فهرست مطالب

عنوان — شماره صفحه

۱- تعاریف ۴
الف- محدوده شهر ۱۹
۲- حوزه بندی کاربری ها و عملکردهای طرح ۲۰
۳- مقررات مربوط به استفاده های مجاز در هر حوزه کاربری ۲۴
۴- ضوابط و مقررات ساختمانی در هر حوزه کاربری ۳۰
۴-۱- استفاده های مجاز، تفکیک، نحوه استقرار،سطح اشغال، تراکم و احداث بنا در هر حوزه کاربری ۳۰
۴-۲- همجواری ها و دسترسی های مجاز،شعاع عملکرد مناسب کاربریهای مختلف در هر حوزه کاربری ۶۷
۵- ضوابط و مقررات عمومی مشترک ۷۳
۵-۱-کلیات ۷۳
۵-۲- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی ۷۳
۵-۳- ضوابط مربوط به پارکینگ ۷۵
۵-۳-۱- ضوابط مربوط به پارکینگ انطار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پر تردد ۷۵
۵-۳-۲- ضوابط تشویقی مربوط به احداث پارکینگ عمومی ۷۵
۵-۳-۳- مقررات مربوط به پارکینگ ۷۵
۵-۴- ضوابط و مقررات گذربندی ۸۰
۵-۴-۱- نحوه‌ی تعریض گذرها ۸۰
۵-۴-۲- عرض گذرها و معابر محلی ۸۰
۵-۴-۳- ضوابط و مقررات پخ ۸۱
۵-۵- مقررات شبکه‌ی عبور و مرور ۸۶
۵-۵-۱- شبکه‌ی شریانی ۸۶
۵-۵-۲- شبکه‌های محلی ۸۶
۵-۵-۳- ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه ۹۰
۵-۵-۴- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی حرکتی ۹۳
۵-۵-۵- ضوابط مربوط به طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها ۱۰۳
۵-۵-۶- مقررات کلی مربوط به دور برگردان ۱۰۴
۵-۵-۷- ضوابط و دستورالعمل‌های پارکینگ‌های طبقاتی ۱۰۴
۵-۵-۸- ملاحضات پدافند غیرعامل ۱۰۹
۵-۵-۹- بافت فرسوده شهر ۱۱۹
ب: حریم شهر : ۱۲۱
۶- ضوابط و مقررات تفکیک، احداث بنا و استفاده‌های مجاز در حریم شهر ۱۲۲
۶-۱- مقررات ساختمانی ۱۲۲
۶-۲- ضوابط تفکیک اراضی در محدوده‌ی حریم شهر ۱۲۳
۶-۳- مقررات و نحوه‌ی صدور پروانه تفکیک و احداث بنا ۱۲۴
۶-۴- ضوابط مربوط به حریم شهر ۱۲۴
۶-۴-۱- کشتارگاه ۱۲۴
۶-۴-۲- گورستان ۱۲۵
۶-۴-۳- محل دفع بهداشتی زباله ۱۲۶
۶-۴-۴-اصول اولیه مکانیابی و تعیین حریم تاسیسات و تجهیزات از عوامل و عوارض طبیعی و مصنوعی ۱۲۷

www.shahrsazionline.com

۶-۵-پهنه بندی حریم ۱۲۷
ج: ضوابط و مقررات عمومی و مشترک محدوده و حریم شهر ۱۳۸
۷- حرایم قانونی و ضوابط و مقررات عمومی و مشترک ۱۳۹
۷-۱- ضوابط مربوط به حرائم تأسیسات و عوارض طبیعی و مصنوع ۱۳۹
۷-۱-۱- حریم راه، حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌های داخل حریم شهر ۱۳۹
۷-۱-۲- حریم رودخانه‌ها و قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب و سایر تأسیسات آبی ۱۴۵
۷-۱-۳- حریم خطوط و تصفیه خانه‌های فاضلاب ۱۴۸
۷-۱-۴- حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق ۱۴۸
۷-۱-۵ حریم خطوط انتقال گاز و نفت ۱۵۳
۷-۱-۶- حریم آثار تاریخی ۱۵۳
۷-۱-۷- حریم امنیتی ۱۵۴
۷-۲- مقررات عمومی و مشترک ۱۵۵
۷-۲-۱- راه‌های خروج اضطراری ۱۵۵
۷-۲-۲- مقررات مربوط به زلزله ۱۵۷
۷-۳- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی ۱۵۹
۷-۳-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر ۱۵۹
۷-۳-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری ۱۶۱
۷-۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری ۱۶۲
۷-۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری ۱۶۳
۷-۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات ۱۶۳
۷-۳-۶- سازمان اجرای مقررات ۱۶۳
۷-۳-۷- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری ۱۶۴
۷-۳-۸- بازنگری در ضوابط سیما و منظر شهری ۱۶۵
۷-۴- ضوابط صدور پروانه ساختمانی ۱۶۷
۷-۵- اساس طرح جامع شهر رامیان ۱۶۹

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

ضوابط و مقررات شهر رامیان

۱- تعاریف

تعریف برخی از واژه‌ها و اصطلاحاتی که در متن مجموعه‌ی ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع شهر رامیان بکار رفته، به شرح زیر است:

- **زمان طرح:**

دوره زمانی طرح جامع، محدوده زمانی از تصویب تا پایان سال ۱۴۰۵ هجری

- **مکان طرح**

مکان طرح شامل محدوده و حریم شهر می باشد که طبق نقشه های مربوطه (به هریک)تعیین و به تصویب مراجع ذی صلاح می رسد.

- **سازمان مجری طرح**

شهرداری و یا دستگاههای است که بطور قانونی مسئول مدیریت امور شهری وکنترل ساخت وسازها و توسعه شهری است. مسئولیت های این سازمان در رده های منطقه ای ، ناحیه ای و محله ای از سوی نهاد مرکزی قابل تعویض است.

- **طرح جامع شهر**

طرح جامع شهر عبارت از طرح بلندمدتی است که در آن چگونگی استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، بازرگانی، اداری، کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهای خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطوح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی، مناطق نوسازی بهسازی و اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر برحسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

- **طرح تفصیلی شهر**

طرح تفصیلی شهری عبارت از طرحی است که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری تهیه می‌شود. موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی

www.shahrsazionline.com

شبکه‌های عبور و مرور، قطعه‌بندی زمین، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری، موقعیت کلیه عوامل شهری، بافت‌های نیازمند به بهسازی و نوسازی، حل مشکلات شهری، از جمله برنامه‌هایی است که در طرح تفصیلی باید مورد توجه قرار گیرد. نقشه طرح تفصیلی بر مبنای مدارک ثبتی و مالکیت زمین تهیه می‌شود. طرح تفصیلی بعد از طرح جامع شهری و به منظور انجام برنامه‌های اجرایی تصویب شده در طرح جامع تهیه می‌شود. طرح تفصیلی در حقیقت، تنظیم برنامه‌های مفصل و انجام اقدامات جزء به جزء در مناطق و محله‌های شهری است. سازمان مسئول تهیه طرح تفصیلی وزارت راه و شهرسازی است و پس از تصویب به نهادهای اجرایی شهر ابلاغ می‌شود.

- **شهر**

قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۵ تیر ماه ۱۳۶۲، در ماده ۴ آن مقرر می‌نماید:

" شهر محلی است با حدود قانونی که در محدوده جغرافیایی بخش واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل دارای سیمایی با ویژگی‌های خاص خود بوده، به‌طوری‌که اکثریت ساکنان دایمی آن در مشاغل کسب، تجارت، صنعت، کشاورزی، خدمات و فعالیت‌های اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خودکفایی نسبی برخوردار و کانون مبادلات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی، منطقه جذب و نفوذ پیرامون خود بوده و حداقل دارای ده هزار نفر جمعیت می‌باشد".

- **محدوده شهر(طبق ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)**

ماده۱- محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجراء می باشد.

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

- **حریم شهر(طبق ماده دو قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)**

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در

www.shahrsazionline.com

آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشد) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

- **کوی (واحد همسایگی)**

کوی (واحد همسایگی) مجموعه ای از واحد های مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و ازخدمات تعدادی از عناصر تجاری خدماتی ورفاهی برخوردار باشند. کوی ها از طریق خیابان جمع کننده محلی یا خیابانهای جمع کننده محلی یا خیابانهای اصلی در سطح محلات از یکدیگر جدا می‌شوند.

- **محله**

مجموعه ای از کوی هاست که دارای وسعت و جمعیت نسبتا" مشخص وتراکمی معین، همراه با خدماتی رفاهی وعمومی متناسب که در بافت های توسعه اغلب آنها در مراکز محله متمرکز خواهد بود می باشد.

- **ناحیه**

مجموعه ای از محلات است که دارای وسعت وجمعیت نسبتا مشخص بوده وعلاوه بر خدمات عمومی و رفاهی که در محلات آن وجود خواهند داشت ، دارای سطوح نسبتا معینی از خدمات و امکانات فرا محله ای تا پایان زمان طرح خواهد بود. هر ناحیه شهری دارای مرکزیتی است که بهتر است خدمات ناحیه ای حتی المقدور در آن مستقر باشند.

- **پهنه**

قطعاتی از شهر که مطابق با نقشه طرح جامع شهردارای قابلیت کارکرد به صورت خاص خدماتی (با نوع تعیین نوع کاربرد) هستند مرز پهنه ها عموما" به مرز بلوک شهری یا در موارد خاص به مرز قطعه محدود گردیده و

www.shahrsazionline.com

در طرح های خاص و موضعی قابل تدقیق است.

- **بلوک شهری**

بخشی از بافت شهری و متشکل از یک و یا چند قطعه زمین (ساخته شده و یا نشده) است که همه لبه‌های آن با گذرهای عمومی همجوار است.

- **قطعه زمین یا پلاک**

شش دانگ زمینی که به وسیله اسناد رسمی مشخص شده باشد.

- **مجموعه‌ی مسکونی**

چنانچه در یک قطعه مالکیت، تعداد واحدهای مسکونی به ۴ واحد برسد، مجموعه‌ی مسکونی نامیده می‌شود. در این مجموعه هر واحد باید دسترسی مستقیم به فضاهای مشاع در راه‌پله، پشت‌بام، پارکینگ، حیاط و اتاق تأسیسات داشته باشد.

- **مشاعات**

عبارت از سطوحی از قطعه زمین و یا زیر بنای ساختمان است که به‌صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مستقل مورد استفاده قرار می‌گیرد.

- **پروانه‌ی ساختمانی**

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

- **کاربری**

نوع استفاده و بهره برداری مجاز از مستحدثات ایجاد شده در اراضی واملاک.

- **برنامه ریزی کاربری اراضی**

برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری بر اساس خواست‌ها و نیازهای جامعه شهری است و هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری را تشکیل می‌دهد. به عبارت دیگر برنامه‌ریزی کاربری اراضی، علم تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی است که به منظور

www.shahrsazionline.com

استفاده مؤثر از زمین و انتظام فضایی مناسب و کارا صورت می‌گیرد. در این برنامه‌ریزی تلاش می‌شود که الگوهای اراضی شهری به صورت علمی مشخص شود و مکانیابی فعالیت‌های مختلف در شهر در انطباق و هماهنگی با یکدیگر و سیستم‌های شهری قرار گیرد.

- **کاربری های شناور**

کاربری هایی که در نقشه های کاربری اراضی طرح جامع محل استقرار آنها تثبیت نشده و در محدوده‌های اعلام شده (محدوده محلات، نواحی) می‌بایستی مکانیابی و تثبیت گردد. در طرح جامع، فقط تراکم مسکونی و تا حدودی بخشی از کاربری های تجاری، شناور اعلام گردیده و در برنامه ریزی پیش بینی شده است.

- **حرائم**

عبارت است از محدوده‌ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص و تأسیسات زیربنایی به تناسب های امنیتی یا ایمنی و غیره تحت حفاظت قرار گرفته و هرگونه ساخت و ساز کاربری، بهره برداری از اراضی مذکور منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه می باشد.

- **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/جامع-تفصیلی،احداث ساختمان یا بنا در آن مجاز نمی باشد.

- **کاربری مختلط**

استقرار دو یا چند کاربری در یک قطعه زمین را کاربری مختلط گویند.

- **تقسیم بندی اراضی شهری بر اساس نوعیت زمین مطابق قانون زمین شهری:**

براساس مواد ۲، ۳، ۴ و ۵ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی تعریف انواع اراضی شهری، موات، دایر و بایر به شرح ذیل می‌باشد:

- **اراضی شهری**

زمین‌هایی که در محدوده شهرها وشهرک‌ها قرار گرفته باشد. در مجموع اراضی شهری شامل سه نوع اراضی دایر، بایر و موات است.

www.shahrsazionline.com

- **اراضی بایر شهری**

زمین‌هایی که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حالت موات برگشته است، اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته باشد یا نداشته باشد.

- **اراضی دایر شهری**

زمین‌هایی است که آن را احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر مورد بهره‌برداری مالک قرار می‌گیرد. زمین‌های دایر مشمول قانون زمین شهری صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور است.

- **اراضی موات شهری**

زمین‌هایی که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

- **باغ و زمین زراعی**

باغ و زمین زراعی شامل اراضی می گردد که یا در داخل آن عمل کشت و زرع انجام می شود و یا طبق نظر کمیسیون تشخیص موضوع ماده ۱۲ قانون اراضی شهری به عنوان باغ یا زمین زراعی اعلام شده است یا در سند مالکیت زمین نوع کاربری باغ یا زراعی قید شده و علاوه بر این موارد در طرح توسعه مصوب نیز دارای همان کاربری باغ یا زراعی می باشد.

- **پارکینگ**

محلی که فقط برای توقف (موقت یا دائم) وسیله نقلیه موتوری دارای دو چرخ و بیشتر اختصاص یافته باشد.

- **پارکینگ اختصاصی**

عبارت است از مکانی که صاحبان اتومبیل می‌توانند در داخل منزل و یا محل کار اتومبیل خود را متوقف سازند.

- **پارکینگ عمومی**

عبارت است از محلی که افراد در موقع مراجعه به نقاط مختلف شهری از قبیل مراکز محلات، نواحی، مناطق و شهر بتوانند اتومبیل خود را در آن متوقف سازند.

www.shahrsazionline.com

• معابر

کلیه سطوح مورد استفاده برای جابجایی انسان و کالا چه به صورت سواره و چه به صورت پیاده را کاربری معابرگویند. معابر شهری طبق آئین نامه طراحی راه‌های شهری شامل انواع مختلفی به شرح زیر می‌باشد:

الف- شبکه پیرامونی شهر (کمربندی)

ب- معابر شریانی:

- خیابان‌های شریانی درجه یک (خیابان‌های اصلی)؛

- خیابان‌های شریانی درجه دو.

ج- معابر محلی:

- خیابان‌های جمع و پخش کننده‌ی ناحیه‌ای

- خیابان‌های دسترسی

د- گذرهای پیاده:

الف- شبکه‌ی پیرامونی شهر:

در طراحی و بهره‌برداری از این راه به جابه‌جایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. عموماً سفرهای طولانی منطقه‌ای شهر را جابه‌جا کرده و ترافیک آن در مقایسه با ترافیک درون شهری، عبوری و پیوسته است.

ب- معابر شریانی:

معبری است که در طراحی و اداره‌ی آن اولویت به عبور وسایل نقلیه داده می‌شود، این معبر عموماً سفرهایی درون شهری طولانی را شامل می‌گردد و ترافیک آن عمدتاً عبوری است این نوع معابر از درون یک منطقه شهری عبور نموده اما نباید از درون یک محله شهری عبور کند و عموماً تشکیل‌دهنده مرزهای نواحی شهری می‌باشند.

ج- معابر محلی:

در بسیاری از شهرهای موجود و گاه در طراحی ساخت و سازهای جدید به عللی همچون وضعیت توپوگرافی، معابری مشاهده می‌شود که از یک‌سو به علت تداوم در سطح چند منطقه شهری بخشی از ترافیک عبوری را به خود جذب می‌کند و از سوی دیگر به علت وجود خیابان جمع و پخش کننده‌ی مناسب عملکرد جمع و توزیع کردن

www.shahrsazionline.com

ترافیک محل را نیز انجام می‌دهد و در واقع نوعی معبر در حد شریانی و جمع و پخش کننده‌ی محله‌ای است. این نوع معابر، معابر جمع و پخش کننده‌ی ناحیه‌ای نامیده می‌شود، که از درون نواحی شهری عبور کرده و وظیفه‌ی آن رساندن ترافیک عبوری به شبکه‌ی شریانی شهری است.

خیابان‌های دسترسی نیز از درون محلات شهری عبور کرده و دسترسی مستقیم به واحدهای مسکونی منفرد و برخی کاربری‌های مسکونی محلی را تأمین می‌نماید.

د- گذرهای پیاده:

علاوه بر معابر سواره، گذرهای پیاده نیز در طبقه‌بندی راه‌های شهری وجود دارد که به دلیل اولویت دادن به حرکت پیاده، به روی وسایل نقلیه‌ی عبوری (به جز وسایط نقلیه اضطراری و وسایط نقلیه خدماتی) بسته است.

- **راسته پیاده**

عبارت از گذرگاه عابر پیاده که با حداقل تقاطع با شبکه سواره ارتباط واحدهای مسکونی را با عملکردهای عمومی فراهم می‌آورد.

- **دوربرگردان**

عبارت است از فضای بازی در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایط نقلیه. ابعاد مطلوب آن ۱.۵ برابر عرض گذر منتهی به آن می باشد.

- **پخی**

پخی عبارت است از خط موربی که سطح گوشه ای از زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد را به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جزء فضاهای شهر قرار دهد. پخی از حد فاصل محل تقاطع دایره ای که مرکز آن نقطه تلاقی دو محور خیابان های متقاطع بوده و حداکثر به شعاع نصف مجموع عرض دو معبر مذکور ترسیم می شود، با دو ضلع نبش قطعه زمین حاصل می‌گردد.

www.shahrsazionline.com

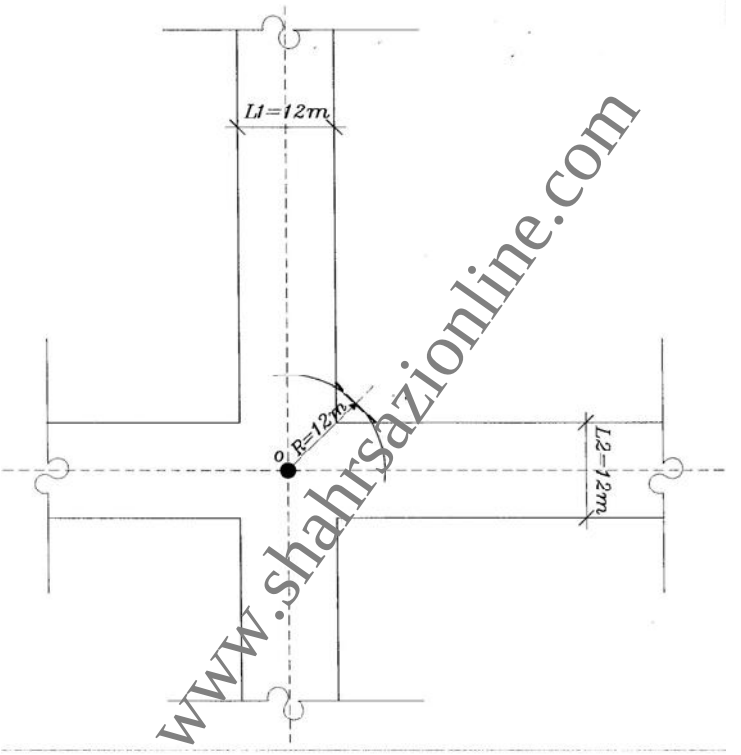
توضیحات :

بیان تصویری تعیین طول بخ در دو گذر ۱۲ متـــری

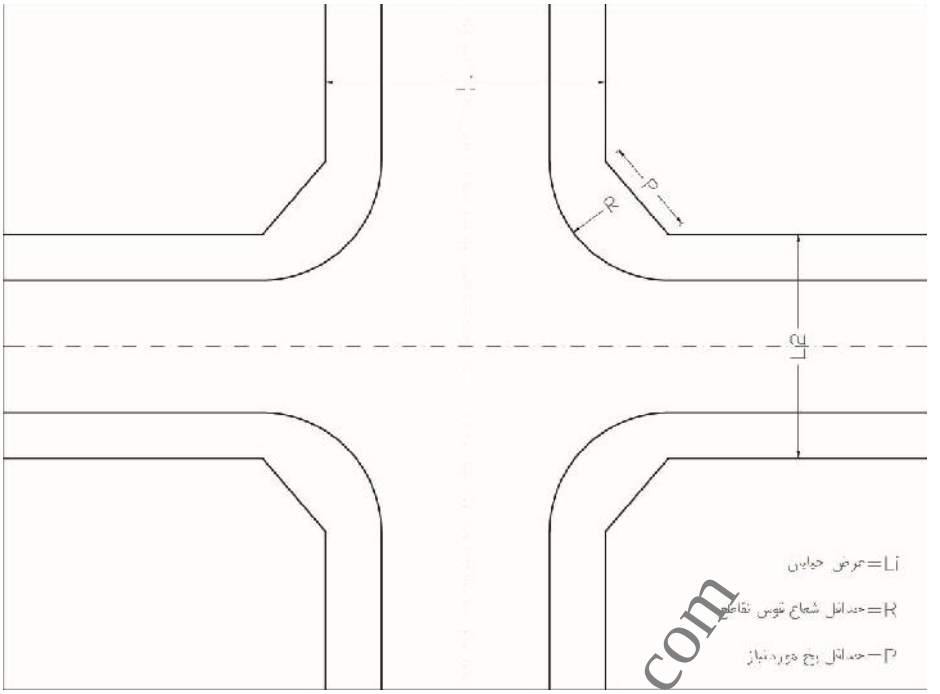
$$R=\frac{L1+L2}{2}$$

$$R=\frac{12+12}{2}=12m$$

---- اندازه طول بخ



www.shahrsazionline.com



می توان طول پخی را به اندازه یک دهم عرض دو معبر متقاطع همجوار نیز محاسبه نمود.

عبارت است از قاعده مثلث متساوی الساقین که دو ساق آن از امتداد بدنه دوگذر متقاطع تشکیل شده و طول قاعده آن مثلث، مبنای اجرای پخ می‌باشد. به عبارت دیگر، برش موربی (با دو زاویه مساوی) در نبش ساختمان است که برای تأمین دید مناسب رانندگان درنظر گرفته می‌شود.

- **تراکم جمعیت**

نسبت‌جمعیت به مساحت محدوده مورد بررسی برحسب نفر در هکتار یا نفردر کیلومترمربع.

- **تراکم جمعیتی خالص مسکونی**

نسبت جمعیت به مساحت اراضی مسکونی داخل محدوده شهر، تراکم جمعیتی خالص گفته می‌شود.

- **تراکم جمعیتی ناخالص شهری**

نسبت جمعیت به مساحت کل محدوده شهر را تراکم جمعیتی ناخالص شهر می‌گویند.

- **تراکم ساختمانی**

نسبت مجموع مساحت زیربنای مفید ساختمان در تمامی طبقات به مساحت کل زمین، تراکم ساختمانی گفته می‌شود، که به صورت درصد بیان می‌شود.

www.shahrsazionline.com

- **تراکم ساختمانی پایه**

تراکم پایه تراکم حداقلی است که هر زمین با توجه به برنامه ریزی طرح و جهت حصول به جمعیت‌پذیری مورد نظر می تواند بدون پرداخت حق تعدیل، تراکم داشته باشد.

- **حداکثر تراکم مجاز**

حداکثر تراکم مجاز، تراکمی است که هر قطعه زمین با توجه به ویژگی های خود، معبر همجوار و محل استقرار بارعایت توان جمعیت پذیری ناحیه مربوطه می تواند با پرداخت حق تعدیل، تراکم بپذیرد. استفاده از حداکثر تراکم مجاز بر اساس ضوابط طرح جامع می باشد.

- **عوارض اضافه ارزش ناشی از تراکم بیش از تراکم پایه (حق تعدیل تراکم)**

عوارض مذکور ما به ازایی است که برای استفاده از تراکم مجاز یا حداکثر تراکم مجاز (بند قبلی) بیشتر از تراکم پایه، تا حد تراکم حداکثر مجاز می باید پرداخت شود. حق تعدیل تراکم به وسیله شورای شهر تعیین و تصویب می شود.

در تعیین میزان حق تعدیل تراکم، شورای شهر می بایست به شاخص های زیر توجه تام داشته باشد:

الف- سرانه خدماتی محله ای

ب- ارزش روز قیمت زمین

ج- وضعیت اجتماعی-اقتصادی منطقه مورد نظر

د- اولویت های توسعه در شهر

قبل از تصویب موضوع توسط شورای شهر، اثبات اخذ حق مذکور می بایست به تاییدکمیسیون ماده پنج برسد.

- **سطح خالص مسکونی**

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

- **سطح کل زیربنا**

عبارت است از مجموعه سطوح ساخته شده ساختمان در طبقه همکف و در طبقات بالا.

www.shahrsazionline.com

- **زیربنای مفید**

سطح کل ساختمانی به جز دستگاه پله، آسانسور و بالکن.

- **سطح اشغال**

عبارت است از قسمتی از سطح هر قطعه زمینی که بر روی آن بنا احداث شده و یا قابل احداث می‌باشد.

- **سطح آزاد (فضای باز)**

عبارت است از آن قسمت از قطعه زمین که احداث ساختمان بر روی آن مجاز نباشد.

- **سطح معبر**

متوسط ارتفاع بالاترین و پائین‌ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه مالکیت.

- **زیر زمین**

عبارت است از زیربنایی که در قسمت تحتانی طبقه همکف ساخته می‌شود و حداکثر از تراز متوسط معبر مجاور و یا فضای آزاد ساختمان بیش از ۱.۲۰ متر ارتفاع نداشته باشد. در صورت نورگیری این فضا بیش از ۱.۲۰ متر، کل زیربنای آن جزء طبقه و تراکم پایه محسوب خواهد گردید.

- **پیلوت**

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد. حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می گردد، سطح پیلوتی جزء تراکم حساب نمی شود.

- **طبقه**

عبارت است از هر سطح از ساختمان که دارای کف و سقف مستقل در یک سطح ارتفاعی باشد.

- **طبقه همکف**

قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن از متوسط کد ارتفاع معبر مجاور حداکثر ۱/۴۰متر باشد

- **طبقات فوقانی**

کلیه طبقات ساختمانی که روی طبقه همکف ساخته شود.

www.shahrsazionline.com

- **حیاط خلوت**

فضای محصور و غیرمسقف که بیرون از حجم بنا (اعیانی) باشد و در مجاورت قطعه زمین همجوار قرارگیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

- **کف تمام شده**

عبارت است از مناسب‌ترین پوشش مربوط به سطح زمین (معبر یاحیاط) یا طبقات و یا بام ساختمان با مصالح ساختمانی نهایی.

- **تجمیع**

تجمیع عبارت است از: تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگتر (پس از حل مسایل مالکیت و سایر مسایل حقوقی)

- **تفکیک**

عبارت است از تقسیم زمین یکپارچه به دو یا چند قطعه مجزا با ایجاد دسترسی‌های مناسب برای استفاده جداگانه هر یک همراه با تخصیص سند مالکیت جداگانه. به عبارتی، تقسیم یک قطعه زمین به قطعات متعدد تفکیک نامیده می‌شود (هرقطعه می‌تواند کاربری متفاوت و یا یکسان داشته باشد). نقشه تفکیک زمین باید بر اساس شرح خدمات مربوطه باشد و به امضاء مهندس مشاور شهرساز برسد.

- **حداقل سطح تفکیک(حد نصاب تفکیک)**

نشانگر آن اندازه ازسطح زمینی است که تفکیک آن به قطعات کوچکتر مجاز نمی‌باشد.

- **حد جنوبی زمین**

بخشی از زمین که در جنوب قطعه مالکیت قرار گرفته باشد.

- **منظر شهری**

منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گره ها و پهنه‌های عمومی است.

www.shahrsazionline.com

- **نما**

منظور از نما، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می‌باشد.

- **نمای ساختمان**

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای بازاصلی یا فرعی و یا معابر اصلی یا فرعی باشد. بر ساختمان مشرف به معابر و حیاط نمای اصلی ساختمان نامیده می‌شود.

- **اضافات**

عبارت است از ساخت و سازهایی که علاوه بر ساختمان اصلی، به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا احداث می شود.

- **ارتفاع ساختمان**

عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده بر اساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین. ارتفاع خرپشته پله، گلدسته، گنبد ، اتاقک تاسیسات ، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب ذخیره و آنتن و مانند آن در این محاسبه منظور نمی گردد.

- **ارتفاع مفید**

عبارت است از فاصله کف تمام شده تمام یا قسمتی از طبقه تا پایین ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه.

- **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.

- **برِ ساختمان**

عبارت است ازخط فصل مشترک بین زمین باز یا معبر و قسمتی از زمین که بر روی آن ساختمان یا دیوار

www.shahrsazionline.com

احداث شده یا می‌شود.

- **بالکن**

سطحی از ساختمان که در طبقات بالای همکف احداث شود و جزء اتاق‌ها نباشد.

- **ضوابط و مقررات خاص**

عبارت است از ضوابط و مقرراتی که توسط سازمان های ذیربط تهیه و اجرای آن الزامی است همانند ضوابط ومقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، وزارت آموزش وپرورش و غیره.

- **کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری**

این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانتفاعی است (بر اساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها 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 هیأت علمی دانشکده های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می گردد.مأخذ: مصوبه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران با اصلاحیه بعدی، ۱۳۸۹

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

الف:محدوده شهر

۲- حوزه بندی کاربری ها و عملکردهای طرح

تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری به شرح ذیل تعیین می گردد. لازم به ذکر است که این تعاریف و مفاهیم مطابق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخه ۸۹/۳/۱۰ (با ابلاغیه طی نامه ۳۰۰/۳۱۰/۱۷۹۷۰ مورخ ۸۹/۳/۲۶) است.

۲-۱- مسکونی(حوزه سکونت و خدمات)

به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می شود.منطقه مسکونی دربردارنده اصلی‌ترین کاربری زمین در شهر یعنی واحدهای مسکونی است. واحد مسکونی مجموعه‌ای از فضاهای زندگی است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و دارای سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه می‌باشد.

در طرح جامع شهر رامیان منطقه‌ی مسکونی به‌صورت پهنه سکونت و خدمات پیشنهاد شده است که در طرح تفصیلی تدقیق شده و علاوه بر منطقه مسکونی، خدمات محله ای را نیز بتواند تامین کند.

۲-۲- آموزش عالی،تحقیقات و فناوری

به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود گفته می شود.

تمامی مراکز آموزشی که ادامه تحصیل در آن نیاز به در دست داشتن پایان تحصیلات متوسطه بوده (دبیرستان، فنی حرفه‌ای و کاردانش) و تحت پوشش وزارت علوم، تحقیقات و فن‌آوری، وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی، دانشگاه آزاد اسلامی و یا مؤسسات ارائه‌کننده آموزش عالی باشد، در این بخش قرار دارد.

۲-۳- آموزشی

به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش وکار و امور اجتماعی گفته می شود.

شامل مهدکودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه‌ای، کار و دانش، پیش‌دانشگاهی به همراه تمامی واحدهایی که در سطح آموزش فوق و تحت عنوان مدارس غیرانتفاعی فعالیت کرده و یا ایجاد خواهد شد، تابع ضوابط و مقررات و معیار کاربری آموزشی

www.shahrsazionline.com

خواهند بود.

۲-۴- اداری و انتظامی

کلیه فعالیت‌های خدماتی ادارات، نهادها و سازمان‌ها که به‌صورت ارائه خدمات غیر تولیدی در اختیار مردم قرار می‌گیرد به همراه فعالیت های انتظامی شهرها.

شهرداری نواحی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر پست، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، مخابرات، سازمان‌ها، ادارات کل، اوقاف، ادارات آب و برق، تأمین اجتماعی و... به همراه کلانتری‌ها، ساختمان‌های بسیج و سپاه پاسداران، کیوسک‌های راهنمایی و رانندگی، اداره انتظامی، آگاهی و... در این بخش قرار دارند.

۲-۵- تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)

به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می شود.

شامل اراضی است که قابلیت ایجاد واحدهایی را که به‌صورت مجرد و یا گروهی در یک بنا به فعالیت خدماتی و یا داد و ستد (اعم از خرده و عمده) می‌پردازند.

در این اراضی بعد از رعایت ضوابط و مقررات پیش‌بینی شده، ایجاد فعالیت‌های ذکر شده در جدول بخش ۳، امکان‌پذیر خواهد بود

۲-۶- ورزشی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود.

شامل زمین‌های ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز، زمین‌های بازی، باشگاه‌ها، مجموعه‌ها و کلوپ‌ها؛ ضمناً تمامی واحدهایی که به‌صورت مجرد و یا ترکیبی مانند استخر، سونا و امثال آن‌ها فعالیت می‌نمایند، کاربری ورزشی تلقی شده و تابع ضوابط و مقررات این کاربری است.

۲-۷- درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی ، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی گفته می شود.شامل فعالیت‌هایی از قبیل کلینیک، درمانگاه، بیمارستان‌های تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی،

www.shahrsazionline.com

مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان، نوانخانه، شیرخوارگاه، مرکز انتقال خون، تیمارستان، آزمایشگاه‌ها، مرکز گفتار درمانی، شنوایی سنجی، آسایشگاه روانی، خانه‌های بهداشت، حمام‌های عمومی، رادیولوژی، مرکز اورژانس، داروخانه‌های اصلی و شبانه‌روزی و... می‌باشد.

۲-۸- فرهنگی – هنری

به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی گفته می شود.

دربرگیرنده فعالیت‌های زیر می‌باشد:

کتابخانه مرکزی و تخصصی ، نگارخانه ، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی ، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت ، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله ، مراکز صدا و سیما

۲-۹- پارک و فضای سبز

به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می گیرد گفته می شود.

شامل تمامی فضاهای سبز تجهیز شده‌ای که امکان حضور و استفاده مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی فراهم آمده را دارا بوده و حد خدمات محله‌ای،ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری را دربر می‌گیرد.

این فضا می‌تواند دربر گیرنده فضاهای سبز خصوصی، پارک‌های جنگلی، فضاهای گردشگری و تفریحی، پارک‌های شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای و فضاهای سبز خطی و جزیره‌ای نیز باشد.

۲-۱۰- مذهبی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم مذهبی و دینی و بقاع متبرکه گفته می شود.

مسجد، حسینیه، تکیه، امامزاده، اماکن مذهبی اقلیت‌ها، هیئت‌ها، مصلی، مهدیه‌ها و... در این منطقه قرار دارند. احداث و بهره‌برداری از ساختمان‌های خدمات وابسته به کاربری مذهبی نظیر سالن عزاداری، قرائت‌خانه، سالن اجتماعات و موارد مشابه در این منطقه مجاز است.

۲-۱۱- تجهیزات شهری

تجهیزات شهری به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در اختیار شهرداری

www.shahrsazionline.com

است گفته می شود. این کاربری در بر گیرنده‌ی گورستان، غسالخانه، کشتارگاه، مراکز جمع‌آوری زباله، آتش‌نشانی، مراکز توزیع سوخت، میادین میوه و تره‌بار شهرداری، مراکز تربیتی، تجهیزات رادیو و تلویزیون و... می‌باشد. خاطر نشان می‌سازد گورستان، غسالخانه و کاربری‌های این چنینی باید خارج از محدوده شهر جانمایی گردد.

۲-۱۲- تأسیسات شهری

به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود. تأسیسات آب، برق، مخابرات، گاز و فاضلاب می‌باشد.

۲-۱۳- حمل‌ونقل و انبارداری

به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری، برون‌شهری و شهروندان اختصاص می یابد گفته می‌شود.

- پایانه‌های اتوبوس‌رانی شهری، مینی‌بوس‌رانی شهری و بین‌شهری.
- پایانه‌های سواری درون‌شهری و بین‌شهری.
- پارکینگ‌های عمومی.

خاطر نشان می‌سازد پایانه‌های اتوبوس بین‌شهری باید خارج از محدوده شهر جانمایی گردد.

۲-۱۴- نظامی

به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می شود. نظیر پادگان ها و آمادگاههای نیروهای نظامی

۲-۱۵- باغات و کشاورزی

به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود.

۲-۱۶- میراث تاریخی

به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی گفته می شود.

۲-۱۷- طبیعی

به سطوح اختصاص یافته به جنگلهای طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود.

www.shahrsazionline.com

۲-۱۸- حریم

به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می شود گفته می شود.

۲-۱۹- تفریحی و توریستی

به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود.

تمامی واحدهایی که می‌توانند علاوه بر مردم شهر در خدمت مسافرین اعم از عبوری و میهمان قرار گیرند شامل رستوران، مسافرخانه، هتل، مهمانسرا، اردوگاه‌های جهانگردی، سالن‌های جشن و میهمانی و هرگونه مجتمع مهمان‌پذیر، در این بخش قرار دارند.

۲-۲۰- صنعتی (صنایع گروه های الف)

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت-۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می شودکه با رعایت دستورالعمل سازمان حفاظت محیط زیست می‌توانند در محدوده شهر استقرار یابند.

لازم به ذکر است مراکز صنایع سبک و مشاغل و کارگاه‌های مزاحم شهری می‌باید خارج از محدوده‌ی شهر و در یک مجموعه استقرار یابند.

