www.shahrsazionline.com

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی

طرح جامع تفصیلی شهر جاورسیان

گزارش ضوابط و مقررات

www.shahrsazionline.com

مهندسان مشاور
پویانقش شهر و بنا

پاییز ۱۳۹۲

www.shahrsazionline.com

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
مقدمه	۰
معرفی همکاران	۰-۱
۱-تعاریف	۱
۲-منطقه بندی	۱۲
۳-ضوابط و مقررات مربوط به کاربری های مختلف	۱۸
۴-حریم های قانونی و ضوابط آن ها	۸۶
۵- ضوابط اجرایی در مورد کاربریهایی که تولید صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر آلودگیهای هوا، بو، رادیو اکتیویته و ضایعات مایع و جامد و یا روشنایی زننده می‌نمایند	۹۱
۶- ضوابط و مقررات خاص فنی که باید در مناطق مختلف به دلیل مسائل خاص زمین شناسی ساختمانی و سطح آبهای زیر سطحی و نظایر آن در صدور پروانه ساختمان سازی رعایت گردد	۹۱
۷ـ ضوابط و مقررات مشترک	۹۲
۸ـ ضوابط معماری و سیمای شهری	۹۷
۹-بررسی مسائل پدافند غیر عامل در محدوده اراضی قابل توسعه	۱۰۶
۱۰ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوهٔ استفاده از زمین به تفکیک و احداث ساختمان در حریم شهر	۱۲۱
۱۱- اساس طرح جامع تفصیلی شهر جاورسیان	۱۲۷
۱-۱۱- تعریف اساس طرح جامع	۱۲۷
۲-۱۱- مجموعه های تشکیل دهنده اساس طرح جامع تفصیلی	۱۲۸
۳-۱۱- آستانه های مغایرت در اساس طرح جامع تفصیلی	۱۳۱

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

مقدمه

قرارداد تهیه طرح جامع تفصیلی شهر جاورسیان به شماره ۱/۲۲۹۸۳ مورخ ۱۳۸۹/۷/۲۰ در پاییز سال ۱۳۸۹ از طرف اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی به شرکت مهندسان مشاور پویانقش شهر و بنا ابلاغ گردید.

این مشاور پس از تحویل نقشه های پایه جدید از کارفرمای محترم، در حداقل زمان اقدامات لازم را نسبت به روزآوری نقشه های پایه شهر انجام داده و به موازات این امر مکاتباتی با ادارات، نهادها و سازمان های ذیربط استانی و شهرستانی بعمل آورد و طی این مکاتبات اطلاعاتی را اعم از نقشه و نوشتاری که به نحوی در تهیه طرح فوق اثرگذار بود را تهیه نمود.

علاوه بر آن از ادارات مختلف درخواست شد تا نسبت به ارائه برنامه های کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت اقدام مقتضی معمول فرمایند.

هرچند که کارشناسان این مهندسان مشاور سابقه طولانی در تهیه طرح های توسعه شهری و منطقه ای در استان مرکزی را داشته و با ساختار منطقه بیگانه نبودند، معذالک نمایندگان این مشاور در معیت کارشناسان محترم مدیریت شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان، خصوصاً سرکار خانم مهندس شاه‌کرمی نسبت به بازدید از مناطق مختلف شهر، بارها اقدام مقتضی بعمل آوردند که از کارشناسان فوق کمال سپاسگزاری را می نماید.

در خاتمه لازم می داند از زحمات جناب آقای مهندس باروتا معاونت محترم قبلی امور عمرانی استان مرکزی، جناب آقای مهندس زندیه وکیلی معاونت محترم فعلی امور عمرانی استان مرکزی، جناب آقای مهندس خرمی قائم مقام محترم وزیر و مدیر کل اداره راه و شهرسازی استان مرکزی، جناب آقای مهندس بیات مدیریت محترم شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی، شهردار محترم شهر جاورسیان، ریاست محترم شورای اسلامی شهر جاورسیان، کمال سپاسگزاری را نموده و توفیق روزافزون این عزیزان را از خداوند متعال مسئلت داریم.

امید است توانسته باشیم با ارائه این طرح، گام مثبتی در جهت حل مشکلات شهر جاورسیان و اهالی خونگرم آن و رضایت پروردگار را داشته باشیم.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

معرفی همکاران

۱-مدیر پروژه	ابراهیم آقازاده
۲-هماهنگ کننده پروژه	شاهین طباطبایی مدنی
۳-مطالعات اجتماعی و اقتصادی	ابوالقاسم دربندی
۴-طراحی شهری	ابراهیم آقازاده رقیه بجنوردی
۵-برنامه ریزی شهری	مهرنوش شجاعی
۶-مطالعات محیطی و جغرافیایی	حمید بخشی
۷-مطالعات ترافیک	احمد اکبریان
۸-مطالعات GIS –تولید نقشه	احمد اکبریان بهاره شهسواری

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و مناطق خاص شهری

با توجه به پیوست مصوبهٔ ۷۰/۲/۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی بایستی کلیهٔ واژه ها و اصطلاحاتی که در متن مجموعه ضوابط و مقررات اجرائی به کار رفته و از لحاظ تعیین برای استفاده کنندگان دارای معانی خاص و دقیقی است تعریف شود و حتی المقدور کوشش شود که از همان واژه ها و اصطلاحات رایج بین مردم استفاده گردد. به این منظور این مهندس مشاور تعاریف زیر را که مشتمل از کلمات و اصطلاحات به کار رفته در کتابچهٔ ضوابط و مقررات می باشد به شرح زیر ارائه می نماید.

۱.تعاریف

۱ـ۱ـ نظام تقسیمات شهری

عبارت است از نحوهٔ قسمت بندی های فیزیکی شهر بر حسب نحوهٔ توزیع سلسله مراتبی خدمات شهری.

در این طرح، محدودهٔ طرح جامع تفصیلی مشمول سه نوع قسمت بندی به شرح زیر است:

* ردهٔ شهر و فراتر * ردهٔ ناحیه * ردهٔ محله

۲ـ۱ـ شهر و فراتر

عبارت است از بالاترین ردهٔ نظام تقسیمات شهری (اولین رده) که حدود آن منطبق با محدودهٔ طرح جامع تفصیلی می باشد. خدماتی که در این رده طبقه بندی شود کل جمعیت شهر را پوشش می دهد.

۳ـ۱ـ ناحیه

به عنوان دومین ردهٔ نظام تقسیمات شهری تعریف می گردد. در طرح جامع - تفصیلی شهر جاورسیان بعلت کوچکی سطح شهر ، لفظ ناحیه و شهر یکسان بکار رفته است.

۴ـ۱ـ محله

به عنوان سومین رده نظام تقسیمات شهری تعریف می‌گردد. هر ناحیه از تعدادی محلات تشکیل یافته است. بعلت کوچکی سطح شهر، بجای لفظ محله، حوزه بکار رفته است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۵ـ۱ـ سازمان مجری طرح

منظور شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول کنترل توسعهٔ شهری بر اساس طرح جامع - تفصیلی شهر جاورسیان می باشد. این مسئولیت در مقیاس شهر توسط شهرداری مرکز اعمال گردیده و در رده های ناحیه و محله قابل تفویض به شهرداری های نواحی مربوطه می باشد.

۶ـ۱ـ محدودهٔ شهر (محدودهٔ طرح جامع - تفصیلی شهر جاورسیان)

عبارت است از حد کالبدی ولبهٔ دور سطح شهر جاورسیان که به صورت پیوسته و مطابق با نقشهٔ کاربری اراضی، توسعهٔ شهری می یابد. سازمان مجری طرح(شهرداری جاورسیان) و سایر دستگاه های مسئول مکلفند نسبت به تأمین خدمات در محدودهٔ مزبور به صورتی هماهنگ در چارچوب مصوبات طرح جامع - تفصیلی انجام وظیفه نمایند.

۷ـ۱ـ حریم شهر

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

توضیح: نقشهٔ محدودهٔ طرح جامع- تفصیلی شهرجاورسیان وحریم شهردرصفحهٔ بعد نشان داده‌شده است.

۸ـ۱ـ سطح خالص شهر

شامل وسعتی از شهر است که در بردارندهٔ تمامی حوزه های مختلف کاربری های مورد نیاز شهر باشد.

۹ـ۱ـ سطح کل شهر

شامل مساحت محدودهٔ قانونی طرح است که در بردارندهٔ سطح خالص شهر به علاوهٔ سطوح اراضی ناخالص مانند حرایم، زمین های کشاورزی، باغات، اراضی بایر و ... است.

۱۰ـ۱ـ سطح خالص مسکونی

شامل مساحت کلیهٔ اراضی دارای کاربری مسکونی است.

۱۱ـ۱ـ تراکم پایه

تراکم ساختمانی حداقلی است که هر زمین می تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۲ـ۱ـ حداکثر تراکم مجاز

حداکثر تراکم ساختمانی است که هر زمین با توجه بـه ویژگیهـای خـود، و مـوارد منـدرج در ایـن ضـوابط می تواند (با پرداخت حق تعدیل تراکم) بپذیرد.

۱۳ـ۱ـ حق تعدیل تراکم

ما به ازائی است که با تصویب مراجع قانونی بـرای اسـتفاده از تـراکم سـاختمانی بیشـتر از تـراکم پایـه، تـا حداکثر تراکم ساختمانی می باید پرداخت شود.

۱۴ـ۱ـ تراکم جمعیتی

میانگین پراکندگی جمعیت شهر در کل اراضی کل شهری داخل محدوده، تراکم ناخالص و در اراضی خالص شهری تراکم خالص و در اراضی که منحصراً به کاربری مسکونی اختصـاص دارد. تـراکم خـالص مسـکونی است و واحد آن نفر در هکتار است و به شکل زیر محاسبه می شود:

$$\text{تراکم ناخالص جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت شهر}}{\text{سطح کل شهر(مساحت محدودهٔ قانونی)}}$$

$$\text{تراکم خالص جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت شهر}}{\text{سطح خالص شهر}}$$

$$\text{تراکم خالص مسکونی} = \frac{\text{جمعیت شهر}}{\text{سطح خالص مسکونی}}$$

۱۵ـ۱ـ تراکم ساختمانی

نسبت کل مساحت زیربنای ساختمانی(بدون احتساب مساحت زیرزمین و پارکینگ) به کل مسـاحت قطعـه زمین می باشد:

$$\text{تراکم ساختمانی} = \frac{\text{مساحت زیر بنا}}{\text{مساحت زمین}}$$

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۶ـ۱ـ تراکم ساختمانی مسکونی

نسبت کل مساحت زیربنای مفید مسکونی به کل مساحت قطعه زمین مسکونی است:

$$\text{تراکم ساختمانی مسکونی} = \frac{\text{مساحت زیر بنای مفید}}{\text{کل مساحت زمین مسکونی}}$$

۱۷ـ۱ـ بلوک شهری

عبارت است از کوچک ترین مجموعه ای یکپارچه از ساخت و ساز و یا قطعه بندی زمین که مابین چند معبر محصور باشد.

۱۸ـ۱ـ کاربری

عبارت است از نوع استفاده و بهره برداری از اراضی که در این طرح مطابق با شرح منعکس در نقشهٔ کاربری اراضی به حدود ۲۱ نوع تقسیم بندی شده است.

۱۹ـ۱ـ حق تعیین کاربری

عبارت از مابه ازائی است که با تصویب مراجع قانونی به هنگام انتخاب کاربریهای تجاری و انتفاعی در مناطقی که مجاز است، باید پرداخت شود.

۲۰ـ۱ـ کاربری مختلط

عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری های مختلف در یک قطعه زمین، عملکردهای مربوط به کاربری های مختلف باید دسترسی مستقل و جداگانه داشته باشد.

۲۱ـ۱ـ تعمیر اساسی

عبارت است از هر گونه تعمیر مربوط به ایستائی بنا که از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد.

۲۲ـ۱ـ تغییر اساسی

عبارت استاز هرگونه تغییردر وضع داخلی ویا خارجی بنا که منجر به تغییر طرح و یا تغییر عملکرد شود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۲۳ـ۱ـ تفکیک

عبارت است از تقسیم بندی قطعه زمینی یا یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچک تر که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.

۲۴ـ۱ـ افراز

تعیین سهم هر یک از مالکین از یک قطعه مالکیت که به صورت مشاعی به تعدادی مالک تعلق دارد، از طریق مراجع ذیربط را افراز گویند.

۲۵ـ۱ـ تجمیع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود.

۲۶ـ۱ـ عملکرد

عبارت است از انواع فعالیت هایی که در کاربری انجام می پذیرد.

۲۷ـ۱ـ قطعه زمین

زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد.

۲۸ـ۱ـ مجتمع مسکونی

عبارت است از اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا در چند بلوک که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشند.

۲۹ـ۱ـ واحد مسکونی

عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیر بنا، که به طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارا باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی، پیش بینی آشپزخانه، تؤالت و حمام الزامی است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۳۰ـ۱ـ اراضی بایر

در این طرح، اراضی بایر به آن قطعه زمین هایی اتلاق می شود که در داخل محدودهٔ طرح جامع - تفصیلی واقع شده و در زمان انجام مطالعات، خالی از ساخت و ساز و یا هر گونه کاربری دیگر از قبیل باغ یا کشاورزی و غیره بوده اند.

۳۱ـ۱ـ مشاعات

عبارت است از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت هایی از سطح زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابلیت استفاده داشته باشد.

۳۲ـ۱ـ بر زمین

عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر(به ویژه معابر دسترسی) که لبهٔ قطعه زمین را تعیین می کند.

۳۳ـ۱ـ کف

عبارت است ازرقوم‌ارتفاعی‌بر زمین در معبر دسترسی‌که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی‌یک‌بنا تلقی‌می شود.

۳۴ـ۱ـ همکف

عبارتست از طبقه ای که کف آن همطراز کف معبر و یا حداکثر ۱/۲۰متر بالاتر از آن باشد.

۳۵ـ۱ـ زیرزمین

عبارت است از قسمتی از ساختمان که زیر طبقه همکف ساخته می شود و تراز روی سقف تمام شده آن حداکثر از تراز متوسط معبر مجاور یا فضای آزاد ساختمان ۱/۴۰ متر ارتفاع داشته باشد.

۳۶ـ۱ـ خط ساختمان

عبارت است از خط فرضی به فاصلهٔ مشخصی از بر زمین و به موازات خیابان دسترسی که تعیین کننده محدودیت ساخت و ساز برای تمام یا بخشی از طبقات یک بنا یا ساختمان است.

۳۷ـ۱ـ ارتفاع بنا

عبارت است از فاصلهٔ قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده بر اساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

توضیح: ارتفاع خر پشته پله، اطاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب، ذخیره، آنتن و امثالهم در این محاسبه منظور نمی گردد.

۳۸ـ۱ـ ارتفاع مفید

عبارت است از فاصلهٔ کف تمام شده تمام یا قسمتی از یک طبقه تا پائین ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه.

۳۹ـ۱ـ پیلوتی

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقهٔ همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد. حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می گردد.

۴۰ـ۱ـ ضریب اشغال

عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین.

۴۱ـ۱ـ سطح زیر بنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیهٔ طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می شود.

۴۲ـ۱ـ سطح مجاز احداث بنا

عبارت است از حداکثر محدوده ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر حد کلیهٔ طبقات(به جز پیش آمدگی های مجاز) بر روی قطعهٔ زمین در آن قرار می گیرد.

۴۳ـ۱ـ مشاعات

مشاعات عبارت است از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمتهایی از ساختمان که به صورت مشترک توسط دو و یا چند واحد مسکونی یا خدماتی ، قابلیت استفاده داشته باشد.

۴۴ـ۱ـ حیاط خلوت

فضای غیرمسقف (یا سقف شفاف) که بیرون از حجم بنا باشد و در مجاورت قطعه زمین همجوار قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱ـ۴۵ـ پاسیو

فضای غیرمسقف (یا سقف شفاف) که بین سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

۱ـ۴۶ـ بالکن

سطح سرپوشیده در طبقات غیرهمکف بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد.

۱ـ۴۷ـ پیش‌آمدگی یا کنسول

هرگونه بیرون آمدگی ساختمان در طبقات فوقانی

۱ـ۴۸ـ سرانه زمین

سرانه زمین، عبارتست از مقدار زمینی که به طور متوسط از هر یک از کاربری‌های شهری به هر نفر از جمعیت آن می‌رسد.

۱ـ۴۹ـ سطح آزاد یا فضای سبز خصوصی

عبارت است از قسمت هایی از سطح یک قطعه زمین که بر اساس ضوابط تعیین شده در طرح جامع - تفصیلی احداث ساختمان یا بنا در آن مجاز نمی باشد.

۱ـ۵۰ـ فضاهای اصلی ساختمان های مسکونی

عبارتند از سالن پذیرائی، نهارخوری، اطاق یا فضاهای نشیمن، اطاق های خواب و اطاق کار.

۱ـ۵۱ـ نمای ساختمان

نمای ساختمان عبارتست از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز، حیاط‌های اصلی، فرعی یا خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می‌باشند و سطح نما بایستی از انواع سنگ، سیمان‌کاری سفید و غیره و آجرنما پوشانده شود. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمتهای داخلی و کلیه نماهای ساختمان امکان‌پذیر می‌باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۵۲ـ۱ـ نمای اصلی ساختمان

نمای اصلی ساختمان عبارتست از نمایی که مشرف به خیابان یا حیاط می‌باشد.

۵۳ـ۱ـ نمای فرعی یا جانبی ساختمان

نمای فرعی ساختمان عبارتست از نمایی که مشرف به حیاط‌های فرعی، جانبی یا حیاط خلوت است.

۵۴ـ۱ـ ساختمان‌های عمومی

منظور از اماکن عمومی در این دفترچه ضوابط و مقررات، آن دسته از ساختمانهائی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

۵۵ـ۱ـ عملکرد (کارکرد)

انواع فعالیتهایی است که در هر کاربری صورت می‌پذیرد.

۵۶ـ۱ـ فضای سبز حفاظتی

اراضی که بمنظور حفظ حریم یک کاربری بخصوص، به فضای سبز اختصاص می‌یابد.

۵۷ـ۱ـ فضای سبز

اراضی خصوصی یا عمومی یا دولتی که به فضای سبز، محل بازی کودکان، گلکاری، چمن کاری و درختکاری، آبنما و ... اختصاص یابد.

۵۸ـ۱ـ باغ

به اراضی اطلاق می‌گردد که بنا بر نظریه کمیسیون تشخیص ماده ۱۲ قانون اراضی شهر دایر محسوب و باغ اعلام گردد.

۵۹ـ۱ـ اراضی کشاورزی و کشتزارها

اراضی که صرفاً برای استفاده کشاورزی اختصاص یافته است.

۶۰ـ۱ـ کوچه

عبارت است از راه های کوتاه و کم عرض که به نقش جابجایی عابر پیاده برتری داده شده است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۶۱ـ۱ـ خیابان دسترسی

این نوع خیابان ها آخرین رده بندی شبکهٔ ارتباطی بوده و دسترسی به واحدها و مجموعه های مسکونی را فراهم می آورند.

۶۲ـ۱ـ دوربرگردان

دوربرگردان به فضای بازی اطلاق می گردد که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش بینی می گردد. قطر دوربرگردان(دایره شکل) نبایستی از ۱۲ متر کمتر باشد.

۶۳ـ۱ـ معابر شهری و طبقه بندی آنها

طبق ضوابط آئین نامهٔ طراحی راه ها و خیابان های شهری مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ وزارت مسکن و شهرسازی، راه های شهری به ۳ گروه: راه های شریانی درجه یک، راه های شریانی درجه دو و خیابان های محلی تقسیم می شوند. علاوه بر ۳ گروه ذکر شده راه های ویژه شامل: راه های ویژهٔ پیاده، راه های ویژه دوچرخه و راه های ویژه اتوبوس در نظر گرفته می شوند.

۶۴ـ۱ـ راه شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جا به جائی وسائل نقلیهٔ موتوری برتری داده می شود. برای رعایت برتری، عبور عابرین پیاده از عرض راه و نحوهٔ استقرار نوع کاربری ها تنظیم می گردد. راه های شریانی درجهٔ یک دارای عملکرد برون شهری اند و به آزاد راه، بزرگراه و راه عبوری دسته بندی می شوند.

۶۵ـ۱ـ آزاد راه

به راهی اطلاق می شود که ترافیک متقابل از یکدیگر جدا می باشد و جریان ترافیک در آن جزء در تصادفات و راه بندان ها آزاد است. در اینگونه معابر کلیهٔ تقاطع ها در آن غیر همسطح و نحوهٔ صحیح ورود و خروج آن کاملاً کنترل شده می باشد.

۶۶ـ۱ـ بزرگراه

راهی است که ترافیک دو طرف آن مانند آزادراه به طور فیزیکی از یکدیگر جدا می باشد و جریان ترافیک در آن، در طول های قابل ملاحظه پیوسته فرض می گردد. نحوهٔ صحیح ورود به بزرگراه و خروج از آن

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

کاملاً کنترل شده می باشد. بزرگراه می تواند تعداد معدودی تقاطع همسطح مشروط با فاصله های بیش از ۲/۵ کیلومتر داشته باشد.

۶۷ـ۱ـ راه عبوری

ادامهٔ راه های برون شهری است که در داخل شهرهای معمولاً کوچک یا روستا عبور می کند. این راه ها دارای عملکرد ارتباطی است و ورود و خروج وسائل نقلیه به آن نیز کاملاً تنظیم شده می باشد و می تواند تعداد معدودی تقاطع همسطح مشروط با فاصله های بیش از ۲/۵ کیلومتر داشته باشد.

۶۸ـ۱ـ راه شریانی درجه دو

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جا به جائی و دسترسی وسائل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده ها از عرض خیابان کنترل می شود. راه های شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری اند و جزء شبکه اصلی راههای درون شهری محسوب می شوند. راههای شریانی درجه ۲ به دو گروه جمع و پخش کنندهٔ اصلی و فرعی تقسیم می شوند.

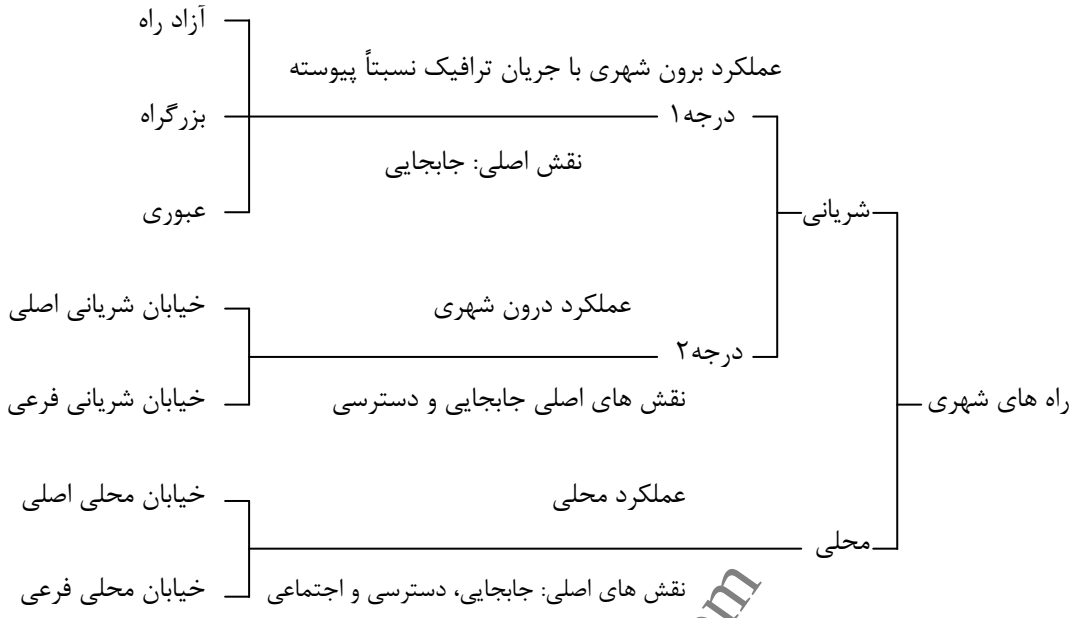
در راههای شریانی درجه ۲ جا به جائی و دسترسی به عنوان دو عملکرد اصلی محسوب می گردند بنابراین هر چه تعداد دسترسی ها بیشتر شود، نقش جا به جائی آن کاسته می شود. راههای شریانی درجه ۲ نقش ارتباط شریان های درجه یک با شبکهٔ خیابان های محلی را ایفا می کنند.

۶۹ـ۱ـ خیابان های محلی

حرکت وسائل نقلیه در خیابان محلی به نحوی تنظیم می شود که نقش اجتماعی آن در اولویت قرار گیرد. سرعت طرح اینگونه معابر ۳۰ کیلومتر در ساعت پیشنهاد می شود. پیاده ها مجازند در هر نقطه ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند. به منظور ایمن کردن عبور پیاده ها از عرض خیابان های محلی عرض سواره رو آن کم گرفته می شود. در خیابان محلی دوچرخه و وسائل نقلیه می توانند به طور مشترک از سواره رو استفاده کنند. راههای محلی به دو گروه اصلی و فرعی تقسیم می شوند. در شکل صفحه بعد نمایش طبقه بندی عملکردی راه های شهری و تعارض نقش های اجتماعی و دسترسی با نقش جا به جائی آن ارائه گردیده است:

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com



۲-منطقه بندی

کاربری ها و موارد استفاده از زمین در طرح جامع - تفصیلی شهر جاورسیان و استفاده مجاز از آنها به شرح زیر می باشند:

۱ـ۲ـ اراضی مسکونی

به سطوحی اطلاق می گردد که بر اساس نقشه کاربری اراضی برای احداث واحدها و مجموعه های مسکونی اختصاص یافته اند. به غیر از کاربرد سکونتی، در این سطوح فقط می توان کاربری های خدماتی ردهٔ محله و ناحیه را بر اساس محل هایی که در طرح تعیین می شود، با رعایت ضوابط مستقر نمود.

۲ـ۲ـ اراضی تجاری

این اراضی برای انواع فعالیت های بازرگانی، مغازه ها و فروشگاه ها، کسبه و پیشه و دوایر نمایندگی های مختلف براساس سلسله مراتب خدمات شهری در نظر گرفته شده است.

عملکردهای مجاز در این اراضی در رده های مختلف، محله، ناحیه، منطقه، حوزه و شهر و فراتر از آن به ترتیب شامل موارد زیر می باشد.

خواروبار فروشی ها، میوه و سبزی فروشی ها، نانوائی ها، فروشگاه های تعاونی مصرف، نوشت افزار فروشی ها، شعب بانک ها، بنگاه های معاملات املاک، شیرینی فروشی ها، آجیل فروشی ها، بازارچه ها، بازارهای

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

روز، فروشگاه های پارچه، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتاب فروشی ها، فروشگاه های بزرگ و زنجیره ای، بنگاه های فروش اتومبیل، مبل فروشی ها، پوشاک فروشی ها، راسته های صنوف مختلف، بورس ها، شرکت های بازرگانی و تجاری و واحدهای صنایع دستی.

۳ـ۲ـ اراضی آموزشی

این اراضی بسته به سلسله مراتب خدمات شهری با توجه به رده های مختلف کاربری آموزشی به احداث ساختمان های آموزشی اختصاص دارد. فعالیت های مجاز در این اراضی به ترتیب رده های مختلف محله، ناحیه، منطقه و شهر و فراتر از آن به شرح موارد زیر می باشند:

مهدکودک، آمادگی، مدرسهٔ ابتدائی، مدارس راهنمائی و دبیرستان ها، کلاس های نهضت سوادآموزی، مراکز آموزش حرفه ای و هنرکده ها، واحدهای چند منظوره آموزشی، مدارس اسلامی، مؤسسات آموزش زبان های خارجی، هنرستان های صنعتی، مدارس ویژه نابینایان، مدارس ویژهٔ معلولین کر و لال، مدارس ویژهٔ سایر معلولین، مدارس ویژهٔ کودکان استثنائی.

۴ـ۲ـ اراضی آموزش، تحقیقات و فناوری

انواع کاربری های آموزش، تحقیقات و فناوری در رده های خدمات شهری به شرح زیر می باشند:

مجتمع های آموزشی حرفه ای و تخصصی، انستیتوهای آموزشی، مدارس عالی، دانشگاه ها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقات، خوابگاه های دانشجوئی و ویژهٔ اساتید، فضاها و ابنیهٔ ورزشی، مذهبی، فرهنگی، اداری وابسته به آموزش عالی.

۵ـ۲ـ اراضی فرهنگی-هنری

انواع کاربری های فرهنگی بنا به سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشند:

کتابخانهٔ کودکان، کتابخانه های عمومی درجات مختلف، سالن های اجتماعات، بنیادهای ارشادی و کانون ها، محوطه های تاریخی، موزه ها، مؤسسات انتشاراتی، سالن های تأتر، سینماها، فرهنگسراها، کتابخانهٔ ملی، کتابخانه های بزرگ، نمایشگاه ها، انجمن ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر و فرهنگستان، کانون اصلاح و تربیت.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۶ـ۲ـ اراضی مذهبی

انواع کاربری های مذهبی در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشند:

مساجد کوچک، تکایا و حسینیه ها، مساجد و فاطمیه ها، هیئت های مذهبی، مجمع های مذهبی، دارالتبلیغ ها، خانقاه ها، کلیساها، کنیسه ها، امامزاده ها، بقاع متبرکه، مصلی، آتشکده ها و معابد.

۷ـ۲ـ اراضی خدمات تفریحی-گردشگری

انواع کاربری های خدمات پذیرائی و جهانگردی بر اساس سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر است:

رستوران ها، سالن های غذاخوری، تالارها، هتل ها و مهمانسراها، مسافرخانه ها، سالن های برگزاری جشن ها و میهمانی ها، خوابگاه ها، پانسیون ها، اردوگاه های جهانگردی، مجتمع های گردشگری، هتل آپارتمانها ، قهوه خانه های سنتی و مراکزی که به تشخیص سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کاربری گردشگری دارند.

۸ـ۲ـ اراضی خدمات درمانی

انواع این کاربری براساس سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

بخش های تزریقات و آزمایشگاه ها، مراکز بهداشت خانواده، داروخانه، کلینیک ها، درمانگاه ها، مراکز درمان سرپائی، رادیولوژی ها، بیمارستان ها، مراکز اورژانس، داروخانه های اصلی و بزرگ شهر، زایشگاه ها، تیمارستان ها.

۹ـ۲ـ اراضی بهزیستی

کاربری این اراضی شامل موارد زیر می باشد:

مراکز توانبخشی و بهزیستی، سراهای سالمندان و مؤسسات خیریه.

۱۰ـ۲ـ اراضی بهداشتی

کاربری این اراضی شامل موارد زیر می باشد:

دستشویی‌های عمومی ، گرمابه ها، رختشویخانه ها و مراکز بهداشت محیط.

۱۱ـ۲ـ اراضی ورزشی

انواع این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشند:

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

زمین های بازی کوچک، زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی، کلوپ هـای ورزشـی، سـالن هـای ورزشی، زمین های ورزش چمن، استخرهای شنا، ورزشگاه ها و مجتمع های ورزشی، زورخانـه هـا، باشـگاه ها، استادیوم ها، مجموعه های ورزشی و ...

۱۲ـ۲ـ اراضی اداری

انواع عملکردهای این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشند:

شهرداری، دفاتر پست، دادسراها، ادارهٔ برق، ادارهٔ مخابرات، شعب تأمین اجتماعی، ادارهٔ آمـوزش و پـرورش، ادارهٔ پست، ادارات ثبت و احوال، شهرداری مناطق و شهرداری اصـلی، ادارهٔ دارایـی و امـور اقتصـادی، ادارهٔ ثبت اسناد و املاک، ادارات اوقاف و امور خیریه، ادارهٔ گاز رسانی، ادارهٔ آب و فاضلاب، سازمان هـای مسـتقل اداری، ادارات کل، مؤسسات بزرگ خصوصی، سفارتخانه ها، شعب اصلی سرپرستی بانک ها.

۱۳ـ۲ـ اراضی نظامی و انتظامی

انواع این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

واحدهای ستادی انتظامی وابسته به نیروی انتظامی مانند شعب کلانتری هـا، پاسـگاه هـای شـهری نیـروی انتظامی، ادارهٔ آگاهی، نواحی انتظامی اصلی و واحدهای ستادی فرمانـدهی انتظـامی، نـدامتگاه هـا و زنـدان ها(عموماً در خارج از محدودهٔ شهر قرار می گیرند) و پادگان ها.

۱۴ـ۲ـ اراضی پارک و فضای سبز

این اراضی اختصاص به فضای سبز(پارک ها) و جنگلکاری ها داشـته و بـر اسـاس سلسـله مراتـب خـدمات شهری انواع این کاربری به شرح زیر می باشد:

پارک های محله ای، پارک های ناحیه ای، پارک های منطقـه ای، پـارک هـای اصـلی شـهر و پـارک هـای جنگلی.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۵ـ۲ـ اراضی حریم ها

این اراضی شامل حرایم مصوب قانونی اعم از حریم رودخانه، حریم شبکه های فشار قوی، حریم راه ها، حریم خطوط گاز و انرژی و تأسیسات منطقه ای می باشد. استفاده از این حریم ها و منع احداث در آنها تابع قوانین و مقررات خاص هر دستگاه می باشد.

۱۶ـ۲ـ اراضی کشاورزی و باغات

شامل آن بخش از اراضی است که طبق قوانین به عنوان باغ و زمین کشاورزی دارای نسق و سابقه می باشد و یا بر حسب مقررات و طرح های مصوب تبدیل به باغ یا زمین کشاورزی شده است. هر گونه تغییر و ساخت و ساز در این اراضی تابع قوانین وزارت کشاورزی و سایر مقررات جاری می باشد.

۱۷ـ۲ـ اراضی صنعتی و کارگاه ها

انواع این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

کارگاه های نجاری کوچک، کارگاه های آهنگری کوچک، انواع کارگاه های خدمات فنی کوچک، کارگاه های درب و پنجره سازی، تعمیرگاه های کوچک خودرو، کارگاه های تعمیراتی لوازمات برقی مجاز، تعمیرگاه های اتومبیل و خودرو، کارگاه های کوچک و بزرگ تولیدی، واحدهای کارواش و شستشوی اتومبیل، تعمیرگاه های مجاز انواع خودرو، کارخانجات صنعتی و مشابه آنها و ...

۱۸ـ۲ـ اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری

انواع استفاده از این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

پست های کوچک برق(ترانس)، مراکز فنی و خدماتی شبکهٔ تلفن شهری، پست های برق، تأسیسات و محل های جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، مراکز فنی پست و مخابرات، امور آبرسانی، پمپ های بنزین، پست‌های امدادی شبکهٔ گازرسانی شهری، پست های امداد شبکهٔ آبرسانی، کشتارگاه، گورستان، غسالخانه، تأسیسات فنی شبکهٔ رادیو و تلویزیون.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۹ـ۲ـ اراضی حمل و نقل و انبارداری

قرارگیری انواع این کاربری در نظام سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر شکل می گیرد:

اراضی حمل و نقل و معابر شامل کوچه ها و خیابان های دسترسی به منازل، خیابان هـای دسترسـی درون محله ای و ناحیه ای، پارکینگ ها، خیابان های درجهٔ سه(جمع کننده ها)، خیابان های اصلی شـهر(درجـهٔ ۲ و ۱)، پارکینگ ها و ایستگاه های اتوبوسرانی شهری، میدان های شهری، بزرگراه های شهری، جاده هـای کمربندی، پایانه مسافربری بین شهری، پایانهٔ مسـافربری درون شـهری، پایانـه هـای بـاربری، تأسیسـات و ایستگاه راه آهن، تأسیسات و ایستگاه های متروی شهر، فرودگاه و تأسیسات فنی هوانوردی و انبارها.

اراضی انبارها شامل: انبارهای کالا، انبارهای اصلی کالا، سردخانه ها، سـیلوها، میـادین تخلیـه و بـارگیری و محوطه های گمرکی.

۲۰ـ۲ـ اراضی خدمات عمومی

در طرح توسعه و عمران این اراضی برای اختصاص به کاربری ها و خدمات مـورد نیـاز بـا عملکـرد شـهری، ناحیه ای و محله ای در نظر گرفته شده که در طرح جامع - تفصیلی محل هـای دقیـق و سـطوح هـر یـک تعیین می شود. (این خدمات عموماً شامل خدمات آموزشـی، درمـانی، تجـاری خـدماتی، ورزشـی، پـارک و فضای سبز، اداری-انتظامی، مذهبی، فرهنگی هنری، تفریحـی-گردشـگری، تاسیسـات و تجهیـزات شـهری می گردد.)

