

وزارت راه و شهرسازی

اداره راه و شهرسازی

استان مازندران

طرح توسعه و عمران (تفصیلی)

شهر جویبار

ضوابط و مقررات

اردیبهشت ۱۳۹۱

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	۲-۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی تراکم ها تفکیک زمین احداث بنا احداث و توسعه معابر میدین فضاهای شهری و غیره با توجه به پیشنهادهای طرح تفصیلی
۱	۱-۲-۲-۲- تعاریف و اصول پایه و مفهوم واژه‌های تخصصی
۱۴	۲-۲-۲-۲- منطقه‌بندی اراضی و موارد استفاده از زمین در کاربری‌های مختلف
۱۹	۳-۲-۲-۲- ضوابط تفکیک و احداث بنا در کاربری‌های مختلف
۱۹	۱-۳-۲-۲-۲- حوزه مسکونی
۴۲	۲-۳-۲-۲-۲- حوزه آموزشی
۴۴	۳-۳-۲-۲-۲- حوزه بهداشتی و درمانی
۴۵	۴-۳-۲-۲-۲- حوزه مذهبی
۴۵	۵-۳-۲-۲-۲- حوزه فرهنگی
۴۵	۶-۳-۲-۲-۲- حوزه اداری - انتظامی
۴۶	۷-۳-۲-۲-۲- حوزه جهانگردی و پذیرایی
۴۶	۸-۳-۲-۲-۲- حوزه ورزشی
۴۷	۹-۳-۲-۲-۲- حوزه فضای سبز
۴۷	۱۰-۳-۲-۲-۲- حوزه تاسیسات و تجهیزات شهری
۴۹	۱۱-۳-۲-۲-۲- حوزه تجاری
۵۵	۱۲-۳-۲-۲-۲- حوزه حمل و نقل و انبارداری
۵۵	۱۳-۳-۲-۲-۲- حوزه صنعتی و کارگاه‌های غیرمزاحم
۵۶	۱۴-۳-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به بناها و بافت‌های تاریخی
۵۶	۴-۲-۲-۲- ضوابط کلی سیما و منظر شهری
۵۶	۱-۴-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نمای فضاهای شهری
۷۸	۵-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات شبکه معابر و عبور و مرور (ضوابط ترافیکی)

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۷۸	۱-۵-۲-۲-۲-۲ مقررات گذر بندی
۱۰۱	۲-۵-۲-۲-۲-۲ پیخ و پوسته مورد نیاز در تقاطع‌های همسطح
۱۰۵	۳-۵-۲-۲-۲-۲ ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ
۱۰۵	۳-۵-۲-۲-۲-۲ الف) ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی
۱۱۴	۳-۵-۲-۲-۲-۲ ب) ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی
۱۱۶	۴-۵-۲-۲-۲-۲ مقررات دسترسی
۱۱۷	۴-۵-۲-۲-۲-۲ الف) طبقه بندی گذرگاه‌ها
۱۲۱	۴-۵-۲-۲-۲-۲ ب) دسترسی گذرگاه‌ها به معابر معادل و یا کوچکتر از آنها
۱۲۱	۴-۵-۲-۲-۲-۲ ج) دسترسی قطعات
۱۲۳	۶-۲-۲-۲-۲ ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی حرکتی
۱۲۳	۱-۶-۲-۲-۲-۲ ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری
۱۲۵	۲-۶-۲-۲-۲-۲ مناسب سازی معابر
۱۲۵	۳-۶-۲-۲-۲-۲ ضوابط کلی طراحی ساختمان‌های عمومی
۱۳۰	۴-۶-۲-۲-۲-۲ ضوابط توصیه‌ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان
۱۳۲	۷-۲-۲-۲-۲-۲ مقررات مشترک
۱۳۲	۱-۷-۲-۲-۲-۲ کاربری مسکونی
۱۳۳	۲-۷-۲-۲-۲-۲ منطقه آموزشی و آموزش عالی
۱۳۴	۳-۷-۲-۲-۲-۲ منطقه مراکز بهداشتی - درمانی
۱۳۵	۴-۷-۲-۲-۲-۲ فضای سبز عمومی
۱۳۶	۵-۷-۲-۲-۲-۲ مراکز ورزشی
۱۳۶	۶-۷-۲-۲-۲-۲ مراکز تجاری - خدماتی
۱۳۷	۷-۷-۲-۲-۲-۲ حوزه باغات و اراضی زراعی
۱۳۸	۸-۷-۲-۲-۲-۲ حرایم ممنوعه
۱۴۳	۸-۲-۲-۲-۲ ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر

فهرست جداول

صفحه	عنوان
۲۲	جدول شماره ۱-۲۲۲: ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی کم
۲۳	جدول شماره ۲-۲۲۲: تراکم ساختمان مسکونی متوسط
۲۴	جدول شماره ۳-۲۲۲: تراکم ساختمانی مسکونی زیاد
۷۸	جدول شماره ۴-۲۲۲: حداقل عرض بر اساس طول دسترسی
۱۰۴	جدول شماره ۵-۲۲۲: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۷۰ درجه در بافتهای پر و خالی
۱۰۴	جدول شماره ۶-۲۲۲: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه
۱۰۴	جدول شماره ۷-۲۲۲: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه
۱۱۰	جدول شماره ۸-۲۲۲: عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها
۱۱۱	جدول شماره ۹-۲۲۲: اندازه جاپارک در پارکینگهای مختلف
۱۱۶	جدول شماره ۱۰-۲۲۲: حداقل تعداد جاپارکها برای معلولین جسمی در پارکینگهای عمومی
۱۱۹	جدول شماره ۱۱-۲۲۲: ضوابط فنی معابر شهری
۱۲۱	جدول شماره ۱۲-۲۲۲: حداقل فاصله بین تقاطعها در خیابانهای محلی (متر)
۱۳۸	جدول شماره ۱۳-۲۲۲: حداقل عرض دسترسی برای کاربریهای مختلف
۱۳۸	جدول شماره ۱۴-۲۲۲: حرایم مربوط به انهار و شبکههای آبیاری
۱۳۹	جدول شماره ۱۵-۲۲۲: میزان حریم خطوط فشار قوی

فهرست اشکال

صفحه	عنوان
۸۰	شکل شماره ۱-۲۲۲: نحوه تعیین طول کوچه بن بست (بافت ساخته شده)
۸۱	شکل شماره ۲-۲۲۲: نحوه تعیین طول کوچه بن باز (بافت ساخته شده)
۸۲	شکل شماره ۳-۲۲۲: دوربرگردان‌های پیشنهادی
۸۳	شکل شماره ۴-۲۲۲: نحوه تعیین طول کوچه
۸۵ الی	شکل شماره ۵-۲۲۲: مقطع عرضی پیشنهادی
۹۷	
۱۰۰	شکل شماره ۶-۲۲۲: نحوه محاسبه تعریض از غیر محور
۱۱۲	شکل شماره ۷-۲۲۲: مشخصات هندسی برای قرارگیری جا پارک‌ها

۲-۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی تراکم ها تفکیک زمین احداث بنا احداث و توسعه معابر میادین فضاهای شهری و غیره با توجه به پیشنهادهای طرح تفصیلی

۲-۲-۲-۱- تعاریف و اصول پایه و مفهوم واژه‌های تخصصی

الف) تعاریف و اصول پایه

- حریم شهر

حریم شهر عبارتست از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر و حفاظت از حریم به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد. ضمناً هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.^۱

- محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.^۲

- سطح ناخالص

سطح ناخالص شهر شامل مساحت محدوده شهر است که در بردارنده سطوح خالص شهر به علاوه سطوح اراضی ناخالص مانند حرایم، اراضی کشاورزی، باغات و... است.

^۱- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها؛ مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی.

^۲- پیشین.

- سطح خالص شهر

سطح خالص شهر شامل وسعتی از شهر است که دربر دارنده تمامی حوزه‌های مختلف کاربری‌های مورد نیاز شهر باشد. به عبارت بهتر، سطح کاربری‌های مسکونی و کاربری‌های خدماتی را سطح خالص شهر می‌نامند.

- سطح خالص مسکونی

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

- کاربری‌ها

منظور نوع و نحوه استفاده یا استفاده‌های مجاز، مشروط و ممنوع پیش‌بینی شده برای اراضی شهر، در ارتباط با فعالیت‌های گوناگون می‌باشد. در طرح تفصیلی این شهر اراضی شهری به حوزه‌های مختلف تقسیم شده است. در نحوه استفاده از اراضی باید علاوه بر نوع کاربری به سطح عملکرد آن توجه شود. برای نمونه نوع کاربری تجاری محله‌ای یا تجاری شهری و یا بازار روز و غیره یکی نمی‌باشد اگر چه، تمام آنها در تقسیمات کلی کاربری‌های تجاری محسوب شده‌اند.

- حریم کاربری‌ها

حداقل فاصله‌ای است که باید از کاربری‌های حریم‌دار مانند خطوط انتقال برق و گاز و یا رودخانه و کانال‌ها رعایت شود. در مواردی حریم شامل فاصله ساخت و ساز از یک کاربری خاص مانند پاسگاه پلیس، فرودگاه و زندان است در برخی از موارد منظور از حریم محدودیت‌های ارتفاعی می‌باشد مثلاً در برخی از کاربری‌ها اضافه طبقه مجاز نیست ولی ساخت با طبقات کمتر مشکل ندارد مانند حریم فرودگاه، حریم رودخانه‌ها - جاده‌ها، شبکه‌های برق و گاز تنها برای کشاورزی یا فضای سبز یا جاده قابل بهره‌برداری است. اراضی حریم الزاماً نباید توسط دولت تملک شود و مالکیت آن می‌تواند در اختیار مالک بوده و از آن استفاده کشاورزی نماید. به هر صورت حریم هر کاربری توسط ارگان مربوطه تعیین می‌شود. حریم گاز توسط اداره گاز، حریم برق توسط شرکت برق، حریم رودخانه و انهار توسط سازمان آب و ...

- سرانه

متوسط مساحت هر یک از کاربری‌ها به ازاء هر نفر از جمعیت شهر را سرانه آن کاربری می‌گویند. سرانه موجود و پیشنهادی بر اساس جمعیت موجود و پیشنهادی محاسبه می‌شود.

- عملکرد کاربری‌های خدماتی

منظور از آن شعاع خدمات رسانی کاربری‌های مختلف است که معمولاً در سطح محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری کارکرد دارند. بعضی از کاربری‌ها مانند کودکستان، دبستان، آموزش عالی و... فقط در یک سطح کارکرد دارند. در مقابل برخی دیگر در دو یا هر سه سطح عملکرد دارند از این دسته کاربری‌ها، می‌توان از کاربری‌های آموزشی - فرهنگی، تجاری و... نام برد. وسعت و محل استقرار کاربری‌ها، نحوه عملکرد آنها را مشخص می‌کند.

- سلسله مراتب شهری

رعایت سلسله مراتب شهری، امکان توزیع مناسب تر فضاهای خدماتی موردنیاز در سطح شهر را فراهم می‌سازد. هر چند این تقسیمات بیشتر زمینه‌های فرضی و نسبی دارد تا تقسیمات صد در صد قطعی و الزامی. ولی به هر صورت یکی از مبانی نظری برای توزیع سطوح مختلف کاربری‌ها تعریف و رعایت سلسله مراتب تقسیمات شهری است.

- سهم و سرانه در مقیاس‌های مختلف

سرانه هر کاربری در مقیاس محله، ناحیه و شهر به تناسب جایگاه و مقیاس کاربری‌های، مختلف به تناسب تقسیمات شهری می‌باشد.

- محله و خدمات محله‌ای

کوچکترین واحد تقسیمات شهری در این شهر را محله می‌نامند که از تعدادی واحد همسایگی یا کوی‌های مسکونی تشکیل شده است. خدمات پیش‌بینی شده برای آن از عناصر زیر تشکیل شده است:

- فضای ورزشی

بصورت زمین‌های روباز فوتبال، والیبال و غیره می‌باشد.

- فضای تجاری

در حد نیازهای محله و واحدهای توزیع نیازهای روزانه شهروندان.

- فضای آموزشی

کودکستان - مهد کودک - دبستان.

- فضای سبز محله

به عنوان پارک محله و فضای بازی کودکان و فراغت و هواخوری سالمندان.

- فضاهای فرهنگی و مذهبی

شامل مساجد و حسینیه‌ها و کتابخانه‌های کوچک.

- ناحیه و خدمات ناحیه‌ای

از مجموعه چند محله یک ناحیه تشکیل شده است. جمعیت پیش‌بینی شده برای نواحی در شهر معمولاً بین ۱۳۰۰۰ نفر و ۲۷۰۰۰ نفر می‌باشد. شاخص‌های ناحیه در زمینه خدمات به شرح زیر می‌باشد:

- فضای آموزشی

مدارس راهنمایی و در برخی مواقع دبیرستان.

- فضای تجاری

در حد نیازهای خرید هفتگی به صورت بازار روز و فروشگاه‌ها و مجموعه تجاری و شعب بانک‌ها.

- فضای سبز

به صورت پارک ناحیه که در آن برخی از نیازهای عمومی چون فضاهای مذهبی، فرهنگی و بهداشتی جانمایی شده است.

- فضای ورزشی

زمین ورزشی برای تمرینات ورزشی و بازی‌های مختلف با پیش‌بینی امکانات ایجاد فضاهای سرپوشیده.

- فضای درمانی

به صورت درمانگاه و اورژانس و مجموعه درمانی و پزشکی و داروخانه و غیره.

- فضای فرهنگی

شامل کتابخانه، سینما و نمایشگاه و غیره.

- منطقه

در شهر جویبار با توجه به سقف جمعیتی در تقسیمات شهری پیش بینی منطقه انجام نشده است.

- شهر و خدمات با عملکرد شهری

مجموع نواحی، کل شهر را تشکیل می دهد. عملکرد فضاهای خدماتی آن علاوه بر مقیاس شهری مقیاس فراشهری را نیز شامل می شود. خدمات پیش بینی شده در این مقیاس به شرح زیر است:

- فضای آموزشی

دبیرستان ها، دوره های فنی حرفه ای.

- فضای تجاری

فروشگاه های بزرگ زنجیره ای و عمده فروشی.

- فضاهای ورزشی

شامل سالن های سرپوشیده.

- فضاهای فرهنگی - تفریحی

سینما و تئاتر.

- تأسیسات و تجهیزات شهری

ایستگاه آتش نشانی و مجتمع و شعبه سوخت رسانی.

- فضاهای اداری و انتظامی

شامل مجموعه فضاهای ادارات و نهادها و فضاهای اداری و ستادی نیروهای انتظامی، دادسرا و ندامتگاه و غیره.

- فضاهای جهانگردی و پذیرایی

شامل هتل ها و رستوران ها و غیره.

- فضاهای تأسیسات و تجهیزات شهری

شامل پست های برق و گاز و آب و تصفیه فاضلاب و پمپ بنزین، ایستگاه آتش نشانی و کشتارگاه و گورستان و غیره که برخی از آنها در خارج از محدوده شهر مستقر شده اند.

- فضاهای صنعتی

شامل کارگاه های غیرمزاحم و کوچک، صنوف نیمه مزاحم و کارگاه های خدماتی کوچک که به تناسب مقیاس و نوع فعالیت در محل مناسب جانمایی شده اند. بخشی از کارگاه های صنعتی در خارج از محدوده استقرار خواهند یافت که در طرح جامع این پیش بینی صورت گرفته است.

- پایانه

در شهر جویبار برای وسایل حمل و نقل مسافر، پایانه مسافر در مقیاس شهر پیشنهاد شده است.

- کارگاه‌های کوچک

منظور کارگاه‌هایی است که تعداد کارکنان آن محدود و نوع فعالیت آن در فضاهای محدود قابل انجام بوده و هیچ گونه مشکلات زیست محیطی برای محیط اطراف ایجاد نمی‌کند.

- کارگاه‌های نیمه مزاحم

منظور کارگاه‌هایی است که با وسایل و روش‌های معمول امکان کنترل آلودگی صوتی و سایر مزاحمت‌های ناشی از آنها تا حدود زیادی ممکن است. این کارگاه‌ها با توجه به نوع فعالیت شان ضرورت نزدیکی با شهر را خواهند داشت.

- کارگاه‌های مزاحم

منظور آن دسته از کارگاه‌هایی است که به دلیل وسعت یا نوع فعالیت، آلودگی ناشی از آنها با روش‌های معمول و ساده غیرقابل کنترل و یا دارای هزینه بالا بوده و لزوم فاصله را از محدوده‌های شهری نیاز داشته باشند.

- شبکه معابر**- محورهای شریانی^۱**

به محورهایی گفته می‌شود که حرکت سریع به خارج شهر یا بین مراکز نواحی در آنها انجام می‌شود. در این گونه محورها به جابجایی وسایل نقلیه و موتورهای برتری داده می‌شود.

- شبکه‌های جمع و پخش کننده

شامل راه‌هایی است که ترافیک محلات را به خارج و مرکز ناحیه و شهر عملی می‌کنند.

- راه‌های محله‌ای

ارتباط داخل محلات و تک تک پلاک‌ها را با یکدیگر میسر می‌سازد. ضمناً شبکه‌های محله‌ای به بن‌باز و بن‌بست قابل تقسیم می‌باشد.

^۱ تعاریف مربوط به راه‌ها از منبع زیر است:

آیین نامه طراحی راه‌های شهری؛ وزارت مسکن و شهرسازی؛ ۱۳۷۵.

- نوع دسترسی ها

دسترسی ها به سه دسته قابل تقسیم است: سواره، پیاده و مختلط. در این شهر شبکه ها عمدتاً از نوع مختلط (سواره و پیاده) است که قسمت مرکزی شبکه مربوط به سواره و حاشیه ها در یک طرف یا هر دو طرف بسته به مورد ویژه عابر پیاده است.

- تعریض

مربوط به افزایش عرض گذر موجود می باشد. تعریض به صورت های مختلف انجام می شود. تعریض از محور، (افزایش عرض گذر تا میزان تعیین شده به طور مساوی نسبت به آکس معبر موجود)، تعریض از یک طرف و تعریض طبق خط طرح و غیره.

- کف

عبارت است از آخرین پوشش پیش بینی شده برای سطح زمین با مصالح ساختمانی در گذرهای عمومی طبق خط پروژه طرح.

- کف متوسط معبر

به میانگین تمام شده کف معابر یا رقوم کف پیش بینی شده در طرح گفته می شود.

- رفیوژ

بخشی از سطوح تقاطع، خیابان یا میداين است که معمولاً به صورت برجسته و با اختلاف سطح از کف خیابان اجرا و با چمن کاری و گلکاری تزئین می شود و بیشتر به منظور تفکیک مسیر حرکت وسایل نقلیه در طراحی هندسی تقاطع ها، از آن استفاده می شود.

- پخ

جهت ایجاد دید مناسب برای رانندگان وسایل نقلیه و عابرین در نبش تقاطع ها طبق ضوابط اجراء می شود. اندازه پخ بستگی به عرض معبر و زاویه آن دارد.

- دور برگردان

به فضای بازی اطلاق می گردد که در انتهای معابر بن بست (از جهت دسترسی سواره) قرار داشته و جهت دور زدن وسایل نقلیه پیش بینی می شود که به اشکال مختلف قابل اجرا است و ابعاد آن نباید کمتر از یک حداقل باشد.

ب) واژه‌های تخصصی و فنی**- اراضی بایر**

منظور زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است. اعم از اینکه مساحت مشخصی داشته و یا نداشته باشد. اراضی بایر به شکل محصور و غیر محصور می‌باشند.^۱

- آماده‌سازی زمین

مجموعه‌ای از فعالیت‌های هماهنگ و ضروری به منظور ایجاد امکان بهره‌برداری از اراضی جهت احداث ساختمان‌های مسکونی و غیره همراه با تأسیسات وابسته به آن را گویند و شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه‌های عبور و مرور، شبکه آبرسانی و فاضلاب، برق، گاز و مسجد و... می‌باشد.

- بلوک شهری

عبارتست از کوچکترین مجموعه یکپارچه از ساخت و ساز یا قطعه‌بندی زمین که از چهار طرف به معبر محدود باشد.

- قطعه زمین

منظور از قطعه زمین محدوده‌ایست که دارای یک سند مالکیت یا مدارک دال بر آن باشد و برای قطعات تفکیک شده با نظر شهرداری طبق ضوابط شهرسازی برابر قانون اداره ثبت، سند ثبتی صادر می‌کنند و شماره‌ای به آن قطعه می‌دهند. به این قطعات اصطلاحاً پلاک ثبتی می‌گویند.

- مساحت قطعه زمین

به میزان مساحت هر پلاک ثبتی یا قطعه زمین گفته می‌شود.

- تفکیک

عمل تقسیم یک قطعه زمین یا پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه را تفکیک گویند.

- حداقل سطح تفکیک

آن اندازه از سطح زمین است که تفکیک آن به قطعات کوچکتر مجاز نمی‌باشد.

- تجمیع

عمل عکس تفکیک می‌باشد و ادغام دو قطعه یا بیشتر با یکدیگر و ابطال اسناد اولیه و دریافت یک سند را با نظر مالکین آنها عمل تجمیع رسمی گویند.

- حد زمین

منظور حدود زمین در جهات اربعه می‌باشد.

^۱ - جهت اطلاعات بیشتر ر.ک به مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران؛ جلد اول؛ ص ۱۶۱-۱۵۹.

- بر زمین

حد زمین به یک یا چند گذر را بر یا برهای زمین گویند. اگر یک پلاک به یک خیابان مشرف باشد یک بر و اگر به دو خیابان مشرف باشد دو بر و اگر به سه خیابان مشرف باشد سه بر و اگر به چهار خیابان مشرف باشد چهار بر گویند. توضیح فوق برای قطعات منظم چهار گوش است. در مورد قطعات بیش از چهار وجهی یا کمتر تعداد برها می‌تواند تغییر کنند.

- بر اصلاحی

آن حدی از یک قطعه زمین که مشرف به گذر و دارای حد اصلاحی بوده و ملزم به عقب‌نشینی باشد. بر اصلاحی نامیده می‌شود.

- خط اصلاحی

بر هر پلاک پس از عقب‌نشینی، طبق خط طرح را خط اصلاحی گویند.

- پذیره

شهرداری‌ها با توجه به دستورالعمل‌های وزارت کشور از کاربری‌های انتفاعی (مسکونی - تجاری - صنعتی) به هنگام صدور پروانه ساختمانی عوارضی بنام پذیره دریافت می‌نمایند. میزان عوارض طبق جدول ابلاغ شده به شهرداری‌ها می‌باشد.

- آلاچیق یا پرگولا

عبارت است از سایه بان یا داربست که به منظور زیباسازی یا ایجاد سایه در فضاهای باز و محوطه‌ها ایجاد می‌شود و در صورتیکه میزان آن در حد متعارف باشد جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

- خط طرح

منظور خطی است که وضعیت و حدود املاک و ساختمان‌ها پس از اجرای طرح نسبت به گذرهای عمومی و حد فاصل کاربری‌ها را مشخص می‌کند.

- دایره برو کف

قسمتی از واحد شهرسازی شهرداری است که میزان اصلاحی و بر ملک و در صورت وجود طرح کف، رقوم آن را اعلام می‌کند تا طرح احداث بنا با توجه به آن تهیه شود.

- دستگاه مجری طرح

منظور شهرداری یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول کنترل توسعه شهری براساس طرح شهرسازی و ضوابط اجرایی مصوب آن می‌باشد.

- دستور نقشه

عبارت است از مجموعه‌ای از اطلاعات که به متقاضی پروانه ساختمان داده می‌شود تا مهندس مورد نظر نسبت به مورد، طراحی را انجام دهد تا براساس آن نقشه‌ها تهیه شود. در دستور نقشه معمولاً با توجه به اظهار نظر، واحد برو کف، میزان اصلاحی و ابعاد باقی مانده ملک پس از رعایت اصلاح پیشنهادی، نوع کاربری - میزان تراکم ساختمانی - تعداد طبقات، ضوابط پارکینگ، محل استقرار بنا و سایر موارد اعلام می‌شود.

- محل استقرار ساختمان

به موقعیت و فواصل نقاط مختلف بنا از محدوده (حدود اربعه) ملک یا پلاک ثبتی گفته می‌شود.

- ارتفاع ساختمان

بلندترین نقطه سقف آخر ساختمان را ارتفاع ساختمان می‌گویند. در مواردی سقف شیب‌دار و بلندترین خط‌الراس بام از سطح معبر گفته می‌شود.

- زیربنای ساختمان

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده ساختمان چه در طبقه همکف و چه در طبقات در یک قطعه زمین.

- تراکم ساختمانی

نسبت کل مساحت زیربنای ساختمانی به کل مساحت قطعه زمین تراکم ساختمانی است. مساحت زیربنای ساختمانی بر اساس دستورالعمل محاسبه سطح زیربنا تعیین گردیده و بدون احتساب مساحت زیرزمین و پارکینگ می‌باشد.

- تراکم پایه

تراکم ساختمانی است که می‌توان در هر قطعه زمین بدون پرداخت عوارض تعدیل تراکم از آن بهره‌مند شد.

- حداکثر تراکم مجاز

حداکثر تراکم ساختمانی است که در هر قطعه زمین با توجه به ویژگی‌های آن مانند معبر همجوار و محل استقرار می‌توان (با پرداخت عوارض تعدیل تراکم) از آن بهره‌مند شد.

- سطح اشغال

سطح اشغال شده توسط ساختمان در روی زمین را گویند. سطح اشغال مجاز محدوده‌ای از زمین است که احداث بنا در روی آن طبق ضوابط طرح مجاز است.

- فضای باز

سطح باز یا فضای باز به میزان زمین باقی مانده که در روی آن بنا احداث نشده یا نمی شود، و برای محوطه سازی، ایجاد آبنا، پارکینگ غیر مسقف، ایوان روباز و از این قبیل فضاها مورد استفاده قرار می گیرد. مجموع سطح باز و سطح پر (که سطح اشغال نیز به آن گفته می شود)، با هم سطح کل قطعه را تشکیل می دهند.

- محدوده قابل احداث بنا

قسمتی از قطعه تفکیکی که می توان نسبت به احداث بنا در آن اقدام نمود.

- عوارض تعدیل تراکم

عوارضی است که برای استفاده از تراکم مجاز (بیشتر از تراکم پایه حداکثر تا حد تراکم مجاز) می باید پرداخت شود.

- عوارض کاربری

عبارت از مابازایی است که هنگام تبدیل مسکونی به کاربری های انتفاعی در مناطق مجاز باید پرداخت شود.

- ایوان

سطح واقع در جلو و هم سطح طبقه همکف که بین حیاط و ساختمان واقع است و معمولاً غیر مسقف می باشد.

- نمای اصلی

عبارت است از نماهایی که مشرف به خیابان و یا حیاط اصلی باشد.

- نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، حیاط اصلی و یا فرعی یا حیاط خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرهای عمومی شهر باشد.

- تغییرات اساسی بنا

منظور هر نوع تغییری که در کالبد و شکل فیزیکی ساختمان چه در داخل و چه در خارج آن جهت تکمیل و گسترش آن انجام شود و لازم است برای آن قبل از شروع کار مجوز ساختمانی از شهرداری گرفته شود.

- تعمیرات جزئی (تغییرات غیر اساسی)

منظور هر گونه اقدامی که در اساس ساختمان تغییری ندهد و بیشتر جنبه مرمت و تغییر جزوی داشته باشد. معمولاً برای تعمیرات خیلی جزوی پروانه لازم نمی‌باشد.

- پروانه ساختمانی

برگه یا دفترچه‌ایست که از سوی شهرداری به متقاضیان احداث ساختمان در سطح محدوده شهر داده می‌شود و به موجب آن مالک مجاز خواهد بود در پلاک تعیین شده با رعایت ابعاد مندرج در برگه و براساس نقشه مصوب از سوی شهرداری که پیوست پروانه است و طبق سطوح تعیین شده در مدت تعیین شده و سایر ضوابط فنی، اقدام به احداث بنا نمایند.