تبصره ۱:در تعریف کاربریها عملکرد غالب هر فعالیت مورد توجه قرار می گیرد برای مثال اگر فعالیت فرهنگی نیز داخل مسجد انجام می گیرد کاربری زمین مورد نظر مذهبی قلمداد می شود.

www.shahrsazionline.com

۳- مقررات مربوط به استفاده های مجاز در هر حوزه کاربری

عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری مطابق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخه ۸۹/۳/۱۰ که مبنای دسته بندی اصلی کاربری زمین و اجزای آن در طرح جامع شهر رامیان قرار گرفته است به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره (۱): عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونتگاههای تک واحدی، مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش تحقیقات . فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
۳	آموزشی	محله	آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک- آمادگی- دبستان)
		ناحیه	کلاس های سوادآموزی- مدارس راهنمایی- دبیرستان و پیش دانشگاهی
		منطقه	هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزش فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی
		شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی ، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
		ناحیه	شهرداری نواحی شوراهای حل اختلاف
		منطقه	مجتمع های قضایی، ادارات آب و برق و گاز و مخابرات و آموزش و پرورش راهنمایی و رانندگی ، تامین اجتماعی ، پست ، ثبت احوال ، ثبت اسناد ، امور اقتصادی و مالیاتی ، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای بسیج
۴	اداری و انتظامی	شهر	وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی ، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسول گری ها و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر ، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها
		خارج از محدوده شهر	زندان
۵	تجاری: خدماتی (انتفاعی غیر انتفاعی)	محله	واحدهای خرید روزانه (خوار و بار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار ، قنادی ،آجیل فروشی و ....)شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه وموسسات مالی و اعتباری ، بنگاههای معاملات املاک ، بازارچه ها ، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی ، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکتهای بیمه ، داروخانه و انواع مشابه دیگر
	تجاری	شهر	عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار شرکتهای بازرگانی و تجاری ، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای ، مبل فروشی ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه ، فروشگاه عرضه قطعات یدکی ، وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی ، نمایندگی موسسات تجاری خارجی
	خدمات انتفاعی	محله	دفاتر (پست ، امور مشترکین تلفن همراه ،فروش روزنامه و مجله) ، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری ، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات) ، آزمایشگاههای طبی و تخصصی ، مراکز رادیولوژی ، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر آی و مشابه ، آمبولانس خصوصی ، درمان اعتیاد ، فیزیوتراپی ، مراکز کاریابی ، مرکز معاینه فنی خودرو ، رسانه های دیجیتال انتفاعی ، رادیولوژی ، مطب دامپزشکان

www.shahrsazionline.com

۶	خدمات غیر انتفاعی	شهر	دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد- موسسات خیریه- اتحادیه ها ، مجامع ، انجمن ها و تعاونی ها ، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)
		محله	زمین های بازی کوچک
۷	ورزشی	ناحیه	زمین های ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها
		شهر	ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی ، زورخانه ها ، مجموعه های آبی ورزشی
		محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
		ناحیه	پلی کلینیک ها
۸	درمانی	منطقه	مراکز انتقال خون ، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
		شهر	بیمارستانهای اصلی شهر ، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی
		ناحیه	کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک ، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
۹	فرهنگی – هنری	شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی ، نگارخانه ، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی ، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت ، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله ، مراکز صدا و سیما
		محله	بوستان (پارک) محلهای
۹	پارک	ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
۱۰	مذهبی	محله	مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر ، مصلی ، مهدیه ، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها
		محله	ایستگاه های جمع آوری زباله
۱۱	تجهیزات شهری	ناحیه	ایستگاه های جمع آوری زباله ، ایستگاه های آتش نشانی، میادین میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت
		شهر	گورستانهای موجود – نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
		خارج از محدوده شهر	انتقال گورستان ها، مرکز حفر بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار ، حمل و نقل بار
۱۲	تاسیسات شهری	محله	ایستگاه های تنظیم فشار گاز ، آب و فاضلاب ، سرویس های عمومی بهداشتی
		منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پست ایستگاههای تنظیم فشار گاز
		محله	معابر و پارکینگ ها ی محلهای و ایستگاههای مترو
		ناحیه	معابر پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری ، پایانه های مسافربری
۱۳	حمل و نقل انبارداری	شهر	معابر ، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری ، ایستگاه فرودگاههای موجود ، بنادر ، تاسیسات مرکزی مترو ، پارکینگ های بین شهری کوچک و سردخانه ها
		خارج از محدوده شهر	انباری های اصلی کالا، فرودگاه ، سیلو و سردخانه ها
۱۴	نظامی	شهر	پادگان ها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی
۱۵	باغات و کشاورزی	محله	زمین های کشاورزی و باغات واحدهای باغ مسکونی
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها ،بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر ، اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان
۱۷	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک) می یابد.
۱۸	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه ها، تالابها، آبگیرها، مسیلها و راه حریم قانونی تملک راه آهن های بین شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب
۱۹	تفریحی ـ گردشگری	شهر	هتل ، مسافرخانه ، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهربازی تفریحی ویژه پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی و ....
		خارج از محدوده شهر	باغ وحش

www.shahrsazionline.com

ادامه جدول شماره (۱):عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			غذایی:
			۱- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو
			۲- بسته بندی خرما بدون شستشو
			۳- واحد تولید آب نبات و پولکی شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال
			۴- واحد تولیدی نبات (نبات ریزی)
			۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال
			۶- واحد بسته بندی نمک و ادویه جات
			۷- واحد بسته بندی چای
			۸- واحد بسته بندی قهوه
			۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت
			۱۰- واحد بسته بندی عسل
			۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰۰ تن در سال
			۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال
			۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال
			۱۴- واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال
			۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال
			۱۶- واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال
			۱۷- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال
		گروههای الف	۱۸- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)
		مصوبه شماره	۱۹- واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات
۲۰	صنعتی	۶۴۶۷۷ ت-	۲۰- واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند.)
		۷۸/۱۲/۲۶ هیات	۲۱- واحدتولیدی نان بستی
		مدیران با اصلاحات	۲۲- واحد بسته بندی گلاب
		بعدی آن	۲۳- واحد بسته بندی عرقیات گیاهی
			۲۴- واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو
			۲۵- واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری
			۲۶- واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد
			۲۷- واحد تولید غذایی کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب
			نساجی:
			۱- واحدهای قالیبافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست بافتها
			۲- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی
			۳- جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال)
			۴- کشبافی و تریکو بافی، گردبافی، کنن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال)
			۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰ دست، انواع لباس و پوشاک در سال
			۶- تولید طناب نخی یا کنفی ، تور ماهیگیری ، قیطان، انواع نوار و روبان
			۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یااستفاده از پشم شیشه
			۸- واحد پارچه چاپی روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره)
			۹- پارچه بافی دستی (غیر موتوری)
			۱۰- واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی)
			۱۱- واحد تولیدالیاف پروپلین

www.shahrsazionline.com

چرم:

۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش ، جلد چرمی و نظایر آن

۲- واحد تولید مصنوعات پوستی ، از قبیل کلاه پوستی ، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده

۳- واحد تولید بستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال

۴- واحدتولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال

۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم

۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم

سلولزی :

۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده

۲- واحدتولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه آن

۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده

۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده

۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده

۶- واحد صحافی و چاپخانه های ساده

۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای

۸- واحد نجاری و خراطی بدون انوارسازی

۹- واحد مبل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ

۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا و یا استفاده از ورق آماده

۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده

۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی

۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه بااستفاده از کاغذ آماده

۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نایلون بااستفاده از روکش آماده

۱۵- واحد تولید قایق های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال

۱۶- واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده

۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده

فلزی :

۱- واحد قلمزنی انواع فلزات

۲- واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش

۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیمی (صرفا در مناطق صنعتی درون شهری)

۴- واحد تولید کانال کولر ، لوله بخاری(صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)

۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش

۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری

۷- واحدمونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر ازقطعات آماده

۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی)

۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل

۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز

۱۱- واحد تولید ترموستات

کانی غیر فلزی :

۱- واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره ذوب

۲- واحد تولید آیینه ، پوکه آمپول ، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره

۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)

۴- واحد تولید پودر جوشکاری

شیمیایی:

www.shahrsazionline.com

۱- واحد تولید آب مقطر
۲- واحدتولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده)
۳- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی
۴- واحد طراحی و مونتاژ نت ترمز

دارویی، آرایشی و بهداشتی:

۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)
۲- واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو
۳- واحدتولید قرص و پودر اکسیژنه
۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن
۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی
۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک

برق و الکترونیک :

۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن)
۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر ، از قطعات آماده
۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد.
۴- واحد تولید لوازم پزشکی ، آزمایشگاهی و آموزشی ، قطعات الکترونیک
۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره
۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری
۷- واحد تولید انواع ساعت
۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ
۹- واحد تولید رادیو و تلوزیون و لوازم صوتی و تصویری
۱۰- واحد تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری
۱۱- واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن
۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر ، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)
۱۳- واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس
۱۴- واحد تولید آفتامات
۱۵- واحد تولید مودم و میکرو کنترل
۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر
۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری

کشاورزی:

۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی)
۲- واحد پرورش ارگانیسم های زینتی تا ۱۰۰ قطعه
۳- واحد پرورش کرم ابریشم
۴- واحد پرورش ماهی زینتی
۵- آزمایشگاه دامپزشکی

ماشین سازی:

۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری ، فیکچر ، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب ، مدل
۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپهای دیاگرامی ، کف کش ، لجن کش و تجهیزات تصفیه)
۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور ، پله برقی ، بالاتراک ، جرثقیل سقفی ، جرثقیل پشت کامیونی ، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و .... جرثقیل)
۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپهای خلاء وکیوم آتش نشانی ، آب ، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی و گاراژی مواد فله و تلمبه های بادی)

www.shahrsazionline.com

۴– ضوابط و مقررات ساختمانی در هر حوزه کاربری

۴–۱– استفاده های مجاز، تفکیک، نحوه استقرار،سطح اشغال، تراکم و احداث بنا و در هر حوزه کاربری

۴–۱–۱– مقررات مربوط به استفاده‌های مجاز در هر پهنه‌ی کاربری

۴–۱–۱–۱– منطقه مسکونی (یا پهنه سکونت و خدمات)

عملکرد اصلی این زمین‌ها مسکونی است. از آنجا که عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد، عملکردهای دیگری نیز در منطقه مسکونی می‌توانند بعد از رعایت شرایط و ضوابط حاکم بر آن عملکرد ایجاد شوند.

بر اساس تبصره ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ دائر کردن دفتر وکالت و مطب، اسناد رسمی و ازدواج، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظر این قانون، استفاده تجاری محسوب نمی‌شود و می‌تواند در منطقه کاربری مسکونی ایجاد گردد.

استفاده مجاز این منطقه با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد و بر اساس تراکم‌های پایه پیش‌بینی شده در ضوابط و مقررات ساختمانی عبارتند از:

- خدمات شخصی مانند آرایشگاه، دوزندگی
- خدمات تجاری در حد خرده‌فروشی و تأمین مایحتاج روزانه مانند خوار و بار فروشی، لبنیاتی، نانوایی، قصابی، میوه‌فروشی، خشکشویی و شیشه‌بری
- خدمات آموزشی مانند مهدکودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی
- خدمات درمانی مانند مطب پزشک، تزریقات و داروخانه
- فضای سبز عمومی به‌صورت پارک محله‌ای و یا گذرهای سبز عمومی و پارک‌های عمومی
- خدمات ورزشی مانند زمین‌های ورزشی و محل‌های بازی روباز (در مقیاس محله)
- خدمات واحدهای مسکونی مانند تعمیرات لوازم کوچک خانگی و لوله‌کشی و خدمات تأسیساتی
- پارکینگ عمومی

www.shahrsazionline.com

- مراکز بهداشتی مانند حمام عمومی
- مراکز فرهنگی شامل کتابخانه، قرائت‌خانه و سالن‌های کوچک نمایش و مساجد کوچک محله‌ای
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور
- احداث یا تأسیس آموزشگاه آزاد فنی و حرفه‌ای تحت نظارت وزارت کار و امور اجتماعی
- آموزشگاه‌های آمادگی کنکور و زبان خارجی تحت نظارت وزارت آموزش و پرورش
- دفاتر نشر مورد تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
- آموزشگاه‌های خیاطی و گلدوزی، بافندگی، آموزشگاه آرایش خواهران با نظارت وزارت کار و امور اجتماعی با رعایت مقررات و پرداخت حقوق شهرداری
- دفاتر مطبوعاتی مشروط به تأیید مناسبت محل برای این محل توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تنها برای دارندگان پروانه رسمی انتشار
- آموزشگاه‌های آزاد هنری تا سطح دبیرستان تحت نظارت وزارت آموزش و پرورش
- آموزشگاه‌های آزاد هنری نظیر موسیقی، خوشنویسی، هنرهای تجسمی، مجسمه‌سازی، سفالگری، صنایع‌دستی، فیلم‌سازی و نظایر آن مبتنی بر صدور مجوز وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی به نام صاحب امتیاز مؤسسه، مشروط به عدم ایجاد مزاحمت محیطی و ترافیکی و همچنین رعایت ضوابط و مقررات و پرداخت حقوق شهرداری

تبصره ۱: رعایت ضوابط و مقررات ویژه هر کاربری برای هر یک از عملکردهای مجاز فوق، الزامی است.

تبصره ۲: احداث واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری، از نظر فنی و ایمنی، باید مورد تأئید سازمان ذیربط آن باشد.

۴-۱-۱-۲- منطقه آموزشی

استفاده از اراضی خدمات آموزشی به منظور احداث واحدهای آموزشی با رعایت ضوابط و مقررات پیش‌بینی شده و همچنین معیارها و دستورالعمل‌های ادارات ذیربط خواهد بود. احداث زمین‌های ورزشی مربوط به آموزش و

www.shahrsazionline.com

پرورش در این اراضی بلامانع است. همچنین در این اراضی احداث خوابگاه دانش‌آموزی و تأسیساتی که متعلق به وزارت آموزش و پرورش است و آن وزارتخانه آن‌را مناسب می‌داند، بلامانع است.

واحدهای آموزشی غیررسمی شامل: کلاس‌های آموزشی زبان‌های خارجی، کلاس‌های تقویتی و واحدهای تجاری همچون کتابفروشی، لوازم‌التحریر فروشی و نظایر آن نیز به‌صورت عملکرد مختلط با کاربری آموزشی تا حداکثر ۱۰ درصد زیربنای آن، مجاز است.

تبصره ۱: تأییدیه اداره آموزش و پرورش، برای هر یک از موارد استفاده فوق‌الذکر، جهت صدور پروانه ساختمانی و پروانه کسب الزامی است.

۴-۱-۱-۳- منطقه اداری و انتظامی

کلیه فعالیت‌های خدماتی ادارات، نهادها و سازمان‌ها که به‌صورت ارائه خدمات غیر تولیدی در اختیار مردم قرار می‌گیرد به همراه فعالیت های انتظامی شهرها.

شهرداری نواحی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر پست، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، مخابرات، سازمان‌ها، ادارات کل اوقاف، ادارات آب و برق، تأمین اجتماعی و... به همراه کلانتری‌ها، ساختمان‌های بسیج و سپاه پاسداران، کیوسک‌های راهنمایی و رانندگی، اداره انتظامی، آگاهی و... در این بخش قرار دارند. علاوه بر موارد فوق کاربری‌های زیر نیز در این منطقه مجازند:

- واحدهای اداری خصوصی نظیر، دفتر مرکزی و اداری شرکت‌ها و واحدهای تولیدی، دفتر وکالت، دفتر مهندسان مشاور و پیمانکاران، دفتر بیمه، دفتر ارائه خدمات کامپیوتری و حسابداری، دفتر کانون‌ها و انجمن‌ها، دفتر سازمان‌های غیر دولتی و...؛

- واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق، پست امداد آب، فاضلاب و برق، ایستگاه آتش‌نشانی؛

تبصره ۱: اراضی کاربری اداری می‌تواند به‌صورت عملکرد مختلط (اداری با سایر عملکردهای مجاز) مورد استفاده قرار گیرد. در حالت عملکرد مختلط اداری- تجاری، واحدهای عملکرد تجاری به ترتیب اولویت در طبقات همکف، اول و زیر همکف باید مستقر شوند.

www.shahrsazionline.com

تبصره ۲: حداکثر زیربنای عملکردهای غیراداری ضمن طرح و تصویب در مراجع قانونی و ذیربط نباید از ۵۰ درصد کل زیربنای ساختمان بیشتر باشد.

تبصره ۳: استقرار عملکرد مسکونی در اراضی کاربری اداری مجاز نمی‌باشد.

۴-۱-۱-۴- منطقه درمانی

استفاده از اراضی درمانی برای ایجاد واحدهای درمانی (مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها، پلی کلینیک ها، مراکز انتقال خون ، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس، بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی) در نظر گرفته شده است.

همچنین در این اراضی علاوه بر احداث کاربری‌های درمانی پیش گفته کاربری‌های زیر امکان‌پذیر می‌باشد:

- فضای سبز
- فضای ورزشی روباز
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور و منبع آب
- حمام عمومی
- واحدهای تجاری- خدماتی وابسته به درمان نظیر: آزمایشگاه، داروخانه، فیزیوتراپی، مطب، تزریقات و...؛
- فضاهای مسکونی و خدمات وابسته به آن مرتبط با کادر پزشکی بیمارستان نظیر: اقامتگاه‌های عمومی کارکنان مشروط به تائید مراجع قانونی مجاز است .

۴-۱-۱-۵- منطقه تجاری ـ خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)

- استفاده از این اراضی به منظور احداث واحدهای تجاری و خدماتی پیش‌بینی شده است. کاربری‌های مجاز در این پهنه، خدمات تجاری اعم از خرده فروشی و تأمین مایحتاج روزانه نظیر خواروبار فروشی، لبنیات، نانوایی، قصابی، میوه فروشی، خرده فروشی و...؛

- عمده فروشی نظیر بازار شهری، فروشگاه‌های بزرگ، مراکز عمده فروشی میادین میوه و تره‌بار؛
- خدمات شخصی مانند آرایشگاه و دوزندگی؛
- خدمات درمانی و بهداشتی مانند مطب پزشک، داروخانه، تزریقات و ساختمان پزشکان؛
- خدمات پذیرایی نظیر رستوران و چای‌خانه، هتل، اغذیه فروشی، چلوکبابی و مراکز عرضه غذا؛
- خدمات کارگاهی کوچک تعمیراتی مانند پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر وسایل الکتریکی، تعمیر وسایل گرمایش و سرمایش و...؛
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق، مخابرات، ایستگاه‌های گاز و...؛
- مراکز ورزشی مانند زمین‌های ورزشی و محل‌های بازی روباز و سرپوشیده مانند سالن‌های بدنسازی، بیلیارد، سونا، استخر و...؛
- مراکز فرهنگی- مذهبی شامل (کتابفروشی، کتابخانه، قرائت‌خانه، آموزشگاه‌های هنری، مساجد کوچک محله‌ای، مراکز نمایشگاهی و گل و گیاه، کتاب و...) فرهنگسرا، سالن‌های تئاتر و سینما؛
- خدمات اداری- تجاری نظیر شعب بانک‌ها، دفاتر پست، ناحیه انتظامی، دفاتر مهندسی و وکالت، فعالیت‌های بازرگانی، بیمه، حمل‌ونقل؛
- فضای سبز در مقیاس بوستان‌های محله‌ای و بازی‌های کودک؛
- پارکینگ عمومی

www.shahrsazionline.com

۴-۱-۱-۶- منطقه مختلط مسکونی – تجاری

استفاده از این اراضی در طرح جامع با توجه به شناور بودن تجاری امکان ایجاد این کاربری در کلیه معابر شریانی مشخص شده در شبکه معابر پیشنهادی با رعایت سایر ضوابط بلامانع می باشد که در طرح تفصیلی تدقیق خواهد گردید و با این حال کاربری مجاز در این پهنه علاوه بر مسکونی عبارتند از:

- خدمات شخصی مانند آرایشگاه و دوزندگی.
- خدمات درمانی و بهداشتی مانند مطب پزشک، داروخانه، تزریقات و ساختمان پزشکان.

- خدمات اداری- تجاری، شعب بانک‌ها، دفاتر پست، ناحیه انتظامی.
- فضای سبز.
- خدمات گردشگری و پذیرایی مانند قهوه‌خانه، هتل، رستوران، اغذیه فروشی، چلوکبابی و غیره.
- کارگاه‌های کوچک تعمیراتی مانند پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر و نگهداریوسایل گرمایش و سرمایش، تعمیر وسایل الکتریکی.
- خدمات فرهنگی مانند: سالن تئاتر، کتابخانه، سینما، فرهنگسرا، آموزشگاه‌های هنری؛
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست‌های برق، مخابرات، ایستگاه‌های گاز و غیره؛
- پارکینگ عمومی

۴-۱-۱-۷- منطقه پارک و فضای سبز

از این زمین‌ها برای کاربری‌های زیر استفاده می‌گردد:

- فضای سبز حاشیه‌ای یا نواری به ویژه در حریم مسیل‌ها، نهرها، رودخانه‌ها و کانال‌های آب، حریم خطوط برق فشار قوی و حریم لوله‌های تأسیساتی مانند آب، نفت و گاز.
- فضاهای تفریحی و بازی بچه‌ها و پارک‌های کودک.

همچنین استفاده‌های زیر از اراضی این کاربری بلامانع است:

- تأسیسات وابسته به پارک‌ها مانند سینما و تئاتر (در هوای آزاد)، کتابخانه و چایخانه و فرهنگسرا؛
- زمین‌ها و تأسیسات ورزشی کوچک سرباز.
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، ایستگاه گاز.

تبصره ۱: احداث و بهره‌برداری از فضاهای تابعه فضای سبز مانند کتابخانه عمومی و کتابفروشی، مسجد، نمایشگاه و موزه، رستوران و چایخانه، گلخانه و گل‌فروشی، اماکن فرهنگی و اجتماعی مانند فرهنگسرا و انجمن قلم، فضاهای تفریحی کودکان، زمین‌های ورزشی روباز، سالن تئاتر و سینما، آتلیه‌های هنری، ساختمان‌های اداری پارک، سرویس‌های بهداشتی، کیوسک‌فروش روزنامه و مجله و نظایر آن‌ها و نیز تأسیسات مربوط به اداره پارک و فضای سبز

www.shahrsazionline.com

(با اولویت) در اراضی این کاربری به شرط رعایت موارد زیر مجاز است:

- استفاده از حداکثر ۱۰درصد سطح فضای سبز پیشنهادی (عمومی و پارک) به سطح مجاز احداث بنا برای سایر عملکردهای مجاز مورد اشاره.

- استفاده از حداکثر ۲۰درصد سطح فضای سبز پیشنهادی (عمومی و پارک) به عنوان سطح مجاز احداث زمین‌های ورزشی روباز.

- عدم مغایرت سازه و نمای ساختمان‌های این عملکردها با ضوابط و مقررات طراحی فضای سبز مورد نظر (با الویت سازه‌های سبک و قابل انتقال).

تبصره ۲: احداث و بهره‌برداری از فضاهای تابعه کاربری گردشگری مانند واحدهای پذیرایی و اقامتی، رستوران‌ها، تالارها، مسافرخانه‌ها، هتل‌ها و فضاهای مشابه در پهنه کاربری سبز گردشگری مجاز است.

تبصره ۳: احداث و بهره‌برداری از فضاهای تابعه کاربری تجاری مانند مغازه‌ها، فروشگاه‌های خرید بزرگ و فضاهای طراحی شده باز دستفروشی و کلیه واحدهای تجاری مقیاس منطقه مجاز است.

۴-۱-۱-۸- منطقه ورزشی

استفاده از این اراضی به منظور احداث زمین‌ها و تأسیسات ورزشی شامل استادیوم، استخرهای سرباز و پوشیده، سالن‌های چند منظوره ورزشی، باشگاه‌های ورزشی، مانژهای اسب‌سواری و... بوده و ایجاد تأسیسات وابسته به فضاهای ورزشی مانند سالن‌های ورزشی سرپوشیده، ورزش‌های رزمی، سالن‌های بدنسازی و نیز خدمات وابسته به آن‌ها مانند چایخانه و فضای سبز بلامانع است. همچنین احداث و بهره‌برداری از خدمات وابسته به کاربری ورزشی نظیر: واحدهای اداری، واحدهای تجاری، واحدهای پذیرایی مشروط به تائید مراجع قانونی و عدم تفکیک بلامانع است.

۴-۱-۱-۹- منطقه فرهنگی هنری

استفاده از این اراضی به منظور احداث مراکز فرهنگی و یا تفریحی از قبیل کتابخانه کودکان، محوطه‌های

www.shahrsazionline.com

بازی بچه‌ها، سالن اجتماعات، سالن‌های سینما و تئاتر، باشگاه‌های تفریحات سالم، کتابخانه‌های درجه ۲ و نیز کتابخانه‌های بزرگ، انجمن‌ها، فرهنگسراها و... می‌باشد.

۴-۱-۱-۱۰- منطقه میراث تاریخی

به منظور حفاظت از این اراضی با رعایت حرایم درجه بندی شده طبق استعلام از سازمان میراث فرهنگی و جهت روان‌بخشی بناهای تاریخی، عملکردهای دیگری ازجمله ایجاد کتابخانه، فرهنگسرا، آموزشگاه‌ها و نمایشگاه‌های هنری، پذیرایی، چاپخانه و... در مجاورت این اماکن پیشنهاد می‌شود. البته مشروط بر آنکه عملکرد جدید موردتأیید سازمان میراث فرهنگی بوده و به تصویب مراجع ذیصلاح و قانونی برسد.

۴-۱-۱-۱۱- منطقه مذهبی

این اراضی برای احداث مصلی، مسجد، حسینیه، تکیه و اماکن مذهبی اقلیت‌ها پیش‌بینی شده است.

۴-۱-۱-۱۲- منطقه تفریحی گردشگری

استفاده از اراضی این کاربری برای احداث و بهره‌برداری از واحدهای عملکردی زیر مجاز است:

- واحدهای پذیرایی مانند قهوه‌خانه، اغذیه‌فروشی، کبابی، رستوران، چلوکبابی، سالن غذاخوری، آبمیوه فروشی و...؛
- واحدهای پذیرایی مانند سالن‌های عقد و عروسی، سالن‌های میهمانی و...
- واحدهای اقامتی مانند مسافرخانه، مهمانسرا، هتل، هتل- آپارتمان و...
- احداث شهربازی، پارک جنگلی و اردوگاه های جهانگردی

تبصره ۱: وجود عملکردهای پذیرایی در داخل واحدهای اقامتی (مثلاً رستوران، هتل) مشمول ضوابط و مقررات کاربری تجاری می‌شود.

تبصره ۲: تغییر کاربری عملکرد واحدهای اقامتی ممنوع است.

www.shahrsazionline.com

تبصره ۳: در صورت وجود عملکرد مختلط در اراضی واحدهای پذیرایی، عملکرد پذیرایی باید در طبقه همکف یا اول و سایر عملکردها در طبقات دیگر باشد.

۴-۱-۱-۱۳- منطقه صنعتی (گروه الف)

استفاده از این اراضی به منظور احداث کارگاه‌های کوچک و غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی بلامانع است. در مورد موضوع کارگاه‌ها لازم است مفاد دستورالعمل سازمان حفاظت محیط زیست در مورد کارگاه‌ها و صنایع قابل احداث در محدوده قانونی شهرها رعایت گردد.

تمامی کارگاه‌های مزاحم شهری نظیر کارگاه‌های در و پنجره‌سازی، صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاه‌های نجاری، کابینت‌سازی، تراشکاری و ریخته‌گری، مصالح فروشی و آهن فروشی و سایر مشاغل مشابه به‌صورت متمرکز خارج از محدوده شهر باید مشخص گردد. لازم به یادآوری است هنگام احداث مجتمع مذکور، پیش‌بینی واحدهای درمانی، مذهبی، تجاری، تأسیسات و تجهیزات، فضای سبز و پارکینگ الزامی است. علاوه بر عملکردهای فوق موارد زیر نیز می‌تواند در این اراضی احداث شوند:

- مراکز توزیع مواد سوختی مانند پمپ بنزین
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، تأسیسات برق و آب
- پایانه
- واحدهای تجاری مرتبط با کاربری کارگاهی مانند فروشگاه‌های لوازم یدکی، اغذیه‌فروشی و نظایر آن‌ها
- واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری مورد نیاز مجموعه کارگاهی پیشنهاد شده مانند پست ترانسفورماتور، ایستگاه آتش‌نشانی، منبع آب و...

۴-۱-۱-۱۴- زمین‌های دارای کاربری حمل‌ونقل و انبارداری

استفاده از این اراضی به منظور کاربری شبکه معابر و حمل‌ونقل نظیر پایانه اصلی اتوبوس شهری، مینی‌بوس شهری، ایستگاه‌های سواری خط ویژه، پارکینگ و... و همچنین انبارداری پیش‌بینی شده است.

www.shahrsazionline.com

علاوه بر عملکرد فوق احداث موارد زیر در این زمین‌ها بلامانع است:

- تأسیسات و تجهزات شهری مانند منبع آب و پست ترانسفورماتور
- گاراژهای خدمات فنی و سرویس وسایط نقلیه
- توقفگاه (پارکینگ عمومی)
- مرکز سوخت‌گیری

۴-۱-۱-۱۵- منطقه تأسیسات و تجهیزات شهری

استفاده از این اراضی به منظور احداث تأسیسات شبکه‌های برق، آب، گاز، مخابرات، آتش‌نشانی، محل جمع‌آوری زباله، و نیز موارد زیر بلامانع است:

-فضای سبز -پمپ بنزین و جایگاه‌های توزیع سوخت

-کارواش -ایستگاه‌های اتوبوس، مینی‌بوس شهری، سواری خط ویژه

-ایستگاه‌های بزرگ خدمات‌رسانی و مراکز امدادی -نیروگاه‌های برق

تبصره ۱: احداث و بهره‌برداری از ساختمان‌های اداری مربوط به سازمان‌های آب، برق، گاز، پست و مخابرات و فاضلاب و سایر سازمان‌های ذیربط در اراضی این کاربری مجاز است.

تبصره ۲: احداث و بهره‌برداری گورستان، کشتارگاه، محل دفن زباله، تصفیه‌خانه، فاضلاب و نظایر آن‌ها در اراضی این کاربری در داخل محدوده شهر ممنوع است.

تبصره ۳: احداث و بهره‌برداری از پمپ بنزین در اراضی این کاربری مطابق ضوابط و مقررات فنی وزارت نفت مجاز است.

تبصره ۴: استقرار تأسیسات و تجهیزات مربوط به آب و برق و گاز و تلفن و... با رعایت ضوابط و مقررات فنی و تأیید شهرداری باید همراه باشد.

۴-۱-۱-۱۶- منطقه آموزش عالی، تحقیقات و فناوری

استفاده از این اراضی به منظور کاربری آموزش عالی پیش‌بینی شده است. به عبارتی دیگر تمامی مراکز آموزشی که ادامه تحصیل در آن نیاز به در دست داشتن مدرک پایان تحصیلات متوسطه داشته و تحت پوشش

www.shahrsazionline.com

وزارت علوم تحقیقات و فن‌آوری، وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی و یا سایر مؤسسات ارائه کننده آموزش عالی باشد، در این منطقه قرار دارد. موارد مجاز استفاده از زمین با کاربری آموزش عالی شامل موارد زیر است:

- احداث و بهره‌برداری از واحدهای تحقیقاتی، پژوهشی، کارگاهی و... وابسته به مرکز آموزش فنی-حرفه‌ای، مرکز تربیت معلم، مدرسه علمیه و...
- احداث و بهره‌برداری از واحدهای تحقیقاتی، پژوهشی، کارگاهی و... وابسته به مراکز آموزش عالی
- احداث و بهره‌برداری از خوابگاه‌های دانشجویی وابسته به مراکز آموزش عالی
- احداث و بهره‌برداری از ساختمان‌های اداری وابسته به مراکز آموزش عالی
- علاوه بر عملکردهای گفته شده احداث مراکز آموزشی زیر نیز در این زمین‌ها بلامانع است:
- دبیرستان‌های پیش‌دانشگاهی و کار و دانش
- مراکز آموزش فنی‌حرفه‌ای

۴-۱-۱-۱۷- حرایم

استفاده از این اراضی به منظور فضای سبز و گذراندن اوقات فراغت نظیر پارک‌های شهری و فضاهای باز تفریحی، مشروط به رعایت مواد حریم قانونی بلامانع است.

۴-۱-۲- مقررات تفکیک زمین

۴-۱-۲-۱- اراضی مسکونی

لازم به ذکر است که میانگین مساحت قطعات مسکونی ۳۰۸ مترمربع در وضع موجود می باشد. همچنین در ضوابط طرح هادی شهر نیز حداقل تفکیک ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع بر حسب نوع تراکم منظور شده است.

با توجه به افزایش قیمت زمین در سالهای اخیر و تقاضای شهروندان نسبت به کاهش حداقل مساحت قطعات تفکیکی این حد نصاب در طرح جامع ۲۰۰ مترمربع منظور می‌گردد.

الف–ضوابط تفکیک:

– هر یک از قطعات زمین تفکیک شده باید حداقل به یک گذرگاه با عرض ۶ متر یا بیشتر دسترسی داشته باشد.

– حداقل اندازه قطعات تفکیکی مسکونی در سطح شهر ۲۰۰مترمربع است.

– صدور پروانه ساختمانی برای قطعاتی که به اعتبار طرح هادی قبل تفکیک و سند و پروانه ساخت دریافت نموده‌اند ولی مساحت آن‌ها کمتر ازحد نصاب فوق می‌باشد ، طبق ضوابط طرح قبلی بلامانع است.

– چنانچه مساحت قطعه زمین مضرب کاملی از حداقل تفکیک مجاز مندرج در جدول شماره ۲ نباشد، مساحت یکی از قطعات باقی‌مانده در صورتی‌که حداکثر ۱۰٪ کمتر از حد نصاب تفکیکی مجاز در آن منطقه باشد، تفکیک آن بلامانع است.

– قطعاتی که در دوربرگردان قرار می‌گیرند به اندازه مساحت واقع شده در اضافه عرض دوربرگردان می‌توانند کمتر از حد نصاب تفکیک مربوطه باشند.

– حد نصاب تفکیک قطعات پس از رعایت برهای اصلاحی محاسبه می‌گردد.

– تفکیک اراضی به طور کلی باید به ترتیبی باشد که موجب از بین رفتن اشجار نگردد و ساخت و ساز در آن‌ها در کیفیت مطلوب امکان‌پذیر شود.

– تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور بلامانع است.

– نسبت عرض به طول هر قطعه مسکونی از ۱ به ۳ نباید بیشتر باشد.

– محوطه مشاع ساختمان‌های مسکونی غیر قابل تفکیک است.

– در پلاک‌هایی که خط مرز محدوده شهر و یا نقاط ممنوعه اعم از حریم و یا طرح‌های مختلف آن‌را قطع می‌کنند، برای قسمتی که داخل محدوده شده و یا خارج از نقاط ممنوعه می‌باشد، تفکیک براساس ضوابط و مقررات مربوط به کاربری‌های همجوار همان پلاک یا پلاک‌های همجوار بلامانع است.

– چنانچه در داخل محدوده هر یک از محلات شهر، قطعات موجود و یا ساخته شده کوچکتر از حد نصاب تفکیک آن منطقه باشد، ضوابط و مقررات ساختمانی شامل تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و... آن منطقه، شامل آن

www.shahrsazionline.com

قطعات نیز می‌گردد.

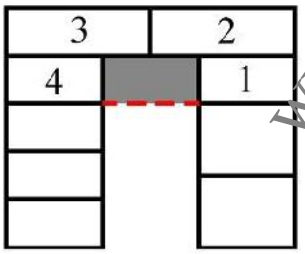
- در اجرای طرح‌های مصوب شهری، اگر قطعه زمینی پس از اجرای طرح از ۷۵ مترمربع کمتر شود و همچنین کلیه قطعات با عرض کمتر از ۸ متر، ممنوع است و این اراضی باید با ملک مجاور تجمیع شوند . و در قطعات با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع و بیشتر از ۷۵ مترمربع حداکثر تراکم مجاز ۱۲۰ درصد است.

ب : ضوابط مربوط به تجمیع

- به منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و بالاخص نوسازی و بهسازی بافت فرسودهٔ هسته مرکزی شهر و تشویق شهروندان به تجمیع قطعات، افزایش تراکم پایه قطعه حاصل از تجمیع به شرح زیر می‌باشد:

- به ازای تجمیع ۲قطعه، ۱۰ درصد تراکم ساختمانی پایه به عنوان تشویق افزوده می‌گردد
- به ازای تجمیع ۳ قطعه، ۲۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه افزوده می‌گردد
- به ازای تجمیع ۴ قطعه، ۳۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه افزوده
- به ازای تجمیع ۵ قطعه و بیشتر تراکم ساختمانی پایه به ۱۰۰ درصد افزایش خواهد یافت.
- در صورت تجمیع قطعات انتهای معابر، واگذاری معبر و تجمیع آن با قطعات مذکور مجاز است.
- بخش خاکستری بخشی از معبر است که در صورت تجمیع چهار قطعه آخر می تواند به قطعات ملحق شود.

تجمیع و تفکیک برای اصلاح معابر و شکل قطعات بلامانع است و حد مساحت قطعات می تواند با توجه به مساحت تفکیکی های قبل از تجمیع، معین گردد.



ج–ضوابط سطح اشغال و تراکم ساختمانی:

پلاک‌هایی که درقالب ضوابط و مقررات ساختمانی منفرد سازی قرارمی‌گیرند با توجه به ویژگی‌های همسان بافت شهری و با توجه به عرض شبکه معابر که جهت دسترسی به پلاک مورد استفاده قرار می گیرد و مساحت قطعه منطقه بندی شده است که عبارتست از:

www.shahrsazionline.com

جدول شماره (۲): ضوابط تفکیک و تراکم طرح جامع شهر رامیان

حداقل تفکیک	مساحت قطعات	عرض معبر	حداکثر طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداقل فضای باز(مترمربع)
۲۰۰	۲۰۰-۵۰۰	x<۸	دو طبقه	٪۶۰	۱۲۰	۲۵
		۸≤x<۱۶	سه طبقه	٪۶۰	۱۸۰	
		x≥۱۶	*چهار طبقه	٪ ۶۰	۲۰۰*	
	۵۰۰و بیشتر	x<۸	دو طبقه	٪۶۰	۱۲۰	
		۸≤x<۱۶	سه طبقه	٪۶۰	۱۸۰	
		x≥۱۶	چهار طبقه	٪۶۰	۲۴۰	

* مشروط به کاهش حداکثر سطح اشغال تا ۵۰٪.

- -تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی مجاز در مناطق مسکونی مطابق جدول شماره ۲ می‌باشد.

- سطح پیلوت‌ها و زیرزمین‌ها مشروط بر اینکه به منظور ورودی، پارکینگ، تأسیسات و انباری استفاده شود به عنوان بخشی از تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.

- سطح نیم طبقه‌ها جزء سطح زیر بنا محسوب می‌گردد.

- تذکر : تراکم پایه عبارتست از حداقل تراکمی است که هر زمین می تواند با توجه به ویژگیهای قطعه و معبر همجوار بپذیرد، تراکم پایه در شهر رامیان ۶۰ درصد تعیین می گردد.

- توضیحات :

۱- تراکم ساختمانی مجاز برای املاکی که به واسطه تعریض معابر، بخشی از آنها تعریض گردیده است ، بر اساس مساحت زمین قبل از تعریض محاسبه می گردد ، لیکن سطح اشغال مجاز بر اساس مساحت زمین بعد از رعایت برهای اصلاحی محاسبه و منظور می گردد .

۲- سطح زیربنای واحدهای مربوط به مشاغل خانگی حداکثر ۲۰ درصد زیربنای هر واحد می باشد . بدیهی است سطح زیربنای این واحدها مشمول پرداخت عوارض ویژه تجاری با توافق شهرداری خواهد شد . مشاغل خانگی مانند مطب پزشک ، آرایشگاه ، دوزندگی ، تدریس خصوصی ، کارگاه صنایع دستی و موارد مشابه.

۳- در مواردی که واحدهای مربوط به مشاغل خانگی در حوزه اراضی مسکونی و به صورت مشترک احداث می شود، بایستی فضاهای مسکونی دارای دسترسی مستقیم به معابر بوده و همچنین در رابطه با فضای باز قطعه

www.shahrsazionline.com

زمین باشد.

تبصره یک –چنانچه ملکی در کاربری مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمانهای دولتی یا مدارس غیر انتفاعی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه ملک مذکور و ارائه مدارک لازم دارای کاربری مسکونی می گردد .

- تراکم ویژه مسکن مهر

این تراکم برای اراضی پیش‌بینی شده در جنوب شهر جهت احداث مسکن مهر در نظرگرفته شده است. تفکیک و احداث بنا در این پهنه تراکمی تابع ضوابط مشخص شده از سوی وزارت راه و شهرسازی برای مسکن مهر می‌باشد. طرح اراضی مزبور از جمله ضوابط و مقررات آن، باید به تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط برسد.

www.shahrsazionline.com

۴–۱–۲–۲– منطقه اراضی آموزشی و آموزش عالی، تحقیقات و فناوری

حداقل اندازه قطعات آموزشی در مقاطع مختلف آموزشی به شرح زیر است:

- مهد کودک و کودکستان

حداقل مساحت زمین برای استفاده مهدکودک و کودکستان برابر ۷۵۰ مترمربع در بخش‌های توسعه آتی و ۵۰۰ مترمربع در بافت پر خواهد بود.

- دبستان و راهنمایی

حداقل مساحت زمین برای استفاده دبستان و راهنمایی برابر ۲۰۰۰ مترمربع در بخش‌های توسعه آتی و ۱۰۰۰ مترمربع در بافت پر و فشرده مسکونی خواهد بود.

- دبیرستان و هنرستان

حداقل مساحت زمین برای استفاده دبیرستان برابر ۴۵۰۰ مترمربع در بخش‌های توسعه آتی و ۳۵۰۰ مترمربع در بافت پر خواهد بود.

- آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه‌ای

استفاده‌های آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه‌ای تابع ضوابط و مقررات وزارت علوم تحقیقات و فناوری و

وزارت کار و امور اجتماعی بوده و می‌بایست حداقل معیار ممکن در تفکیک قطعات منطقه آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه‌ای و سایر ضوابط و مقررات مربوطه رعایت گردد.

تبصره۱: رعایت استانداردها و کلیه ضوابط و مقررات مربوط به سازمان های ذیربط در خصوص احداث واحدهای آموزشی الزامی می باشد.

۴-۱-۲-۳- منطقه اراضی درمانی

حداقل اندازه قطعه زمین برای کاربری درمانی در حد محلات و نواحی مطابق ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی خواهد بود. در هر صورت حداقل مساحت قطعه زمین برای کاربری های بهداشتی، درمانی و بهزیستی در حد محلات ۵۰۰ مترمربع و در سطوح بالاتر ۱۰۰۰ مترمربع است. کاربری های درمانی و بهزیستی مشخص شده در طرح جامع مجاز به تفکیک زمین نمی باشند.

۴-۱-۲-۴- اراضی مسکونی- تجاری

حداقل مساحت تفکیک اراضی این منطقه برای استفاده مسکونی منطبق بر حد نصاب تفکیکی اراضی مسکونی همجوار می‌باشد و در صورت تغییر کاربری به تجاری- خدماتی، منطبق بر حد نصاب تفکیک کاربری تغییر یافته مربوطه می‌باشد.

این کاربری شامل ساختمانی‌هایی می‌گردد که دارای کاربری تجاری در طبقه همکف و مسکونی در طبقات فوقانی است و بیشتر در مجاورت شبکه‌های اصلی احداث می‌گردند.

در این کاربری، احداث واحدهای تجاری صرفاً در طبقه همکف، آن هم حداکثر با ۲۰ درصد سطح قطعه مالکیت در محورهای بیش از ۱۲ متر بلامانع است.