۲۱ـ۲ـ اراضی گورستان

شهر جاورسیان در حال حاضر دارای یک گورستان واقع در جنوب غربی شهر می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری‌های مختلف

۱ـ۳ـ کاربری مسکونی

محدوده هائی از شهر که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک های خالص مسکونی، شامل شبکهٔ معابر و دسترسی ها و خدمات(اعم از انتفاعی و غیرانتفاعی) پشتیبان سکونت است.

در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت ها ممنوع و یا مشروط بوده و صرفاً استقرار فعالیت هایی مانند تجاری، فضای سبز، آموزشی، بهداشتی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی، گردشگری، ورزشی و پارکینگ های عمومی در مقیاس محلات و نواحی، مرتبط با نیازهای اولیهٔ ساکنان، مجاز است.

علاوه بر این در این پهنه سعی شده، به منظور کاهش تقاضای سفر و افزایش سرزندگی در محیط های مسکونی، ضمن ساماندهی واحدهای تجاری و تمرکز نسبی در مراکز محلات، استقرار واحدهای خرد تجاری در جهت رفع مایحتاج روزمرهٔ ساکنین در نزدیک ترین فاصله و به نحو مناسب و صرفاً در مقیاس محلات نیز تأمین گردد.

در شهر جاورسیان پهنهٔ کلان سکونت به دو پهنهٔ اصلی مسکونی عام و مسکونی آپارتمانی که با کدهای R۱ و R۲ مشخص گردیده تقسیم بندی شده است.

۱ـ۱ـ۳ـ موارد استفادهٔ از زمین

- استفاده های مجاز

۱ـ احداث ساختمان های مسکونی بر طبق ضوابط و مقررات طرح

۲ـ ایجاد خدمات مربوطه به ردهٔ محله در مراکز محله بر اساس طرح های جامع - تفصیلی مصوب

- استفاده های مشروط

استفاده های زیر مشروط به داشتن موقعیت و دسترسی مناسب و تأمین پارکینگ طبق ضوابط ساختمان های اداری مجاز می باشد:

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱ـ دفاتر خدماتی مشاوره نرم افزاری

۲ـ شرکت های خدماتی بیمه و امور مالی

۳ـ دفاتر خدماتی حسابداری و حسابرسی

۴ـ دفاتر حقوقی وکلا

۵ـ شرکت های خدماتی طراحی و مهندسین مشاور

۶ـ واحدهای صنایع دستی خانگی که فعالیت آنها برای همسایگان ایجاد مزاحمت ننموده و هیچگونه آلودگی زیست محیطی و ترافیکی نداشته باشند.

۷- پلاک ها و اراضی واقع در سطح محله مشروط به تامین پارکینگ می توانند یک واحد تجاری حداکثر به مساحت ۲۰ مترمربع در بخشی از بنای مسکونی احداث نمایند که ارتفاع آن حداکثر ۴/۲۰ متر خواهد بود.

۸- واحدهای تجاری محله ای نمی توانند به صورت عرصه و اعیان تفکیک گردند ، بلکه بخشی از یک آپارتمان یا واحد مسکونی به حساب می آیند.

۲ـ۱ـ۳ـ ضوابط مربوط به تفکیک

۱ـ میزان حداقل مساحت قطعات تفکیکی در پهنهٔ مسکونی ۲۰۰ مترمربع می باشد.

۲ـ در همهٔ قطعات تفکیکی جدید در تراکم های مختلف، طول قطعات نباید بیش از سه برابر عرض آنها باشد و طول قطعه در جهت شمال ـ جنوب می باشد.(با تایید کمیته فنی شهرداری، تفکیک پلاک ها، بصورت همسان با جهت تفکیک بقیه پلاک های آن معبر باید صورت پذیرد.)

۳ـ حداقل عرض قطعه تفکیکی مسکونی از ۷ متر نباید کمتر باشد.

۴ـ محوطه های مشاع مجتمع های مسکونی، قابل تفکیک نمی باشند.

۵ـ در تفکیک اراضی، دسترسی به قطعات مسکونی فقط از طریق خیابان های دسترسی و دوربرگردان ها مجاز می باشد.

ـ تفکیک اراضی شهری بایستی بر اساس قانون نظام مهندسی و توسط افراد دارای پروانهٔ به اشتغال به کار شهرسازی یا رشته های مرتبط انجام گیرد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

ـ تفکیک اراضی بیش از ۲۰۰۰۰ متر مربع پس از تهیهٔ نقشهٔ بر و کف و توپوگرافی توسط مهندس نقشه بردار و انعکاس شبکه های مجاور طرح جامع - تفصیلی در آن توسط مهندس شهرساز دارای پروانهٔ اشتغال به کار مهندسی می بایست انجام گیرد و اخذ مصوبه کمیسیون مادهٔ ۵ الزامی است.(در اراضی بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع ، ۵۰ درصد از اراضی می بایست، جهت تامین خدمات و شوارع به شهرداری واگذار گردد.)

۶-سهم معوض در تفکیک اراضی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۲۰۰۰ مترمربع حداقل ۲۰ درصد جهت تامین خدمات عمومی و آماده‌سازی و شبکه معابر

۱-۶-سهم معوض در تفکیک اراضی ۲۰۰۰ مترمربع تا ۵۰۰۰ مترمربع حداقل ۳۰ درصد جهت تامین خدمات عمومی و آماده‌سازی و شبکه معابر

۲-۶-سهم معوض در تفکیک اراضی ۵۰۰۰ مترمربع به بالا پس از تهیه نقشه بر و کف و توپوگرافی توسط نقشه بردار و انعکاس شبکه های مجاور و اخذ نظریه کمیسیون ماده ۵ و حداقل ۵۰ درصد از اراضی می بایست جهت تامین خدمات و آماده‌سازی به شهرداری واگذار گردد.

تبصره :

- سهم خدمات پلاک های بدست آمده حاصل از تفکیک قطعات فوق، منحصراً می بایست جهت آزادسازی اراضی دارای طرح استفاده گردد.
- در صورتیکه زمین معوض قابل واگذاری به شهرداری کمتر از حد نصاب تفکیک آن ناحیه باشد، مالک می تواند قیمت زمین را به شهرداری واگذار نماید.
- در تفکیک قطعات تنها یک قطعه می تواند از حد نصاب ۲۰۰ مترمربع کمتر باشد.
- تهیه نقشه تفکیکی برای اراضی یاد شده الزامی است.

۳ـ۱ـ۳ـ ضوابط مربوط به احداث ساختمان در مناطق مسکونی

جدول شماره ۱-۳-۱-۳ ضوابط مربوط به ساخت و ساز در هر یک از زیر پهنه های سکونت و نقشه شماره ۱-۳-۱-۳-موقعیت پهنه‌های سکونت شهر جاورسیان را نشان می‌دهد.

۱- براساس جدول ۱-۳-۱-۳ در پهنه مسکونی عام، کد R_{1-1} ، سطح یک ، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۶۰ درصد ، حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه روی پیلوت ، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد ، معیار مساحت زمین و عرض معبر در این پهنه وجود ندارد.

۲- براساس جدول ۱-۳-۱-۳ در پهنه مسکونی عام ، کد R_{1-2} ، سطح دو ، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۲۰ درصد ، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی پیلوت ، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد ، برای داشتن چنین تراکمی مساحت زمین می بایست ۲۰۰ متر به بالا و عرض معابر ۶ متر به بالا باشد. در این سطح حداقل مساحت واحد مسکونی ۸۰ مترمربع می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۳- براساس جدول ۱-۳-۱-۳ در پهنه مسکونی آپارتمانی ، کد R۲ ، سطح سه ، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۸۰ درصد ، حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی پیلوت ، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد ، برای داشتن چنین تراکمی مساحت زمین می بایست ۲۵۰ متر به بالا و عرض معابر ۱۲ متر به بالا باشد. در این سطح حداقل مساحت واحد مسکونی ۸۰ مترمربع می باشد.

۴- احداث زیرزمین در پلاک های مسکونی در پهنه مسکونی عام و مسکونی آپارتمانی، مجاز می‌باشد.. البته با توجه به شکل توپوگرافی زمین و به منظور حفظ حقوق همسایگان این موضوع توسط کمیسیون فنی شهرداری بررسی و به تصویب برسد.

تبصرهٔ ۱ـ در مورد احداث پیلوتی و زیرزمین در پلاک های مسکونی به صورت تنها و یا توأم با هم، توسط کمیسیون فنی شهرداری ، شرایط محل از نظر توپوگرافی و وضعیت پلاک های همجوار به لحاظ حفظ حقوق همسایگی با توجه به ضوابط بررسی و اعلام نظر می شود.

تبصرهٔ ۲ـ مساحت زیربنای زیرزمین و سطح پیلوتی در صورت رعایت ضوابط مربوطه در محاسبهٔ زیربنا منظور نمی شود.

تبصرهٔ ۳ـ حداکثر سطح مجاز هر طبقه زیرزمین معادل حداکثر سطح مجاز اشغال همکف می باشد.

۵- در صورتیکه در پلاک های مسکونی برای تأمین پارکینگ فقط زیرزمین احداث شود و در همکف پیلوتی اجرا نشود، اختلاف رقوم روی سقف زیرزمین نسبت به متوسط رقوم کف معبر دسترسی حداکثر ۱/۴۰+ متر می باشد.

تبصرهٔ ۱ـ در پلاک های جنوبی چنانچه کف پیلوتی بالاتر از ۲ سانتی متری متوسط کف معبر دسترسی به اجرا درآید و یا اختلاف سطح روی سقف زیرزمین از متوسط رقوم کف معبر دسترسی بیشتر از ۱/۴۰+ متر اجرا شود، پیلوتی یا زیرزمین احداث شده یک طبقه محسوب شده و زیربنای آنها از میزان زیربنای مجاز ملک موردنظر کسر می گردد.

تبصرهٔ ۲ـ در پلاک هایی که به دو معبر دسترسی دارند و معابر با یکدیگر اختلاف سطح دارند، در صورتیکه دسترسی سواره پلاک از معبر واقع در رقوم پائین تر تأمین می شود، ارتفاع پیلوت به صورت شناور و با اجرای سقف کاذب حداکثر ۲/۴۰ متر اجرا می شود و روی سقف زیرزمین برای نورگیری از متوسط کف معبر واقع در رقوم بالاتر حداکثر ۱/۴۰+ متر اختلاف سطح می تواند داشته باشد. در صورت عدم رعایت ارتفاع و اختلاف رقوم ذکر شده و استفاده مسکونی سطوح یاد شده جز تراکم محاسبه شده و از زیربنای مجاز کسر می شوند.

۶ـ ارتفاع مفید طبقات مسکونی(کف تا زیرسقف) حداقل ۲/۷ متر و حداکثر ۳ متر تعیین می شود.

۷ـ ارتفاع مفید زیرزمین بین ۲/۲۰ تا ۲/۶۰ متر می باشد و حداکثر اختلاف رقوم روی سقف زیرزمین نسبت به رقوم متوسط کف معبر دسترسی و یا کف محوطهٔ داخلی پلاک(در پلاک های شمالی) ۱۴۰ سانتی متر می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۸- ارتفاع مفید پیلوتی(کف تا زیر سقف) حداکثر ۲/۴۰ متر و کف آن حداکثر ۲۰ سانتی متر بالاتر از متوسط کف معبر دسترسی قرار می گیرد. در مجموعه های مسکونی چنانچه لوله های تأسیساتی اجباراً از زیر سقف پیلوتی عبور داده شوند می بایست با اجراء سقف کاذب حداکثر ارتفاع مفید پیلوت به میزان حداکثر ۲/۴۰ متر محدود گردد. (حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۱/۸۰ متر می باشد.)

۹- استفاده های مجاز در زیرزمین به شرح زیر می باشند:

- انبار به تعداد واحدهای مسکونی
- پارکینگ اتومبیل ساکنین
- موتورخانهٔ تأسیسات حرارتی و برودتی با نور و تهویه مناسب
- سرویس بهداشتی با پیش بینی تهویهٔ مناسب
- پناهگاه با پیش بینی تهویه
- احداث سرایداری با زیربنای حداکثر ۴۰ متر مربع(بدون احتساب پارکینگ و فضای باز برای آن)
- استخر ، سونا ، جکوزی (فضاهای ورزشی خصوصی)

۱۰ـ استفاده های مجاز در پیلوتی به شرح زیر می باشد:

پیلوتی در طبقهٔ همکف به منظور تأمین پارکینگ طبقه اتومبیل ساکنین ایجاد می شود. مسقف کردن نورگیر در زیرزمین و پیلوت به منظور تامین پارکینگ مورد نیاز بلامانع می باشد. در صورت تأمین پارکینگ به تعداد مورد نیاز، از باقیماندهٔ سطح پیلوتی می توان برای سایر موارد به شرح زیر استفاده نمود:

- انبار واحدهای مسکونی
- موتورخانه تأسیسات حرارتی و برودتی
- پیش بینی های عمومی(لابی) یا فضای ورودی مشترک به همراه فضای پله و آسانسور

۱۱- حداقل تعداد پارکینگ بناهای مسکونی به ازای هر واحد یک پارکینگ می باشد.

تبصرهٔ ۱ـ تأمین محل پارکینگ فقط برای یک واحد در حیاط(فضای باز غیرسرپوشیده) فقط جهت املاک یک واحدی تک خانواری مجاز بوده و بیش از آن باید در پیلوتی یا زیرزمین پیش بینی شود. در املاکی که احداثی آنها بیش از یک واحد باشد، تامین محل پارکینگ برای بیش از یک واحد در حیاط (فضای باز غیرسرپوشیده) زمانی امکانپذیر است که اعیانی ملک کمتر از سطح اشغال باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

تبصره ۲ـ نحوهٔ توقف خودروها باید به گونه ای طراحی شود که تردد هر خودرو به سهولت امکان پذیر بوده و حتی الامکان نیاز به جا به جائی سایر خودروها نباشد.

تبصرهٔ ۳ـ ورود به پارکینگ ساختمان های مسکونی چند واحدی حداکثر با تعبیهٔ یک در ورودی و یا خروجی(به صورت مجزا یا توأم) انجام می گیرد و باز نمودن درهای متعدد برای پارکینگ بیش از یک درب در هر بر قطعه مسکونی مجاز نمی باشد. حداقل عرض در و رامپ پارکینگ ۳ متر تعیین می شود.

تبصره ۴- پارکینگ باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات باشد (پله یا آسانسور)

تبصرهٔ ۵ـ شهرداری با توجه به نیازمندی‌های محلی از محل دریافت عوارض کسر پارکینگ در مراکز محله و ناحیه و منطقه اقدام به احداث پارکینگ عمومی می نماید.

تبصرهٔ ۶ـ تأمین پارکینگ برای واحدهای مسکونی و تجاری طبق معیارهای تعیین شده در این ضوابط الزامی است. در صورتیکه به عللی مانند شیب معبر(بیش از ۱۵ درصد)، عرض معبر(کمتر از ۶ متر)، وجود موانع(پله، درخت و ...) امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد، متقاضی یا احداث کننده بنا باید در شعاع ۱۰۰ متری محل بنا(مسکونی یا تجاری) تعداد تعیین شده در ضوابط طرح پارکینگ مورد نیاز را تأمین بنماید.

صدور گواهی پایان کار ساختمان منوط به تأمین پارکینگ به تأیید شهرداری می باشد.

تبصرهٔ ۷ـ در صورتی که به هر علتی امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد، احداث کننده بنا طبق تعرفه های مصوب شهرداری هزینهٔ تأمین پارکینگ را به شهرداری پرداخت خواهد کرد.

تبصره ۸- حداقل عرض مفید جهت احداث یک واحد پارکینگ ۲/۷۵ متر و جهت دو واحد پارکینگ ۴/۵ متر می بایست لحاظ گردد.

تبصره ۹- برای محل گردش اتومبیل جهت مانور، حداقل می بایست فضای مفیدی به مساحت ۴/۵×۴/۵ مترمربع پیش بینی گردد.

تبصره ۱۰-حداقل عرض عبور و رمپ های مستقیم و بازشوی درب ۲/۵ متر مفید، می باید پیش بینی گردد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

تبصره ۱۱- در رمپ های منحنی با شیب حداکثر ۲۰ درصد عرض رمپ در مسیر مستقیم ۳/۵ متر و در محل قوس ۴ متر می بایست لحاظ گردد.

تبصره ۱۲- در صورت توقف اتومبیل ها پشت سر هم رعایت ۲/۵ متر فاصله بین اتومبیل ها جهت مانور و چرخش الزامی است.

تبصره ۱۳- در کلیه مواردیکه تامین پارکینگ با رعایت موارد فوق در محل مقدور نباشد موضوع در کمیته فنی شهرداری مطرح و اتخاذ تصمیم می گردد.

۱۲- کلیهٔ سطوح نمایان ساختمان ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی و یا نمای جانبی، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

۱۳- صدور پایان کار بهره برداری مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی می باشد.

۱۴ـ حداکثر ارتفاع ساختمان ها به شرح زیر می باشد:

بند ۱ـ حداکثر ارتفاع ساختمان تا دو طبقه و زیرزمین ۹/۲۰ متر(ضخامت سقف ۰/۴ متر و ارتفاع جان پناه حداکثر ۱ متر)

بند ۲- به ازای هر طبقه اضافی حداکثر ۳/۴ متر به ارتفاع ساختمان اضافه می شود.

بند ۳- حداکثر ارتفاع ساختمان با دو طبقه و پیلوتی ۱۱ متر.

بند ۴- به ازای هر طبقه اضافی حداکثر ۳/۴ متر به ارتفاع ساختمان اضافه می شود.

۱۵ـ نحوهٔ استقرار ساختمان در زمین در قطعات شمالی ـ جنوبی محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین و در قطعات شرقی ـ غربی محل استقرار ساختمان در قسمت غرب زمین می باشد.(در صورتیکه ۸۰ درصد ساختمان های طول یک معبر بصورتی غیر از آنچه در فوق گذشت تفکیک شده باشد ، با تایید کمیته فنی شهرداری ، محل استقرار ساختمان می تواند همسان با جهت ساختمان های موجود در معبر تعیین گردد.)

۱۶ـ مقررات نورگیری و تهویهٔ طبیعی ساختمان

بند ۱ـ در قطعات مسکونی برای تأمین نور کلیهٔ فضاهای اصلی ساختمان مانند پذیرائی، نشیمن، غذاخوری و اتاق خواب ها پیش بینی می گردند. برای ساختمان های تا سه طبقه باید حداقل مساحت آنها برابر ۱۲ متر مربع با حداقل عرض ۳ متر و برای آشپزخانه برابر۶ متر مربع با حداقل عرض ۲ متر باشد.

تبصره۱: حیاط خلوت یا نورگیر با شرایط فوق جز زیربنا محسوب نمی شود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

تبصره ۲: نورگیرها و حیاط خلوت های روباز بر ملک با هر ابعادی جزء زیربنا محسوب نمی گردد.

بند ۲ـ در کلیهٔ نورگیرهای مرکزی تأمین جریان طبیعی هوا الزامی است.

تبصرهٔ ۱ـ برای تهویهٔ سرویس ها(حمام، توالت، دستشوئی) استفاده از داکت و پیش بینی هـواکش مسـتقل مجاز می باشد.

بند ۳ـ راهروهای ورودی و پله های ارتباطی در ساختمان های چند خانواری و آپارتمانی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.(در صورتیکه نور راه پله ها از طریق پنجره تامین نگردد نیاز به نورگیری حـدقل بـه مساحت ۴ متر می باشد و جزء زیربنا محسوب نمی گردد.)

۱۷ـ ضوابط مربوط به بازشوها به حیاط و نورگیرها

بند ۱ـ احداث بازشو به حیاط، حیاط خلوت و نورگیرها در طبقات بالای همکف بـدون نصـب جـان پنـاه بـا ارتفاع کمتر از ۹۰ سانتی متر ممنوع است.

بند ۲ـ در پلاک هایی که ایجاد حیاط خلوت اجباری است رعایت مسائل عدم اشـراف بـه پـلاک یـا پـلاک های مسکونی مجاور با پیش بینی تمهیدات لازم الزامی است.

بند ۳ـ در مجتمع های مسکونی، در مواردی که اطاق های دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلـوت و یا نورگیر نور می گیرند. فاصلهٔ پنجره های مقابل یکدیگر که مشرف بـه حیـاط خلـوت یـا نـورگیر هسـتند حداقل ۳ متر و در ارتفاع ۱/۷ متر به بالا نصب می شوند.

۱۸- سطح بالکن یا تراس به نسبت تعداد سطوح پوشیده شده آن(به جز کف و سقف) بـه سـه صـورت زیـر محاسبه می گردد.

بند ۱ـ بالکن یا تراسی که از سه طرف آزاد و فقط یک طرف به سطح پوشیده ارتبـاط داشـته باشـد معـادل یک سوم سطح کف آن در محاسبات تراکمی جزو زیربنا محسوب می گردد.

بند ۲ـ بالکن یا تراسی که از دو طرف آزاد و دو طرف آن به سطح پوشیده ارتباط داشته باشـد معـادل یـک دوم سطح کف آن در محاسبات تراکمی جزو زیربنا محسوب می گردد.

بند ۳ـ بالکن یا تراسی که از یک طرف آزاد و سه طرف آن به سطح پوشیده ارتباط داشته باشـد معـادل دو سوم سطح کف آن در محاسبات تراکمی جزو زیربنا محسوب می گردد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

بند ۴ـ حداقل ارتفاع کف پنجره مشرف به معبر ۱۸۰ سانتی متر از رقوم کف معبر می باشد.

۱۹ـ حداکثر ارتفاع مجاز خر پشته از روی کف نهائی بام با احتساب جان پناه ۳ متر می باشد.

۲۰ـ استفاده از فضای پشت بام ساختمان های مسکونی به عنوان انبار مواد زائد و مستعمل ممنوع است.

۲۱ـ نصب تأسیسات و تجهیزات فنی مربوط به ساختمان(در پشت بام) در صورت پیش بینی های لازم از جنبهٔ ایستائی مجاز است.

۲۲- چنانچه در طبقه همکف واحد مسکونی و تجاری در مجاورت هم قرار گیرند و مقرر گردد واحد مسکونی هم ارتفاع واحد تجاری ساخته شود، ما به ازاء حداکثر ارتفاع مجاز واحد مسکونی تا ارتفاع واحد تجاری می بایست سقف کاذب ایجاد گردد.

۴-۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان در مناطق با کاربری باغ – مسکونی (باغات) داخل محدوده شهر

ضوابط ساخت و ساز در کاربری باغات داخل محدوده طرح جامع تفصیلی شهر جاورسیان مطابق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری می باشد.

ضوابط ماده ۱۴ قانون زمین شهری در بند ۳-۱۰ (ضوابط استفاده از زمین در پهنه های حریم شهر) این گزارش درج گردیده است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

جدول ۱-۳-۱-۳- ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه های سکونت در شهر جاورسیان

پهنه های کلان	پهنه های اصلی	کد	پهنه ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	معیار عرض معبر	مساحت زمین a (مترمربع)	حداقل مساحت واحد مسکونی (مترمربع)
سکونت R	مسکونی عام R۱	$R_{۱-۱}$	سطح یک	۶۰ درصد	۱ طبقه روی پیلوت	۶۰	-	-	-
		$R_{۱-۲}$	سطح دو	۱۲۰ درصد	۲ طبقه روی پیلوت	۶۰	در معابر ۶ متری و به بالا	a ≤ ۲۰۰	۸۰
	مسکونی آپارتمانی R۲	R۲	سطح سه	۱۸۰ درصد	۳ طبقه روی پیلوت	۶۰	در معابر ۱۲ متری به بالا	a ≤ ۲۵۰	۸۰

توضیحات :

-حداقل حدنصاب تفکیک در پهنه سکونت ۲۰۰ مترمربع می باشد.

-افزایش تراکم در کلیه قطعات با مساحت های فوق الذکر و معیارهای جدول در کلیه سطوح منوط به تامین پارکینگ به ازای هر واحد از طرف سازنده می باشد.

-در صورتیکه افزایش طبقات بر روی اعیانی موجود پلاک ها صورت بگیرد ، تایید سازمان نظام مهندسی در رابطه با رعایت اصول فنی از نظر سازه و مقاومت و رعایت دستورالعمل ۲۸۰ لازم الاجراء می باشد.

-در صورت درخواست شهرداری مبنی بر افزایش تراکم ساختمانی و تعداد طبقات بیش از سقف تعیین شده در جدول ، درخواست موردنظر بصورت موردی می بایست در کمیسیون ماده پنج مطرح و پس از تائید ، افزایش تراکم برای پلاک مورد نظر اعمال گردد. (مورد فوق علاوه بر پلاک های مسکونی ، برای پلاک های غیرمسکونی هم لازم الاجراء می باشد)

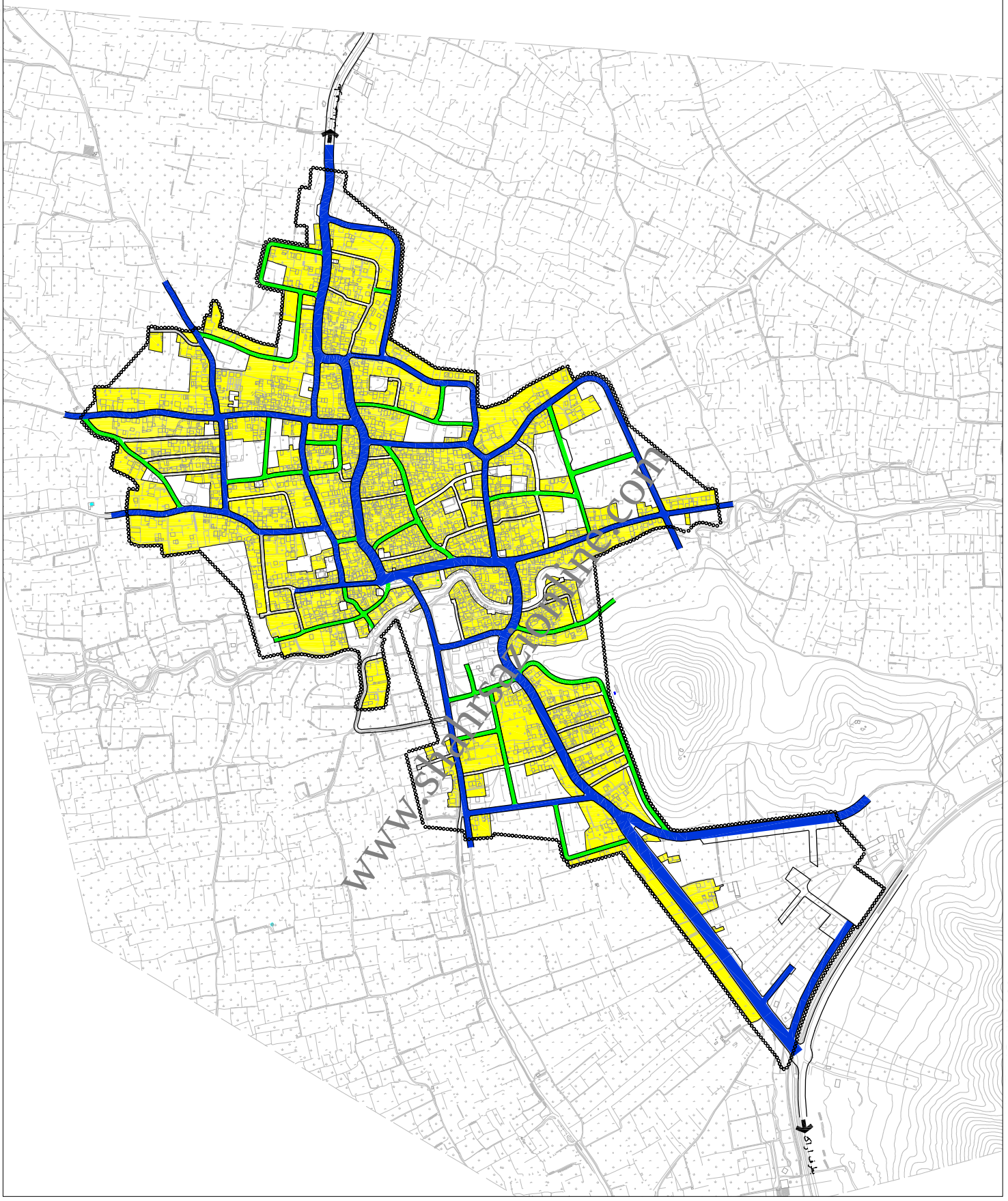
-اختصاص فضای همکف به مسکونی بلامانع بوده، در این صورت فضای همکف خود بعنوان یک طبقه محسوب می گردد. (در این حالت پارکینگ می بایست در زیرزمین تامین گردد)

-امکان احداث ساختمان کمتر از سطح اشغال، مشروط به تامین پارکینگ، مجاز می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com



www.shahrsazionline.com

راهنمـــا :

- مسکونی
- محور استقرارخدمات محله ای - ناحیه ای
- محور استقرار خدمات شهری
- محدوده شهر

موضوع نقشه:

پهنه های مسکونی

اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی

طرح جامع - تفصیلی شهر جاورسیان

مقیاس :	-
شماره نقشه :	۳-۱-۳-۱
تاریخ:	-

شمال قبله

پویانقش شهرسازی

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۲ـ۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوهٔ استفاده از زمین در منطقهٔ تجاری-خدماتی

ضوابط و مقررات منطقهٔ اراضی تجاری در دو سطح، در مقیاس خرد(محله) و در مقیاس کلان(شهر و ناحیه) تدوین گردیده است. در استقرار کاربری تجاری، رعایت ضوابط و مقررات مربوط به سهولت دسترسی و برخورداری از سیستم حمل و نقل عمومی، عدم مزاحمت و آلودگی برای بافت مسکونی و بافت های مجاور الزامی است.

۱ـ۲ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

۱ـ صورت استفاده های مجاز در اراضی تجاری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی مشخص گردیده است.

۲ـ موقعیت دقیق و قطعی کاربری های تجاری جدید در دو مقیاس خرد و کلان در طرح جامع - تفصیلی مراکز شهری اعم از مراکز شهر، مرکز ناحیه و محله تعیین و نهایی گردیده است.

۳ـ احداث بنا یا ایجاد هر گونه واحد تجاری در اراضی دارای کاربری تجاری منوط به رعایت مقررات و مصوبات مربوطه و تأدیه ارزش افزوده متناسب به شهرداری بر اساس توافق یا مقرراتی است که از این پس به تصویب مراجع مربوطه می رسد.

۴ـ منظورازکاربری تجاری،زمین هایی است‌که صرفا دارای‌این‌کاربری هستند.درصورت احداث کاربری تجاری‌درکاربری مسکونی و یا سایر کاربری ها،کاربری زمین تغییری پیدانمی کندوهمان‌کاربری‌اصلی‌را دارد.به‌عنوان مثال‌درصورت احداث تجاری‌درکاربری مسکونی‌کاربری زمین‌کماکان مسکونی‌خواهد بود.

۵- نحوه مکانیابی‌فضاهای تجاری‌درطرح‌این شهر به‌دو صورت شامل تجاری‌های ثابت وشناورمی باشد.

تجاری ثابت (غیرشناور)

تجاری های ثابت مربوط به لکه هایی است که در سطح شهر در حال احداث بوده و یا از قبل احداث شده که عمدتاً در بر محورهای اصلی شهر واقع گردیده است.

تجاری شناور (سیال)

شامل سطوح جدید مورد نیاز آتی در هر قسمت از شهر می باشد که عمدتاً بصورت خطی بوده و در مواردی بصورت پاساژهای عمود بر محور اصلی قرار خواهند گرفت.

این نوع تجاری‌هارا طرح، بصورت شناور در قسمت های ویژه ای‌از حوزه مسکونی تعیین نموده است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

کاربری های تجاری شناور در مقیاس محله و ناحیه در بر گذرهای ۱۲ متر به بالا و در مقیاس شهری در بر گذرهای ۱۶ متر به بالا به تناسب نیاز ایجاد می شوند.

۶- در محورهایی که در بر آنها کاربری تجاری بصورت شناور مجاز شناخته شده، تغییر کاربری هر قطعه زمین به تجاری، بیش از ۳۰ مترمربع، منوط به اخذ موافقت کمیسیون ماده پنج می باشد.

۷- در خیابان های ۱۲ متر و کمتر احداث واحد تجاری در حد خرده فروشی مایحتاج روزانه خدمات مقیاس محله در یک طبقه به عمق ۶ متر در بر قطعه زمین و در بر دسترسی عمومی با مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع با رعایت مقررات مربوطه مجاز است.

۲ـ۲ـ۳ـ ضوابط مربوط به تفکیک

۱ـ حداقل تفکیک زمین تجاری در مقیاس خرد(محله ای) ۱۷۰ متر مربع می باشد.

۲ـ حداقل تفکیک زمین تجاری در مقیاس کلان(شهر) ۲۵۰ متر مربع می باشد.

۳ـ کلیهٔ قطعات تجاری باید به شبکه های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی داشته باشند.

۴ـ در تفکیک اراضی تجاری در مقیاس خرد یا کلان، نسبت عرض قطعه زمین به طول آن نباید کمتر از یک به سه باشد.

۵ـ حداقل عرض قطعهٔ تفکیکی تجاری در مقیاس خرد(محله) ۸ متر و حداقل عرض قطعه تفکیکی تجاری در مقیاس کلان(شهر) ۱۲ متر می باشد.

۶ـ حداقل مساحت هر واحد تجاری در مقیاس خرد یا کلان ۲۰ متر مربع و حداقل دهانه(عرض) واحد تجاری از ۳/۵ متر مربع نباید کمتر باشد. واحد تجاری با مساحت ذکر شده در فوق قابل تفکیک نمی باشد.

۳ـ۲ـ۳ـ ضوابط مربوط به احداث ساختمان در مناطق تجاری

در نقشه ۱-۳-۲-۳- پهنه های تثبیت شده تجاری در مقیاس عملکرد محله ای، ناحیه ای و شهری و نیز محورهای استقرار خدمات محله ای، ناحیه ای و شهری که خدمات تجاری را هم در بر می گیرد و در اطراف محورهای فوق می‌تواند ایجاد گردد، مشخص شده است. (در این شهر تجاری بصورت پهنه تثبیت نگردیده است.)

۱ـ براساس نقشه ۱-۳-۲-۳ در محورها و گستره های تجاری، در مقیاس شهری و ناحیه ای، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۸۰ درصد ، حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه ، حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد در طبقه همکف و در طبقات بالاتر ، هر طبقه حداکثر ۴۰ درصد می باشد، معیار عرض معبر برای این سطح در معابر ۱۶ متر به بالا می باشد.

۲ـ بر اساس نقشه فوق،درمحورهاوگستره‌های تجاری،در مقیاس محله ای ،حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۲۰ درصد،حداکثر تعداد طبقات۲ طبقه،حداکثر سطح اشغال۸۰ درصددر طبقه همکف‌و درطبقه بالاتر ،حداکثر۴۰ درصد می باشد، معیار عرض معبر برای این سطح در معابر۱۲ متر به بالا می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

تبصره : در بر محورهای بشرح فوق (بند ۱ و بند ۲)، محل استقرار بنا در طبقات بالاتر از همکف، می بایست همسان با قطعات مجاور در آن محور باشد.

۳ـ ارتفاع مفید واحدهای تجاری در طبقهٔ همکف حداقل ۳/۶۰ و حداکثر ۵/۴ متر می باشد.

تبصره: شهرداری با توجه به محلات مختلف شهر نسبت به تعیین ارتفاع تجاری بین دو رقم فوق و با هماهنگی مهندس طراح تصمیم گیری می نماید.

۴ـ احداث نیم طبقه یا بالکن در طبقهٔ همکف واحدهای تجاری در قسمت انتهایی حداکثر معادل یک سوم مساحت همکف مجاز است. دسترسی نیم طبقه از داخل واحد تجاری تأمین می شود.

۵ـ ارتفاع مفید طبقات فوقانی در پلاک های تجاری بین ۳ تا ۳/۶ متر می باشد.

۶ـ ارتفاع کف فضاهای تجاری اعم از منفرد یا مجتمع ۲۰ سانتی متر بالاتر از رقوم کف اجرا می شود. اختلاف ارتفاع بیشتر از این مقدار از ارتفاع مفید واحد تجاری کسر می گردد.

۷ـ حداکثر ارتفاع ساختمان های تجاری به شرح زیر می باشد:

بند ۱ـ حداکثر ارتفاع ساختمان تجاری با دو طبقه از رقوم متوسط معبر مجاور ۱۱ متر

بند ۲ـ حداکثر ارتفاع ساختمان تجاری با سه طبقه از رقوم متوسط معبر مجاور ۱۵ متر

تبصره ۱ـ در صورت استفاده از سقف شیبدار ارتفاع بنا در قسمت تیره سقف تا حداکثر ۱/۲ متر قابل افزایش است.

