مترمربع مجاز نیست.
- حداقل عرض قطعه زمین از ۱۰ متر کمتر نباشد.
- در تفکیک قطعات رعایت عرض حریم معابر همجوار الزامی است.
- در تفکیک قطعات اراضی ایجاد پخ در محل تقاطع شبکه معابر به میزان ۱- مجموع عرض معابر مجاور الزامی است.
- به منظور جلوگیری از تفکیک قطعات و تشویق مالکین به تجمیع پلاکهای همجوار و حفظ قطعات بزرگ موجود، در صورت تمایل مالک و یا مالکین قطعات به مساحت بزرگتر از ۴۵۰ مترمربع (قطعات موجود یا تجمیع شده) در زیرمنطقه ۲ (بافت قدیم) می‌توانند از ضوابط ساختمانی گزینه شماره ۲ استفاده نمایند. (با توجه به جدول شماره ۳)
- در صورتیکه تجمیع قطعات پلاکها ممکن نباشد و یا مالکین همجوار تمایل به تجمیع پلاکهای خود نداشته باشند و مساحت پلاک کمتر از ۲۰۰ مترمربع باشد، در هر پلاک مربوط به ساختمانهای موجود در این زیرمنطقه فقط در حد ساختمان وضع موجود و با همان کاربری تجدید بنا مجاز می‌باشد.

سایت (www.iran.ir)

?

(۳) مقررات تفکیک اراضی در زیرمنطقه سه (باقیمانده بافت ویژه)

- تفکیک این اراضی به قطعات کمتر از ۵۰۰ مترمربع مجاز نیست.
- حداقل عرض زمین در قطعات تفکیکی از ۱۴ متر کمتر نباشد.

حداکثر تعداد ۲ واحد مسکونی و ۲ واحد تجاری در یک قطعه می‌توان احداث نمود. در اینحالت چنانچه ۴۰٪ مساحت کل زمین زیرمنطقه به‌عنوان فضاهای خدمات عمومی (شبکه معابر، پارکینگ، فضای سبزعمومی و ...) در نظر گرفته شود، ۶۰ درصد خالص باقیمانده (۷/۲ هکتار) به مسکونی و تجاری اختصاص خواهد یافت.

درگزینه (II) درمورد قطعات موجود و یا تجمیع شده به مساحت بیشتر از ۴۵۰ مترمربع تراکم ساختمانی ۱۶۰٪ پیشنهاد می‌شود. (شامل ۱۲۰٪ مسکونی و ۴۰٪ تجاری).

دراین حالت ضریب سطح اشغال زیربنا در همکف معادل حداکثر ۴۰٪ مساحت قطعه زمین پیشنهاد شده است.

حداکثر تعداد ۴ واحد مسکونی و ۹ واحد تجاری به ازاء یک قطعه (با مساحت حداقل ۴۵۰ مترمربع) می‌توان احداث نمود.

در اینحالت چنانچه ۴۰٪ مساحت کل زمین زیرمنطقه به‌عنوان فضاهای خدمات عمومی (شبکه معابر، پارکینگ، فضای سبز عمومی) در نظر گرفته شود، ۶۰ درصد خالص باقیمانده (۷/۲ هکتار) به مسکونی و تجاری اختصاص خواهد یافت.

(۳) مقررات ساختمان در زیرمنطقه سه

همانطورکه درجدول شماره ۳ نشان داده شده، برای املاک واقع در این زیرمنطقه دو نوع راه‌حل ارائه و پیشنهاد شده‌است تا مالک و یا مالکین بسته به میل خود یکی را انتخاب نمایند.

هدف از ارائه این دو راه‌حل این است که مالکین تشویق به نگهداری قطعات و پلاکهای با مساحت وسیع‌تر بشوند و یا مالکین قطعات کوچک هم‌جوار از طریق تجمیع کردن پلاکها از مزایای آن بهره‌مند گردند و نهایتاً بافت ویژه مرکز شهر و فضاهای آن را ساختمانهای وسیع و با ابعاد متناسب تشکیل دهد.

در گزینه I برای پلاکهای با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع تراکم ساختمانی ۲۰۰٪ در نظر گرفته شده‌است (شامل ۱۲۰٪ مسکونی و ۸۰٪ تجاری). ضریب سطح اشغال زیربنا در همکف معادل حداکثر ۴۵٪ مساحت پلاک (قطعه زمین) پیشنهاد شده‌است.

حداکثر تعداد ۶ واحد مسکونی و ۲۰ واحد تجاری به‌ازاء یک قطعه (با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع) می‌توان احداث نمود.

دراین حالت چنانچه ۴۰٪ مساحت کل زمین زیرمنطقه به‌عنوان

فضاهای خدمات عمومی (شبکه معابر، پارکینگ عمومی، فضای سبز عمومی و ...) در نظر گرفته شود، ۶۰٪ خالص باقیمانده اراضی (۱۲ هکتار) به مسکونی و تجاری اختصاص خواهد یافت.

درگزینه II چنانچه حداقل مساحت قطعه ۱۰۰۰ مترمربع باشد حداکثر تراکم ساختمانی ۲۴۰٪، حداکثر مساحت زیربنا در همکف ۲۵٪ و حداکثر تعداد طبقات ساختمان مسکونی ۵ طبقه و حداکثر تعداد طبقات ساختمان تجاری و خدماتی ۳ طبقه خواهد بود.

در این حالت حدود ۶۰٪ خالص باقیمانده اراضی (۱۲ هکتار)، به احداث ساختمانهای مسکونی و تجاری، اختصاص خواهد یافت.

جدول ۳) ضوابط ساختمانی در زیرمنطقه‌های بافت ویژه مرکز شهر

حداکثر تعداد واحدها در قطعه	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تعداد طبقات		حداکثر زیربنای همگف (درصد اشغال)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر مساحت قطعه متر مربع		نوع گزینه	مساحت زیرمنطقه (هکتار)			زیرمنطقه	
		خدماتی	مسکونی			خدماتی	مسکونی		خدمات شهری	خالص	کامل (ناخالص)		
۲	۲	۱	۲	۲	۲۰	۸۰	۱۰۰	۲۰۰	شماره یک	۱۶/۵ (%۵۰)	۱۶/۵ (%۵۰)	۳۳	۱- پادگان
۹	۴	۱	۴	۵	۴۰	۱۲۰	۱۶۰	۴۵۰	شماره دو	۴/۸ (%۴۰)	۷/۲ (%۶۰)	۱۲	۲- بافت قدیم
۲۰	۶	۲	۳	۵	۴۵	۱۲۰	۲۰۰	۵۰۰	شماره یک	۸ (%۴۰)	۱۲ (%۶۰)	۲۰	۳- باقیمانده منطقه
۳۰	۱۵	۳	۵	۸	۳۵	۱۵۰	۲۴۰	۱۰۰۰	شماره دو	۸ (%۴۰)	۱۲ (%۶۰)	۲۰	

کاربری اراضی به صورت ذخیره بافت ویژه مرکز شهر و فضای سبز

(۱-۲-۲) منطقه تجاری

منطقه تجاری شامل کلیه واحدهای تجاری اعم از خرده‌فروشی، عمده‌فروشی، شرکتهای تجاری دفاتر و موسسات بخش خصوصی و عمومی است که می‌توان به زیرمنطقه‌های ذیل تقسیم‌بندی نمود:

۱- مختلط مسکونی - تجاری محله

۲- تجاری مرکز واحدشهری (محله)

۳- تجاری مرکزناحیه

۴- تجاری مرکزشهر

۵- تجاری نواری

پیشنهاد می‌گردد تا حد امکان مراکز تجاری به صورت یک مجموعه واحد طراحی گردد. همچنین پارکینگ‌ها و محل تخلیه بار و غیره در دسترس‌های پشت ساختمانها پیش‌بینی شود.

(۱-۲-۳-۱) مقررات تفکیک

۱- در کاربری تجاری-مسکونی مقررات عیناً مسانند نواحی مسکونی همجوار است.

۲- در مرکز واحد شهری (محله) حداقل تفکیک زمین تجاری ۱۵۰ مترمربع به عرض حداقل ۱۰ متر است.

۳- در مرکز ناحیه حداقل تفکیک زمین تجاری ۲۰۰ مترمربع به عرض حداقل ۱۲ متر است.

۴- در مرکز شهر حداقل تفکیک زمین تجاری ۵۰۰ مترمربع است (نسبت طول به عرض از ۲/۵ برابر کمتر نباشد).

۵- در تجاری نواری حداقل تفکیک زمین تجاری ۱۵۰ متر مربع و به عرض حداقل ۹ متر می‌باشد.

(۱-۲-۳-۲) مقررات ساختمانی

۱- در کاربری مختلط تجاری-مسکونی تراکم ساختمانی عیناً مانند نواحی مسکونی است.

۲- در مرکز تجاری واحدشهری (محله) حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد مساحت زمین در حداکثر سه طبقه و سطح اشغال همکف حداکثر ۶۰ درصد

۳- در مرکز تجاری ناحیه حداکثر تراکم بنا ۲۰۰ درصد حداکثر در ۴ طبقه روی زیرزمین و سطح اشغال در همکف حداکثر ۶۵ درصد است

مردم (مردم) ...

آی- ...
...
...

- ۴- در مرکز تجاری شهر برای هر یک از ۳ زیرمنطقه ضوابط ساختمانی جداگانه‌ای داده شده است.
- ۵- در تجاری نواری حداکثر تراکم ساختمانی ۳۰۰ درصد و سطح اشغال در هکتف ۸۰ درصد می‌باشد. حداکثر تعداد طبقات نیز ۴ طبقه است.
- تبصره ۱: در این کاربری فضاهای باز سرپوشیده جزء زیربنا محسوب نمی‌شوند.
- حداقل عرض یک واحد تجاری (مغازه‌ای) برابر ۳ متر تعیین می‌گردد.
- حداقل عمق یک واحد تجاری (مغازه‌ای) ۵ متر تعیین می‌گردد.
- ارتفاع مجاز واحدهای تجاری (مغازه‌ای) ۴/۸۰ متر تعیین می‌گردد.
- احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری (مغازه‌ای) حداکثر معادل ۵۰٪ مساحت مغازه مجاز می‌باشد.

(۱-۲-۳-۳) همجواریهای مناسب

نواحی مسکونی با تراکم بیشتر، موسسات اداری، فرهنگی و تفریحی و از این قبیل، معابر جمع‌کننده و غیر سریع حمل و نقل.