۴-۱-۲-۵- اراضی خدمات تجاری

تجاری-خدماتی خطی: به آن دسته از فعالیت‌های تجاری- خدماتی اطلاق می‌گردد که واحدهای آن به‌صورت خطی

www.shahrsazionline.com

درطول یک معبر شکل می‌گیرند در این دسته حداقل تفکیک هر واحد تجاری معادل۲۴مترمربع با حداقل عرض ۳ متر و حداقل عمق ۶ متر تعیین می‌گردد

تجاری-خدماتی متمرکز:فعالیت‌های تجاری متمرکز به فضاهایی اطلاق می‌گردد که واحدهای تجاری-خدماتی به‌صورت مجاور و یا روبروی هم در سطح پلاک که دارای عمق کافی (حداقل ۱۲ متر) هستند و در یک طبقه و یا بیشتر احداث می‌گردند، می‌باشد (پاساژ و مانند آن).

در این دسته، حداقل تفکیک زمین ۴۰۰ مترمربع و حداقل تفکیک هر واحد تجاری-خدماتی معادل ۱۲ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر تعیین می‌گردد (۵ درصد واحدهای تجاری-خدماتی در یک مجتمع می‌تواند از این حداقل، کمتر باشد).

تبصره:صدور پروانه ساختمانی برای واحدهای تجاری-خدماتی متمرکز (پاساژ و مانند آن) با عملکرد فرامحله‌ای تنها در محورهای استقرار خدمات برون محله‌ای و شهری مجاز است.

کاربری مختلط: کاربری مختلط به آن دسته از بناها گفته می‌شود که دربر گیرنده فعالیت‌های مختلف تجاری، فرهنگی، ورزشی، اداری و... باشد و به‌صورت یک مجموعه احداث گردند این فعالیت‌ها می‌توانند در یک طبقه و یا بیشتر در یک بنا متمرکز گردند. حداقل تفکیک در این دسته همچون تجاری- خدماتی متمرکز می‌باشد.

تبصره:صدور پروانه ساختمانی کاربری مختلط تنها در محورهای استقرار خدمات برون محله ای و شهری مجاز است.

۴-۱-۲-۶- اراضی اداری ـ انتظامی

تفکیک اراضی برای مصارف اداری براساس حداقل ۴۰۰ مترمربع در رده ناحیه و ۶۰۰ مترمربع در رده عملکرد شهر مجاز می‌باشد. در این زمینه توصیه می‌شود که مراکز اداری به‌صورت مجتمع و در کنار هم ایجاد شوند تا از فضای باز بیشتر و دسترسی ساده‌تر برخوردار گردند.

اراضی انتظامی با توجه به سرانه‌ها و سطوح مورد نیاز در شهر رامیان دیده شده است و تفکیک آن‌ها بر اساس مقیاس عملکردی از حداقل ۱۰۰۰ مترمربع به بالا می‌باشد.

۴-۱-۲-۷- اراضی پارک و فضای سبز

تفکیک اراضی مربوط به پارک‌ها و فضای سبز و تفریحی مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث پارک و فضای

www.shahrsazionline.com

سبز و تفریح‌گاه مربوط به آن در سطح محله ۱۰۰۰ مترمربع، در سطح ناحیه ۲۵۰۰ مترمربع و در سطح شهری برابر ۵۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

تبصره ۱: احداث فضاهای سبز در مقیاس واحدهای همسایگی در بخش‌های پر و ساخته شده شهر رامیان به مساحت ۲۰۰ مترمربع و در مناطق جدیدالاحداث در هنگام تفکیک قطعات در اراضی با کاربری مسکونی به مساحت ۴۰۰ مترمربع پیشنهاد می‌گردد. بدیهی است اختصاص کاربری فوق به عنوان سهم شهرداری رامیان از تفکیک مذکور محسوب خواهد گردید.

تبصره ۲: شکل قطعه زمین فضای سبز عمومی و پارک محدودیتی ندارد.

۴-۱-۲-۸- اراضی ورزشی

تفکیک این اراضی به جز برای فضای ورزشی مجاز نیست. برای استفاده‌های ورزشی در سطح ناحیه، حداقل مساحت زمین برابر ۱۰۰۰ مترمربع و در سطح شهر ۳۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد. ضمن این‌که اراضی مورد نیاز عملکرد ورزشی در سطوح مختلف محله‌ای تا شهری با توجه به سرانه مورد نیاز در طرح جامع، در موقعیت‌های مناسب پیش‌بینی گردیده است.چنانچه براساس ضوابط سازمان تربیت بدنی و تأیید آن اداره برای برخی فعالیت‌های ورزشی سطوح کمتری مورد تأیید قرار گیرد. زمین‌های دارای کاربری ورزشی منحصراً برای آن کاربری قابل تفکیک به مساحت‌های کمتر می‌باشد.

تبصره:در تفکیک اراضی ورزشی باید نسبت طول به عرض به‌گونه‌ای باشد که امکان استفاده از آن برای فعالیت‌های ورزشی مقدور باشد.

تبصره۱ : رعایت استانداردها و کلیه ضوابط و مقررات مربوط به سازمان های ذیربط در خصوص احداث واحدهای ورزشی الزامی می باشد.

۴-۱-۲-۹- اراضی فرهنگی ـ هنری

تفکیک زمین‌هایی که در طرح کاربری زمین به این کاربری اختصاص یافته‌اند، به جز برای استفاده از فضاهای این کاربری‌ها مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث مراکز فرهنگی بر اساس الگوی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود. مشروط بر این‌که از حداقل ۵۰۰ مترمربع در مقیاس ناحیه و ۲۵۰۰ مترمربع در مقیاس شهر برای کاربری فرهنگی کمتر نباشد.

www.shahrsazionline.com

تبصره۱: رعایت استانداردها و کلیه ضوابط و مقررات مربوط به سازمان های ذیربط در خصوص احداث واحدهای فرهنگی و هنری الزامی می باشد.

۴-۱-۲-۱۰- اراضی مذهبی

تفکیک زمین‌هایی که در طرح کاربری زمین به این کاربری اختصاص یافته‌اند، به جز برای استفاده از فضاهای این کاربری‌ها مجاز نیست.

۴-۱-۲-۱۱- اراضی تفریحی – توریستی

حد نصاب تفکیک اراضی عملکرد اقامتی در این بخش در مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع و در مقیاس شهر ۱۰۰۰ مترمربع است.

تبصره ۱: استفاده از اراضی دارای مساحت کمتر از حد نصاب‌های فوق (که پیشتر تفکیک شده‌اند) برای عملکرد اقامتی با حداکثر تراکم ساختمانی ۱۸۰ درصد بلامانع است. تفکیک مجدد این اراضی ممنوع است.

جانمایی کاربری‌های گردشگری در مقیاس ناحیه و شهر به هیچ وجه نمی‌تواند در درون یک محله باشد و تنها در محورهای استقرار خدمات برون محله ای و شهری مجاز است.

تبصره ۲:کلیه کاربری های زیرمجموعه تفریحی و توریستی علاوه بر رعایت قوانین شهری بایستی منطبق بر ضوابط و قوانین سازمان میراث فرهنگی،صنایع دستی و گردشگری و سازمان فرهنگ و ارشاد اسلامی و رعایت استانداردهای مربوط به آن می باشد.

۴-۱-۲-۱۲- اراضی حمل‌ونقل و انبارداری (و پارکینگ)

احداث و توسعه پایانه‌های اصلی همچون مسافربری بین شهری و راه‌آهن تابع ضوابط و مقررات راه و ترابری است. حداقل مساحت تفکیک برای عملکرد پارکینگ عمومی و انبارها ۱۰۰۰ مترمربع خواهد بود. در تفکیک اراضی فوق باید ضوابط مربوط به معابر رعایت گردد و هر یک از واحدهای مربوطه نیز از دسترسی کافی و مناسب به شبکه ارتباطی (حداقل جمع و پخش‌کننده) برخوردار باشند.

www.shahrsazionline.com

۴-۱-۲-۱۳- اراضی صنعتی

- اراضی صنایع غیر مزاحم

تفکیک زمین‌هایی که در پهنه‌بندی کاربری زمین، صنعتی بوده و در داخل محدوده شهر قرار دارد، تنها برای ایجاد فعالیت‌های صنعتی گروه الف تعیین می‌شود. حداقل اندازه قطعات تفکیکی برابر ۳۰۰ مترمربع می باشد. این حداقل در شرایطی با توجه به نوع فعالیت با تصویب مراجع ذی صلاح می تواند کاهش یابد.

۴-۱-۲-۱۴- اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری

تفکیک این اراضی با در نظر گرفتن معیارهای دستگاه‌های ذیربط و با رعایت حداقل معیار تفکیک مربوط به هر یک از استفاده‌های مجاز در این منطقه بلامانع خواهد بود.

www.shahrsazionline.com

۴-۱-۳- ضوابط ساختمانی(نحوه استقرار ، ارتفاع و احداث بنا و ...)

۴-۱-۳-۱- ضوابط ساختمانی اراضی مسکونی

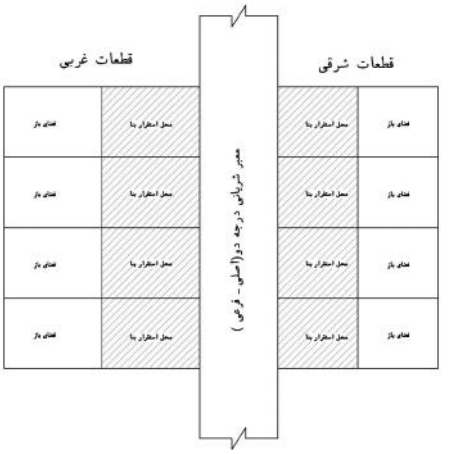
اراضی مسکونی در طرح جامع شهر رامیان، در پهنه مسکونی جای گرفته‌اند. باتوجه به این موضوع ضوابط مقررات ساختمانی در اراضی مسکونی به شرح ذیل می‌باشد.

- محاسبه ضوابط پلاک‌هایی که مشمول تعریض می‌شوند بر اساس ابعاد قبل از تعریض صورت می‌گیرد.
- احداث بنای مسکونی در قطعات شمالی- جنوبی در شمال زمین و در قطعات شرقی- غربی در قسمت غرب زمین مجاز است؛ و رعایت حداقل فاصله اشرافیت ۸ متر برای دو واحد در دو قطعه روبرو هم از مجاورت عرصه الزامی می باشد.
- رعایت ۴ متر اشرافیت از انتهای عرصه قطعات مسکونی الزامی است در صورت عدم وجود بازشو رعایت فاصله ۲ متر از انتهای عرصه قطعات مسکونی بلا مانع می‌باشد.
- حداکثر ارتفاع ساختمان برای ۴ طبقه روی زیرزمین از سطح زمین ۱۳/۸۰ متر و برای ۴ طبقه روی پیلوت ۱۵/۴۰ متر،۳ طبقه روی زیرزمین از سطح زمین ۱۰/۶۰ متر و برای ۳ طبقه روی پیلوت ۱۲/۲۰ متر، ۲ طبقه روی زیرزمین از سطح زمین ۷/۴۰ متر و برای ۲ طبقه روی پیلوت ۹/۰۰ متر از بر و کف مجاور خواهد بود.
- حداقل ۱۰ درصد از فضای باز پلاک‌ها باید به احداث فضای سبز خصوصی (باغچه و مانند آن) اختصاص یابد و صدور پایان کار منوط به رعایت فضای سبز می‌باشد؛
- تأمین پارکینگ در تمامی قطعات مسکونی که دارای دسترسی سواره بوده، اجباری و به ازای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ تأمین گردد.
- احداث زیرزمین در قطعات مالکیت به منظور استفاده از آن جهت تأمین پارکینگ، موتورخانه و انباری بلامانع است.
- ارتفاع زیرزمین با رعایت حداقل ۲/۲ متر بوده و نورگیری آن نباید بیش از یک متر بیشتر باشد.
- احداث پیلوت با حداقل ارتفاع ۲/۳۰ متر و حداکثر ۲/۶۰در طبقه همکف مجاز می‌باشد.
- آن قسمت از پیلوت که برای انباری، پارکینگ، تأسیسات می‌باشد جزو تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.

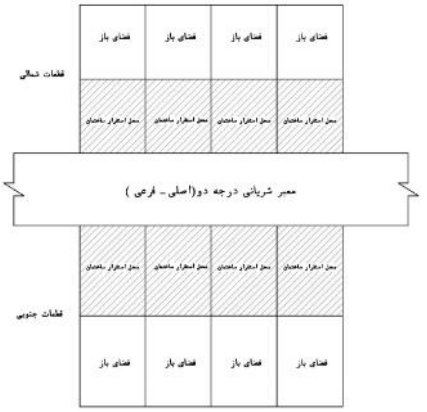
www.shahrsazionline.com

- پیلوت و زیرزمین (در صورت وجود) جزو تعداد طبقات منظور نمی‌شود.
- هر پلاک می‌تواند یک دسترسی سواره (اتومبیل‌رو) داشته باشد و چنانچه بر پلاک بیش از ۲۵ متر باشد، می‌تواند دو در ورودی سواره که حداقل فاصله‌های آن‌ها ۱۰ متر باشد، داشته باشد.
- کلیه فضاهای اصلی ساختمان شامل اتاق‌ها، آشپزخانه و راه‌پله باید نورگیری و تهویه مناسب داشته باشد.
- احداث پاسیو به داخل حیاط و یا معابر مجاور با رعایت ضوابط عدم اشراف با احداث کف پنجره حداقل ۳۰ سانتی‌متر بلامانع است.
- استقرار بنا در قطعه باید با فاصله حداقل ۱/۲۰۰ ارتفاع ساختمان از حصار قطعه در اطراف آن باشد.
- رعایت کلیه مباحث ضوابط و مقررات ملی ساختمان از جمله مبحث ۱۹ و آئین نامه ۲۸۰۰ و... در طرح ها الزامی می باشد.
- با توجه به نحوه تفکیک قطعه، محل قرارگیری بنا در پلاکهایی که صرفاً در امتداد محورهای شریانی درجه دو(فرعی و اصلی) قرار دارند، به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا می‌باشد. در بقیه پلاکها، بنا (اعیان) در قسمت شمال یا غرب پلاک و فضای باز (عرصه) در قسمت جنوب یا شرق قرار می‌گیرد.

www.shahrsazionline.com

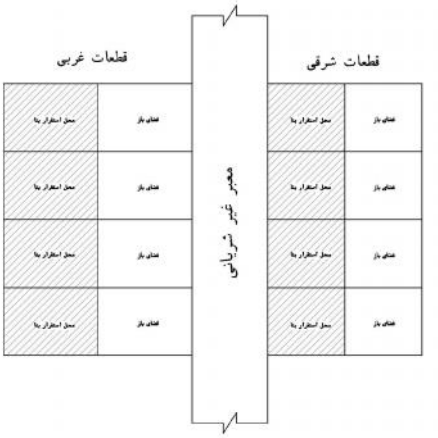


نحوه استقرار بنا در قطعات شرقی- غربی واقع در بر معابر با عملکرد شریانی درجه دو (اصلی و فرعی)

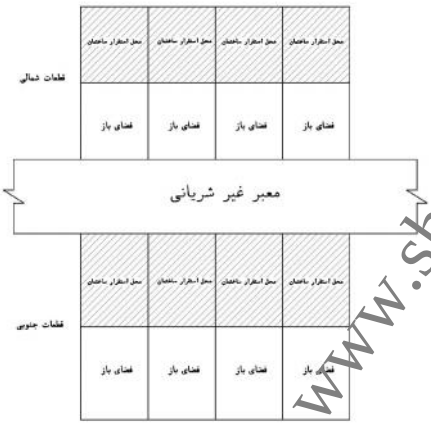


نحوه استقرار بنا در قطعات شمالی- جنوبی واقع در بر معابر با عملکرد شریانی درجه دو (اصلی و فرعی)

نحوه استقرار بنا در قطعات شرقی- غربی واقع در بر معابر غیرشریانی درجه دو با امتداد شمالی- جنوبی



نحوه استقرار بنا در قطعات شمالی- جنوبی واقع در بر معابر غیرشریانی درجه دو با امتداد شرقی- غربی



www.shahrsazionline.com

محاسبه سطح زیر بنای مفید ساختمان به شرح زیر اعلام می‌گردد:

- به غیر ازسطوح ساخته شده مجاز در زیرزمین، کلیه سطوح ساخته شده جزو بنای مفیدمحسوب می‌گردد.
- چنانچه بالکن احداث گردد، بالکن‌های سه‌طرف بسته، دوسوم زیربنا، دوطرف بسته، یک‌دوم و سه‌طرف باز یک‌سوم زیربنا محسوب می‌گردد.

- ۴۰ مترمربع سرایداری در زیرزمین یا در پیلوت مجموعه‌های مسکونی[1] (آپارتمانی)، جزو مشاعات قلمداد شده و غیر قابل تفکیک است.
- مساحت آسانسور تا ۳ مترمربع به ازای هر واحد آسانسور جزو زیربنا محسوب نمی‌گردد.
- در صورتی که مساحت راه پله کمتر از ۱۶ مترمربع باشد، ۱/۲ (۵۰٪) مساحت آن جزء سطح اشغال محاسبه می شود. در صورت افزایش مساحت راه پله به بیش از ۱۶ مترمربع مازاد آن جزء سطح اشغال محاسبه نمی-شود.
- مساحت پارکینگ به ازای هر اتومبیل، تا ۲۵ مترمربع جزو زیربنا محسوب نمی‌گردد.
- مساحت انباری جزو زیربنا و سطح اشغال محسوب می‌گردد.
- مساحت موتورخانه تا ۱۵ مترمربع جزو زیربنا محسوب نمی‌گردد.
- مساحت نورگیری‌های اصلی تا ۱۲ مترمربع و نورگیر آشپزخانه و سرویس‌های بهداشتی تا ۶ مترمربع جزو زیربنا محسوب نمی‌گردد.

چنانچه مالک نخواهد تمام تراکم ساختمانی مجاز را در یک قسمت قطعه زمین (مطابق ضابطه) بنا نماید، می‌تواند بقیه تراکم مجاز را در اضلاع دیگر زمین به‌صورت یک یا چند بنای مستقل و در ۱ طبقه با رعایت موارد زیر بنا نماید.

- فضای باز باقیمانده حداقل ۳۵٪ مساحت کل زمین باشد.
- چنانچه بنای مورد نظر در بر گذر قرار گیرد، باعث جلوگیری از ورود خودرو به پارکینگ نشود.
- از بنای مورد نظر استفاده تجاری یا اداری امکان‌پذیر می‌باشد (البته به شرط رعایت سایر ضوابط).
- قبل از صدور پروانه ساختمان، چنانچه در نقشه هوایی املاک مورد درخواست آثاری از مسیل یا انهار دیده شود، باید از شرکت آب منطقه استعلام گردیده و در پروانه قید شود. در این صورت مالک ملزم به رعایت توصیه‌های شرکت مذکور است.
- پرونده املاکی که به هر علت، مساحت محدوده مورد تصرف مالک یا مالکین از مقدار اعلام شده در سند

۱. چنانچه در یک قطعه مالکیت، تعداد واحدهای مسکونی به ۴ واحد برسد، مجموعه مسکونی نامیده می‌شود. در این مجموعه هر واحد باید دسترسی مستقیم به فضاهای مشاع (راه‌پله، پشت‌بام، پارکینگ، حیاط و اتاق تأسیسات داشته باشد).

مالکیت بیشتر بوده و یا احتمال اینکه در گذشته مسیر جوی، نهر، مسیل، دره، گذر متروکه و یا موارد مشابه بوده باشد، قبل از هر اقدام جهت بررسی به واحد املاک شهرداری یا ادارات مسکن و شهرسازی، ثبت اسناد یا آب و فاضلاب ارسال و پس از آن صدور هرگونه گواهی (پروانه ساختمان، عدم خلاف پایان ساختمان) بلامانع است.

- در هر ساختمان موجود، به شرط رعایت حداکثر تراکم ساختمانی پیش‌بینی شده در این مجموعه برای یک‌بار احداث ۱ اشکوب اضافه مجاز است. خاطرنشان می‌سازد در صورتی که ساختمان قابل تقویت کردن باشد به نحوی که هیچگونه اشکالی برای ایستایی و استحکام آن به وجود نیاورد، احداث یک طبقه اشکوب اضافه مجاز است؛
- استفاده از تراکم مجاز طرح جامع محدود به مواردی است که ساختمان جدید احداث می‌شود و در ساختمان قدیمی احداث طبقات برای رسیدن به تراکم تعیین شده طرح تفصیلی مجاز نیست.
- اگر ساختمان موجود دو طبقه باشد، تأمین پارکینگ برای اشکوب اضافه الزامی است.
- در صورتی که مالکین خانه‌های مسکونی که مورد اشراف پنجره‌های ساختمان‌های مجاور قرار می‌گیرند، بخواهند حفاظی در محدوده حیاط ساختمان خود ایجاد کنند، این امر با رعایت اصول فنی و استفاده از مصالح سبک و مقاوم مجاز است.

۴-۱-۳-۲-ضوابط ومقررات ساختمانی راسته تجاری- خدماتی (محورهای خدمات برون محله ای و شهری)

راسته های تجاری - خدماتی

با توجه به این‌که محل و موقعیت دقیق استفاده‌های مجاز در این مراکز در طرح تفصیلی مشخص خواهد شد، بنابراین تا زمان تهیه طرح تفصیلی، استقرار خدمات محله‌ای و ناحیه‌ای در محدوده قابلیت تجاری در بر معابر استقرار خدمات برون محله ای و شهری که روی نقشه پیشنهادی مشخص گردیده است با رعایت ضوابط و مقررات و شرایط خاص هر یک از استفاده‌های مجاز در این محدوده بلامانع است، مشروط بر اینکه کاربری خدمات عمومی تثبیت شده نداشته باشند. در هر حال هرگونه استفاده غیرمسکونی از اراضی این مراکز که کاربری عمومی تثبیت شده ندارند با در نظر گرفتن استفاده‌های مجاز و ضوابط و مقررات و شرایط خاص استفاده‌های مجاز بلامانع است.

www.shahrsazionline.com

با توجه به اینکه اراضی این منطقه قابلیت استفاده تجاری و خدماتی را دارند[1]، در صورت استفاده تجاری و خدماتی از اراضی این منطقه براساس مفاد بند یک مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۶۶/۲/۷ در خصوص پرداخت عوارض قانونی برای استفاده تجاری و خدماتی از اراضی این منطقه، می‌بایست عوارض قانونی اضافه ارزش حاصل از استفاده تجاری و خدماتی از اراضی این منطقه در حق شهرداری رامیان پرداخت گردد.

تبصره۱: تراکم ساختمانی این کاربری حداکثر ۲۴۰ درصد در ۳ طبقه روی زیرزمین در معابر با عرض بیش از ۱۴ متر و کمتر از ۲۰ متر و حداکثر ۳۲۰ درصد در ۴ طبقه روی زیرزمین در معابر با عرض ۲۰ متر و بالاتر است.

تبصره۲: اگر از اراضی این منطقه، استفاده مسکونی گردد، ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری مسکونی در این محدوده رعایت خواهد شد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقه همکف در این منطقه، ۸۰٪ مساحت قطعه است، که در آن رعایت ۴ متر عقب ساخت از خیابان اصلی الزامی می باشد.
- استفاده از طبقه بالای همکف در این منطقه، خدماتی است.
- در صورت اختصاص زیرزمین به پارکینگ، استفاده آن پارکینگ تلقی خواهد شد. توصیه می‌گردد حتی‌الامکان زیرزمین قطعات با استفاده تجاری و خدماتی به پارکینگ اختصاص یابد.

ضوابط ساختمانی واحدهای تجاری ـ خدماتی به شرح ذیل می‌باشد:

- حداقل عرض یک واحد تجاری ۳ متر می‌باشد.
- ارتفاع واحدهای تجاری در طبقه همکف معادل حداقل ۳/۶۰ متر و حداکثر ۵/۵متر (مفید) و در طبقات فوقانی حداقل ۳/۶۰ متر و حداکثر ۴/۰۰ متر پیشنهاد می‌شود. ضمناً احداث نیم طبقه در طبقه‌ی همکف توسط مالک مجاز است. (به شرط تأمین دسترسی از داخل مغازه).
- احداث نیم‌طبقه در داخل واحد تجاری- خدماتی تا ۴۰ درصد بنا و رعایت حداقل ارتفاع ۳/۱ متر(از کف تجاری تا کف نیم طبقه) بلامانع است و مالک باید عوارض مربوط را به شهرداری پرداخت نماید .

---

۱. همانطور که پیش از این ذکر شده، ۳۰ درصد پهنه مسکونی – خدماتی در طرح جامع پیشنهادی مختص کاربری‌های خدماتی بوده و الباقی شامل کاربری مسکونی و شبکه معابر می‌باشد.

- تامین پارکینگ به ازای هر واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تامین یک پارکینگ و در مساحت های بیش از ۵۰ مترمربع تا هر ۳۰ مترمربع افزایش سطح تجاری، تامین یک پارکینگ دیگر الزامی می باشد.
- کلیه سطوح خارجی ساختمان که در معرض دید هستند، باید نماسازی شود.
- بازسازی و نوسازی واحدهای تجاری موجود با سطح زیربنای فعلی آن، پس از رعایت تعریض گذر و سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.

واحدهای تجاری متمرکز (پاساژ و مانند آن)

تراکم ساختمانی این کاربری حداکثر ۲۴۰ درصد در ۳طبقه روی زیرزمین در معابر با عرض بیش از ۱۶ متر و کمتر از ۲۰ متر و حداکثر ۳۲۰ درصد در ۴ طبقه روی زیرزمین در معابر با عرض ۲۰ متر و بالاتر است.

- حد نصاب تفکیک واحدهای تجاری در مجموعه تجاری متمرکز نباید از ۱۲ مترمربع (عرض حداقل ۳متر) کمتر باشد وحداقل عرض راهرو بین دو واحد تجاری مقابل درطبقه همکف۵ متر و درطبقات ۳ متر پیشنهادمی‌گردد.
- احداث نیم‌طبقه در داخل واحد تجاری- خدماتی تا ۴۰ درصد بنا و رعایت حداقل ارتفاع ۳/۱۰ متر(از کف تجاری تا کف نیم طبقه) بلامانع است و مالک باید عوارض مربوط را به شهرداری پرداخت نماید.
- تامین پارکینگ به ازای هر واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تامین یک پارکینگ و در مساحت های بیش از ۵۰ مترمربع تا هر ۳۰ مترمربع افزایش سطح تجاری، تامین یک پارکینگ دیگر الزامی می باشد.
- ارتفاع مجاز این واحدها مانند واحدهای خطی می‌باشد.
- عرض راه‌پله به‌صورت یک طرف شیب، حداقل ۲ متر و به‌صورت دو شیب ۱/۵ متر در نظر گرفته شود.
- احداث پله فرار و آسانسور برای مجموعه‌های بیش از ۴ طبقه الزامی است.
- احداث زیرزمین در طبقات متعدد به هر میزان صرفاً جهت تأمین پارکینگ و بارانداز مجاز می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف معادل ۸۰ درصد تعیین می‌گردد.
- کلیه مواد آیین‌نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجموعه‌های تجاری الزامی است.
- به غیر از سطح اختصاص یافته به پارکینگ در زیرزمین، کلیه سطوح ساخته شده در طبقه همکف و فوقانی به عنوان سطح زیربنا و جزو تراکم محسوب می‌گردد.

www.shahrsazionline.com

نقشه محل استقرار تجاری

www.shahrsazionline.com

۴-۱-۳-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی در منطقه آموزشی و آموزش عالی

ساخت و ساز در اراضی آموزشی براساس ضوابط گروه نوسازی و تجهیز مدارس می‌باشد. علاوه بر آن ضوابط زیر نیز باید رعایت گردد:

- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف در مقطع دبستان، ۵۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع دو طبقه. در مدارس راهنمایی و دبیرستان، ۴۰٪ مساحت زمین تا ارتفاع ۳ طبقه تعیین می‌گردد و حداکثر زیربنای مجاز در طبقات ۱۵۰ درصد می‌باشد.

تبصره ۱: در شرایط خاص، ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات لازم مربوطه، در صورت موافقت مراجع ذی-صلاح قانونی، امکان افزایش هر یک از تراکم‌های ساختمانی آن وجود دارد.

- ارتفاع مفید هر طبقه حداقل ۳/۲۰ متر و حداکثر ۳/۶ متر و ارتفاع حداقل پیلوت ۲/۳۰ و حداکثر ۲/۶۰ است. ضخامت سقف هر طبقه حدود ۳۰ تا ۴۰ سانتی‌متر است.

- عقب ساخت به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایل نقلیه عمومی در هنگام احداث بنا الزامی است.

در مورد اراضی آموزش عالی، ساخت و ساز با رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ، آموزش عالی و تصویب آن در مراجع ذیصلاح بلامانع خواهد بود. با این‌حال رعایت شرایط زیر الزامی است:

- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی با کاربری آموزش عالی ۲۰۰ درصد است.

- حداکثر ضریب اشغال در اراضی کاربری آموزش عالی ۴۰ درصد است.

تبصره ۱: حداقل وسعت حیاط مرکزی اصلی به‌صورت یکپارچه نباید از ۴۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.

- حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع مفید هر طبقه در اراضی کاربری آموزش عالی باید در مراجع ذیصلاح و قانونی به تصویب برسد.

۴-۱-۳-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی منطقه درمانی

- در استفاده‌های درمانی، ساخت و ساز تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی است.

www.shahrsazionline.com

- در احداث ساختمان عقب ساخت به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است.

- حداکثر تراکم ساختمانی برای درمانگاه‌ها، مراکز بهداشتی و درمانی ناحیه‌ای، کلینیک‌ها و برای سایر عملکردهای کاربری درمانی ۲۰۰ درصد است.

- حداکثر ضریب سطح اشغال برای بیمارستان‌ها و زایشگاه‌ها و درمانگاه‌ها و مراکز بهداشتی و درمانی و کلینیک و نظایر آن‌ها ۶۰ درصد است.

- ارتفاع مفید هر طبقه در ساختمان‌های درمانی ۳ متر و حداکثر اندازه آن ۴/۸ متر است.

تبصره: سالن‌های اجتماعات و نمایش و نظایر آن‌ها مشمول این محدودیت نمی‌شود.

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی در مورد ساخت و بهره‌برداری از ساختمان‌های کاربری درمانی الزامی است و صدور پروانه ساخت مستلزم ارائه تأییدیه از این وزارتخانه می‌باشد.

- در بناهای درمانی استفاده از نور طبیعی برای اتاق‌های بستری، اتاق‌های معاینه، اتاق‌های اداری و محل‌های پر تردد اصلی الزامی است.

تبصره: این الزام شامل فضاهایی (مانند سالن نمایش و اجتماعات) نمی‌شود که عملکرد آن‌ها چنین ایجاب نمی‌کند.

- علاوه بر پله، آسانسور با ظرفیت و تعداد کافی باید در ساختمان‌های درمانی منظور شود.

www.shahrsazionline.com

۴-۱-۳-۵- ضوابط و مقررات ساختمانی منطقه اداری و انتظامی

- حداکثر زیربنای مجاز در طبقه همکف ۵۰ درصد سطح کل زمین است.

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز اراضی این منطقه ۲۰۰٪ مساحت کل زمین است.

- در احداث ساختمان، عقب ساخت به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است.

- طرح اراضی اداری که به‌صورت مجتمع طراحی می‌گردند، باید به تأیید مراجع ذیصلاح و قانونی برسد.

- حداکثر تعداد طبقات در ساختمان‌های اراضی کاربری اداری ۴ طبقه است

تبصره ۲: فضاهای مانند سالن اجتماعات مشمول محدودیت ارتفاع برای طبقه نیستند.

۴-۱-۳-۶- ضوابط و مقررات ساختمانی منطقه فرهنگی و هنری

مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و میراث فرهنگی خواهد بود. با این حال رعایت نکات زیر الزامی است:

- فضاهای اصلی ساختمان‌های فرهنگی باید نور و تهویه مستقیم داشته باشند.

تبصره:رعایت این ضابطه در فضاهایی مانند سالن نمایش، آمفی‌تئاتر، سالن سمینار و نظایر آن‌ها که عملکرد فضا ایجاب نمی‌کند، لزومی ندارد.

تبصره:احداث سرپوشیده سبک بدون استفاده از مصالح بنایی برای حفاظت تأسیسات در روی بام مجاز است.

- حداکثر تراکم ساختمانی در ساختمان‌های فرهنگی ۲۰۰ درصد است.
- در صورت مجاورت با پلاک مسکونی، احداث بنا در طبقات دوم به بالا باید با رعایت ضوابط و مقررات احداث واحد مسکونی در آن منطقه باشد.
- حداکثر تعداد طبقات در ساختمان‌های فرهنگی حداکثر ۴ طبقه است (بدون احتساب پیلوت).

- در احداث ساختمان، عقب ساخت به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی در اراضی با کاربری فرهنگی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است.

۴-۱-۳-۷- ضوابط و مقررات ساختمانی منطقه مذهبی

مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط اداره اوقاف و امور خیریه خواهد بود. با این حال رعایت نکات زیر الزامی است:

- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی کاربری مذهبی ۱۰۰ درصد است.

تبصره:مساحت آن قسمت از زیرزمین (با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر) که به عملکرد مذهبی و خدمات جنبی آن

www.shahrsazionline.com

اختصاص داده شود، جزو زیربنا محسوب نمی‌شوند.

- حداکثر ضریب اشغال در اراضی کاربری مذهبی ۵۰ درصد است.

- دسترسی به عملکردهای مذهبی و خدمات وابسته به آن باید از دسترسی عملکردهای غیرمذهبی جدا باشد.

- الگوی معماری و نقشه اماکن مذهبی و سایر ضوابط و مقررات ساخت و ساز باید به تصویب دفتر فنی شهرداری و سپس (واحد فنی موجود) اداره اوقاف و امور خیریه برسد.

۴-۱-۳-۸- ضوابط و مقررات ساختمانی در اراضی تفریحی و توریستی

- احداث تمامی مراکز طبقه‌بندی شده تحت عنوان استفاده‌های گردشگری و پذیرایی، اعم از مسافرخانه، هتل و هرگونه مجتمع مهمانپذیر در منطقه گردشگری و پذیرایی، با ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مجاز خواهد بود. پیش از صدور مجوزهای قانونی احداث بنا، اخذ مجوز وزارت مذکور یا سازمان‌های تابعه آن الزامی است.

- در احداث ساختمان، عقب ساخت به میزان ۳ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است.

- لازم به ذکر است طرح‌های مربوط به این اراضی پس از رعایت کلیه ضوابط و مقررات که در بند اول آمده است، قبل از اجرا باید در مراجع ذیصلاح و قانونی به تصویب برسد.

- حداکثر ضریب اشغال در اراضی این کاربری ۵۰ درصد است.

- حداکثر تعداد طبقات از بناهای با تراکم ساختمانی ۲۰۰، ۱۵۰ و ۱۰۰ درصد به ترتیب ۴ طبقه، ۳ طبقه و ۲ طبقه است.

- حداکثر تعداد طبقات در اراضی مجاز با تراکم بالاتر توسط مراجع ذیصلاح و قانونی تعیین می‌شود.

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در احداث ساختمان‌های اقامتی الزامی است.

- اتاق اقامتی، اتاق‌های اداری و فضاهای اصلی پرتردد باید دارای نور و تهویه مستقیم باشند.

تبصره ۱: به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنای واحدهای اقامتی احداث یک زوج سرویس بهداشتی زنانه و مردانه الزامی است.

www.shahrsazionline.com

- استفاده از پشت‌بام، به شرط رعایت ضوابط ایمنی و دسترسی، برای پذیرایی مهمانان و ارائه خدمات جنبی مجاز است.

۴-۱-۳-۹- ضوابط و مقررات ساختمانی اراضی صنعتی، حمل‌ونقل و انبارداری

- ***صنعتی(گروه الف)***

با توجه به اینکه اراضی در نظر گرفته شده برای این کاربری جهت ایجاد مجموعه صنعتی و شغل‌های غیر مزاحم شهری در نظر گرفته شده است، بنابراین طرح این مجموعه‌ها باید با در نظر گرفتن سطوح لازم برای خدمات عمومی و فضای سبز پس از اخذ موافقت سازمان حفاظت محیط زیست، به تصویب مراجع ذیصلاح و قانونی برسد. در هر حال پارکینگ مورد نیاز مجموعه می‌بایست در طراحی مربوطه تأمین گردد.

- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی با کاربری صنعتی ۱۰۰ درصد است.

تبصره ۱:در قطعه زمین‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد است. این تراکم در قطعه زمین‌های با مساحت بین ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع و مساحت بیشتر از ۲۰۰۰ مترمربع به ترتیب ۸۰ و ۱۰۰ درصد است.

تبصره ۲:حداکثر تراکم ساختمانی مجتمع‌های تعمیرگاه خودرو ۸۰ درصد است.

- حداکثر ضریب اشغال در اراضی این کاربری در مساحت‌های کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، ۳۰ درصد، بین ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع ۴۰ درصد و بیش از ۲۰۰۰ مترمربع ۵۰ درصد است.

- حداکثر تعداد طبقات روی زمین (بدون احتساب پیلوت) ۲ طبقه است؛

- حداقل ۲۰ درصد مساحت کل زمین باید به فضای سبز اختصاص داده شود.

- ***حمل‌ونقل و انبارداری***

- احداث انبارهای عمومی و سردخانه‌ها بر اساس ضوابط و مقررات وزارت بازرگانی و سازمان حفاظت محیط زیست با تأیید سازمان‌های تابعه وزارت مذکور در محدوده کاربری حمل‌ونقل و انبار بلامانع است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه های مسافربری داخل شهری برابر ۵٪ سطح کل زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه های مسافربری بیرون شهری برابر۳۰ ٪ سطح زمین می باشد.

www.shahrsazionline.com

- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه های باربری برابر ۵۰ ٪ سطح کل زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری انبارها برابر ۷۵ ٪ سطح اراضی می باشد
- سطح زیرزمین ها چنانچه به منظور انبار و تأسیسات موتورخانه استفاده شوند جزء تراکم محاسبه نمی شوند.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان در پایانه های مسافربری داخل شهری برابر ۵٪ سطح زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه های مسافربری خارج شهری برابر ۲۱ ٪ سطح زمین می باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه های باربری برابر ۵۱ ٪ سطح کل زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری انبارها برابر ۷۵ ٪ سطح زمین می باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری پارک موتوری برابر ۵٪ سطح زمین می باشد.
- حداکثر ارتفاع در کاربری های مربوط به پایانه ها توسط مراجع ذی‌صلاح قانونی با توجه به طرح‌های مناسب تهیه شده تعیین می گردد.
- حداکثر ارتفاع انبارها و بناهای واقع در پارک موتوری برابر ۹ متر از سطح معبر مجاور می باشد.

-احداث میادین میوه و تره‌بار تابع ضوابط و مقررات شهرداری بوده و پیش از شروع عملیات اجرایی، طرح میادین میوه و تره‌بار بایستی به تصویب مراجع ذیصلاح و قانونی برسد. (احداث آن در خارج از محدوده‌ی شهر مجاز است).

-در احداث پایانه‌های حمل‌ونقل مسافر و بار و احداث انبارهای عمومی و میادین میوه و تره‌بار با در نظر گرفتن حجم وسایط نقلیه می‌بایست پارکینگ مورد نیاز در طراحی طرح تأمین گردد. (احداث آن‌ها در خارج از محدوده‌ی شهر مجاز است).

-کلیه طرح‌های مربوط به اراضی حمل‌ونقل و انبارها بعد از رعایت معیارهای دستگاه‌های ذیربط باید به تصویب مراجع ذیصلاح و قانونی برسد.