- اضافه بنا

منظور مازاد سطح ساخته شده نسبت به سطح پیش بینی شده در پروانه ساختمانی می‌باشد. اضافه بنا می‌تواند به صورت اضافه طبقه در ارتفاع یا سطح (در افق) یا هر دو توأم انجام پذیرد.

- مجتمع مسکونی

مجموعه واحدهای مسکونی در یک قطعه ملک که دارای ورودی اصلی و فضاهای عمومی مشترک باشند.

- آپارتمان

به هر ساختمانی که بتواند امکانات سکونت مستقل دو خانوار یا بیشتر را در یک قطعه ملک فراهم کند آپارتمان گفته می‌شود. تفکیک واحدهای آپارتمان به صورت اعیانی بوده و عرصه همیشه به صورت مشاع یک پارچه باقی می‌ماند.

- زیرزمین

به قسمتی از ساختمان که ارتفاع آن از سطح متوسط معبر حداکثر ۱/۲۰ متر بیشتر نباشد اطلاق می‌شود زیرزمین عموماً زیر تمام یا قسمتی از سطح اشغال بنا قرار می‌گیرد و در مواردی از محدوده سطح اشغال فراتر می‌رود. تعداد طبقات در زیرزمین می‌تواند بیش از یک طبقه باشد، ولی اغلب یک طبقه است.

زیرزمین طبقات پایین‌تر در اراضی مسطح و کم شیب نمی‌توانند پنجره مستقیم به هوای آزاد داشته باشند به این دلیل معمولاً زیرزمین با بیش از یک طبقه احداث نمی‌شود.

- پیلوت

قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضایی روی ستون‌ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و فاصله زیر سقف آن از گذر حداکثر ۲/۲۰ تا ۲/۴۰ بوده و برای پارکینگ و فضای عمومی ساختمان از آن استفاده می‌شود.

- پارکینگ

منظور سطوح پیش‌بینی شده برای توقف (موقت یا دائم) وسایل نقلیه موتوری می‌باشد.

- طبقه همکف

قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف از سطح معبر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

- طبقات فوقانی

منظور کلیه طبقات احداث شده روی همکف یا پیلوت می‌باشد.

- واحدهای مسکونی

مکان مستقلی که یک خانوار در آن سکونت دارند و معمولاً از آشپزخانه، سرویس بهداشتی، حمام، اتاق خواب و هال و پذیرایی و... تشکیل می‌شود. در مواردی یک یا چند مورد از فضاهای یادشده در واحد مسکونی ساخته می‌شود.

- پله فرار

راه پله مستقلی که هنگام حواث غیرمترقبه مانند آتش‌سوزی به منظور خروج سریع ساکنین در ساختمان‌ها در نظر گرفته می‌شود. در حال حاضر ساختمان‌های بیش از ۶ طبقه (۵ طبقه روی پیلوت) یا شش طبقه روی زیرزمین در ایران ملزم به احداث پله فرار طبق ضوابط (مبحث سوم مقررات کلی ساختمان) می‌باشند.

- پاگرد

به فضای مسطح بعد از هر راه پله گفته می‌شود که جهت استراحت عابرین تعبیه می‌گردد و معمولاً بعد از هر ۷ تا ۱۰ پله در نظر گرفته می‌شود.

- پیش‌آمدگی یا کنسول

منظور از آن، قسمت پیش‌آمدگی نسبت به سطح نمای ساختمانی می‌باشد.

- خرپشته

خرپشته یا راه پله پشت بام، فضای ارتباط عمودی که از طریق پله و پاگردهای آن طبقه آخر ساختمان را به پشت بام هدایت می‌کند.

- پاسیو (نور گیر)

به فضای باز بی سقف یا پوشیده شده با لایه نازک شفاف گفته می شود که در داخل ساختمان جهت تأمین نور و هوا به اطاقها، سالن و آشپزخانه و غیره ایجاد می شود.

- بالکن

به فضایی اطلاق می شود که به صورت پیش آمدگی و یا فرورفتگی در ساختمان احداث شود. عملکرد بالکنها بیشتر به منظور هواخوری، نشستن و گذران اوقات فراغت می باشد.

- بام شیب دار

آن دسته از بامهایی می باشد که زاویه شیب آنها با افق بیش از ۱۰ درجه باشد. معمولاً بامهای با شیب کمتر را بام مسطح می گویند.

- پایان کار ساختمان

گواهی نامه ایست که از سوی شهرداری به مالک پلاک ثبتی مشخص بر اساس پروانه ساختمان و رعایت ضوابط و زیر نظر مهندس ناظر احداث شده باشد داده می شود.

۲-۲-۲-۲- منطقه بندی اراضی و موارد استفاده از زمین در کاربری های مختلف**الف) منطقه مسکونی****- استفاده های مجاز کاربری در منطقه مسکونی^۱**

منطقه مسکونی سطح ۱ (یک تا دو واحد مسکونی)؛

منطقه مسکونی سطح ۲ (چند واحدی و چند خانواری)؛

منطقه مسکونی سطح ۳ (مجموعه های آپارتمانی)؛

احداث مراکز فرهنگی و مذهبی؛

احداث واحدهای تجاری در مقیاس خرده فروشی و تأمین مایحتاج روزانه مانند خواربار

فروشی، لبنیاتی، نانویی، قصابی، میوه فروشی و نوشت افزار؛

احداث باشگاه و زمین های ورزشی؛

احداث مؤسسات بهداشتی - درمانی در حد آزمایشگاه، داروخانه، تزریقات، درمانگاه، مرکز

بهداشت حمام؛

^۱ - استفاده از کاربری های مجاز می بایست با رعایت ضوابط و مقررات مربوط به همان کاربری انجام گیرد.

ایجاد فضای سبز تجهیز شده پارک‌های محله‌ای، گذرهای سبز عمومی و زمین‌های بازی کودکان و خدمات مشابه؛

احداث واحدهای کارگاهی - تعمیراتی در مقیاس تعمیرگاه‌های لوازم خانگی، خدمات مربوط به نگهداری تأسیسات ساختمان‌ها و... که این فعالیت‌ها باید بدون هرگونه آلودگی زیست محیطی بوده و مجوزهای لازم را از مراکز ذیربط اخذ نمایند؛

استفاده از بخشی از منازل مسکونی تک خانواری جهت دایر نمودن مشاغل خانگی مانند آرایشگاه، دوزندگی، تدریس خصوصی، مطب؛

خدمات اداری - بازرگانی مانند کلاتری، دفاتر و شرکت‌های خصوصی بازرگانی، دفتر مهندسی، دفتر اسناد رسمی، دفتر ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه، دفتر وکالت و شعب بانک‌ها، دفتر پست و...؛

احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مانند: پست برق، منبع آب، تأسیسات مربوط به گازرسانی شهری.

- استفاده‌های ممنوع

در منطقه مسکونی احداث کاربری‌های صنعتی، حمل و نقل و انبار و تجاری مقیاس کلان ممنوع می‌باشد.

یادآوری می‌شود علیرغم مجاز بودن برخی از فعالیت‌ها در حوزه اراضی مسکونی از سوی قانون باید به این موارد توجه داشت: اولاً باید به مقیاس فعالیت‌های مجاز اعلام شده توجه داشت. برای مثال مجاز بودن مطب پزشک به معنی راه‌اندازی مجتمع پزشکان نمی‌باشد و یا مجاز بودن دفتر مهندسی به معنی مجاز بودن دایر کردن شرکت مهندسی وسیع نمی‌باشد.

ثانیاً مجاز بودن برخی فعالیت‌ها به معنی مجاز بودن آن فعالیت در تمام پلاک‌ها نمی‌باشد. ثالثاً مجاز بودن برخی فعالیت‌های متجانس و هماهنگ به معنی احداث ساختمان جدید برای این گونه فعالیت‌ها نیست، بلکه استفاده از واحدهای موجود مسکونی برای این فعالیت، حداکثر با تغییرات غیراساسی لازم مورد نظر است. با توضیحات فوق باید توجه داشت:

۱- احداث بنا برای فعالیت غیرمسکونی در حوزه اراضی با کاربری مسکونی ممنوع است. بنابراین صدور پروانه ساختمان با طرح غیرمسکونی در داخل حوزه مسکونی مجاز نمی‌باشد.

- ۲- اجازه استفاده‌های غیرمسکونی برای پاره‌ای از فعالیت‌ها به معنی تغییر کاربری تلقی نمی‌شود، تنها مجوز استفاده غیر از کاربری تعیین شده برای یک دوره معین موردنظر می‌باشد.
- ۳- چنانکه ملکی در منطقه مسکونی واقع و در اجاره یکی از اماکن عمومی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد اجاره و تخلیه آن توسط اداره مربوطه کاربری ملک فوق کاربری قبل از اجاره آن خواهد بود.
- ۴- اخذ مجوز از شهرداری برای استفاده‌های مجاز مطابق با ضوابط خاص به هر یک از کاربری‌ها خواهد بود.
- ۵- موافقت شهرداری با فعالیت غیرمسکونی مجاز در روی اراضی با کاربری مسکونی برای مدت معین و مشخص و محدود می‌باشد و در پایان هر دوره لازم است تمدید شود. مدت مجوز هر دوره نباید بیش از ۵ سال تعیین شود. تمدید مدت‌ها برای دوره‌های بعد در صورت وجود مشکلات جابجایی یا تعطیل این فعالیت‌ها در حوزه مسکونی بلامانع است.
- ۶- تقاضای استفاده غیرمسکونی مجاز از اراضی با کاربری مسکونی برای آن دسته از فعالیت‌هایی که از گذشته شروع به فعالیت کرده‌اند، نسبت به تقاضاهای جدید از اولویت بیشتری برخوردارند.
- ۷- موافقت شهرداری با دادن مجوز برای این گونه فعالیت‌ها در داخل حوزه اراضی مسکونی به معنی نفی حقوق شهرداری در اخذ و دریافت پذیره یا عوارض ویژه استفاده انتفاعی غیرمسکونی از کاربری‌های مسکونی نمی‌باشد.

ب) منطقه تجاری و خدمات تجاری

- در این منطقه انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات تجاری با رعایت سایر ضوابط و مقیاس فعالیت‌ها در سلسله مراتب شهری مجاز می‌باشد. استقرار این کاربری در محورهایی که بر روی نقشه کاربری اراضی به صورت پهنه‌های عملکرد خدمات تجاری محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری پیشنهاد شده است مجاز می‌باشد.
- پهنه عملکرد خدمات تجاری محله‌ای: این پهنه در بر معابر محله‌ای تعیین گردیده است و در نقشه کاربری اراضی نشان داده شده است. انواع واحدهای خرید و فروش روزانه، خرده فروشی و کاربری‌های تجاری، تعمیرگاهی و صنایع گروه الف در مقیاس محله‌ای در این پهنه قابل استقرارند.
 - پهنه عملکرد خدمات تجاری ناحیه‌ای: این پهنه در حاشیه معابر ناحیه‌ای قرار دارند. انواع کاربری‌های تجاری، واحدهای خرید هفتگی مانند سوپرمارکت‌ها و فروشگاه‌های تعاونی

مصرف، بازار روز، شعب بانک‌ها و انواع مشابه دیگر و تعمیرگاه‌های مجاز و صنایع گروه «الف» در مقیاس ناحیه‌ای در این پهنه قابل استقرارند.

- پهنه عملکرد خدمات تجاری شهری: این پهنه در حاشیه معابر شهری تعیین شده است. انواع کاربری‌های تجاری شامل پاساژها، بازار، راسته‌ها، شعب مرکزی بانک‌ها، عمده فروشی‌ها و میادین توزیع بار، تعمیرگاه‌های مجاز و صنایع گروه «الف» در مقیاس شهر در این پهنه قابل استقرارند.

پ) منطقه فرهنگی

در این منطقه احداث مراکز فرهنگی از قبیل: کتابخانه، سینما، تئاتر، نمایشگاه، موزه و سالن اجتماعات مجاز می‌باشد.

ت) منطقه مذهبی

ایجاد مساجد، مصلی، حسینیه‌های دائمی و فصلی، تکیه، سقاخانه، کلیسا و کنیسه در این منطقه مجاز است.

ث) منطقه آموزشی

شامل:

- ۱- مکان‌های استقرار در کودکستان.
- ۲- مکان‌های استقرار مقاطع آموزشی ابتدایی.
- ۳- مکان استقرار مقاطع آموزشی راهنمایی.
- ۴- مکان‌های استقرار مقاطع آموزشی دبیرستان - هنرستان، مراکز پیش‌دانشگاهی و فنی حرفه‌ای.
- ۵- مکان‌های استقرار سطوح آموزش عالی و مراکز دانشگاهی.

ج) منطقه بهداشتی و درمانی

- ۱- مکان استقرار مراکز بهداشتی و درمانگاه‌ها.
- ۲- مکان استقرار بیمارستان‌ها و مراکز آموزش - درمانی.

۳- مکان استقرار مراکز بهداشتی مانند آبریزگاه‌ها و حمام عمومی، استخر و سونا و موارد مشابه.

ح) منطقه جهانگردی و پذیرایی

مکان استقرار هتل، هتل آپارتمان، مهمانسرا، مسافرخانه، اردوگاه‌های جهانگردی، تالار و رستوران.

خ) منطقه اداری و انتظامی

- ۱- مکان‌هایی که در آنها کاربری‌های اداری در سطوح مختلف جانمایی شده‌اند.
- ۲- مکان‌هایی که در آنها پاسگاه‌های نیروی انتظامی و بسیج و بخش‌های ستادی و اداری نیروهای نظامی و انتظامی مستقر شده‌اند.

د) منطقه ورزشی

استفاده از اراضی این منطقه در دو مقیاس خرد (محله و ناحیه) و کلان (شهر) می‌باشد. فعالیت‌های ورزشی در مقیاس محله و ناحیه شامل زمین‌های ورزشی و فضای بازی بچه‌ها و در مقیاس شهر شامل ورزشگاه شهر و استادیوم و در مقیاس خرد شامل سالنهای ورزشی، استخر سرپوشیده و سرباز، باشگاه‌های ورزشی می‌باشد.

ذ) منطقه پارک و فضای سبز

- ۱- پارک‌های تجهیز شده محلی، ناحیه‌ای و شهری.
- ۲- پارک‌های جنگلی که با درختکاری به منظور استفاده عمومی احداث گردیده‌اند.

ر) منطقه حمل و نقل و انبار و پارکینگ

- منطقه پایانه‌های مسافربری و باربری و تاسیسات حمل و نقل.
- انبارها.
- پارکینگ‌های عمومی.

ز) منطقه تأسیسات و تجهیزات شهری

در این منطقه احداث پمپ بنزین، تأسیسات آب و برق، تلفن، گاز، فاضلاب، آتش‌نشانی، مراکز جمع‌آوری و دفع زباله، مراکز توزیع سوخت، قابل استقرار است.

س) منطقه صنعتی و کارگاهی

تنها صناعی که براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست جزء گروه «الف» محسوب می‌شوند مجاز به استقرار در داخل محدوده شهر هستند. کارگاه‌های غیرمزاحم بر اساس عملکرد محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری در حاشیه معابر مشخص شده در نقشه مستقر خواهند شد.

ش) منطقه باغداری

کلیه اراضی که در وضع موجود دارای کاربری باغ و زراعی می‌باشد در طرح پیشنهادی نیز با همان کاربری حفظ و ضوابط مربوط به آنها اعمال می‌گردد.

ص) حرایم مسیل‌ها، دکل‌های فشار قوی، لوله‌های انتقال انرژی (نفت و گاز و...)

به منظور حفظ ایمنی شهروندان از خطر احتمالی برای برخی خطوط انتقال انرژی و مسیل‌ها حریم‌های خطر در نظر گرفته می‌شوند که هر گونه احداث بنا در حرایم مشخص شده یا ممنوع بوده و یا تحت شرایط خاص و با رعایت ضوابط اداره مربوطه انجام می‌پذیرد. در برخی موارد نیز حرایم یاد شده به منظور جلوگیری از صدمه خوردن یک بنا و یا اثر تعیین می‌گردند مانند حرایم آثار تاریخی.

۲-۲-۳- ضوابط تفکیک و احداث بنا در کاربری‌های مختلف**۲-۲-۳-۱- حوزه مسکونی****الف) ضوابط عمومی کاربری مسکونی**

ضوابط عمومی تفکیک ضوابطی است که در تفکیک کاربری مسکونی می‌بایست رعایت گردد. این ضوابط عبارتند از:

- ۱- تفکیک قطعات با هر ابعاد و مساحتی می‌بایست به تأیید مهندس شهرساز واجد صلاحیت برسد.
- ۲- در تفکیک اراضی جهت کاربری‌های مسکونی، طول هیچ یک از قطعات نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

تبصره: در تفکیک اراضی اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری می‌بایست رعایت شود.

- ۳- تفکیک اراضی باید با در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها انجام گیرد.
- ۴- حدنصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب‌نشینی در بره‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد.
- ۵- تفکیک اراضی باید به ترتیبی انجام گردد که موجب از بین رفتن درختان نگردد. در موارد لزوم قطع درخت باید با رعایت قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری صورت گیرد.
- ۶- احداث بنا در قطعات کوچکتر از ۱۰۰ مترمربع مجاز نمی‌باشد و تنها مالکین واحدهای مسکونی موجودی که سطح زمین آنها بین ۱۰۰ تا ۷۰ مترمربع است و نتوانند از طریق تجمیع زمین خود را افزایش دهند و شهرداری هم نتواند زمین معوض برای آنها تهیه نماید، مجاز به تجدید بنا با تراکم ساختمانی موجود خواهند بود.
- تبصره: تفکیک طبقات به شرط تأمین دسترسی و کامل بودن امکانات بهداشتی آن بلامانع است.
- ۷- قطعات مسکونی موجود که کمتر از ۷۰ مترمربع مساحت دارند نمی‌توانند واحد مسکونی را نوسازی نمایند. اینگونه واحدها یا باید با قطعات مجاور تجمیع شوند و یا آن را به شهرداری واگذار نمایند.
- ۸- در تفکیک قطعات، مساحت آخرین قطعه باقیمانده در صورتیکه حداکثر بیست درصد کمتر از حدنصاب ضوابط تفکیک در کلیه تراکم‌های کم، متوسط، زیاد باشد با اخذ عوارض کسری مساحت تفکیک مطابق تعرفه‌های مصوب عوارض محلی شورای اسلامی شهر یا دستورالعمل‌های صادره استناداری بلامانع است.
- ۹- نحوه تفکیک در مجتمع‌های آپارتمانی طبق ضوابط و مقررات قانون ثبت اسناد و املاک می‌باشد.
- ۱۰- رعایت حداقل میزان فضای باز مجاز به ازاء هر واحد مسکونی حداقل ۳۰ مترمربع الزامی است. در صورت احداث رمپ به عنوان دسترسی پارکینگ در زیرزمین حداقل ۲۰ درصد فضای باز به فضای سبز اختصاص می‌یابد.
- ۱۱- کلیه قطعات جدیدی که در نتیجه تفکیک اراضی ایجاد می‌شود باید حداقل از یک طرف به گذرهای دسترسی ارتباط داشته باشند.
- تبصره: به ازای هر بر اضافه (در خصوص املاکی که با بیش از یک گذر همجوار می‌باشند) حداکثر ۵ درصد به سطح اشغال مجاز قطعه اضافه می‌گردد.
- ۱۲- هر پلاک در هر بر می‌تواند یک دسترسی پیاده داشته باشد.

- ۱۳- هر پلاک می تواند فقط یک دسترسی اتومبیل رو داشته باشد (چنانچه بر پلاک بیش از ۲۰ متر باشد، می تواند دو ورودی سواره با حداقل فاصله ۵ متر داشته باشد).
- ۱۴- در پلاک های با بیش از یک بر مالک می تواند از هر بر پلاک یک دسترسی سواره تامین کند.
- ۱۵- حداقل عرض دسترسی پلاک به معبر نباید کمتر از سه متر باشد.
- ۱۶- رعایت حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز به ازاء تعداد واحدهای مسکونی الزامی است.
- ۱۷- در صورت احداث پیلوت صرفاً به عنوان پارکینگ، انباری و تأسیسات خواهد بود و هر گونه استفاده مسکونی یا تجاری از آن ممنوع می باشد.

ب) ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا در پهنه های مختلف تراکمی

بخش عمده سطح شهرها را کاربری مسکونی تشکیل می دهد. در سطح شهر جویبار با توجه به ویژگی های موجود این کاربری سه پهنه تراکمی کم، متوسط و زیاد پیشنهاد گردیده است که با توجه به ویژگی های هر کدام ضوابط و مقررات جداگانه به شرح زیر ارائه می شود.

۱-ب) پهنه تراکم ساختمانی مسکونی کم

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این محدوده ۲۰۰ مترمربع تعیین می گردد.
 - حدنصاب فوق برای تفکیک های جدید الزامی است. قطعه زمین های با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع که تا زمان تصویب طرح تفصیلی با تایید مراجع قانونی تفکیک شده باشند از اعتبار قانونی برخوردار است.
 - تفکیک قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع ممنوع است.
 - تفکیک اراضی باید با در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها انجام گیرد.
 - حد نصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب نشینی در برهای اصلاحی محاسبه می گردد.
 - حداکثر سطح اشغال بنا در این پهنه ۶۰ درصد تعیین می گردد.
 - تراکم پایه ساختمانی در این پهنه ۸۰ درصد می باشد.
- تبصره ۱: استفاده از مازاد تراکم به شرط پرداخت مابه التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکان می باشد.

تبصره ۲: تصمیم‌گیری در خصوص تعیین میزان مازاد تراکم ساختمانی به عهده شورای شهر است.
تبصره ۳: شهرداری مکلف است حداقل ۵۰ درصد از درآمد حاصل از تراکم مازاد را جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید. جدول شماره ۱-۲۲۲ ضوابط تراکم ساختمانی و سطح اشغال را در محدوده تراکم ساختمانی کم نشان می‌دهد.

جدول شماره ۱-۲۲۲: ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی کم

حداقل عرض معبر (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۶ تا ۸ متر	۶۰	۱۲۰	۲
۱۰ متر	۵۵	۱۶۵	۳
۱۴ متر	۵۰	۲۰۰	۴
۱۸ متر و بالاتر	۴۵	۲۲۵	۵

۲-ب) پهنه تراکم ساختمانی مسکونی متوسط

ضوابط و مقررات این پهنه‌ها به شرح زیر است:

حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این پهنه ۲۵۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

تراکم پایه ساختمانی در این پهنه ۸۰ درصد می‌باشد.

تفکیک قطعات به کمتر از ۲۵۰ مترمربع ممنوع است.

حداکثر سطح اشغال بنا در این پهنه ۶۰ درصد تعیین می‌گردد.

تبصره ۱: استفاده از مازاد تراکم به شرط پرداخت مابه‌التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکان می‌باشد.

تبصره ۲: شهرداری مکلف است حداقل ۵۰ درصد از درآمد حاصله از تراکم مازاد را جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید. جدول شماره ۲-۲۲۲ تراکم ساختمان مسکونی متوسط را نشان می‌دهد.

تبصره ۲: ساختمان‌های ۶ طبقه و بالاتر نقشه‌های معماری با رعایت ضوابط و مقررات می‌بایست به تایید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

جدول شماره ۲-۲۲۲: تراکم ساختمان مسکونی متوسط

حداقل عرض معبر (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۶ متر	۶۰	۱۲۰	۲
۸ متر	۶۰	۱۸۰	۳
۱۰ متر	۵۰	۲۰۰	۴
۱۴ متر	۴۵	۲۲۵	۵
۱۸ متر و بالاتر	۴۰	۲۴۰	۶

۳-ب) پهنه تراکم ساختمانی مسکونی زیاد

این پهنه تراکمی برای قسمت‌هایی در نظر گرفته شده است که برای توسعه آتی شهر است و عمدتاً اراضی بایر و ساخته نشده شهر را شامل می‌شود. در این پهنه سیاست‌های تشویقی افزایش تراکم جهت استفاده بهینه از فضا مدنظر است.

حداقل مساحت قطعات تفکیکی ۳۵۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

حدنصاب فوق برای تفکیک‌های جدید الزامی است. قطعه زمین‌های با مساحت کمتر از ۳۵۰ مترمربع که تا زمان تصویب طرح تفصیلی با تایید مراجع قانونی تفکیک شده باشند از اعتبار قانونی برخوردارند.

تفکیک قطعات کمتر از ۳۵۰ مترمربع ممنوع است.

تراکم پایه ساختمانی در این پهنه ۸۰ درصد تعیین می‌گردد.

حداکثر سطح اشغال بنا ۶۰ درصد تعیین می‌گردد.

تبصره ۱: استفاده از مازاد تراکم به شرط پرداخت مابه‌التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکان می‌باشد.

تبصره ۲: شهرداری مکلف است حداقل پنجاه درصد از درآمدهای حاصله از تراکم مازاد را در جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید. جدول شماره ۳-۲۲۲ تراکم ساختمانی مسکونی زیاد را نشان می‌دهد.

جدول شماره ۳-۲۲۲: تراکم ساختمانی مسکونی زیاد

حداقل عرض معبر (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۶ متر	۶۰	۱۲۰	۲
۸ متر	۶۰	۱۸۰	۳
۱۰ متر	۵۰	۲۰۰	۴
۱۴ متر	۴۵	۲۲۵	۵
۱۸ متر	۴۰	۲۴۰	۶
۲۰ متر	۴۰	۲۸۰	۷
۲۰ متر و بالاتر	۴۰	۳۲۰	۸

۴-ب) تراکم ساختمانی ویژه (مجتمع‌های مسکونی)

احداث مجتمع‌های مسکونی، برحسب ضرورت در قسمت‌های توسعه جدید شهر برای استفاده بهینه از فضا در نظر گرفته شده است:

حداقل مساحت تفکیک زمین در این محدوده ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

حداکثر سطح اشغال بنا ۴۰ درصد است.

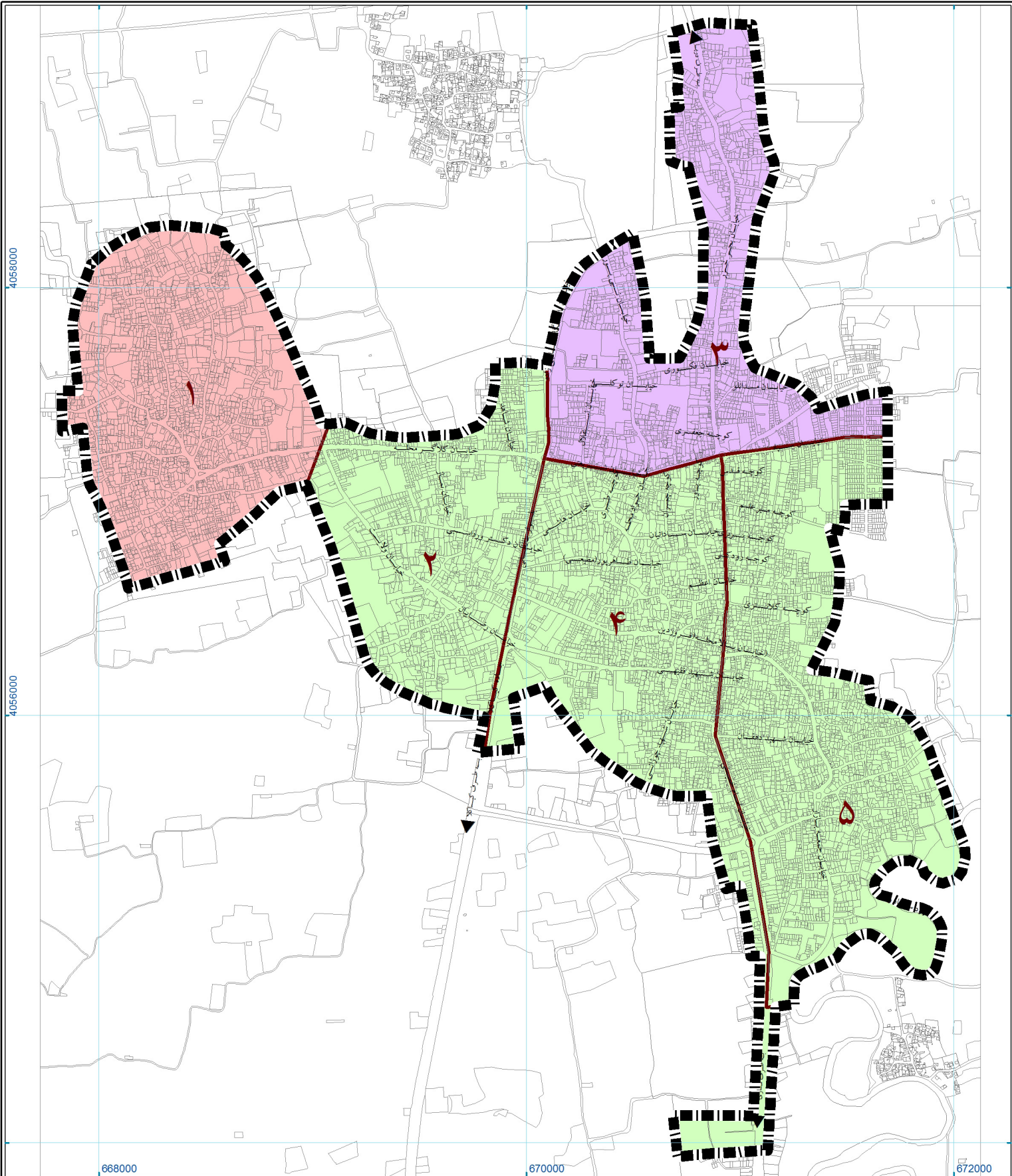
تراکم پایه در این پهنه ۲۴۰ درصد می‌باشد.