(۱-۲-۳-۴) همجواریهای نامناسب

کاربری آموزشی رده پایین، جاده‌های سریع‌السير و مسکونی‌های کم‌تراکم.

(۱-۲-۴) کاربری فضای سبز

کاربری فضای سبز در طرح تفصیلی گرگان شامل انواع فضاهای سبز به شرح زیر است :

- ۱- باغات خصوصی (فضای سبز خصوصی)
 - ۲- فضای سبز عمومی و پارک منطقه‌ای
 - ۳- پارک جنگلی
 - ۴- حریم‌های حفاظتی
- در زیر ضوابط و مقررات مربوط به هر یک از فضاهای سبز مذکور به تفکیک توضیح داده می‌شود.

(۱-۲-۴-۱) مقررات مربوط به باغات (۱) - فضای سبز خصوصی

- در هر قسمت از کاربریهای مسکونی و غیرمسکونی، باغات باید طبق قوانین موجود حفظ گردند. ضمناً ملاک کاربری باغ، سند مالکیت و یا رای کمیسیون ماده ۱۲ زمین شهری و یا وضع موجود (و نه نقشه کاربری) می‌باشد.
- باغاتی که فاقد کاربری محسوب خدبات و فضای سبز عمومی هستند، قابل تبدیل به منطقه باغ-مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی به شرح مندرج در دستورالعمل‌های ماده ۱۴ قانون زمین شهری شماره ۱/۱۶۱ مورخ ۷۲/۴/۱۶ و ۱۰۰/۵۴۳۰ مورخ ۷۲/۴/۲۵ می‌باشند.
- باغاتی که طبق طرح جامع به باغ - مسکونی تبدیل می‌شوند باید حداقل به قطعات ۲۰۰۰ متری (با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد) تفکیک گردند.
- در قطعات باغ-مسکونی بین ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع تراکم ساختمانی می‌تواند حداکثر به ۲۵% و حداکثر سطح اشغال به ۱۵% و در قطعات بیش از ۵۰۰۰ مترمربع تراکم ساختمانی می‌تواند به حداکثر ۳۰% و سطح اشغال به ۱۵% برسد.

(۱) در مورد باغات واقع در دو طرف جاده ناهارخوران و به منظور ایجاد فضای سبز خصوصی در برخیابان ۴۵ متری جاده ناهارخوران موقعیت ساختمان در قطعات مجاور خیابان بایستی نسبت به دیوار برخیابان حداقل ۱۰ متر فاصله داشته باشد.

به منظور ایجاد هماهنگی سیمای شهری در برجاده ناهارخوران معماری بناها (نماها، ارتفاع، مصالح و...) بایستی به تایید کمیته‌ای که به این منظور در شهرداری ایجاد می‌گردد، برسد.

- احداث ساختمان بیش از چهار طبقه در قطعات باغ-مسکونی مجاز نمی‌باشد.

- نحوه استقرار بنا در قطعات باغ-مسکونی باید به نحوی باشد که از هر طرف زمین حداقل ۲ متر فاصله داشته باشد.

- در قطعات باغ-مسکونی که قبلاً تفکیک شده و کمتر از ۲۰۰۰ متر می‌باشد میزان تراکم همانند قطعات ۲۰۰۰ متری است.

- در مورد باغهای با مساحت بیشتر از ۲۰۰۰ متر مربع طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری رفتار شود.

؟
در صورتی که
در صورتی که

(۱-۲-۴-۲) مقررات مربوط به فضای سبز عمومی

به طور کلی در داخل محدوده شهرکرگان و متناسب با نظام تقسیمات فضایی پیشنهادی طرح تفصیلی شهرکرگان فضاهای سبز عمومی شامل موارد زیر می‌گردد:

- پارک و فضای سبز عمومی شهری و منطقه‌ای

- پارک و فضای سبز ناحیه‌ای

- پارک و فضای سبز محله‌ای

ضوابط تفکیک: تفکیک اراضی پارکهای موجود و پیشنهادی به هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد.

ضوابط احداث بنا: به منظور حفظ فضای سبز پارکها و جلوگیری از خرد شدن آنها توصیه می‌شود حتی المقدور از احداث بنا در داخل پارکها خودداری گردد.

چنانچه برای بالابردن میزان عملکرد تفریحی و فرهنگی-اجتماعی پارکها نیاز به احداث بنا باشد بایستی طرحهای مذکور به تایید کمیته هماهنگی طرح تفصیلی شهرکرگان برسد. مساحت زیربنا در همکف ساختمانها در محدوده پارک و فضای سبز عمومی شهر نباید از ۵٪ مساحت کل پارک بیشتر باشد.

فقط احداث ساختمانها و محوطه بنا عملکردهای زیر در اراضی پارک و فضای سبز عمومی مجاز می‌باشد:

۱- دریاچه مصنوعی جهت قایقرانی و اسکی روی آب

۲- زمینهای ورزشی و بازی مانند دوچرخه سواری، اسکیت، تنیس،

فوتبال و...

۳- تریا و رستوران و فروش مواد غذایی آماده

۴- کل فروشی و نمایشگاه گل و گلخانه

- ۵- پارکینگ عمومی (برای پارک‌هایی که جدیداً احداث می‌گردند)
 - ۶- کتابفروشی و فروش نوارهای ضبط صوت و ویدئویی
 - ۷- نگهبانی و باغبانی و انبار لوازم باغبانی
 - ۸- تاسیسات و تجهیزات عمومی (توالت عمومی، آب‌خوری، مسجد و نمازخانه، پست برق فشار متوسط)
 - ۹- دفاتر پست و مخابرات
- احداث ساختمان با عملکردهای زیر در پارکها ممنوع است:
- ۱- هتل و مسافرخانه
 - ۲- ساختمانهای اداری
 - ۳- ساختمانهای تجاری
 - ۴- تاسیسات تمفیه‌خانه فاضلاب و پست برق فشارقوی

(۱-۲-۴-۳) پارک جنگلی

باتوجه به ویژگی‌های طبیعی منطقه و جاذبه‌های توریستی آن و به منظور حفاظت اراضی جنگلی شهرگرگان و همچنین امکان استفاده تفریحی و توریستی از آنها همانطور که در طرح جامع و تفصیلی ملاحظه می‌شود این کاربری شامل پارک جنگلی ناهارخوران و پارک جنگلی هزارپیچ و غیره می‌باشد.

این پارکها می‌توانند دارای عملکرد توریستی و تفریحی در سطح منطقه و حتی کشور باشند و چنانچه تجهیز کردند از جاذبه توریستی بالایی برخوردار خواهند بود.

الف) پارک جنگلی ناهارخوران

پارک جنگلی ناهارخوران از پل بجنوردی تا تاسیسات ناهارخوران به عمق ۵۰۰ متر از برجاده ناهارخوران (بارعایت حریم ۴۵ متری جاده) و در دو طرف جاده پیش‌بینی شده است که در حدود سه کیلومتر طول آن می‌باشد.

- مقررات تفکیک

در این پارک هرگونه تفکیک زمین ممنوع است. به‌طور کلی کاربری جنگلی وضع موجود این منطقه باید حفظ گردد. هرگونه دخل و تصرف و قطع درختان جنگلی و یا تغییر یا تبدیل کاربری جنگلی آن ممنوع است.

- مقررات ساخت و ساز

- در این پارک هرگونه ساخت و سازی جز در چارچوب یک طرح جامع (پارک جنگلی تفریحی و توریستی) که به تصویب شورای شهرسازی استان رسیده باشد ممنوع است.

ب) پارک جنگلی هزارپیچ

اراضی این پارک به صورت تپه‌ها و ارتفاعات در جنوب غربی شهر قرار دارد.

بخش عمده‌ای از این پارک به صورت دست‌کاشت توسط اداره منابع طبیعی احداث شده است. با توجه به اینکه ساختمان جدید دانشگاه منابع طبیعی کرگان در دامنه این اراضی واقع شده است بنابراین می‌تواند جهت گسترش فضای جنگلی آن به عنوان اراضی آموزشی و تحقیقاتی دانشگاه و به صورت پارک جنگلی تبدیل گردد.

- مقررات تفکیک

هرگونه تفکیک و دخل و تصرف در وضعیت طبیعی اراضی و قطع درختان و تغییر کاربری اراضی آن ممنوع است.

- مقررات ساخت و ساز

در اراضی این پارک هرگونه ساخت و ساز بدجز موارد زیر (که باید طرح آنها به تصویب شورای شهرسازی استان برسد) ممنوع است:

- احداث شهربازی و لوناپارک
- احداث رستوران و پذیرایی
- احداث مجتمع‌های توریستی و مراکز تفریحی
- احداث زمین‌های ورزشی و مسیرهای پیاده‌روی
- احداث باغ وحش و قفس‌های نگهداری حیوانات منطقه

(۱-۲-۴-۴) حریم‌های حفاظتی و ضوابط آنها

الف) حریم‌های رودخانه‌های کرگان:

آنچه در زیر می‌آید حریم‌هایی است که توسط سازمان آب برای رودخانه‌های کرگان تعیین شده است و به عنوان حداقل حریم محسوب می‌گردد. در طرح تفصیلی بعضی از این حریم‌ها (که به فضای سبز تبدیل

اصول اراضی

اصول اراضی

می شوند) افزایش یافته است.

- * حریم رودخانه انجیر آب از هر طرف ۲۰ متر از حدنهایی بستر رودخانه
- * حریم رودخانه تول چشمه از هر طرف ۶ متر از حدنهایی بستر رودخانه
- * حریم رودخانه پوکردال از هر طرف ۱۵ متر از حدنهایی بستر رودخانه
- * حریم رودخانه خشکه رودبار (از منبع آب گلشهر به سمت جنوب) حاصل رودبار
از هر طرف ۱۵ متر از حدنهایی بستر رودخانه و ۷ متر از هر طرف از گلشهر به سمت شمال

در طرح تفصیلی علاوه بر حریم های قانونی مذکور و به منظور بهبود سیمای شهری کرکان و پیشگیری از خطرات احتمالی سیلاب اطراف رودخانه های داخل محدوده شهر کرکان به صورت باندهای سبز و بولوار پیاده نشان داده شده است.