-در تمامی کاربری‌های فوق رعایت ضوابط و مقررات سازمان محیط زیست الزامی است.

www.shahrsazionline.com

۴-۱-۳-۱۰- ضوابط و مقررات اراضی ورزشی

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین های ورزشی روباز برابر ۱۰ ٪ سطح کل زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا جهت احداث سالن های ورزشی ۸۰ ٪ سطح زمین می باشد
- مشخصات ساخت و ساز و رابطه فضاهای پر و خالی پیش از صدور مجوزهای قانونی، می‌بایست به تأیید سازمان تربیت بدنی استان برسد.
- احداث مراکز ورزشی توسط دستگاه‌های مختلف بهره‌بردار همچون کارخانجات، ادارات، دانشگاه‌ها و امثال آن تابع مقررات سازمان تربیت بدنی استان بوده و مشخصات طرح آن‌ها پیش از صدور مجوزهای قانونی می‌بایست به تأیید تربیت بدنی استان برسد.
- برای احداث استادیوم های ورزشی رعایت ضوابط سازمان تربیت بدنی الزامی است.
- حداکثر تراکم ساختمانی تأسیسات مورد نیاز در زمین های ورزشی روباز (شامل رختکن، تأسیسات و سایر) برابر ۱۰ ٪ کل زمین می باشد.
- تراکم ساختمانی جهت احداث سالن ورزشی و باشگاه و زورخانه برابر ۸۰ ٪ سطح کل زمین می باشد.
- زمین های بازی (زمین فوتبال، پیست دو و میدانی و...) و استخر غیر مسقف جزء زیربنا محسوب نمی-شود.
- سطوح خالی اراضی ورزشی (به جز زمین ورزشی، پارکینگ و...) باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص داده شود.
- احداث حصار برای اراضی ورزشی فقط به‌صورت نرده مجاز است. ارتفاع دیوار زیر نرده نباید از ۵۰ سانتی‌متر بلندتر باشد.
- احداث فضاهای جنبی (مانند دوش، رختکن، سرویس‌بهداشتی و...) در همه اماکن ورزشی لازم است.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی در ایجاد اماکن ورزشی الزامی است.
- اراضی ورزشی دارای مساحت کمتر از حد نصاب‌های تعیین شده که پیشتر تفکیک شده‌اند، به شرط رعایت سایر ضوابط و مقررات لازم، می‌توانند در سطح اشغال و تراکم ساختمانی کنونی خود تخریب و بازسازی شوند.

www.shahrsazionline.com

۴-۱-۳-۱۱- ضوابط و مقررات ساختمانی پارک و فضای سبز

- حداکثر ۲۰٪ از سطح کل زمین‌های پارک و فضای سبز تجهیز شده را می‌توان به فضاهای سرپوشیده به منظور استفاده‌های مرتبط و فضاهای فرهنگی اختصاص داد.

- احداث سرویس‌های بهداشتی و نمازخانه در پارک‌ها و فضاهای سبز الزامی است.

- فضاهای سبز خطی و رفوژها از ضوابط مذکور مستثنی هستند.

۴-۱-۳-۱۲- ضوابط و مقررات ساختمانی تأسیسات و تجهیزات شهری

ضوابط عام :

- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی این کاربری ۱۰۰ درصد است.

تبصره ۱: در قطعه زمین‌های با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع، حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد است. این تراکم در قطعه زمین‌های با مساحت بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع و مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع به ترتیب ۸۰ و ۱۰۰ درصد است.

تبصره ۲: واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری باید دور و تهویه مستقیم داشته باشند.

- حداکثر ضریب اشغال در اراضی این کاربری جهت محاسبه سطح مجاز احداث بنا برای اراضی با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع، بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع و بیش از ۱۰۰۰ مترمربع به ترتیب ۴۰، ۴۵ و ۵۰ درصد است.

- حداکثر تعداد طبقات روی زمین (بدون احتساب پیلوت) ۲ طبقه است.

- احداث ساختمان‌های تأسیسات و تجهیزات شهری در اراضی این کاربری محدودیتی نداشته و طبق طرح‌های تیپ و ضوابط و مقررات فنی سازمان‌های ذیربط ساخته می‌شود. با این شرط که انطباق طرح‌های تیپ این سازمان‌ها با ضوابط سیمای شهری ملاک عمل، به تأیید شهرداری رسیده باشد.

احداث ساختمان‌های اداری مجاز به استقرار در اراضی این کاربری، علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات سازمان‌های ذیربط، باید ضوابط و مقررات ساختمان‌های اداری طرح تفصیلی که متعاقباً اعلام خواهد شد، را نیز رعایت نماید. در صورت مغایرت با ضوابط و مقررات سازمان‌های ذیربط، طرح حاضر ملاک عمل خواهد بود.

www.shahrsazionline.com

-ضوابط استقرار کلی

-استقرار این کاربری در اراضی که بر روی نقشه کاربری پیشنهادی به صورت تاسیسات و تجهیزات نشان داده شده اند، مجاز می‌باشند.

-استقرار کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری در منطقه مسکونی بر اساس طرح‌های سازمان ذیربط مشروط به رعایت معیارها و ضوابط فنی و مهندسی و ایمنی خواهد بود.

-استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری در سایر کاربری‌ها تنها در حد نیاز کاربری مربوطه مجاز می‌باشد.

۴-۱-۳-۱۳- حرایم

برای تفکیک اراضی و احداث بنا، رعایت حریم جاده‌ها، رودخانه‌ها، نهرها، مسیل‌ها، قنوات، چاه‌های آب، خطوط و پایه‌های انتقال نیرو، خطوط و شبکه‌های مخابراتی، لوله‌ها و کانال‌های مربوط به شبکه‌های آب‌رسانی و سایر تأسیسات و عوامل طبیعی و مصنوعی که دارای حریم می‌باشند، الزامی است. حدود حرایم مربوطه را سازمان‌های ذیربط تعیین می‌نماید.

www.shahrsazionline.com

۴-۲- همجواری‌ها و دسترسی‌های مجاز، شعاع عملکرد مناسب کاربری‌های مختلف در هر حوزه کاربری

از آنجا که سیستم طبقه‌بندی معابر و رعایت اولویت‌های همجواری در بافت پر و نیمه پر شهری دشواری‌های فراوانی به همراه دارد، ضوابط مربوط به همجواری‌ها و دسترسی‌های مجاز به طور عمده شامل اراضی خالی و یا باغات که با تغییر عملکرد به‌صورت منطقه مسکونی داخل محدوده شهر شده و در سایر مناطق در صورت امکان قابل تعمیم خواهد بود.

۴-۲-۱- پهنه‌ی مسکونی

دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان‌های محلی(خیابان‌های دسترسی و جمع و پخش‌کننده محله‌ای) باید تأمین گردد.

هیچ‌یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان‌های شریانی دسترسی داشته باشند به استثنای مجموعه‌های مسکونی که به‌صورت مجموعه طراحی شده‌اند که دسترسی‌های کنترل شده‌ای دارند.

درمنطقه مسکونی،واحدهای‌مسکونی به‌صورت الگوهای تک‌واحدی،آپارتمانی وبلندمرتبه‌سازی احداث می‌شوند.

۴-۲-۲- پهنه‌ی آموزشی و آموزش عالی، تحقیقات و فناوری

-کودکستان

- شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۳۰۰متر
- همجواری‌های مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز تجاری واحد همسایگی و فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی
- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر
- دسترسی: یک دسترسی از معبر جمع و پخش‌کننده محله‌ای و بقیه دسترسی‌ها از طریق شبکه پیاده‌گذر،

www.shahrsazionline.com

واحد همسایگی یا محله

- دبستان

- شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۵۰۰ متر
- همجواری مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان
- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر
- دسترسی: دسترسی از معابر جمع و پخش کننده محله‌ای و در مسیر شبکه پیاده‌گذر محله.

- مدرسه راهنمایی

- شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۱۰۰۰ متر
- همجواری‌های مناسب: مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمین‌های ورزشی
- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر

- دسترسی: دسترسی از معبر جمع و پخش‌کننده محله‌ای

- دبیرستان

- شعاع عملکرد مفید: در مرکز ناحیه یا در پاره‌ای موارد در مقیاس منطقه.
- همجواری مناسب: مراکز فرهنگی، پارک ناحیه‌ای، زمین‌های ورزشی، در صورت امکان چند واحد در کنار هم بصورت مجتمع پیش‌بینی شود.
- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر، تا حد امکان از مراکز تجاری فاصله مناسب داشته باشد، همچنین فاصله مناسب (۵۰۰ متر) از محل‌های جمع‌آوری زباله رعایت گردد.

www.shahrsazionline.com

- دسترسی: دسترسی از معبر جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای (شریانی درجه ۲) و همچنین نزدیکی به ایستگاه‌های وسایل حمل‌ونقل عمومی (اتوبوس و...).

- مراکز آموزش عالی

- شعاع عملکرد مفید: با توجه به مقیاس عملکردی شهر و فراتر از آن برای کاربری آموزش عالی، شعاع آن کل شهر و در پاره‌ای موارد با توجه به ویژگی‌هایی که دارد در حد شهرستان و استان و یا حتی فراتر از آن نیز می‌تواند عمل کند.

- همجواری‌های مناسب: مراکز فرهنگی، پارک‌های منطقه‌ای و شهری، زمین‌های ورزشی.

- محدودیت‌های همجواری: رعایت حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و حداقل فاصله از مراکز درمانی و مراکز جمع‌آوری زباله و...

- دسترسی: دسترسی به اراضی کاربری آموزش عالی از معابر جمع و پخش‌کننده اصلی و بالاتر مجاز است.

۴-۲-۳- مراکز درمانی

- مراکز درمانی ناحیه:

- شعاع عملکرد مفید: در مرکز ناحیه استقرار یابند؛

- همجواری مناسب: در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای و فضاهای سبز و باز عمومی احداث شوند؛

- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از مراکز آموزشی فاصله مناسب داشته باشد.

- دسترسی: دسترسی از معبر جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای (شریانی درجه ۲).

- مراکز درمانی شهری:

- شعاع عملکرد مفید: در مرکز منطقه و شهر استقرار یابند.

- همجواری‌های مناسب: همجواری با فضاهای سبز منطقه‌ای یا شهری.

- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰ متر، از زمین‌های

www.shahrsazionline.com

ورزشی فاصله مناسب داشته باشد، از حریم خیابان با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد، همچنین از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری دور باشد.

- دسترسی: دسترسی از معبر شریانی درجه ۱ یا ۲ با کنترل دسترسی.

۴-۲-۴-پهنه‌ی فضای سبز عمومی

- زمین بازی و پارک کودکان

- شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۳۰۰ متر در مرکز واحد همسایگی یا کوی.
- همجواری مناسب: در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی احداث شوند.
- محدودیت‌های همجواری: از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد.
- دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده‌گذر.

- پارک ناحیه‌ای

- شعاع عملکرد مفید: در مرکز ناحیه استقرار یابد.
- همجواری مناسب: همجواری با مراکز آموزشی و فرهنگی، متناسب با موقعیت ناحیه تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک پیش‌بینی شود.
- محدودیت‌های همجواری: فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله
- دسترسی: دسترسی از معبر شریانی درجه ۲ (جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای)

- پارک منطقه‌ای و شهری

- شعاع عملکرد مفید: در مرکز منطقه یا شهر.
- همجواری‌های مناسب: همجواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، تجاری و... و پارکینگ عمومی.
- محدودیت‌های همجواری: محدودیت خاصی در همجواری وجود ندارد، شبکه سواره در آن در حداقل و به‌صورت اضطراری و با حداکثر سرعت ۳۰ کیلومتر طراحی گردد.
- دسترسی:دسترسی از معابر شریانی درجه ۱ و ۲

www.shahrsazionline.com

۴-۲-۵- مراکز ورزشی

- مرکز ورزشی ناحیه‌ای

- شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۱۰۰۰ متر.
- همجواری‌های مناسب: مجاورت با پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، همجواری با مراکز آموزشی و مراکز فرهنگی.
- محدودیت‌های همجواری: تأسیسات بهداشتی و درمانی، تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع‌آوری زباله، تجهیزات شهری.
- دسترسی: دسترسی از شبکه جمع و پخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای.

۴-۲-۶- مراکزخدمات تجاری

- مراکز تجاری- خدماتی محله‌ای:

- شعاع عملکرد مفید: در مقیاس محله.
- همجواری مناسب: فضای سبز عمومی، فضای ورزشی، مراکز فرهنگی، ایستگاه‌های اتوبوس.
- دسترسی: دسترسی از معابر محلی و پیاده‌گذر

- مراکز تجاری- خدماتی ناحیه‌ای:

- شعاع عملکرد مفید: در مقیاس ناحیه.
- همجواری‌های مناسب: با سایر مراکز خدماتی ناحیه‌ای، فضاهای سبز عمومی و فضاهای ورزشی، ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی (اتوبوس، مینی‌بوس، تاکسی)، پارکینگ‌های عمومی، فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری.
- دسترسی: دسترسی از شبکه جمع و پخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای

- مراکز تجاری-خدماتی منطقه‌ای و شهری

- شعاع عملکرد مفید: در مقیاس منطقه و شهر.
- همجواری مناسب: با سایر مراکز خدماتی منطقه‌ای، فضاهای سبز عمومی، فضاهای ورزشی، ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ‌ها.

www.shahrsazionline.com

- دسترسی: دسترسی از معابر شریانی درجه ۱ و ۲ با کنترل دسترسی.

۴-۲-۷- کاربری میراث تاریخی

این کاربری به دو گروه به شرح زیر تقسیم شده است :

گروه اول : این گروه شامل آن دسته از آثار تاریخی است که صرفاً به عنوان یک اثر تاریخی شناسایی گردیده و امکان انجام فعالیت دیگری در آن وجود ندارد. آثار مذکور در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح بعنوان کاربری میراث تاریخی مشخص شده‌اند.

دسته دوم میراث تاریخی شهر شامل آن گروه آثار تاریخی است که در حال حاضر با کاربری‌های غیر از کاربری میراث تاریخی همانند مذهبی، اداری، سایر آموزشی و نظایر این‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرند و یا قابلیت استفاده برای این خدمات در آینده را داشته و در طرح پیشنهادی برای خدمات یاد شده در نظرگرفته شده‌اند. کاربری‌های مزبور در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح با کاربری مربوط و با علامت T نشان داده شده‌اند.

ـ استفاده‌های مجاز

- استفاده مجاز از کاربری میراث تاریخی شهر در راستای حفاظت از هویت فرهنگی و تاریخی شهر و صرفاً براساس ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری استان می‌باشد.

ـ استفاده‌های ممنوع

هرگونه استفاده دیگری به جز استفاده‌های مجاز و مشروط ممنوع است .

ـ ضوابط تفکیک

کلیه آثار تاریخی ثبت شده یا ثبت نشده موضوع دو گروه فوق‌الذکر، غیرقابل تفکیک هستند مگر آنکه مجوز آن توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع‌دستی وگردشگری استان صادر گردد.

ـ ضوابط احداث بنا

هرگونه مداخله کالبدی در دو گروه آثار فوق‌الذکر در قالب بهسازی، نوسازی و بازسازی منوط به اخذ استعلام و رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری استان است.

www.shahrsazionline.com

۵- ضوابط و مقررات عمومی مشترک

۵-۱-کلیات

- از تاریخ تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح توسعه و عمران، هرگونه اقدام در محدوده‌ی شهر و حریم شهر اعم از تعیین و چگونگی استفاده از زمین یا ساختمان، تفکیک اراضی، صدور پروانه ساختمانی، تعیین بر و کف و عقب‌نشینی زمین یا ساختمان در زمان احداث یا تعریض معبر و اقدامات در زمینه‌ی ترمیم و بهسازی ساختمان یا منطقه‌ای از شهر، می‌بایست با رعایت ضوابط و مقررات طرح توسعه و عمران انجام گردد.

- در دوره اجرای این طرح با توجه به اصل عطف به ماسبق نشدن قانون، کلیه حقوق مکتسبه قانونی و مجاز ایجاد شده برای مالکان(از قبیل صدور پروانه ساخت و رای مراجع ذی صلاح قانونی) از طریق طرح مصوب سابق محفوظ اعلام می‌گردد.

- با عنایت به اینکه جانمایی کاربری‌ها در طرح جامع به صورت پهنه‌ای است صدور هرگونه پروانه ساختمانی، تفکیک، جابجایی و یا تغییر کاربری و... در سطح محدوده شهر منوط به استعلام از حوزه شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان، تا زمان تهیه طرح تفصیلی است.

- در زمان تهیه طرح تفصیلی و تدقیق محدوده، انزیش محدوده تا پنج درصد محدوده مصوب شهر بلامانع می‌باشد و بیش از آن مغایر با اساس طرح بوده و ضروری است پس از طرح در مراجع ذیربط مورد تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران قرار گیرد.

www.shahrsazionline.com

۵-۲- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

از آنجا که تقاطع شبکه‌های ارتباطی به ویژه میدان‌ها جزو عناصر اصلی فضاهای شهری محسوب می‌شوند، بنابراین ساختمان‌سازی در پیرامون آن‌ها باید تابع ویژگی‌های معینی باشند. این ویژگی‌های معین در چارچوب تهیه‌ی طرح‌های جزئیات شهرسازی و تدوین مفاهیم عام طراحی شهری تدقیق خواهد شد. تا زمان تهیه‌ی طرح‌های مذکور و ارائه‌ی الگوهای موردنیاز شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود:

- ساختمان‌های پیرامون تقاطع شبکه‌های ارتباطی با حداقل عرض ۲۰ متر باید به‌صورت هماهنگ و در پیوند

با فضای باز تقاطع طراحی شوند.

- ارتفاع ساختمان‌ها در چهار گوشه‌ی تقاطع مساوی باشد.
- پخ به‌صورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش‌بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.
- مصالح نمای ساختمان‌ها و فرم معماری آن‌ها باید از ویژگی‌های هماهنگی برخوردار باشد.
- تراکم قطعات پلاک‌های مشرف به تقاطع‌ها و میدان‌ها براساس حداکثر تراکم پلاک‌های مذکور تأمین گردد.
- طرح قطعات مجاور میدان‌ها و تقاطع‌ها باید به تأیید کمیته‌ی فنی شهرداری برسد.

www.shahrsazionline.com

۵-۳- ضوابط مربوط به پارکینگ

۵-۳-۱- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پر تردد

ساختمان‌های عمومی پر تردد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری و...که در زمان معین تخلیه می‌شوند یا به وسیله‌ی سرویس‌های ویژه کارمندان خود را جابه‌جا می‌نمایند، باید از زمین خود در مجاورت معبر اصلی مجاور زمین وسعتی را به عرض حداقل ۵ متر در طول بر معبر به این امر اختصاص دهند. این فضا جزو فضای باز شهری با مالکیت صاحب کاربری برای استفاده‌ی اختصاصی وی تخصیص می‌یابد.

۵-۳-۲- ضوابط تشویقی مربوط به احداث پارکینگ عمومی

به منظور تشویق مالکین اراضی به احداث پارکینگ عمومی، این آیین‌نامه به شهرداری رامیان مجوز می‌دهد که در بر معبر اصلی و فرعی (براساس سلسله مراتب شبکه معابر پیشنهادی) با حفظ راه‌های موردنیاز به پارکینگ حداکثر به عمق ۵ متر و در ارتفاع هماهنگ با ارتفاع عمومی معبر اصلی، به مالکین اجازه‌ی احداث بنا با کاربری تجاری- اداری می‌دهد. مشروط بر آنکه هیچ‌گاه زمین این کاربری از اراضی پارکینگ افراز نگردد. و حداقل سطح زمین مربوطه نباید کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد.

۵-۳-۳- مقررات مربوط به پارکینگ

- کاربری مسکونی

- احداث یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است. این پارکینگ در زیرزمین، پیلوت یا در فضای باز مازاد بر فضای باز مورد نیاز واحد مسکونی با رعایت کلیه موارد مندرج در ضوابط و مقررات قابل تأمین است و همچنین هرگونه خرید و فروش پارکینگ در کاربری های مسکونی اکیدا ممنوع می باشد.
- در صورت عدم تامین پارکینگ مورد نیاز در پیلوت، در فضای باز قطعات مسکونی علاوه بر ۱۰درصد تامین فضای سبز به ازای هر ۵۰ مترمربع باقیمانده از فضای باز تامین یک پارکینگ در فضای باز با ایجاد سایبان با مساحت ۲۵ مترمربع و با سازه و پوشش سبک با اخذ مجوز از شهرداری بلامانع می باشد. احداث سایبان خودرو جزو سطح

www.shahrsazionline.com

اشغال محسوب نمی‌شود .

- ضروری است به ازای هر واحد مسکونی ۱۵۰ مترمربع و بالاتر ، دو واحد پارکینگ (یکی از پارکینگ‌ها می-تواند مزاحم پارکینگ همان واحد باشد) تامین گردد.
- برای پارک هر اتومبیل فضایی به اندازه ۵×۳ متر مورد نیاز است، بعلاوه لازم است فضای حرکت در پشت آن و راه دسترسی مستقل به محل‌های پارک به اندازه حداقل ۵ متر پیش‌بینی شده(مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن حداقل ۱۰ متر) و هر اتومبیل باید بتواند مستقلاً وارد و خارج شود.

تبصره۱: در صورت قرارگیری دو پارکینگ در کنار یکدیگر، فضایی به اندازه ۵×۵ مترمربع برای پارک خودرو مورد نیاز است.

تبصره ۲: در قطعاتی که تعداد پارکینگ مورد نیاز از ۱۰ واحد کمتر باشد، مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن تا ۹ متر قابل کاهش است.

- حداقل عرض راهرو برای گردش ۹۰ درجه، ۵ متر و برای گردش‌های ۶۰ و ۴۵ و ۳۰ درجه، ۳/۸ متر تعیین می‌گردد. برای تـأمین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک پلاک نیاز به فضای مانور نمی‌باشد.
- حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ جهت حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر و یا یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض ۳ متر می‌باشد، حداکثر شیب رامپ ۱۵ درصد تعیین می‌گردد؛
- در صورتی‌که پارکینگ در زیر زمین احداث شود، پله‌های دسترسی سریع به همکف باید در آن پیش‌بینی شده باشد و ارتفاع آن براساس ارتفاع مجاز زیرزمین تأمین گردد؛
- حداکثر و حداقل ارتفاع مفید زیرزمین یا پیلوت برای اختصاص به پارکینگ اتومبیل ۲/۵-۲/۳متر
- نحوه‌ی استقرار خودروها باید به‌گونه‌ای باشد که تردد هر خودرو در پارکینگ به سهولت انجام شده و نیازی به جابه‌جایی سایر خودروها نباشد. نقشه محل استقرار خودروها در پارکینگ باید در نقشه‌های ارائه شده به شهرداری مشخص بوده و مورد تأیید شهرداری باشد.
- راه ورود و خروج از فضای باز ساختمان بلامانع است.

www.shahrsazionline.com

- فضای باز هر واحد مسکونی جزو پارکینگ محسوب نمی‌گردد (به استثنای مازاد فضای باز توضیح داده شده در بند اول)؛
- در هر ساختمان، ورودی پارکینگ باید از ورودی افراد پیاده جدا باشد.

- سایر کاربری‌ها

- کاربری های آموزشی : تعداد پارکینگ لازم باید متصل و هم‌سطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته که به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره (۳) تعداد پارکینگ برحسب مقاطع تحصیلی

مقطع	محل سوار و پیاده شدن	پارکینگ کوتاه مدت	پارکینگ بلندمدت
دبستان	۳ پارکینگ برای ۵ کلاس اول، ۲ پارکینگ برای هر ۵ کلاس بعدی	۳ سواری و ۲ مینی‌بوس برای هر ۵ کلاس	۱ سواری برای هر ۵ کلاس
راهنمایی	۳ پارکینگ برای ۶ کلاس اول، ۱ پارکینگ برای هر ۴ کلاس بعدی	۱ سواری و ۱ مینی‌بوس برای هر ۳ کلاس	۱ سواری برای هر ۳ کلاس
دبیرستان و هنرستان و...	۳ پارکینگ برای ۴ کلاس اول، ۱ پارکینگ برای ۴ کلاس بعدی	۱ سواری برای هر ۴ کلاس	۱ سواری برای هر ۴ کلاس

- حداقل پارکینگ اتومبیل موردنیاز به ازای هر ۴ کلاس یک پارکینگ است.
- برای وسایل‌نقلیه دانش‌آموزان (دوچرخه- موتور) ایجاد فضای مناسبی به ازای هر۱۰ دانش‌آموز دوره متوسطه پسر و هر ۱۵ دانش‌آموز مقطع راهنمایی پسرانه، یک پارکینگ درمحوطه مدرسه بصورت سرپوشیده در کنار درب ورودی الزامی است.
- حداقل سطح موردنیاز فضای پارکینگ وسایل نقلیه دانش‌آموزان به ازای هر واحد، ۱/۶ مترمربع تعیین می‌گردد.
- - تأمین پارکینگ اتومبیل در محوطه مدارس اکیداً ممنوع است.
- تبصره : نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربریهای آموزشی پیشنهاد شده در بافت‌های تاریخی باید به لحاظ همخوانی طراحی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و ... به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری استان برسد.

www.shahrsazionline.com

- کاربری درمانی : پارکینگ موردنیاز مراکز درمانی باید طبق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و یا سازمان متولی تأمین و احداث گردد. اگر این ضوابط ارائه نشود، رعایت موارد زیر ضروری است:

- در بیمارستانها به ازای هر تخت در یک اتاق خصوصی و به ازای هر۳ تخت در یک اتاق عمومی، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در درمانگاهها و مراکز درمانی به ازای هر ۳ کارمند و یک پزشک یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در مؤسسات بهزیستی به ازای هر ۵ کارمند و یا۵ نفر فرد توان‌خواه، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در احداث ساختمان‌های مشمول این کاربری، عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر و دسترسی جهت پارکینگ وسایل نقلیه الزامی است.

در این‌جا پارکینگ موردنیاز برای کاربری‌های مختلف طرح جامع در جدول زیر نشان داده شده است.

جدول شماره (۴۰): پارکینگ موردنیاز در منطقه‌های مختلف استفاده از اراضی

منطقه عملکرد	معیار برابر	تعداد پارکینگ *		
		کارکنان	مراجعین	کل
اداری-انتظامی**	به ازای هر ۲۰ مترمربع سطح زیر بنای کل	۰/۵	۰/۵	۱
تجاری	به ازای هر واحد تا ۵۰ مترمربع زیربنا	۱	-	۱
	به ازای افزایش سطح زیر بنای کل تا ۳۰ مترمربع	۱	۱	۲
تالارهای پذیرایی، کتابخانه و موزه و سایر فضاهای فرهنگی... **	هر ۱۰ مترمربع سطح زیر بنای کل	۰/۵	۰/۵	۱
مراکز اجتماعات و مساجد**	هر ۱۰ مترمربع سطح زیر بنای کل	-	۱	۱
سینما و تئاتر	هر ۵ صندلی	-	۱	۱
صنعتی و کارگاهی **	تا ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنا و با هر واحد صنعتی	۰/۵	۰/۵	۱
انبار و حمل و نقل	تا ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنا	۰/۵	۰/۵	۱
پارک و فضاهای سبز**	هر ۱۵۰ مترمربع سطح کل	-	۱	۱
سالن های ورزشی**	هر ۱۰ نفر تماشاچی	-	۱	۱
آموزش عالی**	هر ۲۰ نفر دانشجو	-	۱	۱
تأسیسات و تجهیزات	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	۰/۵	۰/۵	۱

* در محاسبه تعداد واحد پارکینگ در صورت به دست آمدن اعداد اعشاری، عدد کامل بعدی ملاک عمل خواهد بود.

**عقب ساخت جانبی در بر خیابان اصلی به میزان حداقل ۵ متر برای پارکینگ مراجعین الزامی است.

-پارکینگ کاربری تفریحی- گردشگری برحسب مورد باید براساس ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تأمین گردد. در صورت عدم ارائه ضوابط پارکینگ توسط دستگاه‌های اجرایی مزبور، رعایت ضوابط زیر الزامی است:

- به ازای هر ۲ تخت هتل درجه یک، ۴ تخت درجه دو، ۶ تخت درجه ۳ و هر یک اطاق در مسافرخانه، یک واحد پارکینگ الزامی است.

- به ازای هر میز۴ نفری در رستورانهای درجه یک و دو میز۴ نفری در رستورانهای درجه۲، یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در اراضی تجاری با زیربنای بیشتر از ۵۰ مترمربع تا هر ۳۰ مترمربع افزایش یک واحد پارکینگ محاسبه گردد. برای واحدهای تجاری با زیربنای کمتر از ۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ الزامی است؛

برای بانک‌ها در فضای خارج از محوطه بانک برای مراجعین به ازای هر ۲۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ الزامی است.

www.shahrsazionline.com

۵-۴- ضوابط و مقررات گذربندی

خیابان‌های اصلی استخوان‌بندی شبکه‌ی معابر طرح جامع شامل شریانی درجه‌ی ۱ و ۲ و جمع و پخش‌کننده‌های ناحیه‌ای در طرح تفصیلی با جزییات بیشتر بررسی می‌گردند. با این‌حال در این‌جا ضوابط و مقررات کلی شبکه گذربندی آورده شده است.

۵-۴-۱- نحوه‌ی تعریض گذرها

- به هنگام صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی، عرض معابر براساس طرح‌های تفصیلی و اجرایی مصوب ملاک عمل خواهد بود؛

- در مواردی که در طرح تفصیلی ضمن قید عرض، کلمه‌ی "موجود" نیز اشاره شده باشد (مانند خیابان ۱۶ متری موجود) ولی عرض قید شده با عرض موجود در محل اندکی تفاوت داشته باشد (حداکثر ۵۰ سانتی‌متر) همان عرض موجود در محل ملاک عمل خواهد بود؛

- در مواردی که عرض قید در طرح تفصیلی از عرض موجود گذر بیشتر باشد، عرض قید شده در طرح تفصیلی ملاک عمل بوده و نحوه‌ی تعریض آن براساس طرح اجرایی از طرفین خواهد بود؛

تبصره: در مواردی که نحوه‌ی تعریض در گذر از یک طرف تعیین شده باشد، ملاک عمل طرح تفصیلی خواهد بود.

- در تعریض کوچه‌های پیشنهادی نقشه تفصیلی از مرز مشترک قطعات، در صورتی‌که زمین‌های یک سمت کوچه تماماً بایر بوده و یا بیش از ۸۰ درصد ساخته نشده باشد، عرض پیشنهادی از همان سمت منظور گردد تا موجب تخریب ساختمان‌ها نشود؛

- عرض دوربرگردان‌های انتهای کوچه‌های بن‌بست معادل یک و نیم برابر عرض پیشنهادی معبر است.

۵-۴-۲- عرض گذرها و معابر محلی

حداقل عرض گذرها و معابر محلی در شهر رامیان به شرح جدول بعدی تعیین می‌گردد.

www.shahrsazionline.com

جدول شماره (۵) حداقل عرض گذرها و معابر محلی در شهر

طول گذر (متر)	حداقل عرض (متر) در بافت ساخته شده	حداقل عرض (متر) در بافت خالی
تا ۵۰ متر	۶	۸
۵۱ تا ۱۰۰ متر	۸	۱۰
۱۰۱ تا ۱۵۰ متر	۱۰	۱۲
۱۵۱ تا ۲۵۰ متر	۱۲	۱۴
۲۵۱ تا ۳۵۰ متر	۱۴	۱۶

* عرض گذرهای داخل بافت با ارزش، در طرح‌های بهسازی و نوسازی تعیین شده و عرض آن‌ها می‌تواند از مقادیر جدول کمتر باشد.

- احداث بن‌بست با طول بیش از ۲۵۰ متر مجاز نمی‌باشد.

- چنانچه معبری شکستگی با زاویه بیشتر ۹۰ درجه داشته باشد، طول معبر به صورت یکسره بعنوان طول گذر محسوب می شود و جداشدگی های فرعی از مسیر اصلی جز طول گذر محسوب نمی‌شود.

- در انتهای گذرهای بن‌بست با طول بیش از ۵۰ متر و عرض کمتر از ۱۰ متر با فرض هیچگونه گشایش، باید دوربرگردان برای دور زدن وسایط نقلیه با عرض ۱۵ برابر عرض گذر پیش‌بینی گردد.

تبصره‌ی ۱:احتساب طول گذرهای بن‌بست به منظور تعیین عرض آن‌ها از ابتدای بن‌بست (اولین تقاطع با کوچه یا خیابان) انجام می‌گیرد.

تبصره‌ی ۲: عرض گذرهای بن‌بست که دسترسی به چهار واحد مسکونی و کمتر را تأمین می‌کنند، حداقل ۴ متر تعیین می‌شود.

تبصره‌ی ۳: در ارتباط گذرها باید سلسه مراتب راه‌ها رعایت گردد و یک گذر دسترسی نمی‌تواند مستقیماً به یک خیابان اصلی ارتباط داشته باشد.

۵-۴-۳- ضوابط و مقررات پخ

مقررات و ضوابط مربوط به پخ در تقاطع‌ها با توجه به واقع بودن در بافت پر و موجود و یا بافت جدید به شرح زیر است. لازم به ذکر است پخ‌های مصوب بعدی که روی طرح تفصیلی و اجرایی، مشخص خواهند شد (درصورت تفاوت با این اعداد)، ملاک عمل خواهند بود.

پخ دو کوچه که هر دوی آن‌ها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ماشین‌رو نیست (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع تعیین می‌گردد. بدیهی است حداقل طول پخ نباید از یک متر کمتر باشد.

پخ دو گذر که یکی از آن‌ها طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو می‌باشد (بیشتر از ۶ متر) و دیگری که ماشین‌رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می‌گردد.

در بافت پر، طول پخ در تقاطع دو گذر که یکی از آن‌ها بلوار (دارای رفوژ) و دیگری با عرض کمتر از ۲۰ متر باشد، نصف عرض بلوار ملاک عمل می‌باشد.پخ تقاطع دو گذر که هر دو ماشین‌رو و عرض آن‌ها کمتر و یا مساوی با ۴۰ متر می‌باشد، طبق جداول و با توجه به زاویه‌ی تقاطع تعیین می‌گردد.

پخ خیابان به عرض ۳۰ متر و بیشتر با شبکه‌های ۴۵ متری شریانی درجه‌ی ۱ و ۲ توسط واحد فنی شهرداری (ضمن رعایت حداقل طول پخ در جداول ادامه گزارش) تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده‌ی ۵ ارسال شود.

در تقاطع‌های گذرهای کمتر از ۱۰ متر با شریانی دارای کندرو، طول پخ با توجه به عرض کندرو از روی جداول ادامه گزارش تعیین می‌گردد.

پخ یک گذر با حرایم (خطوط انتقال نیرو و مسیل‌ها، لوله‌های گاز و نفت و...) مشروط بر آنکه داخل آن خیابان در نظر گرفته نشده باشد، براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که در داخل حریم در نظر گرفته می‌شود با خیابان متقاطع با توجه به زاویه‌ی تقاطع از جداول ادامه گزارش تعیین گردد، در غیر این‌صورت موضوع توسط واحد فنی شهرداری بررسی و طرح لازم برای آن تهیه گردد و جهت تصویب به کمیته و کمیسیون های ذی ربط ارسال شود.

در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه می‌بایست طرح اجرایی توسط واحد فنی شهرداری تهیه و پس از تصویب در کمیته و کمیسیون های ذی ربط عمل گردد.

چنانچه تعیین پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخ‌ها یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع توسط واحد فنی شهرداری بررسی و طرح لازم برای آن تهیه گردد و جهت تصویب به کمیته و کمیسیون های ذی ربط ارسال شود.

در مورد پخ دوربرگردان‌ها به علت آنکه وجود دوربرگردان دلیل عدم دسترسی سواره خیابان اصلی مربوطه

www.shahrsazionline.com

می‌باشد، لذا گذرهای مربوط به آن، گذر عابر پیاده تلقی و نیازی به احداث پخ ندارد.

طول پخ کوچه‌هایی که توسط پله با معبر دیگر تقاطع دارند. طول پخ ۱:۵ عرض معبر کوچکتر ملاک عمل خواهد بود.پخ ملاک عمل تقاطع‌هایی که دارای طرح اجرایی می‌باشد؛ پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در کمیسیون رسیدگی به طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته باشد، ملاک عمل است.

جهت تعیین پخ تقاطع خیابان‌های شریانی، که واجد باند کندرو هستند، با خیابان‌های جمع و پخش‌کننده‌ی ناحیه‌ای و محله‌ای که صرفاً باند کندرو آن قطع شده و باند تندرو به حرکت خود ادامه می‌دهد، براساس تقاطع خیابان جمع و پخش‌کننده عرض باند کندرو خیابان شریانی از جدول استخراج گردد.

در تقاطع ۴ شاخه چنانچه بزرگترین پخ بر مبنای نقشه‌ی ثبتی یا پروانه‌ی صادره از یک دهم مجموع عرض دو گذر بزرگتر باشد، طول پخ مزبور ملاک تعیین پخ گوشه‌های دیگر نیز قرار خواهد گرفت. بدیهی است پروانه‌هایی که قبل از ابلاغ این مصوبه با توجه به ضوابط قبلی صادر گردیده و همچنین طرح‌های مصوب اجرایی، از این مصوبه مستثنی می‌باشد.

ضوابط تعیین پخ

در جداول زیر ضوابط تعیین پخ تقاطع خیابان‌های زیر ۴۰ متر در زوایای مختلف تقاطع آورده شده است.

جدول شماره (۶) میزان پخ a<۵۰

عرض معابر (m)	۶ تا ۱۱	۱۱/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۴۰
۶ تا ۱۱	۴	۵	۶	۷	۸	۹
۱۱/۱ تا ۱۵	۵	۷	۸	۹/۵	۱۱	۱۲
۱۵/۱ تا ۱۹	۶	۸	۱۰	۱۱	۱۲	۱۴
۱۹/۱ تا ۲۳	۷	۹/۵	۱۱	۱۲	۱۳/۵	۱۶
۲۳/۱ تا ۳۰	۸	۱۱	۱۲	۱۳/۵	۱۵	۲۰
۳۰/۱ تا ۴۰	۹	۱۲	۱۳	۱۶	۲۱	۲۵

*a : زاویه تقاطع دو معبر می‌باشد.

www.shahrsazionline.com

جدول شماره (۷): میزان پخ برای زاویه تقاطع ۸۵>a ≥ ۵۰

عرض معابر (m)	۶ تا ۱۱	۱۱/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۴۰
۶ تا ۱۱	۳/۵	۴	۵	۶	۷	۸
۱۱/۱ تا ۱۵	۴	۶	۷	۸	۹	۱۰
۱۵/۱ تا ۱۹	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۱
۱۹/۱ تا ۲۳	۶	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۴
۲۳/۱ تا ۳۰	۷	۹	۱۰	۱۱	۱۲/۵	۱۷
۳۰/۱ تا ۴۰	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۸	۲۲

جدول شماره (۸): میزان پخ برای زاویه تقاطع ۱۱۰>a ≥ ۸۵

عرض معابر (m)	۶ تا ۱۱	۱۱/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۴۰
۶ تا ۱۱	۲	۳	۴	۴/۵	۵	۵/۵
۱۱/۱ تا ۱۵	۳	۴	۵	۶	۷	۸
۱۵/۱ تا ۱۹	۴	۵	۶	۷	۸	۹
۱۹/۱ تا ۲۳	۴/۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
۲۳/۱ تا ۳۰	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۲
۳۰/۱ تا ۴۰	۵/۵	۸	۹	۱۰	۱۲	۱۴

جدول شماره (۹): میزان پخ برای زاویه تقاطع ۱۱۰<a

عرض معابر (m)	۶ تا ۱۱	۱۱/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۴۰
۶ تا ۱۱	۲	۲/۵	۳	۳/۵	۴	۵
۱۱/۱ تا ۱۵	۲/۵	۳/۵	۴	۴/۵	۵	۶
۱۵/۱ تا ۱۹	۳	۴	۴/۵	۵	۶	۷
۱۹/۱ تا ۲۳	۳/۵	۴/۵	۵	۶	۷	۸
۲۳/۱ تا ۳۰	۴	۵	۶	۷	۸/۵	۱۰
۳۰/۱ تا ۴۰	۵	۶	۷	۸	۱۰	۱۵

www.shahrsazionline.com

توجه: تقاطع خیابان‌های بیش از ۴۰ متر نیاز به طراحی هندسی دارند.

در صورتی‌که هر یک از خیابان‌ها دارای رفوژ میانی باشند، در تقاطع با خیابان‌های کمتر از ۳۰ متر، پخ تقاطع از جداول فوق شامل تقاطع نیمه‌ی خیابان دارای رفوژ و خیابان مربوطه محاسبه می‌گردد؛

در صورتی‌که خیابان اصلی (با عرض بیش از ۳۰ متر) دارای مسیر کندرو باشد، پخ تقاطع باید از مجموع عرض مسیر کندرو + پیاده‌رو با معبر کمتر از ۳۰ متر در جداول مزبور استخراج شود.

کلیه‌ی زمین‌ها، باغ‌ها و اراضی مزروعی که براساس جداول مربوطه با پوسته‌ی طرح برخورد دارند، مشمول طرح بوده و هیچگونه مجوزی جهت آن‌ها صادر نمی‌گردد.

تبصره:منظور از زمین‌های موضوع بند فوق، کلیه‌ی اراضی دایر، بایر و موات اعم از محصور و غیرمحصور و مشجر خواهد بود که بناهای احداثی مجاز (دارای پروانه و یا مواردی که قبل از این، احداث گردیده و مورد تأیید مراجع ذیصلاح قرار گرفته است) در آن‌ها از ۱۰ درصد کل مساحت زمین قبل از اصلاحی کمتر باشد.