تبصره ۲ـ در صورتیکه به دلایل فنی و تأسیساتی یا ایجاد سقف کاذب ارتفاع بیشتری لازم باشد، مراتب باید به تأیید کمیسیون فنی شهرداری برسد.

۸ـ شکل سطح مجاز احداث بنا در قطعه زمین، در طبقات مشروط به اینکه فضای آزاد به نحوی قرار گیرد که به صورت مشاع بوده و قابلیت استفاده عمومی توسط ساکنین و مراجعین را داشته باشد، محدودیت ندارد.

۹ـ کلیهٔ سطوح خارجی بنا که در معرض دید قرار دارند، باید نماسازی شوند. دریافت گواهی پایان کار از شهرداری منوط به تکمیل نماسازی می باشد.

تبصره ۱ـ کلیه ضوابط نماسازی براساس ضوابط نما و سیمای شهر در انتهای ضوابط و مقررات لازم الرعایه می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۰ـحداقل عرض نورگیر، پاسیو،یاحیاط مرکزی‌برای بناها تا طبقهٔ دوم ۲ متر و برای طبقهٔ سوم ۴ متر می باشد.

تبصره: سطح نورگیرها، پاسیوها و حیاط های مرکزی با رعایت حداقل عرض موضوع بند فوق جزو زیربنا محسوب نمی گردد و به عنوان فضای باز از فضای باز مورد نیاز کسر می گردد.

۱۱ـ احداث زیرزمین در اراضی تجاری مجاز می باشد.

۱۲ـ حداکثر سطح طبقه زیرزمین معادل سطح طبقهٔ همکف بوده و بیش از آن منوط به تأیید کمیسیون فنی شهرداری می باشد.

۱۳ـ زیرزمین جزو مشاعات بوده و بهره برداری از آن جهت عملکردهای زیر مجاز می باشد:

بند ۱ـ انبار با حداکثر سطح ۶ متر مربع به تعداد واحدهای تجاری منفرد

بند ۲ـ پارکینگ

بند ۳ـ موتورخانه

بند ۴ـ سرویس های بهداشتی شامل توالت های عمومی

بند ۵ـ آبدارخانه عمومی به وسعت حداکثر ۱۵ متر مربع

بند ۶ـ کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان

بند ۷ـ سردخانه مخصوص ساختمان

تبصرهٔ ۱ـ استفاده از زیرزمین به صورت تجاری مجاز نمی باشد.

۱۴ـ ضوابط زیر در مراکز خرید، بازارچه های متشکل از واحدهای تجاری منفرد، فروشگاه های بزرگ، فروشگاه های زنجیره ای، نمایشگاه های تجاری و احیاناً گالری ها، چایخانه و غذاخوری ها، شعبات بانک ها، سوپرمارکت ها، استودیوهای عکس و فیلم، پارکینگ های چند طبقه و امثالهم لازم الرعایه می باشد:

بند ۱ـ حداقل عرض ورودی ۴ متر

بند ۲ـ حداقل عرض راهروی اصلی در طبقهٔ همکف ۴ متر

بند ۳ـ حداقل عرض راهروهای عبوری مقابل مغازه ها در طبقات به صورت یک طرفه ۲/۴ متر و در حالت دو طرفه مطابق عرض راهروی اصلی طبقهٔ همکف

بند ۴ـ حداقل عرض راهروهای فرعی ۲/۴ متر

بند ۵ـ حداقل عرض هر رامپ پله ۲ متر

بند ۶ـ پیش بینی آسانسور و پله برقی جهت ارتباطات عمودی برای ساختمان های بیش از دو طبقه

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

بند ۷ـ پیش بینی پارکینگ در زیر زمین و یا به صورت پارکینگ چند طبقه به ازای هر ۴۰ متر مربع زیربنای تجاری و خدماتی یک واحد پارکینگ الزامی است. میانگین سطح مورد نیاز برای هر واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع می باشد.

بند ۸ـ پیش بینی سیستم برق اضطراری

بند ۹ـ پیش بینی سرویس های بهداشتی بر حسب هر ۲۵۰ متر مربع زیربنای تجاری یک سرویس مردانه و یک سرویس زنانه لازم الاجراء می باشد

بند ۱۰ـ پیش بینی تأسیسات حرارتی و برودتی برای کل مجموعه به ویژه راهروها و فضاهای عمومی، تهویهٔ مناسب راهروها و فضاهای عمومی در این ابنیه بسیار ضروری است.

بند ۱۱ـ پیش بینی راه های خروجی و پلهٔ فرار و سایر جوانب مربوط به ایمنی در مقابل حریق در این رابطه اخذ تأیید از سازمان آتش نشانی ضروری است.

بند ۱۲ ـ پیش بینی فضا و سطح لازم جهت سایر تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق، منبع آب و نظایر آن قبل از صدور پروانه ساختمانی با سازمان مربوطه هماهنگ گردد.

۱۸ـ بام مجتمع های تجاری نبایستی توسط افراد متفرقه قابل دسترسی باشد.

۱۹ـ تأسیسات مجاز بر روی بام مجتمع های تجاری عبارتند از خرپشته معادل فضای پله ها و آسانسورها، آنتن مشترک تلویزیون، تأسیسات حرارتی و برودتی، تجهیزات تمیز کردن نما و پنجره ها و منبع آب آتش نشانی، احداث سرپوشیده سبک برای تأسیسات روی بام مجاز می باشد.

۲۰- کلیه تجاری های موجود در محدوده شهر که دارای پروانه اشتغال به کار مجاز می باشند به قوت خود باقی می باشد.

www.shahrsazionline.com

جدول ۱-۳-۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان در مناطق تجاری

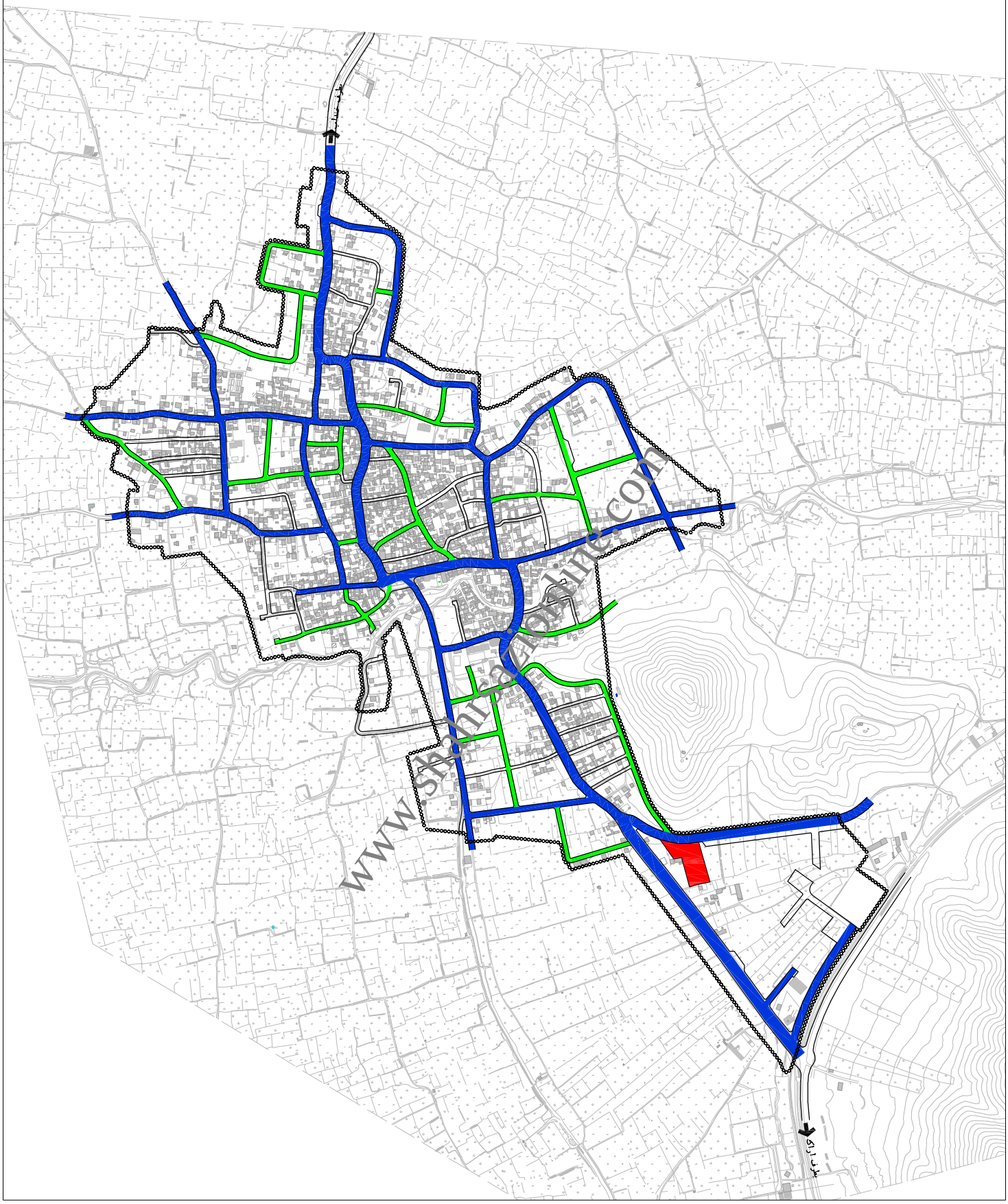
مشخصات منطقه تجاری	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز(درصد)	تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال درصد)	معیار عرض معبر
محورها و گستره های تجاری، در مقیاس محله ای	۱۲۰ درصد	۲ طبقه	۸۰ درصد در طبقه همکف و اول و در طبقه بالاتر حداکثر ۴۰ درصد	در معابر ۱۲ متر به بالا
محورها و گستره های تجاری، در مقیاس شهری و ناحیه ای	۱۸۰ درصد	۳ طبقه	۱۰۰ درصد در طبقه همکف و در طبقات بالاتر حداکثر ۴۰ درصد	در معابر ۱۶ متر به بالا

توضیحات :

- در محورهایی که در بر آنها کاربری بصورت شناور مجاز شناخته شده، تغییر کاربری هر قطعه زمین به تجاری منوط به اخذ موافقت کمیسیون ماده پنج می باشد.
- در بر محورهای بشرح جدول فوق، محل استقرار بنا در قطعات بالاتر از همکف، می بایست همسان با قطعات مجاور در آن محور باشد.
- کلیه تجاری های موجود در محدوده شهر که دارای پروانه اشتغال به کار مجاز می باشند به قوت خود باقی می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com



موضوع نقشه:

پهنه های تجاری

اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی

طرح جامع - تفصیلی شهر جاورسیان

مقیاس : -	شمال قبله
تاریخ: -	شماره نقشه : ۳-۲-۳-۱

پویانقش شهر نما

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۴-۲-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوهٔ استفاده از زمین در منطقهٔ تجاری مسکونی

۱-۴-۲-۳- موارد استفاده از زمین

در محورهایی که در بر آنها کاربری تجاری بصورت شناور مجاز شناخته شده، تغییر کاربری هر قطعه زمین به کاربری تجاری مسکونی منوط به اخذ موافقت کمیسیون ماده پنج بلامانع می باشد. در این صورت قسمتی از اعیانی ملک می بایست به کاربری مسکونی اختصاص یابد.

بقیه موارد استفاده از زمین همانند ضوابط ارائه شده برای مناطق تجاری می باشد.

۲-۴-۲-۳- ضوابط مربوط به تفکیک

ضوابط مربوط به تفکیک در منطقه تجاری مسکونی همانند ضوابط تفکیک در مناطق تجاری می باشد.

۳-۴-۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان در مناطق تجاری مسکونی

۱- در محورها و گستره های تجاری مسکونی در مقیاس شهری و ناحیه ای ،حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۸۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه، حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد در طبقه همکف و در طبقات بالاتر، هر طبقه حداکثر ۴۰ درصد می باشد که می بایست به کاربری مسکونی اختصاص یابد. (تجاری بشرح فوق فقط در طبقه همکف مجاز می باشد) معیار عرض معبر برای این سطح در معابر ۱۶ متر به بالا می باشد.

۲- در محورها و گستره های تجاری مسکونی در مقیاس محله ای، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۲۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه، حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد در طبقه همکف و در طبقات بالاتر، هر طبقه حداکثر ۴۰ درصد می باشد که می بایست به کاربری مسکونی اختصاص یابد. (تجاری بشرح فوق فقط در طبقه همکف مجاز می باشد) معیار عرض معبر برای این سطح در معابر ۱۲ متر به بالا می باشد.

تبصره ۱ : در بر محورهای بشرح فوق اختصاص قطعاتی به کاربری مختلط مجاز می باشد که در آن محور، اعیانی ها از بر محور احداث شده باشد یا قطعه مورد نظر جنوبی باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

تبصره ۲ : در بر محورهای بشرح فوق (بند ۱ و بند۲)، اختصاص قطعاتی به کاربری مختلط مجاز مـی باشـد که در آن محور، اعیانی ها از بر محور احداث شده باشد یا قطعه مورد نظر جنوبی باشد.

تبصره ۳ : در بر محورهای بشرح فـوق (بنـد ۱ و بنـد۲)، محـل اسـتقرار بنـا در طبقـات بـالاتر از همکـف، می بایست همسان با قطعات مجاور در آن محور باشد.

۳- کلیه تجاری مسکونی های موجود در محدوده شهر که بصورت مجاز احداث گردیـده بقـوت خـود بـاقی می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۵-۲-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوهٔ استفاده از زمین در منطقهٔ عمده فروشی و میدان میوه و تره بار

چنانچه در شهر جاورسیان در قسمتی از اراضی شهر کاربری تحت عنوان میدان میوه و تره بار و یا کاربری تحت عنوان منطقه عمده فروشی ایجاد گردد ضوابطی بشرح زیر بر آن حاکم می باشد :

۱ـ۵ـ۲ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

۱ـ در حوزهٔ عمده فروشی همهٔ واحدهای عمده فروشی در زمینهٔ مواد خوراکی به ویژه بنکداری ها و بارفروشی ها و توزیع کنندگان میوه و تره بار می توانند مستقر گردند.

۲ـ احداث سردخانه صرفاً در میدان بار و کاربری انبار مجاز می باشد.

۳ـ واحدهای عمده فروشی پراکنده در سطح شهر پس از تصویب طرح جامع تفصیلی شهر به حوزهٔ مربوطه منتقل می گردند.

۲ـ۵ـ۲ـ۳ـ ضوابط مربوط به تفکیک

۱ـ حداقل مساحت تفکیک زمین برای واحدهای عمده فروشی ۲۵۰ متر مربع است.

۲ـ در تفکیک اراضی عمده فروشی نسبت عرض قطعه زمین به طول آن نباید کمتر از یک به سه باشد.

۳ـ حداقل عرض قطعهٔ تفکیکی در اراضی عمده فروشی ۱۰ متر می باشد.

تبصرهٔ ۱ـ تملک زمین حوزهٔ عمدهٔ فروشی توسط شهرداری و یا به طور مشترک با تعاونی ها و اصناف مربوطه انجام می گیرد. طرح آماده سازی این حوزه توسط شهرداری تهیه و اجرا می گردد و پس از واگذاری زمین به واحدهای عمده فروشی انجام می شود.

تبصره ۲ـ در طراحی حوزهٔ عمده فروشی عرض معابر دسترسی واحدهای عمده فروشی نباید کمتر از ۱۲ متر باشد. دسترسی واحدهای عمده فروشی صرفاً از شبکه های داخلی بلوک تأمین می شود و کسب دسترسی از شبکهٔ پیرامونی ممنوع است.

تبصره ۳ـ در طرح مجموعه عمده فروشی حداقل ۲۵ درصد مساحت زمین به پارکینگ عمومی و فضای سبز اختصاص می یابد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۳ـ۵ـ۲ـ۳ـ ضوابط احداث ساختمان

تراکم ساختمانی در اراضی عمده فروشی به شرح زیر می باشد:

۱ـ حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۲۰ درصد و در دو طبقه می باشد.

۲ـ حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات ۶۰ درصد می باشد.

۳ـ احداث زیرزمین معادل سطح همکف به عنوان انبار مجاز است.

۴ـ حداکثر ارتفاع مفید طبقهٔ همکف در واحدهای عمده فروشی ۶ متر می باشد.

۵ـ احداث نیم طبقه معادل یک سوم مساحت طبقهٔ همکف با کسب دسترسی داخلی بلامانع است.

سطح نیم طبقه جزو تراکم محسوب نمی گردد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۳ـ۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوهٔ استفاده از زمین در منطقهٔ اداری

۱ـ۳ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

۱ـ صورت عملکردهای مجاز در اراضی اداری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی آمده است.

۲ـ کاربری های اداری در نقشه‌های طرح جامع - تفصیلی مشخص گردیده است.

۳ـ استقرار عملکردهای غیر اداری در اراضی با کاربری اداری ممنوع است.

۲ـ۳ـ۳ـ ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱ـ حداقل مساحت قطعهٔ تفکیکی جهت احداث بنای اداری ۲۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد.

۲ـ حداقل مساحت قطعهٔ تفکیکی جهت احداث شعب فرعی ادارات برابر ۵۰۰ متر مربع تعیین می گردد.

۳ـ۳ـ۳ـ ضوابط مربوط به احداث ساختمان در مناطق اداری

در نقشه ۱-۳-۳-۳- پهنه های تثبیت شده اداری مشخص شده است.

۱ـ در پهنه اداری ، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد در طبقات می باشد. (افزایش سطح اشغال در طبقات همکف و زیرزمین به میزان ۱۰۰ درصد به منظور تامین پارکینگ بلامانع می باشد.)

معیار عرض معبر برای این کاربری در معابر ۱۲ متر به بالا می باشد.

۲ـ ارتفاع مفید واحدهای اداری در طبقهٔ همکف حداقل ۳/۶۰ متر و حداکثر ۴/۸۰ متر می باشد.

تبصرهٔ ۱ـ احداث زیرزمین تا دو طبقه مشروط بر رعایت جوانب فنی در زیر طبقه همکف مجاز است.

تبصرهٔ ۲ـ سطح زیرزمین(با ارتفاع مفید حداکثر ۲/۴۰ متر) جزو زیر بنا محسوب نمی گردد.

توضیح: سطح پیلوتی به عنوان طبقهٔ همکف تلقی می گردد.

۳ـ در عملکردهای اداری به ازای هر دویست متر مربع زیربنا حداقل باید یک زوج سرویس بهداشتی(زنانه و مردانه) با تهویه مناسب پیش بینی شود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۴ـ ارتفاع بنا براساس حداکثر مفید هر طبقه و احتساب ۴۰ سانتی متر، ضخامت هر سقف تعیین می گردد.

تبصرهٔ ۱ـ در صورت استفاده از سقف شیبدار ارتفاع بنا حداکثر تا ۱/۲ متر در قسمت تیزهٔ سقف افزایش می یابد.

تبصرهٔ ۲ـ در صورتیکه به دلایل فنی و نیاز به سقف کاذب، ارتفاع بیشتری لازم باشد مراتب باید به تأیید کمیسیون فنی شهرداری برسد.

۵ـ علاوه بر پیش بینی پله، در بناهای سه طبقه و بیشتر باید آسانسور با ظرفیت کافی در نظر گرفته شود.

۶ـ تأسیسات مجاز در بام عبارتند از خرپشته، معادل فضای پله و آسانسور(با حداکثر ارتفاع ۲/۵ متر از روی بام) تجهیزات مربوط به تأسیسات ساختمانی، منبع آب آتش نشانی یا منبع آب ذخیره، آنتن مرکزی و تسهیلات تمیز کردن نما و پنجره ها و موارد مشابه

تبصره: احداث سرپوشیده(سبک) برای تأسیسات روی بام مجاز است. پوشانیدن اطراف این سرپوشیده با مصالح بنائی مجاز نیست.

۷ـ کلیه بدنه های قابل رویت بنا باید نماسازی شوند.

تبصره ۱ـ کلیه ضوابط نماسازی براساس ضوابط نما و سیمای شهر در انتهای ضوابط و مقررات لازم الرعایه می باشد.

۸ـ اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا لازم است.

۹ـ شکل سطح مجاز احداث بنا در قطعه زمین در طبقهٔ همکف محدودیتی ندارد.

۱۰ـ سطح مجاز احداث بنا در طبقات اول و دوم باید در محدودهٔ احداث بنای مسکونی در لبهٔ پلاک مجاور(در صورت وجود) به طوری قرار گیرد که به واحدهای مزبور اشراف نیابد.

۱۱ـ حداقل تعداد پارکینگ باید بر مبنای یک واحد جهت هر پنجاه متر مربع زیر بنا باشد.

تبصره ۱: تامین پارکینگ مورد نیاز در مناطق اداری در همان پلاک الزامی بوده و در صورت عدم تامین پارکینگ از تراکم مجاز زیر بنا کسر می گردد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

تبصره ۲: تامین ۳۰ درصد پارکینگ مورد نیاز در فضای باز محوطه اداری بلامانع می باشد.

۱۲- امکان بهره گیری از نور و تهویه مستقیم برای اطاق های اداری و فضاهای پرتردد اصلی باید امکان پذیر باشد.

۱۳ـ استقرار فعالیت های مشروحه در زیرزمین مجاز است:

بند ۱ـ انبار

بند ۲ـ کارگاه تعمیرات بنا و تأسیسات و تجهیزات مربوط با امکان تهویه

بند ۳ـ موتورخانه با امکان تهویه مستقیم

بند ۴ـ پارکینگ

بند ۵ـ آشپزخانه و فضاهای متعلقه با امکان نور و تهویهٔ مستقیم

بند ۶ـ محل تجهیزات برق و مخابرات

بند ۷ـ سرویس های بهداشتی، دوش و رختکن به تفکیک زنانه و مردانه

بند ۸ـ نهارخوری و محل استراحت کارکنان با امکان تهویه مستقیم

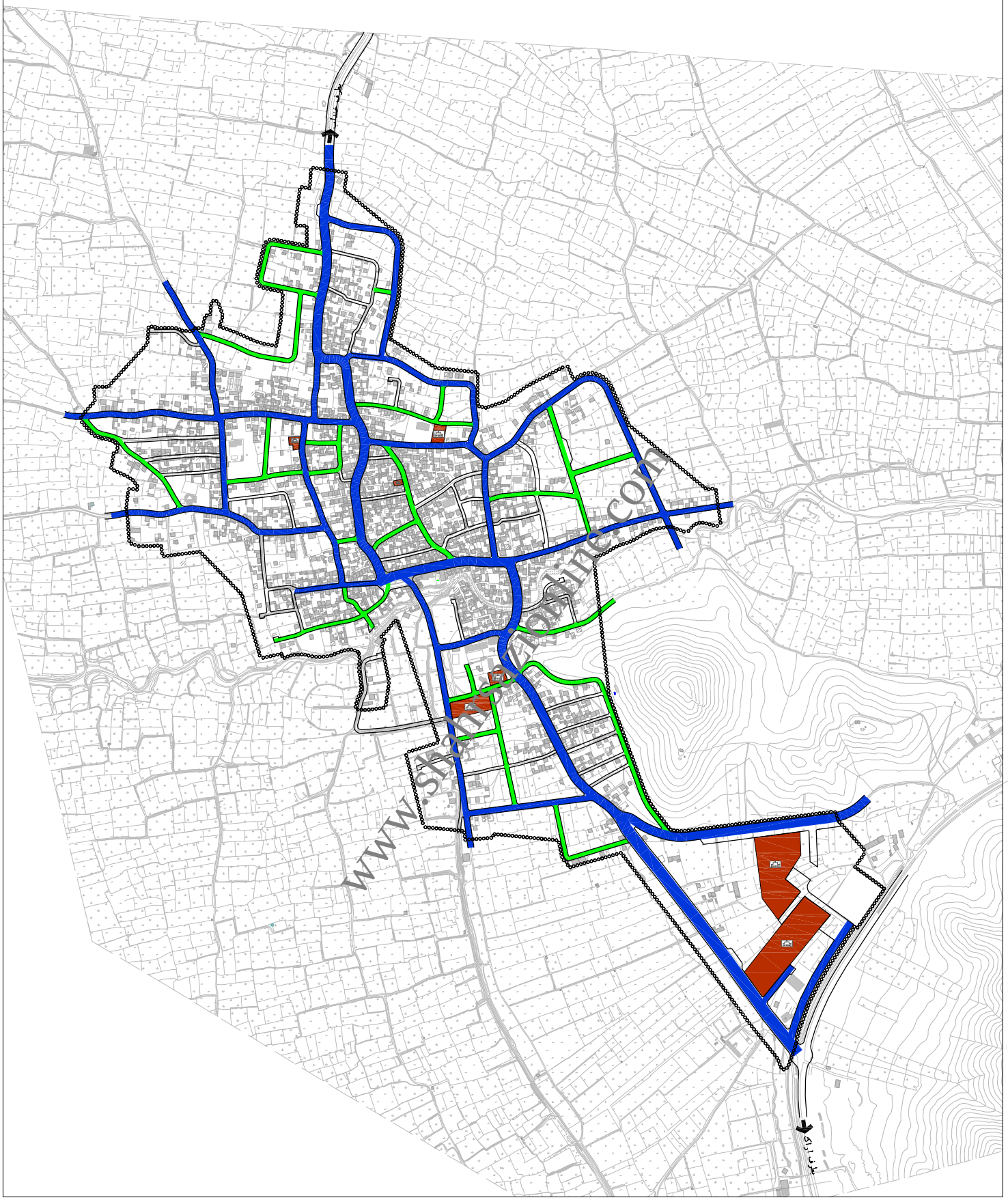
بند ۹ـ سالن های اجتماعات، سخنرانی و فعالیت های مشابه با امکان تهویهٔ مستقیم

بند ۱۰ـ محل اقامت سرایدار و یا مأمورین شبانه روزی(مشروط به نورگیری و تهویهٔ مستقیم و طبیعی)

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com



www.shahrsazionline.com

راهنمـــا :

- پهنه اداری
- محور استقرارخدمات محله ای - ناحیه ای
- محور استقرار خدمات شهری
- محدوده شهر

موضوع نقشه:

پهنه های اداری

اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی
طرح جامع - تفصیلی شهر جاورسیان

مقیاس : -	شمال	پویانقش شهرها
تاریخ: -	شماره نقشه : ۳-۳-۱	

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۴ـ۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری تعمیرگاهی و کارگاهی

۱ـ۴ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

۱ـ در جنوب شرقی شهر جاورسیان مکانی جهت استقرار کارگاه های صنفی غیرمزاحم در نظر گرفته شده است.

۲- احداث و ایجاد صنایع و کارگاه های جدید در داخل محدودهٔ شهر و به صورت پراکنده در حریم شهر ممنوع بوده بجز مواردی که دارای موافقت اصولی و مجوز می باشند .

۳ـ با توجه به ضرورت وجود برخی از خدمات در داخل شهر، واحدهای خدماتی مانند تعویض روغن، پنچرگیری و نجاری می توانند در سطح بافت شهر باقی بمانند(کسب دسترسی برای ایجاد واحدها از کوچه ها مجاز نمی باشد).

۴ـ مکان کارگاه هایی که در داخل محدودهٔ طرح جامع - تفصیلی دارای پروانهٔ ساخت تجاری هستند در صورت انتقال فعالیت به حوزهٔ کارگاهی کماکان تجاری خواهد بود.

۵ـ کارگاه هایی که دارای پروانه کارگاهی یا انبار هستند و مساحت آنها کمتر از ۲۵۰ متر مربع می باشد در صورت توافق با شهرداری و پرداخت حقوق شهرداری در صورت حائز بودن شرایط تجاری و سایر مقررات مربوط به کاربری های تجاری می توانند با کاربری تجاری فعالیت نمایند.

۲ـ۴ـ۳ـ ضوابط مربوط به تفکیک

۱ـ حداقل مساحت تفکیک در حوزه های کارگاهی ۲۰۰ مترمربع می باشد.

۲- حداقل عرض قطعه تفکیکی در بر هر گذر ۱۰ متر می باشد.

تبصرهٔ ۱ـ دسترسی به منطقهٔ کارگاهی از طریق یک شبکهٔ ورودی مستقل و در صورت ضرورت به صورت غیرهمسطح تأمین می شود. شبکهٔ خروجی منطقهٔ کارگاهی نیز می تواند به صورت توأم با شبکهٔ ورودی و یا مستقل از آن به صورت غیرهمسطح طراحی و اجرا شود.

تبصرهٔ ۲ـ دسترسی به قطعات کارگاهی و سایر فعالیت های داخلی حوزهٔ کارگاهی از شبکهٔ داخلی منطقه کارگاهی تأمین می شود. کسب دسترسی کارگاه ها به طور مستقیم از شبکه های بیرونی ممنوع می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

تبصرهٔ ۳ـ برای جداسازی فعالیت حوزهٔ کارگاهی و جلوگیری از تأثیر مستقیم آن بر شبکه یا جادهٔ اصلی دسترسی حوزهٔ کارگاهی، در زمان تهیهٔ طرح تفکیکی و آماده سازی این حوزه پیش بینی حریم سبز با عمق حداقل ۱۰۰ متر از لبهٔ حریم جادهٔ اصلی تا حوزهٔ کارگاهی الزامی است.

۳ـ۴ـ۳ـ ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱ـ در محور و گستره های کارگاهی ـ تولیدی، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۰۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد می باشد.

۲ـ ارتفاع مفید طبقهٔ همکف بین ۴/۸ متر تا ۶ متر و ارتفاع مفید طبقهٔ اول بین ۳/۶ متر تا ۴ متر می باشد.

تبصرهٔ ۱ـ در صورت استفاده از سوله ارتفاع مفید آن در طرفین سوله حداکثر ۱۰/۸ متر و حداکثر ارتفاع مفید سقف سوله در قسمت تیزه ۱۲ متر می باشد.

تبصرهٔ ۲ـ ایجاد بالکن در طبقهٔ همکف کارگاه ها در قسمت انتهائی با حداکثر ۳۰ درصد مساحت همکف مجاز می باشد.

۳ـ شکل «سطح مجاز احداث بنا» محدودیتی ندارد.

۴ـ برای کارگاه های کوچک پیش بینی حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است.

۵ـ برای کارگاه های متوسط پیش بینی حداقل دو واحد پارکینگ الزامی است.

۶ـ برای کارگاه های بزرگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا پیش بینی یک واحد پارکینگ الزامی است.

تبصرهٔ ۱ـ در کارگاه های متوسط و بزرگ، پارکینگ ها می تواند در فضای باز قرار گیرد.

تبصرهٔ ۲ـ مساحت هر پارکینگ ۲۵ متر مربع در نظر گرفته می شود.

۷ـ حداقل ۲۰ درصد فضای باز کارگاه های متوسط و بزرگ باید به فضای سبز اختصاص داده شود.

۸ـ برای فضاهای کارگاهی تولیدی، نور و تهویهٔ مستقیم باید پیش بینی شود.

۹ـ احداث زیر زمین در حد مساحت همکف در کارگاه ها مجاز می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۰ـ استقرار فعالیت های مشروحه زیر در زیرزمین مجاز است:

بند ۱ـ انبار

بند ۲ـ کارگاه تعمیرات بنا و تأسیسات و تجهیزات مربوط با امکان تهویه

بند ۳ـ موتورخانه تأسیسات و تجهیزات مربوطه با امکان تهویهٔ مستقیم

بند ۴ـ پارکینگ

بند ۵ـ سرویس های بهداشتی، دوش و رختکن به تفکیک زنانه و مردانه

بند ۶ـ نهارخوری و محل استراحت کارگران با امکان تهویه مستقیم

بند ۷ـ محل اقامت سرایدار(مشروط به نورگیری و تهویهٔ طبیعی)

۱۱ـ رعایت ضوابط ادارهٔ بهداشت الزامی است.

۱۲ـ ارتفاع بنا بر اساس حداکثر مجاز هر طبقه و احتساب حداکثر ۴۰ سانتی متر ضخامت هر سقف تعیین می گردد.

تبصره: در صورت استفاده از سقف شیبدار ارتفاع بنا حداکثر تا ۱/۲ متر در قسمت تیزهٔ سقف افزایش می یابد.

۱۳ـ تأسیسات مجاز در بام عبارتند از: خرپشته معادل فضای پله و آسانسور بار(در صورت تعبیهٔ آسانسور) با حداکثر ارتفاع ۲/۵ متر از روی بام و تجهیزات مربوط به تأسیسات گرمائی و سرمائی، منبع آب آتش نشانی یا منبع ذخیرهٔ آب.

۱۴ـ کلیهٔ بدنه های قابل رویت بنا باید نماسازی شوند.

تبصره ۱ـ کلیه ضوابط معماری و سیمای شهری که در انتهای گزارش ضوابط و مقررات ارائه گردیده، لازم الرعایه می باشد.

۱۵ـ اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا لازم است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۵ـ۳ـ ضوابط و مقررات در پهنه حفاظت (سبز و باز)

۱ـ۵ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

قسمت هایی از شهر متشکل از عرصه های سبز و باز عمومی و خصوصی، و حرایم و پهنه های حفاظت ویژه در محدوده شهر است که باتوجه به نقش و اهمیت این پهنه ها در ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری، ساخت و ساز در آنها طبق قوانین و مقررات مربوطه مجاز اما بسیار محدود بوده و عمدتاً مربوط به فعالیت های توسعه گردشگری و تفرج ، مدیریت بحران و .... می باشد.

موقعیت فضاهای سبز عمومی ، فضای سبز خصوصی و فضای سبز حفاظتی در نقشه ۱-۵-۳ مشخص شده است.

در محل هایی که به صورت کاربری فضای سبز عمومی مشخص شده اند، خدمات وابسته به فضای سبز عمومی مثل کاربری ورزشی(بصورت باز)،استقرار عملکردهای خدماتی نظیر فرهنگی، مذهبی، تأسیسات و تجهیزات شهری(مربوط به پارک)، پذیرایی و تفریحی مشروط به رعایت موارد زیر مجاز میباشند:

- رعایت حداکثر ده درصد سطح به عنوان سطح مجاز احداث بنا
- رعایت حداکثر ۲۰ درصد سطح جهت کاربری ورزشی در فضای باز

۲ـ۵ـ۳ـ ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱ـ در اراضی دارای کاربری فضای سبز و پارک، اعم از موجود یا پیشنهادی هرگونه تفکیک ممنوع است.

۲ـ حداقل ساخت قطعه زمین پارک و فضای سبز در رده محله ۱۵۰۰ مترمربع و در رده ناحیه و شهر ۵۰۰۰مترمربع می باشد.

تبصره: حداقل مساحت قطعه زمین پارک و فضای سبز در مرکز واحدهای همسایگی ۵۰۰ مترمربع می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۳ـ۵ـ۳ـ ضوابط مربوط به احداث ساختمان در پهنه حفاظت (سبز و باز)

۱ـ در پهنه فضای سبز عمومی شامل پارکهای شهر و در پارک های جنگلی، هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال و صرفاً با طرح های ویژه مصوب مجاز است.

۲ـ در پهنه فضای سبز خصوصی شامل باغات و اراضی مزروعی (واقع در حریم شهر) آخرین مصوبه قانون حفظ اراضی باغات و کشاورزی در ساخت و سازها ملاک عمل قرار می گیرد.

۳ـ در پهنه فضای سبز خصوصی شامل باغات و اراضی مزروعی داخل محدوده طرح پیشنهادی ، تبدیل و تفکیک باغات داخل محدوده طرح ، براساس رعایت مفاد مصوبه ۱۳۷۸/۱۲/۲ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران می باشد.

ضوابط ساخت و ساز در کاربری باغات داخل محدوده طرح جامع تفصیلی شهر جاورسیان مطابق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری می باشد.

ضوابط ماده ۱۴ قانون زمین شهری در بند ۳-۱۰ (ضوابط استفاده از زمین در پهنه های حریم شهر) این گزارش درج گردیده است.

۴ـ در پهنه فضای سبز حفاظتی و در پهنه حریم راه ها ، بزرگراه ها ، رودها و ... هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط سازمان مربوطه می باشد.

۵ـ فقط احداث عملکردهای زیر در کاربری فضای سبز و پارک مجاز می باشد : اماکن فرهنگی و اجتماعی، کتابخانه و کتابفروشی، موزه، نمایشگاه فرهنگی و هنری، رستوران و چایخانه و مشابه، گلخانه، ساختمان اداری و نگهبانی پارک، مسجد، سرویس های بهداشتی و ساختمان تأسیسات و تجهیزات فنی، فضاهای تفریحی کودکان، فضاهای ورزشی(به صورت روباز)، تئاتر و سینمای کودکان و آتلیه هنری

۶ـ در کاربری فضای سبز و پارک‌ها حداکثر ضریب اشغال ۱۰ درصد قطعه زمین باتراکم ساختمانی ۱۰درصد می باشد.