- اراضی حریم باید به تملک شهرداری درآید و تفکیک اراضی حریم و باندهای سبز مذکور به هیچ عنوان مجاز نمی باشد. احداث بنادر اراضی حریم رودخانه های داخل محدوده شهر کرکان (مانند باکرمحله، تول چشمه، ناهارخوران و خشکه رودبار) ممنوع است. فقط جهت بهره وری بیشتر از فضای بولوار پیاده در اراضی مزبور شهرداری می تواند برای خدمات زیر ساختمانهای بازیربنای محدود و متناسب احداث نماید.

- دکه فروش آبمیوه و ساندویچ و مواد غذایی آماده مصرف
- دکه فروش کتاب و لوازم التحریر و روزنامه و...
- دکه عکاسی و فروش فیلم و...
- کلوب ورزشی و تفریحات سالم (به صورت استثنایی و در جاهایی که عرض باندهای سبز زیادتر شده است)
- دفتر مخابراتی و پست

شهرداری کرکان با کمک سازمان آب و فاضلاب کرکان جهت بالابردن کیفیت فضاهای سبز حریم رودخانه های داخل شهر و تبدیل آنها به بولوار پیاده و فضای سبز، لازم است با توجه به عمق بستر رودخانه ها در وضع موجود ضمن ترانس بندی و ایجاد دیوار حائل و پلهای عابر پیاده عملیات پارک سازی و درختکاری را در اراضی مذکور اجرا نماید.

ب) حریم تاسیسات شهری

- انبارهای مواد سوختی (در پمپ بنزین ها یا سایر نقاط) باید حداقل ۵ متر از کاربری مجاور فاصله داشته باشند.

پ) حریم صنایع آلوده‌کننده

واحدهای صنعتی آلوده‌کننده باید در مکان‌های خاص این صنایع (و نه در محدوده قانونی شهر) احداث شوند. در این مکان‌های خاص نیز حریم‌های آنها نسبت به کاربری‌های اطراف طبق ضوابط شهرکهای صنعتی و سازمان حفاظت محیط زیست تعیین می‌گردد.

ت) حریم لوله‌ها و خطوط تاسیسات شهری

- در شهر و حوزه استحفاظی چند رشته برق فشارقوی می‌گذرد که حریم آنها طبق ضوابط وزارت نیرو مشخص شده است. احداث هرگونه ساختمان در این حریم‌ها ممنوع می‌باشد. ایجاد تاسیسات (گذراندن لوله یا جاده) نیز منوط به موافقت وزارت نیرو می‌باشد.
- در شمال شهر لوله نفت می‌گذرد که حریم آن نیز از محور لوله به میزان ۱۲ متر از طرف جنوب و ۴ متر از طرف شمال می‌باشد.
- حریم چاههای آب شرب شهرگرگان حداقل تا شعاع ۱۵ متر باید رعایت گردد.

ث) حریم راهها و خطوط حمل و نقل

- حریم آزادراه کمربندی وزارت راه توسط مشاور مربوطه تعیین می‌شود که عیناً باید اجرا گردد. عرض راه مزبور ۷۵ متر و حریم آن ۱۵۰ متر از هر طرف می‌باشد. جاده کمربندی موجود به عرض "۱۰۰ متر است که با تبدیل به جاده داخلی حریم آن می‌تواند تبدیل به فضای سبز و پارک نواری گردد. حریم این جاده از هر طرف ۳۰ متر و ۴۰ متر عرض جاده است.
- حریم راه آهن ۱۷ متر از هر طرف می‌باشد که باید در تمام طول خط آهن رعایت گردد.

ج) حریم آثار تاریخی

در شهر گرگان تعدادی آثار ثبت شده توسط سازمان میراث فرهنگی وجود دارد که در داخل محدوده قانونی و عمدتاً در داخل بافت قدیم است و برای هر یک توسط سازمان مزبور حریمی مشخص شده و نیز ضوابط ساخت و ساز در آن حریم تعیین گردیده است.

(۱-۲-۵) منطقه صنایع کارگاهی (۱)

کاربریه‌های کارگاهی شامل کارگاه‌های کوچک تولیدی یا تعمیراتی می‌گردد. در اینجا منظور کارگاه‌هایی نظیر نجاری، آهنگری، تعمیرات اتومبیل و غیره است که باید بنا به اهمیت آنها در یک طرح مجموعه مکان هر گروه متجانس مشخص گردد (بدون نظر مستقیم به خیابانهای همجوار) یعنی دسترسی تک تک کارگاهها از داخل مجموعه تامین شود.

(۱-۲-۵-۱) مقررات تفکیک

حداقل مساحت زمین برای هر واحد در داخل مجموعه کارگاهها ۱۰۰ مترمربع.

(۱-۲-۵-۲) مقررات ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی ۵۰ درصد مساحت زمین در یک طبقه با امکان ایجاد نیم طبقه در حد ۳۰ درصد سطح زیربنا، سطح اشغال همگف ۵۰ درصد قطعه.

به ازای ۶ هر واحد کارگاهی یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود. سطوح پارکینگ می‌تواند از فضای باز محوطه تامین شود مشروط بر اینکه جمع سطوح پارکینگها از ۵۰٪ فضای باز محوطه تجاوز نکند.

(۱-۲-۵-۳) همجواریهای مناسب

فضای سبز یا باز و شبکه حمل و نقل سریع.

(۱-۲-۵-۴) همجواریهای نامناسب

نواحی مسکونی، آموزشی، درمانی و از این قبیل.

(۱) به منظور جلوگیری از آلودگی هوا و حفظ بهداشت محیط زیست شهر کرگان لازم است کارخانه و انبارهای موجود بتدریج در طول دوره زمانی طرح از محدوده خدماتی شهر کرگان به بیرون جابجا شوند و در شهرکهای صنعتی خارج از شهر مستقر گردند. از اراضی مذکور چنانچه در طرح تفصیلی قبلا "کاربری خدمات عمومی پیشنهاد نشده است باید حداقل ۵۰٪ به خدمات و ۵۰٪ به مسکونی با تراکم مجاور (و با تایید کمیته فنی استان) اختصاص یابد.

(۱-۲-۶) کاربریهای آموزشی

کاربریهای آموزشی شامل کلیه تاسیساتی است که به امر آموزش مربوط گردیده و از مهدکودک تا دانشگاه را دربرمیگیرد. احداث کاربریهای آموزشی فقط در اراضی خاص این کاربری که در طرح پیشبینی شدهاند مجاز است، مگر در مواردی که در طرح مشخص نشده باشد. در این صورت میتواند در نواحی مسکونی قرار گیرند.

(۱-۲-۶-۱) مقررات تفکیک زمینهای آموزشی

- ۱- مهدکودک و کودکستان، حداقل مساحت زمین ۵۰۰ مترمربع
- ۲- دبستان، حداقل مساحت زمین ۲۵۰۰ مترمربع
- ۳- راهنمایی، حداقل مساحت زمین ۳۰۰۰ مترمربع
- ۴- دبیرستان، حداقل مساحت زمین ۳۵۰۰ مترمربع
- ۵- در مورد دانشگاه با توجه به نوع دانشگاه و برنامه ریزی آموزشی و با توجه به سرانههای موجود فضاهای آموزشی، فضای هر دانشگاه تعیین میگردد (جدول شماره ۴)

(۱-۲-۶-۲) مقررات ساختمانی

- ۱- در مهدکودک حداکثر تراکم ساختمانی ۴۰ درصد مساحت زمین در یک طبقه با حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد مساحت زمین در طبقه همکف است.
- ۲- در دبستان حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد مساحت زمین در حداکثر دو طبقه، با سطح اشغال حداکثر ۴۰ درصد مساحت زمین در طبقه همکف است.
- ۳- در مدرسه راهنمایی حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد مساحت زمین در دو طبقه با حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد مساحت زمین در طبقه همکف است.
- ۴- در دبیرستان حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد مساحت زمین در حداکثر سه طبقه با سطح اشغال حداکثر ۴۰ درصد مساحت زمین در طبقه همکف است.

(۱-۲-۶-۳) همجواریهای نامناسب

هرگونه کاربری زمین که ایجاد آلودگی هوا، صدا و ازدحام نماید و شبکه معابر اصلی باترافیک سریع.

(جدول ۴) فواید و مقررات تفکیک زمین و ساختمان در اراضی آموزشی شهر کرمان

توضیحات	حداکثر تعداد طبقات ساختمان	حداکثر زیربنا در همکف درصد ضریب اشتغال	حداکثر تراکم ساختمانی %	حداقل مساحت قطعه زمین m^2	نوع کاربری
۵ کلاس	۱	۴۰	۴۰	۵۰۰	کودکستان و آمادگی
۱۰ کلاس	۲	۴۰	۸۰	۲۵۰۰	دبستان
۹ کلاس	۲	۴۰	۸۰	۳۰۰۰	مدرسه راهنمایی
۱۶ کلاس	۳	۴۰	۱۲۰	۳۵۰۰	دبیرستان

(۱-۲-۶-۴) همجواریهای مناسب

فضای سبزوباز، موسسات ورزشی و فرهنگی، نواحی مسکونی، شبکه معابر فرعی باترافیک کند و پیاده.

(۱-۲-۷) کاربریهای درمانی

کاربریهای درمانی شامل کلیه تاسیساتی است که به امور بهداشت و درمان اختصاص دارند و درمانگاهها، بیمارستانها، خانه بهداشت، مراکز پزشکی و... را دربرمیگیرد.

(۱-۲-۷-۱) مقررات تفکیک اراضی درمانی

اندازه قطعات تفکیکی کاربریهای فوق واقع در نواحی مسکونی و مجتمعهای بهداشتی-درمانی باید باتوجه به سرانههای موردنیاز و جمعیت هر محله و یا ناحیه تحت پوشش مشخص گردد. در اینجا به اندازه حداقل قطعات تفکیکی اشاره میشود.

- ۱- درمانگاه محله، حداقل مساحت زمین ۷۵۰ مترمربع
- ۲- مرکزبهداشت ناحیه، حداقل مساحت زمین ۲۵۰۰ مترمربع
- ۳- بیمارستانهای عمومی، حداقل مساحت زمین ۵۰۰۰ مترمربع

(۱-۲-۷-۲) مقررات ساختمانی

- ۱- در درمانگاه محله حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد مساحت زمین تا حداکثر سه طبقه روی پیلوت و سطح اشغال در همکف حداکثر ۵۰ درصد مساحت زمین است.
- ۲- در مرکز بهداشت ناحیه حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد مساحت زمین حداکثر تا سه طبقه روی پیلوت و سطح اشغال در همکف حداکثر ۵۰ درصد مساحت زمین است.
- ۳- در بیمارستان عمومی حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد مساحت زمین تا حداکثر ۴ طبقه روی پیلوت و سطح اشغال همکف حداکثر ۴۰ درصد مساحت زمین است.
- ۴- در کاربری بهداشتی بهازاء هر صد مترمربع زیربنا ۲ واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.