پلاک‌هایی که قبل از ابلاغ این دستورالعمل پروانه‌ی ساختمانی پخ تقاطع معابر اخذ نموده‌اند و پروانه‌های آن‌ها تا تاریخ ابلاغ این مصوبه معتبر باشد، در حد زیربنای مندرج در پروانه، مادام که طرح در اولویت اجرایی قرار نگرفته، بهره‌برداری از بنای احداثی بلامانع است.

پلاک‌هایی که قبل از ابلاغ این دستورالعمل در آن‌ها احداث بنا گردیده، در حد زیربنای مندرج در مجوزهای مربوطه (پایان‌کار، عدم خلاف و پروانه‌ی ساختمانی) مادام که طرح در اولویت اجرایی قرار نگرفته، بهره‌برداری از بنای احداثی بلامانع است. بدیهی است در این‌گونه موارد صدور هرگونه مجوز توسعه‌ی بنا مقدور نبوده تنها تعمیر ساختمان‌ها در بنای موجود بلامانع است. بدیهی است در صورتی‌که اجرای طرح در اولویت قرار گیرد، پلاک مشمول ضوابط و مقررات رفع معارض خواهد شد.

www.shahrsazionline.com

۵-۵- مقررات شبکه‌ی عبور و مرور

۵-۵-۱- شبکه‌ی شریانی

خیابان‌های شریانی، شبکه‌ی اصلی ارتباطی درون شهری را تشکیل می‌دهند. چنین شبکه‌ای می‌تواند، تا حدی که برای محدود نگه داشتن تعداد دسترسی‌ها در این راه‌ها لازم می‌گردد، دارای یک ساختار سلسله مراتبی باشد. سرعت طرح مناسب و شکل شبکه براساس اهمیت نسبی نقش دسترسی و جابه‌جایی و عرض سواره‌روی راه‌ها نیز براساس حجم ترافیک تعیین می‌شود.

سرعت مجاز حرکت وسایل نقلیه در این‌گونه راه‌ها ۴۰ تا ۶۰ کیلومتر در ساعت تعیین می‌گردد. این سرعت براساس شکل شبکه طوری باید انتخاب شود که اکثریت عمده رانندگان در اوقات خلوت در حدود سرعت مجاز رانندگی کنند.

برای کنترل نقش اجتماعی این‌گونه خیابان‌های واقع در بافت پر و مراکز مهم فعالیت‌های شهری باید عبور پیاده از عرض خیابان به وسیله‌ی ایجاد مانع (مانند نرده در وسط یا دو طرف خیابان) تنظیم گردد. در این حالت عبور پیاده از عرض خیابان باید از محل پیاده‌گذرهایی که به‌صورت زیرگذر یا روگذر است و یا با چراغ راهنما کنترل می‌شود، انجام پذیرد. ضمناً به منظور عبور پیاده‌ها از عرض خیابان، محل ایستگاه‌های اتوبوس باید با توجه به محل پیاده‌گذرها تعیین شود تا مسافرانی که تغییر جهت می‌دهند، عرض خیابان را با استفاده از پیاده‌گذر طی کنند.

۵-۵-۲- شبکه‌های محلی

این خیابان‌ها عنصر اصلی تشکیل دهنده‌ی بافت‌های شهری‌اند و طراحی آن‌ها به عنوان یک عنصر شهری حائز اهمیت بسیار است.

۵-۵-۲-۱- اصول طراحی خیابان‌های محلی

در طراحی این معابر رعایت اصول زیر ضروری است:

- به نقش راه به عنوان عامل وحدت بخش محل و همچنین به عنوان بستری برای ارتباط اجتماعی تأکید شود.

- با طرح متناسب، سرعت وسایط نقلیه پایین نگه داشته شود تا آزادی حرکت پیاده‌ها و ایمنی آن‌ها تأمین گردد.
- با طرح متناسب از سفرهای عبوری در داخل منطقه مسکونی جلوگیری شود؛
- یک شبکه‌ی پیوسته پیاده‌رو یا دوچرخه‌رو، کاربری‌ها را به یکدیگر، و به ایستگاه‌های وسایط نقلیه‌ی عمومی و یا مسیرهای اصلی پیاده و دوچرخه اتصال دهد.
- کلیه واحدهای مسکونی برای خدمات شهری، حمل کالا و خدمات اضطراری به وسایل نقلیه موتوری دسترسی داشته باشند.
- پارکینگ حاشیه‌ای کنترل شود تا از تبدیل خیابان‌های محلی به پارکینگ ترافیک غیر محلی جلوگیری شود.
- در کاربری‌های غیرمسکونی، برای مراجعین و کارکنان پارکینگ خارج از معبر و همچنین پارکینگ دوچرخه در نظر گرفته شود.

۵-۵-۲-۲- شکل شبکه

در طراحی این شبکه‌ها توجه به موارد زیر الزامی است:

- به جز در موارد استثنایی که پستی و بلندی زمین و یا نوع خاص هسته شهری مسکونی ایجاب کند، باید به قسمت‌های مستقیم (در مقایسه با منحنی) برتری دارد. زاویه‌ی تقاطع‌ها و پیچ‌های شبکه تا حد امکان به ۹۰ درجه نزدیک باشد (بافت شطرنجی)؛
- به منظور پایین نگه‌داشتن سرعت حرکت وسایل نقلیه باید از قرار دادن امتدادهای طولانی مستقیم خودداری کرد. طول حداکثر برای قسمت‌های مستقیم شبکه به شرح جدول زیر توصیه می‌شود. اگر طول راه بیشتر از ارقام داده شده در این جدول باشد باید طول را با تغییر جهت تند (زاویه‌ی ۹۰ درجه و با قوس حداقل) شکست.

جدول شماره (۱۰): مشخصات شبکه‌ی دسترسی‌های شهری

سرعت حرکت مورد نظر (km/h)	حداکثر طول قسمت مستقیم (متر)	
	شیب طولی کمتر از ۳ درصد	شیب طولی ۳ درصد و بیشتر
۳۰	۱۰۰	۷۵
۴۰	۱۵۰	۱۲۵

www.shahrsazionline.com

- در تقاطع‌های میدانی و شبکه میدانی توصیه می‌شود که زاویه تقاطع تا حد امکان به ۹۰ درجه نزدیک باشد. در شرایط مشکل حداقل زاویه تقاطع تا ۶۰ درجه بلامانع است.
- تبصره:تقاطع‌های میدانی به‌صورت ۳ شاخه به تقاطع میدانی چهار شاخه برتری دارد؛
- توصیه می‌شود که فاصله‌ی تقاطع‌ها از یکدیگر از حداقل‌های داده شده جدول زیر بیشتر باشد.

جدول شماره (۱۱): وضعیت تقاطع‌ها و فواصل آن‌ها از یکدیگر

وضعیت تقاطع‌ها	حداکثر طول قسمت مستقیم (متر)	
	خیابان جمع و پخش‌کننده	دسترسی محلی
مجاور هم	۴۰	۹۰
مقابل هم	۲۰	۴۰

- شکل شبکه باید چنان باشد که رانندگان وسایل نقلیه، حتی در اوقات شلوغ به دلیل طولانی شدن مسیر و همچنین وادار شدن آن‌ها به کاهش سرعت، نخواهندکه ازشبکه خیابان‌های محلی به عنوان راه میان‌بر استفاده کنند.

۵-۵-۲-۳- دسترسی

- بناهای معمولی واقع در داخل بافت‌های شهری نباید به راه‌های شریانی اطراف آن دسترسی سواره داشته باشند. وسایل نقلیه که می‌خواهند وارد بنا شوند باید از طریق خیابان‌های محلی این کار را انجام دهند.

تبصره:بناهای بزرگ که میزان سفرسازی آن‌ها در شبانه‌روز ۱۰۰ وسیله‌ی نقلیه یا بیشتر است را می‌توان مستقیماً به راه‌های شریانی وصل کرد.

- همه بناهای واقع در داخل بافت‌های شهری مسکونی می‌توانند به راه‌های شریانی اطراف دسترسی پیاده داشته باشند.

۵-۵-۲-۴- سرعت مجاز

حداکثر سرعت مجاز در خیابان‌های محلی واقع در مناطق مسکونی ۳۰ کیلومتر در ساعت پیشنهاد می‌گردد. سرعت طرح در این خیابان‌ها را باید برابر سرعت مجاز گرفت. فاصله‌های دید (دید افقی و قائم و همچنین دید در تقاطع‌ها) را باید براساس سرعتی تعیین کرد که حداقل ۱۰ کیلومتر در ساعت از سرعت مجاز بیشتر باشد.

در ساخت و سازهای جدید باید با رعایت ضوابطی که در این فصل داده شده، سرعت حرکت وسایل نقلیه را در اوقات خلوت در حد سرعت مجاز خیابان (حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت) نگه‌داشت. اگر در شرایطی رعایت این

www.shahrsazionline.com

ضوابط عملی نباشد، می‌توان از سایر شیوه‌های کاهش سرعت استفاده نمود.

۵-۵-۲-۵- فاصله دید

حداقل فاصله دید توقف در خیابان‌های محلی باید برای توقف وسایل نقلیه‌ای که با سرعت ۴۰ کیلومتر در ساعت حرکت می‌کنند (سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است) کافی باشد. این فاصله حداقل ۴۵ متر است.

۵-۵-۲-۶- عرض خطوط

حداقل عرض خط‌های اصلی و کمکی در خیابان‌های محلی ۲/۷۵ متر توصیه می‌شود ولی این عرض را نباید بیشتر از ۳ متر در نظر گرفت.

در صورتی‌که در لبه خط جدول وجود دارد، باید ۲۵ سانتی‌متر به حداقل‌های فوق اضافه کرد. عرض پارکینگ حاشیه‌ای ۲ تا ۲/۵ متر توصیه می‌شود.

شیب عرضی سواره‌رو بین ۲ تا ۲/۵ درصد توصیه می‌شود. در مواردی که کیفیت روسازی خوب نیست، این شیب را می‌توان ۳ درصد در نظر گرفت. شیب عرضی خط پارکینگ ۳ درصد توصیه می‌شود.

با رعایت موارد زیر در خیابان‌های فرعی می‌توان سطح مشترک برای استفاده پیاده‌ها و وسایل نقلیه‌ی موتوری در نظر گرفت:

- تعداد واحدهای مسکونی که به خیابان اصلی دسترسی دارند، از ۲۰ واحد کمتر باشد.
- باید با طراحی راه و محیط اطراف آن سرعت حرکت وسایل نقلیه را بسیار پایین نگه‌داشت (در حدود ۲۰ کیلومتر در ساعت)؛
- به رانندگان در ورود به خیابان با علامت مخصوص، پیش‌آگاهی داد. به عنوان مثال منطقه مسکونی، حضور عابرین پیاده، وجود واحدهای آموزشی و...؛
- محل پارکینگ جمعی اتومبیل‌ها کاملاً متمایز از سطح راه باشد؛
- روسازی جاده از روسازی خیابان‌های محلی دیگر متمایز باشد. سنگفرش، آجرفرش و یا آسفالت زبر و درشت دانه توصیه می‌شود؛
- ردیف‌بندی محل کاشت درختان و نصب تیرهای چراغ برق خیابان متمایز از سایر خیابان‌های محلی باشد.

www.shahrsazionline.com

درخت‌ها و تیرها جلوی دید پیاده‌ها و رانندگان اتومبیل‌هایی را که از پارکینگ خارج می‌شوند، بگیرد.

- روشنایی کافی تأمین باشد؛

- از چنین خیابان‌هایی نمی‌توان به عنوان مسیرهای اصلی پیاده استفاده کرد؛

- عرض جاده‌ای که مورد استفاده توأم پیاده‌ها و دوچرخه‌ها و وسایل نقلیه سواری قرار می‌گیرد، نباید در هیچ نقطه‌ای از خیابان از ۴/۵ متر کمتر باشد؛

- در طرح بافت‌های شهری مسکونی باید برای جابه‌جایی در داخل بافت، بر پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری تکیه شود. فراهم ساختن سیستم یکپارچه پیاده‌رو و دوچرخه‌رو که همه واحدهای مسکونی را به مرکز خرید، مراکز اداری و آموزشی و همچنین ایستگاه‌های اتوبوس و وسایل همگانی ارتباط می‌دهد، ضروری است.

۵-۵-۳- ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه

در هنگام احداث خطوط ویژه دوچرخه توجه به نکات زیر الزامی است:

- در راه‌ها خیابان‌هایی که خط ویژه دوچرخه وجود دارد، مقررات راهنمایی و رانندگی باید دوچرخه‌ها را موظف کند که فقط از خط ویژه خود استفاده نمایند. در این خیابان‌ها، استفاده‌ی دوچرخه‌ها از بقیه‌ی سواره‌رو ممنوع است؛
- نحوه‌ی استفاده از وسایل نقلیه موتوری از محل خط ویژه‌ی دوچرخه با نوع خط‌کشی مشخص می‌گردد. در این حالت استفاده وسایل نقلیه‌ی موتوری از مسیرهای ویژه دوچرخه با خط‌کشی ممتد مشخص شده ممنوع بوده و تنها در قسمت‌هایی که این نوع خط‌کشی به‌صورت بریده (خط‌چین) علامت‌گذاری شده است، بنا به ضرورت و به‌صورت محدود مجاز می‌باشد.

تبصره‌ی ۱: در موارد زیر خط ویژه‌ی دوچرخه را با خط‌کشی بریده مشخص می‌کنند:

- اگر وسایل نقلیه موتوری ناچار به قطع خط ویژه دوچرخه گردند مانند تقاطع‌ها و پارکینگ‌های حاشیه‌ای؛
- اگر استفاده دوچرخه از بقیه‌ی سواره‌رو مجاز باشد؛
- اگر به علت عرض کم سواره‌رو و حجم کم ترافیک دوچرخه، در نظر گرفتن خط ویژه با خط‌کشی ممتد امکان‌پذیر یا صحیح نباشد؛

www.shahrsazionline.com

تبصره‌ی ۲: علاوه بر خط‌کشی، خط ویژه‌ی دوچرخه (چه با خط پر و ممتد و چه به‌صورت بریده) را باید با علامت دوچرخه که با رنگ سفید در روی کف‌سازی نقاشی می‌شود، مشخص نمود.

- خط ویژه دوچرخه باید یک طرفه و موافق جهت ترافیک موتوری باشد. اگر رعایت اصول کوتاه نگاه‌داشتن مسیر ایجاب کند با رعایت شرایط زیر می‌توان خط ویژه را در خلاف جهت ترافیک موتوری قرار داد:

– سرعت ۸۵ درصد وسایل نقلیه‌ی موتوری در اوقات خلوت از ۴۰ کیلومتر در ساعت بیشتر نباشد.

– عرض خط ویژه از ۲ متر کمتر نباشد.

- اگر خط ویژه چسبیده به جدول خیابان باشد، عرض آن نباید از ۱/۵ متر کمتر باشد. اگر خط ویژه بین خط پارکینگ و سواره و واقع است، باید بین خط پارکینگ و خط ویژه، حاشیه‌ای که آنرا با خط‌کشی مشخص نمایند به عرض حداقل ۷۵ سانتی‌متر در نظر گرفت. در این موارد عرض خط ویژه (به علت نبود جدول) می‌تواند ۱/۲۵ متر باشد؛

- در خطوط ویژه دوچرخه رعایت کلیه مقررات راهنمایی و رانندگی از طرف دوچرخه‌سواران الزامی است. در کنترل وسایل نقلیه‌ی موتوری، در راه‌های متقاطع با مسیرهای دوچرخه، اولویت با ایمنی دوچرخه‌ها است؛

- کلیه‌ی خط‌کشی‌ها و علامت‌های افقی مسیرهای دوچرخه با رنگ سفید بوده و خط‌کشی حد فاصل بین خط ویژه و ترافیک موتوری به ضخامت ۱۵ سانتی‌متر و خط‌کشی حد فاصل بین خط ویژه و خط پارکینگ به ضخامت ۱۰ سانتی‌متر می‌باشد. خط‌کشی بریده، در خارج از محدوده‌ی تقاطع‌ها به‌صورت یک متر خط‌کشی و ۳ متر فاصله و در محدوده‌ی تقاطع‌ها به‌صورت یک متر خط‌کشی و یک متر فاصله انجام گیرد؛

- اگر مانع خطرسازی در خط ویژه دوچرخه واقع است، باید آن‌را با خط‌کشی سفید به ضخامت ۱۵ سانتی‌متر که به‌صورت لچکی مانع را رد کند، مشخص سازند. طول لچکی باید حداقل ۱۵ برابر عرض انحراف آن باشد؛

- استفاده از علایم برجسته برای مشخص ساختن خط ویژه دوچرخه مجاز نیست. استفاده از تابلوی مخصوص مسیر دوچرخه به عنوان همراه یا مکمل خط‌کشی ضروری نیست اما توصیه می‌شود. با این‌حال اگر بخواهند مسیرهای ویژه دوچرخه را با نام و شماره‌ی مشخص‌کننده، نصب تابلو ضروری است؛

- جداسازی فیزیکی مسیرهای ویژه‌ی دوچرخه از مسیرهای سواره‌رو به شیوه‌های زیر انجام می‌شود:

www.shahrsazionline.com

- حاشیه

حاشیه، نوار حایلی است که بین مسیرهای دوچرخه و سواره گذاشته می‌شود. عرض حاشیه در بافت‌های خالی بین ۱/۵ تا ۳ متر توصیه می‌شود، ولی در بافت‌های پر و در صورت عدم امکان، فراهم ساختن چنین عرضی برای آن، عرض حاشیه‌ی حداقل ۷۰ سانتی‌متر در نظر گرفته شود.

تبصره: در مواردی که اختصاص حاشیه حداقل به عرض ۷۰ سانتی‌متر مقدور نبوده و کمتر از این مقدار باشد، توقف و یا پیاده و سوار کردن مسافر در امتداد راه ممنوع است.

- اختلاف ارتفاع دوچرخه‌رو و سواره‌رو

برای جدا کردن باند دوچرخه‌رو از سواره‌رو می‌توان از سکو استفاده کرد. در این‌صورت، سکو باید از نوع قائم بوده و ارتفاع آن حداقل ۱۶ و حداکثر ۲۰ سانتی‌متر باشد. به علاوه باید حاشیه‌ای به عرض حداقل ۵۰ سانتی‌متر در دو طرف باند دوچرخه‌رو در نظر گرفته شود. از این حالت می‌توان در محوطه‌های تفریحی و گردشگاه‌ها استفاده نمود.

- جدول

در صورتی‌که عرض حاشیه جداکننده‌ی باند دوچرخه‌رو و سواره‌رو از ۵۰ سانتی‌متر کمتر بوده و امکان افزایش آن مقدور نباشد، می‌توان از جدول به عنوان جداکننده‌ی فیزیکی این دو استفاده نمود. این جدول باید در تاریکی نیز به سادگی دیده شود. بنابراین رنگ آن باید سفید باشد.

تبصره: جهت سهولت در تخلیه‌ی آب، جدول را باید به‌صورت منقطع احداث نمود.

- نرده و دیوار

در صورتی‌که باند دوچرخه در امتداد مسیل‌های آب و یا رودخانه و یا نقاطی که دارای اختلاف ارتفاع است، طراحی شود، استفاده از نرده و یا دیواره برای جدا کردن مسیر دوچرخه الزامی است. در این حالت حداقل ارتفاع از ۱/۴۰ متر کمتر باشد.

حداقل شعاع قوس مسیرهای دوچرخه و برای سرعت‌های مختلف در جدول زیر تعیین شده است.

جدول شماره (۱۲): حداقل شعاع قوس مسیرهای دوچرخه

سرعت طرح (km/h)	۱۰*	۱۵*	۲۰	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰
حداقل شعاع قوس (m)	۴	۷	۱۰	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴

* سرعت طرح‌های کمتر از ۲۰ کیلومتر در ساعت فقط در طول‌های کم واقع در نزدیکی تقاطع‌ها مجاز است.

- سایر ضوابط و مقررات مربوط به طراحی مسیرهای دوچرخه براساس دستورالعمل آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری، بخش ۱۱ انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت شهرسازی و معماری می‌باشد.

۵-۵-۴- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی حرکتی

۵-۵-۴-۱-ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

- پیاده‌رو

- حداقل عرض مفید پیاده رو ۱۲۰ سانتیمتر باشد؛
- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتیمتر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب‌آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد اجباری است؛
- حداکثر شیب عرض پیاده‌رو دو درصد باشد؛
- حداکثر شیب طولی پیاده‌رو هشت درصد باشد؛
- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند درسرپیچ، سه درصد باشد؛
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.
- ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر بین پیاده‌رو، باغچه یاجوی کنار پیاده‌روالزامی است.
- پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد؛
- هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در فلکه معابر باید در محفظه‌مناسب در نظر گرفته شود.
- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است؛
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

- پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- پیش‌بینی پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو و حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی‌است؛
- اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجوداختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیبدار الزامی است؛
- حداقل عرض پل‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند، برابر عرض‌پیاده‌رو باشد؛

www.shahrsazionline.com

- حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد.
- محل ارتباط پیاده‌رو و سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان‌باشد.
- ساختن پل یا سطح لغزنده ممنوع است.

- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی‌است.
- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان‌های خاص آن‌ها الزامی است.
- ساختن پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی الزامی است.
- پیش‌بینی دستگاه تولیدی صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت‌استفاده نابینایان در تقاطع‌های پرتردد الزامی است.
- کفسازی محل خط‌کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان‌باشد.

- توقفگاه

- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه درخیابان‌های اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به‌طور حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است؛
- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی‌و در فاصله ۵۰۰ متری الزامی است؛
- در توقفگاه‌های عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی-حرکتی الزامی است.
- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳/۵۰ متر است.
- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی-حرکتی می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای‌ورودی یا خروجی آسانسور باشد.
- توقفگاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

www.shahrsazionline.com

- ***تجهیزات شهری***

ایستگاه‌ها :

- پایانه‌های اتوبوس‌رانی درون شهری، مراکز شهری، و نزدیک ساختمان‌های عمومی‌پرتردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و همسطح با کف‌اتوبوس الزامی است؛
- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاه‌های اتوبوس شهری مطابق‌شرایط اتصال پیاده‌رو به سواره‌رو باشد؛
- در ایستگاه‌های قابل استفاده برای معلولان، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت باارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است؛
- در محوطه پایانه‌های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان‌تردد معلولان الزامی است.

تلفن عمومی و صندوق پست:

- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون‌شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان‌های عمومی‌پرتردد و مخصوص معلولان، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان بامشخصات زیر الزامی است؛
- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پس به صورت همسطح و یا باشیب‌مناسب برای معلولان صورت گیرد؛
- پیش‌بینی فضای آزاد به ابعاد حداقل ۱۱۰ × ۱۴۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یاصندوق پست الزامی است.
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد؛
- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحهٔ شماره‌گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد؛
- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن‌عمومی ضروری است؛
- در معابر و فضاهای شهری و در محل‌هایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجادحداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاه‌های بزرگ در ازای هر ده واحد یک‌واحد آبریزگاه اضافه شود.

www.shahrsazionline.com

۵-۵-۴-۲-مناسب‌سازی معابر

- ***پیاده‌روهای موجود***

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانده شود؛
- موانعی که به هر علت در پیاده‌رو قرار داشته و یا نصف گردیده و از حداقل عرض مفید۹۰ سانتیمتر می‌کاهند (مانند مانع عبور وسائط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیربرق و...)باید جابجا گردند؛

- ***محل خط کشی عابر پیاده***

- محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح، تسطیح و به‌صورت خط‌کشی باحداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود؛
- وجود پل‌های ارتباطی در امتداد کلیه خط کشی‌های عابر پیاده الزامی است؛
- جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبورصندلی چرخدار شود؛

- ***توقفگاه‌ها***

- در توقفگاه‌های عمومی موجود باید حداقل ۱ درصد فضای توقفگاه در نزدیکترین‌فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده‌رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی‌حرکتی اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل‌معلول جسمی-حرکتی امکانپذیر است.

۵-۵-۴-۳-ضوابط کلی طراحی ساختمان‌های عمومی

منظور از اماکن عمومی در اینجا، آن دسته از ساختمان‌هایی هستند که یکی از انواع‌خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

- ***ورودی‌ها***

- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود، و به سواره‌رو یا پارکینگ‌ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد؛
- ورودی ساختمان حتی‌الامکان هم سطح پیاده‌رو باشد؛
- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علایم حسی مشخص شود؛

www.shahrsazionline.com

- حداقل عمل فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر است؛
- وجود سایه‌بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی الزامی است؛
- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتیمتر باشد.

- راهرو

- حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر است؛
- کف راهروها باید غیرلغزنده باشد و از نصف کفپوشها با پرز بلند نیز خودداری شود؛
- در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیبدار به صورت‌مناسبی تأمین گردد.

- بازشوها (درو پنجره)

- حداقل عرض مفید هرلنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۲ سانتیمتر باشد؛
- در مورد درهایی که به خارج باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است؛
- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد؛
- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتیمتر باشند؛
- در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی، پیش‌بینی یک در معمولی به‌عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آن‌ها برای استفاده معلولان الزامی است؛
- کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند؛
- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن‌ها و سطح در ۳/۵ تا ۷سانتیمتر باشد.
- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در به یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر،چنانچه هر دو به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند ۲۸۰سانتیمتر باشد.
- درها باید حتی‌المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲سانتیمتر باشد.
- به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر سوی در و ۳۰سانتیمتر در طرفین آن الزامی است.
- ارتفاع دستگیره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

www.shahrsazionline.com

- کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدارمحافظ و از شیشه مقاوم ساخته شوند.

- ***پله***

- وجود علائم حسی در کف؛ قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی‌است؛
- عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷سانتیمتر باشد؛
- حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد؛
- نصب دست‌انداز در طرفین پله الزامی است؛
- ارتفاع دست‌انداز از کف پله برای کودکان ۶۰ سانتیمتر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمترباشد؛
- حداکثر قطر میله دست‌انداز اعم از گرد یا صاف ۳و۵ سانتیمتر و حداقل فاصله آن ازدیوارها ۴ سانتیمتر باشد؛
- لبه پله کاملاً غیرلغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد؛
- نصب هرگونه لبه پله غیرهمسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.
- در کناره‌های عرضی پله؛ تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصا الزامی‌است؛
- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد؛
- حداکثر مقدار پله بین دو پا گرد باید ۱۲ پله باشد؛
- حداقل عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتیمتر و در پله‌های دو جهته همعرض پله باشد.

- ***سطح شیبدار***

- حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد؛
- برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتیمتر باشد؛
- در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) در ازای هر متر افزایش طول۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۵ درصد از شیب آن کاسته شود؛
- پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است. درسطوح شیبدار دو

www.shahrsazionline.com

جهته عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود؛

- کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده باشد؛
- سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد؛
- نصب میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار الزامی است؛
- ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتیمتر برای شخص‌ایستاده ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد؛
- حداکثر قطر میله دستگرد ۵ و ۳ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتیمترباشد.

- آسانسور

- در ساختمان‌های عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می‌شود وجودحداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است؛
- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلامانع صندلی چرخدار قرار گیرد؛
- حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد؛
- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد:

– عرض مفید ۸۰ سانتیمتر؛

– مجهز به دو درکشویی با چشم الکترونیکی؛

– ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۱۰ * ۱۴۰ سانتیمتر؛

- نصف دستگیره‌های کمکی در دیواره‌های آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتیمتر از کف اتاقک‌الزامی است؛
- در محل‌های پرتردد معلولان ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده آسانسور حداکثر ۱۳۰سانتیمتر؛ حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتیمتر و حداقل قطر آن ۲ سانتیمتر و نیز برای استفاده‌نابینایان قابل تشخیص باشد؛
- لازم است توقف آسانسور با صوت مشخص شود.

- فضاهای بهداشتی

- در قسمت‌هایی از ساختمان‌های عمومی که معلولان تردد می‌نمایند تعبیه سرویس‌بهداشتی مخصوص آنان

www.shahrsazionline.com

الزامی است؛

- حداقل اندازه سرویس بهداشتی ۱۷۰×۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد و قابلیت گردش‌صندلی چرخدار در این فضا الزامی است؛
- در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون‌امکانپذیر باشد.
- نصب کاسه مستراح به ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است؛
- نصب دستگیره‌های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است؛
- نصب دستگیره‌های کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتربالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاوری اجباری است. دامنه نوسان میله‌های عمودی ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر باشد؛
- نصب دستگیره اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و ۲۵سانتیمتر فاصله از محور لولا الزامی است؛
- دستشویی سرویس‌های بهداشتی باید به نوعی نصف شوند که بدون جابه‌جایی فردمعلول از روی مستراح توسط وی قابل استفاده باشد؛
- ارتفاع مناسب دستشویی از کف معلولان ۷۵ تا ۸۰ سانتیمتر باشد؛
- حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی ۴۵ سانتیمتر باشد؛
- شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و به راحتی باز و بسته شوند؛
- ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلولان از کف حداکثر ۹۰ سانتیمتر باشد؛
- حداکثر ارتفاع آویز حوله و جای صابون از کف ۸۰ سانتیمتر؛
- کلیه اماکن؛ فضاهای شهری و قسمتهای از ساختمانهای عمومی که برای استفاده‌معلولان طراحی و تجهیز گردیده‌اند باید به وسیله علامت ویژه معلولان مشخص گردند.

ساختمان‌هایی که بخش‌هایی از آن مورد استفاده عمومی قرار می‌گیرد و باید برای معلولان‌نیز قابل استفاده باشند؛ به قرار زیر است:

www.shahrsazionline.com

دانشگاه‌ها و مراکز فرهنگی، بیمارستان‌ها و درمانگاه‌ها، مسجد و مصلی، آسایشگاه‌ها، مراکز ورزشی، راه‌آهن- فرودگاه - ترمینال - مترو، بخش اورژانس کلیه فضاهای درمانی، مراکز خدماتی - اداری مانند بانک و مؤسسات مالی و پست و تلگراف و تلفن، مؤسسات دولتی

در سایر ساختمان‌های عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

- در مراکز آموزشی غیردانشگاهی باید طبقه همکف یا ده درصد سطح زیربنا؛ برای‌معلولان مناسب باشد؛
- کلیه هتل‌ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویس‌های‌بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد. در ازای هر ۲۵ اتاق اضافه پیش‌بینی یک اتاق مناسب‌دیگر برای معلولان ضروری است. این اتاق‌ها باید به‌طور یکنواخت در بین اتاق‌های معمولی هتل‌توزیع گردند؛
- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس‌بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند در ازای هر ۳۰ تخت دیگر با سرویس بهداشتی‌مناسب برای معلولان اضافه شود؛
- کلیه ساختمان‌های اداری دولتی که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۰۰ مترمربع‌مساحت داشته باشند برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشد؛
- کلیه پروانه ساختمانی تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از ۱۰۰ متر مربع بایدبرای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد.

- مجتمع‌های مسکونی

- در ساختمان‌های مسکونی که تعبیه آسانسور اجباری است؛ باید یک آسانسور مناسب‌برای معلولان نصب شده باشد؛
- کلیه مجتمع‌های با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح و بیش از ۱۰ واحد مسکونی بایدارتباط‌های عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی ـ حرکتی باشند.

۵-۵-۴-۴-ضوابط توصیه‌ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

- کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آن‌ها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید ممنوع‌است؛
- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد؛

www.shahrsazionline.com

- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط‌کشی عابر پیاده الزامی است؛
- وسایل نقلیه عمومی باید به بالابرهای مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آن‌هامجهز گردد؛
- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافربری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک‌سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد؛
- مشخص کردن قسمت به‌خصوصی از اتومبیل و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله ازدرهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است. این محل‌ها باید بدون صندلی و مجهز به‌کمربند، دستگیره؛ بست‌های دیگر برای ثابت نگاه‌داشتن صندلی چرخدار در برابر حرکت‌های ناگهانی‌باشد؛
- صندلی‌های چرخدار با عرض کم‌جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیارآنان قرار داده شود؛
- ضروری است که اطلاعات مربوط به پرواز هواپیماها ورود و خروج اتوبوس یا قطارهابین شهری برای نابینایان به‌صورت صوتی و برای ناشنوایان به‌صورت بصری ارائه گردد؛
- پیش‌بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه‌آهن شهری (مترو) برای‌معلولان و تعبیه کمربند و یا دستگیره و بست برای ثبات نگاه‌داشتن صندلی‌های چرخدار ضروری‌است؛
- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی وتصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد؛
- وجود علایم بصری برای ناشنوایان و علایم صوتی برای نابینایان ضروری است؛
- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سویی باید در رابطه با زوایای افقی؛ عمودی وجانبی صورت پذیرد در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد؛
- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند؛
- برای نابینایان می‌باید توضیحات باخط "بریل" در گوشه چپ بالای تابلو نوشته و در این‌حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتیمتر باشد (این مساله در مورد تابلوهای نصب‌شده به دیوار است)ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست؛
- میله‌ها و نرده‌های راهنما در نقاط حساس خطرناک باید دارای علایم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید.

www.shahrsazionline.com

۵-۵-۵- ضوابط مربوط به طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها

در طراحی و اجرای معابر طبقه‌بندی شده طرح جامع توجه به موارد زیر الزامی است:

- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو ۲ درصد در نظر گرفته شود؛
- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند، در سر پیچ ۳ درصد باشد؛
- ایجاد جدول با اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره‌رو الزامی است؛
- ایجاد جدول به ارتفاع ۵ سانتی‌متر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است؛
- پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد؛
- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه‌ی مناسب در نظر گرفته شود.
- هم‌سطح بودن هرگونه در پوش با سطح پیاده‌رو الزامی است؛

تبصره:نصب هر نوع پیشامدگی مانند تابلو و علایم تبلیغاتی درون مسیر پیاده تا ارتفاع ۲/۱۰ متر مجاز نمی‌باشد.

- پیش‌بینی پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است؛

تبصره:اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در بندهای اول و دوم و سوم الزامی است.

- حداقل عرض پل‌های ارتباطی در امتداد مسیر پیاده‌رو برابر عرض پیاده‌رو و حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتی‌متر است؛
- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو با عرض حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است؛
- احداث پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی عابر پیاده الزامی است؛

تبصره:در محل خط‌کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان (رفوژ میانی) توصیه می‌گردد.

- در ایستگاه‌های خطوط اتوبوسرانی درون شهری، ایجاد خلیج (پیش‌گرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عرض

www.shahrsazionline.com

حداقل ۱۴۰ سانتی‌متر و طول حداقل ۱۲ متر هم‌سطح با کف سواره‌رو به منظور احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس توصیه می‌گردد؛

۵-۵-۶- مقررات کلی مربوط به دور برگردان

برای اینکه از پیاده‌رو و یا از بخش ورودی به پارکینگ منازل جهت دور زدن استفاده نشود، دوربرگردان‌ها را در انتهای خیابان‌های بن‌بست ایجاد می‌کنند.

دوربرگردان‌ها می‌توانند به شکل‌های متفاوت نظیر میدان یا شبیه به میدان طراحی شوند، به نحوی که علاوه بر رعایت مشخصات هندسی ترافیک سایر عملکردها را نیز مدنظر قرار دهند. وجود فضای سبز و کاشت درختان در انتهای دوربرگردان می‌تواند در تناسب آن با محیط اطراف مؤثر باشد. (در جدول زیر اندازه و ابعاد دوربرگردان‌ها نشان داده شده است).

جدول شماره (۱۳): مشخصات دوربرگردان*

نوع خیابان	کاربری محیط	نوع وسیله نقلیه	شعاع خارجی دایره (متر)	ملاحظات
دسترسی‌های سواره در نقاط مسکونی	مسکونی خالص	اتومبیل سواری	۶	دور زدن اتومبیل‌های سواری و ماشین حمل زباله (وانت) ممکن است، ولی برای ماشین‌های بزرگتر باید تدابیر ویژه‌ای اتخاذ کرد.
خیابان‌های محلی	غالب مسکونی	اتومبیل‌سواری، مینی‌بوس	۸	امکان دور زدن برای مینی‌بوس و ماشین‌های کوچک حمل گازوییل
خیابان جمع‌کننده	مسکونی، تجاری- صنعتی	اتومبیل‌سواری، مینی‌بوس، اتوبوس معمولی و مفصلی	۱۰ ۱۲	

* در طرح تفصیلی، جزییات طراحی آورده خواهد شد.

۵-۵-۷- ضوابط و دستورالعمل‌های پارکینگ‌های طبقاتی

پارکینگ‌های طبقاتی به سه دسته کلی قابل تقسیم‌اند:

- تجهیزات غیرمکانیکی (تجهیزات با رامپ)

در این پارکینگ وسایل نقلیه در ساختمان پارکینگ با نیروی خود حرکت می‌کنند و پیمودن بین طبقات از رامپ‌ها صورت می‌گیرد.

- تجهیزات نیمه مکانیکی

بخشی از جابه‌جایی در ساختمان این پارکینگ به‌صورت مکانیکی و بخش دیگر با پیمودن نیروی خود وسیله‌ی نقلیه انجام می‌گیرد.

- تجهیزات مکانیکی کامل

وسیله‌ی نقلیه از بدو ورود به پارکینگ طبقاتی تا قرارگیری در محل پارک و برعکس کاملاً مکانیکی و بدون حضور راننده‌ی وسیله‌ی نقلیه انجام می‌گیرد.

- ضوابط پارکینگ‌های طبقاتی

– حداقل زمین موردنیاز برای احداث پارکینگ‌های طبقاتی با "تجهیزات رامپ" حدوداً ۲۰۰۰ مترمربع و عرض موردنیاز بین ۲۶ تا ۳۴ متر است؛

– تعداد طبقات در پارکینگ‌های طبقاتی با سیستم "تجهیزات رامپ" به علت بار ترافیک در رامپ بیش از ۵ تا ۶ طبقه مجاز نمی‌باشد؛

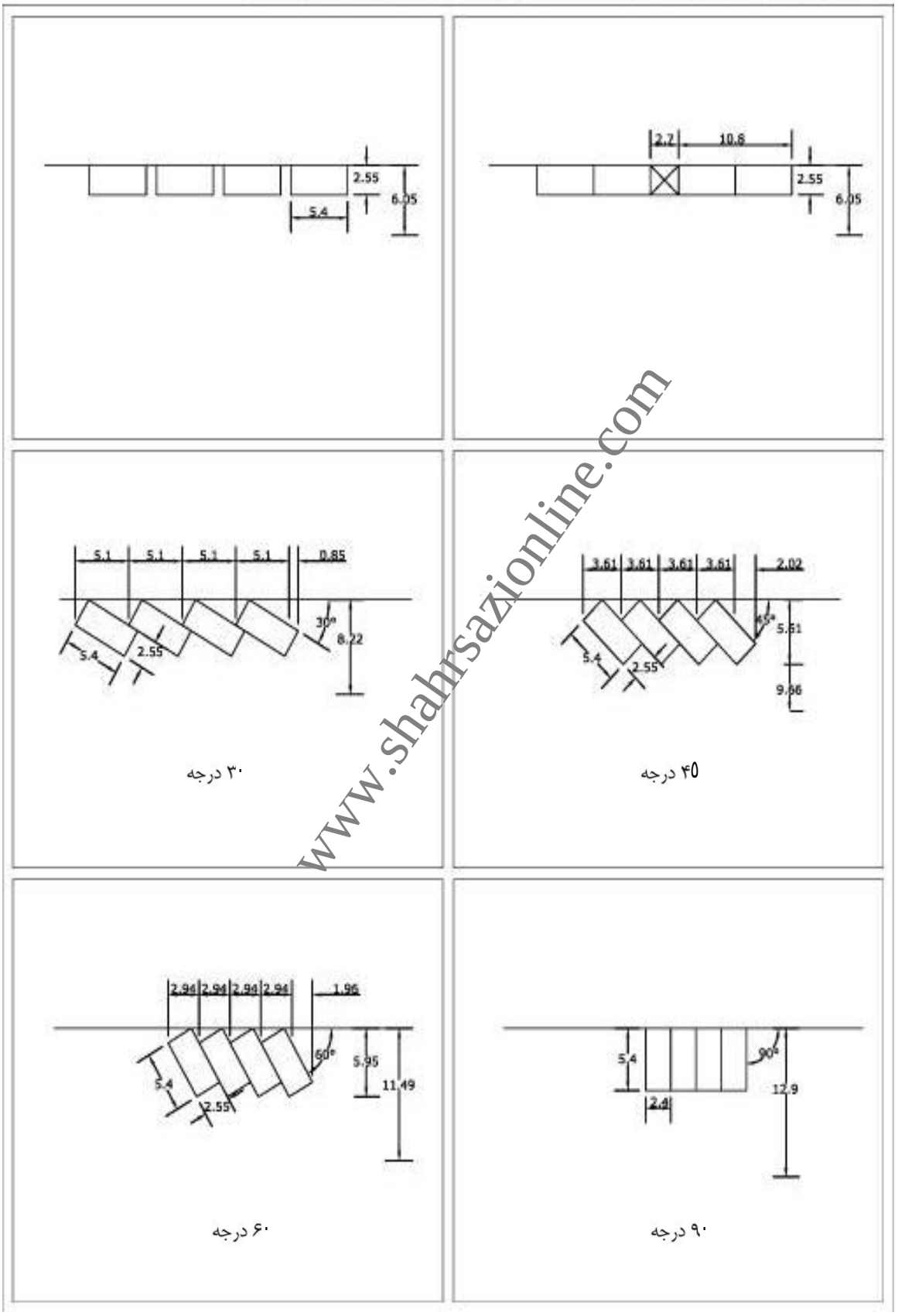
– احداث پارکینگ‌های طبقاتی با کمتر از ۶۰ محل پارک در طبقه غیراقتصادی است و توصیه نمی‌گردد. حجم مناسب برای پارکینگ‌های طبقاتی ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ محل پارک است؛

– وجود آسانسور در پارکینگ‌های طبقاتی بیش از ۳ طبقه الزامی است. آسانسور با ظرفیت ۸ نفر برای ۲۰۰ تا ۲۵۰ محل پارک کفایت می‌کند؛

در ادامه چگونگی طراحی پارکینگ‌های طبقاتی و همچنین پارکینگ حاشیه‌ای و مسطح به تفکیک زاویه‌ی پارک نشان داده شده است.