تراکم ساختمانی مجاز ۴۰۰ درصد می‌باشد.

تبصره ۱: استفاده از مازاد تراکم به شرط پرداخت مابه‌التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکان می‌باشد.

تبصره ۲: شهرداری مکلف است حداقل پنجاه درصد از درآمد حاصله از تراکم مازاد را جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید.

تبصره ۳: مجتمع‌های مسکونی از لحاظ موقعیت، رعایت ضوابط و مقررات و نقشه تهیه شده به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد (نقشه شماره ۱-۲۲۲، تراکم ساختمانی پیشنهادی را نشان می‌دهد).



جمهوری اسلامی ایران
 وزارت راه و شهر سازی
 اداره کل راه و شهر سازی استان مازندران

عنوان طرح:
طرح تفصیلی شهر جویبار

عنوان نقشه:
متوسط تراکم ساختمانی در محلات

مهندسین مشاور
پیشاهنگان آماش

تاریخ:	کسور:	شماره نقشه:	مقیاس نقشه:
		۵۲۱-۵	۱:۲۳۵۰۰

راهنما

تراکم بین ۶۰-۶۵	
تراکم بین ۶۵-۷۰	
تراکم بین ۷۰-۷۵	
مرز محلات	
محدوده شهر	

0 100 200 400 600 800
Meters

۵-ب) ضوابط کاربری باغ مسکونی

در کاربری‌هایی که در روی نقشه با عنوان باغ مسکونی پیشنهاد شده است، تفکیک و احداث آنها طبق ضوابط و مقررات دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۷۴ به شرح زیر انجام خواهد شد.

الف) حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد.

در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر می‌باشد.

ب) در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد سطح زمین.

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه بند الف هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، حداقل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد، این فاصله در مورد ساختمان‌های ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید به رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره ۳: در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است. لیکن در کاربری‌های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می‌شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

موارد فوق‌الذکر بر اساس ضوابط و مقررات دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری می‌باشد. بدیهی است در صورت هرگونه تغییر در مفاد قانون مذکور، دستورالعمل جدید جایگزین موارد اعلام شده خواهد گردید.

تبصره ۴: اراضی و اماکن مشجر و اماکن مسکونی و محل‌های کسب و پیشه و تجارت که مساحت آن از پانصد مترمربع تجاوز نکند از شمول قانون حفظ و گسترش فضای سبز مستثنی می‌باشد.

در این قسمت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحیه آن در سال ۱۳۸۵ ارائه می‌شود.

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در قالب ۸ ماده و ۷ تبصره در سال ۱۳۷۴ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است. به موجب ماده ۱ این قانون، به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تداوم بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در مواردی ضروری ممنوع است. برخی از مهمترین مواد و تبصره‌های این قانون به شرح زیر است:

ماده ۱ - تبصره ۱: در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می‌شود، محول می‌گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماده از تاریخ دریافت تقاضا با استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲: مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز می‌باشد.

تبصره ۳: ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

ماده ۲ - در مواردی که به اراضی زراعی و باغ‌ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکان وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می‌گردد. نحوه تقسیم ارزش اراضی موضوع این بند توسط وزارت امور اقتصاد و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

اصلاحیه این قانون در سال ۱۳۸۵، در مجلس شورای اسلامی، تصویب گردیده است که به موجب آن، تبصره‌های ۱ و ۲ و ۳ ماده ۱ قانون فوق اصلاح گردیده و چهار تبصره به عنوان تبصره‌های ۴ و ۵ و ۶ و ۷ به آن الحاق شده است.

اصلاح ماده ۱، تبصره ۱: تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در هر استان، به عمده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می‌باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد.

اصلاح ماده ۱ تبصره ۲: مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذیربط را در این زمینه استعلام می‌نماید و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می‌شود.

اصلاح ماده ۱، تبصره ۳: ادارات ثبت اسناد و مدارک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأت‌ها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌ها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از سازمان‌های جهاد کشاورزی و وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴ (الحاقی): احداث گلخانه‌ها، دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه‌های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان‌ها جهاد کشاورزی استان‌ها بلامانع می‌باشد.

تبصره ۵ (الحاقی): اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشند.

تبصره ۶ (الحاقی): به منظور تعیین روش کافی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می‌گردد.

تبصره ۷ (الحاقی): تجدیدنظر در مورد تصمیمات موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد جهاد کشاورزی به عمده کمیسیونی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی با نماینده تام‌الاختیار وی با عضویت معاونان ذیربط وزراتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

- روش محاسبه سطح زیر بنای مفید

نحوه محاسبه زیر بنای مفید بشرح زیر است:

- چنانچه بالکن احداث گردد در صورتیکه بالکن سه طرف بسته باشد دو سوم مساحت بالکن، دو طرف بسته باشد یک دوم مساحت بالکن و در صورتی که سه طرف آن باز باشد یک سوم محاسبه می‌گردد.
 - در صورت محصور کردن بالکن با شیشه یا سایر مصالح ساختمانی تمامی سطح آن جز زیر بنا محاسبه می‌گردد.
- موارد زیر جزو زیر بنای مفید مسکونی محاسبه نمی‌گردد:
- ۴۰ مترمربع سرایداری در پیلوت در مجموعه‌های آپارتمانی، واحد سرایداری جزو مشاعات محسوب شده و غیر قابل تفکیک است.
 - در ساختمانهای مسکونی مساحت راه پله حداکثر تا ۱۵ متر مربع در هر طبقه جزو تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌گردد.
 - محاسبه آسانسور حداکثر ۳ مترمربع بازای هر واحد آسانسور در هر طبقه جزو تراکم محسوب نمی‌شود.
 - سطح مورد نیاز پارکینگ واحدهای مسکونی جزو تراکم محسوب نمی‌شود.
 - مساحت انباری‌ها واقع در پیلوت یا پارکینگ به ازای هر انباری برای هر واحد مسکونی حداکثر ۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود و جزو تراکم محاسبه نمی‌گردد.
 - مساحت موتورخانه، انبارها نورگیرها بشرط رعایت ضوابط اعلام شده در محاسبه سطح زیر بنا منظور نمی‌گردد.
 - پیش‌آمدگی آخرین سقف ساختمان به عنوان باران‌گیر جزو زیر بنا محسوب نمی‌گردد.

- در ساختمان‌های دارای پیلوت چنانچه طبقه همکف فقط برای پارکینگ و راه‌پله استفاده شود جزو تعداد و سطح طبقات محسوب نخواهد شد. حداکثر ارتفاع پیلوت ۲/۴۰ متر می‌باشد.
- احداث انبار در پارکینگ و یا پیلوت الزامی است.

ارتفاع ساختمان^۱

تعداد طبقات ارتفاع مجاز گروه‌های ساختمانی^۱ و ۲ و ۳ یک و دو طبقه (حداکثر تا ۸/۵۰ متر ارتفاع در ساختمان‌های دارای زیرزمین با پنجره نورگیر از نما و ۷/۳۰ متر در ساختمان‌های فاقد آن) گروه‌های ساختمانی چهار و پنج، ۳ و ۴ طبقه (حداکثر تا ۱۴/۹۰ متر ارتفاع در ساختمان‌های دارای زیرزمین با پنجره نورگیر از نما و ۱۳/۷۰ متر در ساختمان‌های فاقد آن) و در گروه‌های ساختمانی شش و هفت بیش از ۴ طبقه به تناسب تعداد طبقات خواهد بود (مبنای محاسبه ارتفاع، تراز متوسط کف معبر مجاور، تا متوسط ارتفاع سقف شیب‌دار و یا بالاتری نقطه جان پناه در سقف‌های مسطح می‌باشد).

ضوابط مربوط به فضای باز و تأسیسات، نورگیرها و ورودی‌ها

- حداقل ۵۰ درصد فضای آزاد باید به فضای سبز اختصاص یابد. این موضوع بایستی در نقشه‌های طبقه همکف ارائه شده نیز منعکس گردد.
- در مجتمع‌های مسکونی باید در حیاط آنها حداقل یک محل بازی بچه‌ها و استقرار وسایل بازی در مشاعات در نظر گرفته شود.
- دسترسی به فضای باز و آزاد باید برای کلیه واحدها امکان‌پذیر باشد.
- احداث سرایداری جهت مجتمع‌های مسکونی دارای ده واحد بیشتر و به مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع پیشنهاد می‌گردد.

^۱ مقررات ملی ساختمان - مبحث چهارم الزامات عمومی ساختمان - وزات مسکن و شهرسازی سال ۱۳۸۷

^۲ پانوش

گروه‌بندی ساختمان‌ها

الف) ساختمان‌های ۱ و ۲ طبقه

گروه ۱- ساختمان‌های ردیفی و متصل

گروه ۲- ساختمان‌های مجزا و منفصل

گروه ۳- ساختمان‌های ترکیبی با الگوی حیاط مرکزی

ب) ساختمان‌های ۳ و ۴ طبقه

گروه ۴- ساختمان‌های ردیفی و متصل

گروه ۵- ساختمان‌های مجزا و منفصل

ج) ساختمان‌های بیش از ۴ طبقه

گروه ۶- ساختمان‌های ردیفی و متصل

گروه ۷- ساختمان‌های مجزا و منفصل

احداث لابی برای مجتمع‌های دارای ۱۰ واحد و بیشتر پیشنهاد می‌گردد (حداقل مساحت لابی معادل ۳ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی است).

احداث سالن اجتماعات در مجتمع‌های مسکونی با ۲۵ واحد و بیشتر الزامی است. طراحی ورودی اصلی ساختمان باید به صورت مجزا از فضای پارکینگ و در ارتباط مستقیم با لابی و در آسانسور و پله باشد.

عرض پله حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در قطعاتی با بیشتر از ۸ واحد به شرح زیر است:

ضوابط عرضی پله در نسبت با تعداد واحد مسکونی

عرض پله سانتیمتر	تعداد واحد مسکونی در قطعه
۱۳۰	۹-۱۲
۱۴۰	۱۲ و بیشتر

در تمامی مجتمع‌ها رعایت مفاد ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۲/۳/۸ الزامی است. توصیه می‌شود در هر طبقه یک مجتمع مسکونی، حتی‌المقدور نورگیرها و پاسیوها برای هر واحد مسکونی مستقل می‌باشد.

در یک مجتمع مسکونی در مواردی که اطاق‌های دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت یا پاسیو نور می‌گیرد، فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر نباید کمتر از ۴ متر باشد و باید تا ارتفاع یک متری از کف به صورت غیر بازشو و غیر شفاف باشد.

احداث پلکان خروج اضطراری (پله فرار) در فاصله مناسب از پلکان اصلی در فضای آزاد و با مکان مناسب مورد تأیید آتش‌نشانی طبق ضوابط ذیل الزامی است: بناهای شش طبقه و بیشتر.

بناهای شش طبقه با ۴ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه.

بناهای پنج طبقه با ۶ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه.

بناهای چهار طبقه با ۸ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه.

بناهای سه طبقه با ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه.

در کلیه ساختمان‌های ۴ طبقه و بیشتر نصب برق‌گیر و اتصال زمین برای ساختمان طبق ضوابط فنی الزامی است.

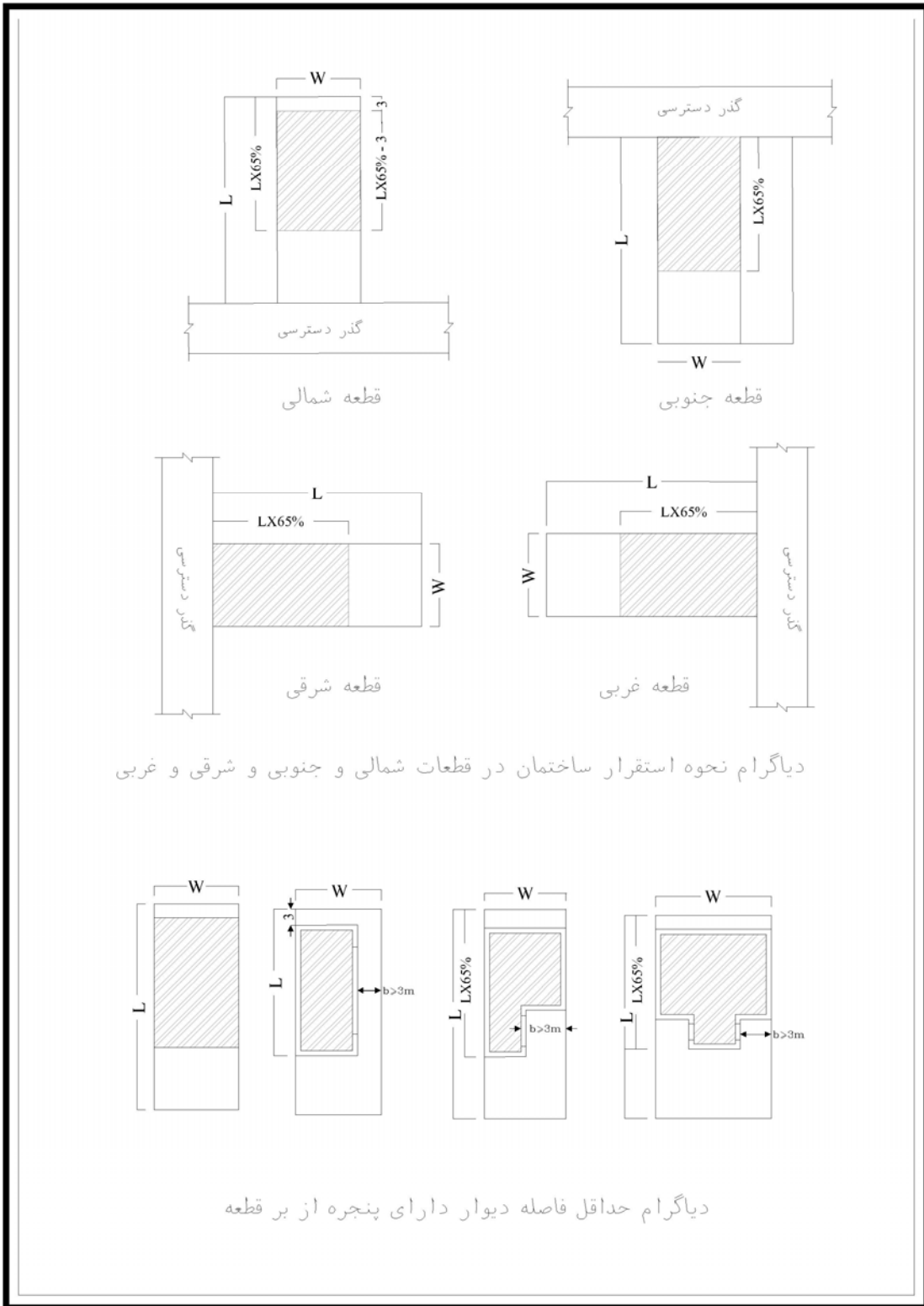
در ساختمان‌های مسکونی ۳ طبقه و بیشتر رعایت ضوابط و مقررات اداره آتش‌نشانی و خدمات ایمنی و سایر ضوابط و مقررات مربوط به ایمنی ساختمان توسط دیگر مراجع ذیصلاح و ذیربط ارائه گردیده و الزامی است و در هنگام صدور پروانه ساختمانی بایستی به تأیید آنها برسد. در کلیه ساختمان‌های مسکونی چهار طبقه و بیشتر ساختمان بایستی دارای برق اضطراری باشد.

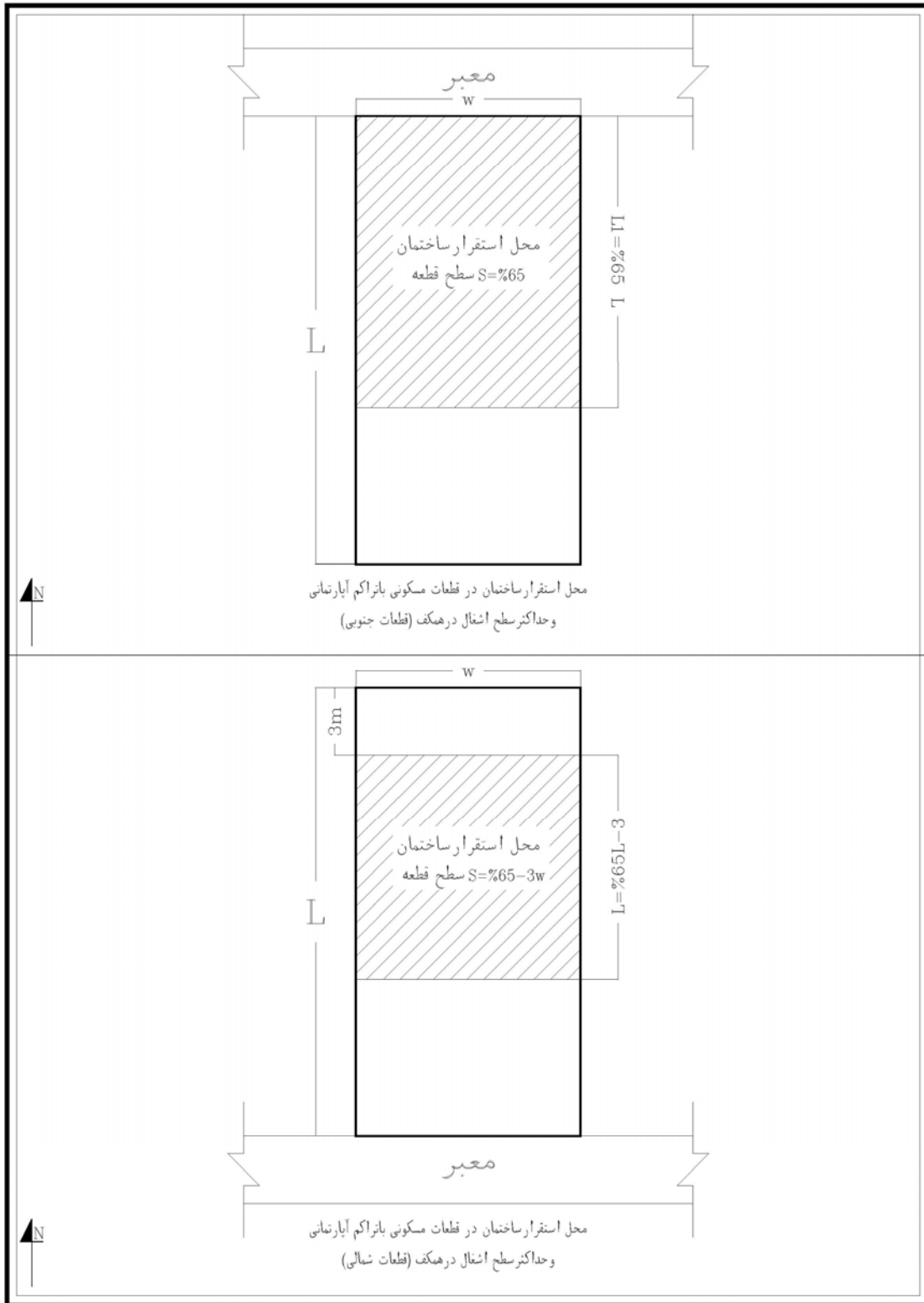
ارتفاع طبقات

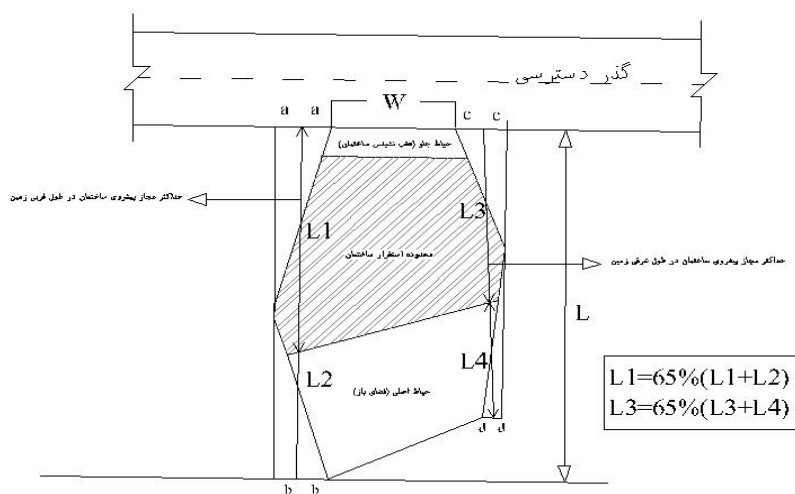
- حداکثر ارتفاع هر طبقه ۳/۶۰ متر با احتساب ضخامت سقف در نظر گرفته می‌شود.
- در کلیه ساختمان‌هایی که ارتفاع آنها از سطح گذر بیش از ۳ طبقه باشد، باید به تعداد و ظرفیت آسانسور پیش‌بینی گردد.

ضوابط استقرار بنا

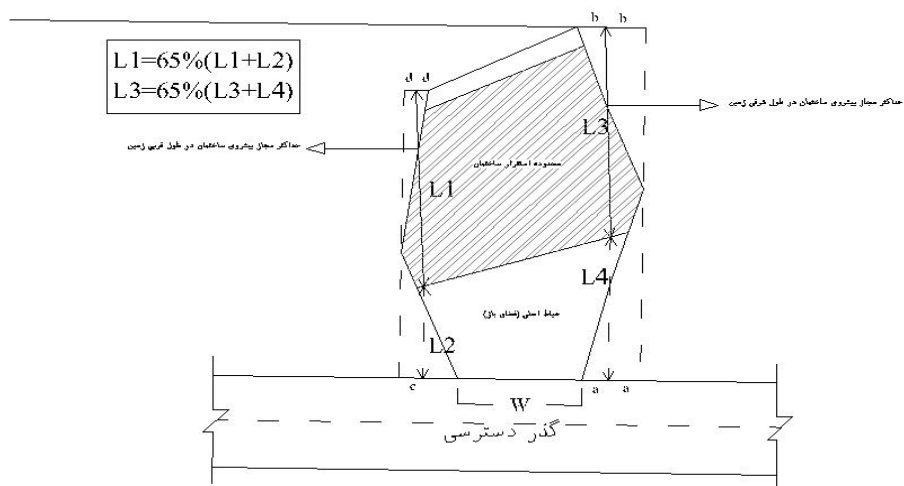
- موقعیت قرارگیری بنا در زمین در اشکال زیر ارائه شده است:



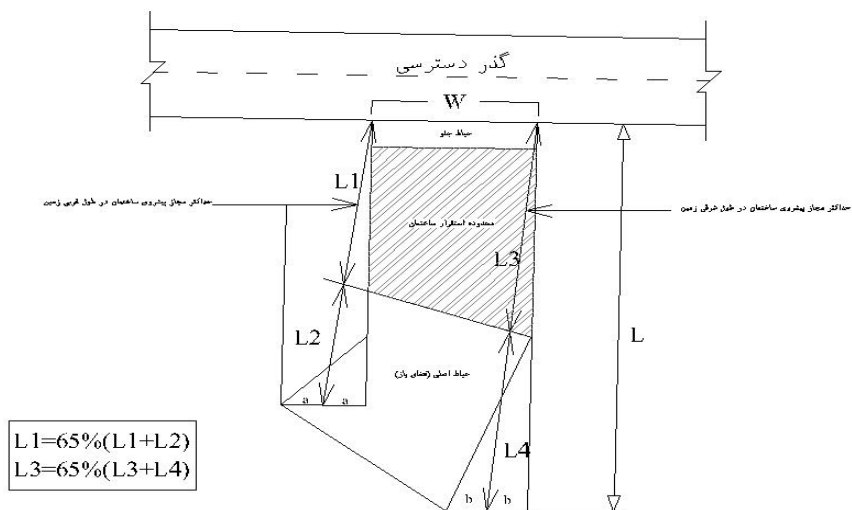




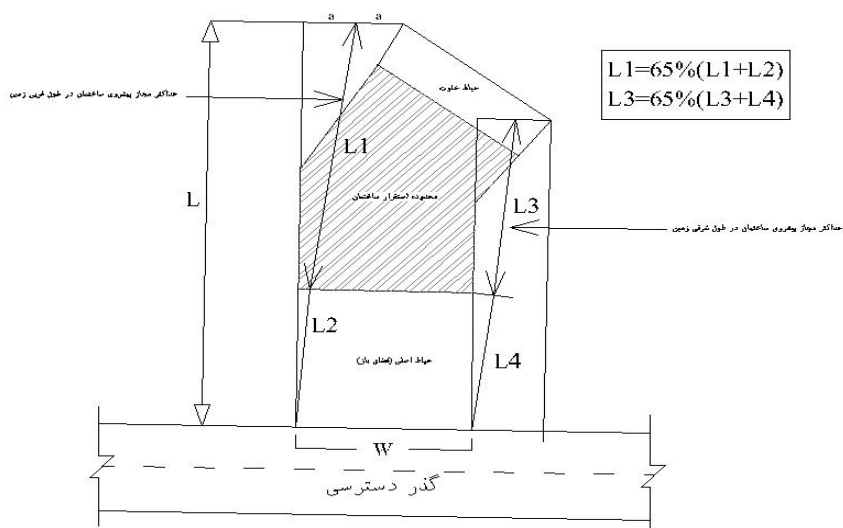
محدوده استقرار مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات جنوبی فاقد شکل هندسی منظم (نمونه ۱)



محدوده استقرار و حداکثر مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات شمالی فاقد شکل هندسی منظم (نمونه ۲)



محدوده استقرار مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات جنوبی فاقد شکل هندسی منظم (نمونه ۳)



محدوده استقرار و حداکثر مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات شمالی فاقد شکل هندسی منظم (نمونه ۴)

تبصره ۱: در خصوص ضوابط استقرار بنا جهت زمین‌هایی که شامل شکل نامنظم دارند و یا تناسب آن به شکلی نیست که بتوانند (۶۵ درصد طول قطعه) ضوابط را رعایت کنند و نمی‌توانند از سطح اشغال مجاز استفاده نمایند. می‌توانند با رضایت مالک ملک مجاور میزان سطح اشغال مجاز را در قطعه تأمین نمایند.

تبصره ۲: در پلاک‌های جنوبی در صورت وجود کاربری تجاری عقب‌نشینی قطعه به میزان ۲ متر الزامی است.