(۱-۲-۷-۳) همجواری مناسب

فضای سبز و باز، مؤسسات بهداشتی، شبکه سریع حمل و نقل با امکان برخورداری از خدمات شهری (آب، برق، تلفن، گاز، اتوبوس، تاکسی و...) .

(۱-۲-۷-۴) همجواریهای نامناسب

هرگونه کاربری که ایجاد آلودگی هوا، سروصدا و ازدحام نماید. همچنین در مورد بیمارستانها همجواری مدارس و نواحی مسکونی نامناسب است. این کاربری بایستی از خطوط انتقال و دکل برق فشارقوی موجود حداقل ۱۰۰ مترفاصله داشته باشد.

(۱-۲-۸) کاربریهای اداری

کاربریهای اداری شامل مراکزاداری دولتی، مراکزاداری خصوصی و نهادهای عمومی میگردند. این کاربریها در سطح شهر و منطقه و محدوده شهری عملکرد دارند.

(۱-۲-۸-۱) مقررات تفکیک زمین

۱- در ادارات واحدشهری (محل) حداقل تفکیک زمین ۵۰۰ مترمربع است.

۲- در ادارات ناحیه حداقل تفکیک ۷۵۰ مترمربع است.

۳- در ادارات سطح شهر حداقل تفکیک ۱۰۰۰ مترمربع است.

توصیه میشود در سطح ناحیه و شهر، ادارات دولتی در چارچوب یک طرح آماده سازی و یک مجتمع اداری طراحی شوند.

(۱-۲-۸-۲) مقررات ساختمانی

۱- در ادارات محل تراکم ساختمانی حداکثر ۲۰۰ درصد و ارتفاع بنا حداکثر ۶ طبقه، سطح اشغال در طبقه همکف حداکثر ۴۵ درصد و بنا از هر طرف حداقل ۳ متر با بر زمین فاصله داشته باشند.

۲- در ادارات سطح ناحیه تراکم ساختمانی حداکثر ۲۲۰ درصد در حداکثر ۸ طبقه، سطح اشغال در طبقه همکف ۴۰ درصد و بنا از هر طرف حداقل ۳/۵ متر با بر زمین فاصله داشته باشد.

۳- در ادارات مرکز شهر تراکم ساختمانی حداکثر ۲۴۰ درصد،

ارتفاع بنا حداکثر ۱۰ طبقه، سطح اشغال در طبقه همکف حداکثر ۲۵ درصد، بنا در طبقه همکف از هر طرف ۲/۵ متر فاصله داشته باشد.

۴- به ازاء هر ۱۰۰ متر زیربنای اداری حداقل یک واحد پارکینگ پیش‌بینی شود. سطوح پارکینگ می‌تواند از فضای باز محوطه (۶۵٪) تامین شود، مشروط بر اینکه جمع سطوح پارکینگ‌ها از ۵۰٪ فضای محوطه تجاوز نکند.

(۱-۲-۸-۳) همجواریهای مناسب

موسسات فرهنگی (به‌خصوص با فعالیت‌های عروشب)، مراکز تجاری، شبکه‌های سریع و شبکه‌های حمل و نقل عمومی.

(۱-۲-۸-۴) همجواریهای نامناسب

مسکونی کم‌تراکم و آموزشی‌های رده‌پایین.

(۱-۲-۹) کاربریهای فرهنگی - مذهبی

کاربریهای فرهنگی-مذهبی، موسسات متنوعی از قبیل سینما، موزه، کتابخانه، باشگاه و مساجد و غیره را در برمی‌گیرند. از اینرو تعیین مقررات تفکیک و تراکم ساختمانی و ارتفاع بنا منطقی به نظر نمی‌رسد. اما می‌توان نیاز به زمین و ساختمان در مقیاس محله، ناحیه و مرکز شهر را برحسب سرانده‌ها تعیین کرد.

(۱-۲-۹-۱) مقررات تفکیک

تفکیک این اراضی با توجه به تنوع ساختمانهای آن برحسب مورد متفاوت است اما حداقل آن از ۵۰ متر کمتر نباشد.

(۱-۲-۹-۲) مقررات ساختمانی

با توجه به تنوع ساختمانهای فرهنگی-مذهبی تراکم ساختمانی و سطح اشغال و غیره در آنها نمی‌تواند تابع ضوابط خاص باشد و باید برحسب مورد در طرح تفصیلی تعیین گردد.

(۱-۲-۹-۳) همجواریهای مناسب

نواحی اداری، تجاری، ورزشی، مسکونی پرتراکم و از این قبیل.

(۱-۲-۹-۴) همجواریهای نامناسب

نواحی کارگاهی، جاده‌های سریع (در صورت دسترسی مستقیم) و مسکونی کم تراکم.

(۱-۲-۱۰) سایر کاربریها

(۱-۲-۱۰-۱) خدمات عمومی

الف) خدمات عمومی شامل کاربریهای نظیر انواعی از آموزشی، ورزشی، فرهنگی، اداری و غیره

این کاربری در واقع نوعی ذخیره خدمات شهری است که به صورت شناور و انعطاف پذیری بر حسب نیاز شهر یا ناحیه و محله خدمات مختلف را (غیر از تجاری) در خود جای می‌دهد. ضمن آنکه می‌تواند به صورت مسکونی نیز به کار رود. این کاربری بر حسب مورد کاربری شامل ضوابط آن کاربری می‌باشد (فرهنگی، ورزشی و غیره).

ب) مسکونی - خدماتی (مسکونی - آموزشی، مسکونی - درمانی و غیره)
در این کاربریها به طور خاص مسکونی با یک نوع کاربری خدماتی پیشنهاد شده است. منظور از این نوع خدمات آن است که در آن قسمت علاوه بر مسکونی نوعی خدمات خاص نیز (در کل ساختمان یا در بخشی از آن) امکان پذیر است. به عنوان مثال در مسکونی - آموزشی در یک یا چند طبقه ساختمان می‌توان کلاسهای مختلف آموزشی (زبان، کامپیوتر و غیره) ایجاد کرد. این نوع کاربریها از لحاظ کلیه ضوابط (تفکیک، ساخت و ساز، تراکم و غیره) مانند کاربری مسکونی همجوار آن می‌باشند (تراکم کم، متوسط و غیره).

(۱-۲-۱۰-۲) جهانگردی - پذیرایی

در این اراضی انواع تسهیلات جهانگردی - پذیرایی نظیر هتل، متل، مهمانسرا، رستوران و غیره مجاز است. حداقل تفکیک و تراکم ساخت و ساز باید طبق ضوابط سازمان ایرانگردی باشد. در صورت نبود ضوابط، حداقل تفکیک و سطح اشغال و تراکم ساختمانی مطابق کاربریهای مجاور آن است و باید مسئله اشرف و سایه برای ساختمانهای مجاور رعایت شود.

(۳-۱۰-۲-۱) کاربری بهداشتی (بهداشتی - درمانی)

این کاربری مربوط به حمامهای عمومی و یا مؤسسات درمانی کوچک میشود. از آنجا که ایجاد حمامهای عمومی روبه کاهش است از این اراضی میتوان بیشتر برای مؤسسات درمانی کوچک استفاده کرد که ضوابط آن مانند ضوابط درمانی است.

(۴-۱۰-۲-۱) کاربری ورزشی

از آنجا که کاربری ورزشی دارای انواع مختلف میباشد (زمینهای باز و تاسیسات سرپوشیده با اندازههای مختلف) لذا نمیتوان ضابطه واحدی را برای آنها تدوین کرد. مقررات تفکیک و ساخت و ساز و سطح اشغال در آنها باید طبق نظر و ضوابط سازمان تربیت بدنی باشد. در هر صورت حداقل تفکیک از اراضی مجاور نباید کمتر باشد و سطح اشغال در آن حداکثر ۵۰ درصد است. همچنین موضوع اشراف و سایه برای ساختمانهای مجاور رعایت شود.

(۱-۳) مطالعه عمل و نقل و ایجاها

(۱-۳-۱) ضوابط و مقررات مربوط به شبکه معابر

قبل از ورود به بحث ضوابط و مقررات معابر طرح تفصیلی، ضروری است که تعاریف و اصطلاحاتی که در این بخش خواهد آمد قبلاً ارائه گردد.

تعاریف:

- خیابان، کوچه، گذر، بن بست و معبر

مفاهیم فوق در نهایت مورد استفاده و محل عبور مردم می باشد خواه به صورت سواره و یا پیاده. همچنین بستر تاسیسات زیرساختی شهر نیز مانند کابل برق، تلفن، آب، فاضلاب و گاز یا سایر تاسیسات زیرساختی شهری که بعداً می تواند مورد پیدا نماید و در تملک شهرداری می باشد، محل های عبور خصوصی و یا دالانها و غیره در صورتی که در تملک شهرداری قرار گیرند و از تعریف فوق و سایر ضوابط و مقررات که در این مجموعه خواهد آمد تبعیت نمایند می توانند به عنوان یکی از مفاهیم فوق تلقی گردند، در غیر این صورت به عنوان مکان خصوصی محسوب می شوند و کلیه تاسیسات زیرساختی شهر در ابتدای اینگونه مسیرها و بلافاصله در محلی که از خیابان، کوچه، گذر، بن بست و یا معبری عمومی منشعب می گردند، ختم می شوند.

(۱-۳-۱-۱) ضوابط و مقررات گذربندی

در طرح تفصیلی ضمن اینکه کلیه ضوابط و مقررات گذربندی طرح توسعه و عمران (جامع) مورد توجه و دقت قرار گرفته است و اصول آن (رعایت سلسله مراتب دسترسی ها) کاملاً در طرح تفصیلی ملحوظ شده است، ذکر ضوابط زیر در طرح تفصیلی و در مورد معابری که در طرح تفصیلی کاملاً طراحی نشده اند (بن بست ها) ضروری می باشد.