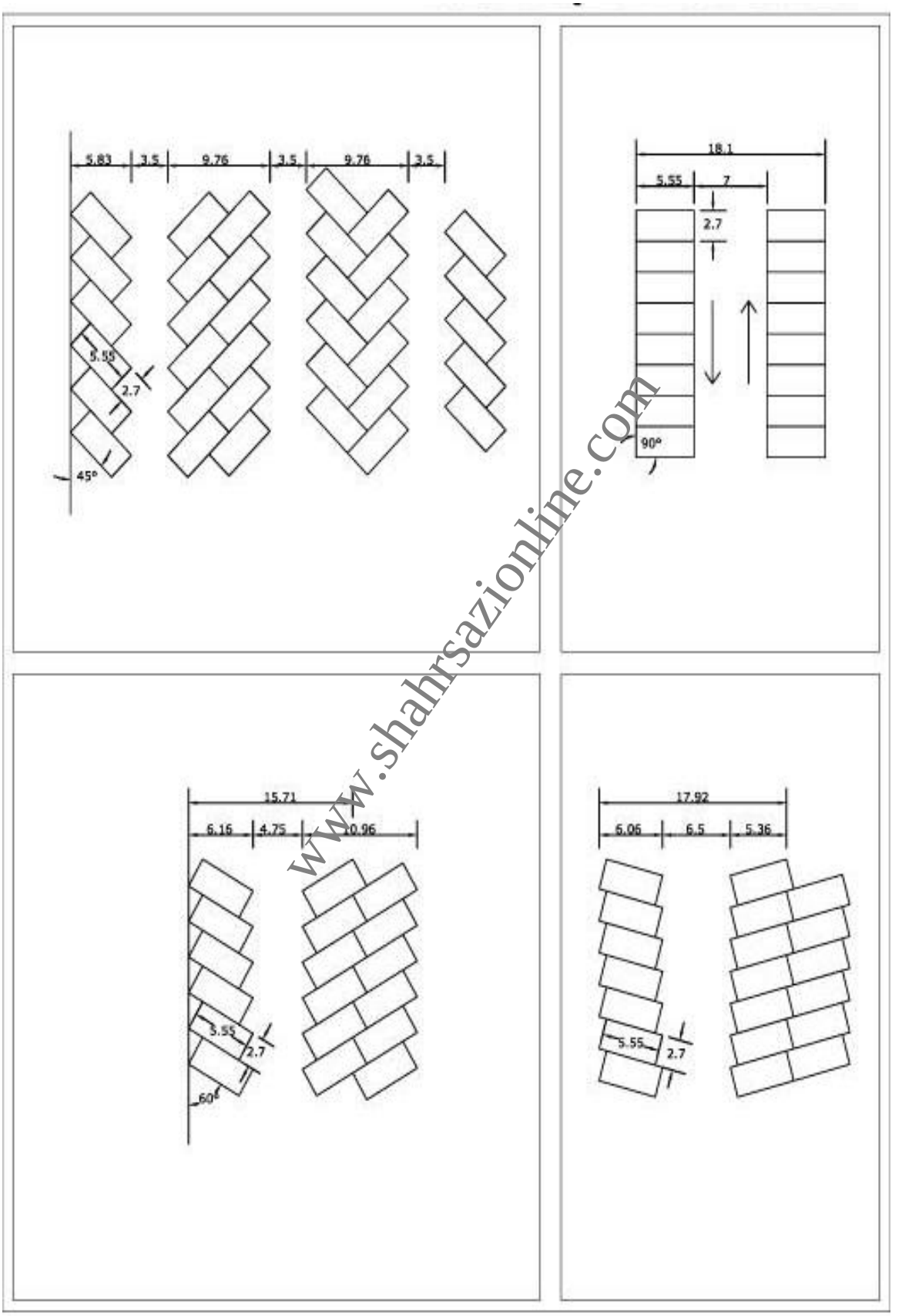
www.shahrsazionline.com

چگونگی طراحی هندسی پارکینگ کناره محور خیابان (پارکینگ حاشیه‌ای) به تفکیک زاویه پارک

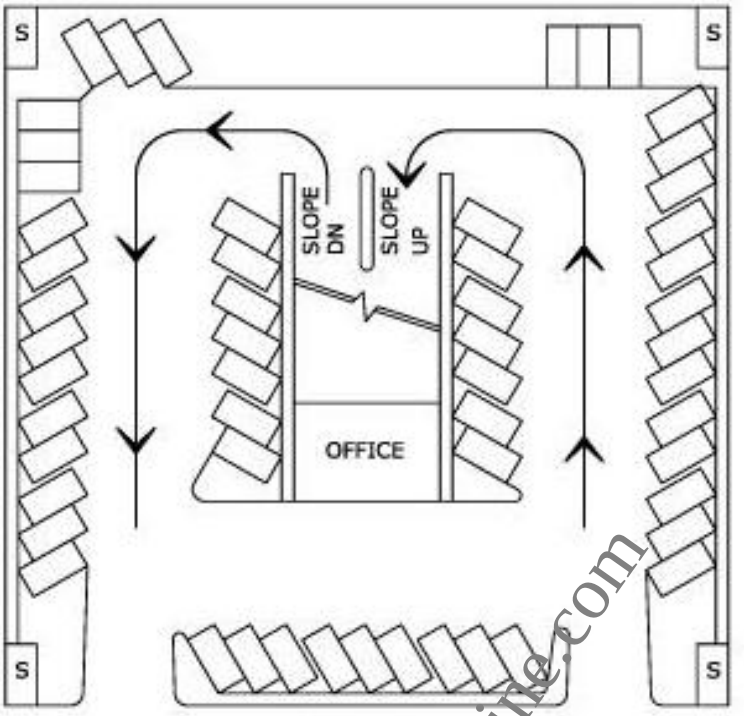


www.shahrsazionline.com

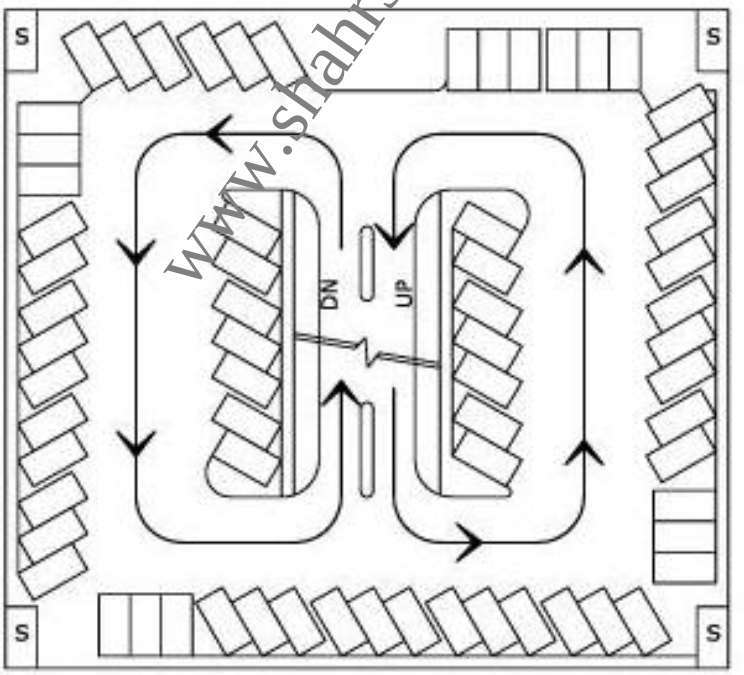
چگونگی طراحی هندسی پارکینگ‌های طبقاتی به تفکیک زاویه پارک



www.shahrsazionline.com



MAIN FLOOR



TYPICAL FLOOR

www.shahrsazionline.com

۵-۵-۸- ملاحظات پدافند غیرعامل

پدافند غیرعامل یا دفاع غیرعامل به مفهوم کلی عبارت است از: حفاظت در برابر تهاجم، بدون استفاده از سلاح و درگیر شدن مستقیم. انجام اقدامات دفاع غیرعامل در جنگ های نامتقارن امروزی در جهت مقابله با تهاجمات خصمانه و تقلیل خسارات ناشی از حملات هوایی، زمینی و دریایی کشور مهاجم، موضوعی است که وسعت گستره آن تمامی مراکز حیاتی وحساس کشور را در بر می گیرد. در این میان، شهرها به لحاظ شرایط خاصی همچون تجمیع نیروی انسانی، مکان تمرکز سرمایه‌های مادی و معنوی کشور، محل استقرار مراکز تصمیم‌گیری سیاسی، اداری و نظامی، برخورداری از امکانات و خدمات رفاهی و نقش مؤثر در پشتیبانی، هدایت و اداره جنگ ها و نظایر اینها جایگاه خاصی در زمینه پدافند غیرعامل دارند.

۵-۵-۸-۱- جایگاه پدافند غیرعامل در طرح های جامع شهرها

طرح های جامع شهری از جمله طرحهایی است که درنظام طرحهای جامع برای هدایت و کنترل توسعه شهرها تهیه می‌شوند. این طرحها به منظور تدوین برنامه توسعه شهر براساس پیش‌بینی‌های انجام شده و مبتنی بر هماهنگ سازی برنامه‌های بخشی دستگاههای ذی ربط در توسعه و عمران شهر تهیه می‌گردند. تعریف شرایط دفاعی برای تأمین امنیت، مشخص کردن ساز وکارهای لازم برای افزایش توان دفاعی شهر و کاهش خسارات احتمالی حمله دشمن، پیش بینی مکانهای مناسب برای استقرار و ساماندهی مراکز دفاعی و نظایر اینها بخشی از وظایف طرح های جامع شهری به شمار می رود.

نکته قابل توجه دراین گونه طرحها، تبیین جایگاه دفاع و امنیت و تفاوتی است که باید بین ایمنی و امنیت و دفاع قائل شد. مقوله ایمنی عموماً در مقابل حوادث غیرمترقبه طبیعی مانند زلزله، سیل، رانش زمین، آتش سوزی و نظایر اینها مطرح می‌شود . لیکن دفاع و امنیت همیشه در مقابل تهاجم دشمن و خطرات ناشی از آن مورد توجه قرار می گیرند.

براین اساس، باید توجه داشت که پدافند غیرعامل در طرحهای جامع معطوف به مقولات دفاع و امنیت می‌باشد و ایجاد پشتوانه دفاعی و امنیتی مهمترین و اصلی ترین هدف آن است.

www.shahrsazionline.com

۵-۵-۸-۲-ملاحظات پدافند غیرعامل در طرحهای جامع شهری

۵-۵-۸-۲-۱-پراکندگی و توزیع متعادل امکانات و جمعیت در شهر

هدف: تمرکز زدائی و توزیع بهینه امکانات و جمعیت جهت کاهش خسارات ناشی از حملات دشمن.

راههای تحقق هدف:

- عدم تمرکز مراکز و تأسیسات حیاتی، حساس و مهم در یک محدوده و همچنین تمرکز زدایی جمعیتی تدبیر مهمی برای کاهش آسیب پذیری شهر در مواقع بحران می باشد. لذا مراکز و تأسیسات در معرض خطر بایستی ضمن رعایت حرایم، بصورت پراکنده و با حداقل تراکم قابل قبول پیش‌بینی گردد.

- ایجاد مجتمع‌های عظیم صنعتی، تأسیسات بندری وسیع، نیروگاههای بزرگ و غیره در داخل و پیرامون شهر از بعد پدافند غیرعامل به صلاح نبوده و در این موارد، لازم است اصل تمرکز زدایی و پراکندگی درحد ممکن رعایت و مراکز متعدد با ظرفیت کمتر(انتخاب مقیاس بهینه) ایجاد گردند تا در یک حمله هوایی یا موشکی به یکباره خسارت هنگفت و غیرقابل جبرانی به شهر و کشور وارد نگردد.

۵-۵-۸-۲-۲- مقاوم‌سازی شبکه‌های زیربنایی

هدف: طراحی شبکه‌های خدمات رسانی و زیربنائی در جهت تداوم برقراری خدمات مربوطه در زمان بحران و عدم استفاده دشمن در زمان اشغال .

راههای تحقق هدف:

- در مطالعات طراحی و توسعه شبکه‌های زیربنائی بایستی مقاومت لازم در مقابل تهدیدات دشمن مورد توجه قرارگیرد.

- راهها، پل‌ها، تونل‌ها، خطوط انتقال برق، نفت و گاز و نظایر اینها بایستی به گونه‌ای پیش بینی و طراحی شودکه درصورت آسیب دیدن در زمان بحران،باعث بسته شدن طولانی شبکه نگردیده وبه سرعت قابل بازسازی باشد.

- مسیر عبور شبکه‌ها باید به شیوه‌ای پیش بینی و طراحی گردد که درصورت اشغال توسط دشمن، قابلیت بهره برداری از آن برای وی میسر نگردد.

www.shahrsazionline.com

۵-۵-۸-۲-۳-مرمت پذیری مستحدثات

هدف: تداوم جریان زندگی و فعالیت با ارتقاء سطح مرمت پذیری مستحدثات موردنیاز در زمان بحران

راههای تحقق هدف:

- استفاده از مصالح پیش‌ساخته در انبوه‌سازی‌ها و مراکز مهم به دلیل امکان مرمت‌پذیری سریع پس از بحران

- استفاده از مواد و مصالح ساختمانی تولید شده در شهر یا منطقه استقرار آن.

۵-۵-۸-۲-۴-کنترل آسیب های ناشی از تخریب

هدف: کنترل و کاهش آسیب‌های ناشی از تخریب تأسیسات و مراکز خطرساز

راههای تحقق هدف:

- محدود نمودن توسعه مراکز جمعیتی و زیستی و فعالیتها در مناطق پرخطر و لزوم رعایت ملاحظات و ایمنی‌های لازم.

- جلوگیری از عبور شبکه‌های زیربنایی اصلی از برخی نقاط مانند عبور خطوط لوله نفت از بافتهای مسکونی که درصورت تخریب تبعات زیادی را به همراه خواهد داشت .

- اجتناب از تمرکز و تجمع تأسیسات و مراکز خطرساز در یک محدوده شهر به منظور جلوگیری از افزایش ریسک آسیب‌پذیری.

۵-۵-۸-۲-۵-امدادرسانی

هدف: بازیابی و برقراری تسهیلات و خدمات به جمعیت آسیب دیده از بحران .

راههای تحقق هدف:

- ایجاد سیستمهای پشتیبان و جایگزین در سطح شهر با توزیع متعادل امکانات لازم جهت امدادرسانی در زمان بحران.

- پیش بینی مراکز معین کمک رسانی به نقاط جمعیتی همجوار در زمان بحران در نقاط مناسبی از شهر.

- ایجاد پناهگاههای عمومی در سطح شهر با پیش بینی عملکرد مناسب در زمان صلح(پناهگاهها در زمان صلح می تواند بعنوان مراکز نمایشگاهی، خدماتی و ورزشی و امثالهم مورد استفاده قرارگیرد).

www.shahrsazionline.com

- ایجاد فضاهای لازم جهت ذخیره مواد و وسایل ضروری شهروندان در سطح شهر برای زمان بحران.

تبصره : رعایت مبحث ۲۱ مررات ملی ساختمان در اراضی مربوطه الزامی می باشد.

۵-۵-۸-۳- ارتباط مؤلفه‌های شهرسازی با آسیب‌پذیری شهر در رویارویی با تهدیدات دشمن

۵-۵-۸-۳-۱- ساختار شهر

توزیع فضایی عناصر، چگونگی آرایش فضایی و ترکیب عناصر و عملکردهای اصلی شهر که تشکیل‌دهنده ساختار آن می‌باشند، نقش مهمی در میزان آسیب پذیری در برابر حوادث مختلف خصوصاً حوادث نظامی دارد. تک مرکزی بودن یا چند مرکزی بودن از وجوه بارز ساختار شهر محسوب می شود که هر یک از آنها استعداد خاصی به لحاظ مقابله در برابر حوادث دارند. در ساختار تک مرکزی به لحاظ تمرکز امکانات اقتصادی و انسانی، امکان آسیب پذیری شهر بیشتر می شود ضمن آنکه امکان سقوط شهر در زمان کمتری وجود دارد.

۵-۵-۸-۳-۲-بافت شهر

بافت شهر یا همان شکل، اندازه و چگونگی ترکیب کوچکترین اجزای تشکیل دهنده شهر نیز در میزان مقاومت شهر در برابر تهاجم نظامی و حوادث سیاسی و حتی دیگر بلایای شهری مؤثر است. بافت منظم و نامنظم بسته به نوع تهدید، از آسیب‌پذیری متفاوتی برخوردار است. مثلاً در زمان تهاجم نظامی، بافت منظم از امکان فرار و پناه و یا امدادرسانی بیشتر برخوردار است اما بافت نامنظم در جنگ شهری و حضور دشمن بیگانه، امکان مقاومت شهری بیشتر و بهتری را فراهم می کند. به هر حال، در مجموع می‌توان گفت که واکنش هر نوع بافت شهری در هنگام حوادث مختلف شهری در قابلیتهای گریز و پناه‌گیری ساکنان، در امکان امدادرسانی، در چگونگی پاکسازی و بازسازی و حتی اسکان موقت، متفاوت می باشد. دامنه تأثیر این ویژگیها نه تنها در طراحی ساختمان، بلکه در طراحی شهری و در مدیریت بحران نیز توسعه‌یافته و حائز اهمیت بسیاری است.

قطعه‌بندی اراضی، شکل هندسی قطعه(منظم یا نامنظم)، مساحت قطعه، ابعاد و اندازه قطعه و تناسب طول و عرض قطعه در رابطه با کاربری زمین ملاک سنجش بسیار مناسبی برای دریافت میزان مقاومت شهر و قابلیت آسیب‌پذیری آن است. این ویژگی‌ها به طور مستقیم در مشخصه‌های ساخت وساز ابنیه و شبکه راهها و نهایتاً، در ضریب آسیب پذیری و یا کارآیی بافت در زمینه مقاومت شهری در برابر دشمنان مؤثر خواهد بود.

www.shahrsazionline.com

الگوی همجواری ساخت وسازها و فضاهای باز بین قطعات مجاور از شاخص‌های دیگر ارزیابی آسیب‌پذیری و قابلیت بافت شهری در مقابله با حوادث است. این مشخصه باید در ترکیب با شاخص‌های دیگری شامل نحوه مجاورت قطعات تفکیکی با گذر، همجواری فضای باز و ساخته شده هرقطعه با گذر و همچنین درجه محصوریت‌ها مورد توجه قرارگیرد.

میزان و نحوه پراکندگی فضاهای باز در کل بافت‌های مسکونی، عامل دیگری در ارزیابی میزان کارآیی بافت به هنگام وقوع جنگ است. گستردگی فضاهای باز و موقعیت آنها از نظر همجواری با ساختمان‌ها یا عوارض طبیعی می‌تواند موجب افزایش آسیب پذیری بافتها شود.

با افزایش نسبت سطح ساخته شده به مساحت زمین، آسیب پذیری بافت به دلیل افزایش ریزش آوار در معابر همجوار و غیرقابل استفاده شدن بافت چه به لحاظ استفاده از فضا برای گریز و پناه‌گیری و چه به لحاظ اسکان موقت، امدادرسانی و یا استفاده ازخیابانها بعنوان شریانهای حیاتی برای امور پشتیبانی جنگ، بیشتر می‌گردد که این امر باعث افزایش تلفات نیروی انسانی نیز خواهد شد.

نظم شبکه راهها و شطرنجی بودن کوچه‌های فرعی داخل شهر نیز به دلیل تعدد دسترسی از فلج شدن زود هنگام بافت جلوگیری می‌کند. بافت ناپیوسته، منظم و پلکانی مناطق کوهپایه‌ای، بافتی است که در مجموع می‌توان آن را به لحاظ آسیب‌پذیری وکارآیی، بافتی متوسط به حساب آورد. تراکم جمعیت نیز نقش غیرقابل تردیدی در میزان آسیب‌پذیری شهر دارد. حتی بعد از حوادث طبیعی و غیرطبیعی نیز تراکم بالای جمعیتی تأثیر زیادی در شیوع بیماری، افزایش تلفات انسانی، بروز مشکل در توزیع کمک‌ها، تخلیه محل‌های آسیب دیده و.... دارد. بنابراین، لحاظ تراکم جمعیتی و ساختمانی بهینه، لازمه کاهش آسیب‌پذیری بافت شهری محسوب می شود.

۵-۵-۸-۳-۳-فرم شهر

فرمهای شهری باز در مقابل تهدیدات نظامی و حوادث طبیعی دارای آسیب پذیری کمتری هستند. به طورکلی، این فرمها انعطاف پذیری زیادی در برابر حوادث دارند، درحالیکه فضاهای متراکم ضمن انعطاف‌پذیری کمتر از، آسیب پذیری بالاتری در برابر حوادث مذکور برخوردارند. در این بافت‌ها، امکان تخلیه سریع اماکن و خروج از شهر

www.shahrsazionline.com

وجود ندارد. این در حالی است که فرم‌های شهری باز، قابلیت زیادی جهت اسکان موقت و ارائه کمک‌های بعدی دارند.

۵-۵-۸-۳-۴- کاربری اراضی شهری

برنامه‌ریزی بهینه کاربری زمین‌های شهری نقش مهمی در کاهش آسیب پذیری در برابر حوادث مختلف دارد. رعایت همجواریها و عدم استقرارکاربریهای خطرساز در مناطق مختلف شهری باعث کاهش اثرات حوادث مذکور می‌شود.

در برنامه‌ریزی کاربری زمین، کاربریهایی نظیر پادگان‌های نظامی وتأسیسات مهم شهری باید در مناطق خاص و دور از کاربری‌های مسکونی استقرار یابند تا از میزان آسیب پذیری مناطق مسکونی و به طورکلی شهر، کاسته شود.

۵-۵-۸-۳-۵-تأسیسات زیربنایی شهری

آسیب دیدن تأسیسات زیربنایی شهر مانند شبکه‌های آب، برق، گاز و مخابرات در افزایش خسارات و تلفات ناشی از حوادث طبیعی و غیرطبیعی نقش مهمی دارد. در مجموع، می‌توان گفت که شبکه‌ها و تأسیسات شهری نقش مهمی در حیات شهری و تداوم زندگی شهروندان در زمان جنگ ایفا می کند و به صورت مستقیم در تسخیر، سقوط یا تسلیم شهر مؤثر است. بنابراین، پیش‌بینی و طراحی شبکه‌ها و مستحدثات تأسیسات زیربنایی شهر باید به گونه‌ای صورت گیرد که در زمان جنگ آسیب پذیری کمی داشته باشد.

۵-۵-۸-۴-تجزیه و تحلیل شهر از نظر آسیب پذیری

باتوجه به مطالب گفته شده می‌توان شهر رامیان را از نظر آسیب‌پذیری تحلیل کرد. این تحلیل به عنوان مبنا جهت اعمال ملاحظات دفاعی، امنیتی و ایمنی در طرح جامع مدنظر قرارگرفته است. نتایج تحلیل آسیب پذیری شهر بدین شرح‌اند:

- بررسیهای انجام شده نشان می‌دهد که میزان آسیب‌پذیری بافت های قدیمی شهر به دلیل |عمر بالای ابنیه، ساختار ارگانیک و عرض کم معابر نسبتاً زیاد می‌باشد.

www.shahrsazionline.com

- بخش عمده ای از بافت های قدیمی مذکور دارای فرم متراکم بوده و برخی از بافتهای جدید و نوساز احداثی پیرامونی آنها نیز فاقد فضاهای باز لازم هستند. لذا در زمان بحران به دلیل عدم انعطاف لازم، تا حد بسیار زیادی آسیب پذیر خواهند بود.

- آسیب پذیری شهر از نظر شبکه ها و تأسیسات شهری در حد متوسط است.

- آسیب پذیری شهر از نظر شبکه های ارتباطی و شریانهای حیاتی شهری در بافتهای قدیمی به لحاظ ساختار ارگانیک شبکه معابر و تبعیت شریانهای حیاتی از این ساختار، بسیار زیاد و درسایر محلات کم است.

۵-۵-۸-۵-ملاحظات پدافند غیرعامل پیشنهادی طرح جامع

۵-۵-۸-۵-۱-حوزه برنامه‌ریزی(مکان‌یابی، پراکندگی، موانع، مدیریت ساخت و بهره‌برداری و...)

- انتخاب مکان تأسیسات اصلی شهر مانند ایستگاههای گاز، ترانسفورماتورهای برق، مراکز مخابراتی، بیمارستانها و مراکز اورژانس، ایستگاههای پمپاژ و ذخیره آب و نظایراینها باید با رعایت اصول پدافند غیرعامل صورت گیرد تا باعث کاهش آسیب‌پذیری تأسیسات مزبور گردد.

- پیش‌بینی فضاهای امن در سطح شهر جهت استقرار موقت جمعیت و انجام فعالیتهای امدادرسانی و پشتیبانی هنگام وقوع جنگ و حوادث طبیعی.

- عدم تمرکز مراکز و تأسیسات زیربنایی شهر در یک محله و همچنین تمرکززدایی جمعیتی از بافت‌های قدیمی شهر به عنوان تدبیر مهمی برای کاهش آسیب پذیری در مواقع بحران.

- توجه ویژه به ارتقاء کیفی سکونت و فعالیت در شهر از طریق توزیع بهینه و تعادل بخشی جمعیت و فعالیت، به گونه‌ای که هریک از محلات متناسب با قابلیت‌ها، نیازها، محدودیت ها و تهدیدات مربوط به امنیت و دفاع در آن از طیف مناسبی از فعالیتهای اقتصادی، اجتماعی، نظامی و امنیتی برخوردار شود.

- استفاده از مصالح پیش ساخته در انبوه‌سازی‌ها و ساخت مراکز مهم شهر به منظور امکان مرمت‌پذیری سریع پس از بحران.

www.shahrsazionline.com

- اجتناب از تمرکز و تجمیع مراکز اداری و جمعیتی در یک محدوده به منظور جلوگیری از افزایش ریسک آسیب‌پذیری.

- نصب تأسیسات اعلام خطر در قسمتهای مختلف شهر به منظور کاهش صدمات و خسارات تأسیساتی، تجهیزاتی و نیروی انسانی .

- پیش‌بینی انبارهایی جهت ذخیره مواد و وسایل ضروری شهروندان در سطح شهر و محلات آن برای زمان بحران‌های طبیعی و غیرطبیعی.

- پیش بینی پناهگاه در قسمتهای خاصی از شهر جهت حفاظت مردم در مواقع جنگ و سوانح طبیعی.

۵-۵-۸-۵-۲-حوزه طراحی(معماری، طراحی فضای چند عملکردی)

- دو منظوره‌ای کردن کاربریها و مستحدثات عمومی و دولتی به منظور امکان بهره‌گیری از آنها در شرایط وقوع تهدیدات.

- ایجاد فضاهای سبز و باز با عملکرد محله‌ای و شهری در قسمتهای مختلف شهر و محلات آن .

۵-۵-۸-۵-۳-حوزه ساخت(شبکه زیرساخت، خطوط انتقال نیرو، موانع آب و سوخت،..)

- در مطالعات طراحی و توسعه شبکه های زیربنائی، مقاومت لازم در مقابل تهدیدات مورد توجه قرارگیرد(مقاوم بودن خطوط اصلی، کابلهای زیرزمینی، فاضلابهای صنعتی، خطوط نفت و گاز، پلهای با عرضهای متناسب و تعریف شده).

- طراحی و توسعه راهها، پل‌ها، خطوط انتقال برق، نفت و گاز و نظایر اینها بایستی به گونه‌ای صورت گیرد که درصورت آسیب دیدن در زمان بحران، باعث بسته شدن طولانی شبکه نگردیده و به سرعت قابل بازسازی باشد. همچنین مسیر عبور شبکه‌ها به طریقی درنظرگرفته شود که در صورت اشغال توسط دشمن قابلیت بهره برداری از آنها برای وی میسر نگردد.

- با توجه به اهمیت خاص تأمین آب شرب در مواقع بحران، محاسبات ساخت شبکه و احداث مخازن ذخیره باید با در نظرگرفتن شرایط بحران انجام گیرد.

www.shahrsazionline.com

- طراحی ساختمان های دولتی و عمومی و اماکنی همچون درمانگاهها و بیمارستان به گونه‌ای انجام گیرد که نطفه‌های ضدانفجار در طبقات پایین آنها تعبیه شود. این قسمت‌ها می‌تواند در مواقع بحران به محل استقرار شهروندان، مرکز مداوای آسیب دیدگان و مراکز پشتیبانی تبدیل شوند.

نقشه فضاهای قابل استفاده برای پدافند غیرعامل در شهر را نشان می‌دهد.

www.shahrsazionline.com

نقشه پدافند غیرعامل

www.shahrsazionline.com

۵-۵-۹- بافتهای فرسوده شهر

بافتهای فرسوده شهر از جمله مشکلات مهم شهرهای کشور است که در دهه اخیر اهمیت ویژه‌ای یافته است. این بافتها به لحاظ ویژگی‌های خاص از جمله قدمت ابنیه، عدم رعایت اصول فنی در ساخت، ریزدانگی، عرض کم معابر و ضعف شدید تأسیسات و خدمات عمومی با مشکلات متعددی مواجه‌اند. ویژگی‌های مزبور باعث می‌شود که چنین بافتهایی به مرور زمان، جمعیت بومی خود را از دست داده و مأمن اقشار پایین اجتماعی و درآمدی شهر و عامل افزایش معضلات اجتماعی- فرهنگی شوند.

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران براساس مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۲/۱۱ سه شاخص ناپایداری سازه‌ای، ریزدانگی و نفوذناپذیری به شرح زیر را برای شناسایی بافتهای فرسوده شهری مشخص نموده و انطباق هر سه شاخص را ملاک تعیین بافتهای مذکور دانسته است:

شاخص۱- ریزدانگی: بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد پلاک‌های آنها مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع دارند ؛

شاخص۲- ناپایداری: بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد بناهای آنها ناپایدار و فاقد سیستم سازه است ؛

شاخص۳- نفوذپذیری: بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن عرض کمتر از ۶ متر قرار دارند.

تلفیق شاخص‌های سه‌گانه فوق در شهر رامیان نشان می‌دهد که شهر دارای ۶۱.۳۹ هکتار بافت فرسوده می‌باشد.۲۱.۱۷ هکتار در اولویت اول و ۴۰.۲۲هکتار در اولویت دوم مداخله می باشد.بدین معنی که هر چند تعدادی از بلوک‌های شهری از حیث حدنصاب معبر و نیز استحکام سازه‌ای واجد شرایط فرسودگی هستند، اما به دلیل بزرگی قطعات متشکله آنها شامل فرسودگی نمی‌شوند.

www.shahrsazionline.com

نقشه بافت فرسوده

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

ب– حریم شهر

۶- ضوابط و مقررات احداث بنا و استفاده‌های مجاز در حریم شهر

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

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه‌ی موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع امکان‌پذیر خواهد بود.

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

مطابق مفاد نامه شماره ۲۱۳۳۹/۳۰۰/۹۱ مورخ ۹۱/۴/۱۳ دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صرفاً ۱۱ کاربری مجاز در حریم شهرها پیش‌بینی شده است که عناوین آنها به شرح ذیل می باشد:

-زندان	-کشتارگاه	-گورستان
-مرکز دفن بهداشتی زباله	-میدان مرکزی میوه و تره بار	-حمل و نقل و انبار
-انبارهای اصلی کالا	-فرودگاه سیلو	-سردخانه
-باغ وحش		

www.shahrsazionline.com

۶-۱- مقررات ساختمانی

ایجاد هرگونه تأسیسات مجاز در حریم شهر مستلزم رعایت موارد زیر است:

- مالکین اراضی و املاک واقع در حریم شهر باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع عملیات ساختمانی از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

- احراز مالکیت یاداشتن مجوز لازم در مورد اراضی ملی شده یا از هیئت‌های ۷نفره واگذاری اراضی کشاورزی؛

- رعایت حریم نسبت به جاده‌ها، رودخانه‌ها، جنگل‌ها، نهرهای عمومی، قنوات، چاه‌ها، مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه‌ها و تأسیسات مخابراتی، لوله‌های انتقال گاز و نفت، پل‌ها، واقع در مسیر جاده‌ها یا تأسیسات عمرانی، لوله‌ها و کانال‌های مربوط به شبکه‌های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، سیل‌بندها و سیل‌گیرها سایر تأسیسات عمومی و ابنیه و آثار تاریخی براساس ضوابط مصوبه و مقرر مراجع ذیربط.

- رعایت بهداشت عمومی، حفظ فضای سبز و جلوگیری از تبدیل اراضی کشاورزی به مصارف دیگر.

- رعایت قوانین و ضوابط ایمنی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل و طغیان رودخانه‌ها و آتش‌سوزی و استحکام بنا.

- تأمین آب و برق کافی و مادام بنا بر گواهی وزارت نیرو.

- ضوابط ساختمانی در محدوده‌ی حریم شهر دقیقاً تابع ضوابط ساختمانی در محدوده‌ی شهر می‌باشد.

- احداث تأسیسات صنعتی و کارگاه‌ها طبق مجوز اداره‌ی کل صنایع استان و سازمان محیط زیست و ضوابط ساختمانی امکان‌پذیر می‌باشد.

- احداث بنا در باغات و نخلستان‌ها واقع در حریم شهر با نظر جهاد کشاورزی استان خواهد بود. با این‌حال سطح اشغال بنا بایستی به گونه‌ای باشد که باعث قطع درختان نگردد.

- احداث بنا در اراضی کشاورزی مجاز نمی‌باشد مگر جهت تأسیسات و سرویس بهداشتی با سطح زیربنای حداکثر ۵۰ مترمربع و با تصویب مراجع ذیصلاح.

۶-۲- ضوابط تفکیک اراضی غیر مسکونی در محدوده حریم شهر

- مرجع تشخیص تفکیک اراضی کشاورزی، زراعی و باغات در خارج از محدوده‌ی شهرها با نظر وزارت جهاد کشاورزی می‌باشد و ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در مورد تفکیک اراضی یا تغییر کاربری از وزارت جهاد کشاورزی استعلام نمایند.

www.shahrsazionline.com

۶-۳- مقررات و نحوه‌ی صدور پروانه و احداث بنا

طرح‌های تفکیک و یا احداث بنا در محدوده‌های طرح و حریم شهر می‌باید توسط دفتر فنی شهرداری و شهردار با توجه به ضوابط طرح توسعه و عمران شهر، تصویب گردد. همچنین پیشنهاد می‌گردد طرح‌های مربوط به مراکز آموزشی، درمانی بهداشتی، ورزشی تفریحی، اداری انتظامی، تأسیسات تجهیزات شهری، صنایع، کارگاه‌ها وانبارها توسط سازمان‌های ذیربط، با ضوابط طرح توسعه و عمران شهر هماهنگ گردد. به لحاظ اهمیت تأثیرگذاری بناهای با حجم بزرگ و قرارگیری در موقعیت ویژه در سیما و نما و نشان‌های شهر توصیه می‌شود برنامه و طرح‌های مربوطه در کمیته‌های فنی تخصصی مرتبط مورد بررسی قرار گرفته و از راهبردهای فنی حرفه‌ای، تخصص‌های مختلف بهره گرفته شود.

- تفکیک اراضی غیرکشاورزی واقع در محدوده‌ی حریم برای فعالیت‌های مرغداری و دامداری و ... مطابق با ضوابط دستگاهای ذیربط بلامانع است. تشخیص غیرکشاورزی بودن زمین با سازمان جهاد کشاورزی استان است.

۶-۴- ضوابط مربوط به حریم شهر

۶-۴-۱- کشتارگاه

- مکان‌یابی و احداث کشتارگاه در داخل محدوده قانونی شهرها، در محدوده پیرامونی روستاها و نقاط مسکونی واقع در سطح شهرستان ممنوع است.

- مکان‌یابی و احداث کشتارگاه در اراضی کشاورزی و جنگلی و درمجاورت مراکز خدماتی و صنعتی که همجواری با آنها ایجاد اشکال می‌کند، در مجاورت راه‌های اصلی و مراکز تفریحی وتوریستی وسایر کاربری‌ها که وجود کشتارگاه درنزدیکی آنهامشکل زاست، ممنوع است.

- مکان‌یابی و احداث کشتارگاه نباید در مسیر وزش باد غالب به سمت نقاط سکونت و فعالیت و تفریح در نزدیکی آنها باشد.

- فاضلاب کشتارگاه تباید به آب‌های سطحی و یا در نزدیک سفره‌های آب زیرزمینی تخلیه شود، به طوری که به آن نفوذ کرده و موجب آلودگی شود.

www.shahrsazionline.com

- در هنگام مکان‌یابی و احداث کشتارگاه رعایت کلیه موازین فنی و بهداشتی و اقتصادی و همچنین احداث سیستم تصفیه فاضلاب و با تأیید رساندن طرح مربوطه در سازمان حفاظت محیط زیست الزامی است.

- در مکان‌یابی و احداث کشتارگاه رعایت کلیه حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوع و ضوابط و مقررات سازمان‌های مربوطه در مورد ساخت و ساز الزامی است.

- محل ایجاد کشتارگاه باید به تأیید سازمان محیط زیست استان یا شهرستان برسد. همچنین رعایت معیارهای مکانیابی و سایر حرایم مصوب عوامل طبیعی و مصنوعی الزامی است.

۶-۴-۲- گورستان

- مکان‌یابی و احداث گورستان باید به همراه تجهیزات و تأسیسات وابسته به آن باشد.

- مکان‌یابی و احداث گورستان در داخل محدوده مصوب شهری و روستایی و محدوده پیرامونی (محدوده تأثیر گذار از نظر زیست محیطی) روستاهای فاقد طرح، ممنوع است.

- مکان‌یابی و احداث گورستان باید در خارج از زمین‌های واقع در معرض توسعه احتمالی آتی شهرها و روستاها باشد.

- مکان‌یابی و احداث گورستان درمجاورت راه‌های اصلی ممنوع است،اما داشتن دسترسی مناسب به راه‌های اصلی الزامی است.

- مکان‌یابی و احداث گورستان در سطوح شیبدار (۱۵٪ به بالا) ممنوع است.

- مکان‌یابی و احداث گورستان درمسیر وزش بادهای غالب به سمت نقاط سکونت،فعالیت وتفریح ممنوع است.

- مکان‌یابی و احداث گورستان درختکاری محوطه آن، ایجاد کمربند سبز در اطراف آن و محصور نمودن محوطه گورستان با ساختمان‌ها و تأسیسات وابسته الزامی است.

- برای به دست آوردن سطح مورد نیاز گورستان که در حریم شهر مستقر می‌گردد به شرح زیر عمل می‌شود:

چنانچه آمار متوفیان را سالانه ۶/۱۰۰۰ جمعیت موجود (نرخ مرگ و میر) شهر در نظر گرفته شود و میزان مساحت مورد نیاز به ازای هر قبر به طور متوسط ۵ مترمربع و A جمعیت سال پایه شهر و B ضریب رشد سالانه جمعیت باشد آنگاه مساحت گورستان مورد نیاز S برای ظرفیت سی سال عبارت است از:

www.shahrsazionline.com

$S=۳۰\times ۱۵(۱+B)A \times ۵ \times$ نرخ مرگ و میر

- گورستان شهر باید مجهز به دستگاه تصفیه فاضلاب باشد.

- رعایت کلیه حریم‌های عوامل‌طبیعی و مصنوع در مکان‌یابی و احداث گورستان الزامی است.

-توجه به اصول و معیارهای فنی مربوط به‌سازمان‌های ذیربط در این زمینه ضرورت دارد.