شرایط احداث دو یا چند بلوک ساختمانی در یک قطعه

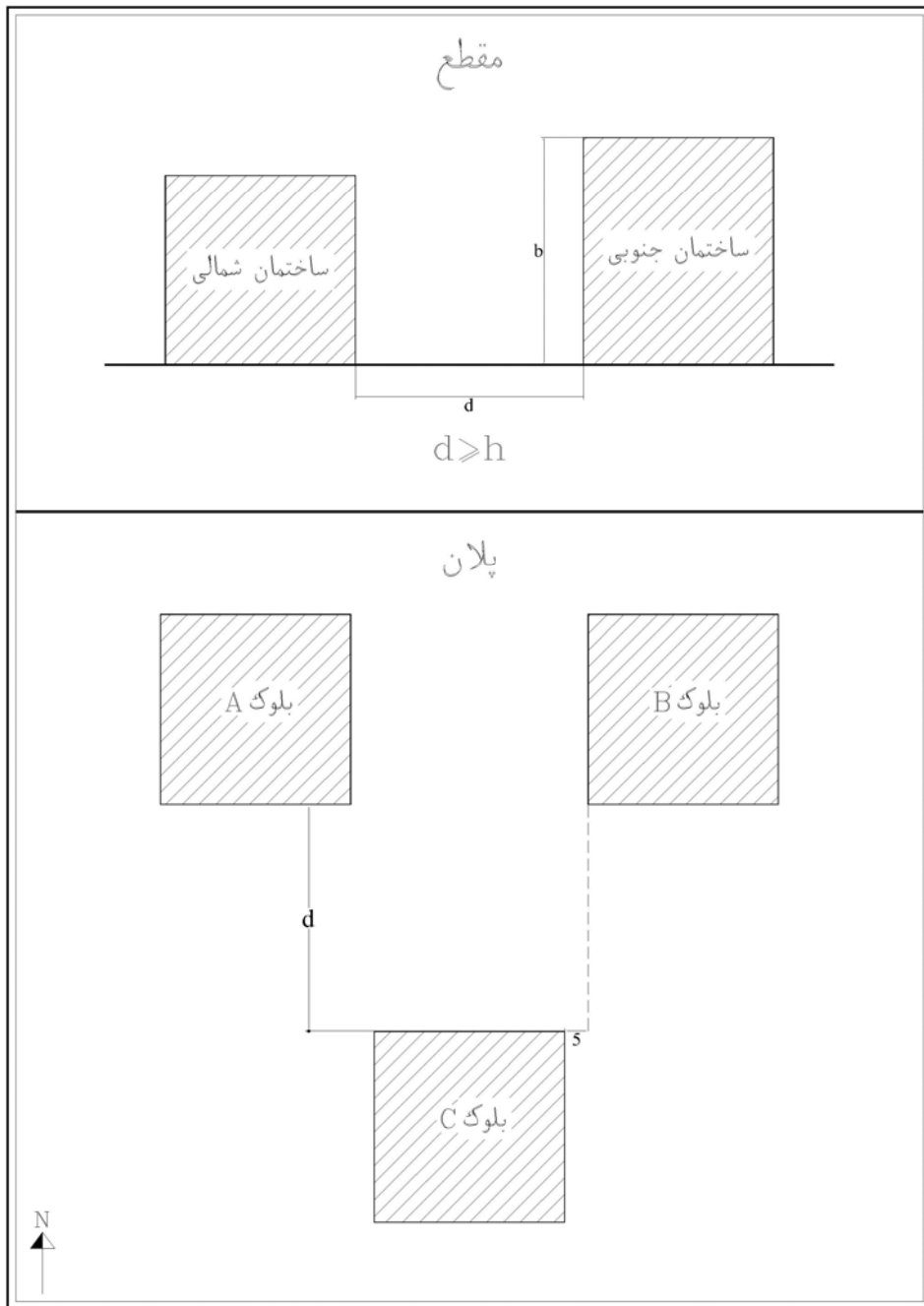
احداث دو یا چند بلوک ساختمانی در یک قطعه زمین با احراز شرایط زیر مجاز است (توضیح اینکه دو بلوک ساختمانی در صورتی غیرمقابل هم می‌باشند که امتداد بدنه دو بلوک از سمت شرق یا غرب حداقل ۵ متر و از سمت شمال و جنوب حداقل ۸ متر از هم فاصله داشته باشند. به عنوان مثال دو بلوک B و C غیرمقابل هم می‌باشند. در حالی که دو بلوک A و C مقابل هم می‌باشند.

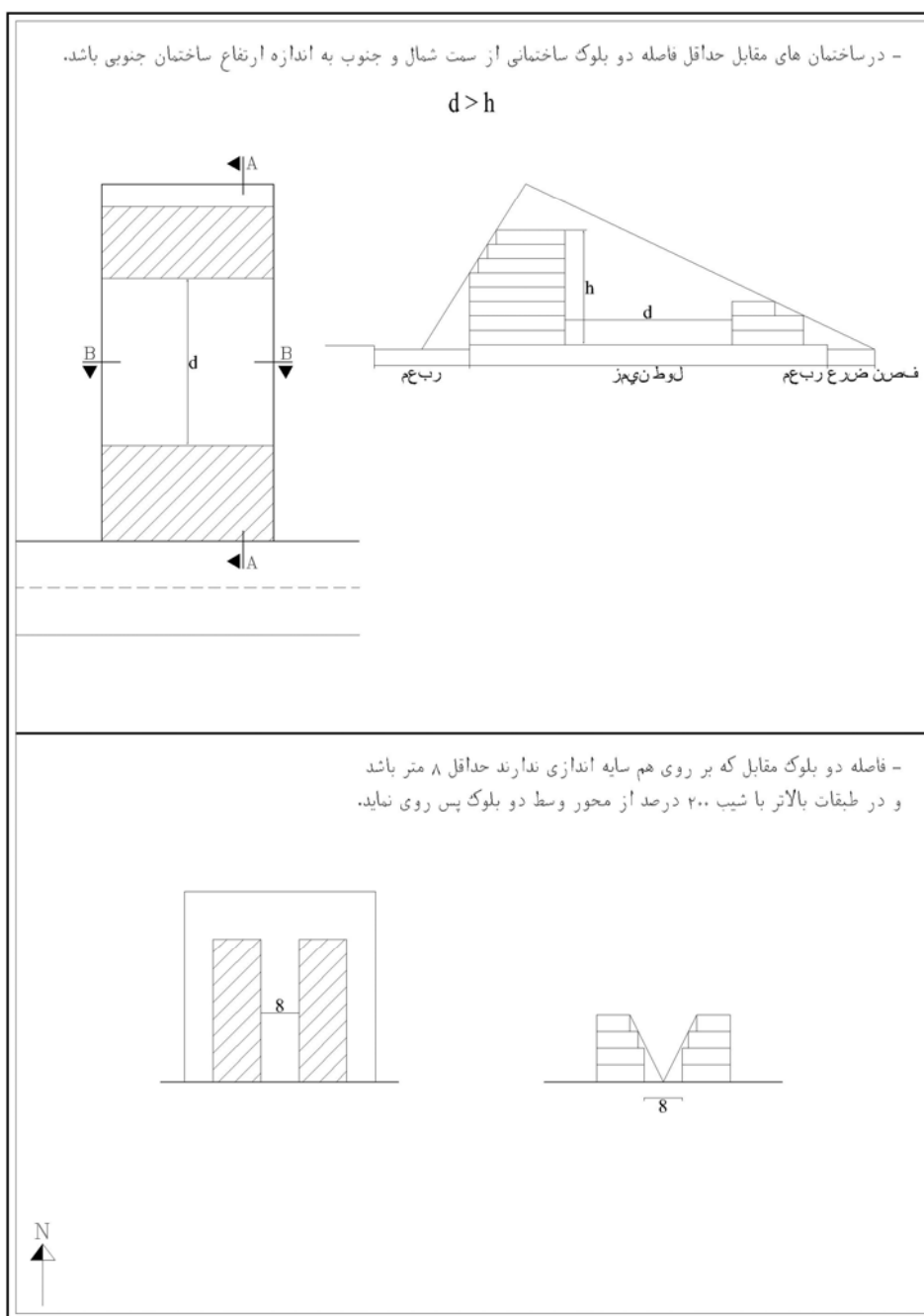
حداقل فضای باز در هر قطعه

- میزان فضای باز هر قطعه مسکونی با توجه به سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف بدست می‌آید.
- به منظور افزایش کمیت و کیفیت فضاهای سبز در شهر جویبار ۵۰ درصد فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

سایر فضاهای باز (مثل حیاط‌های مرکزی و نورگیرها)

- کلیه فضاهای اصلی ساختمان شامل اتاق‌ها، آشپزخانه و راه‌پله باید نورگیری و تهویه مناسب داشته باشد.
- نورگیرهایی که برای تأمین نور کلیه فضاهای اصلی ساختمان مانند نشیمن، غذاخوری و خواب پیش‌بینی می‌گردد. باید حداقل ۹ متر مربع مساحت داشته باشند و حداقل عرض آن ۲/۵ متر باشد. در ساختمان‌های تا چهار طبقه حداقل ۱۲ متر مربع و حداقل عرض ۳ متر تعیین می‌شود. حیاط خلوت به شکل پله‌ای می‌تواند افزایش یابد. ۹ متر طبقه اول و دوم ۱۲ متر سوم و چهارم. مساحت نورگیر جهت آشپزخانه حداقل ۴/۵ متر مربع و حداقل عرض آن ۱/۵ متر باشد.
- در کلیه نورگیرهای مرکزی تأمین جریان طبیعی هوا الزامی است.
- مساحت و ابعاد نورگیرها که در بند قبلی آمده برای ساختمان‌های تا حداکثر ۴ طبقه روی پیلوت پیش‌بینی گردیده، در مورد ساختمان‌های بیش از ارتفاع یاد شده، نورگیرها به نحو مطلوب و مورد قبول کمیته فنی شهرداری طراحی گردد.





- پیش آمدگی یا کنسول

- در معابر ۱۲ متر و بیشتر پیش آمدگی مشروط بر آنکه از ۱/۲ متر یا دو سوم عرض پیاده رو (هر کدام که کمتر باشد) تجاوز ننماید، آزاد است.

مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه فضای ساختمان باید دارای نورگیری و تهویه طبیعی باشند.
- راهروهای ورودی و پله‌های ارتباطی در ساختمان‌های چند خانواری و آپارتمانی باید از نور طبیعی برخوردار باشند.

ضوابط مربوط به باز شو‌های ساختمان‌ها به حیاطها و حیاط خلوتها

- احداث باز شو به حیاط و حیاط خلوت در طبقات بالای همکف بدون نصب جان پناه با ارتفاع کمتر از ۹۰ سانتیمتر ممنوع است.

مقررات مربوط به تاسیسات روی بام

- نصب تاسیسات بر روی بام‌های مسطح باید در ساختمان‌های تا دو طبقه به فاصله ۳ متر و در ساختمان‌های تا ۴ طبقه ۲ متر از لبه بام صورت گیرد.
- احداث هر گونه انبار (موقت یا دائم) و در بالکن ممنوع است.

نحوه دسترسی

- کلیه قطعات جدیدی که در نتیجه تفکیک اراضی ایجاد می‌شود باید حداقل از یکطرف به گذرهای دسترسی ارتباط داشته باشند.
- هر پلاک در هر بر می‌تواند یک ورودی پیاده داشته باشد (چنانچه مغایر با طرح تفصیلی نباشد).
- هر پلاک می‌تواند فقط دارای یک ورودی اتومبیل‌رو به عرض حداکثر ۳/۵ متر باشد (چنانچه بر پلاک بیش از ۲۰ متر باشد) می‌تواند دو ورودی سواره با حداقل فاصله ۱۵ متر داشته باشد.
- در پلاک‌های با بیش از یک بر در صورت درخواست مالک با تشخیص و تائید کمیته فنی شهرداری مالک می‌تواند از هر پلاک یک ورودی سواره تامین نماید.
- نصب درب ماشین‌رو در کلیه پخ‌ها ممنوع است و موارد موجود بایستی در زمان بازسازی و نوسازی مسدود گردد.
- احداث هر تعداد پله و رمپ در خارج از حد مالکیت در پیاده‌روها و گذرها ممنوع است.

– ضوابط نمای ساختمان ها

کلیه سطوح نمایان ساختمان‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است. اعم از نمای اصلی یا نمای جانبی، نمای شهری محسوب شده و باید با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

در صورتیکه بنا نسبت به بنای ساخته شده همجواریش عقب نشینی داشته باشد، دیوارهای دارای دید بنای مجاور بایستی مشابه بنای در دست احداث و یا بنای ساخته شده قبلی توسط مالک بنای در دست احداث نماسازی شود.

صدور گواهینامه پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی‌های اصلی و جانبی است. در کلیه سطوح نمای اصلی ساختمان می‌باید از مصالح نمای بومی اقلیم گرم و خشک، استفاده شود.

نمای آلومینیوم و نمای فلزی تنها می‌تواند در ۵ درصد از سطح نمای اصلی استفاده گردد. در نمای اصلی می‌باید از سطوح شیشه‌ای بزرگ اجتناب نمود. استفاده از شیشه حداکثر تا ۱۰ درصد از نمای اصلی مجاز است.

استفاده محدود از مصالح سنگ و سیمان در نمای اصلی مجاز است.

۲-۲-۲-۳-۲- حوزه آموزشی

الف) آموزش عمومی

▪ ضوابط تفکیک

سطح مورد نیاز قطعات آموزشی با توجه به تعداد دانش‌آموز و سطح سرانه هر گروه بر اساس ضوابط سازمان توسعه و تجهیز مدارس محاسبه می‌شود. چنانچه طبق معیارهای تعیین شده سطح مورد نیاز بیش از مساحت قطعه تعیین شده باشد مساحت بیشتر ملاک عمل خواهد بود. لیکن در بافت پر شهر، با توجه به محدودیت‌ها، حد نصاب‌های زیر رعایت می‌شود.

حداقل تفکیک مهد کودک و کودکستان ۵۰۰ مترمربع.

حداقل تفکیک برای دبستان ۲۵۰۰ مترمربع.

حداقل تفکیک برای مدرسه راهنمایی ۳۰۰۰ مترمربع.

حداقل تفکیک برای دبیرستان ۵۰۰۰ مترمربع.

^۱ - ضوابط و مقررات نمای شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری، مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸.

حداقل تفکیک برای هنرستان فنی و حرفه‌ای ۷۵۰۰ مترمربع.
 حداقل عرض دسترسی سواره برای آموزشی مقطع دبستان و راهنمایی ۱۴ متر.
 حداقل عرض دسترسی سواره برای آموزشی مقطع متوسطه ۱۸ متر.
 تبصره: عرض دسترسی سواره برای آموزشی جدید می‌بایست رعایت شود.

▪ ضوابط احداث بنا

احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) می‌باشد. علاوه بر آن ضوابط زیر نیز رعایت می‌شود.
 حداکثر سطح اشغال همکف در کودکانستان ۵۰ درصد مساحت زمین، در دبستان‌ها ۵۰ درصد مساحت زمین و در مدارس راهنمایی و دبیرستان‌ها ۴۰ درصد مساحت زمین می‌باشد. تعداد طبقات در کودکانستان یک طبقه در دبستان ۲ طبقه در راهنمایی ۳ طبقه و در دبیرستان فنی حرفه‌ای تا ۴ طبقه تعیین می‌گردد.
 واحدهای آموزشی که در مراکز محلات و نواحی قرار گرفته است، حداکثر ارتفاع آنها نباید از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه تجاوز نماید.
 در واحدهای آموزشی که خارج از مراکز نواحی و محلات واقع شده‌اند و کلیه واحدهای آموزشی با مساحت بیش از ۷۵۰۰ مترمربع محدودیت ارتفاع وجود ندارد.
 در بر گذر اصلی اراضی آموزشی باید زمینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر جهت توقف‌های کوتاه مدت اتومبیل مراجعین ایجاد شود. مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می‌گردد.

(ب) حوزه آموزش عالی

زمین موردنیاز مؤسسات آموزش عالی شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق برنامه، خدمات پشتیبان‌های، فضای باز و سبز، درختکاری و ورزشی می‌باشد.
 حداکثر تراکم ساختمانی اراضی با کاربری آموزش عالی ۲۰۰ درصد می‌باشد.
 در صورت احداث سایر فضاهای جنبی (پست، برق و تلفن) در حد بنای مجموعه آموزشی این سطوح جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌شود.

حداقل تفکیک قطعات اراضی با کاربری آموزش عالی برای دانشکده‌ها بر اساس برنامه و استانداردهای مربوطه خواهد بود.

حداکثر سطح اشغال بنای آموزشی تا ۵۰ درصد مساحت پلاک خواهد بود.

تعداد طبقات فضاهاى آموزش عالی تا چهار طبقه مجاز می‌باشد.

شکل استقرار بنای آموزشی با سطح اشغال مجاز در قطعه زمین محدودیتی ندارد. به هر صورت

در طرح بنای آموزشی باید کلیه ضوابط بناهای آموزش عالی را رعایت نمود.

۲-۲-۳-۳- حوزة بهداشتی و درمانی

▪ ضوابط تفکیک

اراضی درمانی واقع در مراکز ناحیه و شهر با توجه به ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمان‌های ذیربط در تعیین حداقل تفکیک ملاک عمل قرار می‌گیرد. در صورتی که میزان حداقل تفکیک پیشنهادی طرح بیشتر باشد، مساحت بیشتر ملاک عمل خواهد بود.

حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث درمانگاه ۲۵۰۰ مترمربع است.

حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث مرکز بهداشت ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث بیمارستان ۲۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

تبصره: حداقل مساحت بیمارستان به ازاء هر تخت ۲۰۰ مترمربع در نظر گرفته می‌شود.

حداقل تفکیک جهت احداث ساختمان‌های زیرپوشش سازمان بهزیستی (مهدکودک،

مجتمع‌های بهزیستی و...) بر مبنای ضوابط و مقررات آن سازمان تعیین می‌گردد.

حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث حمام، رختشوی‌خانه آبریزگاه‌های عمومی با نظر

شهرداری صنف مربوطه تعیین می‌گردد.

حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس ناحیه ۱۴ متر است.

حداقل عرض دسترسی برای کاربری بهداشتی و درمانی در مقیاس شهر شریانی درجه ۲ با

عرض ۳۵ متر است.

▪ ضوابط احداث بنا

در مقیاس ناحیه (درمانگاه):

حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد زمین و تراکم ساختمانی حداکثر ۲۰۰ درصد می‌باشد.

حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه بدون در نظر گرفتن زیرزمین می‌باشد.

در مقیاس شهر (بیمارستان):

سطح اشغال حداکثر معادل ۴۰ درصد می‌باشد (حداقل سطح فضای آزاد ۶۰ درصد کل زمین).

حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین ۴ طبقه می‌باشد.

تبصره ۵: رعایت ضوابط و مقررات سازمان بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و موافقت آنها الزامی و مقدم بر ضوابط و مقررات فوق می‌باشد.

۲-۲-۳-۴- حوزه مذهبی

کاربری مذهبی در دو مقیاس محله و شهر تعیین می‌گردد.

حداقل مساحت جهت احداث مسجد، حسینیه و غیره ۵۰۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال در

همکف ۵۰ درصد و تراکم ساختمانی آن ۱۰۰ درصد می‌باشد، حداقل فاصله از معبر باید ۵ متر

باشد. تعداد طبقات تا دو طبقه مجاز است.

۲-۲-۳-۵- حوزه فرهنگی

تفکیک زمین‌های تخصیص یافته به کاربری فرهنگی مجاز نیست و احداث بنا بر اساس ضوابط

و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و تایید طرح می‌بایست انجام گیرد.

حداقل مساحت جهت احداث کاربری‌های فرهنگی طبق عملکردهای ناحیه‌ای و شهری انجام

می‌گیرد.

۲-۲-۳-۶- حوزه اداری - انتظامی

▪ ضوابط تفکیک

حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث بنای اداری ۲۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث شعب ادارات در سطح نواحی ۵۰۰ مترمربع تعیین

می‌گردد.

دسترسی بناهای اداری باید از جمع و پخش کننده‌های ناحیه‌ای تامین گردد.

▪ ضوابط احداث بنا

حداکثر سطح اشغال بنای ساختمان‌های اداری در طبقه همکف نباید از ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین بیشتر باشد. باقیمانده سطح زمین (۴۰ درصد مساحت) باید به فضای سبز اختصاص یابد. تعداد طبقات تا ۴ طبقه مجاز است. احداث بنا در قطعه زمین اداری با رعایت حداقل ۵ متر حریم از برگذرهای دسترسی ملک مجاز است.

۲-۲-۳-۲- حوزه جهانگردی و پذیرایی

▪ ضوابط تفکیک

تفکیک اراضی در حوزه جهانگردی و پذیرایی بر مبنای سرانه‌های تعیین شده و تابع دستورالعمل‌ها و قوانین سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری است. حداقل مساحت قطعات تفکیکی ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

▪ ضوابط احداث بنا

حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰ درصد قطعه زمین می‌باشد. تراکم ساختمانی در این اراضی حداکثر ۲۰۰ درصد می‌باشد. استانداردها و ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در اراضی این کاربری می‌بایستی رعایت گردد.

۲-۲-۳-۲- حوزه ورزشی

▪ ضوابط تفکیک زمین

حداقل تفکیک زمین در مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع است.
حداقل تفکیک زمین در مقیاس ناحیه ۲۰۰۰ متر مربع است.
حداقل تفکیک زمین در مقیاس شهری ۵۰۰۰۰ مترمربع است.

▪ ضوابط احداث بنا

رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی برای احداث فضاهای ورزشی در رده‌های مختلف ورزشی الزامی است.

حداکثر سطح اشغال مجاز برای اماکن ورزشی سرباز (زمین‌های ورزشی و ...) ۱۰ درصد است.

حداکثر سطح اشغال ساختمانی مراکز ورزشی سرپوشیده ۴۰ درصد سطح زمین است.

حداکثر تراکم ساختمانی در کل طبقات مراکز ورزشی ۶۰ درصد سطح زمین است.

حداکثر تعداد طبقات در مراکز ورزشی سرپوشیده دو طبقه است.

نحوه استقرار ساختمان سرپوشیده و سالن ورزشی در قطعه زمین آزاد بوده و باید در هماهنگی با احجام کاربری‌های پیرامون تعیین گردد.

رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا الزامی است.

احداث بناهای مجاز در حوزه کاربری ورزشی باید با حفظ حریمی برابر عرض گذر دسترسی باشد.

۲-۲-۲-۳-۹- حوزه فضای سبز

تفکیک اراضی مربوط به پارک‌ها و فضاهای سبز و تفریحی مجاز نیست.

حداکثر سطح اشغال زیربنای ساختمان‌های مربوط به این اراضی در طبقه همکف نباید بیش از ۲ درصد مساحت اراضی موردنظر باشد.

حداکثر زیربنای کل ساختمان‌های مربوط به این حوزه تا ۵ درصد اراضی مورد نظر است.

حداکثر سطح اشغال زیربنای ساختمان‌های مربوط به مراکز تفریحات سالم (شهربازی و ...) در طبقه همکف ۱۵ درصد مساحت اراضی فضای سبز می‌باشد و مساحت کل زیربنای این ساختمان‌ها حداکثر تا ۳۰ درصد اراضی فضای سبز می‌باشد.

۲-۲-۲-۳-۱۰- حوزه تاسیسات و تجهیزات شهری

تفکیک اراضی در کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری مجاز نیست.

در خصوص کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری با توجه به تنوع و مشخصات فنی هر یک از این رشته‌ها تعیین تراکم، حداقل تفکیک، سطح اشغال و تعداد طبقات مفهوم ندارد سازمان‌های مربوطه بر اساس مشخصات فنی طرح‌های خود اقدام می‌نمایند و تکرار این موارد ضرورتی ندارد.

الف) انواع جایگاه و ابعاد زمین مورد نیاز احداث جایگاه

جایگاه تک سکو بنزین با ابعاد (۷×۸) (۱۰×۶) (۱۶×۹/۵) مترمربع جهت عرضه بنزین در شهرهای بزرگ که مشکل کمبود زمین یا گرانی زمین وجود دارد و همچنین برای احداث در پارکینگ‌ها، مجتمع‌های بزرگ مسکونی، اداری، صنعتی به صورت عرضه اتاقک.

جایگاه تک سکو بنزین حداقل بر ۲۲ متر و حداقل عمق ۱۱ متر.

جایگاه ۲ سکو بنزین حداقل بر ۲۲ متر و حداقل عمق ۱۶ متر.

جایگاه ۳ سکو بنزین حداقل بر ۳۰ متر و حداقل عمق ۳۰ متر.

جایگاه ۲ فرآورده ۲ سکویی حداقل بر ۴۰ متر و حداقل عمق ۲۵ متر.

جایگاه ۲ فرآورده ۳ سکویی حداقل بر ۴۰ متر و حداقل عمق ۴۰ متر.

جایگاه ۲ فرآورده ۴ سکویی حداقل بر ۴۰ متر و حداقل عمق ۶۰ متر.

ب) شرایط و موقعیت زمین پیشنهادی جایگاه

دسترسی مستقیم مستحذات این نوع کاربری‌ها به معابر اصلی ضروری است.

ترجیحاً زمین پیشنهادی از مراکز که با کار گرم (جوشکاری، نانوایی و ...) مرتبط هستند فاصله مناسب داشته باشد.

خیابان دسترسی به جایگاه قابلیت مانور نفتکش را داشته باشد. حریم برق فشار قوی (دکل پست) لوله‌های انتقال گاز و خطوط راه آهن رعایت شده باشد.

زمین نایستی در حریم رودخانه - مسیل باشد.

طراحی جایگاه بایستی تحت نظارت و مسئولیت مهندسی مشاور مورد تأیید نظام سازمان مهندسی و یا سایر دستگاه‌های ذیربط انجام شود.

لازم است کلیه نقشه‌های تهیه شده توسط مشاور به لحاظ مراعات تمامی استانداردهای تأسیسات نفتی به تأیید مهندس منطقه و واحد HSE منطقه رسانیده شود.

دفاتر پست

حداقل تفکیک زمین ۵۰۰ مترمربع است.

حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد است.

به ازای هر ۱۰۰ مترمربع احداث ۳ واحد پارکینگ الزامی است.

ایستگاه آتش نشانی

حداقل تفکیک زمین ۵۰۰۰ مترمربع است.

حداقل سطح اشغال ۲۵ درصد است.

حداقل عرض دسترسی سواره شبکه شریانی درجه ۲ است.

۲-۲-۳-۱۱- حوزه تجاری

کاربری محورهای تجاری، قطعه‌های واقع در بر محور را شامل می‌شود و این قطعه‌ها تا عمق پلاک مشمول ضوابط و مقررات این کاربری هستند.

تنها بر جبهه اصلی قطعه تا عمق حداکثر ۲۰ متر دارای کاربری محور تجاری و تابع ضوابط و مقررات مربوطه خواهد بود. عمق مازاد بر ۲۰ متر در قطعاتی که عمق پلاک آنها بیشتر است، مشمول ضوابط و مقررات کاربری مسکونی مجاور خواهد بود.

محورهای مشخص شده با چنین عملکردهایی دارای کاربری پایه مسکونی بوده و هاشورهای مشخص شده صرفاً مکان‌های مجاز استقرار کاربری‌های تجاری با مقیاس‌های محله، ناحیه و شهر را برحسب عرض معبر تعیین می‌کند. بر این اساس هاشورهای بر معابر با عرض ۱۴ تا ۱۶ متر مجاز بودن استقرار کاربری خدمات تجاری مقیاس محله، هاشورهای بر معابر ۱۸ تا ۲۰ متر مقیاس ناحیه و معابر با عرضی بیش از ۲۰ متر استقرار کاربری تجاری مقیاس شهر را نشان می‌دهد.

تبصره ۵: هاشورهای عملکرد خدمات تجاری صرفاً مجاز بودن استقرار کاربری تجاری را مشخص نموده و نافی طی مراحل قانونی تغییر کاربری نمی‌باشد.

در بر معابر با عملکرد محله‌ای احداث یک واحد تجاری محله‌ای به مساحت حداکثر ۱۷/۵ مترمربع مجاز می‌باشد.

در بر معابر با عملکرد ناحیه‌ای حداکثر ۴ واحد تجاری به مساحت هر واحد حداقل ۱۷/۵ و حداکثر ۲۵ مترمربع مجاز می‌باشد.