- قابلیت تغییر عرض معابر

این امکان وجود دارد که در اجرای طرح تفصیلی و تامین معابر با عرضهای مورد نظر، ساختمانهایی با ارزش و یا جدیدالاحداث قرار داشته باشند، این وضعیت عموماً در معابری ممکن است به وجود آید که میزان تعریض حداکثر شش متر از دو طرف باشد، زیرا که تعریضهای

بیشتر یا در طرح تفصیلی قبل نیز وجود داشته و یا اگر مربوط به طرح تفصیلی موجود باشند، با توجه به ضرورت احداث و بررسی اطراف آنها احداث آنها منشاء خسارت عمده نمی‌گردد. در صورت برخورد با چنین وضعیتی می‌توان با حفظ عرض مفید تردد بواره و با حذف خطوط مخصوص توقف و تقلیل عرض پیاده‌روه‌ها تا ۱/۵ متر حداقل از هر طرف سه متر عرض معبر را بانظر کمیسیون ماده ۵ کم نمود. متقابلاً در مواردی نیز طرح تفصیلی برحسب اصول محسوب طرح توسعه و عمران (جامع) ضرورتی برای تعریف پاره‌ای از معابر ندیده‌است. در این حالت یا تعریف به میزان طرح تفصیلی قبل صورت نگرفته و یا در مواردی که به دلیل تملک انجام شده و یا عدم ضرورت تخریب و یا سایر دلایل، عرض تعیین شده در طرح تفصیلی قبلی حفظ و مازاد عرض موردنیاز حمل و نقل به فضای سبز تخصیص یافته است که در چنین وضعیتی نوار فضای سبز حاشیه معبر جزو معبر محسوب می‌شود و ساخت و ساز در مجاورت آن دقیقاً از مقررات و ضوابط ساخت و ساز در مجاورت معابر تبعیت می‌نماید.

- ضوابط و مقررات ایجاد دسترسی

ایجاد دسترسیها و معابر در مناطق ساخته نشده و در طرحهای

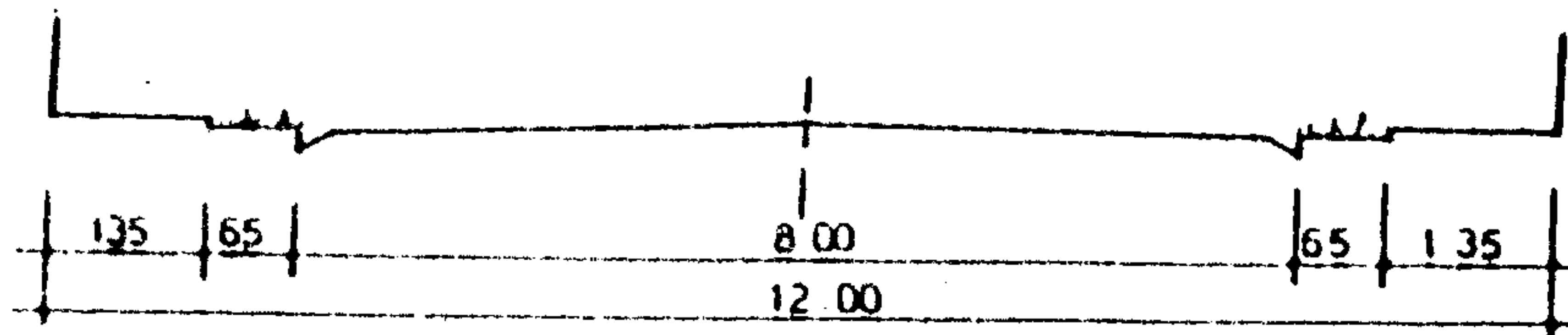
تفکیکی جدید از مقررات و ضوابط زیر پیروی می‌نماید:

- معبری که طول آن از ششصد متر بیشتر باشد حتماً باید بن باز و عرض آن با احتساب پیاده‌روها ۱۸ متر تمام در نظر گرفته شود هر چند که ضرورت ایجاد چنین معبری در محدوده طرح تفصیلی وجود ندارد، زیرا که این نوع معابر قبلاً در طرح پیش‌بینی شده‌اند ولی اگر چنین ضرورتی پیدا شد علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات فوق باید نکات زیر نیز در مورد آنها رعایت گردد.

- چنین معبری حتماً باید از طریق انشعاب گرفتن از معبر یک درجه بالاتر از خود (۲۴ متری بدون حریم و یا با حریم) باشد و فاصله آن از تقاطعهای قبل و بعد آن از یکصد و پنجاه متر کمتر نباشد.

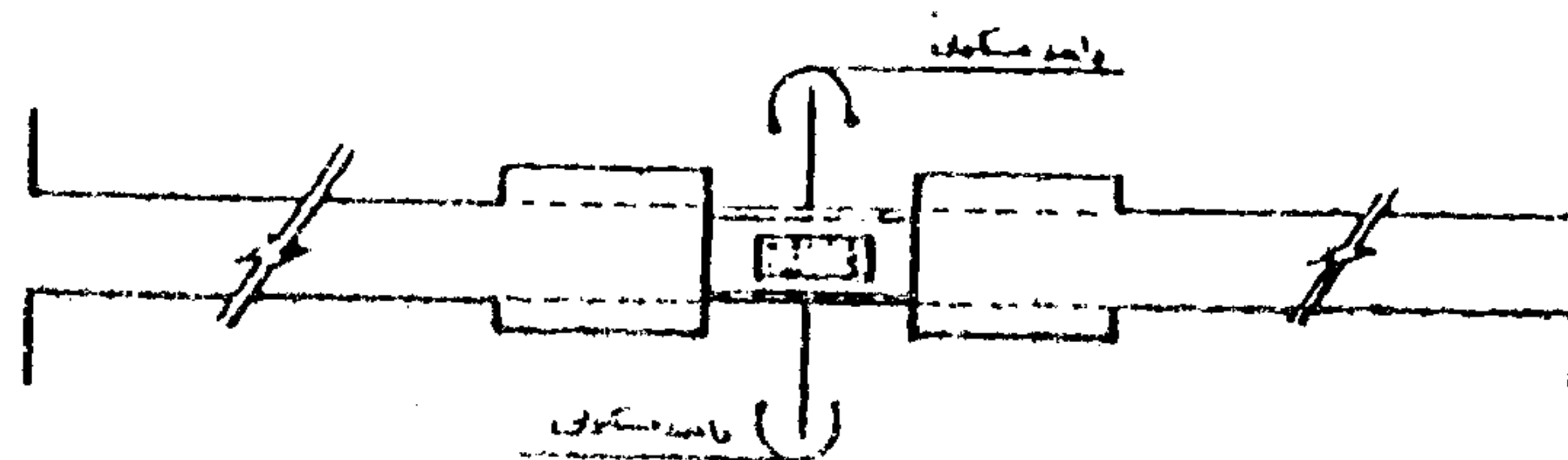
- منشعب شدن خیابان ۱۸ متری از خیابان با دو درجه عریض‌تر از خود یعنی سی‌متری بدون حریم و یا سی‌متری با حریم در صورت ضرورت ممکن می‌باشد ولی ضمن رعایت فاصله تا تقاطعهای قبل و بعد، باغچه وسط خیابان سی‌متری در مقابل این تقاطع قطع نمی‌شود و تقاطع به صورت سه‌راه مجاز است.

- بنبست باطول بیش از یکمدهشتاد متر و حداکثر ۲۷۶ متر با عرض حداقل دوازده متر (از ابتدای بنبست تا ابتدای دوربرگردان) حداقل ده متر و مقطع عرضی زیر:



- بن بستها در بافت، پر موجود در مناطق ساخته شده رعایت اصول فوق در معابر زیر ۱۸ متر در دسترسها و بنبستها ضروری است.

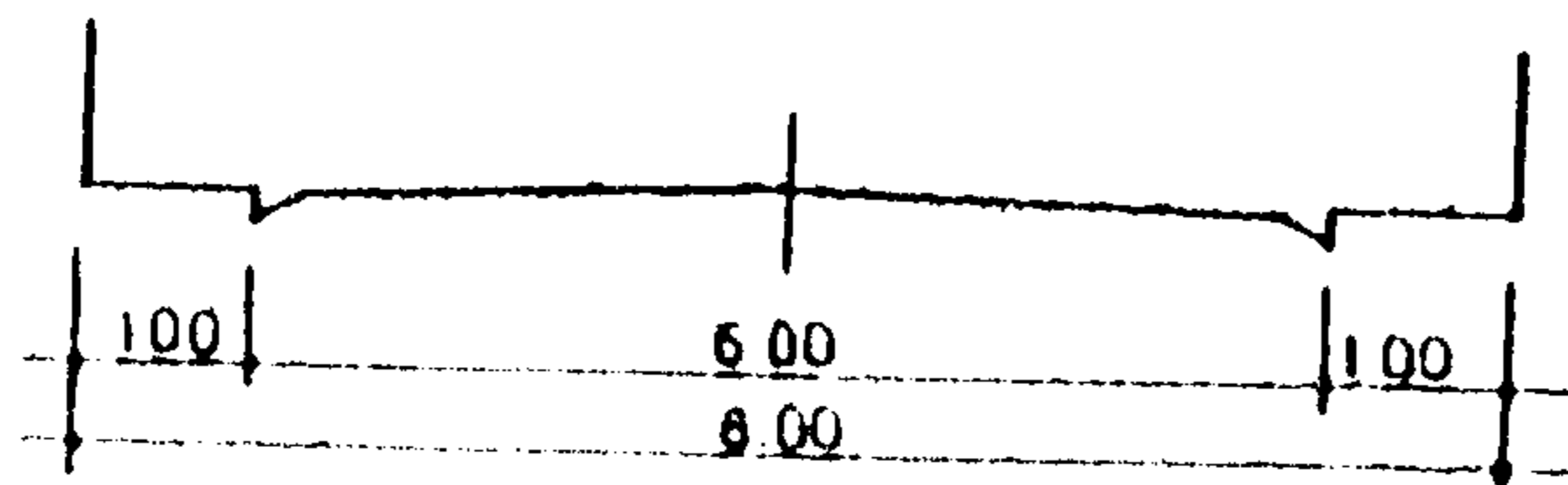
- کوچه‌های با عرض زیر ۱۲ متر و دو طرف باز معابر با طول زیاد که از دو سمت باز هستند و عرض آنها از ۱۲ متر کمتر است، باید با ایجاد باغچه و اختلاف سطح در حد تفاوت سطح پیاده‌رو و آسفالت، در وسط طول معبر آن را به دو قسمت مساوی تقسیم نمود تا حتی المقدور اولاً از تعریضها جلوگیری شود و یا در صورت وجود این ضرورت با تعریض کمتری مواجه شود.