۷ـ دسترسی ساختمان هایی که داخل پارک ها و فضای سبز ساخته می شوند ، به صورت مستقیم و بلافاصله به معابر پیرامون پارک مجاز نمی باشد .

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

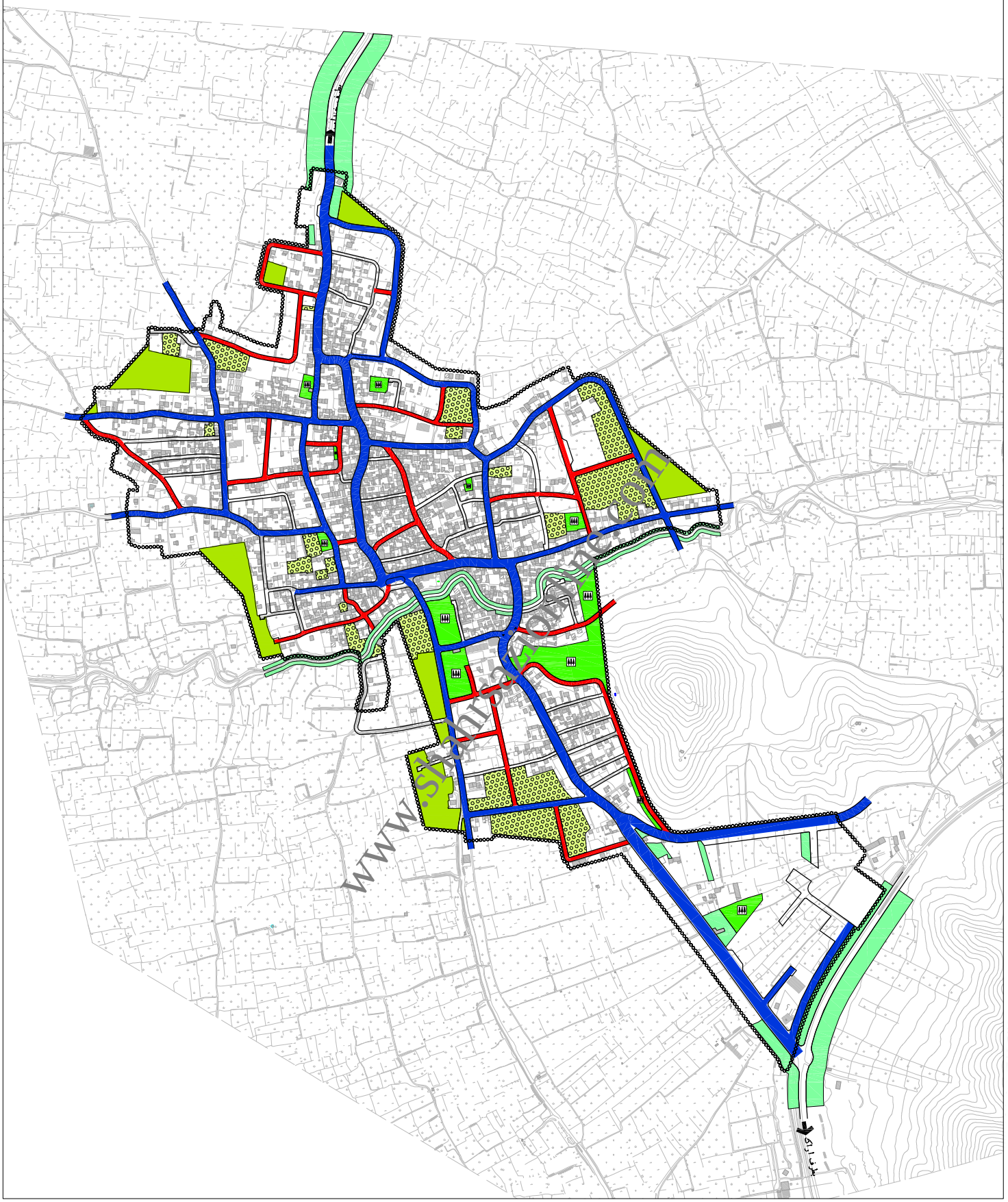
۸ـ علاوه براینکه پارکینگ های حاشیه معابر پیرامون پارک ها به استفاده کنندگان از پارک ها اختصاص دارد ، تامین حداقل فضای پارکینگ اضافی در اراضی پارک به ازای هر ۱۰۰۰ مترمربع سطح پارک یک پارکینگ لازم می باشد .

۹ـ احداث دیوار و حصار به دور اراضی پارک ها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است .

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com



راهنمـــا :

- پهنه حریم
- پهنه پارک و فضای سبز
- پهنه کشاورزی
- پهنه باغات
- محور استقرارخدمات محله ای - ناحیه ای
- محور استقرار خدمات شهری
- محدوده شهر

موضوع نقشه:

پهنه های سبز و حفاظتی

اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی

طرح جامع - تفصیلی شهر جاورسیان

مقیاس : -	شمال قبله
تاریخ: -	شماره نقشه : ۳-۵-۱

پویانگر شهرسازی

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۶ـ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه اراضی آموزشی

اراضی منطقه آموزشی برای ایجاد واحدهای آموزشی مانند مهدکودک ، آمادگی ، دبستان ، راهنمایی ، دبیرستان ، هنرستان ، آموزشکده ، مدارس ویژه نابینایان ، کودکان استثنائی و استفاده های مشابه درنظر گرفته شده است .

۱ـ۶ـ۳ ـ موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز در منطقه آموزشی

کاربری های مجاز در منطقه آموزشی به شرح زیر می باشند : احداث بناها و زمین های ورزشی وابسته به آموزش و پرورش ، احداث خوابگاه های وابسته به آموزش و پرورش ، احداث بناهای فرهنگی و تربیتی وابسته به آموزش و پرورش ، احداث موسسات آموزشی و تعلیماتی به غیراز واحدهای آموزشی عمومی .

تبصره : احداث خوابگاه وابسته به آموزش و پرورش با موافقت و تصویب کمیسیون طرح جامع - تفصیلی انجام می پذیرد .

۲ـ۶ـ۳ ـ ضوابط تفکیک اراضی در منطقه آموزشی

سطح مورد نیاز قطعات آموزشی در حوزه مسکونی ، مراکز شهری و مجتمع های آموزشی با عنایت به تعداد دانش آموزان و سرانه هریک از گروهها طبق ضوابط سازمان توسعه و تجهیز مدارس محاسبه می گردد . رعایت اصول ایمنی ، نورگیری و ضوابط عمومی فضاهای آموزشی الزامی است .

۱- دور بودن فضاهای آموزشی از مراکز پر سرو صدا و پر رفت و آمد ضروری است

۲- دسترسی به فضاهای آموزشی از خیابان های درجه ۳ و خیابان های دسترسی مجاز می باشد.

۳- استفاده از نور طبیعی برای کلاس ها ضروری است .

۴- در تفکیک های جدید و طرح های آماده سازی زمین ، محلی به عنوان پارکینگ‌جهت توقف کوتاه مدت اتومبیل مراجعین‌در مجاورت کاربری آموزشی در نظر گرفته شود.مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد .

۵- حداقل زمین مورد نیاز برای مهدکودک ، آمادگی ۵۰۰ مترمربع در مرکز محله

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۸- حداقل زمین مورد نیاز برای دبستان شهری به تفکیک کلاس درس براساس استانداردهای گروه نوسازی و تجهیز مدارس طبق جدول شماره ۱-۲-۶-۳ می باشد .

جدول شماره ۱-۲-۶-۳ حداقل زمین مورد نیاز برای دبستان شهری

ردیف	تعداد کلاس	حداقل زمین مورد نیاز
۱	۵ کلاسه	۱۳۵۰ مترمربع
۲	۱۰ کلاسه	۲۰۵۰ مترمربع
۳	۱۵ کلاسه	۳۰۰۰ مترمربع
۴	۲۰ کلاسه	۳۷۰۰ مترمربع
۵	۲۵ کلاسه	۴۰۰۰ مترمربع

۷ـ حداقل زمین مورد نیاز مقطع راهنمایی تحصیلی شهری به تفکیک کلاس درس براساس استانداردهای گروه نوسازی و تجهیز مدارس طبق جدول شماره ۲-۲-۶-۳ می باشد.

جدول شماره ۲-۲-۶-۳ حداقل زمین مورد نیاز برای مدارس راهنمائی شهری

ردیف	تعداد کلاس	حداقل زمین مورد نیاز
۱	۳ کلاسه	۱۵۰۰ مترمربع
۲	۶ کلاسه	۱۶۰۰ مترمربع
۳	۹ کلاسه	۱۸۰۰ مترمربع
۴	۱۲ کلاسه	۲۳۰۰ مترمربع
۵	۱۵ کلاسه	۲۸۰۰ مترمربع
۶	۱۸ کلاسه	۳۲۵۰ مترمربع
۷	۲۴ کلاسه	۳۷۰۰ مترمربع

۸- حداقل زمین مورد نیاز برای دبیرستان ۴۰۰۰ مترمربع و در بافت خالی ۶۰۰۰ مترمربع

۹- حداقل زمین مورد نیاز برای هنرستان ها و آموزشکده ها ۱۰۰۰۰ مترمربع می باشد . البته ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش و گروه نوسازی و تجهیز مدارس در این خصوص ارجح می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۳ـ۶ـ۳ ـ ضوابط احداث بنا در منطقه آموزشی

۱- احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (گروه نوسازی و تجهیز مدارس) می باشد .

۲- حداکثر سطح اشغال همکف در دبستان ها ۵۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع ۲ طبقه و در مدارس راهنمایی و دبیرستان ها ۴۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع ۳ طبقه (بدون احتساب زیرزمین) تعیین می شود .

۳- حداکثر تراکم زیربنا در طبقات در اراضی آموزشی برای دبستان ۱۰۰درصد و برای راهنمایی و دبیرستان ۱۲۰ درصد عرصه می باشد . محل استقرار بنا باتوجه به بهره گیری از نور و تهویه طبیعی مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس ها و عدم اشراف به واحدهای مسکونی مجاور تعیین می گردد.

۴- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز برای بناهای آموزشی به شرح زیر می باشد :

* به ازای هر ۱۲۵ مترمربع زیربنای کل واحد آموزشی مقطع ابتدایی یک واحد پارکینگ .
* به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل واحد آموزشی مقطع راهنمایی یک واحد پارکینگ .
* به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنای کل واحد آموزشی مقطع متوسطه یک واحد پارکینگ .

۵- حداکثر سطح اشغال همکف و حداکثر تراکم زیربنا در طبقات در اراضی آموزشی برای هنرستان آموزشکده فنی و سایر ابنیه آموزشی طبق ضوابط گروه نوسازی و تجهیز مدارس می باشد .

۶- وسعت حیاط اصلی به صورت یکپارچه نباید کمتر از ۳۰درصد سطح قطعه زمین آموزشی باشد .

۷- کلیه بدنه های قابل رویت بنا باید طراحی و نماسازی شوند .

۸- سطح زیر زمین و پیلوتی با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر جزء زیربنا محسوب نمی شود .

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۴ـ۶ـ۳ ـ ضوابط ایجاد واحدهای آموزشی غیرانتفاعی

۱- حداقل مساحت زمین و زیربنای واحدهای آموزشی غیرانتفاعی در مقاطع تحصیلی مختلف باتوجه به ضوابط و نظر گروه نوسازی و تجهیز مدارس استان تعیین می شود .

۲- عرض معبر دسترسی واحدهای آموزشی غیرانتفاعی از ۱۲ متر نباید کمتر باشد . استقرار واحدهای آموزشی غیرانتفاعی در معابر و کوچه های با عرض کمتر از مقدار فوق مجاز نمی باشد .

۳- واحدهای آموزشی غیرانتفاعی بهتر است در مرکزیت محلات و در مجاورت کاربری های عمومی مرکز محله یا مرکز ناحیه مکانیابی شوند . ضمناً این واحدها حتی الامکان با واحدهای مسکونی همجوار نباشند . برای رفع مزاحمت توصیه می شود واحدهای آموزشی غیرانتفاعی در صورت امکان با کوچه ای از واحدهای مسکونی مجزا گردند.

۴- چنانچه دایرکنندگان موسسات آموزشی غیرانتفاعی بخواهند واحد آموزشی خود را در ساختمان های موجود مستقر نمایند ، این ساختمان ها باید از نظر رعایت مسائل فنی و اجرایی و آیین نامه های استحکام بنا و بویژه آئین نامه طرح ساختمان ها در برابر زلزله (استاندارد ۲۸۰۰ ایران) و سایر ضوابط مصوب گروه نوسازی و تجهیز مدارس مورد تآیید قرار گیرند .

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۷ـ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه آموزش، تحقیقات و فناوری

۱ـ۷ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

۱- صورت استفاده های مجاز در اراضی آموزش، تحقیقات و فناوری (آموزش عالی) در منطقه بندی اراضی مشخص گردیده است .

۲- نوسازی و تکمیل واحدهای آموزشی موجود که بصورت مجتمع های آموزشی ساخته شده اند به منظور تطبیق با ضوابط و مقررات سازمان های ذیربط و وزارت علوم ، تحقیقات و فنآوری مجاز است .

اراضی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی ، برای کاربری آموزش عالی در مقیاس شهری و منطقه ای در نظر گرفته شده جهت استقرار این کاربری مجاز می باشد .

۳- دسترسی به کاربری آموزش عالی و حرفه ای از خیابان های درجه ۲ و ۳ مجاز می باشد . در صورت کسب دسترسی از معابر درجه ۱ پیش بینی فضاهای لازم برای ایجاد شرایط ایمنی الزامی است .

تبصره : در کاربری آموزش عالی و حرفه ای و در داخل مجموعه های آموزش عالی ایجاد فضاهای ورزشی، فرهنگی، مذهبی، اداری، خوابگاه های اساتید و دانشجویان و سایر فضاهای مورد نیاز و وابسته به عملکرد آموزش عالی طبق طرح و برنامه جامع واحدهای آموزش عالی مجاز می باشد.

۲ـ۷ـ۳ ـ ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱- تفکیک اراضی با کاربری آموزش عالی و حرفه ای مجاز نیست .

۲- حداقل وسعت اراضی مورد نیاز جهت عملکردهای کاربری آموزش عالی براساس نرم ها (معیارها) و استانداردهای وزارت علوم ، تحقیقات و فن آوری در قالب مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می گردد .

۳ـ۷ـ۳ـ ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱ـ حداکثر ضریب اشغال در طبقه همکف در واحدهای آموزش عالی ۴۰درصد مساحت زمین است .

۲ـ حداکثر تراکم ساختمانی کاربری های آموزش عالی و حرفه ای ۲۰۰ درصد و حداکثر ۵ طبقه‌می باشد.

۳ـ ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متراست. ضخامت سقف به این ارتفاع اضافه می شود .

تبصره :سالن های اجتماعات، سرپوشیده های ورزشی و یا آزمایشگاههای خاص مشمول این محدودیت نمی باشند .

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۴ـ شکل سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد .

۵ـ در استقرار بناهای آموزش عالی موارد زیر باید رعایت گردد :

بند ۱- بهره گیری از نور و تهویه مستقیم جهت فضاهای اصلی و کلاس ها

بند ۲- عدم اشراف و عدم مزاحمت برای واحدهای مسکونی مجاور

بند ۳- تأمین حداقل پارکینگ برمبنای هر ۷۵ مترمربع زیربنای کل فضاهای آموزشی ، اداری و خدمات جنبی یک واحد پارکینگ

بند ۴- سطح هر واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع (شامل پارک و مانور) می باشد.

۶ـ در صورت تامین نور و تهویه کلاس ها از پاسیو و یا فضای باز محصور حداقل عرض فضای مزبور نباید کمتر از ۹ متر باشد .

۷ـ استقرار عملکردهای مشروحه زیر در زیرزمین مجاز است:

بند ۱- انبارها

بند ۲- موتورخانه

بند ۳- کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان

بند ۴- واحد چاپ و تکثیر کتب و جزوات

بند ۵- پارکینگ

بند ۶- سرویس های بهداشتی شامل توالت ، دستشویی ، رختکن

بند ۷- آشپزخانه و فضاهای متعلقه

بند ۸- فضاهای ورزشی کوچک برای اوقات فراغت

بند ۹- آزمایشگاه ها و کلاس های کارگاهی (مشروط به نورگیری و تهویه مستقیم)

بند ۱۰ – محل اقامت نگهبان یا سرایدار (مشروط به نورگیری و تهویه مستقیم)

تبصره : سطح زیرزمین و پیلوتی با ارتفاع مفید حداکثر ۲/۴۰ متر جزو زیربنا محسوب نمی گردد.

۸ـ تأسیسات حرارتی و برودتی ساختمان های آموزشی باید به صورت سیستم مرکزی باشد .

۹ـ دسترسی به بام نباید توسط دانشجویان امکانپذیر باشد .

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۰ـ ارتفاع بنابراساس حداکثر ارتفاع مفید هر طبقه و حداکثر ۵ طبقه تعیین می گردد.

تبصره: در صورت استفاده از سقف شیبدار، ارتفاع بنا در قسمت تیزه سقف حداکثر تا ۱/۲ متر قابل افـزایش می باشد .

۱۱ـ علاوه بر پیش بینی پله، برای بناهای بیش از سه طبقه باید آسانسور در نظر گرفته شود.

۱۲ـ تاسیسات مجاز در بـام عبارتنـد از: خرپشـته معـادل فضـاهای پلـه هـا و آسانسـورها(بـا حـداکثر ۲/۵ مترارتفاع)، تجهیزات مربوط به تاسیسات حرارتی و برودتی، منبع آب آتـش نشـانی یـا منبـع آب ذخیـره و موارد مشابه.

تبصره: احداث سرپوشیده سبک برای تأسیسات روی بام مجاز می باشد.

۱۳ـ اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه لازم است.

۱۴ـ ساختمان های با کاربری آموزش عالی باید با فصل سوم ضوابط و مقررات شهرسـازی و معمـاری بـرای عبور و مرور معلولین (مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) تطبیق داده شود.

۴ـ۷ـ۳ـ ضوابط ایجاد خوابگاه های دانشجویی و سایر خوابگاه ها

۱- خوابگاه ها در مراکز ناحیه و در نقاط دیگر شهر با نقش و عملکرد شهری می توانند استقرار یابند.

۲- از نظر همجواری، خوابگاه ها در مجاورت فضاهای عمومی مانند فضاهای سبز، فرهنگی، ورزشـی، اداری می توانند قرار گیرند.

۳- بهترین موقعیت برای ایجاد خوابگاه های دانشجویی، استفاده از زمین های با کاربری آموزش عالی و در داخل سایت های دانشگاهی است که از نظر همجواری، دسترسی و عملکـرد مناسـب تـرین شـرایط را دارند.

۴- استقرارخوابگاه‌های‌دانشجویی در بافت های مسکونی‌ودرمجاورت واحدهای مسکونی مجاز نمی باشد.

۵- حداقل عرض معبر دسترسی برای خوابگاه های دانشجویی در داخل بافت شهری ۱۶ متر می باشد.

۶- در داخل مجموعه خوابگاه تامین فضاهای عمومی مانند پارکینـگ، سـالن یـا فضـای غـذاخوری، محـل مطالعه جمعی، کتابخانه و ... ضروری می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۷- حداقل مساحت زمین برای ایجاد خوابگاه در داخل بافت شهری ۵۰۰۰ مترمربع می باشد.

۸- حداکثر ضریب اشغال همکف و در طبقات ۷۰ درصد می باشد.

۹- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۸۰ درصد و حداکثر طبقات ۴ طبقه می باشد.

۱۰- احداث پیلوتی در طبقه همکف برای تامین پارکینگ بلامانع می باشد.

۱۱- در طراحی خوابگاه ها رعایت شرایط لازم ازنظر عدم اشراف و مزاحمت برای پلاک های همجوار الزامی است.

۱۲-تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای خوابگاهی الزامی است. پارکینگ مورد نیاز خوابگاه در زیرزمین و یا در پیلوتی می تواند ایجاد شود.

۱۳-مساحت هر پارکینگ (شامل محل پارک ، محل مانور و دسترسی های جانبی) ۲۵ مترمربع درنظر گرفته می شود.

۱۴- پنجاه درصد سطح فضای باز در خوابگاه به فضای سبز و کاشت درخت اختصاص می یابد. مابقی فضای باز به عبور پیاده، محل تجمع و نشستن و فضای بازی تخصیص می یابد.

۱۵- شکل سطح مجاز احداث بنای خوابگاه در طبقه همکف محدودیتی ندارد ولی در طبقات فوقانی به طوری قرار می گیرد که به واحدهای همجوار اشراف و دید نداشته باشد .

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۸ـ۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاه از زمین در منطقه اراضی فرهنگی-هنری

اراضی دارای کاربری فرهنگی برای احداث مراکز فرهنگی، کتابخانه، سالن های نمایش(فیلم و تئاتر)، سالن اجتماعات، نمایشگاه های هنری، موزه، فرهنگسرا، مراکز و کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان و ... پیش بینی شده است. اماکن، عرصه آثار و محوطه های تاریخی و باستانی جزء کاربری فرهنگی محسوب می شود.

۱ـ۸ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

- استفاده ها ی مجاز در منطقه فرهنگی

۱- کاربری فرهنگی در مقیاس محله ای در پهنه های تعیین شده جهت استقرار خدمات محله ای قرار می گیرد و در هنگام تهیه طرح جامع تفصیلی در این فضاها تثبیت می گردد . لازم به ذکر است که در هنگام تهیه طرح جامع - تفصیلی استقرار کاربری فرهنگی با نقش و عملکرد شهری بلامانع می باشد.

۲- صورت استفاده های مجاز در اراضی فرهنگی در قسمت منطقه بندی مشخص گردید، معذلک استفاد های زیر نیز با داشتن طرح مصوب امکان پذیر می باشد و فضاهای سبز و باز بصورت پارک توام با فضاهای فرهنگی، فضاهای جانبی توام با فضاهای فرهنگی مانند رستوران، غذاخوری، تریا، غرفه های فروش صنایع دستی محلی، کتاب، نشریات و محصولات فرهنگی.

۲ـ۸ـ۳ـ ضوابط تفکیک اراضی در منطقه فرهنگی-هنری

۱- حداقل مساحت اراضی برای کاربری فرهنگی در مراکز محله ها ۵۰۰ مترمربع، در مراکز شهری بین ۲۵۰۰ مترمربع تا ۵۰۰۰ مترمربع می باشد.

۲- دسترسی به عملکردهای فرهنگی در مراکز شهری و ناحیه ای از طریق معابر درجه دو و درجه سه و در مراکز محله از طریق معابر درجه ۳ و خیابان های دسترسی مجاز می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۳ـ۸ـ۳ـ ضوابط مربوط به احداث بنا در منطقه فرهنگی

۱- حداکثر زیربنای مجاز برای اراضی فرهنگی در مراکز محله ها ۸۰درصد مساحت زمین و حداکثر سطح اشغال همکف ۴۰درصد مساحت زمین و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه می باشد.

۲- حداکثر زیربنای مجاز برای اراضی فرهنگی در مراکز شهری ۱۲۰ درصد مساحت زمین و حداکثر سطح اشغال همکف ۴۰درصد مساحت زمین و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه می باشد.

۳- حداکثر زیربنای مجاز برای سینما و تئاتر ۱۴۰ درصد مساحت زمین و حداکثر سطح اشغال همکف ۸۰درصد مساحت زمین و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه می باشد.

۴- در کاربری فرهنگی، حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. سالن های اجتماعات و نمایش و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمی باشد.

۵- در مراکز محله ها و نواحی سطح مجاز احداث بنا در طبقات دوم و سوم باید در محدوده احداث بنای پلاک های مسکونی مجاور باشد به طوری که به واحدهای مسکونی مجاور مشرف نباشند.

۶- حداقل تعداد پارکینگ برمبنای هر یکصد مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ تعیین و پیش بینی می گردد.

۷- احداث زیرزمین و پیلوتی (با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر) جزز زیربنا محسوب نمی گردد.

۸- کلیه بدنه های قابل رویت بنا باید طراحی و نماسازی شود.

تبصره ۱ـ کلیه ضوابط معماری و سیمای شهری که در انتهای گزارش ضوابط و مقررات ارائه گردیده، لازم الرعایه می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۹ـ۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه مذهبی

۱ـ۹ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

۱- صورت عملکردهای مجاز برحسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی آورده شده است.

۲- کاربری مذهبی در مقیاس محله ای در پهنه های تعیین شده جهت استقرار خدمات محله ای قرار می گیرد و در هنگام تهیه طرح جامع - تفصیلی در این فضاها تثبیت می گردد.

۲ـ۹ـ۳ـ ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱- حداقل مساحت مجاز قطعه زمین برای کاربری مذهبی در مراکز محله ها ۵۰۰ مترمربع ، مراکزناحیه و شهری بین ۲۵۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع می باشد .

۲- دسترسی به اماکن مذهبی رده های مختلف تقسیمات شهری به شرح زیر می باشد :

بند ۱- رده محله از خیابان های ۱۲ متر و بالاتر

بند ۲- رده مراکز شهری و بالاتر از خیابان های ۱۶ متر و بالاتر

۳ـ۹ـ۳ـ ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز اماکن مذهبی ۱۰۰درصد می باشد .

۲- ضریب اشغال جهت محاسبه سطح مجاز احداث بنا در مراکز محله ۵۰درصد و در سایر مراکز شهری رده بالاتر ۳۰درصد مساحت زمین می باشد .

۳- شکل سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد .

۴- حداقل تعداد پارکینگ برمبنای هر ۵۰ مترمربع زیربنا یک واحد و سطح هر واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع (شامل محل پارک و مانور) می باشد .

۵- استقرار عملکردهای زیر در زیرزمین مجاز است :

بند ۱- انبار

بند ۲- موتورخانه

بند ۳- پارکینگ

بند ۴- سرویس های بهداشتی وضوخانه به تفکیک زنان و مردان

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

بند ۵- سالن های نمایش فیلم و یا برگزاری سخنرانی مشروط به تامین نور و تهویه طبیعی مستقیم

بند ۶- محل اقامت خادم و یا سرایدار مشروط به تامین نور و تهویه طبیعی مستقیم

تبصره ۱ : احداث زیرزمین تا دو طبقه در زیر طبقه همکف مجاز است .

تبصره ۲ : سطح زیرزمین و پیلوتی (با ارتفاع مفید ۲/۴۰) جزو زیربنا محسوب نمی گردد .

۶- ارتفاع بناهای مذهبی ضمن رعایت جوانب فنی محدودیتی ندارد .

۷- برای تاسیسات حرارتی و برودتی مساجد ، باید سیستم تهویه مطبوع درنظر گرفته شود .

۸- کلیه تاسیسات و مستحدثاتی که بطور معمول در روی بام قرار گرفته و یا تعبیه می شوند ، باید در ادغام با معماری بنای مذهبی بوده و نباید در معرض دید باشند .

۹- کلیه سطوح نمایان ساختمان ها که از داخل معابر قابل مشاهده است نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب و به طرز مناسب و زیبا نماسازی شود .

تبصره ۱ـ کلیه ضوابط معماری و سیمای شهری که در انتهای گزارش ضوابط و مقرراتارائه گردیده، لازم الرعایه می باشد.

۱۰-اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا لازم است .

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۰ـ۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه تفریحی-گردشگری

۱ـ۱۰ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

۱- صورت عملکردهای مجاز برحسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی آمده است.

۲- کاربری پذیرایی و جهانگردی در مقیاس محله ای در پهنه های تعیین شده جهت استقرار خدمات محلـه ای قرار می گیرد و در هنگام تهیه طرح جامع - تفصیلی در این فضاها تثبیت می گردد . لازم به ذکر است که در هنگام تهیه طرح جامع - تفصیلی استقرار کاربری جهانگردی و پذیرایی با نقش و عملکرد شهری بلامانع می باشد.

۳- تغییر اساسی عملکردهای هتل ها، مهمانخانه ها، مهمانسراها و امثالهم مجاز نمی باشد.

۲ـ۱۰ـ۳ـ ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱- حداقل تفکیک اراضی این کاربری در مراکز محله تا مرحله تهیـه طـرح هـای تفصـیلی ۳۰۰ مترمربـع و در مراکز شهری رده بالاتر حداقل ۳۰۰۰ مترمربع می باشد .

۲- در مراکز محله دسترسی به عملکردهای پذیرایی از طریق معابر درجه ۳ و در مراکز شهری رده هـای بـالاتر دسترسی به عملکردهای توریستی از معابر درجه ۲ مجاز می باشد.

۳ـ۱۰ـ۳ـ ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱- تراکم ساختمانی اراضی پذیرایی و جهانگردی به شرح زیر می باشد:

بند ۱- در مراکز شهری رده بالاتر حداکثر ۲۷۰ درصد و در حداکثر شش طبقه مجاز می باشد.

۲- ضریب اشغال جهت محاسبه سطح مجاز احداث بنا در مراکز محله ها حداکثر ۶۰ درصد و در مراکز شـهری رده های بالاتر حداکثر ۴۵ درصد می باشد.

۳- در احداث عمکردهای پذیرایی از قبیل هتل، مهمانسرا، مهمانخانه، مسافرخانه، زائر سـرا و مشـابه ضـوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور باید رعایت گردد.

۴- ارتفاع مجاز در طبقات بین ۳متر تا حداکثر ۳/۶ متر می باشد. ضخامت سقف به این ارتفاع اضافه می شود.

تبصره : سالن های اجتماعات و نمایش مشمول این محدودیت نمی باشند.

۵- شکل سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

تبصره ۱: در مراکز محله ها سطح مجاز احداث بنا در طبقات دوم و سوم باید در محدوده احداث بنای مسکونی در لبه پلاک (در صورت وجود) بطوری قرار گیرد که به واحدهای مزبور اشراف نیابد.

تبصره ۲: در مراکز شهری رده ها بالاتر نیز سطح مجاز احداث بنا در طبقات دوم به بالا در محدوده احداث مسکونی در لبه پلاک مجاور به طوری قرار می گیرد که به واحدهای مسکونی مجاور اشراف نیابد.

۶- حداقل تعداد پارکینگ باید برمبنای یک واحد جهت هر پنجاه مترمربع زیربنای عملکرد توریستی(هتل و مهمانسرا) و زیربنای عملکرد پذیرایی پیش بینی شود.

تبصره۱: احداث بیش از یک‌طبقه زیرزمین‌به‌منظور تامین پارکینگ با تاییدکمیته‌فنی‌شهرداری بلامانع می باشد.

تبصره ۲: تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز در همان پلاک الزامی بوده و در صورت عدم تامین پارکینگ از تراکم مجاز کسر می گردد.

۷- بهره گیری از نور و تهویه مستقیم برای اطاق های اقامت و اطاق های اداری و فضاهای پرتردد اصلی باید امکان پذیر باشد.

۸- استقرار فعالیت های مشروحه زیر در زیرزمین بسته به عملکرد توریستی و یا عملکرد پذیرایی مجاز است:

بند ۱- انبار

بند ۲- کارگاه تعمیرات بنا و تاسیسات و تجهیزات مربوط به واحد توریستی یا پذیرایی با امکان تهویه

بند ۳- موتورخانه با امکان تهویه مستقیم

بند ۴- پارکینگ

بند ۵- آشپزخانه و فضاهای متعلقه با امکان نور و تهویه مستقیم

بند ۶- محل تجهیزات برق و مخابرات

بند ۷- سرویس های بهداشتی ، دوش و رختکن به تفکیک زنانه و مردانه

بند ۸- نهارخوری و محل استراحت کارکنان با مکان تهویه مستقیم

بند ۹- سالن های نمایش فیلم، برگزاری جشن و فعالیت ها مشابه با امکان تهویه مستقیم

بند ۱۰- تسهیلات رفاهی، تفریحی از قبیل سالن بازی بچه ها، سونا، استخر سرپوشیده، سالنهای ورزشی کوچک، فروشگاه های ویژه هتل، آرایشگاه

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

بند ۱۱- رختشویخانه

بند ۱۲- محل اقامت سرایدار و یا مامورین شبانه روزی (مشروط به نورگیری و تهویه)

تبصره : سطح زیرزمین (با ارتفاع مفید ۲/۴۰متر) جزو زیربنا محسوب نمی گردد.

۹- در عملکردهای پذیرایی و توریستی به ازای هر دویست مترمربع زیربنا باید یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب پیش بینی شود.

۱۰- ضوابط اداره بهداشت در عملکردهای پذیرایی و توریستی لازم الرعایه است.

۱۱- در عملکردهای پذیرایی و توریستی در مراکز شهری(رده بالاتر از مراکز محله) پیش بینی تاسیسات حرارتی و برودتی به صورت سیستم تهویه مطبوع الزامی است.

۱۲- ارتفاع‌بنابراساس‌حداکثر مفید هر طبقه و احتساب حداکثر ۴۰ سانتیمتر ضخامت هر سقف تعیین می گردد.

۱۳- علاوه بر پیش بینی پله در بناهای سه طبقه و بالاتر باید آسانسور با ظرفیت کافی در نظر گرفته شود.

۱۴- تأسیسات مجاز در بام عبارتند از خرپشته، معادل فضای پله و آسانسورها (با حداکثر ارتفاع ۲/۵ متر از روی بام) تجهیزات مربوطه به تاسیسات ساختمانی، منبع آب آتش نشانی یا منبع آب ذخیره، آنتن مرکزی و تسهیلات تمیز کردن نما و پنجره ها و موارد مشابه.

تبصره: احداث سرپوشیده (سبک) باتوجه به جوانب زیبایی بنا برای تاسیسات روی بام مجاز است. پوشاندن بدنه این سرپوشیده با مصالح بنایی ممنوع است.

۱۵- در بناهای توریستی پیش بینی آنتن تلویزیون در روی بام فقط بصورت آنتن مرکزی(مشترک) مجاز است.

۱۶- در این کاربری استفاده از سطح بام ها به عنوان تراس پذیرایی و خدمات جنبی و فرعی وابسته، در صورت رعایت جوانب ایمنی و دسترسی مناسب مجاز است. در این صورت پیش بینی آسانسور برای تراس مزبور الزامی است.

۱۷- کلیه بدنه های قابل رویت بنا باید نماسازی شوند.

تبصره۱ـ کلیه ضوابط معماری‌وسیمای شهری درگزارش ضوابط‌ومقررات ارائه گردیده، لازم الرعایه می باشد.

۱۸- اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا لازم است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۱ـ۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه اراضی درمانی و بهداشتی

اراضی منطقه درمانی و بهداشتی برای ایجاد واحدهای درمانی مانند کلینیک، درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون، حمام عمومی، آبریزگاه و ... درنظر گرفته شده است.

۱ـ۱۱ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

- استفاده های مجاز در منطقه درمانی و بهداشتی

۱- فضای ورزشی و فضای سبز وابسته به مراکز درمانی، در مجموعه های درمانی احداث داروخانه با مجوز بهداشت و درمان مجاز می باشد مشروط براینکه سطح آن از ۸۰ مترمربع بیشتر نباشد. البته حداقل سطح داروخانه روزانه ۲۴ مترمربع و جهت داروخانه شبانه روزی ۴۰ مترمربع مورد نیاز می باشد.

۲- احداث مطب و ساختمان پزشکان خدمات پزشکی محسوب می شود و باید در اراضی با کاربری تجاری صورت گیرد.

تبصره ۱: احداث یک واحد مطب پزشکی در منطقه مسکونی توسط مالک دارای مدرک پزشکی (حداقل دکتری پزشکی) مجاز می باشد.

تبصره ۲: به لحاظ رعایت مسائل بهداشتی و حفاظت از محیط زیست شهری، محل استقرار بیمارستان ها و کلینیک ها با هماهنگی و اخذ نظر از اداره کل حفاظت محیط زیست استان و با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه انجام می پذیرد.

۲ـ۱۱ـ۳ـ ضوابط تفکیک اراضی در منطقه درمانی و بهداشتی

۱- در مورد حداقل میزان تفکیک اراضی درمانی واقع در مراکز محله ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط ملاک خواهد بود. میزان حداقل تفکیک پیشنهاد طرح به شرح زیر می باشد:

۲- برای درمانگاه ها، مراکز بهداشتی ـ درمانی، کلینیک ها و پلی کلینیک ها، اورژانس ها، حداقل مساحت تفکیک زمین در بافت پر ۲۰۰۰ مترمربع و در بافت خالی ۵۰۰۰ مترمربع.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۳- برای بیمارستان های با عملکرد شهری حداقل مساحت تفکیک زمین در بافت پر ۱۰۰۰۰ مترمربع و در بافت خالی ۴۰۰۰۰ مترمربع

۴- برای مجتمع های بهزیستی (مهدکودک ها ، مجتمع های بهزیستی و ...) حداقل مساحت تفکیک زمین برمبنای ضوابط و مقررات سازمان مربوطه تعیین می گردد .