در بر معابر با عملکرد شهری احداث تجاری شهری (پاساژ) بر اساس سطح اشغال مجاز و با موافقت شهرداری و با رعایت ضوابط و مقررات طرح با تأیید کمیسیون ماده پنج مجاز می‌باشد.

▪ ضوابط تفکیک

حداقل مساحت تفکیک زمین در کاربری تجاری محله‌ای ۲۰۰ مترمربع، ناحیه‌ای ۵۰۰ مترمربع و شهری ۱۰۰۰ مترمربع است.

تجمع قطعات دارای کاربری تجاری بلامانع است.

حداقل مساحت واحدهای تجاری ۱۷/۵ مترمربع و واحدهای خدماتی قابل استقرار در پهنه تجاری ۴۵ مترمربع می‌باشد حداقل مساحت جهت احداث پاساژ ۸۰۰ مترمربع می‌باشد.

احداث پاساژ صرفاً در کاربری‌های تجاری با عملکرد ناحیه‌ای و شهری مجاز است.

در داخل پاساژها حداقل تفکیک واحدهای تجاری ۱۵ مترمربع خالص و ۲۰ مترمربع با مشاعات است.

در مواردیکه تخریب مغازه موجود و بازسازی آن انجام می‌گیرد ابعاد و مساحت آن برابر مساحت واحد تجاری قبل از تخریب خواهد بود.

▪ ضوابط احداث بنا

حداقل مساحت واحدهای تجاری (مغازه‌های) برابر ۱۷/۵ مترمربع تعیین می‌گردد.

حداقل عرض واحدهای تجاری (مغازه‌ای) برابر ۳/۵ متر تعیین می‌گردد.

واحدهای تجاری (مغازه‌ای) واقع در همکف می‌توانند با ارتفاع یک و نیم طبقه و حداکثر ۶ متر ساخته شود.

حداقل عرض قطعات تجاری با عملکرد شهری برابر ۱۶ متر تعیین می‌گردد.

تبصره: در موارد مغایرت این طول با لبه‌های مالکیت پلاک‌های موجود در حوزه مورد نظر حد مالکیت پلاک‌ها ملاک عمل قرار می‌گیرد.

در مقیاس فعالیت‌های تجاری با عملکرد محله‌ای و ناحیه‌ای، سطح اشغال بنا در طبقه همکف ۸۰ درصد می‌باشد.

احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری محله‌ای و ناحیه‌ای تا میزان ۵۰ درصد مساحت مغازه بلامانع است.

در مقیاس فعالیت‌های تجاری عملکرد شهری سطح اشغال بنای تجاری در طبقه همکف ۷۰ درصد مساحت قطعه است.

حداکثر تراکم ساختمانی در فعالیت‌های تجاری محله‌ای و ناحیه‌ای ۱۰۰ درصد در دو طبقه می‌باشد.

حداکثر تراکم ساختمانی در فعالیتهای تجاری در مقیاس شهری ۲۰۰ درصد در چهار طبقه می باشد.

▪ محاسبه سطح زیر بنا در کاربری تجاری

احداث زیر زمین در کاربری تجاری به منظور استفاده پارکینگ، انباری، موتورخانه، آسانسور و... بلامانع است و مساحت آن جزء تراکم محاسبه نمی شود. مساحت زیر زمین حداکثر برابر سطح اشغال در همکف تعیین می گردد.

▪ نحوه استقرار ساختمان در زمین

در مجموعه های تجاری حداقل فاصله بین دو واحد مغازهای روبرو نمی تواند کمتر از ۵ متر باشد. حداقل عرض راهروی جلوی واحدهای تجاری در طبقات بالای همکف نمی تواند کمتر از ۵ متر باشد.

حداقل عرض راه پله بصورت یکطرفه حداقل ۲ متر و به صورت دو طرفه حداقل ۱/۳۰ متر باید در نظر گرفته شود و فاصله راه پله از دورترین واحدهای تجاری نباید از ۲۰ متر بیشتر باشد. در مجتمع های تجاری به ازای هر ده واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی شامل یک توالی و دستشویی الزامی است.

▪ ضوابط احداث مجتمع های تجاری

حداقل تفکیک جهت احداث پاساژ ۸۰۰ متر مربع می باشد. حداقل دهنه مغازه ها جهت هماهنگی با ضوابط تجاری ۴ متر با عمق ۶ متر. ارتفاع مغازه ها از کف تمام شده تا زیرسقف در طبقه همکف جهت هماهنگی با ضوابط تجاری شهر ۵ متر می باشد.

تفکیک مغازه ها به دو یا چند واحد کوچکتر امکان پذیر نمی باشد، اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگتر بلامانع خواهد بود.

حداکثر سطح اشغال در همکف ۸۰ درصد و حداقل فضای باز در همکف ۲۰ درصد می باشد که جهت احداث باغچه و احداث آبنما قابل استفاده خواهد بود و الزاماً بایستی دربر معبر اصلی قرار گیرد.

عمق زیرزمین حداکثر ۳ متر جهت استفاده انبار، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ مجاز است و احداث هر گونه سرویس بهداشتی و واحد تجاری در زیرزمین مجاز نخواهد بود.

ارتفاع طبقه زیرهمکف (زیرزمین) ۳ متر، در طبقه همکف ۵ متر و طبقه اول و بالاتر ۳ متر خواهد بود.

سطح گذرگاه‌های پیاده در طبقه همکف و بالاتر با حداقل عرض ۲/۵ متر نمی‌بایست از سی درصد سطح اشغال کمتر بوده و عرض ورودی و خروجی حداقل ۴ متر خواهد بود. پارکینگ در پاساژ و در صورت کسری پارکینگ در محدوده مناسب به نحوی که حداکثر فاصله تا ورودی پاساژ ۱۰۰ متر باشد (در فضای باز یا سرپوشیده) می‌بایست طراحی و تأمین گردد.

رعایت حداقل ۲/۵ متر عقب‌نشینی از گذر مجاز پلاک به عنوان پارکینگ بر معبر الزامی است.

تبصره ۵: بقیه پارکینگ موردنیاز در درون ملک تأمین خواهد شد.

به ازای هر یکصد متر مربع سطح کل زیربنا سه واحد پارکینگ که هر واحد حداقل ۲۵ متر مربع سطح خواهد داشت، در نظر گرفته می‌شود و سقف حیاط مرکزی می‌بایست سقف آخرین طبقه باشد.

هر پاساژ دارای یک ورودی و یک خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری بوده و دسترسی پاساژ می‌بایست از دو طریق به شبکه گذرگاه‌های سواره و پیاده از طریق دو درب خروجی برقرار گردد.

هر پاساژ می‌تواند به اندازه ۱۰۰ درصد سطح زمین با عمق حداکثر ۳ متر زیرزمین احداث نماید و احداث واحد تجاری و مسکونی در زیرزمین مجاز نمی‌باشد.

ساختمان‌هایی که دارای ارتفاع سه طبقه و یا بیشتر بوده و یا حداکثر ۱۳ متر ارتفاع نسبت به سطح گذرگاه دارا می‌باشند. در طبقات اول و بالاتر از آن می‌بایست حداقل ۱/۵ متر عقب‌نشینی نسبت به کلیه جوانب پلاک‌های مجاور (علاوه بر جانب فضای باز یا حیاط خلوت) رعایت گردد.

در صورتی که عرض زمین بر خیابان اصلی بیش از ۲۵ متر باشد، تعبیه حداقل دو ورودی با عرض حداقل ۴ متر الزامی است.

ارتفاع پله‌ها حداکثر ۱۷ سانتیمتر و کف پله از ۳۲ سانتیمتر کمتر نباشد. حداقل عرض پله‌ها کمتر از ۱/۳ متر نبوده و فاصله بین دو پله حداقل ۳۰ سانتیمتر برای نورگیری و دست‌انداز (جان پناه) در نظر گرفته شود. عرض پاگرد حداقل ۱۳۰ سانتیمتر و حداکثر تعداد پله ممتد ۸ عدد می‌باشد.

سطح نورگیری مرکزی می‌بایست حداقل معادل ۵۰ درصد سطح حیاط مرکزی باشد و به گونه‌ای طراحی گردد تا پاساژ از حداکثر نور طبیعی بهره‌مند گردد.

تبصره ۵: مجتمع‌های تجاری به مجموعه‌هایی تجاری گفته می‌شود که تعداد واحدهای تجاری در یک قطعه زمین مشاع بیش از چهار واحد باشد این واحدها دارای عرصه غیرقابل تفکیک بوده ولی اعیانی آنها می‌توانند طبق ضوابط و مقررات تفکیکی و دارای سند جداگانه بوده باشند.

▪ سایر فضاهای باز

حداقل سطح نورگیری فضاهای اصلی ۱۲ مترمربع و حداقل عرض آن ۳ مترمربع است.

حداقل سطح نورگیری سرویس‌ها ۲ مترمربع و با عرض یک متر است.

▪ نورگیری و تهویه طبیعی

کلیه اتاق‌ها و فضاهای اصلی در ساختمان‌های این کاربری بایستی از نور و تهویه طبیعی بهره‌مند گردد.

▪ سایر ضوابط

تأمین دسترسی مستقیم کلیه واحدهای تجاری و خدماتی به شبکه ارتباطی سواره و پیاده ضروری می‌باشد.

ایجاد راه‌های اضطراری در مجموعه پاساژ و تجهیزات اطفاء حریق.

احداث واحد مسکونی سرایداری در مجموعه‌های تجاری مجاز است. در این صورت تأمین دسترسی مستقیم بر فضای مسکونی آن به معبر عمومی ضروری است.

در احداث پاساژ مسائل ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰) آتش‌سوزی و ضوابط عبور و مرور معلولین می‌بایست در نظر گرفته شود.

به ازای هر ده مغازه احداث یک سرویس بهداشتی ضروری می‌باشد.

ارتفاع طبقه همکف حداقل می‌بایست ۲۰ سانتیمتر بالاتر از سطح پیاده‌رو باشد.

احداث جان پناه جهت مسیر پیاده در طبقات چنانچه به فضای باز همکف ارتباط داشته باشد با حداقل ۰/۸ متر ارتفاع و با استفاده از مصالح بی‌خطر و زیبا الزامی است.

در پاساژهایی که بیش از ۱۰۰۰ مترمربع زیربنا داشته باشند، احداث محل جمع آوری زباله به مساحت حداقل ۶ مترمربع، با داشتن دسترسی به یکی از گذرگاه‌های ورودی جهت تخلیه زباله الزامی است. احداث محل جمع آوری زباله در طبقات ممنوع می‌باشد.

تعبیه شیر آتش‌نشانی و وسائل اطفاء حریق در پاساژ الزامی است.

احداث هتل یا مسافرخانه و کاربری مشابه (خوابگاه و ...) در طبقه بالای پاساژ ممنوع می‌باشد و ایجاد مطب پزشکان و یا دفاتر خدماتی با ایجاد دسترسی جداگانه مجاز خواهد بود.

واگذاری واحدهای تجاری ناهماهنگ با عملکرد اصلی اکثریت واحدهای تجاری پاساژ ممنوع می‌باشد.

- آموزشگاه رانندگی

آموزشگاه رانندگی جزو کاربری تجاری محسوب گردیده و در مورد آن ضوابط نهاد مربوطه (نیروی انتظامی) ملاک عمل خواهد بود. این ضوابط به شرح زیر می‌باشد:

تأسیس آموزشگاه رانندگی در مجتمع‌های مسکونی که عملاً خانواده‌ها در آن سکونت دارند، مجاز نمی‌باشد.

تأسیس آموزشگاه رانندگی در مجتمع‌های تجاری و پاساژها و در مجاورت ترمینال‌های مسافری مجاز نمی‌باشد.

تأسیس آموزشگاه رانندگی در مجتمع‌های مسکونی که قبلاً واحد تجاری - اداری و غیره در آنها ایجاد شده باشد، در صورت نداشتن معارض بلامانع است.

تأسیس آموزشگاه رانندگی در مجتمع‌های مسکونی مستقل که کلاً در اختیار مالک و یا متقاضی تأسیس آموزشگاه می‌باشد، بلامانع است.

تأسیس آموزشگاه در کوچه‌ها ممنوع و در معابر با نظر کارشناس مربوطه خواهد بود.

تأسیس آموزشگاه در چند باب مغازه مجاور و یا مجزا از هم و یا چند واحد منفک و مجزا از هم مجاز نمی‌باشد.

- زیربنا

مساحت زیربنا حداقل ۱۳۰ مترمربع می باشد.

- پارکینگ

پارکینگ آموزشگاه رانندگی حداقل ۲۰۰ مترمربع در شهرهای کمتر از یک میلیون نفر جمعیت می باشد.

۲-۲-۳-۱۲- حوزه حمل و نقل و انبارداری

حداقل تفکیک برای پایانه‌های حمل و نقل ۵۰۰ مترمربع می باشد.

حداقل تفکیک برای پایانه‌های برون شهری ۴۰۰۰۰ مترمربع می باشد.

سطح اشغال بنا ۲۰ درصد مساحت کل قطعه و تراکم ساختمانی ۵۰ درصد می باشد.

تعداد طبقات ۳ طبقه است.

عرض گذر دسترسی سواره به قطعات تفکیکی در این کاربری شریانی درجه دو با حداقل

عرض ۳۵ متر تعیین می گردد.

۲-۲-۳-۱۳- حوزه صنعتی و کارگاه‌های غیرمزاحم

کارگاه‌های غیرمزاحم با عملکردهای محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری می توانند همانند کاربری‌های

تجاری در حاشیه معابری که در روی نقشه طرح تفصیلی برای استقرار این کاربری مشخص

شده با رعایت ضوابط و استانداردهای سازمان محیط زیست مستقر شوند.

▪ ضوابط تفکیک

حداقل قطعه برای استقرار این کاربری ۵۰۰ مترمربع در مقیاس محله‌ای، ۷۵۰ مترمربع در مقیاس

ناحیه‌ای و ۱۰۰۰ مترمربع در مقیاس شهری است.

حداقل عرض قطعه تفکیکی جهت احداث کارگاه در برگذر اصلی برابر ۱۶ متر تعیین

می گردد.

▪ ضوابط احداث بنا

در پلاک‌های کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر مساحت زیر بنای همکف ۳۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد در همکف و بالای همکف
در پلاک‌های تا ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر مساحت زیر بنای همکف ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد در همکف و بالای همکف
رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در احداث بنا جهت فعالیت‌های گوناگون مجاز در این حوزه الزامی است.

۲-۲-۳-۱۴- ضوابط و مقررات مربوط به بناها و بافت‌های تاریخی

- در شهر جویبار تنها یک اثر تاریخی با ارزش به نام پل رودخانه سیاه رود وجود دارد. در حال حاضر سازمان میراث فرهنگی برای آن حریم تعیین ننموده است.

۲-۲-۴- ضوابط کلی سیما و منظر شهری

بدنه‌ها عناصر عمودی محدود کننده فضا می‌باشند، نحوه ترکیب سطوح عمودی بدنه‌ها، همراه با بازشوها و سایر عوامل موجود در آن، میزان تأثیرگذاری بدنه‌ها را معین خواهد نمود و بر کیفیت فضا تأثیر خواهد داشت. بنابراین توجه به این عامل و وضع ضوابط و مقررات کنترلی در مورد بدنه‌ها تأثیر مستقیمی بر کیفیت فضا خواهد داشت. به منظور وضع مقررات و ضوابط تأثیرگذار بر فضاهای شهری، در ابتدا باید عناصر و اجزای تشکیل دهنده بدنه و نما شناسایی شده و در تدوین ضوابط به این عناصر توجه شود.
تبصره ۵: در صورت مغایرت با ضوابط عمومی طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده ۵ اخذ گردد.

۲-۲-۴-۱- ضوابط و مقررات مربوط به نمای فضاهای شهری

مبانی شکل دهنده، نمای فضاهای شهری که موجب نظم و هماهنگی می‌شوند، بر دو جنبه از ارکان اصلی، اجزاء استوارند.

۱- ارکان اصلی ترکیب نماها

- عناصری که ریتم‌های عمودی را تشکیل می‌دهند، مانند جرزها.

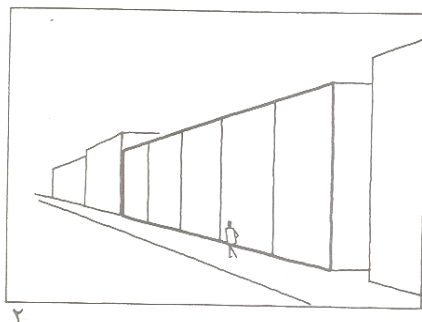
- عناصری که ریتم‌های افقی را تشکیل می‌دهند، مانند لبه‌های افقی بالای مغازه‌ها و طبقات که خطوط نما را ایجاد می‌کنند.
- خط آسمان که هر چند خود به یک معنی خط نما محسوب می‌شود اما به علت اهمیت و نقش اصلی در شکل دادن به نماها به صورت مجزا مطرح می‌گردد.

۲- ارکان فرعی ترکیب نماها

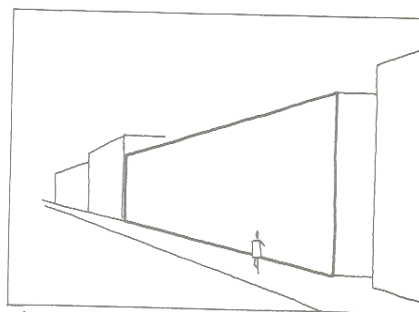
- ورودی‌ها
- پنجره‌ها
- بالکن
- کنسول
- پلکان
- تزئینات
- مصالح

• وسعت نما و ریتم‌های عمودی

نماهای وسیع و طولانی لبه خیابان برای ناظر فاقد تناسب مطلوبند (تصویر شماره ۱) این اشکال می‌تواند با تقسیم نما به چند دهانه برطرف گردد (تصویر شماره ۲).



تصویر شماره ۲

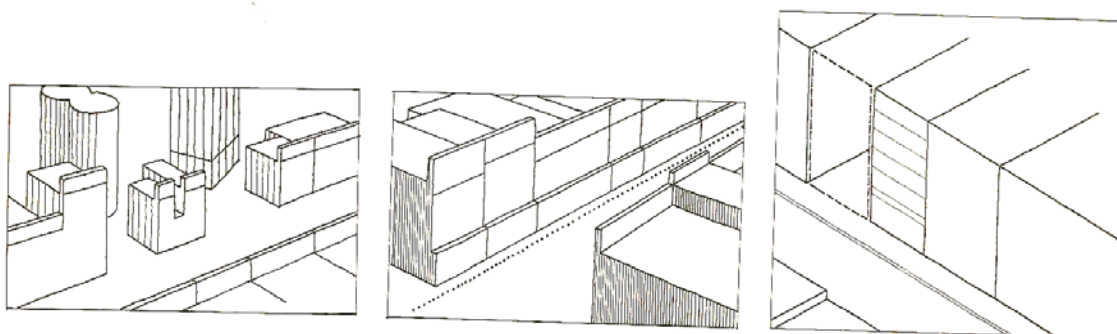


تصویر شماره ۱

• ریتم‌های افقی

پیش‌آمدگی و عقب‌نشینی بناها در مسیر یک خیابان جذابیت بصری فضاها را از بین می‌برد. سیمای خیابانی زمانی می‌تواند جالب باشد که مجموعه پیوسته و مرتبط ساختمان‌ها خط فضای خیابان را تعریف کنند. به عبارت دیگر ترکیب استقرار ساختمان‌های لبه خیابان در خط اصلی مسیر خیابان باشد (تصاویر شماره ۳).

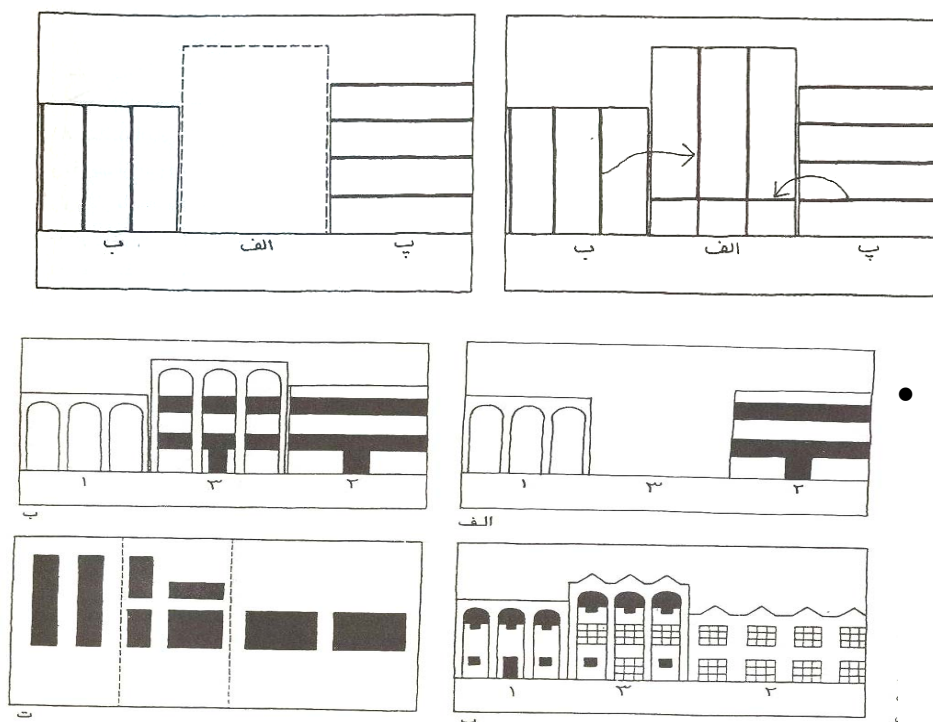
تصاویر شماره ۳



• اصول اتحاد و اتصال بنای جدید با بناهای دو سوی خود

برای مثال چنانکه در سطح «الف» بدنه‌ای قرار باشد شکل بگیرد که در دو سوی آن بدنه‌های «ب» و «پ» با ترکیب‌های مختلف قرار دارند، جهت طراحی بدنه «الف» از ارکان اصلی ترکیب نمای «ب» و «پ» استفاده گردد. اگر وجوه اشتراکی میان ارکان این دو بدنه موجود باشد، ارکان آنها بر بدنه «الف» منتقل می‌شود. اگر دو بدنه «ب» و «پ» وجوه اشتراکی نداشته باشند برخی از ارکان از بدنه «ب» و برخی دیگر از بدنه «پ» به بدنه «الف» می‌بایستی انتقال داده شود (تصویر شماره ۴).

تصویر شماره ۴



ترتیب بدنه خیابان

مغازه‌ها و طبقات باید از خط فضای خیابان (خطوط و سطوح بدنه و کف) پیروی کنند. ترکیب مضرس (دندان‌دار) طبقات فوقانی ترتیب و نظم بدنه را بر هم می‌زند. تداوم اجزاء را مختل می‌کند و آرامش بصری را می‌گیرد.

- ارتباط و مجاورت

ارتباط و مجاورت دو یا چند بنای مجاور هم در خیابان وقتی یک کل هماهنگ را ایجاد می‌کنند که طرح حداقل بر اصول و قواعد زیر توجه کرده است:

- ۱- خطوط و سطوح نمای جدید تقریباً در تراز (همسطح بودن) و ردیف نمای موجود (در صورتی که واجد ارزش شکلی باشد) قرار گیرد.
- ۲- میان اجزاء دو نما از نظر نسبت و تناسب ارتباط برقرار باشد.
- ۳- میان رنگ و بافت مصالح دو نما هماهنگی باشد.

- بدنه مغازه‌ها و طبقه فوقانی

برای جمع شدن و جای گرفتن درهای غلتان و بالا رونده باید تورفتگی‌هایی پیش‌بینی شود که از نظر عرض و عمق مناسب باشد و لطمه‌ای به خط نما و ترکیب تابلوها نزنند.

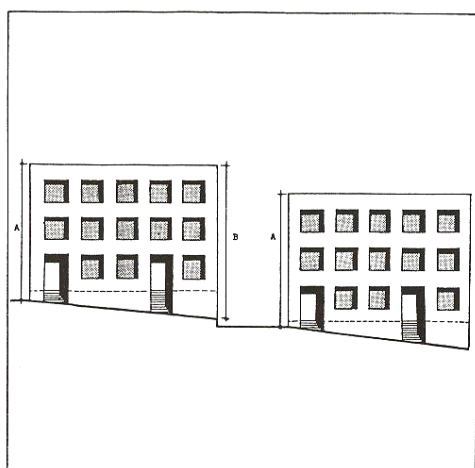
- بلندتر کردن کف مغازه‌ها به اندازه ۲ یا ۳ پله برای گرفتن نور برای زیرزمین نه تنها دسترسی به مغازه را دشوار می‌کند، بلکه از نظر بصری نیز ارتباط ناخوشایندی ایجاد می‌نماید.
- پیش‌آمدگی طبقه دوم که نوعی از تخلفات قضایی به شمار می‌آید، در عین حال ترتیب و تنظیم ردیف بودن بدنه خیابان (Street alignment) را بر هم می‌زند.
- ارتفاع زیاد طبقه اول (ردیف مغازه‌ها) نسبت به طبقه دوم بدنه را نامتناسب می‌نماید.

- خط آسمان

- خط آسمان در جداره‌های همسطح و پیوسته، باید دارای کمترین ناهماهنگی باشد.
- به منظور ایجاد پیوستگی در بناهای موجود در جداره یک مسیر، طراح ملزم به حفظ خط آسمان کلی و غالب به صورت یکی از خطوط افقی نمای خود است.

- استفاده از هرگونه عامل الحاقی که موجبات آشفتگی در خط آسمان یک جداره از مسیر می شود (نظیر آنتن تلویزیون، منابع آب و...) مجاز نیست.
- به منظور کمک به مطلوبیت سیمای بدنه های گذرهای اصلی، به ترتیب الویت خط آسمان (آخرین حدبنا)، حد بالا و پایین پنجره های هر یک از طبقات، حدبالای درب های ورودی و حد بالای دیوار حیاط های مشرف به میداين و گذرها بایستی هم تراز باشد. تدابیر لازم در این خصوص می بایست توسط شهرداری و در زمان تهیه و تایید طرح های معماری بناهای مورد نظر اتخاذ گردد.

تبصره ۱: در گذرهای با شیب بیش از ۲٪ و با عرض ۱۲ متر و بیشتر جهت هم تراز نمودن



خط آسمان، اضافه ارتفاع در طبقه همکف به میزان حداکثر یک متر علاوه بر ارتفاع مجاز با نظر شهرداری بلامانع است. بدین ترتیب شکستگی خط آسمان تنها در فواصل بین گذرها اتفاق خواهد افتاد. (تصویر شماره ۵).

تبصره ۲: در هر صورت اختلاف خط آسمان در بناهای همجوار و قسمت های مختلف یک بنا بایستی کمتر از نیم متر باشد.

- اضافه ارتفاع دست انداز بام جهت هم تراز نمودن خط آسمان بنا با خط آسمان بناهای همجوار بلامانع است و جزء حداکثر ارتفاع مجاز تلقی نخواهد شد. حداکثر ارتفاع مجاز دست انداز ۰/۷ متر می باشد.
- لبه بام پلکان هایی (خریشته) که در مجاورت گذر یا فضای آزاد قطعات مالکیت اجرا می شود بایستی هم تراز خط آسمان بنا باشد و از آن مرتفع تر اجرا نگردد. برای این منظور خریشته می تواند به صورت شیب دار اجرا گردد.

- بازشوها

- بنابه شرایط اقلیمی، اندازه بازشوهای به کار رفته در نما باید در حد متوسط باشد تا ضمن تأمین شرایط مناسب برای کوران هوا، حداقل تبادل گرمایی را بین فضای داخلی و خارجی ایجاد کند.

- تناسبات بین طول و عرض بازشوها باید به گونه‌ای باشد که اشکال آنها واجد خصوصیت کشیدگی باشد.
- در بدنه‌های مجاور، خطوط افقی اصلی بازشوها باید موجد خصوصیت پیوستگی و تداوم در فضا باشند.
- حداکثر انحراف بین خطوط مذکور باید به گونه‌ای باشد که تضاد ناگهانی در خطوط نما ایجاد نشود (مگر در ابنیه خاص) و تغییرات خطوط واجد یک ریتم هماهنگ باشد.