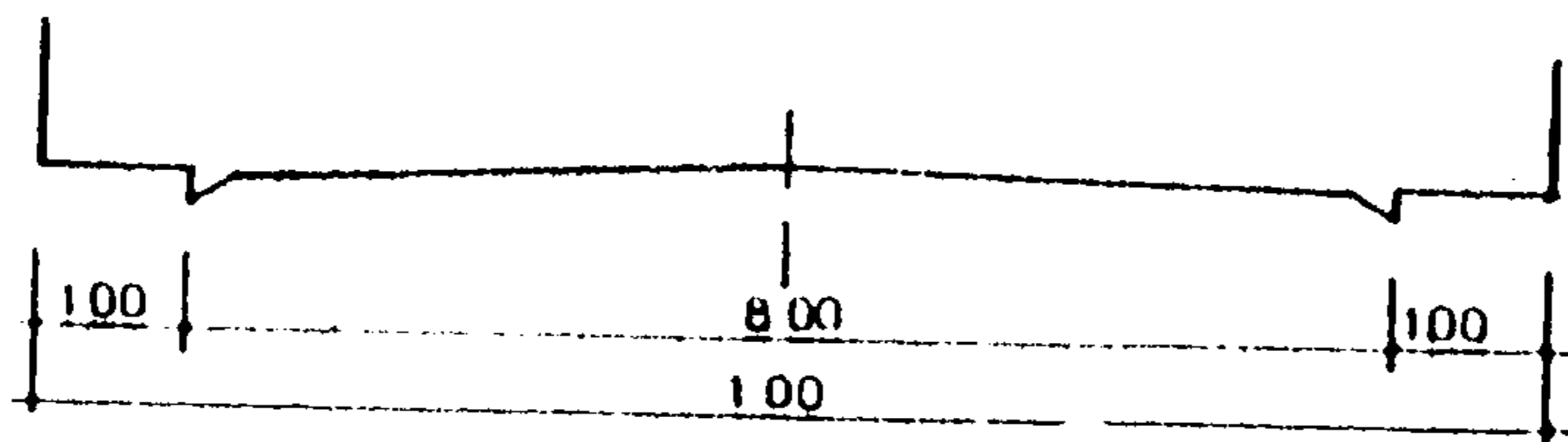
۱۲
- معابر و خیابانهای زیر ۱۸ متر عرض

علی القاعده این نوع معابر باید به صورت بن بست باشند ولی در مواردی که ضرورتها ایجاد یک خیابان ۱۲ متری بن باز را ایجاب نمودند، منشعب شدن آن از خیابان ۱۸ متری به صورت چهارراه و یا در صورت لزوم از خیابان ۲۴ متری با حریم و یا بدون حریم به صورت سه راه ضمن رعایت فاصله حداقل یکمتر از تقاطعهای قبل و بعد از خود و با طولی حداکثر برابر با ششدمتر مجاز میباشد. بن بستها مستناسب با طول آنها از مقررات زیر پیروی مینمایند:

- بن بست با طول حداکثر یکم و هشت متر (از ابتدای بن بست تا ابتدای دوربرگردان)، با عرض حداقل هشت متر و با مقطع عرضی زیر:

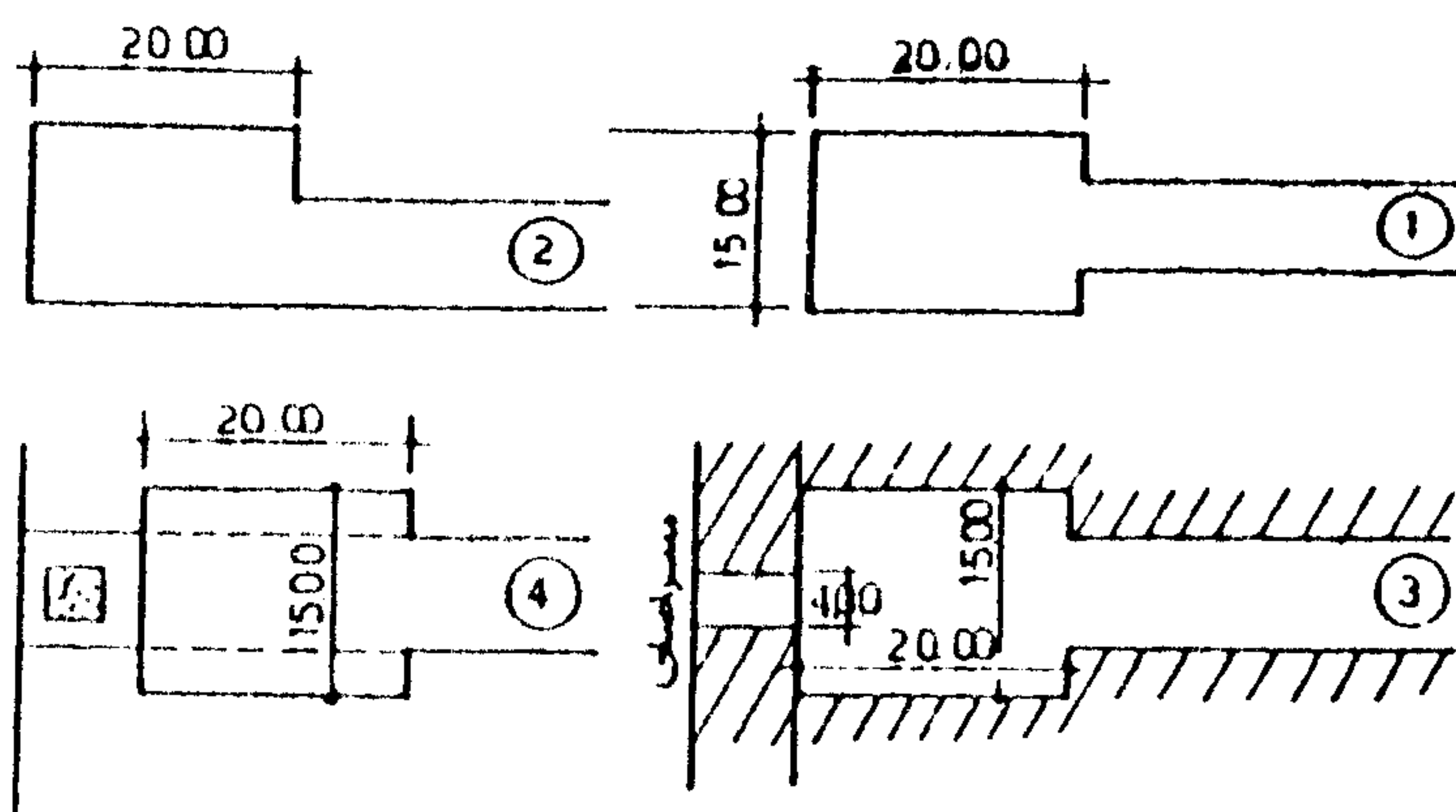


- بن بست با طول بیش از یکم و هشت متر و حداکثر تا یکم و هشتاد متر با عرض (از ابتدای بن بست تا ابتدای دوربرگردان حداقل ۱۰ متر) احداث شده متر و مقطع عرضی زیر:



- دوربرگردان

در انتهای کلیه بن‌بستها علاوه بر طولهای حداکثر تعیین شده، پیش‌بینی دوربرگردان با ابعاد حداقل بیست‌متر طول درپانزده‌متر عرض طبق کروکیهای زیر اجباری است. انتخاب هر یک از انواع دوربرگردان متناسب با شرایط محل به‌عهده دایره طرح تفصیلی شهرداری کرگان می‌باشد.



- گرفتن ورودی وسیله نقلیه از معابر

دسترس‌ی سواره برای ورود و خروج وسیله نقلیه از ساختمانها در خیابانهای ۲۴ متری و یا حریم بالاتر اکیدا ممنوع می‌باشد، مگر برای ورود به پارکینگ‌های عمومی و محوطه پاره‌ای از تاسیسات و خدمات شهری مانند ایستگاهها و مراکز امداد و مراقبت، آنهم در هر ساختمان فقط یک ورود و خروج. قاعده امکان ورود و خروج از هر ساختمان محدود به یک باب ورودی و خروجی در کلیه موارد و در کلیه انواع معابر باید به کار گرفته شود.

(۲-۳-۱) ضوابط مربوط به پارکینگ کاربریهای مختلف

با توجه به عملکرد هر کاربری نیاز به پارکینگ نیز متفاوت است در جدول شماره ۱ میزان پارکینگ برای کاربریهای مختلف مشخص گردیده است. در ساختمانهای مسکونی پارکینگ باید حتماً " به صورت سرپوشیده در داخل ساختمان پیش‌بینی شود (پیلوت یا زیرزمین) در ساختمانهای اداری نیز پارکینگ حتی‌المقدور به صورت سرپوشیده یا سرباز در داخل محوطه و ساختمان تامین گردد. برای ساختمانهای دیگر (غیر از مسکونی و اداری) مانند تجاری و فرهنگی در صورت عدم تامین توسط مالکین، شهرداری باید با اخذ هزینه آن از مالکین به ایجاد پارکینگ‌های عمومی در نقاط مناسب شهر (که پارکینگ عمومی مورد نیاز است) اقدام نماید. در موارد خاصی که در جدول ذکر نشده است پارکینگ باید مطابق کاربریهای مشابه یا توسط کمیته فنی استان تعیین گردد.