۵- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث حمام، رختشویخانه، آبریزگاه عمومی با نظر شهرداری و صنف مربوطه تعیین می گردد.

۶- دسترسی به عملکردهای درمانی در مراکز رده بالا و شهری معابر درجه ۲ و درجه ۳ و در مراکز محله ها از طریق معابر درجه ۳ و خیابان های دسترسی مجاز می باشد.

۳ـ۱۱ـ۳ـ ضوابط احداث بنا در منطقه درمانی و بهداشتی

۱- احداث بنا در منطقه درمانی – بهداشتی براساس ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی است و نقشه ها باید مورد تصویب اداره مهندسی وزارت بهداشت و درمان پزشکی قرار گیرد.

۲- در زمین های درمانی با وسعت حداکثر ۳۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۲۵۰ درصد می باشد.

۳- در زمین های درمانی با مساحت بیش از ۳۰۰۰ مترمربع تا ۷۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال در همکف ۴۰درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی ۲۴۰درصد می باشد.

۴- در زمین های درمانی با مساحت بیش از ۷۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال در همکف ۲۵درصد مساحت زمین و تراکم ساختمانی ۱۵۰درصد می باشد.

۵- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در اراضی بهداشتی ۱۸۰درصد و حداکثر سطح اشغال در همکف ۴۵ درصد می باشد.

۶- در اراضی توسعه و در طرح های آماده سازی و تفکیکی جدید پیش بینی محلی جهت پارکینگ و توقف کوتاه مدت اتومبیل مراجعین در مجاورت کاربری درمانی و بهداشتی و معبر دسترسی ضروری است . مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز درمانی و بهداشتی محسوب می گردد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۷- به ازاء هر ۷۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ به مساحت ۲۵مترمربع(شامل محل پارک و مانور) مورد نیاز می باشد.

۸- در کاربری درمانی ، حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳متر و حداکثر ۴/۸ متر می باشد. البته سالن های اجتماعت و نمایش و عمکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمی شوند.

۹- شکل سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد.

۱۰-در مراکز محله ها مسکونی سطح مجاز احداث بناهای درمانی و بهداشتی از طبقات دوم به بالا باید در محدوده احداث بنای پلاک های مسکونی مجاور باشد بطوری که به واحدهای مسکونی مجاور مشرف نباشد.

۱۱-سطح زیرزمین و پیلوتی با ارتفاع مفید ۲/۴۰ جزء زیربنا محسوب نمی گردد.

۱۲-استقرار عملکردهای مشروحهٔ زیر در زیرزمین مجاز است:

بند ۱- انبارها و فایل های بایگانی

بند ۲- کارگاه های تعمیرات بنا و تاسیسات و تجهیزات مربوطه با امکان تهویه

بند ۳- موتورخانه تاسیسات و تجهیزات مربوط با امکان تهویه مستقیم

بند ۴- پارکینگ

بند۵- آشپزخانه و فضاهای متعلقه با امکان نور و تهویه مستقیم

بند ۶- محل تجهیزات برق و مخابرات

بند ۷- سرویس های بهداشتی ، دوش و رختکن به تفکیک زنانه و مردانه

بند ۸- ناهارخوری و محل استراحت کارکنان با امکان تهویه مستقیم

بند ۹- رختشویخانه استریل برای ملحفه و سایر وسایل

بند ۱۰- محل اقامت نگهبان و یا سرایدار(مشروط به نورگیری و تهویه مناسب)

تبصره ۱: احداث زیرزمین مشروط بر رعایت جوانب فنی در زیر طبقه همکف حداکثر تا دو طبقه مجاز است.

تبصره ۲: سطح زیرزمین و پیلوتی (با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر) جزو زیربنا محسوب نمی گردد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

توضیح: سطح پیلوتی بعنوان طبقه همکف تلقی می گردد.

۱۳- ارتفاع بنا براساس حداکثر ارتفاع مفید هر طبقه در مراکز محله حداکثر تا ۲ طبقه، در مراکز ناحیه و مراکز شهری رده بالاتر بین ۳ طبقه تا حداکثر ۶ طبقه در نظر گرفته می شود.

تبصره ۱: در صورت استفاده از سقف شیب دار ، ارتفاع بنا حداکثر تا ۱/۲ متر افزایش می یابد.

تبصره ۲: در صورتی که به دلایل فنی و نیاز به سقف کاذب ارتفاع بیشتری لازم باشد مراتب باید به تایید کمیسیون فنی شهرداری برسد.

۱۴- علاوه بر پیش بینی پله، در کلیه بناهای کاربری درمانی باید آسانسور با ظرفیت و تعداد کافی درنظر گرفته شود.

۱۵- تأسیسات مجاز در بام عبارتند از: خرپشته، معادل فضای پله و آسانسورها (۲/۵ متر ارتفاع حداکثر از روی بام)، تجهیزات مربوط به تاسیسات حرارتی و برودتی، منبع آب آتش نشانی یا منبع آب ذخیره، آنتن مرکزی، تسهیلات تمیز کردن نما و پنجره و موارد مشابه.

تبصره ۱: احداث سرپوشیده(سبک) برای تأسیسات روی بام مجاز است. پوشاندن اطراف این سرپوشیده(با مصالح بنایی) مجاز نیست.

۱۶ـ کلیه بدنه های قابل رویت بنا باید نماسازی شوند.

تبصره ۱ـ کلیه ضوابط معماری و سیمای شهری که در انتهای گزارش ضوابط و مقرراتارائه گردیده، لازم الرعایه می باشد.

۱۷ـ اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا لازم است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۲ـ۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه ورزشی

۱ـ۱۲ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

۱- صورت عملکردهای مجاز برحسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی آمده است.

۲- کاربری های ورزشی در مقیاس شهری و ناحیه ای در نقشه کاربری اراضی مشخص گردیده و کاربری های ورزشی در مقیاس محله ای در پهنه های تعیین شده جهت استقرار خدمات محله ای قرار می گیرد و در هنگام تهیه طرح جامع - تفصیلی در پهنه های فوق تثبیت می گردد.

۲ـ۱۲ـ۳ـ ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱- حداقل مساحت تفکیک اراضی برای کاربری ورزشی در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

بند ۱- در مراکز محله ها، ۱۰۰۰ مترمربع

بند ۲- در مراکزشهری ۱۰۰۰۰ مترمربع

بند ۳- در سایر مراکز شهری رده های بالاتر سطوح کاربری ورزشی قابل تفکیک نمی باشد.

۲- دسترسی اراضی ورزشی در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

بند ۱- در مراکز محله دسترسی از معابر درجه ۳ و خیابان های دسترسی

بند۲- در مراکز شهری و ناحیه ، رده های بالاتر دسترسی از خیابان های درجه ۲ و درجه ۳

۳ـ۱۲ـ۳ـ ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱- تراکم ساختمانی و ضریب اشغال اراضی ورزشی جهت احداث فضاهای سرپوشیده مورد نیاز برحسب عملکردهای مختلف به شرح زیر می باشد:

بند۱- در رده محله حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰درصد و حداکثر ضریب اشغال زمین ۱۰ درصد

بند ۲- در رده های بالاتر مراکز شهری حداکثر تراکم ساختمانی ۲۵درصد و حداکثر ضریب اشغال زمین ۲۵ درصد

۲- برای سالن های ورزشی در مراکز محله ، ناحیه و مراکز رده های بالاتر حداکثر ضریب اشغال سطح ۴۰درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد(دوطبقه) تعیین می شود. محل قرارگیری ساختمان سرپوشیده و سالن های ورزشی در قطعه زمین ورزشی محدودیتی ندارد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

تبصره: ایجاد فضای ورزشی یا سالن ورزشی به صورت توام و مختلط با ساختمان های مسکونی مجـاز نمـی باشد.

۳- در احداث سالن های ورزشی رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون های ورزشی الزامی است.

۴- به غیر از زمین های ورزشی، محوطه پارکینگ و سایر مستحدثات مربوطه، سطوح خالی اراضی ورزشی بایـد به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

۵- حداقل یک پارکینگ به ازای هر یکصد متر مربع اراضی ورزشی رده های بالای مراکز ناحیه در داخل اراضی مربوطه پیش بینی گردد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۳ـ۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه انتظامی

۱ـ۱۳ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

۱- احداث ساختمان های ستادی انتظامی وابسته به نیروهای انتظامی که در داخل محدوده شهر می توانند استقرار یابند مانند شعب کلانتری و پاسگاه های انتظامی و واحد ستادی فرماندهی انتظامی و ایجاد مجتمع انتظامی برای استقرار مشترک سازمانهای انتظامی که در ارتباط با یکدیگر مورد مراجعه مردم شهر می باشد. احداث مهمانسرا و خوابگاه اجتماعی برای استفاده پرسنل ثابت.

تبصره ۱: مراکز فرهنگی و اداری پایگاه های بسیج مشروط به اینکه فعالیت نظامی نداشته باشند در داخل محدوده شهر در کاربری انتظامی قابل استقرار می باشند.

تبصره ۲: احداث زندان و مراکز آموزش پرسنل نیروهای انتظامی(پادگان) در داخل محدوده شهر مجاز نمی باشد.

۲ـ۱۳ـ۳ـ ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱- حداقل مساحت قطعه تفکیکی در کاربری انتظامی ۵۰۰ مترمربع تعیین می گردد.

۲- در مراکز نواحی دسترسی به عملکردهای انتظامی از طریق معابر درجه ۳ و در مراکز شهری رده های بالاتر دسترسی به عملکرد انتظامی از طریق معابر درجه ۲ و ۳ مجاز می باشد.

۳- قطعات زمین انتظامی توسط معابر و یا کاربری های عمومی دارای محوطه از کاربری های مسکونی، تجاری و خدماتی خصوصی مجزا می شوند.

تبصره: در صورتیکه مراجع انتظامی ضوابط مصوبی را در مورد بندهای فوق ارائه نمایند ضوابط مزبور جایگزین پیشنهادات فوق خواهند بود.

۳ـ۱۴ـ۳ـ ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی انتظامی ۱۰۰درصد می باشد.

۲- ضریب اشغال مجاز در طبقات ۵۰ درصد می باشد.

۳- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه تعیین می شود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۴- ساختمان های انتظامی در وسط محوطه زمین قرار می گیرند بطوریکه از معبر یا معابر مجاور حداقل ۵ متر و از پلاک های همجوار حداقل ۱۰ متر فاصله می بایست رعایت نمایند.

تبصره : در صورتیکه مراجع انتظامی ضوابط مصوبی را در مورد ضوابط احداث بنا ارائه نمایند ضوابط مزبور جایگزین پیشنهادات فوق خواهد بود.

۵- ایجاد پنجره و گشودگی در طبقه اول (طبقه بالای همکف) با رعایت عدم اشراف به پلاک های مسکونی همجوار صورت می پذیرد.

۶- ارتفاع مفید واحدهای انتظامی در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ متر و حداکثر ۴/۸۰ متر و در طبقات حداکثر ۳/۶۰ متر می باشد.

۷- حداقل تعداد پارکینگ باید برمبنای یک واحد جهت هر پنجاه متر مربع زیربنا باشد.

۸- امکان بهره گیری از نور و تهویه مستقیم برای اطاق های اماکن انتظامی و فضاهای پرتردد اصلی باید امکان پذیر باشد.

۹- استقرار فعالیت های مشروحه در زیرزمین مجاز است:

بند ۱- انبار

بند ۲- کارگاه تعمیرات بنا و تاسیسات و تجهیزات مربوط با امکان تهویه

بند ۳- موتورخانه با امکان تهویه مستقیم

بند ۴- پارکینگ

بند۵- آشپزخانه و فضاهای متعلقه با امکان نور و تهویه مستقیم

بند ۶- محل تجهیزات برق و مخابرات

بند ۷- سرویس های بهداشتی، دوش و رختکن به تفکیک زنانه و مردانه

بند ۸- ناهارخوری و محل استراحت کارکنان با امکان تهویه مستقیم

بند ۹- سالن های اجتماعات، سخنرانی و فعالیت های مشابه با امکان تهویه مستقیم

بند ۱۰- محل اقامت سرایدار و یا مامورین شبانه روزی(مشروط به نورگیری و تهویه مستقیم و طبیعی)

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۰-در عملکردهای اداری به ازای هر دویست متر مربع زیربنا حداقل باید یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب پیش بینی شود.

۱۱-ارتفاع بنا براساس حداکثر مفید هر طبقه و احتساب ۴۰ سانتی متر، ضخامت هر سقف تعیین می گردد.

تبصره ۱: در صورت استفاده از سقف شیب دار ارتفاع بنا حداکثر تا ۱/۲ متر در قسمت تیزه سقف افزایش می یابد.

تبصره ۲: در صورتی که به دلایل فنی و نیاز به سقف کاذب ، ارتفاع بیشتری لازم باشد مراتب باید به تایید کمیسیون فنی شهرداری برسد.

۱۲-تاسیسات مجاز در بام عبارتند از: خرپشته، معادل فضای پله و آسانسور(با حداکثر ارتفاع ۲/۵ متر از روی بام) تجهیزات مربوط به تاسیسات ساختمانی، منبع آب آتش نشانی یا منبع آب ذخیره، آنتن مرکزی و تسهیلات تمیز کردن نما و پنجره ها و موارد مشابه.

تبصره: احداث سرپوشیده(سبک) برای تاسیسات روی بام مجاز است. پوشانیدن اطراف این سرپوشیده با مصالح بنایی مجاز نیست.

۱۳- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید نماسازی شوند.

تبصره ۱ـ کلیه ضوابط معماری و سیمای شهری که در انتهای گزارش ضوابط و مقررات ارائه گردیده، لازم الرعایه می باشد.

۱۴- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا لازم است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۴ـ۳ـ ضوابط و مقررات کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

۱- مراکز تأسیسات شهری شامل تاسیسات وابسته به آب، برق، تلفن، گاز، فاضلاب و همچنین مراکز تأسیسات شهری شامل: آتش نشانی، مراکز جمع آوری و دفع زباله، کشتارگاه، غسالخانه، گورستان و غیره می باشد.

۲- صورت عملکرد مجاز در این کاربری برحسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی آمده است.

۱ـ۱۴ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

۱- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری در مقیاس شهری و ناحیه ای در نقشه کاربری اراضی مشخص گردیده و در مقیاس محله ای در پهنه های تعیین شده، جهت استقرار خدمات محله ای تثبیت می گردد.

۲- استقرار بخشی از عمکردهای کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری، مربوط به سازمان های آب، برق، تلفن، گاز، با رعایت جوانب فنی و تایید کمیسیون طرح جامع - تفصیلی در کاربری های مسکونی و فضای سبز بلامانع است.

۳- در طرح جامع شهر جاورسیان، کاربری های پیشنهادی مانند: گورستان وکشتارگاه در خارج از حریم درنظر گرفته شده است.

۴- استقرار و احداث پمپ بنزین و جایگاه CNG در داخل محدوده شهر، مشروط به رعایت ضوابط وزارت نفت مجاز می باشد.

۵- مراکز پرخطر ازجمله ایستگاه توزیع گاز و پست توزیع برق شهر می بایست با رویکرد پدافند غیرعامل ایمن سازی شود و انبارهای نفتی به مکان مناسبی در خارج از محدوده شهر انتقال یابد.

۲ـ۱۴ـ۳ـ ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱- وسعت قطعات زمین براساس ضوابط فنی سازمان ذیربط تعیین می گردد.

۲- دسترسی مستقیم تاسیسات و تجهیزات شهری از کلیه درجات معابر مجاز است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۳ـ۱۴ـ۳ـ ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱- حداکثر ضریب اشغال همکف ۵۰درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰درصد و در دو طبقه می باشد. چنانچه برای احداث ساختمان های تاسیسات و تجهیزات شهری نیاز به ضریب اشغال، تراکم و طبقات بیشتری باشد، هریک از سازمان های ذیربط پیشنهاد خود را از طریق شهرداری جهت طرح در کمیسیون طرح جامع - تفصیلی ارائه می نمایند.

۲- کلیهٔ بدنه های قابل رویت ابنیه تاسیسات و تجهیزات شهری مانند پمپ بنزین ها، آتش نشانی ها و ... باید نماسازی شوند.

تبصره ۱ـ کلیه ضوابط معماری و سیمای شهری که در انتهای گزارش ضوابط و مقررات ارائه گردیده، لازم الرعایه می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۵ـ۳ـ ضوابط و مقررات کاربری حمل و نقل و انبار

۱ـ۱۵ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

۱- استفاده های مجاز عبارتند از: پارکینگ، پایانه های حمل و نقل و انبارها

۲- کاربری حمل و نقل و انبار در مقیاس شهری و ناحیه ای در نقشه کاربری اراضی مشخص گردیده و در مقیاس محله ای در پهنه های تعیین شده ، جهت استقرار خدمات محله ای تثبیت می گردد.

۳- صورت عملکردهای این کاربری برحسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی آمده است.

۲ـ۱۵ـ۳ـ ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱- حداقل مساحت قطعه تفکیکی ۱۰۰ متر مربع می باشد.

۲- حداقل مساحت سایر کاربری های مجاز در این حوزه متناسب با نیاز و عملکردشان از سوی سازمان های ذیربط تعیین می گردد.

۳- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای احداث انبار ۱۰ متر تعیین می گردد.

۴- حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی در این حوزه ۱۶ متر تعیین می گردد.

۵- در تفکیک اراضی این حوزه ، ضوابط مربوط به معابر به منظور دسترسی مناسب و کافی واحدهای مربوطه به شبکه ارتباطی رعایت می شود.

۳ـ۱۵ـ۳ـ ضوابط احداث ساختمان

۱- حداکثر تراکم ساختمانی پایانه های حمل و نقل ۱۰۰ درصد است.

۲- ضریب اشغال در عمکردهای پارکینگ سرپوشیده و طبقاتی و انبار ۸۰ درصد است.

۳- ضریب اشغال در عملکرد پایانه حمل و نقل ۲۵ درصد است.

۴- شکل « سطح مجاز احداث بنا» محدودیتی ندارد.

۵- حداکثر ارتفاع بنا در مراکز محله ۱۱/۵ متر و در مراکز شهری رده های بالاتر ۱۵ متر(ارتفاع مفید هر طبقه با سقف جمعاً ۳/۵ متر و ارتفاع جان پناه ۱ متر می باشد).

۶- حداکثر تعداد طبقات در مراکز محله سه طبقه و در مراکز شهری رده های بالاتر ۴ طبقه می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۷- حداکثر طبقات مجاز در زیر زمین در مراکز محله ۱ طبقه و در مراکز شهری رده های بالاتر ۲ طبقه می باشد.

۸- طرح تفکیکی انبارها و طرح کلی پایانه های حمل و نقل باید به تایید کمیسیون طرح جامع - تفصیلی شهر برسد.

۹- سطح زیرزمین و پیلوتی (با ارتفاع مفید ۲/۲ متر) جزو زیربنا محسوب نمی گردد.

۱۰-در صورت استفاده از سقف شیب دار ارتفاع بنا در قسمت تیزه سقف حداکثر ۱/۲ متر قابل افزایش می باشد.

۱۱-برای کلیه طبقات این کاربری باید آسانسور در نظر گرفته شود.

۱۲-در صورت وجود محدودیت در احداث رامپ دسترسی وسایل نقلیه به طبقات و توجیه فنی، پس از تایید کمیسیون فنی شهرداری در پارکینگ های عمومی استفاده از آسانسور یا بالابر به جای رامپ مجاز می باشد.

۱۳-نصب تجهیزات در روی بام بلامانع است.

۱۴-کلیه بدنه های قابل رویت بنا باید نماسازی شود.

تبصره ۱ـ کلیه ضوابط معماری و سیمای شهری که در انتهای گزارش ضوابط و مقررات ارائه گردیده، لازم الرعایه می باشد.

۱۵-اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه لازم است .

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۶ـ۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری نظامی

۱ـ۱۶ـ۳ـ موارد استفاده از زمین

۱- بنابر مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کلیه اراضی پادگان ها، سربازخانه ها، قرارگاه ها، پایگاه ها، میادین تیر، صنایع نظامی، آمادگاه ها و فرودگاه های نظامی مـی بایسـتی از محـدوده قانونی و حریم شهر خارج شوند و به غیراز عملکردهای ستادی نظامی، استقرار کلیه عملکردهای نظـامی در داخل محدوده طرح جامع مجاز نبوده و ممنوع می باشد.

۲- تخصیص هرگونه اراضی جهت کاربری نظامی در داخل محدوده طرح جامع - تفصیلی ممنوع است.

۳- حصار دور محوطه های کاربری نظامی ستادی باید بگونه ای باشد که با سیما و منظر شهری تناقض نداشته باشد.

۴- توسعه ساختمان های موجود در اراضی نظامی مجاز نمی باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۷-۳- ضوابط و مقررات شبکه معابر

در این مبحث عرض حداقل معابر و دسترسی محله‌ای در تفکیک اراضی و نوسازی بناها و حداقل عرض معابر بن بست و بن باز در مناطقی از شهر که در طرح تفصیلی مشخص نشده باشد به شرح جدول (۱-۱۷-۳) تعیین میگردد.

جدول شماره ۱-۱۷-۳- حداقل عرض معابر بر حسب طول به تفکیک نوع بافت و معبر (متر)

طول معبر (متر) / نوع معبر- بافت		۰-۵۰	۵۱-۱۰۰	۱۰۱-۱۵۰	۱۵۱-۲۵۰	۲۵۱-۳۰۰	۳۰۱ به بالا
معابر بن بست(۱)	بافت گسترش	۶	۸	۱۰	*(۱)	*	*
	بافت موجود	۴	۶	۸	۱۰	*	

معابر بن باز	بافت گسترش	۸	۱۰		۱۲	۱۲	۱۶
	بافت موجود	۶	۸		۱۰	۱۲	۱۴

۱) معابر بن‌بست با طول ۲۵۰-۱۵۱ متر در بافت گسترش شهر فقط جهت دسترسی به اراضی بالای تپه‌ها قابل طراحی و اجراء است و عرض آن حداقل ۱۲ متر می‌باشد

۱-۱۷-۳- دور برگردان

- ایجاد دور برگردان در انتهای بن بست های با طول بیش از ۵۰ متر وعرض کمتر از ۱۰ متر الزامی است.
- برای ایجاد دور برگردان، از محور معبر ۴ متر به کل عرض مجاز معبر و به هر طرف ۲ متر افزوده می شود و از ۱۲ متر بیشتر نمی تواند باشد.
- دور برگردان دو طرفه مربعی است که میزان عقب نشینی آن از هر طرف پس از عرض شارع حداقل ۲ متر باشد.
- دور برگردان یک طرفه مستطیلی است که میزان عقب نشینی آن از یک طرف پس از عرض شارع حداقل ۴ متر باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۲-۱۷-۳- مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر از طریق ایجاد پل سر پوشیده و ساختمانهای عمومی و نظایر آن و ضوابط لازم در این زمینه

برخی از تقسیمات شهری فاقد سطح لازم جهت تبدیل شدن به یک محله شهری اند، بنابراین اجباراً باید به تقسیمات مجاور بپیوندند. در این صورت، لازم است با تمهیداتی مثل پل روگذر یا زیرگذر عابر پیاده، نقاط مکث مثل میدانها و یا چراغ و خط کشی برای عابر پیاده عمل شود.

برای عبور عابرین پیاده از عرض خیابانهای شریانی درجه ۱ و کنار گذرهای شهری بایستی پل روگذر تعبیه گردد.

حداقل ارتفاع پل عابر پیاده تا سطح خیابان ۵ متر و با رعایت ضوابط راهنمایی رانندگی شهر می باشد.

عبور عابر پیاده از عرض خیابانهای شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده در محل های مخصوص خط کشی شده با نصب چراغ راهنمایی برای عابرین پیاده مجاز است.

توصیه می شود پل زیر گذر برای عبور پیاده احداث نشود ولی در صورت احداث بایستی علاوه بر پیش بینی دفع آبهای سطحی و آبهای زیرزمینی و جلوگیری از اثرات منفی رطوبت، از مقررات بهداشتی و مناسب برخوردار باشد.

۳-۱۷-۳- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده

به منظور عبور کم خطر و مطمئن عابر پیاده ارجح است براساس معیارهای طرح جامع - تفصیلی ، در معابر با عرض ۸ متر و بیشتر پیاده‌رو در نظر گرفته شود.

حداقل عرض پیاده‌رو در جدول ۱-۳-۱۷-۳ مشخص شده است.

جدول ۱-۳-۱۷-۳- حداقل عرض پیاده‌رو بر حسب طبقه‌بندی معابر

طبقه‌بندی معابر		تعداد خطوط عبور	حداقل عرض پیاده‌رو در هر طرف معبر (متر)		
			داخل شهر	محدوده شهر	خارج از شهر
شریانی درجه یک		۴	۴	۳	۲
شریانی درجه ۲	اصلی	۴	۴	۳	۲
	فرعی	۲	۳	۳	۳
جمع کننده		۲	۳	۳	۳
محلی		۲	۲	۲	۲

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۴-۱۷-۳- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

در کلیه پیاده روها و ورودی های ساختمانهای عمومی رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.

- حداقل عرض مسیرهای عبور و مرور معلولین ۱/۵ متر تعیین می‌گردد.
- حداکثر شیب رامپ مسیرهای عبور و مرور ویژه معلولین ۱۰ درصد و حداکثر طول رامپ ۱۵ متر می‌باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۵-۱۷-۳- طراحی شعاع و پخی در گذرها

در تقاطع گذرهای ۶ متر و یا بیشتر به یکدیگر می بایست شعاع و پخ ایجاد شود.

۱- در تقاطع گذرها شعاع قوس آسفالت بین دو معبر به شرح جدول شماره (۱-۵-۱۷-۳)خواهد بود.
۲- میزان پخ در تقاطع ها بر اساس ضوابط مندرج در جداول شماره (۲-۵-۱۷-۳) که در این کتاب درج گردیده است تعیین می گردد.
۳- در تقاطع هایی که قبل از ابلاغ ضوابط و مقررات طرح جامع تفصیلی دارای طرح اجرایی یا ضوابطی خاص هستند و براساس آن ها شهرداری تعیین پخ نموده، همان ضوابط قبل از ابلاغ طرح جامع تفصیلی ملاک عمل قرار می گیرد.
۴- پخ در کوچه هایی که هر دو آن ها طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو نیست (عرض کمتر از ۶ متر) بطول ثابت یک متر تعیین می گردد.
۵- پخ دو گذر که یکی از آن ها طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو می باشد (عرض ۶ متر و بالاتر) و دیگری که ماشین‌رو نیست (کمتر از ۶ متر) بطول ثابت ۱/۵ متر تعیین می گردد.
۶- نصب درب ماشین‌رو در کلیه پخ ها ممنوع است.

جدول۱-۵-۱۷-۳- جدول شعاع قوس در تقاطع خیابان‌ها (برای گردش سواره‌رو)

عرض خیابان (متر)	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۳۶ و ۳۰	۴۵ و۴۰
۴۵ و ۴۰	*	*	*	*	*	۱۵/۰	۲۰/۰	۲۰/۰	۳۰/۰	*	*
۳۶ و ۳۰	*	*	۱۰/۰	۱۲/۰	۱۵/۰	۱۵/۰	۲۰/۰	۲۰/۰	۲۰/۰	*	
۲۴	*	*	۱۰/۰	۱۰/۰	۱۲/۰	۱۲/۰	۱۵/۰	۱۵/۰	۱۵/۰		
۲۰	۵/۰	۵/۰	۱۰/۰	۱۰/۰	۱۲/۰	۱۲/۰	۱۲/۰	۱۲/۰			
۱۸	۵/۰	۵/۰	۱۰/۰	۱۰/۰	۱۰/۰	۱۰/۰	۱۲/۰				
۱۶	۵/۰	۵/۰	۸/۰	۱۰/۰	۱۰/۰	۱۰/۰					
۱۴	۵/۰	۵/۰	۸/۰	۸/۰	۱۰/۰						
۱۲	۵/۰	۵/۰	۸/۰	۸/۰							
۱۰	۵/۰	۵/۰	۸/۰								
۸	۵/۰	۵/۰									
۶	۵/۰										

ضرایب R با زاویه‌های تقاطع غیرقائمه

K= ۰/۴۰ = ۳۰
K= ۰/۶۰ = ۶۰-۳۰
K= ۰/۸۰ = ۹۰-۶۰
K= ۱/۰۰ = ۹۰
K= ۱/۴۰ = ۱۲۰-۹۰
K= ۱/۶۰ = ۱۵۰-۱۲۰

R=KR

* شعاع قوس این تقاطع‌ها نیاز به طراحی خاص دارند

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

جدول۲-۵-۱۷-۳- محاسبهٔ میزان پخی نسبت به زاویه $\alpha \leq ۵۰^{\circ}$ و عرض خیابان‌ها

(برای بدنه خیابانها)

LA / LD	۶-۹	۹/۱-۱۱	۱۱/۱-۱۳	۱۳/۱-۱۵	۱۵/۱-۱۷	۱۷/۱-۱۹	۱۹/۱-۲۱	۲۱/۱-۲۳	۲۳/۱-۲۵	۲۵/۱-۳۰	۳۰/۱-۳۵	۳۵/۱-۴۰	۴۰/۱-۴۵
۶-۹	۳	۴	۴/۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
۹/۱-۱۱	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷.۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱	۱۲
۱۱/۱-۱۳	۴/۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۳
۱۳/۱-۱۵	۵	۶/۵	۷	۸	۸/۵	۸	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴
۱۵/۱-۱۷	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵
۱۷/۱-۱۹	۶	۷/۵	۸	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶
۱۹/۱-۲۱	۶/۵	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳/۵	۱۴	۱۶	۱۷
۲۱/۱-۲۳	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۹	۲۰
۲۳/۱-۲۵	۷/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۲.۵	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۸	۲۱	۲۲
۲۵/۱-۳۰	۸	۱۰	۱۰/۵	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۶	۲۰	۲۳	۲۴
۳۰/۱-۳۵	۸/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۶
۳۵/۱-۴۰	۹	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۹	۲۱	۲۳	۲۵	۲۸	۳۰
۴۰/۱-۴۵	۱۰	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۲۰	۲۲	۲۴	۲۶	۳۰	۳۲

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

جدول۳-۵-۱۷-۳- محاسبهٔ میزان پخی نسبت به زاویه $85 \geq \alpha > 50^{\circ}$ و عرض خیابان‌ها

(برای بدنه خیابانها)

LA / LD	۶-۹	۹/۱-۱۱	۱۱/۱-۱۳	۱۳/۱-۱۵	۱۵/۱-۱۷	۱۷/۱-۱۹	۱۹/۱-۲۱	۲۱/۱-۲۳	۲۳/۱-۲۵	۲۵/۱-۳۰	۳۰/۱-۳۵	۳۵/۱-۴۰	۴۰/۱-۴۵
۶-۹	۲	۳/۵	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۸	۹
۹/۱-۱۱	۳/۵	۴	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
۱۱/۱-۱۳	۳/۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۱
۱۳/۱-۱۵	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲
۱۵/۱-۱۷	۵	۶	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳
۱۷/۱-۱۹	۵	۶	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۳	۱۴
۱۹/۱-۲۱	۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۵
۲۱/۱-۲۳	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۷	۱۹
۲۳/۱-۲۵	۶	۷/۵	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۶	۱۸	۲۰
۲۵/۱-۳۰	۷	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳	۱۷	۲۰	۲۲
۳۰/۱-۳۵	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	۱۹	۲۲	۲۴
۳۵/۱-۴۰	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۷	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷
۴۰/۱-۴۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۹	۲۰	۲۲	۲۴	۲۷	۳۰

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

جدول ۴-۵-۱۷-۳- محاسبهٔ میزان پخی نسبت به زاویه $85^\circ < \alpha \leq 110^\circ$ و عرض خیابان‌ها

(برای بدنه خیابانها)

LA / LD	۶-۹	۹/۱-۱۱	۱۱/۱-۱۳	۱۳/۱-۱۵	۱۵/۱-۱۷	۱۷/۱-۱۹	۱۹/۱-۲۱	۲۱/۱-۲۳	۲۳/۱-۲۵	۲۵/۱-۳۰	۳۰/۱-۳۵	۳۵/۱-۴۰	۴۰/۱-۴۵
۶-۹	۲	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۴/۵	۵	۶	۵/۵	۶	۷
۹/۱-۱۱	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۸
۱۱/۱-۱۳	۳	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۸	۹
۱۳/۱-۱۵	۳/۵	۴	۴/۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۹	۱۰
۱۵/۱-۱۷	۴	۴/۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۱۰	۱۱
۱۷/۱-۱۹	۴	۵	۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۱	۱۲
۱۹/۱-۲۱	۴	۵	۵/۵	۶/۵	۷	۷	۷	۸	۸	۹	۹	۱۲	۱۳
۲۱/۱-۲۳	۴/۵	۵/۵	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹	۱۲	۱۵	۱۷
۲۳/۱-۲۵	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹	۱۰	۱۳	۱۶	۱۸
۲۵/۱-۳۰	۵	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۴	۱۸	۲۰
۳۰/۱-۳۵	۵/۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۲	۱۳	۱۴	۱۶	۲۰	۲۲
۳۵/۱-۴۰	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۵	۱۶	۱۸	۲۰	۲۳	۲۵
۴۰/۱-۴۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

جدول۵-۵-۱۷-۳- محاسبهٔ میزان پخی نسبت به زاویه α > ۱۱۰° و عرض خیابان‌ها (برای بدنه خیابانها)

LA / LD	۶-۹	۹/۱-۱۱	۱۱/۱-۱۳	۱۳/۱-۱۵	۱۵/۱-۱۷	۱۷/۱-۱۹	۱۹/۱-۲۱	۲۱/۱-۲۳	۲۳/۱-۲۵	۲۵/۱-۳۰	۳۰/۱-۳۵	۳۵/۱-۴۰	۴۰/۱-۴۵
۶-۹	۱/۵	۲	۲	۲/۵	۳	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۵	۵
۹/۱-۱۱	۲	۲/۵	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۶	۶
۱۱/۱-۱۳	۲	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۷
۱۳/۱-۱۵	۲/۵	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷
۱۵/۱-۱۷	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۸
۱۷/۱-۱۹	۳	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۸	۸
۱۹/۱-۲۱	۳	۴	۴	۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶	۷	۷	۸	۹
۲۱/۱-۲۳	۳/۵	۴	۴/۵	۵	۵	۶	۶	۶	۷	۷	۸	۹	۱۰
۲۳/۱-۲۵	۴	۴/۵	۵	۵	۶	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۹	۱۰	۱۱
۲۵/۱-۳۰	۴	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۱۰	۱۲	۱۳
۳۰/۱-۳۵	۴	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۸	۹	۱۰	۱۴	۱۵	۱۶
۳۵/۱-۴۰	۶	۶	۶	۷	۷	۸	۸	۹	۱۰	۱۲	۱۵	۱۸	۱۹
۴۰/۱-۴۵	۶	۶	۷	۷	۸	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۳	۱۶	۱۹	۲۱

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۶-۱۷-۳- نحوه دسترسی

الف – ضوابط کلی تامین دسترسی

۱- کلّیه قطعات تفکیک شده برای پلاک های مسکونی و هر نوع کاربری دیگر در بافت مسکونی بایستی دارای راه دسترسی مستقل باشند.

۲- حداقل مرز مجاورت هر قطعه تفکیکی برای تأمین راه و دسترسی برابر ۶ متر و در انتهای بن بست ها حداقل ۳ متر است (حداقل ۳ متر مجاورت برای حالتی است که بیش از یک قطعه در انتهای بن بست قرار نگرفته باشد).

۳- هر قطعه تفکیکی بایستی از راه عبور پیاده و امکان عبور سواره برخوردار باشد.

تبصره: در مواردی که به دلایل مختلف امکان تأمین مسیر عبور سواره برای قطعه تفکیکی مقدور نیست، تفکیک مشروط به کسب موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

ب – تامین دسترسی پلاک‌ها

دسترسی به پلاکهای مسکونی از طریق شبکه معابر درون محلّه ای تأمین می گردد. نقش این شبکه‌ها جمع آوری ترافیک محلّه های مسکونی و انتقال آنها به خیابانهای جمع و پخش کننده است

برای تأمین دسترسی آن قسمت از اراضی مسکونی که در کنار شریانهای ارتباطی با عرض ۲۰ به بالا قرار گرفته اند و تأمین دسترسی آنها از اضلاع دیگر زمین به لحاظ ساخت و سازهای جانبی امکان پذیر نمی باشد. طرّاحی دسترسی حداقل به عرض ۶ متر(علاوه بر ۲۰ متر) دارای یک ورودی و خروجی با قوس ورودی به شعاع ۷۰متر و با حداقل طول ۵۰ متر صورت خواهد گرفت.