- بالکن

- در این اقلیم به منظور تأمین شرایط مناسب برای کوران هوا، با بالکن و ایوان توجه خاصی شده است.
- به منظور ایجاد هماهنگی و پیوستگی در جداره‌های متصل و متداوم، توجه به نوع بالکن (فرو رفته یا پیش آمده) الزامی است. بر این اساس باید بین نوع بالکن‌های به کار رفته در جداره‌های متصل هماهنگی وجود داشته باشد.
 - ابعاد بالکن‌های پیش آمده در نما، باید به گونه‌ای باشد که بتواند سایبان مناسبی نیز برای مسیرهای متصل به جداره خود فراهم نماید.

- کنسول

- در صورت تکرار و تداوم کنسول در بدنه‌ها، توجه به ریتم و هماهنگی بین این احجام ضروری است.
- در صورت وجود کنسول در جداره یک بنا، این احجام باید به گونه‌ای تعیین شوند که سایبان مناسبی نیز برای مسیر متصل به جداره خود ایجاد نمایند.
- حداقل ارتفاع این احجام نسبت به کف مسیر باید $3/50$ متر باشد.

- پلکان

- تجاوز پلکان و ورودی بناها به داخل حریم پیاده رو ممنوع است.
- در صورتی که رامپ یا پلکان بناهای موجود به ناچار از قرارگیری در حریم پیاده-روست جهت ورود و استفاده از پلکان در امتداد بنا و نه عمود بر آن باشد.

- قرار گرفتن پلکان در عمق و پیش‌بینی سایبان توصیه می‌شود.
- قرار دادن تک پله یا اختلاف سطح ناگهانی در طول پیاده‌رو ممنوع است.

- تزئینات

- تزئینات به کار رفته در نما باید به گونه‌ای باشد که ضمن همسان‌سازی بین آنها، باعث اغتشاش در بدنه نیز نگردند.

- انعکاس

- ساختمان‌هایی که بدنه آنها منعکس کننده (برای مثال بدنه یکپارچه شیشه‌ای) بناها و فضاها و عناصر پیرامون میدان یا خیابان است. از کیفیت فضایی می‌کاهد، تناسب را برهم می‌زند و حد و مرز فضای میدان و یا قسمتی از خیابان را مخدوش می‌کند. چون مهمترین اصلی که به فضا جلوه مطلوب می‌دهد، درست محصور شده آن است لذا توصیه می‌شود که به ویژه در لبه میدان‌ها انتخاب مصالح به گونه‌ای باشد که محیط کالبدی پیرامون را یکپارچه منعکس نکند.

- عناصر الحاقی

- نصب عناصر الحاقی نظیر کانال کولر و سیم‌کشی در نماها به هیچ وجه مجاز نمی‌باشد.
- تابلوها و عناصر نظیر آن در بناهای تجاری باید در ارتفاع مناسب نصب شده و واجد پیوستگی و هماهنگی باشند.
- در بدنه‌های تجاری، پیش‌بینی و تعبیه سایبان به عنوان یک عامل الحاقی نما، الزامی است.
- سایبان‌های تعبیه شده از نظر ارتفاع باید واجد هماهنگی و ریتم باشند.
- محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری و خدماتی بایستی در طرح معماری بنا پیش‌بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در معماری بنا پیش‌بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محل‌های پیش‌بینی شده در طرح معماری که به تایید شهرداری رسیده است مجاز می‌باشد.

- نصب تابلو اعلانات و نوشته‌ها و نقاشی‌های تبلیغاتی در بدنه‌های جانبی بناها مجاز نمی‌باشد، مواردی که راسا توسط شهرداری انجام می‌شود.
- نصب تابلوهای راهنما به جز تابلوهای راهنمایی گذرها و رانندگی که براساس معیارها و ضوابط مربوطه نصب می‌گردند در حریم خیابان‌ها مجاز نمی‌باشد.
- تابلوهای راهنما و اطلاعاتی برای افزایش اطلاع شهروندان و توریست‌ها در نقاط مکث و تقاطع‌ها قرار داده شود.
- توصیه می‌شود بناهای شاخص و تاریخی در طول شب نورپردازی و مشخص شوند.

همانطور که ذکر شد، جداره‌ها عناصر محدودکننده و سازنده فضاها و مسیرها هستند. بین فضا و عناصر سازنده آن رابطه متقابلی وجود دارد. خصلت هر فضا و مسیر بر عناصر و عملکردهای آن تأثیر می‌گذارد و خصوصیات عناصر سازنده هر فضا باید مورد خصلت و ویژگی خاص آن فضا باشند. جداره‌ها به عنوان یکی از عوامل اصلی تشکیل دهنده فضا در این تعامل نقش مهمی دارند.

- رنگ و مصالح

- بنا به شرایط اقلیمی استفاده از مصالح ساختمانی با ظرفیت حرارتی زیاد و رنگ تیره در نما توصیه می‌شود.
- کلیه سطوح مشرف به گذرها و سطوح خارجی و داخلی بناهایی که از گذرهای عمومی قابل رویت است باید با مصالح مناسب و با نظر شهرداری نماسازی شود.
- رنگ و مصالح و نازک کاری و پرداخت نهایی بنا باید با توجه و هماهنگی و مرتبط با ترکیب بنا صورت گیرد. برای مثال به کاربرد رنگ و مصالح مختلف در ترکیب ورودی‌ها، پنجره‌ها و امتداد افقی خطوط مجاور به تاکید بصری این عناصر در مجموعه نما منجر می‌شود.
- جنس سطوح مشرف به گذرهای عمومی قطعه مالکیت باید با مصالح بکار رفته در نمای ساختمان آن یکسان باشد.
- دست انداز بام نمی‌تواند به صورت نرده باشد، بلکه بایستی با مصالح بکار رفته در نمای بنا باشد.

- جهت ایجاد حصار فضاهای آزاد قطعات مالکیت و همچنین سقف ورودی‌ها استفاده از مصالح و روش‌های ساختمانی نامطلوب به تشخیص شهرداری مجاز نیست و مصالح مورد استفاده برای موارد فوق باید حتی‌المقدور از نوع مصالح بکار رفته در نمای بنا باشد.
- صدور پایان ساخت توسط شهرداری منوط به اتمام نماکاری بنا در کلیه قسمت‌های قابل رویت از گذرهای عمومی و قسمت‌های قابل رویت از فضای آزاد مالکیت‌های همجوار است.
- فضای آزاد بناهای عمومی بایستی با استفاده از نرده، گیاه و غیره به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور، فضاهای مزبور غیرقابل رویت نباشد.
- بر این اساس در تنظیم ضوابط برای جداره‌ها و نما، یک سری ضوابط خاص در ارتباط با نوع مسیرها وضع می‌شود، تا بدین وسیله بتوان هویت و خصلت هر مسیر را تقویت نمود.

- مسیرها

مسیرها یکی از عناصر اصلی و زیربنایی‌ترین عنصر در ساختار ذهنی از یک شهر هستند. آنها در ذهن شهروندان به صورت خطوطی ظاهر می‌شوند که ارتباط و اتصال نقاط مختلف شهر را میسر می‌سازند. به عبارتی مسیرها در عینیت به صورت انواع خیابان‌ها، کوچه‌ها و بن‌بست‌ها و بزرگراه‌ها و پیاده‌راه‌ها خود را نشان می‌دهند.

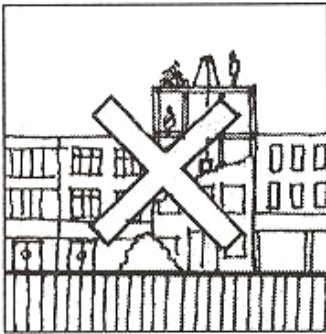
الف) ضوابط بدنه‌ها و جداره‌ها در خیابان محلی و کوچه

- طول جداره‌های هم‌باد در حاشیه خیابان محلی نباید از ۱۰ متر کمتر و از ۵۰ متر بیشتر باشد.
- خط بام ساختمان‌های مجاور یکدیگر در حاشیه خیابان محلی باید هم‌باد بوده، فاصله شکستگی‌های لازم در نما یا حجم از هر طرف ساختمان ۲ متر باشد.
- در نوسازی دانه‌ها، رعایت هماهنگی نماهای جدید با زمینه کالبدی و روحیه خیابان محلی، الزامی است.

- امکان رویت و کنترل مسیر در فواصل حداقل ۳۰ متری (در خیابان محلی) و ۱۰ متری (در کوچه‌ها) در طول شبانه روز باید وجود داشته باشد.
- استفاده از فرم‌های نامتجانس در بام یا پیشانی ساختمان‌ها مجاز نمی‌باشد.
- بخش‌های عقب نشسته در بدنه مسیر باید از روزنه‌ها قابل دید باشد.
- از سطوح پر و بدون روزن با طول بیش از ۲۰ متر اجتناب شود.
- کلیه الحاقات نما به جز مواردی که صریحاً ذکر شده است باید حذف شود.
- جنس نمای ساختمان‌های نوساز بایستی همجنس مصالح نمای غالب بن بست یا کوچه باشد.
- نازک کاری نماهای دو ساختمان مجاور بایستی کاملاً هم باد اجرا شوند.
- در صورت نیاز به شکست اضطراری این شکست می‌بایستی از محل درز انقطاع ساختمان‌ها حداقل یک متر فاصله داشته باشد.

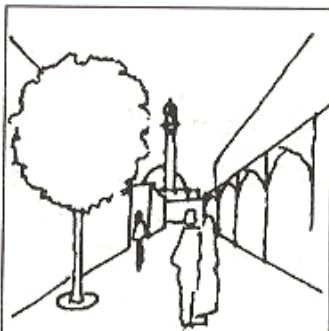
ب) ضوابط بدنه‌ها و جداره‌ها در مسیرهای اصلی و عبوری

- حفظ تداوم بدنه‌ها در حاشیه خیابان عبوری الزامی نمی‌باشد.
- احجام و بدنه‌های حاشیه مسیرهای عبوری بایستی درشت بافت و با جزئیات کم طراحی گردد.



- وجود دیوارهای بسته یکنواخت با طول بیش از ۵۰ متر مجاز نمی‌باشد.
- عملیات ساختمانی نیمه کاره در بدنه مسیرها نمی‌تواند بیش از یکسال معلق بماند.
- از متروک ماندن واحدهای تجاری مجاور خیابان برای مدت بیش از دو سال جلوگیری به عمل آید.

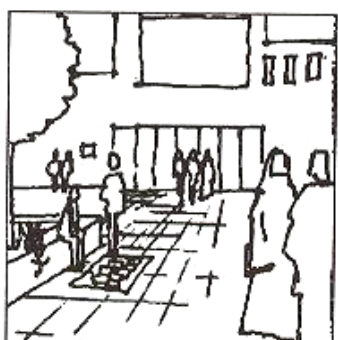
- بدنه کاربری‌هایی مانند کافه‌های خیابانی که نیاز به قرار دادن مبلمان موقت دارند، در جداره طبقه همکف عقب‌نشینی نمایند.
- فضاهای عقب نشسته یا بلا تکلیف با قرار دادن عناصری مانند درخت با مبلمان شهری تعریف شود.



- استفاده از مصالح بومی و رایج محلی برای حفظ هویت و وحدت خیابان در ساخت بناهای جداره توصیه می‌شود.
- توصیه می‌شود احداث پارکینگ طبقاتی در خیابان‌های شهری پرتردد، در لایه دوم در نظر گرفته شود.

ج) ضوابط پیاده‌راه‌ها

- محورهایی که ارزش‌های تاریخی، معماری، شهری دارند به شرطی که در ساختار شبکه سواره اصلی و عبوری شهر نقش عمده‌ای نداشته باشند به پیاده‌راه تبدیل شوند.



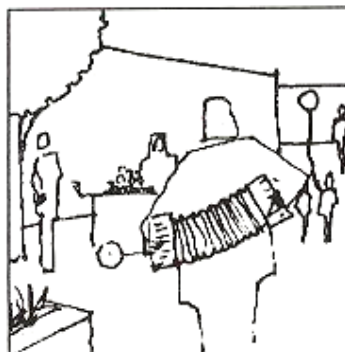
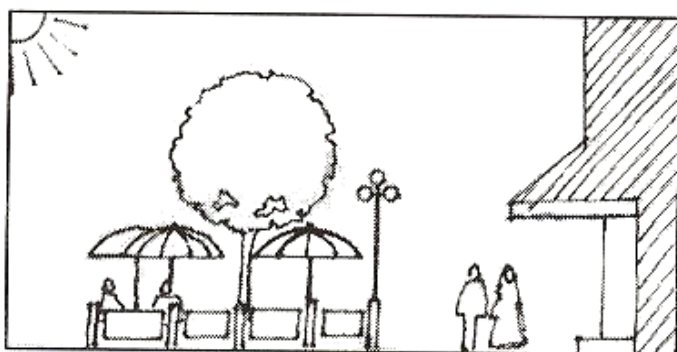
- پیش‌بینی فعالیت‌ها و کاربری‌هایی که مشوق حضور، مکث، تعامل و فعالیت افراد پیاده باشند (خرده‌فروشی‌ها، سینماها، تئاترها، فعالیت‌های خودجوش مردمی، نمایشگاه‌های خیابانی، دست‌فروشی و...) در پیاده‌راه الزامی است.

- فضای مقابل کاربری‌هایی که دارای سرریز کالا و فعالیت هستند (رستوران، تریا و...) می‌بایست برای انجام فعالیت و یا عرضه کالا، تجهیز شود.

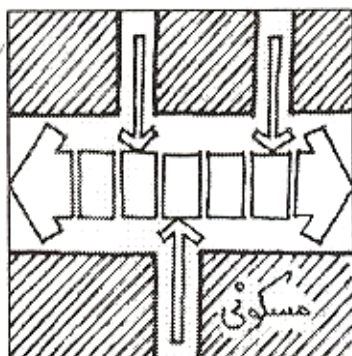


- امکان تجهیز فضای پیاده‌راه برای انجام فعالیت‌های موسمی (مراسم مذهبی، ملی، نمایشگاه‌های موقت، خیابانی و...) می‌بایست وجود داشته باشد.

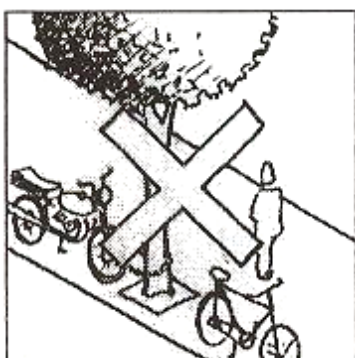
- بسترهای فضایی لازم برای حضور دوره‌گردها و دستفروش‌ها، باید فراهم گردد.



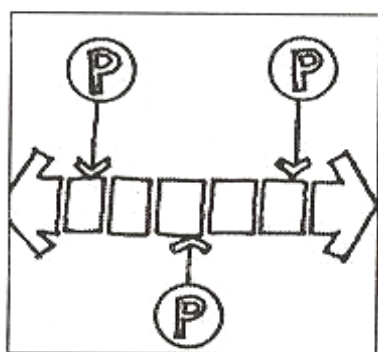
- اتصال کوچه‌های مسکونی به پیاده‌راه به صورت پیاده مجاز است سواره این کوچه‌ها بایستی از بن دیگر آن انجام پذیرد.



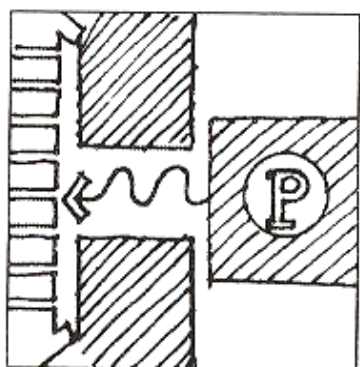
- حرکت و توقف هر گونه موتورسیکلت به داخل محدوده پیاده راه ممنوع است.

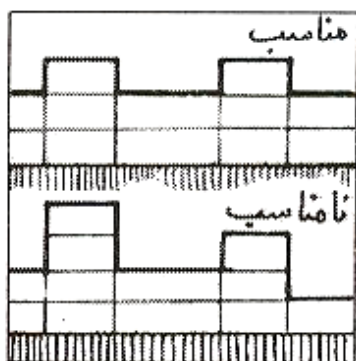


- تامین پارکینگ برای کارکنان، ساکنان، کسبه و مراجعین به پیاده راه الزامی است.

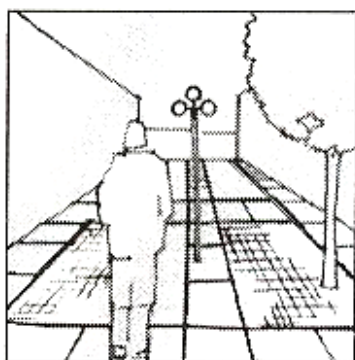


- پارکینگ‌ها می‌بایست در لایه سوم نسبت به پیاده راه قرار گیرند.

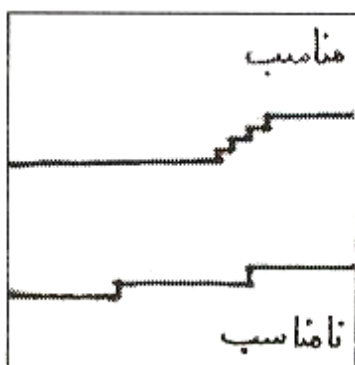




- برای جلوگیری از مخدوش شدن خط آسمان و حس محصوریت فضا، اختلاف ارتفاع بیش از یک طبقه بین اجزاء جداره مجاز نمی باشد.

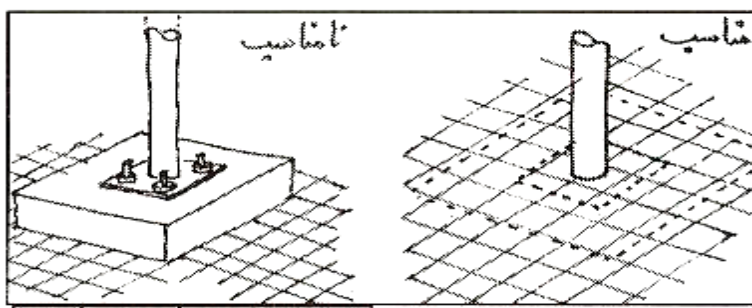


- کف سازی به گونه ای باشد که سطح یکپارچه ای در کل عرض مسیر بوجود بیاید.

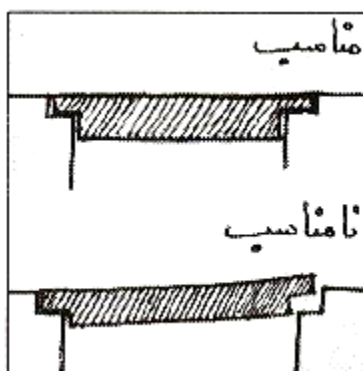


- از ایجاد تک پله در سطح پیاده راه می بایست اجتناب شود.

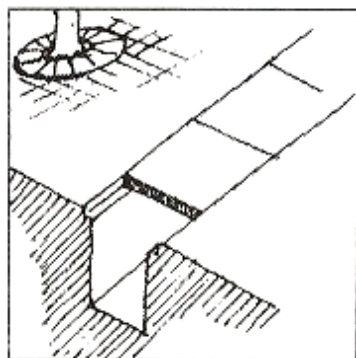
- پوشش کف پیاده راه می بایست غیر لغزنده، غیر قابل جابجایی و بادوام و درعین حال به راحتی قابل تعمیر باشد.



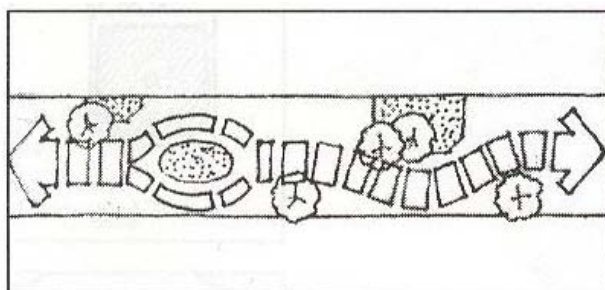
- در نصب قطعات کف پوش (انواع خشکه چینی) و اجزاء دیگر الحاقی به کف (دریچه‌های تاسیساتی و...) کیفیت اجزاء باید طوری باشد که هیچکدام از قطعات لق نباشد.



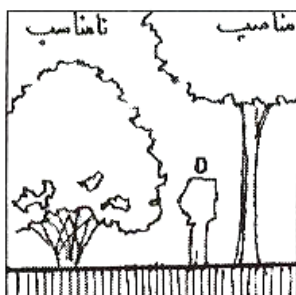
- کلیه جوی‌های روباز در پیاده‌راه و مبادی ورودی آن می‌بایست سرپوشیده شوند.



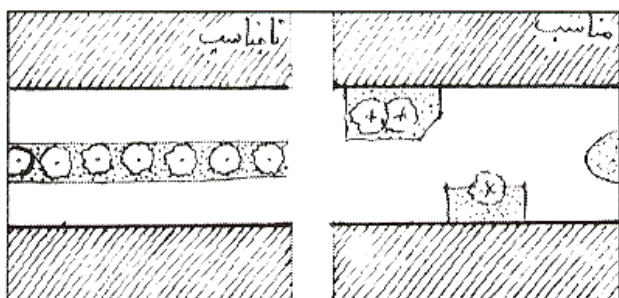
- پوشش گیاهی نباید امکان تردد راحت، مکث، فعالیت تعامل عابرین پیاده را خدشه دار نماید.



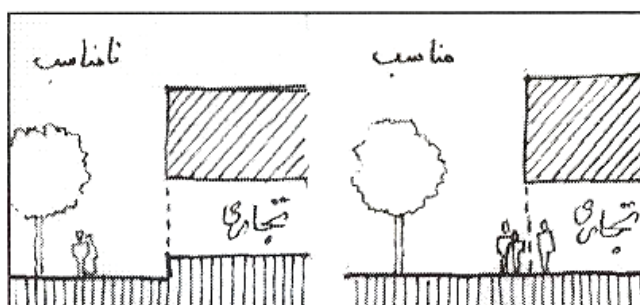
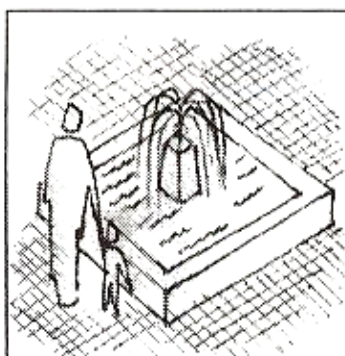
- استفاده از پوشش گیاهی در دو حالت درخت و گیاهان تزئینی مجاز می‌باشد به شرط آنکه درخت مانع بصری برای فضای پیاده راه نباشد.



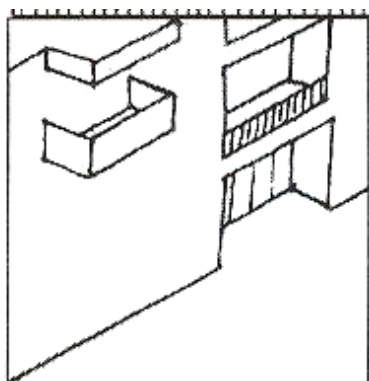
- استفاده از باغچه‌های سراسری نواری که عرض پیاده راه را به دو و یا چند بخش تقسیم کند مجاز نمی‌باشد.



- استفاده از آب نما بلامانع است مشروط بر آنکه ابعاد آن از ۴ متر بیشتر نباشد.



- بهتر است کف مغازه‌ها همسطح پیاده راه باشد.



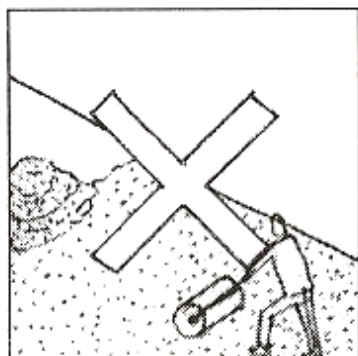
- ایجاد تخلخل حجمی در بدنه پیاده راه (بالکن پیش یا فرو رفته، عقب‌نشینی طبقات فوقانی، ایجاد رواق جلوی جداره و...) تشویق شود.

• کف

کف سطحی است عموماً افقی و محدوده‌ای از فضای شهری که محصور در بدنه‌ها است. ارتباطی که بین کف فضاهای مختلف یک مجموعه وجود دارد تاثیر بسزایی بر شخیصت کل مجموعه فضاها دارد.

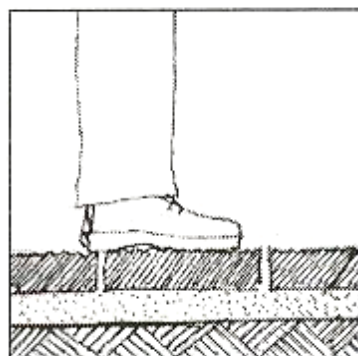
کف به تنهایی نیز می‌تواند تعریف کننده یک فضا باشد، فرم، رنگ، شکل و بافت سطح کف، تغییر بافت یا تغییر جنس کف، تعیین کننده شدت تعریف حدود یک فضا توسط آن سطح و شدت ایجاد یک زمینه بصری در مقابل سایر عناصر در فضا برای اینکه بتواند دیده شود می‌باشد.

- خط کف اگر به صورت یک راستای مستقیم و یا راستایی با قانونمندی مشخص باشد، عاملی در هماهنگی نمای بناها با یکدیگر خواهد بود.
- خط کف در بدنه‌های مسکونی و تجاری باید دارای راستایی پیوسته باشد.
- هرگونه شکستگی و عدم پیوستگی در خط زمین در بدنه‌های دارای شکستگی مجاز نمی‌باشد.
- ارتفاع، جنس و رنگ مصالح به کار رفته در خط کف، باید موجب پیوستگی مسیر باشد.

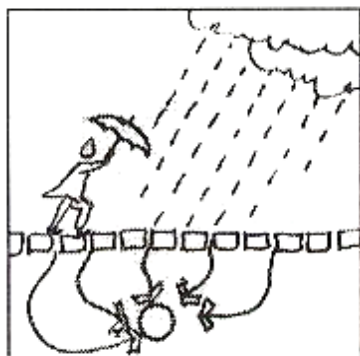


- در بدنه‌های ممتد و طولانی، ایجاد شکستگی و ریتم در خط کف، تأثیر بصری مطلوبی در کوتاه نمودن مسیر خواهد داشت، بر این اساس در بدنه‌های ممتد به کارگیری ریتم و شکستگی در خط کف توصیه می‌شود.

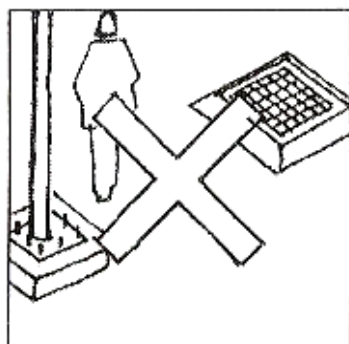
- استفاده از آسفالت و بتن درجا در کف پیاده‌رو مجاز نیست.



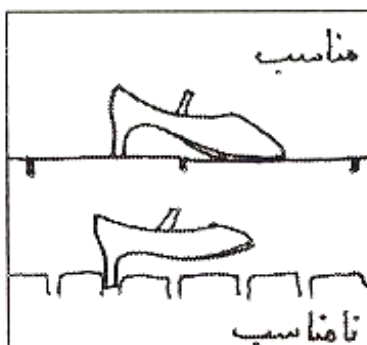
- بافت مصالح کف پیاده‌رو می‌بایست کاملاً غیر لغزنده باشد.



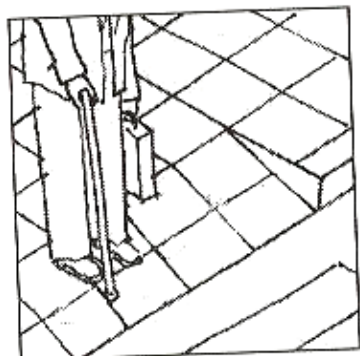
- کف پیاده می بایست به خوبی از نظر آب های سطحی و زیر سطحی زهکشی شود و شیب بندی مناسب داشته باشد.