(جدول ۱) میزان پارکینگ مورد نیاز برحسب کاربریهای مختلف

نوع کاربری	بهازاء زیربنا یا زمین	تعداد پارکینگ
مسکونی	هر واحد مسکونی بالای ۷۵ متر زیربنا	۱ واحد
مسکونی	هر واحد مسکونی کمتر از ۷۵ و بیش از ۵۰ متر مربع زیربنا	یکدوم واحد
مسکونی	هر واحد کمتر از ۵۰ متر مربع زیربنا	-
تجاری و مختلط	بهازاء هر یکصد متر زیربنا	۲ واحد یا یک واحد پارکینگ بهازاء هر واحد تجاری (هر کدام بیشتر باشد)
بیمارستان	بهازاء هر تخت	یک پنجم واحد
درمانگاه	بهازاء هر صد متر زیربنا	یکدوم واحد
هتل	بهازاء هر اطاق	یکدوم واحد
سینما - تئاتر	بهازاء هر صندلی	یکدهم واحد
مراکز آموزش عالی	بهازاء هر یکصد متر زیربنا	۱ واحد
مراکز آموزشی	بهازاء هر یکصد متر زیربنا	یکدوم واحد
ورزشی - فرهنگی	بهازاء هر یکصد متر زمین	یک پنجم واحد
کارگاههای مجاز شهری	بهازاء هر یکصد متر زمین	یکدوم واحد
تعمیرگاه وسایل نقلیه سبک	بهازاء هر یکصد متر زیربنا	۱/۵ واحد
انواع تاسیسات تفریحی - خدمات	بهازاء هر یکصد متر زیربنا	۱/۵ واحد
اداری	بهازاء هر یکصد متر زیربنا	۱ واحد

(۱-۳-۲-۱) فوایط مربوط به پارکینگ‌های مشترک و عمومی

در سطح شهر و به‌خصوص در قسمت مرکزی و تجاری شهر باید برای جلوگیری از مشکلات عبور و مرور سواره پارکینگ‌های مشترک و عمومی (در فضای باز یا سرپوشیده) احداث گردد.

مجموعه‌های مسکونی، اداری، تجاری و غیره می‌توانند دارای پارکینگ مشترک باشند که تعداد آن در رابطه با مالکیت اتومبیل برای استفاده‌کنندگان تعیین می‌گردد. در پارکینگ‌های مشترک رعایت موارد زیر لازم است:

- شعاع دسترسی به پارکینگ مشترک برای استفاده‌کنندگان حدود ۷۵ متر باشد.

- پارکینگ عمومی دارای دسترسی پیاده و سواره برای استفاده‌کنندگان باشد.

- محل قرارگیری آن برای ساکنین و کاربری‌های همجوار ایجاد مزاحمت (صدا، دود و غیره) ننماید.

(۱-۳-۲-۲) پارکینگ‌های عمومی

در این پارکینگ‌ها که در مرکز پرفت و آمد شهری به‌صورت سرباز یا سرپوشیده احداث می‌گردد باید نکات زیر رعایت شود:

- حداقل عرض ورودی و خروجی پارکینگ (در صورت مشترک بودن) ۶ متر باشد و در صورت مجزا بودن ۳/۵ متر

- دسترسی به پارکینگ برای استفاده‌کنندگان هم به‌صورت سواره و هم پیاده آسان بوده و برای کاربری‌های مجاور ایجاد مزاحمت (سروصدا، دود، راه‌بندان و غیره) نکند.

- حداقل ارتفاع سقف آن ۲/۴ متر باشد.

- در صورت داشتن رامپ، حداکثر شیب آن ۷ درصد باشد.

(۱-۳-۲-۳) فوایط ایجاد پارکینگ‌های سرپوشیده و چند طبقه

فوایط فوق بدین قرار است:

- پارکینگ‌های عمومی حتی‌الامکان خارج از منطقه مسکونی و در نزدیک مراکز کار و تجاری باشد.

- حداکثر تعداد طبقات پارکینگ عمومی چهار طبقه روی زیرزمین توصیه می‌گردد.

- حداکثر شیب رامپ پارکینگ ۷ درصد است.

- حداقل عرض زمین پارکینگ چند طبقه ۱۲ متر است.
- در طبقات پارکینگ علاوه بر مسیر سواره یک معبر پیاده نیز پیش بینی شود.
- عرض دهانه ورودی و خروجی پارکینگ حداقل ۶ متر باشد.
- چنانچه راه ورودی و خروجی پارکینگ مجزا است عرض هر کدام حداقل ۳/۵ متر باشد.
- فاصله محل پارک وسایل نقلیه از دیوارهای جانبی حداقل یک متر بوده که نسبت به محل پارک اتومبیلها دارای اختلاف ارتفاع باشد.
- در پارکینگ چند طبقه از پیش آمدگی نسبت به معابر اطراف باید خودداری شود.
- در مورد ساخت و ساز پارکینگهای عمومی چند طبقه باید آئیننامه ۲۸۰۰ به طور کامل به کار رود.
- پارکینگ عمومی می تواند در زیر زمین ساختمانهای غیر مسکونی نیز ایجاد گردد که در این صورت همه ضوابط فوق در آن باید رعایت شود. علاوه بر آن از نظر جلوگیری از رطوبت (به علت اقلیم و وضعیت زمین در گرگان) تمهیدات لازم صورت گیرد.
- مساحت هر واحد پارکینگ (محل توقف و رامپ) حدود ۲۵ متر مربع باشد.

(۱-۳-۳) حداقل عرض سواره رو

- آزادراه: حداقل عرض سواره رو در آزادراه با احتساب سه خط عبور رفت و برگشت هر کدام به عرض ۳/۵ متر حدود ۲۱ متر می شود.
- شریانی درجه ۱: در این معبر حداقل عرض سواره رو ۱۸ متر می باشد.
- شریانی درجه ۲: در این معبر حداقل عرض سواره رو ۱۷ متر می باشد.
- جمع کننده ها: در این معبر حداقل عرض سواره رو ۱۷ متر می باشد.

(۱-۳-۴) حداقل عرض پیاده رو

- حداقل عرض پیاده رو در آزادراه برابر ۵ متر است.
- حداقل عرض پیاده رو در شریانی درجه یک برابر ۳ متر است.
- حداقل عرض پیاده رو در شریانی درجه دو برابر ۴ متر است.
- حداقل عرض پیاده رو در جمع کننده ها برابر ۳ متر است.

(۱-۳-۵) حداقل فاصله بین تقاطعها

- فاصله تقاطعها در آزادراه حداقل ۱/۵ کیلومتر است.
- حداقل فاصله تقاطع در شریانی درجه یک ۵۰۰ متر است.
- حداقل فاصله تقاطع در شریانی درجه دو ۴۰۰ متر است.
- حداقل تقاطع در جمعکنندهها ۳۰۰ متر است.

(۱-۳-۶) مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر

- برای عبور پیاده از آزادراه باید از پل هوایی یا زیرگذر استفاده کرد.
- برای عبور پیاده از شریانی درجه یک باید از پل هوایی یا زیرگذر استفاده کرد.
- برای عبور پیاده از شریانی درجه دو باید از چراغ راهنمایی یا خط کشی عبور پیاده استفاده کرد.
- ارتفاع زیرپل پیاده حداقل باید ۴/۵ باشد.
- ارتفاع زیرگذر حداقل ۲/۵ (ارتفاع مفید) باشد و از نظر رطوبت و دفع آبهای سطحی و ایمنی تسهیلات کافی پیش بینی شود. در صورت مناسب بودن محل در دو طرف زیرگذر واحدهای تجاری تعبیه گردد.

(۱-۳-۷) مشخصات مسیرهای مخصوص پیاده

- علاوه بر روگذرها و زیرگذرها که قبلاً اشاره گردید و همچنین محل های عبور پیاده (خط کشی عبور پیاده در روی خیابانها یا در محل چراغهای راهنمایی) معابری خاص عبور پیاده در کنار رودخانهها و یا پارکهای نواری و فضاهای باز وجود دارند. عرض این معابر بین ۲ تا ۴ متر است (۱) و باید به صورتی باشد که امکان عبور وسایل نقلیه در آن وجود نداشته باشد. اما برای عبور معلولین مناسب سازی شود.

(۱-۳-۸) پیش آمدگی های مجاز در گذرها و مقررات مربوط به آنها

- پیش آمدگی ساختمانها با شرایط زیر مجاز است:
- پیش آمدگی در خیابانهای کمتر از ۱۲ متر ممنوع است.

- در خیابانهای ۱۲ متری حداکثر پیش آمدگی ۹۰ سانتی متر است.
- در خیابانهای بیش از ۱۲ متر حداکثر پیش آمدگی ۱۲۰ سانتی متر است.
- ارتفاع زیر پیش آمدگی تا کف تمام شده گذر حداقل ۳ متر است.

(۱-۳-۹) ضوابط خیابانهای محلی و معابر

(۱-۳-۹-۱) مقررات مربوط به معابر

در طرح جامع، معابر به صورت زیر طبقه بندی گردیده اند:

- ۱- آزادراه
 - ۲- شریانی درجه یک
 - ۳- شریانی درجه دو
 - ۴- جمع کننده ها
 - ۵- معابر دسترسی محله
- عرض کلیه خیابانهای اصلی در سطح شهر در طرح جامع مشخص گردیده است. در اینجا ضوابط مربوط به معابر بافت های موجود در هنگام بازسازی و نوسازی یا تفکیک اراضی در داخل محدوده قانونی شهر مشخص می گردد.
- عرض معابر در بافت قدیم طبق طرح محوبه طرح بافت قدیم خواهد بود.

- حداقل عرض معابر بنیست در قسمتهای توسعه های جدید (غیر از بافت قدیم) به قرار زیر خواهد بود:

- ۱- تا ۵۰ متر طول، معبر به عرض ۶ متر
- ۲- از ۵۱ متر تا ۱۰۰ متر طول، معبر به عرض ۸ متر
- ۳- از ۱۰۱ متر تا ۱۵۰ متر طول، معبر به عرض ۱۰ متر
- ۴- از ۱۵۰ متر به بالا طول، معبر به عرض ۱۲ متر

(۱) عرض مسیرهای مخصوص پیاده در بعضی از موارد با توجه به ویژگیهای تفریحی و توریستی منطقه ناهار خوران می تواند بیش از میزانهای فوق طراحی گردد.

- احداث بن‌بست با طول بیش از ۱۸۰ متر مجاز نمی‌باشد.
 - حداقل عرض معابر بن‌باز در قسمتهای توسعه‌های جدید (غیر از بافت قدیم) از این‌قرار است:

- ۱- تا ۵۰ متر طول، معبر به عرض ۸ متر
- ۲- از ۵۱ تا ۱۰۰ متر طول، معبر به عرض ۱۰ متر
- ۳- از ۱۰۱ متر تا ۲۰۰ متر طول، معبر به عرض ۱۲ متر
- ۴- از ۲۰۰ متر تا ۵۰۰ متر طول، معبر به عرض ۱۴ متر

(۲-۹-۳-۱) ضوابط شبکه در خیابانهای محلی

توصیه می‌شود که فاصله تقاطعها از یکدیگر از حداقلهای تعیین شده در جدول زیر بیشتر باشد.