۶-۴-۳- محل دفع بهداشتی زباله

- مکان‌یابی محل دفع زباله در داخل محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها، تا یک کیلومتری محدوده مصوب روستاها با حدود تقریبی روستاها و مراکز سکونت و در مسیر آنها ممنوع است.

- مکان‌یابی محل دفع زباله در مجاورت مراکز سکونت، فعالیت و تفریح ممنوع است.

- مکان‌یابی محل دفع زباله در نقاطی که ایجاد مناظر زشت کند، ممنوع است.

- مکان‌یابی محل دفع زباله در اراضی کشاورزی و جنگلی و اراضی مرتعی بسیار مناسب ممنوع است.

- مکان‌یابی محل زباله در اراضی با شیب بالای ۱۵٪ ممنوع است.

- توجه به وجود خاک مناسب و کافی جهت پوشش زباله‌های مدفون شده، وجود خاک قابل استفاده به کود و یا قابلیت تبدیل به فضای سبز و جنگل‌کاری و بوته کاری با توجه به نوع زباله و چگونگی دفن زباله الزامی است.

- مکان‌یابی محل دفن زباله باید با توجه به سطح آب‌های زیرزمینی و سطحی و عدم آلوده شدن آنها باشد.

- مکان‌یابی محل دفن زباله نباید در مسیر وزش بادهای غالب با حرکت آب‌های سطحی و زیرزمینی به سمت نقاط فعالیت، سکونت و تفریح باشد.

- مکان‌یابی محل دفن زباله باید امکان دستیابی و تهیه آب مورد نیاز جهت مصارفی چون شستشوی ماشین‌های حمل زباله و یا جلوگیری از حریق احتمالی را در نظر گرفت.

- در مکان‌یابی محل دفن زباله باید به کلیه حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوع و قوانین و معیارهای سازمان‌های مربوطه(از جمله سازمان محیط زیست) توجه کرد.

- امکان تملک زمین برای مدیریت مواد زاید میسر باشد.

- مکان دفن به دور از محل‌های مسکونی، آثار باستانی و تاریخی باشد.

www.shahrsazionline.com

- مقبولیت عامه داشته باشد.

- قابل توسعه جهت مصارف بازیافتی ازجمله استقرار واحد تولید و زباله‌سوز بیمارستانی درصورت امکان میسر باشد.

۶-۴-۴-اصول اولیه مکانیابی و تعیین حریم تاسیسات و تجهیزات از عوامل و عوارض طبیعی و مصنوعی

میدان میوه و تره‌بار، گورستان، ترمینال‌های باربری و مسافربری، پارکینگ اتوبوس و کامیون، کارواش اتوبوس‌های بین شهری باید با رعایت فواصل ذیل از عوامل ذکر شده مستقر شوند. رعایت سایر موارد ذکر شده در مورد حریم سایر عوامل طبیعی و مصنوعی الزامی است.

۶-۵- پهنه بندی حریم شهر

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

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه‌ی موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع امکان‌پذیر خواهد بود.

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

در محدوده حریم شهر، پهنه‌های عملکردی زیر مجاز می‌باشد:

۱-پهنه‌ی اراضی زراعی و باغی

۲-پهنه‌ی صنایع (شامل صنایع وابسته به کشاورزی و دامپروری و صنایعی که نمی‌توانند در محدوده‌ی شهر احداث شوند)؛

www.shahrsazionline.com

۳-پهنه جنگلی و درختکاری

۴-پهنه‌ی تأسیسات وتجهیزات شهری(صرفاً شامل گورستان،کشتارگاه،پست‌های تبدیل فشار،تصفیه‌خانه‌ی آب)

ضوابط و مقررات هر یک از پهنه‌های چهارگانه فوق براساس قوانین و آئین‌نامه‌های مربوط از جمله موارد ذیل تنظیم و در ادامه آورده شده است:

۱- آئین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۵۵/۲/۲۷ با اصلاحات بعدی.

۲- قانون گسترش قطب‌های کشاورزی مصوب ۵۴/۴/۱۶ و لایحه قانونی اصلاح برخی از مواد قانون مزبور مصوب ۵۸/۹/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران.

۳- آئین‌نامه قانون گسترش قطب‌های کشاورزی مصوب ۵۵/۴/۱۴ هیأت وزیران.

۴- ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۶۶/۶/۲۲ و دستورالعمل اجرایی آن مصوب ۷۴/۹/۱ هیأت وزیران.

۵- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱و آئین‌اجرایی آن مصوب ۷۴/۱۰/۲۴ و دستورالعمل اجرایی تبصره ۲ و ۳ ماده یک و تبصره یک ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۷۵/۵/۱ وزارت کشاورزی.

۶- اصلاحیه آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۸۰/۱۲/۲۲ هیأت وزیران.

۷- لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۵۹/۳/۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی‌ایران.

۸- قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب ۱۳۴۶/۵/۳۰ و اصلاحات بعدی آن.

۹- ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت های صنعتی و تولیدی-تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت۳۹۱۲۷ هـ مورخ ۹۰/۴/۱۵ هیأت وزیران.

۱۰- قانون جدید تشکیلات و تعیین وظایف سازمان های وزارت کشاورزی و منابع طبیعی و انحلال وزارت منابع طبیعی (تغییر نام سازمان شکاربانی و نظارت بر صید به سازمان حفاظت محیط زیست) مصوب ۱۳۵۰/۱۱/۱۲ .

۱۱- قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب، مجمع تشخیص مصلحت نظام مصوب۱۳۸۸/۵/۱۳ .

www.shahrsazionline.com

۱۲- آئین‌نامه اصلاح قانون وگسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب، مصوب ۱۳۸۸/۵/۱۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام.

۱۳- ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی- تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت ۳۹۱۲۷هـ مورخ ۹۰/۴/۱۵ هیأت وزیران.

در ادامه ویژگی هر یک از پهنه‌های چهارگانه حریم شهر مورد بررسی قرار می‌گیرد.

www.shahrsazionline.com

نقشه پهنه بندی حریم

www.shahrsazionline.com

۱-پهنه زراعی و باغی

این پهنه با توجه به امکانات و پتانسیل‌های آن در زمینه کشت فعالیت های زراعی و باغداری به عنوان پهنه زراعی و باغی تعیین شده است.

- استفاده‌های مجاز

- کشت محصولات سالانه آبی (زراعت آبی).
- کشت محصولات دائمی (باغداری).
- درختکاری برای ایجاد پارک جنگلی، پارک طبیعی و جنگل دست کاشت.
- پرورش کرم ابریشم و زنبور عسل به روش سنتی.
- دامداری و پرورش طیور به روش سنتی.
- نهالستان و محوطه‌های پرورش گل به روش سنتی.
- مستحدثاتی که بهره‌برداری (کاشت، داشت و برداشت) از زمین های زراعی و باغ‌ها بدون آنها مقدور نباشد مثل تأسیسات چاه آب،حوضچه های تقسیم آب، کانال‌های انتقال و توزیع آب، اتاقک ها و چپرهای جمع‌آوری محصولات کشاورزی و نظایر اینها.

- استفاده‌های مشروط

- ایجاد گلخانه منوط به کسب مجوز از کمیسیون تبصره یک ماده یک .
- احداث واحدهای دامداری، پرورش ماهی و آبزیان و مرغداری به روش صنعتی منوط به موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهادکشاورزی، منابع طبیعی و آبخیزداری و صنایع و معادن و تصویب طرح در مراجع قانونی ذی‌ربط.
- احداث سردخانه و انبردائمی محصولات کشاورزی منوط به اخذ موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهادکشاورزی و منابع طبیعی و آبخیزداری و تصویب طرح در مراجع قانونی مربوط.
- ایجاد انبارهای نگهداری موقت ادوات و محصولات کشاورزی با اخذ مجوز کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها.

www.shahrsazionline.com

- احداث صنایع تبدیلی و وابسته به فعالیت های کشاورزی مانند فرآورده‌های دامی، خوراک دام، صنایع بسته‌بندی محصولات زراعی، صنایع فرآوری محصولات باغی و دامی، صنایع دستی روستایی و نظایر اینها منوط به موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهادکشاورزی، منابع طبیعی و آبخیزداری و صنایع و معادن و تصویب طرح در مراجع قانونی .

- استقرار و توسعه مراکز آموزشی و پژوهشی (آموزش عالی و مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای) منوط به کسب موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهادکشاورزی و منابع طبیعی و آبخیزداری و تصویب در مراجع ذی‌ربط .

- ایجاد امکانات گردشگری و خدمات بین‌راهی از قبیل هتل، متل، کمپینگ، مجتمع خدماتی رفاهی بین راهی و نظایر اینها براساس موافقت ادارات جهادکشاورزی، منابع طبیعی و آبخیزداری حفاظت محیط زیست و دستگاه‌های متولی همچون اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری(در مورد هتل) و اداره راهداری و حمل و نقل جاده‌ای (در مورد مجتمع‌های خدماتی بین‌راهی) و تصویب در مراجع قانونی ذی‌ربط .

- ساخت و سازمسکونی و خدماتی در داخل روستاها و توسعه آنها صرفاً در قالب طرح های هادی روستایی مصوب .

- ایجاد واحد مسکونی برای مالکان اراضی زراعی و باغی منوط به اخذ نظریه کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی.

- استفاده‌های ممنوع

به جز استفاده‌های مجاز و مشروط، هرگونه استفاده دیگری از اراضی پهنه زراعی و باغی ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی زراعی و باغی در پهنه موردنظر تابع ضوابط تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده شهرها- موضوع ماده چهار آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۵/۵/۱ وزارت کشاورزی- و به شرح زیر می‌باشد :

۱- حداقل مجاز برای تفکیک اعم از تجزیه و افراز اراضی آبی (غیر از موارد زیر): ۱۰ هکتار

۱-۱- حداقل مجاز برای تفکیک اراضی شالیزاران . ۴ هکتار

www.shahrsazionline.com

۱- ۲- حداقل مجاز برای تفکیک اراضی زیرشبکه‌های آبیاری(احداث شده یاآنچه احداث خواهد شد) ۵۰ هکتار

۲ - حداقل تفکیک باغات آبی ۵ هکتار

۳- حداقل تفکیک باغات دیم ۱۵ هکتار

۴- حداقل تفکیک اعم از تجزیه و افراز اراضی دیم ۳۰ هکتار

۵- در خصوص تفکیک اراضی واقع در قطب‌های کشاورزی که دایر است و یا بعداً دایر می‌شود، ضوابط قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی مصوب ۱۳۵۴/۳/۵ و آئین‌نامه اجرایی قانون مذکور مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۴ لازم‌الرعایه است.

- تفکیک اراضی زراعی و باغی در خارج از محدوده مصوب روستاها به منظور سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده شهرها موضوع ماده چهار آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در حد عرف محل خواهد بود، مشروط به اینکه سطح زیربنا از ۷۵ مترمربع و سطح محوطه از یک صد مترمربع تجاوز ننماید، فقط برای یکبار مجاز است. افزایش سطح زیربنای مذکور در ارتفاع به صورت چند طبقه منوط کسب مجوز مراجع قانونی ذی‌ربط بلامانع است.

- تفکیک اراضی زراعی برای ایجاد صنایع، خدمات عمومی و تجهیزات تعیین شده در استفاده‌های مشروط پهنه زراعی و باغی باید پس از اخذ مجوزهای لازم از ادارات حفاظت محیط زیست، جهادکشاورزی و منابع طبیعی و آبخیزداری و مبتنی بر ضوابط و مقررات دستگاه اجرایی متولی (موضوع اداره صنایع و معادن برای فعالیت های صنعتی پیش‌گفته) و نیز تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط انجام گیرد.

- ضوابط احداث بنا

- احداث خانه کارگری برای زارع و باغبان در اراضی زراعی و باغی خارج از محدوده روستاهای داخل حریم شهر باید براساس ضوابط اداره جهادکشاورزی و تصویب در مراجع قانونی مربوط صورت گیرد.

- ساخت و ساز صنایع، خدمات عمومی و تأسیسات و تجهیزات تعیین شده در استفاده‌های مشروط مشخص شده در پهنه زراعی و باغی باید براساس ضوابط و مقررات دستگاه متولی و نیز رعایت دستورالعمل‌های ابلاغی معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور، مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، وزارت راه و شهرسازی و

www.shahrsazionline.com

سازمان ها و شرکت‌های تابعه آنها در زمینه تدوین ضوابط و مقررات فنی وساختمانی صورت گیرد.

- رعایت حریم نسبت به راه‌ها، دریا، رودخانه‌ها، جنگل ها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، نهرهای عمومی، قنوات، چاه‌ها، مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه‌ها و تأسیسات مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها یا تأسیسات عمرانی، لوله‌های انتقال نفت و گاز، سدها و کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، سیل‌بندها و سیل‌گیرها و سایر تأسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی براساس ضوابط مصوب ادارات و سازمان‌های ذی‌ربط و همچنین ضوابط مقرر توسط مراجع ذی‌ربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط‌زیست الزامی است.

- رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و آئین‌نامه‌های مربوط به آن به منظور جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت در مورد اراضی مشجر و باغات داخل حریم شهر ضروری است.

۲- پهنه صنعتی

پهنه مزبور با توجه به ضرورت پیش‌بینی گستره‌ای برای استقرار صنایع رده‌های ۱تا ۳ تقسیم بندی سازمان حفاظت محیط زیست پیش‌بینی شده است.

- استفاده‌های مجاز

- استقرار تمامی صنایع رده یک تا سه تقسیم‌بندی سازمان حفاظت محیط زیست .

تبصره : به منظور مشخص کردن نوع صنایع قابل احداث در این پهنه، استعلام متقاضیان از اداره کل حفاظت محیط‌زیست استان در مورد تشخیص نوع صنعت و رده آن از نظر آلودگی و مزاحمت (طبق ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی آئین‌نامه‌ها و مصوبات بعدی آن) ضروری است.

- استفاده‌های مشروط

- استقرار انبارهای کالا و مواد اولیه صنایع و دفاتر فروش و نمایشگاه محصولات تولیدی منوط به پیش‌بینی آن در طرح آماده‌سازی مصوب مجموعه .

- ضوابط تفکیک

- تفکیک پهنه باید در قالب احداث مجموعه‌های صنعتی و در اراضی حداقل ۲ هکتاری انجام گیرد. حدنصاب

www.shahrsazionline.com

تفکیک واحدهای صنعتی داخل مجموعه ۱۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

- مجموعه‌های صنعتی باید به وسیله معابر حداقل ۱۴ متری از کاربریهای پیرامون جدا شوند.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی مجموعه صنعتی۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی۱۰۰ درصد سطح زمین می‌باشد.

- اختصاص ۲۵ درصد از فضای باز مجموعه به درختکاری و گلکاری و آبنما الزامی است.

- حداکثر تعداد طبقات مجموعه دو طبقه می‌باشد که بخشی یا تمامی طبقه همکف به عنوان کارگاه یا انبار و یا نمایشگاه و طبقه اول یا نیم طبقه داخل کارگاه جهت قسمت اداری و دفتری استفاده خواهد شد .

- ساختمان باید در منتهی الیه دیواره‌های جانبی مجموعه قرار گیرد.

- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مجموعه، تأمین یک پارکینگ الزامی است.

- رعایت حریم نسبت به راه‌ها، دریا، رودخانه‌ها، جنگل ها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، نهرهای عمومی، قنوات، چاه‌ها، مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه‌ها و تأسیسات مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها یا تأسیسات عمرانی، لوله‌های انتقال نفت و گاز، بندها و کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، سیل‌بندها و سیل‌گیرها و سایر تأسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی براساس ضوابط مصوب ادارات و سازمان‌های ذی‌ربط و همچنین ضوابط مقرر توسط مراجع ذی‌ربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط‌زیست الزامی است.

- مقررات ویژه

- طرح مجموعه‌های صنعتی داخل پهنه صنعتی باید به تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط برسد.

- رعایت آئین‌نامه نحوه ایجاد مجتمع‌های صنعتی به شماره ۱۲۰۳۰۸/ ت ۳۹۷۲۵ مورخ ۱۳۸۷/۸/۱۷ در خصوص ایجاد مجموعه صنعتی الزامی است.

www.shahrsazionline.com

۳- پهنه جنگلی و درختکاری

- استفاده‌های مجاز

- پارک جنگلی، پارک طبیعی و جنگل دست‌کاشت.

- استفاده‌های مشروط

- گردشگری(طبیعت گردی) به صورت گسترده و متمرکز با رعایت معیارهای زیست‌محیطی و کسب مجوز از اداره میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری.

- ایجاد و توسعه انواع شبکه حمل و نقل، مسیر خطوط انتقال نیرو (آب، برق، گاز و مخابرات) و حرایم آنها منوط به اخذ نظریه ادارات حفاظت محیط زیست، اداره منابع طبیعی و آبخیزداری و جهادکشاورزی و تصویب درمراجع قانونی.

- ایجاد سیل‌بند و سیل‌گیر و رعایت حرایم رودخانه، مسیل و کانال های آب منوط به کسب موافقت شرکت آب منطقه‌ای.

- ایجاد مستحدثات مربوط به آبخیزداری و آبخوان داری منوط به تصویب در مراجع قانونی مربوط.

- استفاده‌های ممنوع

- بجز استفاده‌های مجاز و مشروط هرگونه استفاده دیگری از اراضی پهنه ممنوع است .

- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی پهنه برای ایجاد فعالیت‌های طبیعت‌گردی در قالب گردشگری گسترده و متمرکز باید پس از اخذ مجوزهای لازم از اداره حفاظت محیط زیست و جهادکشاورزی و مبتنی بر ضوابط و مقررات دستگاه اجرایی متولی (اداره میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری و...) و نیز تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط انجام گیرد.

- ضوابط احداث بنا

- ساخت و ساز مراکز و عناصر مرتبط با طبیعت‌گردی باید براساس ضوابط و مقررات اداره میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری و نیز دستورالعمل‌های ابلاغی معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی، مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و وزارت راه و شهرسازی و سازمان ها و شرکت های تابعه آنها در زمینه تدوین ضوابط و

www.shahrsazionline.com

مقررات فنی وساختمانی صورت گیرد.

- رعایت حریم عوامل طبیعی و مصنوع از جمله رودخانه، مسیل، نهرهای عمومی، قنوات، چاه‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه‌های تأسیسات مخابراتی، پل ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها یا تأسیسات عمرانی، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها، ابنیه و آثار تاریخی و نظایر اینها براساس ضوابط مصوب سازمانهای متولی ضروری است.

۴-پهنه تاسیسات و تجهیزات

کلیه ضوابط ایجاد تاسیسات مطابق با بند های قبل الزام می باشد.

www.shahrsazionline.com

www.shahrsazionline.com

ج: مشترک محدوده و حریم شهر

۷- ضوابط و مقررات عمومی و مشترک محدوده و حریم شهر

۷-۱- ضوابط مربوط به حرائم تأسیسات و عوارض طبیعی و مصنوع

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

۷-۱-۱- حریم راه، حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌های داخل حریم شهر

در صورت هرگونه اقدام جهت ارائه مجوز دریافت استعلام از دستگاه‌های ذیربط جهت رعایت حرایم الزامی می‌باشد.

براساس ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی وحریم شهرها (مصوبه مورخ ۶۸/۳/۱ واصلاحیه مورخ ۶۹/۲/۳)؛ به منظور کنترل ساخت و سازهای اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌ها که عموماً منجر به توسعه بی‌رویه شهرها به سمت جاده‌های مذکور می‌گردد، شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ضوابط زیر را به تصویب رسانده است:

-اراضی واقع در حد فاصل جاده‌های کمربندی و محدوده شهرها و همچنین تا عمق ۱۵۰ متر از حد حریم قانونی در بر خارجی جاده‌های مذکور چنانچه در خارج از محدوده استحفاظی طرح‌های مصوب جامع یا هادی واقع شده‌اند به محدوده‌های مذکور اضافه می‌گردند مگر اینکه فاصله کمربندی از محدوده و وسعت اراضی فیمابین به حدی باشد که در طول عمر طرح تأثیری در میزان و جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم استحفاظی را عملاً غیر ممکن بسازد که تشخیص آن با کمیسیون ماده پنج شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در شهرهای دارای طرح جامع و مراجع و مقامات مسئول بررسی و تصویب طرح‌های هادی حسب مورد خواهد بود.

-ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات تا عمق ۱۵۰ متر، از بر حریم راه در طرفین جاده‌های کمربندی واقع در حریم‌های استحفاظی و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده‌های مذکور ممنوع است.

- احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در طرفین کلیه راه‌های بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و

www.shahrsazionline.com

حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راه‌های دسترسی هم سطح به جاده اصلی ممنوع است مگر در مورد کاربری‌های خاص که هم محل کاربری و هم راه‌های دسترسی لازم عیناً در قالب طرح‌های مصوب جامع، تفصیلی و هادی عیناً ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تبصره۱- تأسیسات لازم برای بهره‌برداری(کاشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها، از شمول‌بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

- کلیه کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی و صنفی و تجاری و خدماتی و نظایر آن موجود در دو طرف راه‌های موضوع این مصوبه باید به مجموعه‌های متمرکز جدید منتقل شوند.

- شهرداری‌ها در مورد حریم موضوع ماده ۹۹ و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در حدفاصل حریم شهرداری تا محدوده نهایی طرح‌های جامع و هادی موظفند محل‌های مناسب برای انتقال اینگونه واحدها را با همکاری ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها براساس طرح‌های مصوب توسعه شهری تعیین و تسهیلات لازم را برای انتقال فراهم نمایند و وزارت راه و شهرسازی با استفاده از امکانات سازمان زمین شهری و خصوصاً با استفاده از اراضی دولتی تحقق امر فوق را تسهیل خواهد کرد. محل‌های قبلی بر اساس تصویب مراجع قانونی مقرر برحسب مورد به فضاهای سبز و یا سایر کاربری‌های عمومی تبدیل و اعمال هرگونه کاربری خصوصی مغایر با آن ممنوع است.

- آن قسمت از حریم راه‌ها که در داخل محدوده‌های قانونی و حریم شهرها واقع می‌شود و اضافه بر عرض سواره و پیاده‌رو می‌باشد، به منظور کمک به پاکیزگی و زیبایی منظر ورودی شهرها و جلوگیری از باز کردن راه دسترسی برای ساخت و سازهای بعد از حریم راه توسط شهرداری‌ها در محدوده امکانات آنها و با هماهنگی وزارت راه و ترابری برای درختکاری و ایجاد فضای سبز مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

- در اجرای بند ۳ ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدده و حریم شهرها مصوب ۶۸/۳/۱ و اصلاحیه بعدی مصوب ۶۹/۲/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و تبصره۱همین بند:

- ایجاد پرچین یا نرده برای محافظت باغات در صورتی که دیوار زیر نرده از یک متر بلندتر نباشد و همچنین

www.shahrsazionline.com

ترمیم دیوارهای سابق باغات (تبدیل به صورت اولیه با همان مصالح) بلامانع است.

- ایجاد تأسیسات مربوط به تولید، انتقال و توزیع آب و انرژی(برق، گاز و نفت) و تأسیسات مخابراتی با رعایت قوانین و مقررات مربوط به هر یک از شمول بندهای ۲ و۳ ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی شهرها مستثنی هستند.

- براساس آیین‌نامه اجرایی تبصره (۱)ماده(۱۷) اصلاحی قانون ایمنی راه‌ها و راه آهن- مصوب ۱۳۷۹

ماده ۱- در آیین‌نامه، واژه‌ها و عبارات زیر در مفاهیم مربوط به کار می‌روند:

الف- حریم قانونی راه و راه‌آهن: محدوده‌ای از اراضی بستر و حاشیه راه و راه‌آهن است که توسط مراجع ذیصلاح و از جمله کمیسیون موضوع ماده (۳) تصویب‌نامه شماره ۱۶۷۲ مورخ ۱۳۴۶/۲/۴ هیأت وزیران تعیین یا افزایش آنها براساس جدول و کروکی پیوست به تصویب کمیسیون مذکور رسیده و یا برسد.

ب- وجوه: هزینه‌ای است که وزارت راه و شهرسازی برای صدور مجوز ایجاد هرگونه ساختمان، دیوارکشی و تأسیسات به عمق یکصدمتر از منتهی‌الیه حریم راه و راه‌آهن برآورد و به صورت یکجا یا به‌طور اقساط دریافت می‌دارد.

ج- ترافیک سبک: ترافیک با تردد تا دو هزار وسیله نقلیه در روز

د- ترافیک متوسط: ترافیک با تردد از دو هزار تا پنج هزار وسیله نقلیه در روز

هـ- ترافیک سنگین: ترافیک با تردد بیش از پنج‌هزار وسیله نقلیه در روز

و- محدوده شهر: محدوده شهرها است که توسط مراجع ذیصلاح تعیین شده یا می‌شود.

ماده ۲- صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تأسیسات و نظیر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور به رعایت موارد زیر مجاز است:

الف- صدور هرگونه مجوز برای ایجاد مستحدثات به هر صورت در مجاورت ابنیه فنی راه یا راه‌آهن نظیر پل (با دهانه) ۱۰متر، تونل، دیوار حایل، دیوار ضامن، گالری بهمن‌گیر، پایگاه‌های پلیس‌راه، پارکینگ، تقاطع‌های همسطح و غیرهمسطح و نظایر آنها در فاصله ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد ازآنها ممنوع است. ایجاد تأسیسات خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و شهرسازی مجاز می‌باشد.

www.shahrsazionline.com

ب- صدور مجوز برای ایجاد مستحدثات در زمین‌هایی که دارای کاربری کشاورزی هستند (کلیه زمین‌هایی که به موجب قوانین و ضوابط جاری زمین کشاورزی یا باغ شناخته شده و تبدیل آنها منع قانونی دارد) ممنوع است مگر اینکه مالک اراضی، مجوز لازم مبنی بر بلامانع بودن تبدیل اراضی کشاورزی را از مراجع ذیربط اخذ و ارائه نماید. ایجاد مستحدثاتی مثل خانه‌باغی، تلمبه خانه، حفرچاه و نظایر آن فقط در چارچوب و حدود مجاز همان مقررات و با اخذ مجوز از وزارت راه و ترابری بلامانع است.

تبصره- محصورکردن اراضی کشاورزی و باغات به ارتفاع حداکثر یک‌متر با مجوز و طبق مشخصاتی که وزارت راه و ترابری تعیین می‌کند بعد از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی بلامانع است.

۱- هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۱۶ بنا به پیشنهاد شماره ۵۳۲۴/۱ مورخ ۱۳۸۰/۰۵/۱۷ وزارت راه‌وشهرسازی و به استناد تبصره (۱) ماده (۱۷) اصلاحی قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن- مصوب ۱۳۷۹، این آیین‌نامه را تصویب نمود:

ج- اراضی واقع در نوار به عرض (۳۰) متر برای راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور، از ابتدای محدوده یکصدمتری، بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه‌آهن، فقط دارای کاربری تأسیسات زیربنایی خواهند بود. مستحدثات مجاز در این محدوده (نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی) عبارتند از:

۱- شبکه‌های تأسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، برق فاضلاب، گاز، نفت، مخابرات و امثال آن.

۲- افزایش حریم راه‌ها و ایجاد تأسیسات وابسته به آن نظیر پارکینگ با رعایت حقوق مکتسبه تأسیسات زیربنایی ایجاد شده.

تبصره ۱- در مواردی که عرض نوار یادشده برای تأسیسات زیربنایی براساس معیارهای فنی و مهندسی کافی نباشد، با هماهنگی وزارت راه و ترابری استفاده بیش از نوار یاد شده بلامانع است.

تبصره ۲- برای حفظ حقوق مالکان اراضی واقع در محدوده با کاربری تأسیسات زیربنایی، هرگونه تصرف و استفاده از اراضی مذکور، برای کلیه متقاضیان منوط به رعایت قوانین مربوط از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت- مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۷شورای انقلاب است.

www.shahrsazionline.com

د- برای ایجاد مستحدثاتی نظیر شهرک‌های صنعتی و مسکونی، مجتمع‌های خدماتی و رفاهی در خارج از محدوده قانونی شهرها مرجع صدور مجوز با رعایت مفاد این آیین‌نامه، مجوز صادر می‌نماید.

تبصره۱- واحدهای خدماتی و رفاهی جایگاه فروش مواد روغنی و سوختی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، هرگونه فروشگاه، هتل و متل و نظیر آنها در قالب مجتمع‌های خدماتی و رفاهی و در مکان‌هایی که وزارت راه و شهرسازی در چارچوب قانون اجازه واگذاری امتیاز سرقفلی و مشارکت غرف و فروشگاه‌های پایانه‌های عمومی بار و مسافر و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی- مصوب ۱۳۷۷- تعیین نموده یا می‌نماید، مستقر و احداث می‌شوند.

تبصره ۲- ایجاد هرگونه مستحدثات در محدوده یکصدمتری بعد از حریم راه‌ها در موارد زیر ممنوع است:

در سمت دیگر راه‌هایی که روستاها در یک سمت آنها قرار گرفته‌اند.

در ضلع خروجی کمربندی‌ها و گذرگاه‌ها.

در نقاطی که محدودیت دید وجود دارد یا ایجاد مستحدثات جدید باعث کاهش رویه و محدوده دید گردد.

بین دو باند رفت و برگشت جدا از هم.

هـ- در تهیه طرح جامع، تفصیلی و هادی شهرها یا بازنگری طرح‌های موجود، رعایت مفاد این آیین‌نامه الزامی بوده و هرگونه تغییر درآن تغییر اساسی است محسوب می‌شود.

و- احداث مستحدثات در محدوده یکصدمتر بعد از حریم راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور در محدوده روستاهای دارای طرح جامع مصوب، با رعایت مفاد این آیین‌نامه و اصلاح طرح‌های هادی، مجاز می‌باشد.

تبصره ۱- در روستاهای فاقد طرح‌هادی، صدور مجوز در چارچوب این آیین‌نامه مجاز است.

تبصره ۲- در تهیه و بازنگری طرح‌های هادی مصوب یا طرح‌های جدید، رعایت مفاد این آیین‌نامه الزامی است.

ز- به منظور تأمین حداکثر ایمنی برای راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور لازم است، در صدور مجوز به نحوی عمل شود که بعد از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی باتوجه به موقعیت محل و زمین، به ترتیب محوطه یا فضای سبز، پارکینگ و سپس بنا و اعیانی قرار گیرند.

ح- نصب نورافکن یا پروژکتور و هرگونه تابلو اعم از تبلیغاتی یا غیرآن به هر کیفیت در محدوده موضوع این

www.shahrsazionline.com

آیین‌نامه، برابر ضوابطی است که وزارت راه وترابری تعیین و اعلام می‌نماید.

ماده ۳- کلیه مستحدثاتی که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن- مصوب ۱۳۷۹- در خارج از حریم و در محدوده یکصد متر بعد از حریم راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور با اخذ مجوز از مراجع ذیربط در حال احداث می‌باشند در موارد زیر ملزم به تطبیق وضعیت خود هستند:

الف- ممنوعیت ایجاد مستحدثات در نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی (درمواردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

ب- تجدید نظر در جانمایی اعیانی برای تأمین بیشترین فاصله اعیانی از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی (در مواردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

ج- تأمین دسترسی مناسب

تبصره ۳- مجوزهای صادر شده توسط مراجع ذیربط که هنوز کار اجرایی آنها شروع نشده است حداکثر شش ماه پس از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه معتبر بوده و پس از انقضای مهلت مذکور، دارندگان مجوز مکلف به اخذ مجوز از وزارت راه وشهرسازی هستند. در غیر این صورت وزارت مذکور موظف است از هرگونه ساخت و ساز فاقد مجوز جلوگیری نماید.

ماده ۴- به وزارت راه وشهرسازی اجازه داده می‌شود در قبال صدور مجوز طبق مفاد این آیین‌نامه نسبت به وصول وجوه از کلیه متقاضیان ایجاد مستحدثات اقدام نماید. وجوه اخذ شده به حساب خزانه واریز و صد در صد آن به منظور ایمن‌سازی راه‌ها به مصرف می‌رسد.

ماده ۵- وزارت راه وشهرسازی موظف است در جهت ارتقای کیفیت فضای اطراف راه‌ها از طریق مطالعه، مسایلی نظیر مالکیت اراضی موجود در طرح، وضعیت موجود کاربری‌ها و مستحدثات، مسایل زیست‌محیطی، میراث فرهنگی، ایجاد منظر مناسب، ویژگی‌های توپوگرافی، اجتماعی و اقتصادی ظرفیت‌های هر ناحیه، تعیین کاربری مناسب، ضمن برنامه‌ریزی و ارائه ضوابط لازم نسبت به تهیه طرح هدایت و ساماندهی فضایی برای هریک از راه‌های کشور اقدام نماید.

ماده ۶- راه‌های روستایی از شمول این آیین‌نامه مستثنی می‌باشند.

www.shahrsazionline.com

کروکی حریم و یکصد متر محدوده نظارتی راه‌های چهارخطه، بزرگراه‌ها و آزادراه‌های متصل به‌هم، با جداکننده وسط (نیوجرسی، جدول، گاردریل)

۷-۱-۲- حریم رودخانه‌ها و قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب و سایر تأسیسات آبی

الف- حریم کمی و کیفی رودخانه و مسیل

اعطای هرگونه مجوزی در نزدیکی رودخانه ، قنات و ... منوط به تهیه استعلام از دستگاهای ذیرط و قانونی و رعایت کلیه دستورالعمل های ابلاغی از سوی دستگاه مربوطه الزامی می باشد.

منابع آب شرب

با عنایت به مصوبه حریم کیفی آبهای سطحی، حریم کیفی منبع آب شرب مقطوعاً ۱۵۰ متر (تراز افقی) می باشد همچنین محدوده بازه طولی حریم آب شرب از بالادست و نیز پائین دست محل برداشت آب به صورت زیر تعیین می گردد:

۲۰ برابر عرض بستر رودخانه در نقطه برداشت آب به عنوان بازه طولی حفاظت از منبع آب در بالادست محل برداشت آب منظور می گردد که بستر براساس معیارهای موجود در حریم کمی تعریف می گردد.

۱ تا ۲ برابر عرض بستر رودخانه در نقطه برداشت آب جهت لحاظ نمودن برگشت آب رودخانه به سمت بالا دست ، به عنوان بازه طولی حفاظت از منبع، در پائین دست محل برداشت آب منظور می گردد.

همچنین چنانچه ایستگاه‌های برداشت آب جهت مصارف شرب در رودخانه‌ای با فاصله کمتر از ۵ کیلومتر به صورت متوالی قرار گرفته باشند، کل این محدوده نیز بازه آب شرب محسوب می‌گردد.

در محدوده حفاظتی حریم کیفی آب شرب به منظور کمال انتفاع و عدم تضرر منبع آبی ، استقرار هر گونه کاربری به جزء فعالیت های کشاورزی کم آب بر و غیر غرقابی با اعمال کامل کنترل سم و کود ممنوع است .همچنین می بایست از اتصال کانال و هدایت هر نوع زهاب کشاورزی و پساب فاضلابهای خام یا تصفیه شده در این محدوده جلوگیری شود.

www.shahrsazionline.com

■ **تالاب ها و رودخانه های حفاظت شده**

حریم کیفی تالابها جهت حفاظت از شرایط اکولوژیکی ویژه زیستگاه و حیات جوامع گیاهی و جانوری وابسته به آنها، شعاع ۱۵۰ متری از تالاب می باشد. محدوده تالاب با استعلام از اداره کل حفاظت محیط زیست استان مربوطه تعیین می گردد. همچنین حریم کیفی رودخانه های حفاظت شده (در محدوده حفاظتی) مقطوعا ۱۵۰ مترمی باشد.

لیکن با عنایت به مصوبه شورایعالی شکاربانی و نظارت بر صید (مصوبه شماره ۱، مورخ ۴۶/۷/۱۲) در خصوص بخش حفاظت شده رودخانه چالوس و سرد آبرود واقع در شهرستان نوشهر فاصله ۲۰۰ متر از هر طرف رودخانه به عنوان حریم تعیین گردیده است.

استقرار کلیه کاربری ها به جز موارد زیر در محدوده حریم کیفی تالاب ها و رودخانه های حفاظت شده ممنوع می باشد و تنها کاربریهای مجاز در حریم فوق الذکر عبارتند از:

- کاربریهای مربوط به حفظ تنوع زیستی
- گردشگری در جهت معرفی ارزشهای تنوع زیستی تالاب یا رودخانه حفاظت شده بدون ایجاد هرگونه سازه در منطقه
- کاربری پژوهشی و آموزشی

ب– حریم تأسیسات آبی

-حریم قنات حداقل و در حالت عادی ۵۰۰ متر از دو طرف توصیه می‌گردد. در مواردی که احداث صنایع آلوده‌کننده یا کاربری‌های نامناسب ضروری است باید به تناسب بر این میزان افزوده گردد.

-حریم چاه آب حداقل ۱۰ متر و در حالت عادی ۵۰ متر توصیه می‌گردد. در مواردی که کاربری‌های آلوده کننده و یا آسیب رسان در اطراف آن باید ایجاد شود به تناسب حریم ذکر شده افزایش یابد.

براساس آیین‌نامه حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی (مصوب ۱۳۷۱/۴/۲۴ هیأت وزیران)

ماده ۱- مخازن، تأسیسات آب، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی مستحدثاتی هستند که به منظور

www.shahrsazionline.com

آبرسانی، سالم سازی زمین‌ها یا انتقال آب ایجاد شده یا می‌شوند.

ماده ۲- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها طبق جدول زیر می‌باشد. این حریم از منتهی‌الیه دیواره آنهاست.

ظرفیت کانال‌های مستحدثه و شبکه‌های آبیاری و زهکشی:

۱- آبدهی (دبی) بیش از ۱۵متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۱۲متر.

۲- آبدهی (دبی) از ۱۰ تا ۱۵متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۸ متر.

۳- آبدهی (دبی) از۵ تا۱۰متر مکعب درثانیه- میزان حریم از هر طرف ۶ متر.

۴- آبدهی (دبی) از۲ تا ۵ متر مکعب درثانیه- میزان حریم از هر طرف ۴ متر.

۵- آبدهی (دبی) از ۱۵۰لیتر تا۲ مترمکعب درثانیه- میزان حریم از هرطرف۱ تا ۲متر.

۶- آبدهی (دبی) کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۱متر.

ماده ۳- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر، درکل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

۱- حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر، در کل ۸ متر(۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

۲- حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰میلیمتر، در کل ۱۰ متر(۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

۳- حریم لوله از ۱۲۰۰میلیمتر به بالا، در کل ۱۲متر(۶متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

تبصره- درصورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و درحریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

ماده ۴- کانال عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی واقع در داخل مزارع و باغها تا مساحت ۱۰۰ هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.

ماده ۵- اداره‌های ثبت و اسناد و املاک که بیست روز قبل از تجدید حدود املاک واقع در مجاورت رودخانه، نهر، مسیل، مرداب، برکه طبیعی، کانال‌های آبیاری، آبرسانی و زهکشی، روز تجدید حدود را به شرکت‌های منطقه‌ای و در داخل محدوده استحفاظی شهرها به شهرداری‌های ذیربط و در گلستان به سازمان آب و برق گلستان اطلاع دهند که حریم مربوط را، حسب مورد تعیین و قبل از روز تجدید حدود اعلام دارند. نرسیدن پاسخ در مدت یاد شده،

www.shahrsazionline.com

مانع از اجرای مقررات ثبت اسناد و املاک نمی‌باشد.

ماده ۶- وزارتخانه‌ها، مؤسسه‌ها، شرکت‌های دولتی، شهرداری‌ها، سازمان‌ها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرح‌های مربوط به وظایف خود مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی را در داخل محدوده استحفاظی از شهرداری‌ها و درخارج از این محدوده، از شرکت‌های آب منطقه‌ای و در استان گلستان از سازمان آب و برق گلستان استعلام نمایند. دستگاه‌های یاد شده موظفند حداکثر ظرف بیست روز پس از تاریخ دریافت پاسخ، استعلام را بدهند. اعلام نکردن پاسخ درمدت تعیین شده، به مفهوم بلامانع بودن اجرای طرح است.

ماده ۷- هرگاه حریم رودخانه‌ها، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی با حریم سایر تأسیساتی که دارای حریم هستند، تداخل نماید، قسمت مورد تداخل برای تأسیسات دو طرف به صورت مشترک مورد استفاده قرار می‌گیرد.

ماده ۸- هرگاه در اجرای این آیین‌نامه، زمین‌های اشخاص در مسیر و حریم کانال‌ها و تأسیسات آبی و آبرسانی قرار گیرد، طبق ماده (۴۳) قانون "توزیع عادلانه آب"، بهای عادله روز آنها به مالکان پرداخت می‌شود.

www.shahrsazionline.com

۷-۱-۳- حریم خطوط و تصفیه خانه‌های فاضلاب

- «کلیه دستگاه‌های ذیربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه خانه‌های فاضلاب جلوگیری نمایند.»