نحوهٔ تأمین دسترسی برای کلیه عملکردهای واقع در منطقه مسکونی در طرح جامع - تفصیلی وکاربریها ارائه شده است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۷-۱۷-۳- ضوابط ایجاد پارکینگ در ساختمانها

الف - ضوابط عمومی پیش بینی پارکینگ

ضوابط و مقررات زیر برای پیش بینی پارکینگ در کلیه ساختمانهای شهری اعم از مسکونی و غیر مسکونی به شرح زیر ارائه می گردد:

۱- در هر یک از ابنیه شهری اعم از مسکونی و غیر مسکونی تأمین فقط یک ورودی و یک نفررو در هر بر قطعه امکان پذیر است مگر بنا به ضرورت کوچکی عرض قطعه(عرض کمتر از ۱۰ متر در قطعات جنوبی کاربری مختلط) که اتومبیل ها مستقیماً وارد پارکینگ شوند.

۲- در آن دسته از ابنیه های عمومی نظیر سینماها، باشگاه ها و مراکز تجمع که به دلیل کمبود زمین پیش بینی پارکینگ به صورت پیوسته در ساختمان مقدور نباشد، تهیه زمین و احداث پارکینگ به صورت ناپیوسته در شعاع حداکثر ۵۰۰ متری ابنیه الزامی خواهد بود.

۳- احداث پارکینگ در حاشیه معابر و سایر محل هایی که در طرح جامع و تفصیلی پیش بینی شده الزامی بوده و تغییر کاربری آنها مجاز نمی باشد.

۴- وصولی شهرداری بابت غرامت عدم احداث پارکینگ در ابنیه شهر اعم از مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی بایستی در حسابی مخصوص نگهداری گردیده و الزاماً به مصرف احداث پارکینگ عمومی در همان ناحیه و محله برسد.

تبصره های کلّی:

تبصره ۱- احداث پارکینگ های انتظار برای انواع کاربری های منطقه (اداری- تجاری- مسکونی) به میزان ۱ پارکینگ لازم ضروری است.این پارکینگ ها نباید مزاحم تردد پیاده و سواره و دسترسی های همجوار گردد.

تبصره ۲- در منطقه اداری- تجاری و برای کاربری های عمومی واقع در منطقه مسکونی باید مسیر سرویس‌ها به طور مشخص طراحی گردند.

تبصره ۳- حداقل فاصله ورودی و خروجی پارکینگ های عمومی از تقاطع خیابانهای درجه یک و دو با یکدیگر ۱۴۰ متر و از تقاطع خیابانهای اصلی و فرعی با یکدیگر ۱۰۰ متر است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

تبصره ۴- دسترسی مستقیم و عمومی پارکینگ های عمومی به خیابانهای اصلی (۲۴ متر به بالا) مجاز نمی باشد.

تبصره ۵- احداث پارکینگ های عمومی و چند طبقه تجاری، فرهنگی، اداری و سایر مناطق باید بر اساس طرحهای مشخص که به ترتیب به تصویب شهرداری در مورد پارکینگ های عمومی یک طبقه و اداره کل مسکن و شهرسازی استان مرکزی در مورد پارکینگ های عمومی چند طبقه برسد و درچهارچوب استانداردها مجاز خواهد بود.

هر یک از مؤسسات عمومی و خصوصی که مورد مراجعه ارباب رجوع قرار میگیرد نیز با رعایت ضوابط و مقررات زیر موظف به تأمین پارکینگ برای کارکنان و یا مراجعان می باشند:

تبصره ۶: ایجاد هرگونه واحدهای تعمیراتی و شستشوی اتومبیل در انواع پارکینگ های فوق ممنوع است.

تبصره ۷: احداث واحد سرایداری حداکثر به مساحت ۵۰ مترمربع در هر یک از واحدهای پارکینگ عمومی بلامانع است. احداث این واحدها به گونه ای طراحی شود که باز شو های آنها به معابر بوده و مانع سرایت دود اگزوز ماشین ها به درون واحد سرایداری باشد.

ب- محل احداث پارکینگ

۱- احداث پارکینگ برای وسایل نقلیه سواری اعم از شخصی و کرایه ای در کلیه معابر بالای ۱۰ متر عرض با رعایت جوانب ایمنی برای همسایگان بلامانع است.

۲- احداث پارکینگ در طبقات مشروط به رعایت حداکثر ارتفاع مجاز در مناطق مورد نظر بلامانع است. احداث پارکینگ در زیر زمین حداکثر در دو طبقه با رعایت مسائل فنی و شرایط ایمنی و راههای ورود و خروجی بلامانع است.

۳- نحوهٔ تأمین پارکینگ برای کلیه عملکردهای واقع در منطقه مسکونی‌درطرح‌جامع - تفصیلی وکاربریها ارائه شده است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۸-۱۷-۳- ضوابط تعریض معابر

در طرح جامع تفصیلی شهر جاورسیان، عرض شبکه های معابر پیشنهادی بهمراه میزان عرض و جهت تعریض مشخص گردیده است.

با توجه به آنکه براساس قرارداد فی مابین نقشه های پیشنهادی طرح در مقیاس ۱:۲۰۰۰ ارائه می گردد و نقشه های ۱:۲۰۰۰ نقشه های اجرایی نمی باشد. لهذا چنانچه شهرداری جاورسیان، در فرآیند اجرای شبکه معابر طرح جامع تفصیلی پیشنهادی، به این نتیجه رسید که جهت تعریض و میزان آن را از یک سمت به سمت دیگر معبر تغییر دهد، پس از تایید اکثریت اعضاء شورای فنی شهرداری جاورسیان این امر مجاز بوده و بدیهی است که شهرداری می بایست در جهت تحقق شبکه معابر پیشنهادی طرح، نقشه های ۱:۵۰۰ اجرایی تهیه نماید.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۴- حریم‌های قانونی و ضوابط آنها

این ضوابط ممکن است باعث ممنوعیت و محدودیت تمام یا بعضی از فعالیت‌های مربوط به استفاده و بهره‌برداری از زمین شود.

۴-۱- حریم خطوط انتقال نیروی برق

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

جدول حریم خطوط انتقال نیروی برق

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه یک از محور خطوط	حریم درجه دو از محور خطوط
تا ۲۰ هزار ولت	۳	۵
تا ۳۳ هزار ولت	۵	۱۵
تا ۶۳ هزار ولت	۱۲	۲۰
تا ۱۳۲ هزار ولت	۱۵	۳۰
تا ۲۳۰ هزار ولت	۱۷	۴۰
تا ۴۰۰ هزار ولت	۲۰	۵۰
تا ۷۵۰ هزار ولت	۲۵	۶۰

ماخذ : ضوابط حفظ حریم خطوط هوایی انتقال توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷ هیئت وزیران

در داخل محدوده نقاط جمعیتی فواصلی که برای رعایت ایمنی و سایر ملاحظات فنی در طرفین خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظر گرفته می‌شود می‌تواند متناسب با فاصله پایه‌ها تا ۳۰ درصد کمتر از مقدار مقرر برای حریم درجه یک ، بر طبق نظر وزارت نیرو تعیین شود.

در مسیر حریم درجه یک اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تاسیسات مسکونی ، درخت‌کاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است. فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه ، قنات ، راه‌سازی و شبکه آبیاری ، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارات برای تاسیسات خطوط انتقال نگردد ، بلامانع خواهد بود. در حریم درجه دو ایجاد تاسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و ... تا هر ارتفاع ممنوع است. احداث فضای سبز

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

بلامانع است. حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر راه‌ها گذاشته می‌شود در هر طرف ۰/۵ متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود.

۴-۲- حریم خطوط انتقال گاز طبیعی و تاسیسات مربوطه

به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تامین نیازمندی‌های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز تحصیل می‌شود و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد بنا ، تاسیسات راه‌سازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است. حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها از نظر ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله است. الزاماً محل احداث ایستگاه‌های تقلیل فشار بایستی خارج از محدوده مراکز جمعیتی باشد. حریم این ایستگاه‌ها ۳۰ متر از حصار اطراف آن‌ها است.

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

حریم خطوط لوله انتقال گاز در داخل شهرها (مراکز جمعیتی)

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

۴-۳- حریم لوله‌های آب‌رسانی شهری

حریم لوله‌های آبرسانی شهری به شرح جدول زیر است :

حریم خطوط لوله آبرسانی شهری

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

در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند ، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می‌شود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۴-۴- حریم انهار و مسیل‌ها

احداث هرگونه ساختمان در داخل محدوده حریم کیفی تعیین شده انهار ، قنوات و مسیل‌ها ممنوع است. استفاده از این حرایم به منظور احداث پارک‌های خطی و گردشگاهی عمومی و تفریحی بهمراه ساخت و سازهای مناسب و ذیربط مشروط به تهیه طرح ویژه و با رعایت مسائل فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم و دبی سیلابی مجاز است.

احداث واحدهای خدمات عمومی مثل چایخانه‌ها ، رستوران‌ها ، فضاهای ورزشی و تفریحی ، کمپینگ و سایر موارد مشابه در حرایم مسیل‌ها مشروط به رعایت نکات فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم و دبی سیلاب‌ها ، ضمن در نظر گرفتن بازه مناسب با تایید مراجع فنی ذیربط مجاز است.

مقدار حریم انهار و شبکه آبیاری بشرح جدول زیر است :

جدول ۴-۴-۴- حرایم آب‌ها و مسیل‌ها

میزان آبدهی انهار و شبکه آبیاری	مقدار حریم در طرفین به متر
بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۱۰-۱۵
بیش از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۸-۱۲
بیش از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	۶-۱۰
بیش از ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه	۴-۸
بیش از ۱ تا ۲ مترمکعب در ثانیه	۳-۶
بیش از ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۲-۵
کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۱-۲

www.shahrsazionline.com

تبصره : حریم مسیل شهر از لبه ۷ متر می باشد.

۴-۵- حریم شبکه‌های ارتباطی

- حریم قانونی راه‌های روستایی در بافت پیرامونی از محور راه ۱۸ متر است.
- ایجاد هرگونه ساختمان و تاسیسات تا عمق ۵۰ (پنجاه) متر از بر حریم قانونی کلیه راه‌های بین شهری و روستایی واقع در محدوده حریم شهر ممنوع است و این اراضی به حریم سبز جاده اختصاص می‌یابد ، مگر در مورد کاربری‌های خاص از قبیل تاسیسات مورد نیاز کشاورزی و باغداری ، پمپ بنزین و خطوط تاسیسات زیربنایی با تایید شهرداری.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۴-۶- حریم تأسیسات و منابع مولد رادیواکتیویته

این گونه تأسیسات و نظایر آنها مانند مراکز پرتونگاری باید از وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی مجوز لازم را اخذ نمایند. همچنین طبق ضوابط این وزارتخانه ایمنی تکنسین‌ها، کارکنان، بیماران و سایر کسانی که به نحوی در مجاورت دستگاههای تولید اشعه قرار می‌گیرند از طریق ایزولاسیون‌های خاص فراهم گردد. شروع فعالیت مراکز جدید یا ادامه کار مراکز موجود منوط به اخذ تأییدیه اداره کل بهداشت و درمان و آموزش پزشکی می‌باشد.

۴-۷-ضوابط مربوط به ساختمان‌ها و تأسیساتی که دارای حریم امنیتی هستند

بر اساس ضوابط و بخشنامه‌های شورای عالی شهرسازی و وزارت مسکن و شهرسازی ساختمانهای نظامی و نظایر آنها شامل پادگان‌ها، زندان‌ها و مراکز نگهداری مهمات و اسلحه نمی‌توانند در داخل بافت‌های شهری باقی بمانند. بنابراین ضروری است که این گونه مراکز از شهر خارج شوند و از احداث مراکز جدید در شهرها نیز خودداری شود. ادامه استقرار مراکز ستادی (امور اداری) نیروهای نظامی و انتظامی و نیز واحدهای نیروهای انتظامات شهری و راهنمایی و رانندگی در شهر بلامانع است. نحوه حفاظت و حریم این گونه مراکز تابع ضوابط همان ارگان آنها می‌باشد.

۴-۸-حریم صنایع مزاحم و آلوده کننده

ضوابط استقرار و مجاورت واحدهای مختلف صنایع مزاحم و آلوده‌کننده بر حسب ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

بمنظور استقرار صنایع در محل‌های مناسب جهت جلوگیری از مشکلات ناشی از استقرار آنها در مراکز جمعیتی، ضوابط و معیارهایی از طرف سازمان حفاظت محیط زیست در مورد حریم‌های لازم جهت استقرار آنها تدوین گردیده است.

سازمان محیط زیست صنایع را در ۱۰ گروه به شرح زیر طبقه‌بندی نموده که رعایت ضوابط و مقررات و حرایم اعلام شده از طرف آن سازمان برای گروههای صنایع زیر لازم الاجرا می‌باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱- گروه صنایع غذایی
۲- گروه صنایع نساجی
۳- گروه صنایع چرم
۴- گروه صنایع سلولزی
۵- گروه صنایع فلزی
۶- گروه صنایع غیرفلزی
۷- گروه صنایع برق و الکترونیک
۸- گروه صنایع شیمیایی
۹- گروه صنایع دارویی
۱۰- گروه صنایع پاک‌کننده‌ها

۹-۴-محدوده حریم زیست‌محیطی: محدوده حریم زیست محیطی به منطقه‌ای به فاصله ۲ کیلومتر محدوده مصوب شهری اتلاق می‌گردد و به طور کلی نواری به عرض ۲ کیلومتر از محدوده مصوب شهری را حریم زیست‌محیطی می‌نامیم.

۱۰-۴- حریم مناطق صنعتی: مناطق صنعتی عبارتند از محدوده‌ای که بوسیله ارگانهای ذیربط جهت استقرار صنایع در نظر گرفته شده است. اینگونه مناطق معمولاً در طرحهای جامع و هادی شهرها مشخص و تصویب می‌گردد.

۱۱-۴- حریم خطوط و تصفیه خانه‌های فاضلاب

این مورد بسته به سیستم انتخابی دفع فاضلاب ، توسط مهندسان مشاور تأسیساتی مسئول تهیه طرح فاضلاب و نیز توسط شرکت آب و فاضلاب شهر باید اعلام شود. رعایت آن برای کلیه متقاضیان اعم از بخش خصوصی یا دولتی الزامی است.

۱۲-۴- در محدوده میراث تاریخی آخرین ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری لازم الاجراء می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۵- ضوابط اجرایی در مورد کاربریهایی که تولید صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر آلودگیهای هوا، بو، رادیو اکتیویته و ضایعات مایع و جامد و یا روشنایی زننده می‌نمایند.

کلیه ضوابط مربوطه که توسط وزارت صنایع و سازمان حفاظت محیط زیست اعلام می‌گردند برای کلیه متقاضیان لازم الاجراست.

۶- ضوابط و مقررات خاص فنی که باید در مناطق مختلف به دلیل مسائل خاص زمین شناسی ساختمانی و سطح آبهای زیر سطحی و نظایر آن در صدور پروانه ساختمان سازی رعایت گردد.

در موارد یاد شده دستگاههای ذیربط (سازمان مسکن و شهرسازی و شهرداری) باید متقاضیان را ملزم به رعایت آنها بنمایند.

باتوجه به نقشه پهنه بندی زلزله آیین نامه ۲۸۰۰ ایران، شهر جاورسیان در پهنه زلزله با خطر نسبی متوسط قرار دارد و رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ زلزله ایران الزامی است. در مورد ایستایی و سایر مشخصات خاک اراضی برای ساخت و ساز عمومی و با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع و یا مجتمع‌های مسکونی و طرحهای آماده سازی و یا احداث بیش از یکعدد واحد مسکونی تک واحدی، و یا ساختمانهای بیش از ۵ طبقه حفر گمانه‌های آزمایش مکانیک خاک الزامی است.

در حوزه بندی عمومی وضعیت خاک از نقطه نظر ایستایی می‌توان شهر را به حوزه‌های هم ارز از نقطه نظر پایداری و مقاومت خاک تقسیم نمود. این حوزه بندی می‌تواند از نتایج حفر یک گمانه در هر ۱۰ هکتار از سطح شهر بدست آید.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۷ـ ضوابط و مقررات مشترک

۱ـ۷ـ مقررات مربوط به قطعات و کاربری های ناهماهنگ

۱- صدور هرگونه پروانه ساخت و تفکیک قطعات می بایستی مطابق با ضوابط طرح جامع - تفصیلی انجام پذیرد.

۲- هرگونه کاربری یا ساختمان در وضع موجود که با طرح مغایرت دارد ، به هنگام صدور پروانه تجدید بنا، نوسازی یا تعمیر اساسی باید با طرح جامع - تفصیلی هماهنگ گردد.

۳- کلیه پروانه های صادره که منجر به احداث بنا نگردیده اند ، فقط یک سال از تاریخ اعلام عمومی این ضوابط مهلت خواهند داشت که به اتمام بنای خود با جواز و پروانه صادره قبلی اقدام نمایند، در صورت انقضای مهلت مزبور، جواز و پروانه صادره باطل و می بایستی مطابق ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی جدید شهر جاورسیان اقدام به تجدید جواز گردد.

۲ـ۷ـ شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

۱- کلیه بناها و ساختمان های واقع در سر نبش و تقاطع خیابان ها و معابر اعم از سه راهی و چهارراه می بایستی مطابق مقررات رعایت پخی را بکنند .

۲- هیچگونه پیش آمدگی در طبقات فوقانی به سمت فضای پخی مجاز نیست .

۳- پخی در تقاطع برحسب میدان دید مشخص می گردد که در زمان تهیه طرح جامع - تفصیلی میزان آن مشخص خواهد شد .

۳ـ۷ـ مقررات مربوط به حصار کشی و دیوارها

۱- حداکثر ارتفاع کلیه حصارها و دیوارها از کف معبر مجاور ۲/۵۰ سانتی متر است.

۲- احداث دیوار بلند فقط در خصوص کاربری های مسکونی، آموزشی، ورزشی مخصوص بانوان و عملکرد های امنیتی مجاز و در سایر موارد غیرمجاز است.

۳- حصار اراضی پارک ها و فضاهای سبز عمومی به ارتفاع ۴۰ سانتی متر دیواره مجاز می باشد. جداسازی بوسیله پوشش های گیاهی و مشابه به هر ارتفاع و ضخامتی مجاز است.

۴- حصار کشی بوسیله سیم خاردار و یا فنر سیمی و موارد مشابه مجاز نیست.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۴ـ۷ـ مقررات مربوط به همجواری و دسترسی های مجاز کاربری های مختلف

۱- همجواری عملکردهای زیر با یکدیگر ممنوع است:

بند ۱- همجواری واحدهای آموزشی با بیمارستان ها و مراکز درمانی که دارای بخش های بستری می باشند.

بند۲ – همجواری واحدهای ورزشی عمومی با واحدهای آموزشی، بیمارستان ها و مراکز درمانی که دارای بخش های بستری می باشند.

بند ۳- همجواری واحدهای تفریحی کودکان با واحدهای آموزشی و بیمارستان ها و مراکز درمانی که دارای بخش های بستری می باشند.

۲- کلیه کاربری ها می بایستی دسترسی مستقیم به معابر داشته باشند . اختلاط دسترسی ها از فضاهای اختصاصی کاربری های دیگر ممنوع است.

۳- دسترسی و ورودی اصلی کلیه کاربری ها به جزء واحدهای مسکونی از کوچه های بافت مسکونی ممنوع و فقط در صورت ایجاد کوچه بن باز اختصاصی با عرض حداقل ۱۲ متر مجاز خواهد بود.

۴- دسترسی مستقیم کلیه کاربری ها از بزرگراه ها، شریان ها و معابر درجه یک ممنوع است.

۵- دسترسی کلیه عملکردهای پرتردد از قبیل پایانه های حمل و نقل، انبارها، پمپ بنزین ها، گمرکات، واحدهای صنعتی، نمایشگاه های فصلی و عملکردهای تفریحی به صورت مستقیم و درنظرنگرفتن تمهیدات لازم دسترسی از کلیه درجات معابر ممنوع و کاربری های فوق الذکر الزاماً فقط از طریق معبر فرعی یا اختصاصی (مسیر سرویس) مجاز به دسترسی به معابر شهر می باشند.

۵ـ۷ـ ضوابط مربوط به پارکینگ ها

۱- ساختمان های عمومی پرتردد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری و ... که در زمان معین تخلیه می شوند یا بوسیله سرویس های ویژه کارمندان خود را جابجا می نمایند می بایست به ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین یک پارکینگ انتظار در نظر گرفته شود . تامین پارکینگ انتظار می تواند در صورت امکان با عقب نشینی از برقطعه و یا در عمق انجام گیرد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۲- محل تأمین پارکینگ انتظار باید در داخل اراضی اختصاصی درنظر گرفته شود.

۳- دسترسی مستقیم پارکینگ های عمومی به خیابان های اصلی و درجه یک مجاز نیست.

۴- احداث پارکینگ های عمومی چند طبقه در کلیه مراکز خدماتی اعم از مرکز شهر ، ناحیه و محله مجاز است.

۵- رعایت کلیه استانداردهای فنی و ایمنی و آتش نشانی در طرح پارکینگ های عمومی چند طبقه، الزامی است و می بایستی قبل از اجراء به تایید دستگاه های فنی ذیربط برسد.

۶- مساحت هر پارکینگ عمومی(شامل محل پارک، محل مانور و دسترسی های جانبی) ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می شود.

۷- حداقل عرض رامپ مستقیم جهت دسترسی به پارکینگ یکطرفه ۳ متر و دو طرفه ۵/۷۵ متر است. حداقل عرض رامپ قوسی جهت دسترسی به پارکینگ یک طرفه ۴ متر و دو طرفه ۷ متر است.

۸- حداقل فضای پارکینگ در واحدهای انفرادی ۱۵ مترمربع (۵ X ۳) و در پارکینگ های عمومی ۱۲/۵ مترمربع (۵ X ۲/۵) است.

۹- حداکثر شیب رامپ های عمومی نبایستی از ۱۵ درصد تجاوز نماید ، لیکن شیب رامپ اختصاصی تاحد ۲۰ درصد مجاز است.

۱۰-حداکثر شیب محل توقف اتومبیل نبایستی از ۵ درصد تجاوز کند.

۱۱-ارتفاع آزاد پارکینگ ها در بخش ورودی و خروجی و رامپ ها حداقل ۲۲۰ سانتیمتر درنظر گرفته شود.

۱۲-در پارکینگ های عمومی باید حداقل ۲ درصد از محل های پارک به پارکینگ معلولین اختصاص یابد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۶ـ۷ـ ضوابط و مقررات احداث بالکن و بازشوها به معابر ، پارک ها ، میادین عمومی و املاک مجاور

۱- تعبیه پنجره و بازشو(به جز درب ورودی ساختمان و پارکینگ) با کف پایین تر از ارتفاع ۱/۸۰ متر در طبقه همکف(نسبت به رقوم کف معبر همجوار) کلیه کاربری ها، به جز کاربری های تجاری، پذیرایی و جهانگردی، صنعتی و حمل و نقل به سمت کلیه معابر ممنوع است.

۲- احداث بازشو و نورگیر به املاک مجاور ممنوع است.

۳- اشراف و نورگیری در طبقات بالاتر از همکف از معابر و میادین عمومی مجاز می باشد.

۴- احداث بالکن در سمت معابر مشروط به عدم اشراف به فضاهای خصوصی(بدون پیش آمدگی) مجاز است.

۵- احداث بالکن به سمت میادین عمومی (بدون پیش آمدگی) مجاز است.

۶- احداث بالکن به سمت ملک غیر، ممنوع است.

۷- ایجاد بازشو و احداث بالکن به داخل پارک و فضای سبز عمومی در پلاک های همجوار با این فضاها ممنوع است.

۷ـ۷ـ ضوابط مربوط به اقامت موقت(کمپینگ)

در این نقاط می بایست امکان دسترسی سواره مناسب با آب آشامیدنی، امکانات پخت و پز در فضای باز، سرویس های بهداشتی در فواصل معقول پیش بینی گردد. همچنین برای مراقبت و نگهبانی نیز امکانات و تاسیسات مورد نیاز فراهم گردد. در این رابطه شهرداری می تواند براساس تعرفه های موجود به منظور کسب درآمد از افراد استفاده کننده از کمپینگ اجاره بهاء دریافت کند.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۸ـ۷ـ ضوابط مربوط به نصب تابلوهای تبلیغاتی ، تابلو اعلانات و تابلوهای راهنمایی و رانندگی

۱- محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری ـ خدماتی بایستی در طرح معماری بنا پیش بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محل های پیش بینی شده در طرح معماری که به تایید شهرداری رسیده است مجاز می باشد.

۲- نصب تابلوهای راهنمایی و رانندگی گذرها که براساس معیارها و ضوابط مربوطه نصب می گردند در حریم خیابان ها مجاز می باشد.

۳- نصب تابلوهای اعلانات و نوشته ها و نقاشی های تبلیغاتی در بدنه های جانبی بناها مجاز نمی باشد. مگر مواردی که رأساً توسط شهرداری انجام می شود.

تبصره: به هرحال رعایت مبحث ۲۰ مقررات ملی ساختمان در این موارد الزام می باشد.

۴- در جهت زیباسازی فضای شهری و بهبود ترافیک شهری لازم است تابلوهای راهنمایی و سایر تابلوهای موجود در معابر و فضاهای عمومی در قالب مطالعات و بررسی های لازم بهسازی و ساماندهی شوند . شهرداری می تواند این کار را در قالب طرح مشخصی مطالعه و به اجراء درآورد.

۵- انجام تعمیرات در فرش کف پیاده روها و ایجاد باغچه و نصب چراغ در پیاده روها بایستی با هماهنگی شهرداری انجام شود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۸ـ ضوابط معماری و سیمای شهری

۸ـ۱ـ کلیات

در راستای وظایف محوله براساس ماه ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه ، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸، شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری ، شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

۸ـ۱ـ۱ـ دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاههای تهیه و تصویب و نظارت اجرای طرح های توسعه شهری و شهرداری ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم الاجراء خواهد بود.

۸ـ۲ـ تعاریف

۸-۲-۱- منظر شهری: دراین مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی(ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابان ها، میادین، گره ها و پهنه های عمومی است.

۸ـ۲ـ۲ـ نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران(کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می باشد.

۸ـ۲ـ۳ـ جداره: منظور از جداره سطوح مربوط به دیوارهای محوطه هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۸ـ۲ـ۴ـ پیاده راه: منظور از پیاده راه خیابان و گذرهایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می گیرد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۵ـ۲ـ۸ـ کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازماها، نهادها، دستگاها، شرکت ها و موسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر در شهرها تشکیل می گردد . نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته » نامیده می شود.

۳ـ۸ـ ضوابط کلی

۱ـ۳ـ۸ـ ضوابط مربوط به سیما و منظر

۱ـ۱ـ۳ـ۸ـ طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۲ـ۱ـ۳ـ۸ـ در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد . به شهرداری ها امکان داده می شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمان های موجود در شهرها اقدام نمایند.

۳ـ۱ـ۳ـ۸ـ در پاکسازی مصالح ساختمانی رنگ و بافت مصالح نما در بخش های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

۴ـ۱ـ۳ـ۸ـ کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری، و ... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود ، ابعاد ، فرم ، طرح و محل نصل تابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می باشند.

۵ـ۱ـ۳ـ۸ ـ تعداد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد و هر تصرف تنها مجاز به استفاده ازیک تابلو درنما یا جداره هریک از معابر شهری که تصرف مذکور درحاشیه آن قراردارد است .

۶ـ۱ـ۳ـ۸ـ به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری ها اختیار داده می شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

تابلوهای شهری(بیلبوردها) نقاشی ها، جداره ها ، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان ها و میادین و ...) اقدام نماید و به تصویب "کمیته" برساند.

رعایت تصمیمات "کمیته" در این زمینه برای دستگاهها ، نهادها و موسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۷ـ۱ـ۳ـ۸ـ پیش آمدگی بدنه ساختمان ها (نظیر بالکن ، تراس ، و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تامین خواهد شد . این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری کاهش اثر تابش شدید خورشید نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری(محل نگهداری مواد غذایی، سوخت، و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

۸ـ۱ـ۳ـ۸ـ طراحان موظفند در طراحی ابنیه فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰ درصد کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی شود.

۹ـ۱ـ۳ـ۸ـ تمامی پیش آمدگی های موجود در بدنهٔ ساختمان ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جدارهٔ ساختمان حذف می شوند.

۱۰ـ۱ـ۳ـ۸ـ از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵ درصد مساحت زیربنای هریک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت. این بخش جزء زیربنا محسوب نمی شود و محدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می باشد.

۱۱ـ۱ـ۳ـ۸ـ طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.

۱۲ـ۱ـ۳ـ۸ـ باتوجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه ها، طرح و نمای ساختمان های واقع در این نقاط باید به تایید کمیته برسد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۳ـ۱ـ۳ـ۸ـ در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوشش های شیبدار می باشد "کمیته" رنگ ها ، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه ای معین می نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۱۴ـ۱ـ۳ـ۸ـ استفاده از پوشش های شیبدار ، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد ممنوع خواهد بود.

۱۵ـ۱ـ۳ـ۸ـ استفاده از فرم های نامتعارف(نظیر کشتی ، میوه ها و ...) در طراحی و احداث بناها ، به تشخیص کمیته ممنوع می باشد رعایت این مصوبه برای دستگاهها ، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.

۱۶ـ۱ـ۳ـ۸ـ استفاده از نماهای پرده ای(نماهای آلومینیومی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ...) و در جدارهای بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می شود تا ظرف مدت ۳ سال با الویت بناهای دولتی و عمومی به اصطلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می شود، بازسازی نمایند.

۱۷ـ۱ـ۳ـ۸ـ در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر ، کولر و ...) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می شود تا مطابق برنامه ای که از سوی "کمیته" مشخص می شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۱۸ـ۱ـ۳ـ۸ـ از این پس احداث ابنیه ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور ، منظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می باشد. "کمیته" سنجه های مورد نیاز در این خصوص(نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).

۱۹ـ۱ـ۳ـ۸ـ استفاده از بام های سبز در محل هایی که "کمیته" تصویب نماید مجاز خواهد بود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۲ـ۳ـ۸ـ ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۱ـ۲ـ۳ـ۸ـ به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانال های تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولرها (اسپیلت ها) کانال های کولر، ناودان ها، سیم ها و کابل های برق و تلفن دودکش بخاری ، لوله های تأسیساتی(به استثناء لوله های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان ها رنگ آمیزی شود.

۲ـ۲ـ۳ـ۸ـ نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود. مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۳ـ۲ـ۳ـ۸ـ مکانیابی کابین ها کیوسکها در معابر پیاده(اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوق های جمع آوری صدقات و ...) باید اینگونه انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۴ـ۲ـ۳ـ۸ـ به شهرداری ها امکان داده می شود تا مطابق برنامه ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین ها و کیوسک ها و اثاثیه شهری موجود اقدام نمایند.

۵ـ۲ـ۳ـ۸ـ ایجاد هرگونه اختلاف سطح(لبه ، پله ، سکو و...) در مسیر عبور پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.

۶ـ۲ـ۳ـ۸ـ کف سازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سرخوردن عابرین به حداقل کاهش یافته امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

۷ـ۲ـ۳ـ۸ـ کف سازی معابر باید باهمکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۸ـ۲ـ۳ـ۸ـ اثاثیه شهری بکار رفته در فضای شهری از نظر فرم ، اندازه ، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثیه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۹ـ۲ـ۳ـ۸ـ حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان باگونه های گیاهی بومی صورت گیرد. "کمیته" گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی های طبیعی ، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.

۳ـ۳ـ۸ـ ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری

۱ـ۳ـ۳ـ۸ـ تعبیه تاسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۲ـ۳ـ۳ـ۸ـ کلیه مسیرها و کانال های تاسیساتی موجود در معابر(پیاده روها و پیاده راه ها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳ـ۳ـ۳ـ۸ـ کمیته موظف است تا زمینه شکل گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمان ها و دستگاه های ذیربط پیگیری نماید.

۴ـ۳ـ۸ـ ضوابط مربوط به ساماندهی کاربری فضاهای شهری

۱ـ۴ـ۳ـ۸ـ به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها به شهرداری ها اختیار داده می شود تا با هماهنگی کمیته ها در شهرها و ساکنان مجاور در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری هایی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند. لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۵ـ۳ـ۸ـ ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۱ـ۵ـ۳ـ۸ـ تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور(همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است . در این نقشه ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم ، جنس و رنگ مصالح، دانه بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است دستورالعمل ها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۲ـ۵ـ۳ـ۸ـ صدور پایان کار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدید الاحداث منوط به اجرای نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است . مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب است(بویژه نما و حجم) خواهند بود.

۴ـ۸ـ سازمان اجرای مقررات

۱ـ۴ـ۸ـ به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق پذیری این مصوبه کمیته های بین بخشی تحت عنوان "کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظری شهری" ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

۲ـ۴ـ۸ـ کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۱ـ۲ـ۴ـ۸ـ این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی غیرانتفاعی است(براساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای و منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷/۱۰/۱۲ هیئت محترم وزیران تشکیل می شود). که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان ها، نهادها، دستگاها، شرکت ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان دو نفر از اعضاء هیئت علمی دانشکده های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می گردد.

۲ـ۲ـ۴ـ۸ـ در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استان ها این کمیته به عنوان یکی از کمیته های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

۳ـ۲ـ۴ـ۸ـ کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمان ها دستگاه ها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می آورد.

۴ـ۲ـ۴ـ۸ـ مدیر(معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیرکمیته خواهد بود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۵ـ۲ـ۴ـ۸ـ اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمانها مسکن و شهرسازی استان تعیین و احکام آنان توسط رئیس سازمان و مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

۶ـ۲ـ۴ـ۸ـ اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری ، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.

۷ـ۲ـ۴ـ۸ـ ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها ، سازمانها و دستگاههای ذیربط الزامی نخواهد بود.

۸ـ۲ـ۴ـ۸ـ ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط "کمیته" تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

۹ـ۲ـ۴ـ۸ـ وظایف کمیته عبارت است از:

الف: ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری

ب : منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

پ: بررسی و تایید طرحهای موردی سامانه ای به سیما و منظر شهری

ت: تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده راهی و پیاده روها با عنایت به موارد اقلیمی فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی

ث: تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری(معابر، میادین، پهنه ها و بناهای مهم برحسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها(به گونه ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود).

ج: تدوین ضوابط و استانداردهای بومی اندازه ها و فواصل میان مبلمان شهری

چ: تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی

ح: تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره ها و کفسازی معابر

خ: تدوین ضوابط و مقرات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

د: تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل های مورد نیاز در خصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی

ذ: اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری

۱۰ـ۲ـ۴ـ۸ـ هرگاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح های توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۱۱ـ۲ـ۴ـ۸ـ نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم گیری ها براساس آئین نامه داخلی کمیته انجام خواهد شد.

۵ـ۸ـ بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز، این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدید نظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

۶-۸- ضوابط خاص معماری و سیمای شهری در شهر جاورسیان

این ضوابط براساس مقتضیات خاص محلی و با توجه به بافت هر محله و ناحیه شهری و شرایط روز ، توسط شورای فنی شهرداری و با هماهنگی با اعضاء نظام مهندسی شهر جاورسیان تنظیم و تدوین و در سطح شهر به مورد اجراء قرار می گیرد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۹-بررسی مسائل پدافند غیر عامل در محدوده اراضی قابل توسعه

پدافند غیرعامل ، به کاربردن روشهایی در شهرسازی است که از اثرات صدمه های دشمن بکاهد و یا آن را به کمترین میزان برساند . در پدافند غیرعامل، جنگ افزارها به کار گرفته نمی شود و حتی ویژگی منطقه ای که شهر درآن جا گرفته و زمین های پیرامون آن نیز در این امر تاثیر دارد .

از این ویژگی می توان ، هم برای پدافند عامل و هم برای غیرعامل بهره برد و موانع طبیعی را با موانع ساختگی تکمیل کرد و ویژگی پدافندی منطقه را بهبود بخشید .