(جدول ۲)

حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر در خیابانهای محلی (متر)		وضعیت تقاطعها
خیابان محلی اصلی	خیابان محلی فرعی	
۴۰	۲۰	مقابل هم
۸۰	۴۰	مجاور هم

لازم به ذکر است که در تحقق طرح‌تفصیلی و ساماندهی وضعیت شبکه معابر و تسهیلات حمل و نقل استناد این مشاور به آیین‌نامه طراحی راههای شهری (وزارت مسکن و شهرسازی/معاونت شهرسازی و معماری) که در ۱۲ بخش به چاپ رسیده‌است، می‌باشد.

(۱-۲) ضوابط محدوده‌های شهر

شهر دارای محدوده قانونی و حوزه استحفاظی می‌باشد که مقررات کاربری هر یک به گونه زیر است:

(۱-۲-۱) محدوده قانونی

کاربریهایی مجاز در این محدوده طبق طرح تفصیلی مشخص گردیده است. هر چند محدوده قانونی بسیار بزرگ بوده اما چون مراحل طولانی تصویب را گذرانده در حال حاضر به صورت محدوده خدماتی نیز برای شهرداری عمل می‌کند.

(۱-۲-۲) حوزه استحفاظی

به منظور کنترل ساخت و سازها در حوزه استحفاظی شهر، کنترل ساخت و ساز در این حوزه به هیئت سه نفری ۱- شهرداری ۲- فرمانداری یا معاونت عمران استانداری ۳- مسکن و شهرسازی کمیسیون بند ۲ ماده ۹۹ قانون شهرداریها واگذار می‌گردد تا به هرگونه ساخت و ساز و یا فعالیتی در آن نظارت داشته باشد که با توسعه آتی شهرمفایرتی در این اراضی بوجود نیاید. محدوده حوزه استحفاظی در طرح جامع مشخص گردیده است. غیر از کاربریهای وضع موجود و روستاها و شهرکهای واقع در این محدوده (که باید محدوده هر یک از این آبادیها تا حد امکان مشخص گردد) کاربریهای مجاز در آن عبارتند از:

- کشاورزی
- دامداری
- فضای سبز و باز
- صنایع (با رعایت مقررات محیط زیست)
- گورستان (با رعایت مقررات محیط زیست)
- احداث جاده‌های ارتباطی
- احداث خطوط انتقال برق، آب، گاز
- احداث باغات و فضاهای ساختمانی آنها طبق قوانین مربوطه
- توسعه روستاهای موجود طبق طرحهای روستایی یا رشد طبیعی آنها
- انبار (مربوط به محصولات کشاورزی، دامداری، صنایع) با رعایت ضوابط محیط زیست

(۱-۲-۴-۱) مقررات تفکیک زمین در حوزه استحفاظی

- تفکیک زمین در حوزه استحفاظی به گونه زیر امکان پذیر است.
- در محدوده روستاهای داخل حوزه استحفاظی تفکیک طبق عرف روستاها و ضوابط طرح هادی و یا مقررات ارگانهای ذیربط صورت می گیرد.
- تفکیک اراضی برای کاربریهای مجاز وابسته به ارگانهای مشخص (صنایع، کشاورزی و غیره) طبق ضابطه ارگانهای مربوطه صورت می گیرد.
- تفکیک زمین برای واحدهایی نظیر دامداری و مرغداری به قطعات حداقل ۵ هزار مترمربع مجاز است.
- تفکیک زمین جهت باغات به قطعات حداقل یک هکتار مجاز است.
- در کلیه تفکیکها باید حرائم قانونی مربوطه (نظیر حریم رودخانه، مسیلهای، خطوط فشارقوی و غیره) رعایت گردد.
- در قطعات تفکیکی عرض زمین از $\frac{1}{4}$ طول آن نباید کمتر باشد.

(۱-۲-۴-۲) مقررات ساختمانی در حوزه استحفاظی

- احداث هرگونه ساختمان و یا تاسیسات در حوزه استحفاظی به گونه زیر امکان پذیر است:
- اعمال کلیه قوانین و آئیننامههای مربوط به حفظ محیط زیست
- تامین کلیه حرائم قانونی عوامل طبیعی (رودخانه و غیره) و ممنوع (خطوط فشارقوی و غیره)
- تامین تاسیسات ضروری (آب و برق و غیره)
- تامین دسترسیهای لازم (طبق مقررات مربوط به معابر در طرح جامع)
- رعایت کلیه قوانین مربوط به ساختمان (طبق طرح جامع) و زلزله (طبق قوانین موجود)
- حفظ فضاهای سبز و باغات و اراضی کشاورزی
- ایجاد حداکثر ۶۰ مترمربع ساختمان در باغات جهت انبار یا باغبان در یک طبقه
- ایجاد خانههای روستایی (توسعه روستا) در محدوده روستا و طبق عرف آن
- احداث صنایع طبق ضوابط محیط زیست و ارگانهای مربوطه
- احداث انبار جهت صنایع و یا محصولات کشاورزی طبق ضوابط محیط زیست و ارگانهای مربوطه

(۱-۱) ضوابط ویژه طراحی شهری

مسئله سیمای ناهمگون شهرها که گریبانگیر تقریباً همه شهرهای کشور می‌باشد، به خاطر نبود ضوابط طراحی شهری و یا عدم رعایت آن در ساخت و ساز شهرهاست. لذا توصیه‌هایی در این زمینه ارائه می‌گردد:

فضاهای عمومی شهری: نظیر میادین اصلی، مراکز ناحیه و محله، تقاطع‌های مهم و غیره است که باید ساخت و ساز در آنها به صورت یک مجموعه توسط یک گروه طراحی و زیر نظر کمیته هماهنگی سیمای شهری (متشکل از نمایندگان استانداری، شهرداری، مسکن و شهرسازی، میراث فرهنگی و نظام‌مهندسی) صورت گیرد. حتی اگر مالک واحدی نباشد می‌توان طراحی را به صورت مجموعه انجام داده و توسط مالکین مختلف اجرا کرد و یا لاقطل ارتفاع، مصالح و رنگ نما را دقیقاً مشخص و به مالکین ابلاغ کرد.

فضاهای مسکونی: توصیه می‌شود که بر یک خیابان یا معبر با توجه به تراکم ساختمانی هر محل، ارتفاع، تعداد طبقات، ارتفاع کف و سقف پنجره‌ها، مصالح و رنگ ساختمانها توسط کمیته طراحی شهری مشخص و به طراحان و مهندسين مجاز شهر اعلام شود (همچون ضوابط دیگر ساخت و ساز که به طراح یا مالک اعلام می‌شود مانند تراکم، سطح اشغال و غیره). در مورد میزان عقب‌نشینی در بر خیابان (در صورت لزوم) عیناً عمل شده، در غیر این صورت عدم عقب‌نشینی به طراح اعلام شود.

ساختمانهای عمومی: نظیر ادارات دولتی و غیره چنانچه در یک مجموعه قرار گیرند باید حجم، ارتفاع و مصالح آنها توسط کمیته مربوطه کنترل و تایید شود تا هماهنگی کامل در آنها تامین گردد. در صورتی که ادارات به صورت منفرد قرار گیرند (مانند ادارات ناحیه یا اداراتی که در قسمت خدمات عمومی ساخته می‌شوند) باید از نظر مصالح، ارتفاع، عقب‌نشینی و غیره با ساختمانهای همجوار خود هماهنگی کامل داشته باشند و این هماهنگی به تایید کمیته سیمای شهری برسد.

کارگاههای داخل شهری: در طرح تفصیلی فضاهایی به عنوان کارگاه یا صنایع کارگاهی مشخص گردیده که ضوابط ساخت و ساز آن مشخص شده است. این مجموعه‌ها باید دور یک محوطه مرکزی قرار گیرند و یک باند فضای سبز در اطراف آنها (حداقل به عرض سه متر) ایجاد شود، مگر در

مواردی که مستقیماً بر خیابان یا معبر نباشند یعنی تنها با یک ورودی محدود از معبر دسترسی داشته باشند در غیر این صورت اطراف آنها با نرده (یا دیواره شمشاد) و نوار سبز محدود گردد و دیوارهای مشرف به خیابانها حداقل با سیمان یا آجر بندکشی نماسازی شوند.

ترمیفالها: اطراف محوطه ترمینالها با نرده محدود شود و یک نوار درختکاری (حداقل به عرض ۲ متر) ایجاد گردد. به جای نرده (برای صرفه جویی و زیبایی بیشتر) می‌توان از دیواره‌های شمشاد استفاده کرد.

سایر کاربریها و فوایض عمومی: به طور کلی اطراف کاربریهای بزرگ مانند ساختمانهای آموزشی، درمانی و غیره با نرده (که بهتر است از یک طرح ساده و واحد و رنگ مناسب و واحد در هر منطقه استفاده شود) محصور گردد. چنانچه مسئله امنیتی مطرح نباشد از دیواره‌های شمشاد استفاده گردد که هم به صرفه بوده و هم فضای سبز و زیبایی را تامین می‌کند.

عقب‌نشینی‌ها باید به یک اندازه صورت گیرد (حدود ۳ تا ۵ متر) و از آن به‌عنوان فضای سبز خصوصی استفاده شود.

بر معابری که دارای تعریض می‌باشند نیز تا اجرای کامل طرح عقب‌نشینی‌ها باید به صورت فضای سبز خصوصی حفظ گردد.

طرح معماری ساختمانهای عمومی حتماً توسط کمیته هماهنگی سیمای شهر تایید گردد تا از نما و احجام قابل قبولی برخوردار باشند برای مصالح نما سعی گردد تا از آجر (کد با اقلیم منطقه بسیار مناسب است) یا سیمان استفاده شود.

مجدداً تاکید می‌گردد که فوایض شهرسازی و معماری به تنهایی نمی‌توانند سیمای مطلوبی برای شهر ایجاد کنند و حتماً این امر (ساخت و ساز شهری) به خصوص در فضاهای حساس و عمومی (میادین مراکز شهر، ناحیه و محله و غیره) باید زیر نظر یک کمیته هماهنگی سیمای شهری قرار گیرد.

*** ایجاد سیمای مطلوب شهری امری محال و گرانقیمت نمی‌باشد. تنها با تامین هماهنگی بین ساختمانهای مجاور در یک فضا (حتی اگر معماری بنا در حد بالایی نباشد) از لحاظ ارتفاع (کل و هر طبقه) کف و سقف پنجره‌ها، مصالح و رنگ نما، عقب‌نشینی و غیره این مهم به دست می‌آید.**