-حداقل فاصله مورد لزوم از مراکز مسکونی هنگام مکان‌یابی و ایجاد تصفیه خانه فاضلاب به روش پیشرفته ۴۰۰ متر است.

۷-۱-۴- حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق

جهت ارائه هرگونه مجوز در اراضی مجاور خطوط انتقال و توزیع نیروی برق دریافت استعلام و رعایت کلیه دستورالعمل های ابلاغی از سازمانهای مربوطه الزامی می باشد.

براساس تصویب‌نامه حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۷

ماده ۱- تعاریف

تعریف اصطلاحات بکار برده شده در این تصویب‌نامه بشرح زیر می‌باشد.

الف- محور خط: خطی است فرضی رابط بین مراکز پایه‌ها در طول خطوط هوایی نیروی برق.

ب- مسیرخط: نواری است از زمین در طول خطوط هوایی انتقال و توزیع حاصل از تصویر هادی‌های جانبی خط بر روی زمین.

پ- حریم:

- حریم درجه یک: دو نوار است در طرفین مسیر خط و متصل به آن که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

- حریم درجه دو: دو نواراست در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن فواصل افقی حد خارجی حریم درجه دو از محور خط در هر طرف در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

ت- ردیف ولتاژ: ولتاژ اسمی خطوط نیروی برق است.

ث- محدوده شهر: حدودیست که از طرف انجمن شهر یا قایم مقام قانونی آن با تأیید مراجع مندرج در قانون قبل از تاریخ طرح نهایی هر یک از خطوط نیروی برق برای آن شهر تعیین گردیده است.

تبصره- تاریخ طرح نهایی خطوط نیروی برق از طرف وزارت آب و برق یا سازمان‌های اجرایی آن اعلام می‌شود

- خطوط هوایی فشارقوی: خطوطی است که دارای ولتاژ یک هزار ولت و بالاتر می‌باشد.

- خطوط هوایی فشارضعیف: خطوطی است که دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت می‌باشد.

ماده ۲- حریم خطوط هوایی فشارقوی نیروی برق درخارج محدوده شهرها به دو درجه تقسیم و نسبت به ولتاژهای مختلف بشرح زیر تعیین می‌شود.

– حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یک هزار تا بیست هزار ولت برابر سه متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف بفاصله پنج متر از محورخط می‌باشد.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ سی و سه هزار ولت برابر پنج متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۱۵ متر از محور خط می‌باشد.

www.shahrsazionline.com

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت برابر ۱۵ متر در هر طرف مسیرخط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۳۰ متر از محور خط می‌باشد.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت برابر هفده متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۴۰ متر از محور خط می‌باشد.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد و پانصد هزار ولت برابر بیست متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله پنجاه متر از محور خط می‌باشد.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و پنجاه هزار ولت برابر بیست و پنج متر در هر طرف مسیرخط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله شصت متر از محورخط می‌باشد.

تبصره ۱- درصورتی‌که ردیف‌های ولتاژی در آینده بین ردیف‌های ولتاژ مذکور در این ماده بوجود آید حریم درجه یک و حریم درجه دو آن به تناسب حریم نزدیکترین ردیف ولتاژ آن تعیین می‌شود.

تبصره ۲- تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت آب و برق می‌باشد.

حریم خطوط هوایی نیروی برق اعم از فشار قوی (دارای ولتاژ یک هزار ولت و بیشتر) یا فشار ضعیف (دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت) از جدول زیر باید محاسبه و در اجرای طرح رعایت گردد.

جدول شماره (۱۴): حریم خطوط هوایی انتقال نیروی برق

رعایت ولتاژ (ولت)	حریم درجه یک در هر طرف مسیر نسبت به محور (متر)	حریم درجه دو در هر طرف مسیر نسبت به محور (متر)
۱۰۰۰-۲۰۰۰۰	۳	۵
۳۲۰۰۰	۵	۱۵
۶۳۰۰۰	۱۳	۲۰
۱۳۲۰۰۰	۱۵	۳۰
۲۳۰۰۰۰	۱۷	۴۰
۴۵۰۰۰۰	۲۰	۵۰
۷۵۰۰۰۰	۲۵	۶۰

از نظر ارتفاع حداقل فواصل آزاد سیم از زمین یا بنا و فواصل آزاد (حداقل فاصله سیم) از زمین برای اسپان‌ها تا ۱۴۰ متر داده شده است که به ازای هر یک متر ازدیاد اسپان باید به مقادیر فواصل آزاد، به‌اندازه یک سانتی متر اضافه شود. برای سیم‌های مهار فاصله آزاد از زمین لزومی ندارد و فقط در عبور از خیابان‌ها و جاده‌ها و یا پیاده‌روها

www.shahrsazionline.com

نباید سیم‌های مهار مانع باشند.

- در زیر خط و حریم درجه یک اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راه‌سازی و شبکه آبیاری با رعایت اصول حفاظتی مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد مجاز است. البته برای حفر چاه و قنات و راهسازی اجازه وزارت نیرو لازم است.

- در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخزن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است.

ماده ۳- در صورتیکه عبور خطوط هوایی فشار قوی نیروی برق در داخل محدوده شهرها به تشخیص وزارت آب و برق لازم باشد و احداث تمام یا قسمتی از آن از نظر رعایت فواصل لازم و سایر جهات فنی و ایمنی به شرح اندازه‌های حریم درجه یک مذکور در ماده ۱۲ این تصویب‌نامه در معابر عمومی و حریم اماکن ممکن نباشد و ایجاد خط صرفاً موجب سلب استفاده متعارف از املاک اشخاص شود وزارت آب و برق و مؤسسات تابع طبق ماده ۱۶ قانون برق ایران اقدام خواهندکرد.

تبصره ۱- در داخل محدوده شهرها فواصلی که برای رعایت ایمنی و سایر جهات فنی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظرگرفته می‌شود می تواند متناسب با فواصل پیش‌بینی تا سی درصد کمتر از مقدار مقرر برای حریم درجه یک مذکور در ماده ۱۲ این تصویب‌نامه طبق نظر وزارت آب و برق باشد.

تبصره ۲- در مورد توسعه محدوده شهر در اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده‌ای که پیشتر خطوط نیروی برق با استفاده از حق حریم در آن ایجاد شده وزارت آب و برق و موسسات و شرکت‌های تابعه کماکان از حق حریم درجه یک استفاده می نمایند لیکن اراضی مشمول حریم درجه دو با تقویت خط ازحریم خارج می‌شود.

ماده ۴- در مسیر و حریم درجه یک اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی، ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفرچاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد با رعایت ماده ۸ این تصویب‌نامه بلامانع خواهد بود.

www.shahrsazionline.com

تبصره- ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنوات و راهسازی در اطراف پایه‌های خطوط نباید در فاصله ای کمتر از سه متر از پی پایه‌ها انجام گیرد.

ماده ۵- در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد.

ماده ۶- در صورتیکه در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط نیروی برق خسارتی به اعیان و مستحدثات موجود در ملکی وارد آید، وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکت‌های تابع خسارت مالک اعیانی را جبران خواهند نمود.

ماده ۷- در صورتیکه اشخاصی بر خلاف مقررات این آیین‌نامه عملیات یا تصرفاتی در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع بنماید مکلفند به محض اعلام مأموران وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکت‌های تابع عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

ماده ۸- برای کلیه عملیاتی که بوسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی و کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور وحمل بار و ماشین آلات و نظایر آن در مسیر و حریم خطوط نیروی برق انجام می‌گیرد باید اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارات مالی رعایت شده و در مورد حفر چاه و قنات و راهسازی قبلاً از مسئولین عملیاتی خطوط نیروی برق راهنمائی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد و در هرحال نظر وزارت آب و برق باید ظرف یکماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده ۹- حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر و راه‌ها گذارده می‌شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود. در موردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله‌کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید استانداردهای متداول شبکه‌های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

ماده ۱۰- رعایت حریم و استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمان‌های دولتی و غیردولتی الزامی است و در هر مورد که سازمان‌های دولتی بخواهند اقدام به ایجاد تأسیسات جدیدی نمایند که با خطوط نیروی برق تقاطع نماید یا در حریم آن واقع شود این عمل با جلب موافقت وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکت‌های تابع آن انجام می‌گیرد. در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تأسیسات موجود تلگراف و تلفن و

www.shahrsazionline.com

راه و راه‌آهن عبور می‌نماید حریم و استانداردهای آن مؤسسات از طرف وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکت‌های تابع باید رعایت شود و انجام طرح‌های جدید با موافقت قبلی مؤسسات مربوط خواهد بود.

ماده ۱۱- به‌منظور اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر خطوط نیروی برق و بِالاخص جلب توجه آنان به اجرای مفاد مواد ۱۶و۱۸و۱۹ قانون برق ایران وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکت‌های تابع از طریق نشر آگهی در جراید محل یا الصاق آگهی در تابلو شهرداری‌ها یا توزیع آن در مسیرخط به طریق ممکن یا پخش آگهی از رادیوهای محلی و یا سایر وسایل مقتضی آغاز اجرای عملیات طرح خط نیروی برق را اعلام خواهند داشت.

۷-۱-۵- حریم خطوط انتقال گاز و نفت

جهت ارائه هرگونه مجوز در اراضی مجاور خطوط انتقال گاز و نفت دریافت استعلام و رعایت کلیه دستورالعمل های ابلاغی از سازمانهای مربوطه الزامی می باشد.

۷-۱-۶ -حریم آثار تاریخی

هرگونه دخالت کالبدی و ساخت‌وساز در این محدوده‌ها باید براساس ضوابط اداره میراث‌فرهنگی و گردشگری انجام گیرد. بدیهی است رعایت و اعمال هرگونه حریم جدید پس از تصویب تفصیلی که از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری اعلام گردد با تصویب در کمیسیون ماده‌ی ۵ طرح تفصیلی ضروری می‌باشد. اهم ضوابط و معیارهای اعلام شده توسط سازمان میراث فرهنگی جهت حفظ آثار تاریخی به شرح زیر است:

- آثار تاریخی ثبت شده مشمول ضوابط مربوط به عقب‌نشینی و اصلاح معابر نمی‌شوند.
- احداث زیرزمین در ساختمان‌های همجوار و حریم آثار تاریخی ممنوع است.
- به فاصله‌ی ۲۰ متر از اضلاع خارجی آثار تاریخی نصب موتور و وسایل لرزاننده ممنوع است.
- احداث تأسیساتی که ایجاد دود و غبار کند و بر روی مصالح ساختمان بنای تاریخی تأثیر بگذارد، ممنوع است.
- احداث چاه، کانال، قنات و یا نظایر آن که ایجاد خلاء در محوطه‌ی حریم نماید ممنوع است.

www.shahrsazionline.com

- عبور وسایل نقلیه‌ی سنگین از معابر اطراف ممنوع است.

- حداکثر ارتفاع ساختمان‌ها و همچنین ضوابط و مقررات معماری در حرایم آثار تاریخی نیازمند استعلام موردی از سازمان میراث فرهنگی است.

بر اساس نامه شماره ۲۳۹۰-۹۰۲/۱۴۰/۵ مورخ ۹۰/۴/۴ اداره کل میراث فرهنگی ،صنایع دستی و گردشگری استان گلستان موارد زیر اعلام گردید:

۱. حمام تاریخی رامیان به شماره ۸۸۶۴ در فهرست آثار ملی ثبت شده است یک پلاک و معابر پیرامون حمام حریم محسوب می شود. ارتفاع بناهای درحال احداث به صورت دو طبقه روی پیلوت و حداکثر ۹/۵۰ متر از کف معبر تا اوج شیب دار لحاظ شود.

۲. تپه تاریخی انجیرلو در شرف ثبت می باشد و به عمق ۲۰ متر از پای تپه تا پیرامون آن عرصه می باشد و هرگونه ساخت و ساز و اجرای پروژه های عمرانی ممنوع می باشد.

۳. کاخ کشاورزی و مدرسه نیکان از بناهای پهلوی اول در شرف ثبت که یک پلاک پیرامون بناها به صورت یک طبقه روی پیلوت حداکثر ۷/۵۰ متر ضوابط حریم این بناها می باشد.

۴. از تخریب بناها و محوطه تاریخی یاد شده وهمچنین تجاوز به حریم این آثا در ضوابط جدید طرح جامع رامیان خودداری شود و ضوابط حریم در طرح جامع لحاظ گردد.

www.shahrsazionline.com

۷-۱-۷- حریم امنیتی

تأسیسات آبرسانی، برق‌رسانی، گازرسانی، تأسیسات تدافعی شهر، مراکز انتظامی و نظامی، سایت‌های اداری، مراکز فنی مخابرات و مراکز فنی صدا و سیما باید دارای حریم امنیتی باشند. این حرایم بر مبنای ضوابط و مقررات موردی دستگاه اجرایی مربوط مشخص می‌گردد.

- تبصره: در تعیین حرایم امنیتی اماکن و اراضی مربوط به حوزه‌های قوای مسلح، تعیین و رعایت حقوق صاحبان حق برای جبران مافات(با توجه به نبود قوانین لازم در حال حاضر) ضروری است.

۷-۲- مقررات عمومی و مشترک

۷-۲-۱- راه‌های خروج اضطراری

- هدف از این بخش از آیین‌نامه، ارائه‌ی ضوابط و مقرراتی در زمینه‌ی ایجاد امکان خروج سریع از محوطه‌ی خطر و تأمین ایمنی افراد در مواقع بروز خطرات ناشی از آتش‌سوزی، زلزله، انفجار و خسارات ناشی از بمباران‌های هوایی می‌باشد؛

- راه‌های خروج اضطراری به ویژه راه‌پله‌ها که از نقطه نظر ایمنی در مواقع اضطراری از مهمترین قسمت‌های ساختمان می‌باشد و در آتش‌سوزی و انفجار، امکان مسدود شدن یا غیر قابل استفاده بودن آن و ایجاد سانحه وجود دارد، ضروری است حتی‌الامکان در انتهای راهروها قرار گیرند.

- راه‌پله‌ها باید به ترتیبی طراحی گردند که هیچگاه بیش از دو طول یکسر پلکان پشت سر هم قرار نگیرد؛

- موقعیت قرارگیری پله باید به نحوی باشد که فرار از تمام قسمت‌های هر طبقه به آسانی ممکن باشد؛

- پاگردها باید به اندازه‌ی کافی عریض و حداقل به اندازه‌ی طول یک پله باشد.

- چنانچه فاصله مرکز دورترین قسمت ساختمان در هر طبقه تا لبه‌ی راه‌پله بیش از ۳۰ متر باشد باید برای ساختمان راه‌پله‌ی دیگری در نظر گرفته شود.

- در ساختمان‌های چهار طبقه به بالا با اشغال بیش از ۵۰ نفر در طبقات بالاتر از طبقه اول یا دارا بودن ۲۵ اطاق در طبقات بالاتر از اول یا دارا بودن سطحی بیش از ۹۰۰ مترمربع در طبقات، علاوه بر راه‌پله‌ی اصلی، یک راه‌پله‌ی فرار نیز مورد نیاز است. پله‌ی فرار می‌تواند در خارج ساختمان قرار گیرد به شرطی که مسقف باشد و برف و باران و یخبندان سطح پله‌ها و پاگردها را نپوشانده و اطراف پله‌ها نیز باید به وسیله‌ی نرده‌هایی با حداقل ارتفاع یک متر پوشانده شود؛

- در محاسبه‌ی ظرفیت راه‌های خروج لازم است ظرفیت جمعیت یک طبقه (براساس بیشترین جمعیت طبقات) در نظر گرفته شود. این محاسبه باید براساس بیشترین نفراتی که در مواقع مختلف ساختمان را اشغال می‌کنند انجام گیرد (در ساختمان‌هایی که مراجعه کنندگانی دارند، تعداد آن‌ها براساس هر ۵ مترمربع سطح یک نفر محاسبه می‌شود).

www.shahrsazionline.com

- ظرفیت عرض راهروهایی که به راه فرار منتهی می‌شوند باید براساس ۷۵ نفر برای هر واحد عرض، محاسبه گردد.

- حداقل عرض بقیه‌ی راهروهای عمومی که به عنوان راه خروج در موقع آتش‌سوزی استفاده می‌شوند و به راه خروج اصلی منتهی می‌گردند در ساختمان‌های چهار طبقه و بیشتر و یا اشغال بیش از ۵۰ نفر در طبقات و در سالن‌های عمومی با گنجایش بیش از ۲۵۰ نفر، ۱۴۰ سانتی‌متر و درساختمان‌های دیگربرابر ۱۰۰ سانتی‌متر می‌باشد.

- برای سالن‌هایی که بیش از ۳۰۰ نفر گنجایش داشته باشند، باید حداقل دو راه خروجی در نظر گرفته شود و برای هر ۲۵۰ نفر اضافی در هر طبقه یا بالکن یک خروجی اضافی پیش‌بینی گردد.

- حداکثر ارتفاع پله در راه‌پله‌های عمومی نباید بیش از ۲۰ سانتی‌متر و عرض آن کمتر از ۲۳ سانتی‌متر باشد و حداقل عرض پله، در پله‌های گردد باریکترین قسمت نباید کمتر از ۱۰ سانتی‌متر در نظر گرفته شود.

- عرض راه‌پله در راهروهای عمومی نباید در جهت راه فرار کم شود.

- درهای راه خروج باید در جهت راه خروج باز شوند. هیچ قسمت خروج اضطراری نباید کمتر از ۶۵ سانتی‌متر و بیشتر از ۱/۲۰ سانتی‌متر باشد.

- نرده‌ها،جان‌پناه‌ها و حصارها باید تحمل یک نیروی افقی وعمودی معادل ۷۵کیلو درمترطول راداشته باشند؛

- هیچگونه مانعی نباید در مسیر راه‌های فرار اضطراری، پله‌ها، درهای خروجی عمومی و راهروهای عمومی که به راه‌های فرار منتهی می‌شود وجود داشته باشد.

- احداث پله در طول راهروها در محل رفت و آمد در مؤسسات عمومی ممنوع است.

- در قفسه‌ی پله ساختمان‌های بزرگ (ساختمان‌های از چهار طبقه به بالا و یا اشغال بیش از ۵۰ نفر در طبقات و یا دارا بودن ۲۵ اطاق در طبقات بالاتر از اول یا داشتن متجاوز از ۹۰۰ مترمربع سطح زیربنا) باید یک لوله‌ی سراسری آب جهت مواقع آتش‌سوزی نصب شود و این لوله در هر طبقه به یک جعبه‌ی کامل آتش‌نشانی و یا لوله‌های ویژه‌ی آتش‌نشانی که روی قرقره مخصوص قرار دارند متصل باشند.

- آسانسور و پله‌ی رزرو به هیچ عنوان نباید به منظور راه خروج اضطراری استفاده گردند.

- راه‌های خروج اضطراری باید با علایم خروجی به زبان فارسی و با حداقل ارتفاع ۱۵ سانتی‌متر مشخص

www.shahrsazionline.com

گردند، که به راحتی قابل تشخیص و دید باشد.

۷-۲-۲- مقررات مربوط به زلزله

رعایت ضوابط و مقررات زیر برای کلیه‌ی ساختمان‌های شهر رامیان که تقاضای پروانه‌ی ساختمانی یا نوسازی می‌نمایند ضروری است. این ضوابط و مقررات براساس آیین‌نامه‌های موجود به ویژه آیین‌نامه‌ی طرح ساختمان‌ها در برابر زلزله ۱۳۶۶ (استاندارد شماره‌ی ۲۸۰۰ ایران) و ضوابط تعیین نیروهای حاصل از زلزله پیشنهاد شده است:

- با توجه به این امر که نیروها یا ارتعاشات ناشی از زلزله از طریق خاک زیر ساختمان به ساختمان منتقل می‌گردد، لذا ضروری است در محاسبات مربوط به سازه‌ی ساختمان‌ها، مقاومت خاک و تحمل زمین و اصول فنی و اجرایی پی‌سازی و کرسی چینی و چگونگی اتصال صحیح پی‌ها و کرسی چینی‌ها به دیوارها و پوشش‌ها رعایت گردد؛

- اجرای ساختمان‌ها باید منطبق بر مشخصات عمومی فنی ارائه شده از سوی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی یا مؤسسه‌ی تحقیقات و استاندارد و آیین‌نامه‌های ایستایی و محاسبات فنی صورت پذیرد.

- یکپارچگی ساختمان باید در اجرا مورد دقت قرار گرفته و به طور کلی دیوارهای ساختمان‌های آجری باید به یکدیگر به‌گونه‌ای اتصال یابند که در تکان‌های افقی از هم جدا نشوند.

- اتصال سقف‌ها به دیوارها باید منطبق بر اصول فنی باشد.

- اضافه نمودن یک یا چند طبقه به بالای ساختمان‌های موجود در صورتی‌که ابعاد ستون‌ها و دیوارها و مقاومت پی‌ها در طبقات پایین کافی نباشد در مقابل زلزله ایمنی نداشته و باید با تقویت‌کامل‌آن‌ها همراه باشد.

- از ساختمان‌های با ارتفاع متفاوت و چسبیده به هم باید پرهیز شود، زیرا ساختمان‌ها با ارتفاع‌های مختلف، واکنش‌های مشابه نسبت به ارتعاش زلزله نداشته و موجب ضربه زدن به یکدیگر می‌شوند.

- در ساختمان‌های بلند ستون‌های جانبی باید به‌گونه‌ای انتخاب شوند که در اثر ایجاد نیروهای محوری زیاد در آن‌ها و بروز لنگرهای واژگونی در ساختمان‌ها کمانه نکرده و نشکنند.

- خاک زیر ساختمان باید به‌صورت یکنواخت و با مقاومت یکسان درآید زیرا در صورتی‌که قسمتی از آن بر روی خاک سفت و مقاوم و بخش دیگر بر روی خاک نرم یا دستی قرار گیرد، ساختمان در اثر ارتعاشات ناشی از زلزله به‌صورت غیر یکنواخت نشست کرده و تنش‌های اضافی موجب فروریزی ساختمان می‌گردد.

www.shahrsazionline.com

- از قرار دادن ناودان چدنی، یا لوله‌های هواکش و دودکش‌ها و امثال آن‌ها در داخل ستون‌ها یا قسمت‌های نامناسب دیوارها خودداری گردد، زیرا این امر موجب می‌شود که اتصالات و مقاومت کافی آن‌ها از بین رفته و در اثر نیروهای وارده‌ی زلزله متلاشی گردند.

- از قرار دادن بارها و تأسیسات سنگین در طبقات فوقانی خودداری شود تا مرکز جرم ساختمان در پایین‌ترین سطح ممکن قرار گیرد.

- با به‌کاربردن مصالح سازه‌ای بامقاومت زیادو مصالح غیرسازه‌ای سبک، وزن ساختمان به حداقل رسانده شود؛

- ساختمان و اجزای آن به گونه‌ای طراحی گردند که دارای شکل‌پذیری مناسب باشند.

- اعضاء و قطعات غیر سازه‌ای به خصوص قطعات نما و شیشه‌ها آنچنان طراحی و اجرا شوند که در هنگام وقوع زلزله از سازه جدا نشده و با فرو ریختن خود ایجاد خسارت احتمالی جانی و مالی ننمایند.

- طرح‌های معماری ارائه شده به شهرداری باید همراه با نقشه‌های سازه بوده و به دقت توسط شهرداری مورد بررسی قرار گیرد. به علاوه شهرداری باید از مهندسین ناظر معمار یا سازه بخواهد که نظارت مستمر بر حسن اجرای کلیه‌ی عملیات مربوطه، به ویژه در امر استفاده از مصالح چسبیده (مانند سیمان) و پیونددهنده (مثل جوش) و رعایت مرغوبیت مصالح و اجرای فنی داشته باشند تا ضریب ایمنی ساختمان در مقابل زلزله بالا رود.

- شهرداری باید با توجه به سیستم کنترل پروژه‌ها از نظر ایمنی در مقابل زلزله، سازندگان ساختمان‌های کوچک را از این نظر راهنمایی و کنترل نماید. به علاوه با آموزش مردم برای مقابله با خطرات زلزله در مراکز آموزش و وسایل ارتباط جمعی، پیامدهای آنرا به حداقل برساند. همچنین توصیه می‌نماید، سمینارهای آموزشی با نمایش فیلم و با استفاده از تجربیات پیمانکاران، معماران، مهندسین مشاور و سایر دست‌اندرکاران برای آشنایی مردم در برابر مقابله با خطرات ناشی از زلزله برگزار کنند.

www.shahrsazionline.com

۷-۳- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

بر اساس مصوبه مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رعایت مفاد زیر الزامی است:

۷-۳-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر

- 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.

- 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 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.

به شهرداریها امکان داده می شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای 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 نصب تابلوها باید توسط «کمیته» تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می باشند.

- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد؛ و هر واحد تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که واحد مذکور در حاشیه آن قرار دارد، می‌باشد.

- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداریها اختیار داده می شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها)، نقاشی ها، جداره ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و

www.shahrsazionline.com

...) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند. رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در الویت قرار دارد.

- پیش آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری نظیر پارک ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین 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.

- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای موردنیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش بینی نمایندمساحت این فضاهاتا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربناجزء مساحت مفیدمحاسبه نمی شود.

- تمامی پیش آمدگیهای موجود در بدنه ساختمانها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.

- تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می باشد.

- 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.

- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط باید به تأیید «کمیته» برسد.

- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوششهای 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.

- استفاده از پوشش های شیبدار،درشهرهایی که استفاده از آن درسنت معماری محل نباشد،ممنوع خواهدبود.

- استفاده از فرمهای 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.

www.shahrsazionline.com

- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه‌ای و ...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط «کمیته» تعیین می شود، اقدام نمایند.

- در طراحی و اجرای ابنیه، احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات 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.

- از این پس احداث ابنیه ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می باشد. «کمیته» سنجه های موردنیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها) را تعیین خواهد نمود.

- استفاده از بامهای سبز در محل هایی که «کمیته» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۷-۳-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

- به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولرها (اسپیلت ها) کانالهای کولر، ناودانها، سیمها و کابلهای 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 ساختمانها رنگ آمیزی شود.

- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

- مکانیابی کابین ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع آوری

www.shahrsazionline.com

صدقات و ...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

- به شهرداریها امکان داده می شود تا مطابق برنامه ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابینها و کیوسکها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.

- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد. «کمیته» گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.

www.shahrsazionline.com

۷-۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری

- تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای موردنیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

- کلیه مسیرها و کانالهای تأسیساتی موجود در معابر (پیاده روها و پیاده راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

- «کمیته» موظف است تا زمینه شکل گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربط پیگیری نماید.

۷-۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداریها 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 هائی 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 پذیرائی نمایند، لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۷-۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

- 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. دستورالعملها و راهنماهای موردنیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای

نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

۷-۳-۶- سازمان اجرای مقررات

- 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 منظر 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.

www.shahrsazionline.com

۷-۳-۷- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استانها این کمیته به عنوان یکی از کمیته های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

- کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمانها، دستگاهها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می آورد.

- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان، دبیر کمیته خواهد بود.

- اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آن توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

- اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.

- ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمانها و دستگاههای ذیربط الزامی نخواهد بود.

- ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

- 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 تأیید طرحهای موردی ساماندهی 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 موردنیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه ها و بناهای مهم) 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)

www.shahrsazionline.com

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 مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعملهای موردنیاز در خصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ و فرم تابلوهای شهری و محلی

ذ- اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری

- هرگاه بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرحهای توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم گیریها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته ها انجام خواهد شد.

www.shahrsazionline.com

۷-۳-۸- بازنگری در ضوابط سیما و منظر شهری

در صورت نیاز و تشخیص کمیته ، این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت. علاوه بر ضوابط فوق، رعایت ضوابط و معیارهای زیر برای شهر الزامی است:

- کلیه بناها می بایست نسبت به انجام نماسازی برابر مقررات ملی ساختمان اقدام نمایند. در غیر این صورت شهرداری موظف است از صدور مجوز پایان کار خودداری نماید.

- حتی‌الامکان بناهای عمومی به ساختمان‌های مجاور متصل نشوند تا از ایجاد یک دیواره بسته یکپارچه در جوار معابر جلوگیری شود. رعایت این ضابطه برای واحدهای دارای عملکرد عمومی که عرض آنها بیش از ۱۲ متر باشد، به میزان حداقل ۲۰٪ عرض پلاک در طبقات همکف و اول و دوم ۲۵٪ درطبقات سوم و چهارم ۳۰٪ درطبقات پنجم به بالا از شرق الزامی است.

- درصورتی که بنا نسبت به بنای ساخته شده همسایه عقب‌نشینی داشته باشد، دیواره‌های دارای دید بنای ساخته شده باید با استفاده از مصالح همخوان و با طراحی مناسب نماسازی شود.

- سطح (قائم یا افقی) بنای در دست احداث با واحد ساخته شده مجاور باید هم سطح باشد و در صورت وجود اختلاف سطح این اختلاف نباید بیشتر از ۱/۵ متر باشد.

- احداث فضای تجاری خود ازعوامل مؤثر در سیماسازی شهری است. لذا پیشنهاد می‌شود که به‌طور قطع فضاهای تجاری به صورت جمعی احداث گردد و تنها سرقفلی آن واگذار شود تا بتوان بر حفظ سیما و عملکرد آن در طول مصرف نیز تسلط داشت. به علاوه ضوابط زیر نیز به هنگام واگذاری بخش‌های تجاری ارائه گردد:

- هرگونه انبار و تجمع اجناس در خارج از مغازه ممنوع است. بنابراین لازم است فضای کافی برای انبار مورد نیاز مغازه‌ها در نظر گرفته شود.

- هرگونه تغییر در نما، ویترین‌ها، درهای حفاظ، تابلو و نام بدون توافق شهرداری و شورای شهر غیر مجاز خواهد بود.

- درمعابر شرقی- غربی باید حداقل یک ردیف درخت درقسمت‌جنوبی‌خیابان کاشته شود تا سایه مناسب تابستانی را در سطح معبر فراهم آورند.

- کلیه کاربریهای تأسیسات و تجهیزات شهری می بایست دارای نمای مناسب و قابل قبول بوده به صورتی که به هیچ عنوان نمای عمومی شهر را مختل نکنند.

www.shahrsazionline.com

۷-۴- ضوابط صدور پروانه ساختمانی

- مالکین اراضی که قصد احداث ساختمان دارند باید با رعایت نکات ذیل برای ساختمان از شهرداری کسب پروانه نمایند پروانه ساختمان در دو مرحله (اخذ پروانه ساختمان و پایان کار ساختمان) صادرخواهد شد. کلیه شرایط اجرای ساختمان تابع قانون نوسازی و عمران شهری خواهد بود.

- هر نوع ساختمان اعم از آنکه توسط بخش خصوصی یا عمومی احداث می‌شود ملزم به داشتن پروانه‌های فوق می‌باشد. رعایت اصول مندرج در مطالعات جغرافیایی و پهنه‌بندی اقلیمی نیز الزامی است.

- طرح و احداث ساختمان در کلیه زمینه‌ها تابع قانون نظام مهندسی ساختمان است و نقشه‌های معماری و محاسباتی در صورت نیاز به ترتیب باید به امضای مهندسین معمار و محاسب که حایز شرایط نظام مزبور باشند رسیده و ساختمان تحت نظارت مهندسین مربوط اجرا شود. (درصورت عدم اجرای نظام مهندسی ساختمان به علت فقدان کادر متخصص لازم و عدم تدوین نظامنامه و غیره تا تشکیل و تدوین ضوابط مزبور طبق ضوابط قبلی شهرداری‌ها عمل می‌گردد).

- شهرداری موظف است ضوابط ساختمانی در این آیین‌نامه را در اختیار متقاضیان پروانه ساختمانی بگذارد.

- برای تقاضای پروانه احداث بنا ضروری است تا شخص مالک تقاضا نماید درغیر این صورت ارائه وکالتنامه رسمی ازطرف مالک‌همراه دیگرمدارک توسط نماینده مالک ضروری است.

- مدارک زیر جهت تشکیل پرونده احداث ساختمان می باید تحویل شهرداری گردد:

تقاضای کتبی مالک یا وکیل مربوط به همراه فتوکپی شناسنامه مالک یا مالکین و یا برگه انحصار وراثت و برگه وکیل.

فتوکپی با رونوشت گواهی شده سند مالکیت و سایر مدارک ثبتی لازم

گواهی مبنی بر پرداخت کلیه عوارض ساختمان و زمین و مالیات‌های مربوطه براساس قوانین جاری شهرداری‌ها.

یک نسخه نقشه موقعیت زمین درمقیاس ۱:۲۰۰۰ بر روی نقشه سازمان نقشه‌برداری یا نقشه طرح تفصیلی شهر.

جدولی که حاوی اطلاعات لازم باشد، پس از بازدید محل و انطباق با ضوابط طرح تفصیلی توسط شهرداری تکمیل و ضمیمه پرونده می‌گردد.

www.shahrsazionline.com

ارائه تعهدنامه توسط مالک مبنی بر اجرای ضوابط فوق در زمان ساخت.

ارائه نقشه ساختمانی براساس ضوابط مزبور به شرح ذیل توسط مالک.

نقشه‌های ساختمانی شامل پلان اصلی طبقات (برای کارگاه‌ها و تأسیسات بزرگ، مقیاس ۱:۱۰۰ مورد نیاز است) با مقیاس ۱:۱۰ و اندازه‌گیری کامل و دقیق

نقشه چهارنما و مقاطع عرضی و طولی (حتی‌المقدور از روی پله‌ها) با مشخص نمودن مصالح در نماسازی به اضافه نشان دادن نمای اصلی با نماهای موجود دو طرف

- کلیه نقشه‌های ساختمانی مربوط به خدمات عمومی از قبیل مراکز آموزشی، بهداشتی و درمانی و فرهنگی و غیره باید به تأیید سازمان‌های مربوط به هر یک رسیده باشد.

- پس ازتأیید نقشه ساختمانی توسط شهرداری پروانه ساختمان صادر می‌گردد.

- درصورتی که مالک برخلاف تعهدنامه ارائه شده و پروانه ساختمان اقدام نماید، شهرداری مکلف است نسبت به ادامه کار در هر مرحله جلوگیری نماید. پس از رفع خلاف یا اجرای حکم طبق قوانین جاری شهرداری‌ها، نسبت به ادامه کار یا صدور برگ تکمیل ساختمان اقدام خواهد شد.

- پروانه پایان کار ساختمان پس از اجرای طرح و انطباق با جواز ساختمان از طرف شهرداری صادر می‌شود و صدور سند اعیان یا تفکیک اعیان توسط اداره کل ثبت پس ازصدور پایان کار ساختمانی انجام می‌گیرد.

www.shahrsazionline.com

۷-۵- اساس طرح جامع شهر رامیان

از آنجا که اساس طرح جامع طبق مصوبه ۶۳/۱۲/۲۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران بایستی در تهیه و تصویب طرح های توسعه و عمران مدنظر قرار گرفته و به عنوان بخشی از اسناد این قبیل طرح‌ها در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب برسد، بنابراین، موارد ذیل مجموعه اساس طرح جامع شهر رامیان بوده و نادیده گرفتن هریک از آنها به عنوان مغایرت اساسی محسوب و لازم است این قبیل از مغایرت‌ها بعد از طی مراحل قانونی، در صورت تصویب به مرحله اجراء درآید.

۷-۵-۱-ساخت شهر (توسعه کالبدی)

۷-۵-۱-۱- مشخصات ساختاری و کالبدی

تغییر در ساختار و کالبد شهر که منجر به تغییر در نظام کلی و استخوان بندی طرح جامع می‌گردد، مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

۷-۵-۱-۲-خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی

محورهای شریانی درجه یک و درجه دو اصلی، استخوان‌بندی شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع شهر را تشکیل می‌دهند. هر نوع تغییر اعم از حذف یا تغییر عملکرد آنها جزء مغایرت‌های اساسی طرح جامع است.

تبصره۱: احداث شبکه های ارتباطی جدید در بافت خالی شهر مشروط به رعایت سلسله مراتب شبکه اصلی شهر مغایرت غیر اساسی محسوب می گردد.

تبصره ۲: تغییر مسیرهای جزئی در کلیه شبکه های ارتباطی که به منظور تثبیت شبکه ارتباطی در مرحله طرح تفصیلی صورت می گیرد مغایرت غیر اساسی محسوب می گردد.

۷-۵-۱-۳-نظام تقسیمات واحد شهری

کل شهر رامیان به یک ناحیه شامل چهار محله کالبدی تقسیم می گردد. تغییر در تعداد ناحیه، مغایرت اساسی با طرح جامع محسوب می‌گردد.

www.shahrsazionline.com

۷-۵-۱-۴-کاربری های عمده و موثر شهری

هرگونه تغییر یا حذف کاربری های عمده شهری در حد عملکرد شهری مغایرت اساسی محسوب می‌گردد و فقط تغییرات نوع مصرف یا کاربرد زمین در محدوده محلات و نواحی با عملکرد محله و ناحیه با موافقت دستگاه ذیربط و تصویب مراجع ذی صلاح قانونی مغایرت غیر اساسی تلقی می‌گردد.

تبصره۱: جابجایی کاربری‌های عمده شهری در حد عملکرد منطقه و شهر در داخل محدوده مصوب با رعایت ضوابط و مقررات طرح مصوب مغایرت غیر اساسی محسوب می‌گردد.

۷-۵-۲-جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

۷-۵-۲-۱-محدوده شهر

محدوده شهر که حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع را مشخص می‌کند، بر این اساس مساحت محدوده جدید شهر ۳۳۸.۹هکتار است و هرگونه تغییر در محدوده مصوب طرح جامع شهر رامیان به مساحت ۳۳۸.۹ هکتار مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

تبصره: با توجه به تهیه طرح تفصیلی تغییرات جزئی ناشی از منظور نمودن پلاکهای ثبتی که خط محدوده از روی آنها عبور نموده و تدقیق محدوده در طرح تفصیلی مشروط بر اینکه پلاک قبل از تصویب طرح جامع به ثبت رسیده باشد و مساحت آن قسمت از پلاک که در خارج از محدوده قرار می گیرد کمتر از حد نصاب تفکیک و از ۲۰۰ مترمربع کمتر باشد ، در این صورت مغایرت غیر اساسی محسوب می‌گردد.

۷-۵-۲-۲- حدود کلی تراکم جمعیتی شهر رامیان

هرگونه تغییر در تراکم ساختمانی که منجر به تغییرات عمده در تراکم جمعیتی گردد مغایرت اساسی تلقی می-گردد.

۷-۵-۲-۳-تغییر عناصر و بافت های خاص (تاریخی، صنعتی، اقلیمی) و مناطق نوسازی و بهسازی

براساس استعلام انجام شده از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گلستان، شهر رامیان دارای آثار تاریخی زیر می باشد که محدوده، حریم تاریخی آثار و دخالت و تعرض به آنها جزو مغایرت های اساسی با

طرح جامع محسوب می گردد.

۱. حمام تاریخی رامیان به شماره ۸۸۶۴ در فهرست آثار ملی ثبت شده است یک پلاک و معابر پیرامون حمام حریم محسوب می شود. ارتفاع بناهای درحال احداث به صورت دو طبقه روی پیلوت و حداکثر ۹/۵۰ متر از کف معبر تا اوج شیب دار لحاظ شود.

۲. تپه تاریخی انجیرلو در شرف ثبت می باشد و به عمق ۲۰ متر از پای تپه تا پیرامون آن عرصه می باشد و هرگونه ساخت و ساز و اجرای پروژه های عمرانی ممنوع می باشد.

۳. کاخ کشاورزی و مدرسه نیکان از بناهای پهلوی اول در شرف ثبت که یک پلاک پیرامون بناها به صورت یک طبقه روی پیلوت حداکثر ۷/۵۰ متر ضوابط حریم این بناها می باشد.

۴. از تخریب بناها و محوطه تاریخی یاد شده وهمچنین تجاوز به حریم این آثا در ضوابط جدید طرح جامع رامیان خودداری شود و ضوابط حریم در طرح جامع لحاظ گردد.

همچنین آن دسته از تغییرات که باعث ازبین رفتن هویت تاریخی و فرهنگی در شهر گردد مغایرت اساسی محسوب می گردد.

۷-۵-۲-۴- تغییر در حریم شهر

احداث بنا فقط بر اساس نقشه پهنه بندی اراضی حریم و ضوابط و مقررات آن مجاز است هرگونه تغییر در محدوده حریم مصوب شهر رامیان به مساحت ۲۱۵۶.۳ هکتار و ضوابط مربوطه نیز از مصادیق مغایرت اساسی می باشد.

www.shahrsazionline.com