-کاربرد روشها در پدافند :

روشهایی که پدافند غیر عامل به کار برده می شوند و در طراحی طرح جامع - تفصیلی این شهر می باید به کار گرفته شود عبارتند از:

- پراکندگی تاسیسات و ساختمانها
- ایمن ساختن تاسیسات با ارزش از طریق بالابردن ضریب ایمنی آنها
- ساختن پناهگاه
- پوشش و پنهان سازی

در تحقق اهداف فوق اعمال روشهای زیر لازم الرعایه می باشد:

۱- پراکندگی تاسیسات و ساختمان ها :

تمرکز تاسیسات در منطقه ای محدود، چنان که این منطقه زیر بمباران هوایی یا توپخانه دشمن قرار گیرد ، موجب می شود که آسیب و زیان کلی به تاسیسات وارد شود .

برای کاهش اثر زیان های احتمالی اقدامات دشمن باید تاسیسات با ارزش را در بخش های دیگر بهره برداری کرد . همین وضعیت ممکن است برای بخش های دیگر نیز روی دهد و به تعداد ساختمان های بیشتری آسیب برسد و هم افراد بیشتری جان خود را از دست داده و یا زخمی شوند .

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

با پراکندگی تاسیسات و ساختمان ها در سراسر شهر از صدمه های احتمالی دشمن کاسته می شود و همزمان دشمن امکان نمی یابد که با هزینه ای کمتر، زیان و آسیبی به شهر وارد سازد .

۲- ایمن سازی تاسیسات با ارزش :

تاسیساتی که برای ادامه زندگی مردم ضروری اند و تاسیسات صنعتی که فرآورده های آن برای پشتیبانی نیروی خودی و اداره جنگ کاربرد دارند، باید در برابر بمباران هوایی و آتشتوپخانه دشمن ایمن گردند . چنانچه وضع زمین شهر اجازه دهد، می توان این گونه تاسیسات را زیر زمین برد.

در نتیجه پوشش خاکی که بالای سقف آنها قرار دارد مانع از آسیب رساندن ترکش های بمب یا گلوله توپخانه می شود و از سوی دیگر تاسیسات از دید هوایی و زمینی دشمن پنهان می ماند و به آسانی آماج حملات قرار نمی گیرد . جنانچه بردن تاسیست به زیر زمین عملی نباشد باید دیوارهای بدنه و سقف آن ها به اندازه ای استوار ساخته شود که دست کم در برابر بمب های کوچک پایدار بماند و یا آسیب کمی به آنها وارد گردد .

۳- ساختن پناهگاه :

برای حفاظ مردم شهر در برابر ترکش ها و گرمایی که از انفجار و تکه های بمب و گلوله توپخانه و همچنین ریزش خاکستر پرتو بار (Radioactive fallout) ناشی از ترکش هسته ای پدید می آید.

باید پناهگاه مناسب ساخته شود . چون پناهگاه به جزء موارد محدود(زمان جنگ، گرد باد و توفان) کاربردی ندارد باید در ساخت آنها صرفه جویی شود تا بار هزینه ها کاهش یابد . همنین باید تدابیری به کار بست تا از متروک ماندن پناهگاه نیز جلوگیری شود .

۴- پوشش و پنهان سازی:

برای پنهان ساختن وسایل و تاسیسات از دید هوایی و زمینی دشمن ، باید انها را استتار کرد. ساده ترین روش استتار به کاربردن رنگ و بافت بدلی و دگرگون کردن نمای بیرونی است، تا سوژه مورد نظر را با

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

زمینه طبیعی هم رنگ سازد ، گو اینکه تاسیساتی مانند فرودگاه را نمی توان پنهان کرد، اما تعداد و نوع هواپیماها را می توان با هواپیماهای فریب دهنده متفاوت جلوه داد .

در جنگ اتمی تاسیسات باید در عمق ساخته شوند و از پوشش طبیعی به عنوان استتار و حفاظت در برابر تک بهره گیری شود . البته ضرورتی ندارد که همه ساختمان های مراکز صنعتی بزرگ را به زیر زمین انتقال داد یا استتار کرد. تنها می توان بخشی از آنها را که در صورت آماج قرار گرفتن، زیان جبران ناپذیری می بینند به زیر زمین انتقال داده یا آنها را استوار و پابرجا ساخت و با به کارگیری تورهای استتار از دید دشمن پنهان کرد.

تاسیساتی که به زیرزمین برده شده و یا هر گونه‌ای استتار شده اند، در شناسایی هوایی دشمن، جای خالی خود را به دشمن نشان می دهند و دشمن در صدد یافتن جای اصلی آنها برمی آید و ممکن است با استفاده از عوامل خود جای آنها را روی نقشه مشخص کند، از این رو به منظور فریب دشمن برای تاسیساتی که به زیر زمینبرده شده و یا استتار می شوند، جایگزین فراهم می گردد. بهره گیری از ماکت یا ساختمان بدلی همانند، عکسهای هوایی دشمن را تکمیل می کند و چنان که تاسیسات بدلی را آماج قرار دهد به تاسیسات اصلی زیان وارد نمی شود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱-۹-کاربرد روش های پدافندی در مقیاس شهر و بخش های آن:

ویرانی شهرها را با به کار بستن روش های پدافندی در ساختار شهر می توان بـه کمتـرین میـزان رسانید.از این رو در طرح شهرسازی و الگوی توسعه ی شهر باید پراکندگی بخش های سـاختمانی و برنامـه ساخت پناهگاه های دسته جمعی را پیش بینی کرد.می توان به طور موقت طبقات زیرین سـاختمان هـا یـا پارکینگ ها را به عنوان پناهگاه به کار بست.

-انوع پناهگاه :

پناهگاه ها معمولاً یک یا دو نفره و یا بزرگ دسته جمعی است.

- پناهگاه های یک یا دو نفره: ساده ترین نوع پناهگاه است که بـرای مـدتی کوتـاه از آن مـی شـود استفاده کرد.این گونه پناهگاه ها معمولاً حفره ای است که گنجایش یـک یـا دو نفـر را دارد و در پـس آژیـر خطر هوایی از آن استفاده می شود و برای جلوگیری از اصابت ترکش و موج انفجار سودمند است.
- پناهگاه های گروهی: ویژه یک ساختمان است.گنجایش این گونه پناهگاه ها به اندازه افرادی است که درون ساختمان زندگی و کار می کنند و معمولاً در طبقه زیرین ساختمان پیش بینی می شود افراد بـه آسانی به آن دسترسی دارند.برای این پناهگاه ها دست کم دو راه ورودی و خروجـی جداگانـه بایـد در نظـر گرفته شود تا در صورت بسته شدن یکی از آن ها امکان خروج از راه دوم وجود داشته باشد.

برای هر پناهگاه باید تهویه ،روشنایی،دستشویی و توالت و ذخیره آب نیز پیش بینی کرد.

- پناهگاه ویژه : برای ساختمان هایی که کاربرد ویژه ای دارنـد ، سـاخته مـی شـود.گنجـایش ایـن پناهگاه ها بستگی به نوع عملکرد ساختمان ها دارد.این پناهگاه ها تداوم وظایف و کار پرسنل را فـراهم مـی سازند و برای زیست شبانه روزی آنان دارای تسهیلاتی می باشند.
- پناهگاه های همگانی: این پناهگاه ها ویژه اماکن عمومی است.این نوع پناهگـاه هـا بایـد دارای راه های ورودی و خروجی متعدد باشند و برای هر کدام نیز باید تهویه ،روشنایی ،ذخیره آب،دستشویی و توالت در نظر گرفته شود و از هواکش های قوی و موثر برخوردار باشند.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

- گروه بندی ساختمان ها از دید کاربری و نیازمندی پناهگاه:

اول: ساختمان های مسکونی:

این ساختمان ها برای زیست و استراحت ساکنان آن ساخته می شود و همه گونه تسهیلات زیستی در آن پیش بینی می گردد.تنها بخشی از ساکنان این ساختمان ها ساعت های کار روزانه را در خارج از خانه می گذرانند.لذا در این ساختمان ها،پناهگاه های گروهی که گنجایش همه افراد مجموعه را داشته باشد ضروری است،زیرا ساکنان مجموعه از این پناهگاه برای زیست موقت به ویژه در شب استفاده می کنند و باید سکوهایی برای استراحت همه ی افراد پیش بینی شود.

تهویه ،روشنایی، ذخیره آب، دستشویی و توالت از نیازمندی های نخستین این گونه پناهگاه ها می باشد. چنانچه وضع زمین اجازه دهد،می توان چنین پناهگاه هایی را در زیر زمین و بیرون از ساختمان پیش بینی کرد.

- یک خط تلفن نیز باید برای ارتباط با خارج از پناهگاه و در صورت لزوم برای درخواست کمک پیش بینی شود.
- در پناهگاه وسایل کمک های اولیه باید در دسترس باشد. همچنین باید برای گرم نگاه داشتن هوای پناهگاه در زمستان ،پیش بینی های لازم صورت گیرد.

دوم:ساختمان های مراکز آموزشی:

در این ساختمان ها ،پناهگاه برای ساعت های کار روزانه مورد نیاز است و گنجایش آن نیز به تعداد افراد بستگی دارد.پناهگاه را می توان در زیر ساختمان ها و یا چنانچه وضع زمین اجازه دهد در زیر زمین و بین ساختمان ها پیش بینی کرد.تهویه روشنایی ،ذخیره آب، وسایل کمک های اولیه ،تلفن برای ارتباط با خارج از پناهگاه،دستشویی و توالت و نیازمندی های اولیه پناهگاه به شمار می آید.

راه های ورودی و خروجی باید به تعداد مورد نیاز پیش بینی شده تا همزمان مورد استفاده قرار گیرد و افراد بتوانند هر چه زودتر خود را به پناهگاه برسانند.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

سوم: ساختمان های مراکز درمانی:

در این مراکز مانند ساختمان های مسکونی ،به پناهگاه هایی که در طول شبانه روز بتواند مورد استفاده بیماران و کارکنان قرار گیرد نیاز است.پناهگاه هایی که برای بخش ها پیشنهاد می شود به دو گونه اند:

۱- پناهگاه همگانی:برای بیماران و کارکنانی که بتوانند شخصاً خود را به پناهگاه برسانند.این پناهگاه ها مانند پناهگاه های مراکز آموزشی ساخته می شود.

۲- پناهگاه ویژه :که فعالیت های جاری درمانگاه یا بیمارستان بتواند در آن ادامه یابد.از این رو چنین پناهگاهی دارای بخش های جداگانه باشد که با یک راهروی زیرزمینی به هم مربوط شوند.

چنانچه وضع زمین اجازه دهد،این گونه پناهگاه ها در زیرزمین و بیرون از ساختمان پیش بینی می گردد.راه های ورودی و خروجی این پناهگاه ها را باید به گونه ای در نظر گرفت که مانع ادامه فعالیت اصلی درمانگاه یا بیمارستان نگردد.

چهارم: ساختمان های مراکز تجاری:

در این مراکز،به جز فروشندگان و پیشه وران ،تعداد زیادی از ساکنان شهر نیز رفت و آمد دارند.پناهگاه همگانی ای برای این مراکز مناسب است که جا به اندازه لازم برای فروشندگان و پیشه وران و خریداران در آن ها پیش بینی شده باشد.این پناهگاه ها باید دارای چندین ورودی و خروجی باشند که همزمان تعداد زیادی از افراد بتوانند از آن استفاده کنند.گرچه پناهگاه های این مراکز ،بیشتر برای ساعت های کار روزانه پیش بینی می شود ولی باید،تهویه ،روشنایی، منبع ذخیره آب، ،کمک های اولیه، دستشویی و توالت نیز در آن ها پیش بینی شود.

برای فروشگاه های جدا و منفرد که تنها یک یا دو فروشنده دارند،می توان پناهگاه یک یا دو نفره پیش بینی کرد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

پنجم: مراکز مذهبی و تفریحی:

در این مراکز، از پناهگاه ها ممکن است تنها برای ساعت های محدودی از روز یا شب استفاده شود.این پناهگاه ها مانند پناهگاه های همگانی است و گنجایش آن بستگی به نوع فعالیت همان مراکز دارد.در این پناهگاه ها نیز باید ،تهویه،روشنایی،راه های ورودی و خروجی ذخیره آب،دستشویی و توالت و کمک های اولیه پیش بینی شود.چنانچه موزه ها،کتابخانه ها و مراکز نگاهداری اسناد به شکل طبقات زیر زمینی ساخته شوند،دیگر نیازی به پناهگاه نخواهد بود و سطح بیرونی آن نیز به فضای سبز شهر افزوده خواهد شد.

ششم: مراکز اداری:

از این مراکز در ساعت های محدودی از روز استفاده می شود و پناهگاه نیز برای همان ساعت ها کاربرد دارد.پناهگاه های این مراکز را می توان در زیر ساختمان یا چنانچه منع زمین اجازه دهد در زیر زمین و بیرون از ساختمان در نظر گرفت.گنجایش پناهگاه نیز به اندازه تعداد کارکنان بخش اداری و چند درصد هم برای مراجعه کنندگان به آن بخش خواهد بود.

هفتم:مراکز انتظامی و آتش نشانی:

کار این مراکز شبانه روزی است.در مرکز و پاسگاه های انتظامی در ساعت هایی از روز همه کارکنان حضور دارند و در باقی ساعت ها به صورت نوبتی کار می کنند.از این رو گنجایش پناهگاه باید به تعداد همه ی کارکنان پیش بینی شود.گذشته از آن ،باید برای افرادی که در ساعت های دیگر در آن جا می مانند(بعد از ساعات کار رسمی).تسهیلات زیست و استراحت و محل کار و به طور کلی مانند موارد دریر،تهویه،روشنایی،وسایل ارتباطی(تلفن و رادیو)ورودی و خروجی مناسب، آب، دستشویی و توالت و حمام، جای تهیه یا گرم کردن غذا پیش بینی شود.از سوی دیگر چنانچه وضع زمین اجازه دهد ،می توان پناهگاه را در زیر زمین و بیرون از ساختمان پیش بینی کرد و بخش های جداگانه را با یک راهروی اصلی

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

در زیر زمین به یکدیگر پیوند داد.برای اداره مرکزی و ایستگاه های آتش نشانی که همانند نیروی انتظامی است،پناهگاه متناسب با فعالیت هایشان باید پیش بینی کرد.

پیش بینی وسایل آتش نشانی در زیر زمین ساختمان و پیش بینی پارکینگ با راه های ورودی و خروجی مناسب ضروری می باشد.

هشتم:مراکز صنعتی:

پناهگاه های این مراکز باید مانند مراکز اداری،گنجایش پذیرش همه کارکنان و کارگران را داشته باشند.

چنانچه کارگاه ها یا کارخانه ها،کار شبانه روزی انجام دهند،برای افرادی که در نوبت های دیگر در کارخانه یا کارگاه می مانند،باید تسهیلات زیست و استراحت و ایمنی در نظر گرفته شود.

نهم:مراکز ترابری:

در این مراکز،به جز کارکنان آن که تعدادی مشخص هستند ،تعداد زیادی مراجعه کننده نیز دارند که باید برای پناه دادن آن ها نیز فضا در نظر گرفته شود.برای این بخش ها که معمولاً عملکرد آن ها شبانه روزی است،دو گونه پناهگاه باید پیش بینی شود:

- پناهگاه برای کارکنان،به نحوی که ورودی و خروجی آن تداوم کار شبانه روزی آن ها را میسر سازد(مانند پناهگاه های نیروهای انتظامی و آتش نشانی).
- پناهگاه همگانی، برای مسافران و همراهان که شرایط پناهگاه های همگانی مراکز تجاری را دارد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۲-۹- شناخت نقاط مهم و اساسی شهر

تاسیسات مهم که برای ادامه زندگی شهر با ارزش هستند می بایست از وضعیت پدافندی مناسبی برخـوردار باشند به ترتیب زیر گروه بندی می شوند:

- نیروگاه ها،پست های ترانسفورماتور برق
- مراکز مخابراتی، فرستنده های رادیو و تلویزیون
- انبارهای سوخت، آب، مواد خوراکی، دارو، پوشاک و . . . .
- مراکز و پاسگاه های نیروی انتظامی ،مراکز و ایستگاه های آتش نشانی
- ستاد پدافند شهری و بخش ها و آماده گاه های آنان

هزینه ای که صرف انتقال این تاسیسات به زیر زمین و یا استوار کردن سقف و بدنه ی آن ها در برابر بمـب و توپخانه بشود برای نگهداری آن ها ارزش دارد.باید برای این تاسیسات روش پراکندگی در نظر گرفته شود و نباید آن ها را به طور انبوه و فشرده در یک بخش شهر متمرکز ساخت.پراکنده کردن تاسیسات در بخـش های گوناگون شهر موجب می گردد که در یک حمله ی هوایی یا توپخانه به همه‌ی آن هـا آسـیب نرسـد و همه‌ی این تاسیسات همزمان از میان نرود.

- چنانچه این تاسیسات فعالیت شبانه روزی داشته باشند، باید بـرای کارکنـان و نگهبانـان آن هـا پناهگاه مناسب پیش بینی گردد.

راه های ورودی و خروجی این تاسیسات را باید بتوان به آسانی کنترل کرد تا از ویرانگری به دسـت عناصـر ستون پنجم جلوگیری شود.چنانچه این تاسیسات به زیر زمین بـرده شـوند بـا اسـتفاده از پوشـش طبیعـی زمین،ایمن ساختن آن ها آسان تر خواهد بود.برای تاسیسات مهم نیز بایـد سیسـتم آتـش نشـانی جداگانـه پیش بینی گردد.

پاره ای از این تاسیسات چنانچه بر اثر بمب یـا توپخانـه آسـیب ببینـد،موجب ویرانـی یـا آتـش سـوزی در ساختمان های همسایه نیز می گردند.

دشمن در تک(حمله) به بخش های ساخته شده، نقاط زیر را به عنوان اماکن آماج حملات بر می گزیند:

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

-خطوط مواصلاتی

-پل های اصلی، تونل ها و ریل ها

-راه آهن و تسهیلات بندری

-فرودگاه‌ها و هواپیما های روی زمین ،ایستگاه های رادار

-گذشته از این هدف های استراتژیک، نقاط دیگری نیز آماج حمله قرار می گیرند:

-پادگان های نظامی

-تاسیسات آمادی

-مراکز صنعتی و نیروگاه ها

-مردم که منبع نیروی انسانی جبهه و پشت جبهه اند نیز هدف های با ارزش به شمار می روند.

-به طور کلی، نقاطی را که باید با ایمنی ساخته شوند، می توان چنین برشمرد:

-پل های اصلی و تونل ها که نقش مهم در خطوط مواصلاتی دارند.

-بخشی از مراکز صنعتی که اگر بر اثر بمباران یا گلوله توپخانه آسیب ببینند موجب از کار افتادن آن مراکز صنعتی خواهد شد .

-تاسیسات آمادی به ویژه انبارهای سوخت اینگونه تاسیسات در برابر بمب یا گلوله توپخانه آسیب پذیر هستند و گذشته از این که ویران شدن آن ها موجب از دست رفتن مقداری زیاد مواد سوختنی می-گردد، آتش سوزی های ناشی از آنها نیز به بخشی از شهر آسیب فراوان می رساند. بهتر است اینگونه تاسیسات را به زیر زمین منتقل کرد تا از آسیب و از دید زمینی و هوایی دشمن بر کنار مانند . در گزینش محل استقرار آن ها ، سمت جهش وزش باد را نیز باید در نظر گرفت .

نقاط زیر باید استتار شوند :

-تاسیسات آمادی، نیروگاهها، مراکز صنعتی که فرآورده های آن ها برای پشتیبانی جنگ مورد نیاز است.

-هواپیما ها و هلیکوپترها

-مراکز و پاسگاههای نیروی انتظامی، مراکزو ایستگاههای اتش نشانی

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

-پایگاه جنگ افزارها (به ویژه جنگ افزارهای پدافند هوایی)

۳-۹- ضوابط و معیارهای پدافند برای بخش گوناگون شهر:

مبنای تدوین ضوابط برای تاسیسات و بخش های گوناگون شهر، در نظر گرفتن روش های پدافند غیرعامل به ترتیب زیر است :

- پراکندگی ساختمان ها
- ایمن ساختن تاسیسات با ارزش
- پنهان سازی تاسیسات با ارزش
- ساختن پناهگاههای مناسب

با به کارگیری این روش ها زیان اقدامات دشمن (بمباران هوایی توپخانه)به کمترین میزان خواهد رسید، البته نمی توان همه این روش را برای تمامی بخش ها و تاسیسات شهر یک جا به کار برد.

برای مثال ، نمی توان همه ساختمان های شهر و از جمله بخش های مسکونی را به زیر زمین منتقل کرد .

یا همه آن ها را چنان ایمن ساخت که ضد بمب شوند . این کار گذشته از تحمیل هزینه های گزاف به شهرسازی ، از دیدگاه زیستی نیز مطلوب نیست .اما می توان با برخی از روش های پدافند غیر عامل مانند پراکندگی ساختمان ها یا ساختن پناهگاه های مناسب را برای همه یا بیشتر بخش های ساخته شده به کار برد.

شهرهایی که ساختمان بلند دارند در برابر بمباران هوایی و توپخانه کمتر آسیب می بینند. چنانچه طبقه های بالایی ،ساختمان ها ویران شوند، طبقه های پایین، زیرزمین، راه های زیرزمینی و راه آب ها دست نخورده می‌مانند.

در هر بخش باید برای قطع سریع جریان برق و آب و گاز شهری،تدابیری پیش بینی گردد.همچنین در هر بخش و در نزدیکی هر مرکز درمانی باید مکانی برای فرود هلی کوپتر (بالگرد) پیش بینی گردد که در صورت لزوم برای کمک رسانی از آن استفاده شود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

برای بخش های مسکونی، افزون بر دو روش پدافند غیر عامل(پراکندگی ساختمان ها و ساختن پناهگاه های مناسب)،ضوابط دیگری را نیز باید مدنظر گرفت.این ضوابط عبارتند از:

۱- دور کردن مراکز مسکونی از تاسیساتی که آماج اصلی بمباران هوایی یا توپخانه دشمن قرار می گیرند.فرودگاه ها ، ایستگاه های راه آهن،نیروگاه ها،مراکز مخابراتی و فرستنده های رادیو و تلویزیون ،مراکز صنعتی و تاسیسات نظامی از جمله ی این تاسیسات هستند.

۲- خودداری از انبار کردن مواد سوزنده و آتش زا در نزدیکی بخش های مسکونی گذشته از خطر آتش سوزی، دود پدید آمده نیز به ساکنان ساختمان ها آسیب می رساند.

- دور بودن بخش های مسکونی از انبارهای آب و سوخت.
- پیش بینی پارکینگ خودروها در بیرون از ساختمان های مسکونی بزرگ.
- چنانچه پارکینگ در داخل ساختمان باشد باید وسایل آتش نشانی در داخل پارکینگ پیش بینی شود.
- راه های ورودی و خروجی پارکینگ نیز باید امکان تخلیه سریع خودروها به هنگام آتش سوزی را فراهم سازد.
- پیش بینی پلکان فرار برای ساختمان های چند طبقه
- پیش بینی تدابیری برای قطع سریع جریان برق ،آب و گاز شهری در سراسر ساختمان ها مسکونی بزرگ تا به هنگام بمباران هوایی و توپخانه یا آتش سوزی، ایمنی بیشتری فراهم گردد.

برای پدافند از اماکن عمومی ، روش پراکندگی ساختمان ها به کار می رود . در داخل اماکن عمومی یا در نزدیکی آنها باید پناهگاه همگانی پیش بینی شود. اماکن عمومی مانند سینما ، تئاتر و رستوران که دارای سالن های زیر زمینی با ضوابط پناهگاه همگانی هستند ، نیازی به پناهگاه ندارند .

در ساختمان عمومی از جمله هتل ها، مهمانخانه ها و مهمانسراها ، همان ضوابط بخش های مسکونی باید در نظر گرفته شود . برای اماکن عمومی به جزء پراکندگی در سطح شهر ، ضوابط دیگر از جمله موارد زیر را نیز باید درنظر گرفت :

- سهولت دسترسی به اماکن عمومی از نظر کمک رسانی

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

- پیش بینی امکاناتی برای تخلیه آب در هر طبقه از ساختمان های مسکونی بلند مرتبه تا به هنگام خاموش کردن آتش سوزی ، آب ها ی زاید موجب ویرانی ساختمان یا سر ریز شدن به طبقه های پایین نگردد.
- پیش بینی پلکان فرار برای ساختمان های چند طبقه
- پیش بینی وسایل آتش نشانی (کپسول های آتش نشانی ، شیر آب) برای هر طبقه از ساختمان ها تا پیش از رسیدن گروه آتش نشانی از آنها استفاده شود .

۴-۹- بررسی و شناخت روش های کمک رسانی

پس از جنگ جهانی دوم گسترش جنگ افزارهای هسته ای ، عادی و ابزارهای پرتاب (هواپیما ، موشکهای قاره پیما) سرشت جنگ را کاملا" دگرگون ساخته است و هیچ جمعیت غیر نظامی نمی تواند خود را از اثرات ویرانگر این جنگ افزارها بر کنار بداند . در هر جنگ همگانی ، آشکار است که شهروندان و منابع غیر رزمی نیز همانند بنیادها و یگان های نظامی ، آماج بمباران هوایی و توپخانه دشمن قرار بگیرند از این رو کمک رسانی از مسائل مهم پدافند شهری(Civil - Defense) است که باید سازمان و تسهیلات مناسب برای آن درنظر گرفته شود .

- منظور از پدافند شهری ، حفاظت از شهروندان و بنیادهای غیر رزمی است و وظایف زیر را بر عهده دارد:
  - فراهم ساختن پناهگاه و حفاظت شهروندان در برابر جنگ افزارهای هسته ای
  - انجام عملیات نجات و کمک به این عملیات
  - فراهم آوردن کمک های نخستین برای زخمی ها و آسیب دیدگان

برای انجام وظایف ذکر شده ، سازمان پدافند شهری با عناصر ویژه ای پیشنهاد می شود . این سازمان می تواند جایگزین سازمان دفاع غیر نظامی پیشین گردد. این سازمان با هماهنگی هایی که در آن انجام شده است کارآیی بیشتری نسبت به سازمان دفاع غیر نظامی (پیشین) به ویژه در زمینه احرایی خواهد داشت . عناصر این سازمان عبارت خواهد بود از:

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

- ستاد پدافند شهری ، شامل تعدادی کارمند زیر نظر فرماندار
- گروه طرح ریزی ، شامل نمایندگان سازمان هایی که ستاد پدافند شهری با آن سرو کار دارد.

-بخش پدافندی

ستاد پدافند شهری با توجه به گسترش شهر، بخش های پدافند شهری را سازمان میدهد در هر بخش افراد و نهادهایی که می توانند با بخش پدافند شهری نهادهای زیر مورد نیاز است :

- سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی ، با توجه به محدوده گسترش شهر و برآوردن زمان لازم برای جابه جایی وسایل آتش نشانی به جزء اداره مرکزی چند ایستگاه آتش نشانی را نیز پیش بینی می نماید . تاسیساتی که آتش سوزی زیان فراوان به آنها میرساند باید ایستگاه آتش نشانی ویژه ای در سازمان خود پیش بینی کنند. تنها در موارد اضطراری است که می توان از این ایستگاه برای آتش نشانی کمک گرفت .
- نیروی انتظامی: هنگام تک هوایی دشمن (حمله هوایی دشمن) و همچنین رویدادهای طبیعی و آتش سوزی، برقراری نظم و قانون برای کنترل ترافیک، جلوگیری از نا آرامی و تاراج (به ویژه در بخش اسیب دیده)

- بررسی موقعیت شهر

ویژگی منطقه ای که شهر جاورسیان در آن جا گرفته و اراضی پیرامون آن در پدافند شهر تاثیر دارد .

از این ویژگی ها می توان هم برای پدافند عامل و هم برای پدافند غیرعامل بهره برد و موانع طبیعی را با موانع ساختگی و ویژگی پدافندی منطقه تقویت کرد .

- خواسته های شهرسازی ازپدافند غیرعامل نگهداری جان مردم و تاسیسات با ارزش در برابر تهدیدها با کمترین امکان آسیب پذیری و ادامه فعالیت های اداری و خدماتی مورد نیاز در زمان اضطراری

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

است .انجام این خواسته ها در نحوه استقرار و شکل گیری شهر تاثیر دارد و با در نظر گرفتن برخی عوامل در طراحی شهرهای جدید نتیجه مطلوب بدست خواهد آمد.

در همه مراحل طرح ریزی روش های پدافند غیرعامل باید برخی به شرح زیر توجه کرد :

- سرباز خانه ها و تاسیسات نظامی در هر منطقه ای که باشند همیشه در فهرست آماج های اصلی دشمن قرار میگیرند . از این رو ساختن هرگونه تاسیسات نظامی در نواحی استقرار مراکز زیستی و صنعتی موجب می شود بمباران هوایی یا آتش توپخانه دشمن به سوی آنها معطف گردد.

- ساختار کنونی بیشتر شهرهای ایران که سربازخانه ها و تاسیسات نظامی بخشی از شهر را تشکیل می دهند ، بر اساس الگوهای شهرسازی در سال های پیش از جنگ جهانی شکل گرفته است که در آن وجود نیروی نظامی در شهر نوعی ضرورت به شمار می آید .

• گزینش جایگاه تاسیسات با ارزش باید با نگرش به ایمنی شهر و آسیب پذیری تاسیسات انجام شود برای تاسیسات با ارزش باید حریم مناسب در نظر گرفت تا حفاظت و نگهداری آنها آسان باشد ، چنانچه تاسیسات با ارزش به زیر زمین برده شود، همزمان با ایمن ساختن انها ، پوشش و پنهان سازی نیز انجام شده است .

• درون شهر جاورسیان می توان بخشی از اراضی با بیش از ۵۰۰۰ متر مربع را برای استقرار سوله های بحران و پدافند غیر عامل اختصاص داد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۰ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوهٔ استفاده از زمین به تفکیک و احداث ساختمان در حریم شهر

حریم شهر طبق مادهٔ ۲ قانون تعاریف محدوده ها و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوهٔ تعیین آنها تحت نظارت دقیق شهرداری جاورسیان قرار می گیرد. نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهرها مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی که در هر حال از محدودهٔ قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند به عهدهٔ شهرداری جاورسیان می باشد.

این محدوده که دربرگیرندهٔ اراضی حد فاصل محدودهٔ طرح جامع و تفصیلی و حد نهائی حریم شهر است، دارای پهنه هائی به شرح زیر می باشد:

۱ـ۱۰ـ پهنه های داخل حریم شهر

۱ـ۱ـ۱۰ـ پهنهٔ روستاهای واقع در حریم

۲ـ۱ـ۱۰ـ پهنهٔ اراضی کشاورزی حریم

۳ـ۱ـ۱۰ـ پهنهٔ مجتمع های درختی (که اراضی باغات را هم شامل می گردد)

۴ـ۱ـ۱۰ـ پهنهٔ اراضی مرتعی بالقوه

۵ـ۱ـ۱۰ـ پهنهٔ کارگاهی و صنفی

۶ـ۱ـ۱۰ـ پهنهٔ اراضی تأسیسات منطقه ای و عمومی مانند حریم شبکه های برق و انرژی

۷ـ۱ـ۱۰ـ پهنهٔ تجهیزات شامل گورستان، کشتارگاه، محل دفن زباله ، آتش نشانی

۸ـ۱ـ۱۰ـ پهنهٔ راه های اصلی، فرودگاه ها و راه آهن و پایانه ها

۹ـ۱ـ۱۰ـ پهنهٔ پادگان و تأسیسات نظامی

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۲ـ۱۰ـ مختصات حریم شهر

حریم پیشنهادی شهر جاورسیان شامل پهنه هائی است که با شهر جاورسیان رابطـه عملکـردی دارد و دارای نقش های مشخص و تعریف شده می باشد.

مساحت حریم پیشنهادی در حد فاصل محدودهٔ طـرح جـامع- تفصـیلی و حـد نهـائی حـریم معـادل ۹۱۱ هکتار می باشد(مساحت شهر کسر گردیده است). نقشـهٔ ۱-۲-۱۰ تأسیسـات و تجهیـزات زیربنـایی و حریم شهر و نقشه ۲-۲-۱۰ پهنه بندی کاربری اراضی در حریم شهر را همراه با مختصـات محـدوده حـریم نشان می دهد.

۳ـ۱۰ـ ضوابط استفاده از زمین در پهنه های حریم شهر

- **استفاده های مجاز در پهنه ها**

۱ـ در پهنهٔ روستاهای واقع در حریم احداث ساختمان ها و تأسیسات صرفاً طبق طرح هـادی مصـوب روستا و ضوابط دستگاه اجرائی ذیربط(بنیاد مسکن) قابل انجام است.

۲ـ در پهنهٔ اراضی کشاورزی و باغات صرفاً فعالیت های کشاورزی و فلاحتی و دامداری(دامداری هـای موجود) مجاز می باشد. ایجاد تأسیسات مربوط به توسعهٔ فعالیـت هـای کشـاورزی و باغـداری صـرفاً طبـق ضوابط و طرح های مصوب مجاز می باشد. (دامداری ها با توجه به میزان تعداد دام می بایست بین ۲۰۰ تـا ۵۰۰ متر از مناطق مسکونی فاصله داشته باشند)

۳ـ در پهنهٔ اراضی مرتعی ، پرورش حیوانات ، کاشت محصولات توام با دامداری در بهره بـرداری هـای خانوار ، خدمات کشاورزی و دامپروری ، جنگل داری ، مرتعداری ، صید و پـرورش و تکثیـر حیوانـات آبـزی مجاز می باشد.

۴ـ در پهنهٔ کارگاهی و صنفی، صرفاً فعالیت های کارگاهی و خدماتی مورد نیاز شهر اعم از آنهـا کـه از سطح شهر گردآوری شدند و یا فعالیت های جدید قابل استقرار می باشد.

این فعالیت ها شامل فعالیت های صنعتی نمی باشد.

۵ـ در پهنهٔ اراضی تأسیسات منطقه ای و عمومی، مانند پهنه های ایجاد شده برای پسـت هـای بـرق، ایستگاه پمپاژ و تأسیسات انتقال نیرو در سطح شهر و منطقه همراه با خطوط آن که هر گونه اسـتفاده از آن

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

تابع طرح های مصوب و رعایت مقررات دستگاه های ذیربط بوده و رعایت حرایم آن ها لازم الاجراء می باشد.

در حرایم شبکه های فشار قوی برق در داخل حریم شهر هرگونه ساخت و ساز ممنوع است و حفاظت ازاین حریم ها طبق مقررات وزارت نیرو صورت می گیرد. در مورد سایر شبکه های تأسیسات منطقه ای و خطوط انتقال انرژی هر گونه احداث در حریم آنها ممنوع و تابع مقررات دستگاه ذیربط میباشد.

در داخل حریم رودخانه های داخل حریم شهر ، اعم از حریم و بستر سیلابی ، هر گونه استفاده تابع مقررات وزارت نیرو و آب منطقه ای و طرح های ساماندهی ویژه ای است که برای حریم مزبور توسط این مراجع تهیه خواهد شد.

پهنهٔ راه های اصلی، فرودگاهها ، راه آهن و پایانه ها، این پهنه طبق طرح های مصوب اختصاص به ایجاد تأسیسات گفته شده و حرایم آنها دارد که در چهارچوب طرح مصوب اعمال خواهد شد.

۶- در پهنه تجهیزات مانند پهنه ایجاد شده برای تصفیه خانه فاضلاب شهر (در صورتیکه طرحی در دست باشد) ، کشتارگاه، گورستان ، محل دفن زباله ، ایستگاه گاز ، منبع آب ، محل استقرار کارگاه های صنفی غیرمزاحم و ... که می بایست حریم آن رعایت گردد.

۷ـ در پهنه باغ مسکونی، ضوابط ماده (۱۴) قانون زمین شهری بشرح زیر حاکم است :

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری ، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش ، موضوع ماده (۱۴) قانون زمین شهری ، بر حسب اینکه داخل محدوده و یا حریم شهر[۱] قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می گردد. در اجرای این دستور العمل ، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری ، موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده (۵) یا مراجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ نیز رعایت گردد.

(الف) : باغات داخل محدوده شهر

[۱] - در این مجموعه ، در متن مصوبه به جای محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهر به ترتیب محدوده شهر و حریم شهر گذاشته شده است. ضمناً بجای بند ۳ ابطال شده توسط دیوان عدالت اداری ، بندی جدید آورده شده است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

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

۲- باغ مسکونی : باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند و قابل تبدیل به باغ – مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه بشرح زیر هستند.

باغاتی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و مناطق یا بافت های ارزشمند سبز را تشکیل می دهند ، به شرح زیر :

۲-۱- حداقل تفکیک ، افراز و تفکیک ۲۰۰۰ مترمربع ، با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد.

در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد ، در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می شود :

۲-۲- در قطعات بیش از ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع ، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد سطح زمین

۲-۳- در قطعات بیش از ۵۰۰۰ مترمربع به بالا، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد در سطح زمین

تبصره ۱- باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند ، نیز مشمول ضابطه بند ۱-۲ هستند.