- درچه های کانال های زیرزمینی تاسیسات شهری می بایست کاملاً هم تراز کف (چه در سواره رو و چه در پیاده رو) باشند.

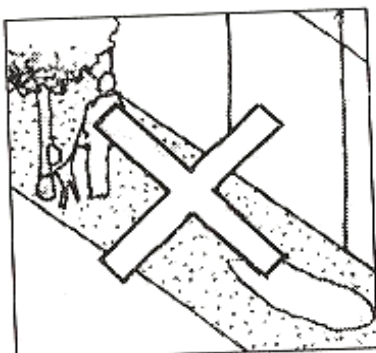


- در پوش درچه های تاسیسات شهری و کف سازی نمی بایست مزاحم حرکت گروه های پیاده (بانوان، معلولین و...) باشد.

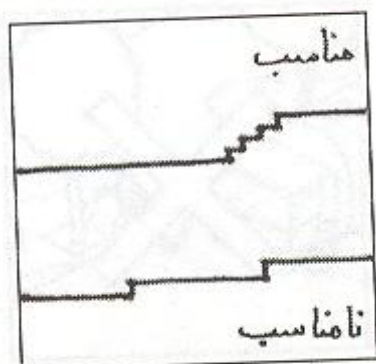


- اختلاف سطح پیاده رو و سواره رو در محل گذر عرض پیاده با تعبیه رامپ حل شود.

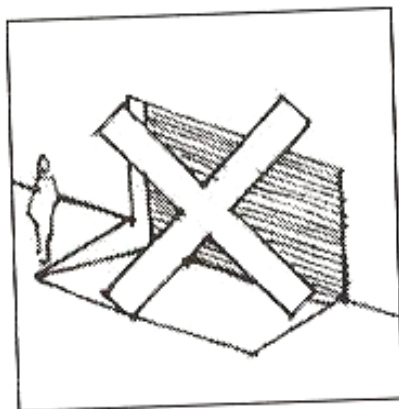
- پوشش کف پیاده‌رو می‌بایست به گونه‌ای باشد که بازسازی آن پس از انجام تعمیرات، به سهولت و سرعت ممکن باشد.



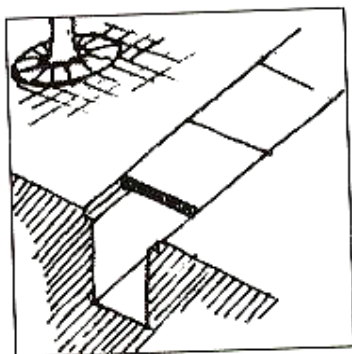
- قرار دادن تک پله یا اختلاف سطح ناگهانی در طول پیاده‌رو ممنوع است.

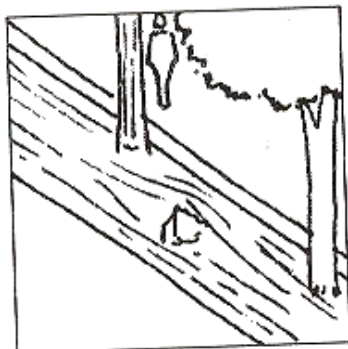


- رامپ ورودی پارکینگ بناها به هیچ عنوان نمی‌بایست وارد محدوده پیاده‌رو شده و به حریم آن تجاوز کند.

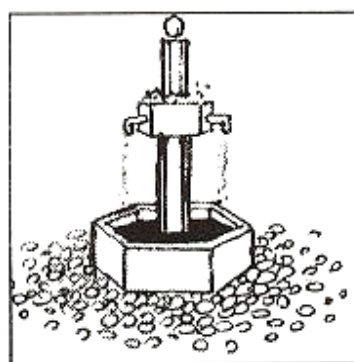


- در خیابان‌های جدید قرارداد جوی سر باز ممنوع است. در خیابان‌های موجود جوی آب سرپوشیده شود.





- تنها در نقاطی وجود جوی سر باز مجاز است که آب جاری مداوم داشته باشد.



- برای رامپ‌ها و پیرامون عناصر مربوط به آب (آبخوری، آبنما و...) از مصالح ریزتر از بقیه قسمت‌های پیاده‌رو استفاده شود.

• مبلمان شهری

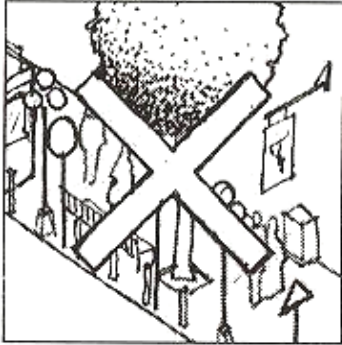
مجموع عناصر و تجهیزاتی از قبیل نیمکت، ظرف زباله، چراغ روشنایی، آبخوری، گلدان که در معابر شهری، پیاده‌راه‌ها و بلوارها نصب می‌گردند، مبلمان شهری نامیده می‌شوند.

عناصر مبلمان شهری به سر زندگی فضاهای شهری کمک نموده و بستری برای وقوع رفتارهای اجتماعی متفاوت و مطلوب شهروندان را فراهم می‌نماید.

مبلمان شهری در یک تقسیم‌بندی کلی واجد خصوصیات زیر می‌باشند:

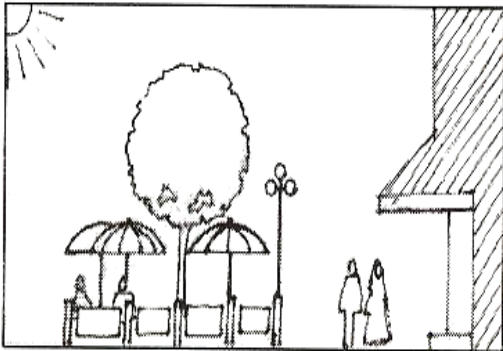
- اندازه یا ابعاد مبلمان که نمایانگر میزان اشغال فضا توسط آن می‌باشد.
- مصالح یا مواد سازنده مبلمان، نوع و جنس و رنگ آنها.
- رنگ و پوشش: نحوه استتار و حفاظت مصالح از آسیب‌های محیطی و رنگ آن.
- شکل: حدود قابل رویت از مبلمان، دور ظاهری مبلمان که قابل رویت باشد.
- بافت: میزان تخلخل، ناهمواری و یا صاف بودن سطح مبلمان و یا پوشش آن.
- تناسب: نسبت ارتفاع به عرض و طول مبلمان، همچنین نسبت عرض به طول آن.

- ساختار: شناخت استخوانبندی اصلی و محورهای عمده در شکل مبلمان.
- اتصالات: نحوه اتصال قطعات مختلف یک مبلمان به یکدیگر.

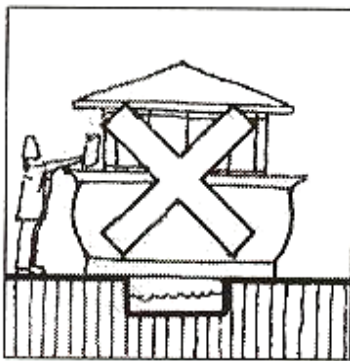


ضوابط مبلمان شهری به صورت زیر است:

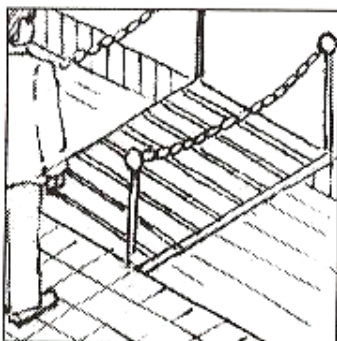
- انباشتگی علایم، مبلمان شهری، عناصر تاسیسات شهری و مانند آن نمی‌بایست باعث ازدحام و اغتشاش چهره خیابان شود.



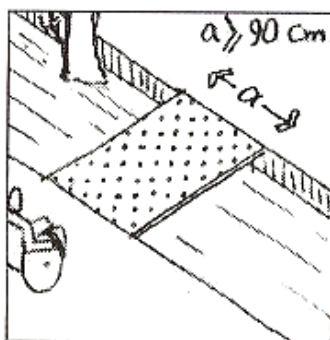
- استفاده از مبلمان موقت (میز و صندلی کافه‌های خیابانی و...) آن در سطح پیاده‌رو، به شرط عدم ایجاد سد معبر پیاده مجاز است.



- قرارگیری باجه‌ها و کیوسک‌ها روی جوی‌های آب ممنوع است.



- ساخت پل با سطوح لغزنده ممنوع است.

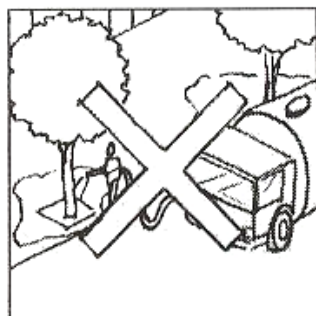


- حداقل عرض پل ارتباطی روی جوی‌ها و مانند آن برای حرکت معلولین و پیاده ۹۰ سانتی‌متر است.
- تسهیلات ضروری (آبخوری، سطل زباله، سرویس بهداشتی، تلفن همگانی و...) در امتداد پیاده‌رو قرار داده شود.

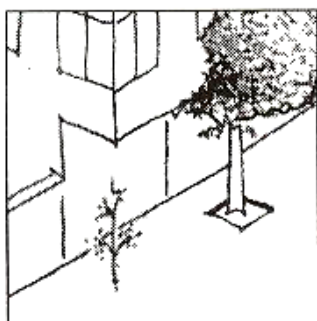
• پوشش گیاهی

پوشش گیاهی مجموعه‌ای است از عناصر سبز مختلف که می‌توان در فضای شهری پرورش داده و نگهداری نمود. این عناصر سبز عبارتند از:

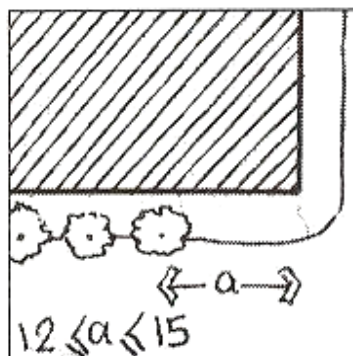
- الف) درختان و بوته‌ها: که اندازه تراکم شاخ و برگ و شکل آنها از عوامل موثر بر انتخاب این عناصر در فضای سبز است.
- ب) گل‌ها: که با آرایش آنها می‌توان به تنوع فضای شهری افزود. همچنین می‌توان آنها را در ترکیب با درختان و بوته‌ها و روی چمن‌ها به رخ کشید.
- پ) گیاهان خزانده و بالا رونده: از این گیاهان در پوشاندن دیوارها یا نمای ساختمان‌ها و یا پوشاندن داربست‌ها و آلاچیق‌ها استفاده می‌شود.



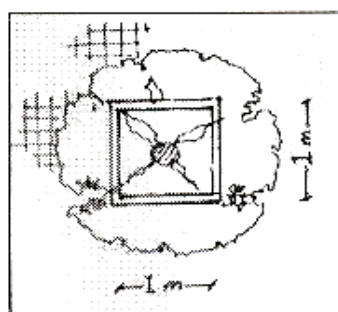
- ج) پرچین‌ها: حصارهایی سبز برای محافظت یا تفکیک یا تعیین حدود
- ح) چمن: رایج‌ترین نوع فضای سبز در محیط شهری باشد. آبیاری و نگهداری و مراقبت از درختان و پوشش گیاهی می‌بایست به سهولت و بدون ایجاد مزاحمت ممکن باشد.



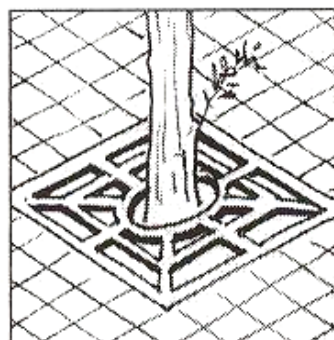
- در انتخاب و استقرار پوشش گیاهی می‌بایستی تغییرات فصلی و رشد تدریجی گیاه و یا درخت در نظر گرفته شود.



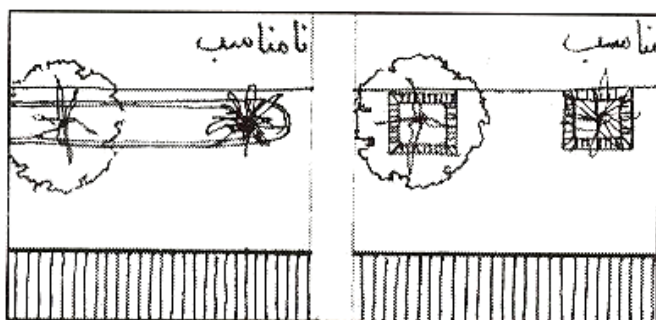
- فاصله درختان از تقاطع‌ها و نبش‌های خیابان می‌بایست بین ۱۲ تا ۱۵ متر باشد.



- در صورت کاشت درخت، در پوشش کف، از مصالح قابل نفوذ آب به شعاع یک متری آن استفاده شود (مانند شن که آب و هوا را به ریشه می‌رساند).



- سطح چاله درختان می‌بایست به وسیله شبکه‌هایی از جنس فلز، آجر یا سنگفرش هم تراز پیاده‌رو شود.



- از ایجاد باغچه‌های نواری در پیاده‌رو اجتناب شود.

• ضوابط و مقررات مربوط به تعمیر و مرمت بناها و حذف الحاقات از روی آنها

- هرگونه اقدام به تعمیر یا مرمت بناهای واقع در محدوده بایستی با هماهنگی طرح‌های مصوب صورت گیرد.
- بهترین موقع برای تعمیر و مرمت بناها زمان اصلاح و تعریض معابر می‌باشد.
- مرمت و تعمیر بنا منوط به اخذ مجوز مربوطه از شهرداری است.
- در تعمیر و مرمت بناها توجه به نماسازی اهمیت ویژه‌ای دارد.
- مالکین ساختمان‌ها موظفند الحاقات نامناسب و ناهماهنگ با بافت شهر را از روی بدنه ساختمان‌ها حذف نمایند.
- کلیه الحاقات اضافی بنا (کانال، کولر، سیم‌کشی و...) بایستی به داخل بنا برده شود.
- در صورتی که کولر در فضای مسقف مانند بالکن قرار گیرد لازم است با استفاده از پوشش ظاهری مناسبی از دید مخفی گردد.
- شهرداری موظف است جرایم خاصی برای بناهایی که الحاقات نامناسب دارند مشخص نماید.

۲-۲-۵ - ضوابط و مقررات شبکه معابر و عبور و مرور (ضوابط ترافیکی)

۲-۲-۵-۱ - مقررات گذر بندی

- در مورد معابر و گذرگاه‌های شهری که عرض و مشخصات فنی آنها در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نگردیده است ضوابط ذیل لازم الاجرا می‌باشد:
- عرض معابر و گذرگاه‌هایی که در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نشده و یا بعداً بدلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می‌گردند تا عرض ۱۲ متر بصورت بن بست یا بن باز از جدول ۴-۲۲۲ محاسبه می‌گردد:

جدول شماره ۴-۲۲۲: حداقل عرض بر اساس طول دسترسی

نوع گذر	عرض گذر			
	۱۲	۱۰	۸	۶
بن بست	۲۰۰-۳۰۰	۱۰۰-۲۰۰	۵۰-۱۰۰	۰-۵۰
	۱۰۰-۲۰۰	۵۰-۱۰۰	۲۰-۵۰	۰-۲۰
بن باز	۲۰۰-۳۵۰	۱۰۰-۲۰۰	۰-۱۰۰	-
	۱۰۰-۳۰۰	۵۰-۱۰۰	۰-۵۰	-

تبصره ۱: معابری که در مناطق ساخته شده قرار دارند ولی در شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی عرض آنها مشخص نشده است، در صورت صدور پروانه مطابق ضوابط قبلی، عرض اعلام شده در پروانه صادره ملاک عمل خواهد بود. در غیر اینصورت عرض گذر بر اساس کوچه از جدول ۴-۲۲۲ تعیین می گردد.

تبصره ۲: منظور از بافت ساخته شده یعنی کوچه‌ای که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا با مجوز صورت گرفته باشد و منظور از بافت خالی تفکیکی‌های جدید و یا کوچه‌های جدید الاحداث که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می گردد.

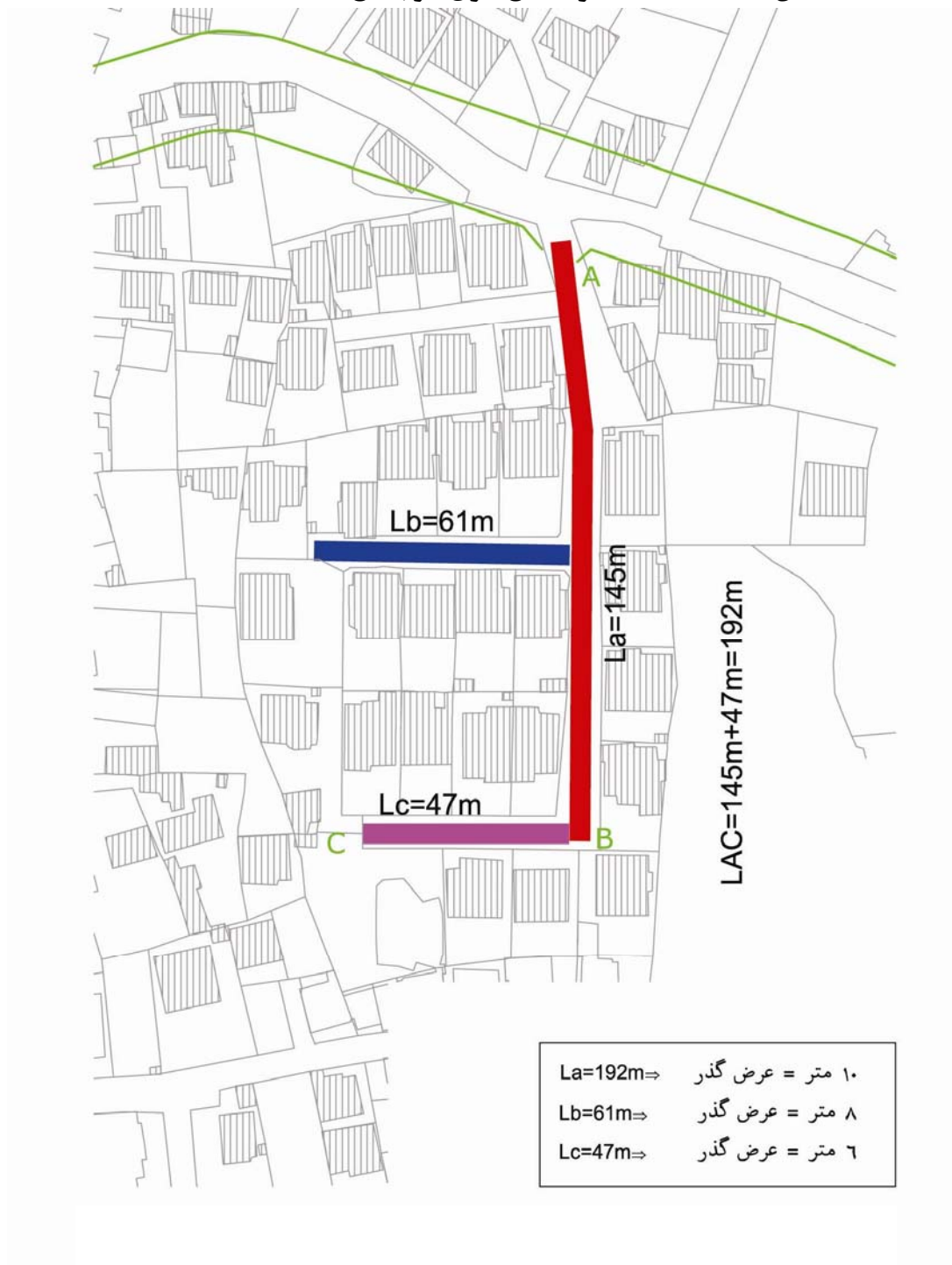
تبصره ۳: مطابق جدول فوق اگر عرض مورد نیاز بیش از ۱۲ متر باشد نقشه تفکیکی یا پلان مسیر باید به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

- طول گذرگاه برای محاسبه عرض برابر فاصله حداقل بین انتهای کوچه تا یک تقاطع با

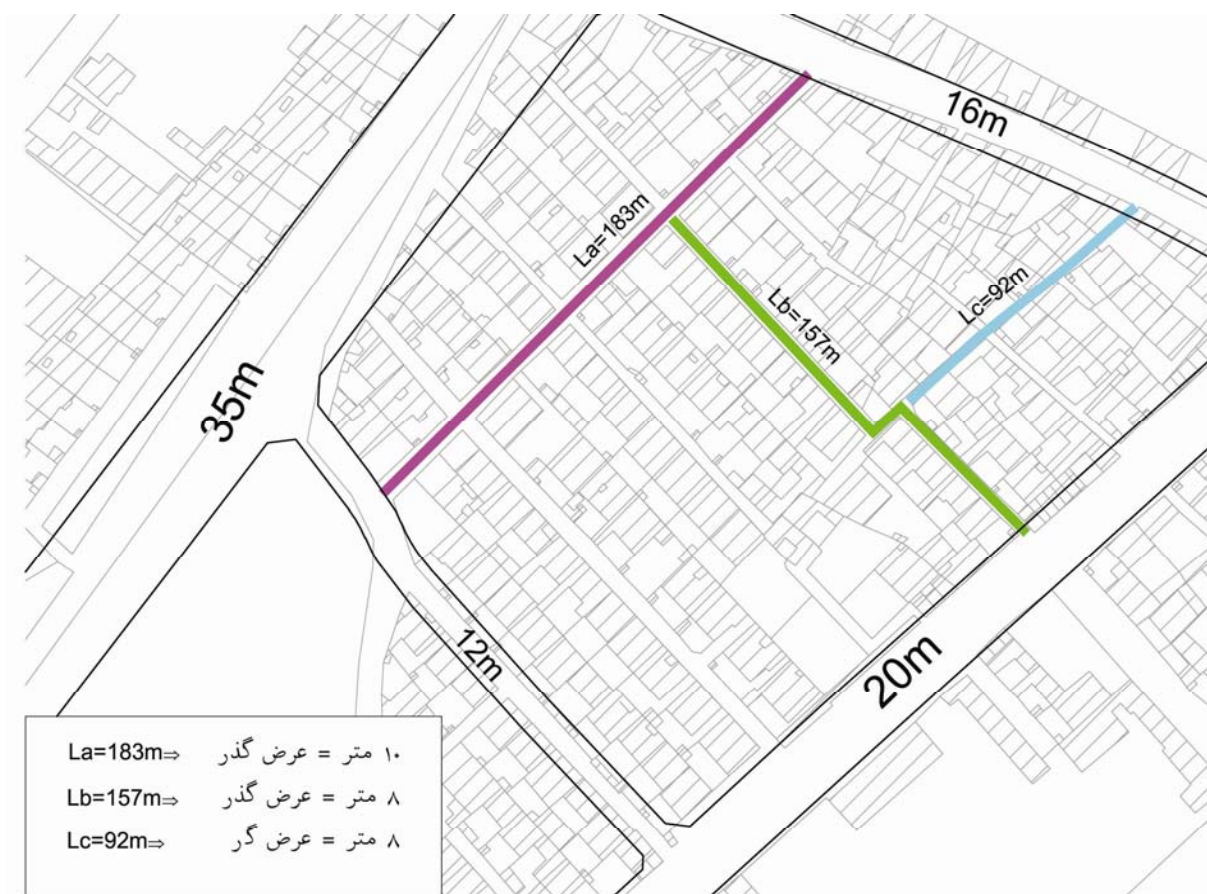
عرض گذر بیشتر می باشد شکل شماره ۱ و ۲-۲۲۲ نحوه محاسبه طول کوچه را نشان می دهد.

تبصره ۵: اگر کوچه ای منشعب از کوچه دیگر باشد برای تعیین عرض قسمت دوم فقط طول کوچه انشعابی ملاک محاسبه بوده ولی برای تعیین عرض کوچه اول طول کل (طول کوچه اول + کوچه دوم) ملاک عمل می باشد.

شکل شماره ۱-۲۲۲: نحوه تعیین طول کوچه بن بست (بافت ساخته شده)



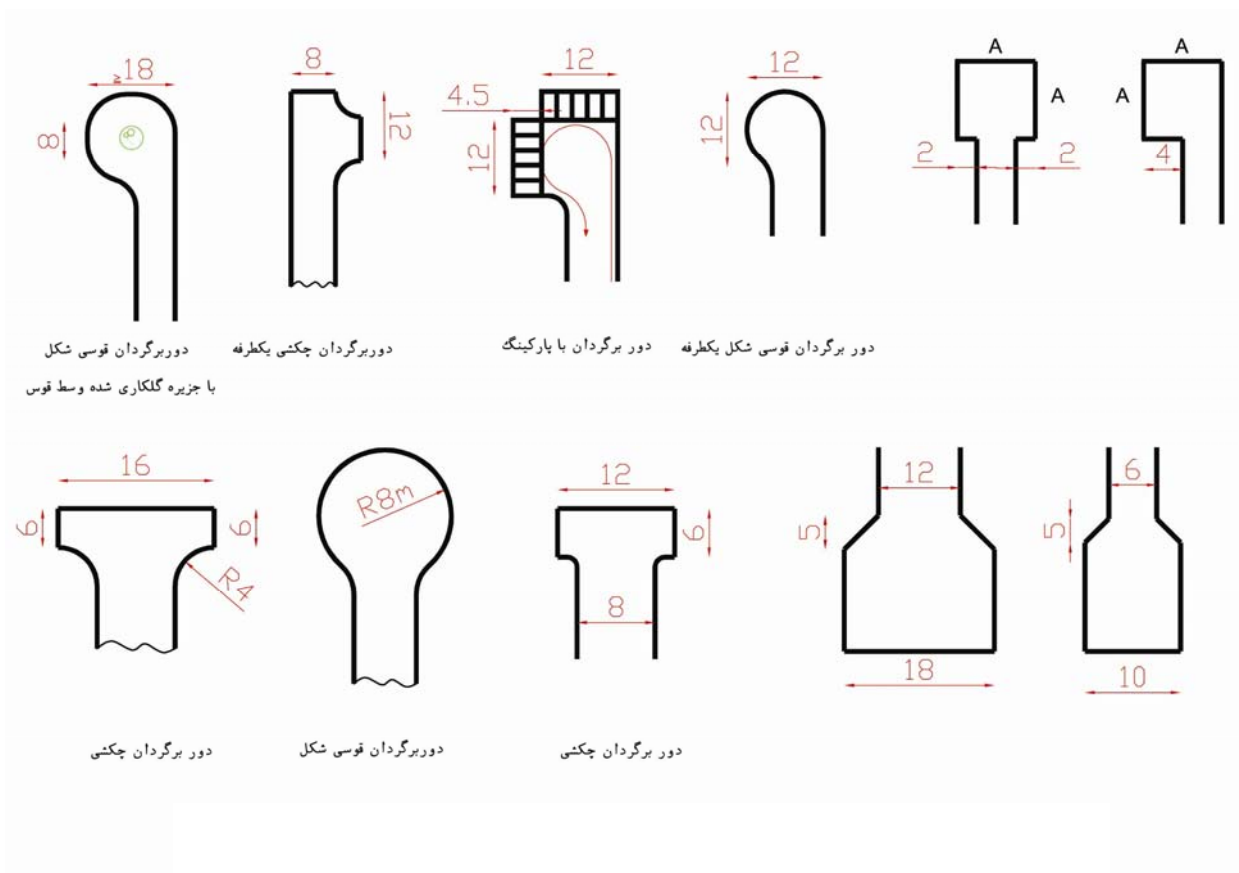
شکل شماره ۲-۲۲۲: نحوه تعیین طول کوچه بن باز (بافت ساخته شده)



- عرض کوچه BC بر اساس طول BC ولی عرض کوچه AB بر اساس طول AC تعیین می گردد.
- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح تفصیلی باشد عرض موجود طبق ضوابط فضاهای متروکه ملاک عمل خواهد بود.
- اجرای دور برگردان در معابر بن بست که در نقشه طرح تفصیلی پیشنهاد شده است ضروری می باشد.
- در بافت خالی و نقشه های جدید تفکیکی برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از ۳۰ متر اجرای دور برگردان مطابق یکی از طرح های تیپ پیوست یا هر شکل اصولی دیگر (شکل ۲۲۲-۳) ضروری است.