در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲ – در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه ، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان های ۲ طبقه ۸ متر می باشد. احداث

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

ساختمان با بیش از ۲ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره ۳ – در آن دسته از کاربری های خدماتی مانند هتل ، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است ، لیکن در کاربری های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود ، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۴ – با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگ تر موضوع بندهای ۲-۲ و ۳-۲ ، هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیک قید شود.

۳-سایر کاربری ها : مالکین باغاتی که مایل باشند از طریق توافق با شهرداری ، حداقل ۷۰ درصد از سطح باغات خود را (به شرط آن که کمتر از ۳۰۰ مترمربع نباشد) به عنوان فضای سبز به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند ، با تصویب شورای اسلامی شهر و کمیسیون ماده (۵) ، می توانند از انواع کاربری های متناسب با ضوابط و کاربری منطقه مسکونی استفاده کنند.

(ب) : اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند ، به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ – مسکونی موضوع بند (۲) قسمت (الف) این دستور العمل بلا مانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری برسد.

۲-تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آن ها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تأیید است. کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۳-تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند ، می توانند از ضوابط تفکیک بشرح زیر استفاده نمایند :

- حداقل تفکیک اراضی زراعی شالیزار ۵ هکتار.
- حداقل اراضی زراعی (آبی) غیر شالیزار ۱۰ هکتار.
- حداقل تفکیک اراضی دیم ۲۰ هکتار.

- **استفاده های ممنوع در پهنه های حریم شهر**

به طور کلی در پهنه های تعریف شده در بند ۱ـ۳ـ هر گونه فعالیتی که مغایر با نقش و عملکرد اصلی هر پهنه باشد ممنوع است. مگر بنا به ضرورت ها و نیازهای آتی که در چهارچوب مقررات در این موارد تعیین تکلیف خواهد شد.

- **استفاده های مشروط در پهنه های حریم شهر**

استفاده های مشروط شامل آن دسته از فعالیت هایی است که بدون تغییر در نقش و عملکرد پهنهٔ مربوطه قابل استقرار در پهنه های گفته شده باشند. تشخیص این استفاده ها و تناسب مکانی آنها بر عهدهٔ کار گروه مسکن و شهرسازی استان و شورای برنامه ریزی و توسعهٔ استان می باشد.

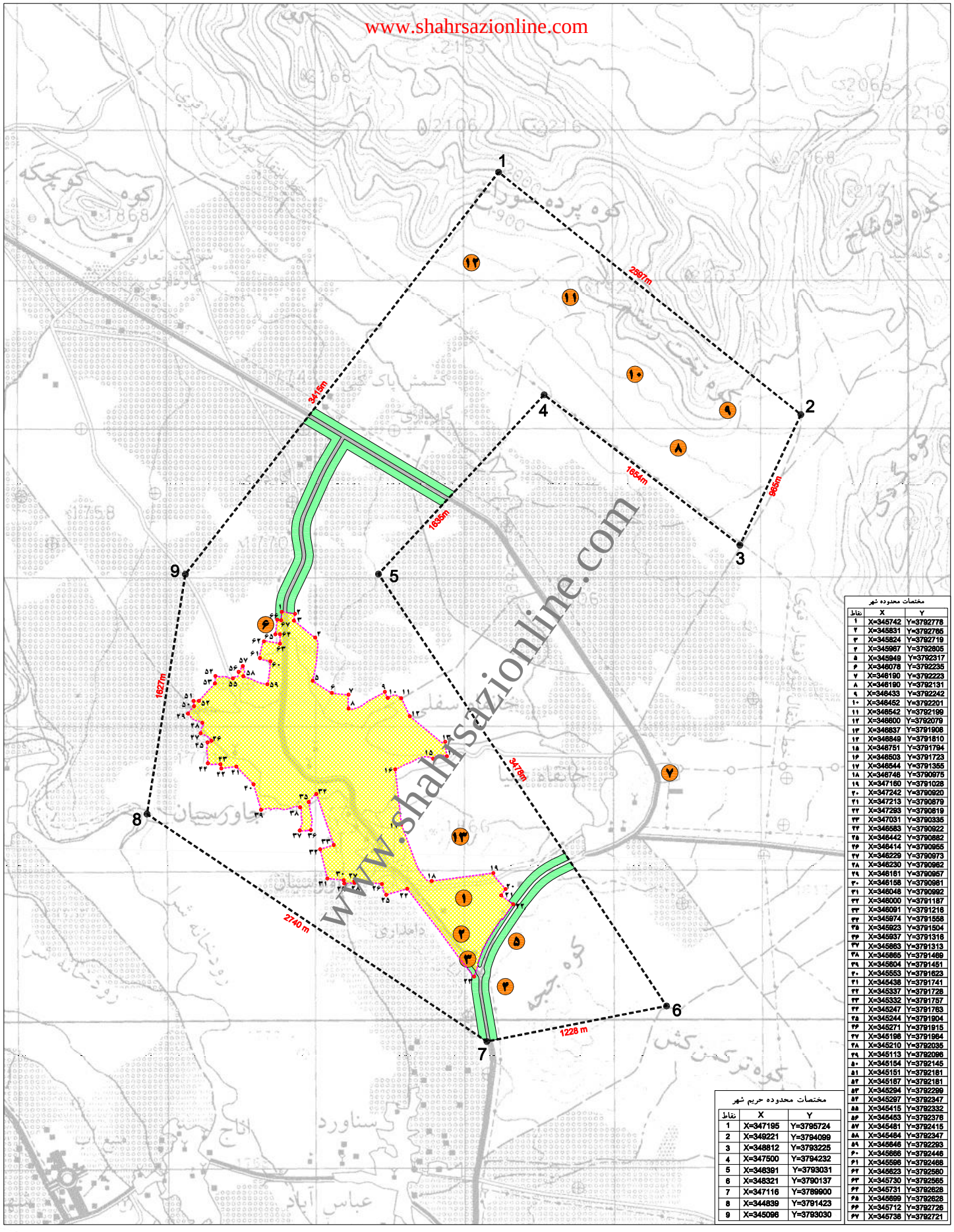
- در پهنهٔ پادگان ها و تأسیسات نظامی، تا زمانیکه طبق مقررات برای انتقال آنها طرحی پیش بینی نشده است، ادامهٔ فعالیت آنها در محدودهٔ موجود بدون هر گونه توسعهٔ محدوده مجاز می باشد. رعایت حریم پادگان ها و جلوگیری از هر گونه ساخت و ساز در این حرایم تا زمان انتقال پادگان ها الزامی است.

- ساختمان های مسکونی که از سنوات قبل در خارج از محدوده شهر (حریم شهر) شکل گرفته اند، در صورتیکه مالکان آن ها درخواست تخریب و نوسازی بنای خود را داشته باشند، چنانچه در محدوده باغات باشد، ضوابط باغ مسکونی حاکم است و چنانچه در محدوده غیر باغات باشد، تنها مجاز است به میزان سطح اشغال و تراکم موجود بنای خود فرآیند تخریب و نوسازی را در ملک خود انجام دهد.(شهرداری و سایر سازمان ها و ارگان های ذیربط منعی در خدمات رسانی به ساختمان های فوق الذکر ندارند)
در صورتیکه مالک درخواست دیگری داشته باشد، می بایست آن درخواست در کارگروه مسکن و شهرسازی استان به تصویب برسد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com



www.shahrsazionline.com

مختصات محدوده شهر

نقاط	X	Y
۱	X=345742	Y=3792778
۲	X=345831	Y=3792765
۳	X=345824	Y=3792719
۴	X=345967	Y=3792805
۵	X=345949	Y=3792317
۶	X=346078	Y=3792235
۷	X=346190	Y=3792223
۸	X=346190	Y=3792131
۹	X=346433	Y=3792242
۱۰	X=346452	Y=3792201
۱۱	X=346542	Y=3792199
۱۲	X=346600	Y=3792079
۱۳	X=346837	Y=3791908
۱۴	X=346849	Y=3791810
۱۵	X=346751	Y=3791794
۱۶	X=346503	Y=3791723
۱۷	X=346544	Y=3791355
۱۸	X=346746	Y=3790975
۱۹	X=347160	Y=3791028
۲۰	X=347242	Y=3790920
۲۱	X=347213	Y=3790879
۲۲	X=347293	Y=3790819
۲۳	X=347031	Y=3790335
۲۴	X=346583	Y=3790922
۲۵	X=346442	Y=3790882
۲۶	X=346414	Y=3790955
۲۷	X=346229	Y=3790973
۲۸	X=346230	Y=3790962
۲۹	X=346161	Y=3790957
۳۰	X=346158	Y=3790981
۳۱	X=346048	Y=3790992
۳۲	X=346000	Y=3791187
۳۳	X=346091	Y=3791216
۳۴	X=345974	Y=3791558
۳۵	X=345923	Y=3791504
۳۶	X=345937	Y=3791316
۳۷	X=345883	Y=3791313
۳۸	X=345885	Y=3791469
۳۹	X=345804	Y=3791451
۴۰	X=345553	Y=3791623
۴۱	X=345438	Y=3791741
۴۲	X=345337	Y=3791728
۴۳	X=345332	Y=3791757
۴۴	X=345247	Y=3791763
۴۵	X=345244	Y=3791904
۴۶	X=345271	Y=3791915
۴۷	X=345198	Y=3791964
۴۸	X=345210	Y=3792035
۴۹	X=345113	Y=3792096
۵۰	X=345154	Y=3792145
۵۱	X=345151	Y=3792181
۵۲	X=345167	Y=3792181
۵۳	X=345294	Y=3792299
۵۴	X=345297	Y=3792347
۵۵	X=345415	Y=3792332
۵۶	X=345453	Y=3792376
۵۷	X=345481	Y=3792415
۵۸	X=345484	Y=3792347
۵۹	X=345646	Y=3792293
۶۰	X=345666	Y=3792446
۶۱	X=345596	Y=3792468
۶۲	X=345623	Y=3792580
۶۳	X=345730	Y=3792565
۶۴	X=345731	Y=3792626
۶۵	X=345699	Y=3792626
۶۶	X=345712	Y=3792726
۶۷	X=345738	Y=3792721

مختصات محدوده حریم شهر

نقاط	X	Y
1	X=347195	Y=3795724
2	X=349221	Y=3794099
3	X=348812	Y=3793225
4	X=347500	Y=3794232
5	X=346391	Y=3793031
6	X=348321	Y=3790137
7	X=347116	Y=3789900
8	X=344839	Y=3791423
9	X=345096	Y=3793030

راهنمـــا :

- محدوده شهر (مساحت= ۱۷۱ هکتار)
- محدوده حریم (مساحت= ۹۱۱ هکتار) (بدون احتساب محدوده طرح)
- حریم راههای بین شهری
- ۱ سایت اداری
- ۲ ترمینال (پیشنهادی)
- ۳ آتش نشانی
- ۴ گورستان
- ۵ جایگاه CNG (پیشنهادی)
- ۶ میدان میوه وتره بار
- ۷ جایگاه پمپ بنزین موجود
- ۸ اراضی مناسب جهت استقرار صنایع
- ۹ مجتمع دامپروری (پیشنهادی)
- ۱۰ کشتارگاه پیشنهادی
- ۱۱ محل دفن زباله (موجود وپیشنهادی)
- ۱۲ محل معدن شن وماسه
- ۱۳ پهنه سبز گردشگری

موضوع نقشه:

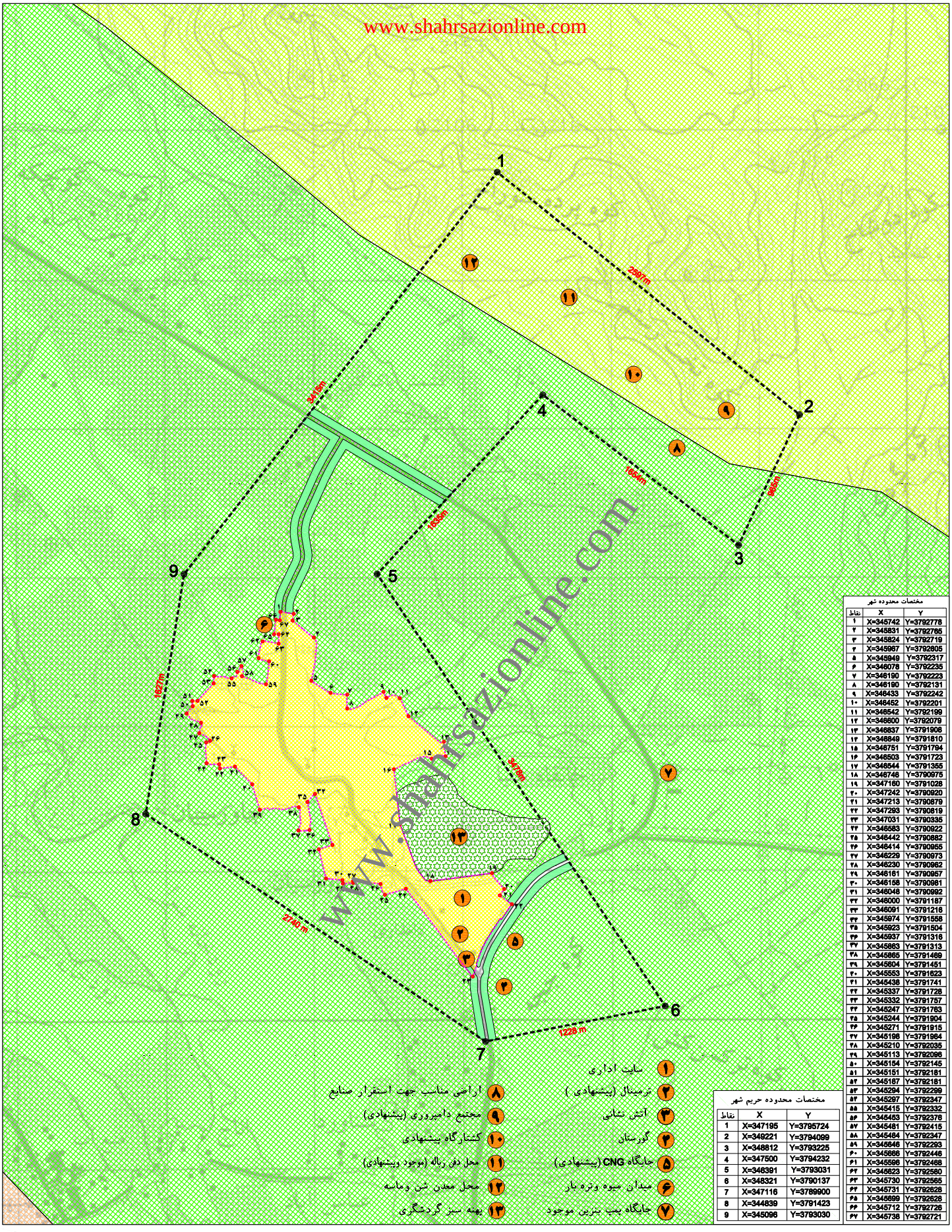
حریم شهر

اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی
طرح جامع - تفصیلی شهر جاورسیان

مقیاس : -	شمال	پویانقش شهر ما
تاریخ: -	شماره نقشه : ۱۰-۲-۱	

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com



www.shahrsazionline.com

مختصات محدوده شهر

نقاط	X	Y
۱	X=345742	Y=3792778
۲	X=345831	Y=3792765
۳	X=345824	Y=3792719
۴	X=345967	Y=3792805
۵	X=345949	Y=3792317
۶	X=346078	Y=3792235
۷	X=346190	Y=3792223
۸	X=346190	Y=3792131
۹	X=346433	Y=3792242
۱۰	X=346452	Y=3792201
۱۱	X=346542	Y=3792199
۱۲	X=346600	Y=3792079
۱۳	X=346837	Y=3791906
۱۴	X=346849	Y=3791810
۱۵	X=346751	Y=3791794
۱۶	X=346503	Y=3791723
۱۷	X=346544	Y=3791355
۱۸	X=346746	Y=3790975
۱۹	X=347160	Y=3791028
۲۰	X=347242	Y=3790920
۲۱	X=347213	Y=3790879
۲۲	X=347293	Y=3790819
۲۳	X=347031	Y=3790335
۲۴	X=346583	Y=3790922
۲۵	X=346442	Y=3790882
۲۶	X=346414	Y=3790955
۲۷	X=346229	Y=3790973
۲۸	X=346230	Y=3790962
۲۹	X=346161	Y=3790957
۳۰	X=346158	Y=3790981
۳۱	X=346048	Y=3790992
۳۲	X=346000	Y=3791187
۳۳	X=346091	Y=3791216
۳۴	X=345974	Y=3791558
۳۵	X=345923	Y=3791504
۳۶	X=345937	Y=3791316
۳۷	X=345863	Y=3791313
۳۸	X=345865	Y=3791469
۳۹	X=345804	Y=3791451
۴۰	X=345553	Y=3791623
۴۱	X=345438	Y=3791741
۴۲	X=345337	Y=3791728
۴۳	X=345332	Y=3791757
۴۴	X=345247	Y=3791763
۴۵	X=345244	Y=3791904
۴۶	X=345271	Y=3791915
۴۷	X=345198	Y=3791964
۴۸	X=345210	Y=3792035
۴۹	X=345113	Y=3792096
۵۰	X=345154	Y=3792145
۵۱	X=345151	Y=3792181
۵۲	X=345167	Y=3792181
۵۳	X=345294	Y=3792299
۵۴	X=345297	Y=3792347
۵۵	X=345415	Y=3792332
۵۶	X=345453	Y=3792376
۵۷	X=345481	Y=3792415
۵۸	X=345484	Y=3792347
۵۹	X=345646	Y=3792293
۶۰	X=345666	Y=3792446
۶۱	X=345596	Y=3792468
۶۲	X=345623	Y=3792580
۶۳	X=345730	Y=3792565
۶۴	X=345731	Y=3792626
۶۵	X=345699	Y=3792626
۶۶	X=345712	Y=3792726
۶۷	X=345738	Y=3792721

مختصات محدوده حریم شهر

نقاط	X	Y
1	X=347195	Y=3795724
2	X=349221	Y=3794099
3	X=348812	Y=3793225
4	X=347500	Y=3794232
5	X=346391	Y=3793031
6	X=348321	Y=3790137
7	X=347116	Y=3789900
8	X=344839	Y=3791423
9	X=345096	Y=3793030

۱ سایت اداری
۲ ترمینال (پیشنهادی)
۳ آتش نشانی
۴ گورستان
۵ جایگاه CNG (پیشنهادی)
۶ میدان میوه وتره بار
۷ جایگاه پمپ بنزین موجود
۸ اراضی مناسب جهت استقرار صنایع
۹ مجتمع دامپروری (پیشنهادی)
۱۰ کشتارگاه پیشنهادی
۱۱ محل دفن زباله (موجود وپیشنهادی)
۱۲ محل معدن شن وماسه
۱۳ پهنه سبز گردشگری

راهنمـــا :

محدوده شهر (مساحت= ۱۷۱ هکتار)
محدوده حریم (مساحت= ۹۱۱ هکتار) (بدون احتساب محدوده طرح)
منطقه مناسب کشت و ساخت و سازهای متناسب باآن (اراضی کشاورزی درجه ۱و۲)
منطقه نسبتامناسب کشت و ساخت و سازهای متناسب باآن (اراضی درجه ۳و ۴ کشاورزی)
منطقه مناسب مرتعداری و ساخت و سازهای متناسب باآن (اراضی مرتعداری درجه ۱و۲)
پهنه سبز گردشگری
حریم راههای بین شهری

موضوع نقشه:
پهنه بندی کاربری اراضی در حریم شهر

اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی
طرح جامع - تفصیلی شهر جاورسیان

مقیاس : -
شمال
تاریخ: -
شماره نقشه : ۲-۲-۱۰

پویانقش شهر

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۱۱- اساس طرح جامع تفصیلی شهر جاورسیان

از آنجا که طبق موضوع ماده ۵ قانون تاسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تشخیص اساس طرح های جامع، اصلی ضروری بوده و طبق بخشنامه وزارت راه و شهرسازی بایستی در تهیه و تصویب طرح های توسعه و عمران مدنظر قرار گرفته و به عنوان بخشی از اسناد این قبیل طرح ها در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب برسد، بنابراین، موارد زیر، مجموعه اساس طرح جامع تفصیلی شهر جاورسیان بوده و نادیده گرفتن هر یک از آن ها بعنوان مغایرت اساسی محسوب و لازم است این قبیل از مغایرت ها بعد از طی مراحل قانونی در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، در صورت تصویب به مرحله اجرا درآید.

۱-۱۱- تعریف اساس طرح جامع

اساس طرح جامع مجموعه ای از پیشنهادات می باشد که ایجاد یک ساختار یا سیستم منسجم و هماهنگ را در اجرای طرح های توسعه و عمران تشکیل می دهد. این مجموعه امکان ارائه بهینه ترین عملکرد ساختار شهری را فراهم می نماید، این ساختار یا سیستم مشخصات زیر را دارا می باشد :

- مجموعه ای است که اجزای آن یکدیگر را کامل می کنند. جهت عمومی این ساختار راهبردی است.
- روابط عناصر و اجزای آن، ارزش راهبردی آن ها، تاثیر آن ها، غنای فضای برنامه ریزی ساختار شهری را می افزاید.
- ترکیب این عناصر عملکرد بهینه کل ساختار شهری را در درازمدت فراهم می سازد.
- علاوه بر این، این مجموعه بصورت یک کل و مجموعه بعنوان سیاست های طرح توسعه و عمران در جهت نیل به اهداف طرح فوق مدنظر می باشد.

هر یک از اجزای آن دارای عملکرد خاص خود می باشد که رعایت آن ها ضروری می باشد. ولی بهرحال ترکیب آن ها با یکدیگر امکان عرضه عملکردهای بهینه ای را فراهم می سازد که نبودن یکی از آن ها، مبنی بر غیرمحتوا کردن این عملکردها خواهد بود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۲-۱۱- مجموعه های تشکیل دهنده اساس طرح جامع تفصیلی شهر جاورسیان

۱-۲-۱۱- ضرورت ها و برنامه های افزایش جمعیت و توسعه شهر

جمعیت شهر جاورسیان در سال ۱۳۹۰، ۵۵۶۱ نفر می باشد. لهذا جمعیت شهر جاورسیان با میانگین نرخ رشد ۴ در طی دوره ۱۴۰۰-۱۳۹۰ در سال ۱۴۰۰ به ۸۲۹۵ نفر خواهد رسید که در طی این دوره ۲۷۳۴ نفر به جمعیت شهر افزوده خواهد شد.

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۲/۹/۱۱ مقرر نمود، افق طرح با حفظ سقف جمعیت ۸۲۹۵ نفر به سال ۱۴۰۷ افزایش یابد.

توسعه پیشنهادی شهر تحت تاثیر عواملی از قبیل ایجاد تنوع در استقرار کاربری های خدماتی و خرد نکردن فضاهای شهری در جهت جلوگیری از مشکلات بهره برداری و مدیریت فضاها، اجتناب از تخریب اراضی کشاورزی و باغات، توزیع عادلانه خدمات رفاهی و زیربنایی در قالب تقسیمات شهری معقول، حداکثر استفاده از زیرساخت های موجود اعم از شبکه معابر، تاسیسات آب و برق، رعایت ضوابط همجواری کاربری های مختلف بصورت منفصل بوده است.

۲-۲-۱۱- نقش و عملکرد اصلی شهر

در وضع موجود نقش غالب اقتصادی شهر جاورسیان بر عهده کشاورزی است که ۶۲/۲ درصد از شاغلان شهر را فرا می گیرد.

براساس مطالعات صورت گرفته شهر جاورسیان در دوران اجرای این طرح و در افق طرح نیز کماکان شهری با نقش و عملکرد کشاورزی و دامداری خواهد بود که ۵۹ درصد از شاغلان شهر را فر می گیرد و ۴۱ درصد از شاغلان دیگر در بخش های صنعت و خدمات فعالیت خواهند داشت.

۳-۲-۱۱-جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

در تعیین جهات و حدود کلی توسعه شهر جاورسیان محدودیت هایی از جمله اراضی کشاورزی و باغات اطراف شهر، مسیل عبوری از داخل شهر و تپه واقع در جنوب شرقی شهر مدنظر بوده است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

بهمین لحاظ توسعه شهر به صورت پیوسته نسبی و در جهات معین در نظر گرفته شده و استفاده از اراضی باز و ساخته نشده داخل شهر بعنوان توسعه میان مدت مطرح می باشد، توسعه در سطح تقریباً در شرق و غرب شهر و نیز بصورت قابل توجهی در جنوب شهر صورت گرفته است.

طی دوره ۱۴۰۷-۱۳۹۰ تعداد ۲۷۳۴ نفر به جمعیت شهر افزوده خواهد شد. لذا برنامه ریزی کالبدی در جهت رفع کمبودهای موجود در افق طرح صورت گرفته است.

طی این دوره سطوح فضای خالص شهری از ۷۸/۴ هکتار به ۱۴۶/۳ هکتار افزایش می یابد. سطوح جدید که در توسعه و عمران شهر قرار می گیرد (اراضی خالص شهری) حدود ۶۷/۸ هکتار خواهد بود. طی این دوره محدوده طرح پیشنهادی ۱۷۱/۱ هکتار در نظر گرفته شده است.

۴-۲-۱۱- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی

ساختار کلی شبکه معابر پیشنهادی در جهت گسترش فیزیکی شبکه حمل و نقل شهری از طریق تعریض راه های موجود و یا ایجاد خیابان های جدید صورت می گیرد. همچنین طراحی شبکه ها با توجه به عملکرد شبکه ها و نیازهای ترافیکی شهر در دوره طرح طراحی گردیده است.

در طرح جامع تفصیلی پیشنهادی شهر جاورسیان شبکه های ارتباطی ۶ متر به بالا نشان داده شده است. بدیهی است بقیه معابری که در طرح منعکس نگردیده از آیین نامه گذربندی تبعیت می نمایند.

www.shahrsazionline.com

۵-۲-۱۱- نظام تقسیمات واحدهای شهری

ساختار و نظام تقسیمات کالبدی شهر با در نظر گرفتن نحوه توزیع خدمات شهری، جهت سرویس دهی فعالیت ها، تناسب تراکم جمعیتی بافت مرکزی شهر، توزیع عادلانه خدمات رفاهی و زیربنایی، شریان های اصلی که تقریباً مرز حوزه ها را مشخص می کند، مورد بررسی و استنتاج قرار گرفته است.

در طرح پیشنهادی شهر جاورسیان، شهر به ۴ حوزه تقسیم گردیده است.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۶-۲-۱۱- حدود کلی تراکم جمعیت شهر و توزیع آن

جمعیت پیش بینی شده برای افق طرح ۸۲۹۵ نفر می باشد. سطحی که به کاربری مسکونی اختصاص یافته ۷۳/۴ هکتار و سطح کل محدوده طرح ۱۷۱/۱ هکتار درنظر گرفته شده است.

برمبنای مطالعات انجام شده تراکم خالص مسکونی در طرح پیشنهادی ۱۱۳ نفر در هکتار، تراکم خالص شهری ۵۷ نفر در هکتار و تراکم ناخالص شهری ۴۸ نفر در هکتار برآورد شده است.

۷-۲-۱۱- رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی

به منظور کنترل جمعیت پذیری شهر در جهت تامین نیازهای خدماتی شهروندان، جلوگیری از عدم تعادل در عرضه و تقاضای زمین و مسکن و ... رعایت اندازه های حداکثر و حداقل تعیین شده برای پارامترهای ساختمانی که در گزارش ضوابط و مقررات این طرح درج گردیده ضروری بوده و نباید از آن ها عدول شود.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

۳-۱۱- آستانه‌های مغایرت در اساس طرح جامع تفصیلی

- برآورد جمعیت افق طرح یکی از پارامترهای مهم در امر برنامه‌ریزی و طراحی شهرها می‌باشد. با توجه به آنکه عوامل متعددی در برآورد جمعیت یک شهر تاثیرگذار بوده که بعضی از آن‌ها قابل پیش‌بینی نمی‌باشد،لهذا بارگذاری جمعیت در تقسیمات واحدهای شهری (نواحی،محلات و ...) ، بگونه‌ای که با پیش‌بینی جمعیت افق طرح و تراکم جمعیتی در نظر گرفته شده برای آن افق ، به میزان ۱۰ درصد اختلاف داشته باشد ، مغایرت اساسی تلقی نمی‌گردد.
- در تدقیق محدوده طرح جامع تفصیلی پیشنهادی شهر و هنگام شناسایی و پیاده کردن آن روی زمین (موضوع ماده ۵ قانون تعاریف محدوده شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن) ، تغییر مساحت محدوده شهر ، در حد تدقیق پلاک و حداکثر تا حدنصاب تفکیک قطعات در شهر.
- در هنگام تدقیق و تثبیت شبکه‌های ارتباطی طرح جامع تفصیلی پیشنهادی ، جابجایی مسیر شبکه طراحی شده ، مشروط بر آنکه نقش و عملکرد شبکه مزبور تغییر نیابد ، مغایرت اساسی تلقی نمی‌گردد.
- در هنگام تدقیق و تثبیت مرز تقسیمات واحدهای شهری (نواحی ، محلات و ...) ، تغییر مرز واحدهای شهری به نحوی که مساحت آن واحد شهری تا حداکثر ۱۰ درصد تغییر ننماید ، مغایرت اساسی تلقی نمی‌گردد.
- در هنگام تدقیق و تثبیت کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع تفصیلی ، در تقسیمات واحدهای شهری تعیین شده ، تغییر مساحت و جابجایی آن کاربری ، مشروط بر حفظ عملکرد آن کاربری (کاربری با عملکرد شهری ، ناحیه‌ای و محله‌ای) ، مغایرت اساسی تلقی نمی‌گردد.
- هرگونه تغییر در محدوده حریم شهر مغایرت اساسی محسوب می گردد.
- باغات محدوده شهر جزء اساس طرح محسوب گردیده و تغییر کاربری آنها مجاز نمی باشد.
- جدول ۱-۳-۱۱ آستانه تغییرات کاربری های اساس طرح جامع و نقشه ۱-۳-۱۱ نقشه مربوط به اساس طرح جامع را نشان می دهد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

جدول ۱-۳-۱۱-آستانه تغییرات کاربری های اساس طرح جامع

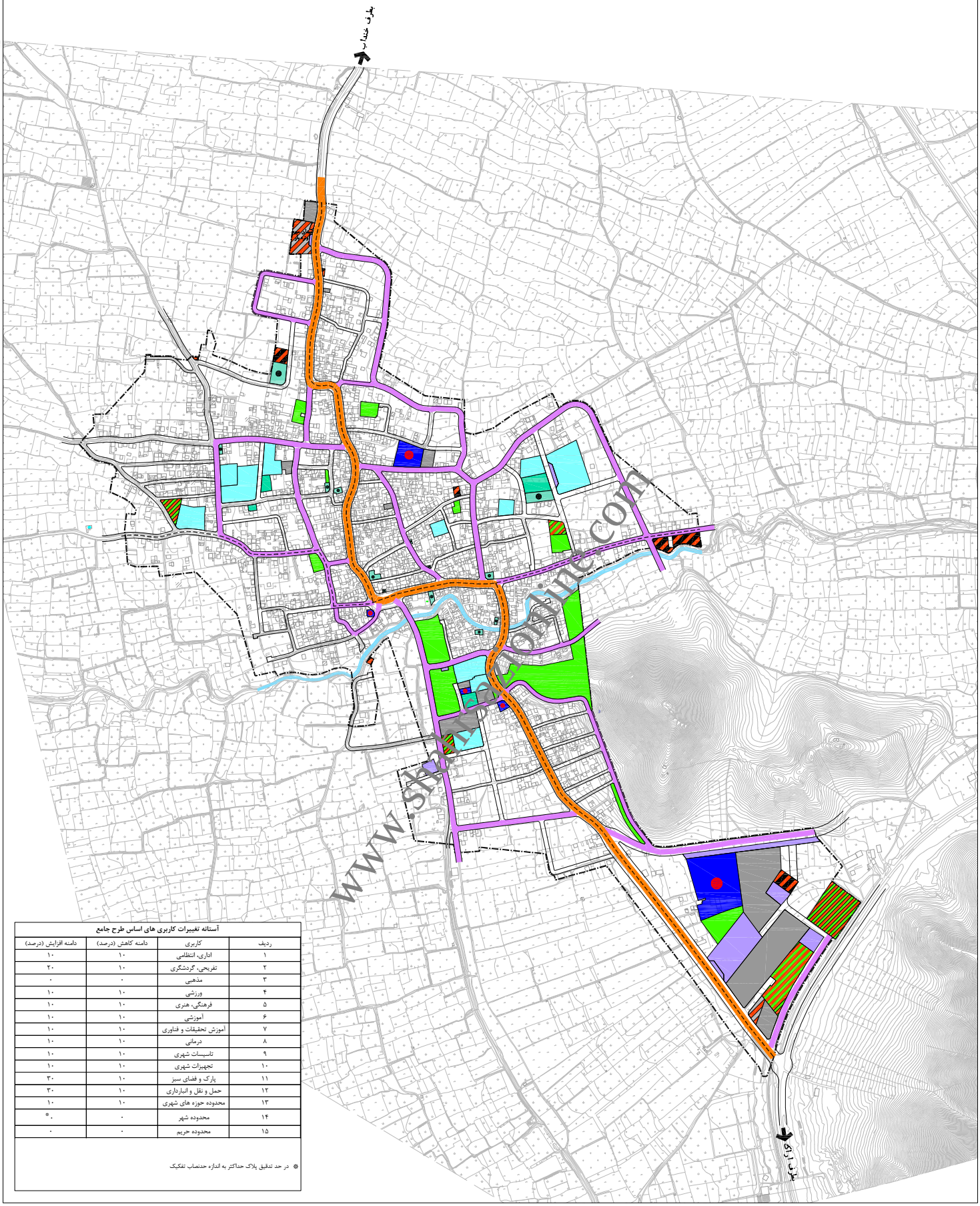
ردیف	کاربری	دامنه کاهش (درصد)	دامنه افزایش (درصد)
۱	اداری، انتظامی	۱۰	۱۰
۲	تفریحی، گردشگری	۱۰	۲۰
۳	مذهبی	۰	۰
۴	ورزشی	۱۰	۱۰
۵	فرهنگی، هنری	۱۰	۱۰
۶	آموزشی	۱۰	۱۰
۷	آموزش تحقیقات و فناوری	۱۰	۱۰
۸	درمانی	۱۰	۱۰
۹	تاسیسات شهری	۱۰	۱۰
۱۰	تجهیزات شهری	۱۰	۱۰
۱۱	پارک و فضای سبز	۱۰	۳۰
۱۲	حمل ونقل و انبارداری	۱۰	۳۰
۱۳	محدوده حوزه های شهری	۱۰	۱۰
۱۴	محدوده شهر	۰	۰*
۱۵	محدوده حریم	۰	۰

* در حد تدقیق پلاک حداکثر به اندازه حدنصاب تفکیک

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com



www.shahrsazionline.com

آستانه تغییرات کاربری های اساس طرح جامع

ردیف	کاربری	دامنه کاهش (درصد)	دامنه افزایش (درصد)
۱	اداری، انتظامی	۱۰	۱۰
۲	تفریحی، گردشگری	۱۰	۲۰
۳	مذهبی	۰	۰
۴	ورزشی	۱۰	۱۰
۵	فرهنگی، هنری	۱۰	۱۰
۶	آموزشی	۱۰	۱۰
۷	آموزش تحقیقات و فناوری	۱۰	۱۰
۸	درمانی	۱۰	۱۰
۹	تاسیسات شهری	۱۰	۱۰
۱۰	تجهیزات شهری	۱۰	۱۰
۱۱	پارک و فضای سبز	۱۰	۳۰
۱۲	حمل و نقل و انبارداری	۱۰	۳۰
۱۳	محدوده حوزه های شهری	۱۰	۱۰
۱۴	محدوده شهر	۰	*۰
۱۵	محدوده حریم	۰	۰

* در حد تدقیق پلاک حداکثر به اندازه حدنصاب تفکیک

راهنمـــا :

- آموزشی
- اداری و انتظامی
- ورزشی
- درمانی
- فرهنگی ـ هنری
- پارک وفضای سبز
- مذهبی
- تجهیزات شهری
- تاسیسات شهری
- حمل و نقل و انبارداری
- شریانی درجه دو اصلی
- شریانی درجه دو فرعی
- مرز حوزه
- محدوده شهر

موضوع نقشه:

اساس طرح جامع

اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی

طرح جامع - تفصیلی شهر جاورسیان

مقیاس : -	شمال قبله
تاریخ: -	شماره نقشه : ۱-۳-۱۱

پویانقش شهر

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com