تبصره: رعایت ضابطه عقب نشینی برای دور برگردان فقط برای کوچه های تا با عرض ۱۲ متر الزامی است.

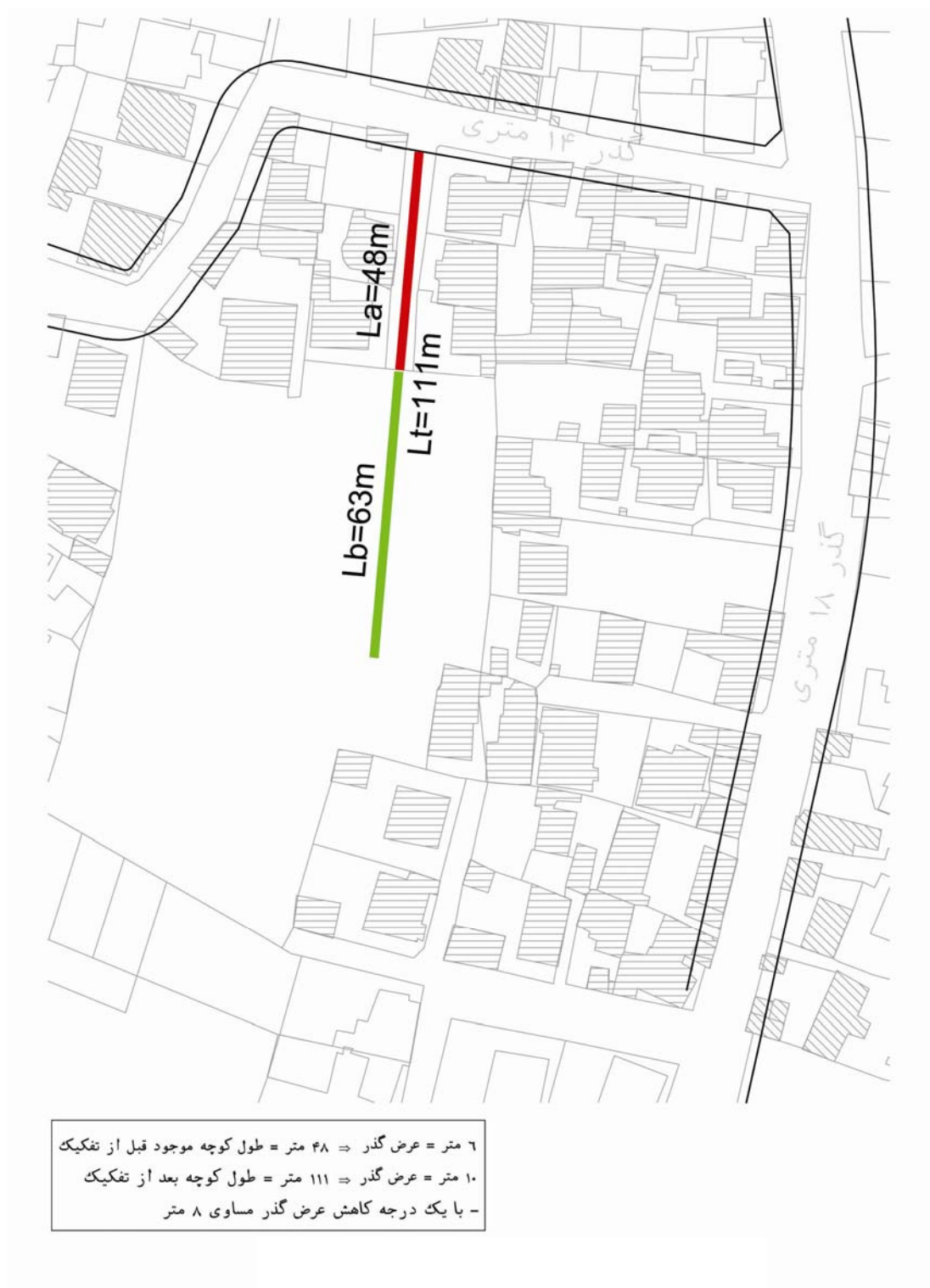
شکل شماره ۳-۲۲۲: دوربرگردان‌های پیشنهادی



تذکر: طول A نباید کمتر از ۱۰ متر و بیشتر از ۱۶ متر باشد.

– اگر در تفکیک پلاکی معبری یا معابری طراحی گردد که در شبکه ارتباطی طرح تفصیلی نبوده ولی در امتداد معبر موجود قرار گیرد. عرض گذر بر اساس طول کل مطابق جدول ۴-۲۲۲ با یک درجه کاهش محاسبه می‌گردد. در صورتیکه عرض محاسباتی با طول جدید بیش از عرض موجود باشد پلاکهای با عرض کمتر از عرض محاسباتی نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی می‌باشند (شکل شماره ۴-۲۲۲).

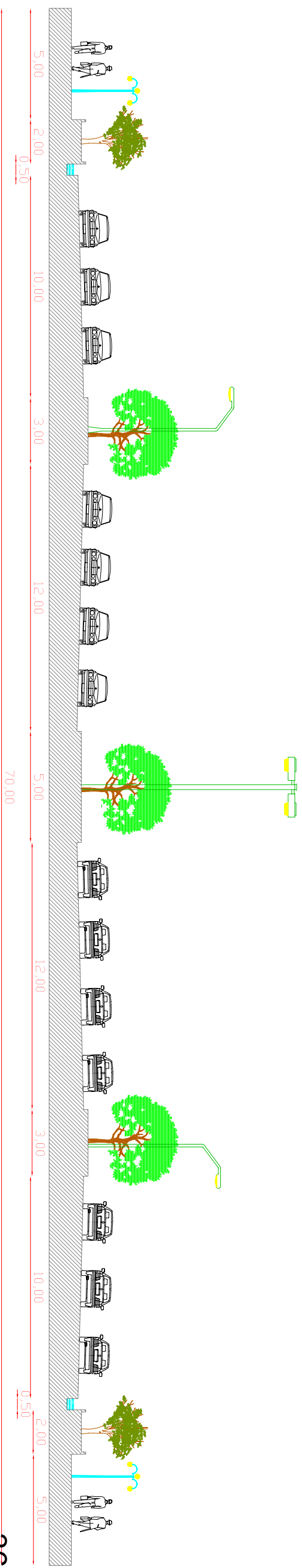
شکل شماره ۴-۲۲۲: نحوه تعیین طول کوچه



تبصره: در صورت تعریض وضع موجود مطابق بند فوق مالک پلاک تفکیکی جدید مکلف به پرداخت خسارت به نرخ روز به شهرداری و شهرداری موظف به پرداخت خسارت به نرخ روز یا توافق با مالکین پلاکهای تعریضی به هنگام نوسازی و تجدید بنا می باشد.

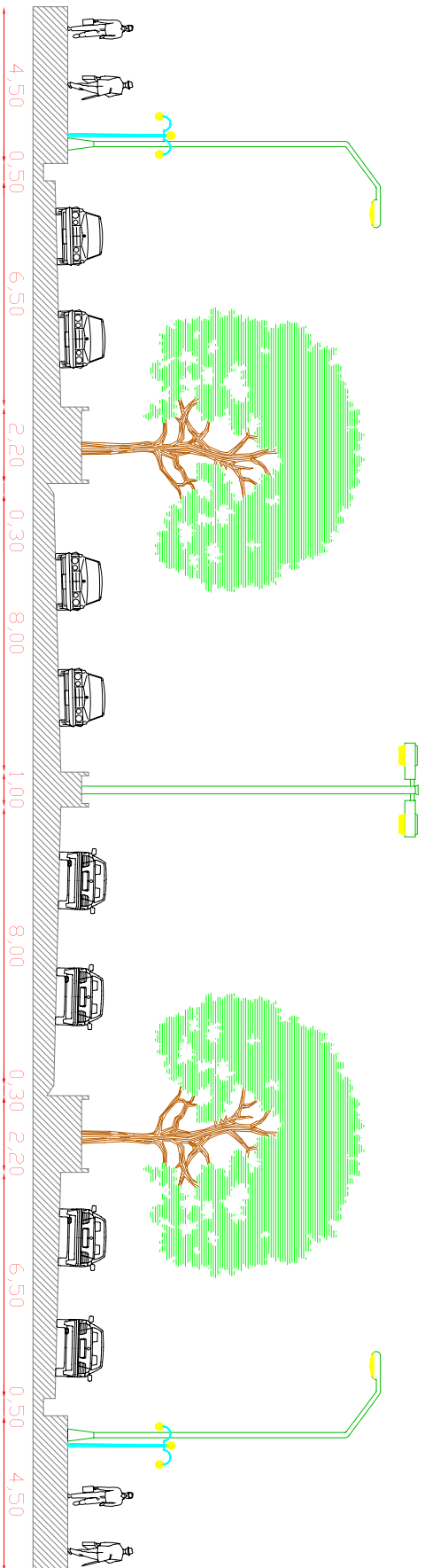
مثال: معبری بن بست به طول ۷۰ متر و با عرض ۸ متر موجود می باشد در اثر تفکیکی پلاک انتهایی کوچه، طول کوچه به ۱۶۰ متر افزایش می یابد. با توجه به جدول عرض کوچه به ۱۲ متر باید افزایش یابد ولی با یک درجه تخفیف عرض ۱۰ متری قابل قبول بوده و پلاک های واقع در ۷۰ متر اول کوچه به شرط دریافت خسارت ملزم به رعایت معبر ۱۰ متری می باشند.

- پهنای پیاده روها بر طبق ضوابط پیشنهادی بر اساس مقاطع خیابان های پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین ۲ الی ۳ متر، مناطق تجاری و مناطق اداری، ساختمان های عمومی و مختلط تجاری و مسکونی ۳ الی ۵ متر و مناطق صنعتی ۲ الی ۳/۵ متر بهتر است رعایت گردد.
- مقطع عرضی پیشنهادی برای مقاطع عرضی مختلف با توجه به عملکرد آنها و موقعیت قرارگیری معبر (در مرکز شهر یا حاشیه شهر) و تعداد عابرین پیاده به شرح اشکال شماره ۵-۲۲۲ می باشد.



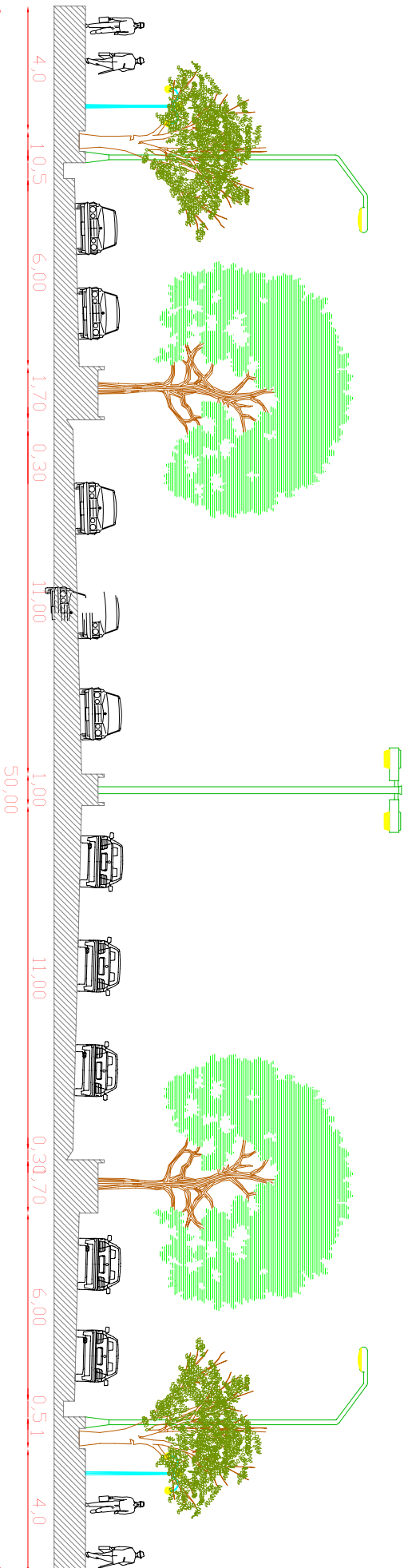
مقطع پیشنهادی ۷۰ متری

کارفرما:	اداره کل راه و شهرسازی استان همدان	پراج:	تهیه پروانه
عنوان:	طرح تفصیلی شهر جوپار	کنترل پروانه:	تهیه پروانه
موضوع نقشه:	مناطق عرضی خیابان پیشنهادی	مقیاس:	1:300
شماره نقشه:	612-6	تاریخ:	1300
مقیاس:	1:300	نوع:	معماری



34

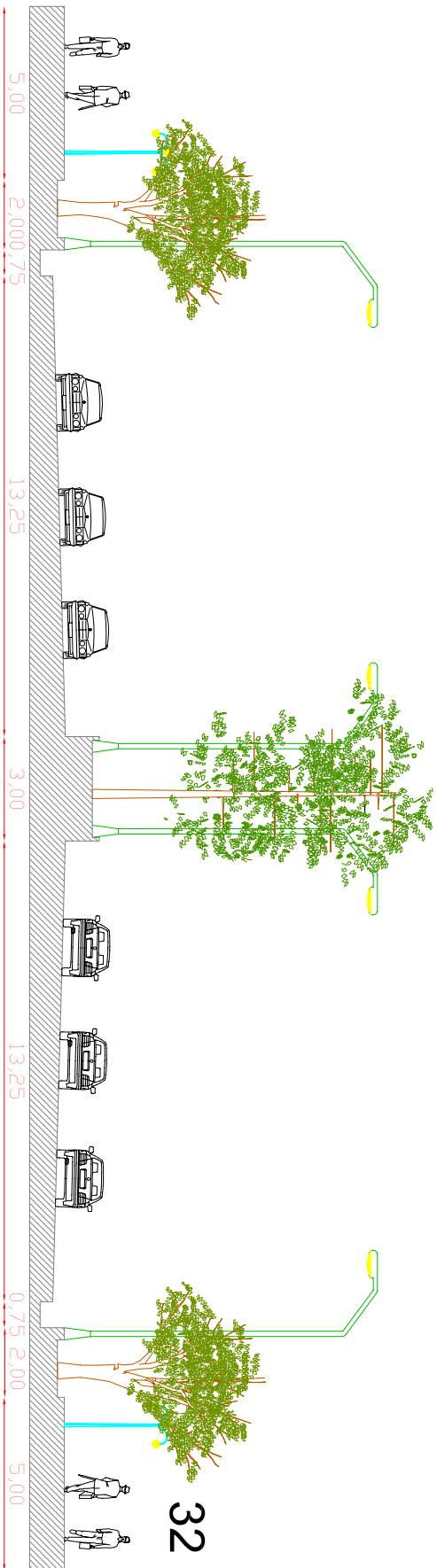
مقطع پیشنهادی ۴۵ متری



35

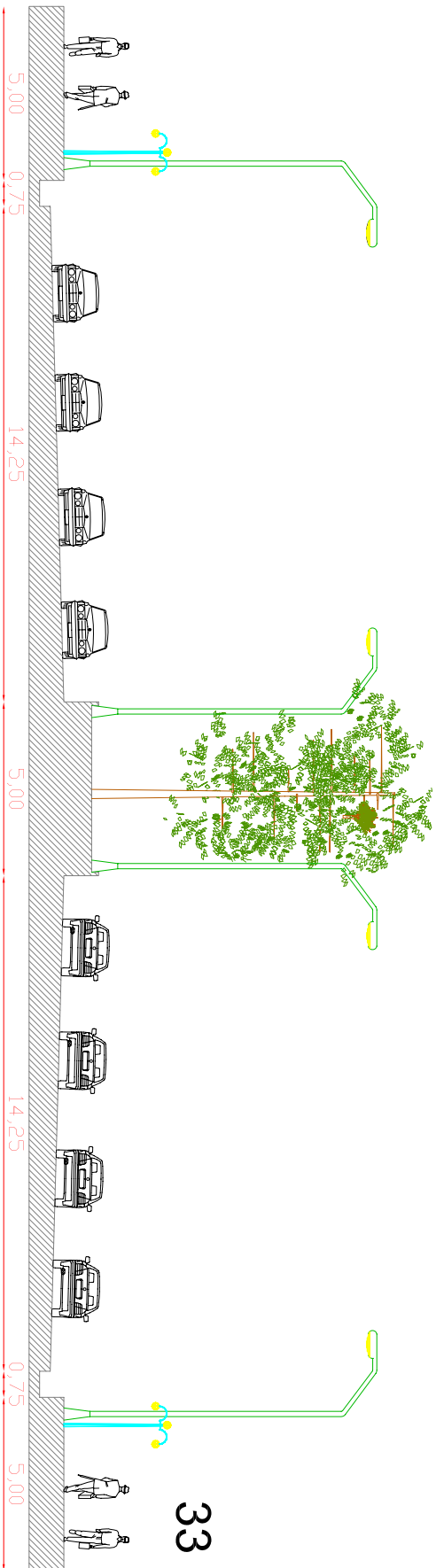
مقطع پیشنهادی ۵۰ متری

نام پروژه:	آبریز
مکان پروژه:	آباده کلی راه و شورازی استان مازندران
مقیاس:	۱:۲۰۰
تاریخ:	۱۳۹۸
مهندس:	۶۱۲-۶
موضوع نقشه:	طرح تفصیلی شهر جویبار
مکان نقشه:	مناطق عرض خیابان های پیشنهادی
شماره نقشه:	۶۱۲-۶
تاریخ:	۱۳۹۸
مقیاس:	۱:۲۰۰



32

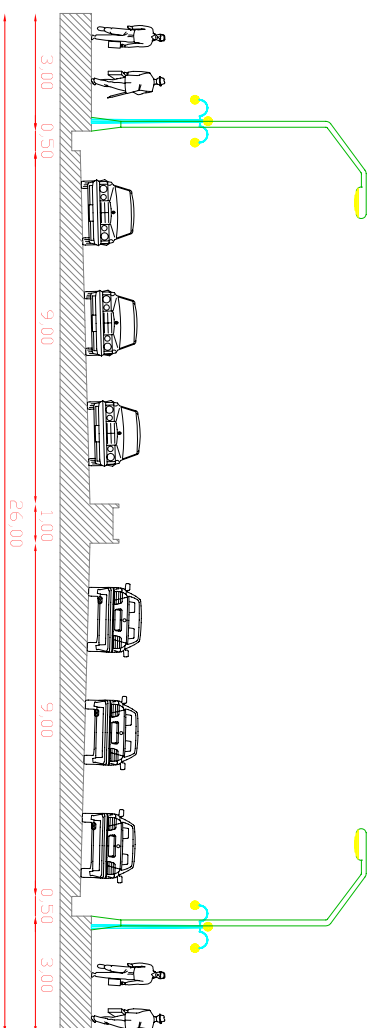
مقطع پیشنهادی ۴۵ متری



33

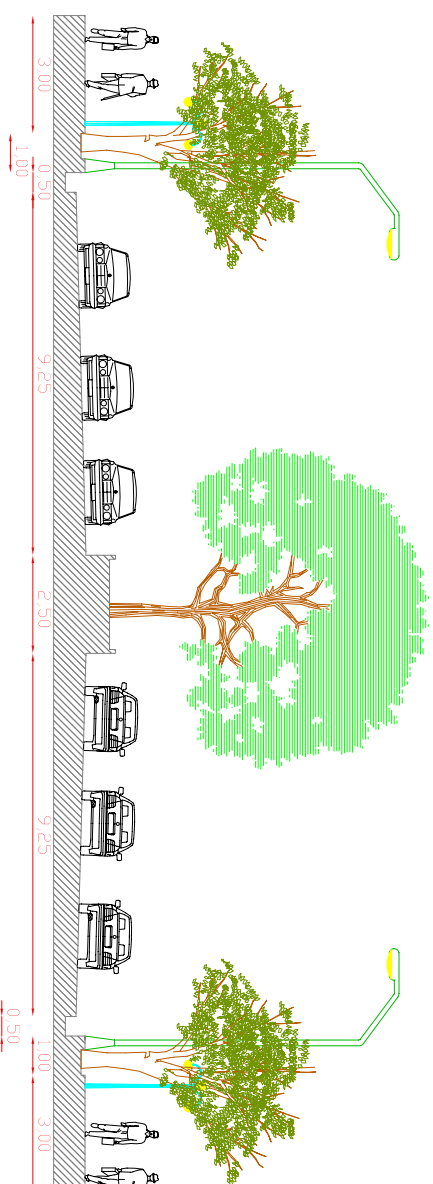
مقطع پیشنهادی ۴۵ متری

تاریخ:	کاربر:
مقیاس:	آژاره کلی راه و شورسازی استثنی مازندران
موضوع:	طرح تفصیلی شهر جوپار
محل:	مناطق عرض جابانه‌ها، پیشنهادی
شماره نقشه:	612-6
مقیاس:	1:200



مقطع پیشنهادی ۲۱ متری

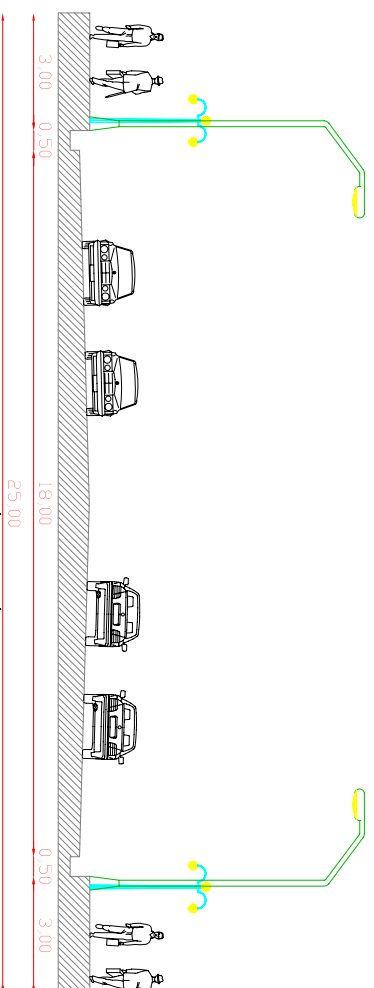
26



مقطع پیشنهادی ۳۰ متری در نقاط مرکزی با عابر پیاده بالا

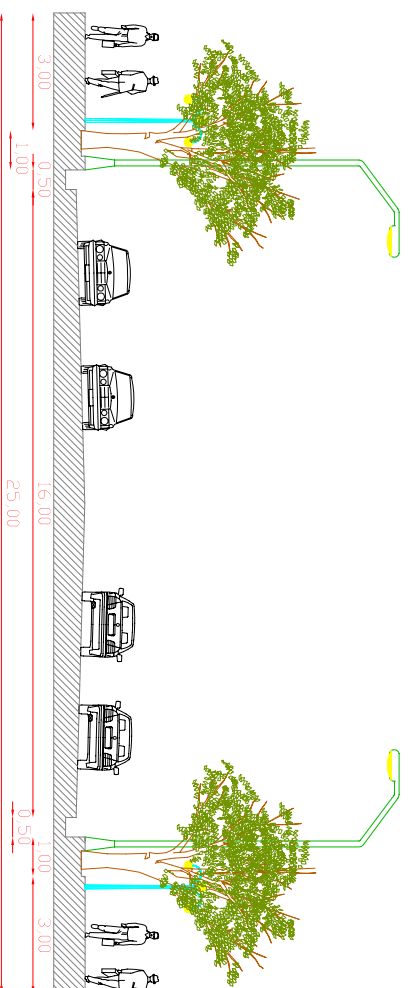
27

نوع نقشه:	نقشه
شماره نقشه:	۶۱۲-۶
تاریخ:	۱۳۹۰
مقیاس:	۱:۲۰۰
موضوع نقشه:	مقاطع عرض خیابان‌های پیشنهادی
مکان:	تهران
مختصات:	
مختصات:	
مختصات:	
مختصات:	



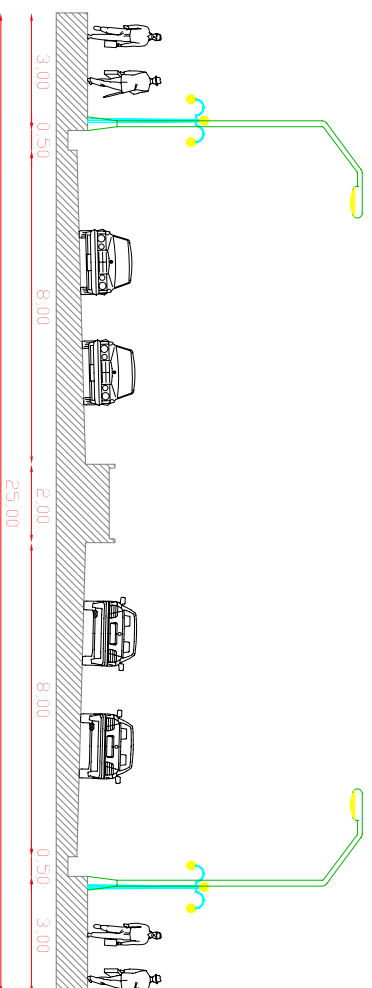
مقطع پیشنهادی ۲۵ متری

21



مقطع پیشنهادی ۲۵ متری در نقاط مرکزی با عابر پیاده بالا

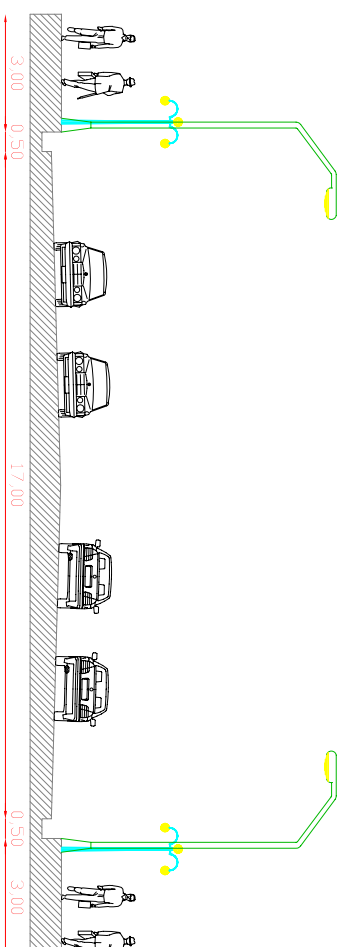
22



مقطع پیشنهادی ۲۵ متری

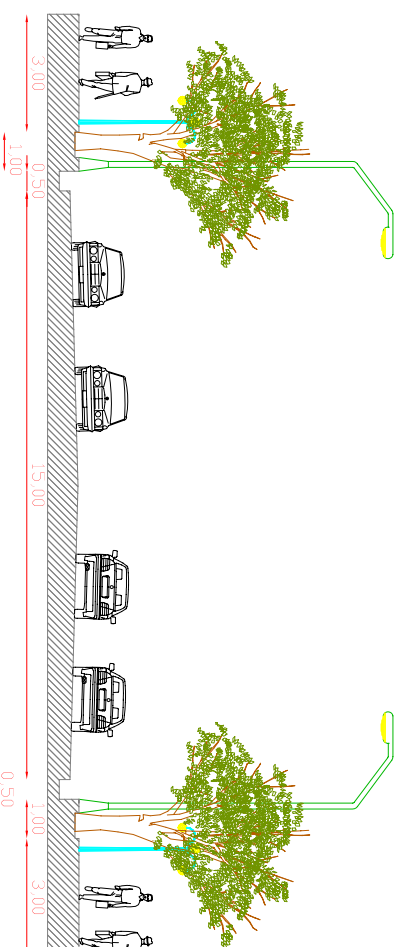
23

نوع طرح:	کاربر:	تاریخ:
نوع پروژه:	آژاره نگار و شورسازی استثنای مازندران	۱۳۹۸
نوع قرارداد:	محل:	۶۱۲-۶
نوع قرارداد:	موضوع طرح:	۱:۲۰۰
نوع قرارداد:	موضوع طرح:	۶۱۲-۶
نوع قرارداد:	موضوع طرح:	۱:۲۰۰



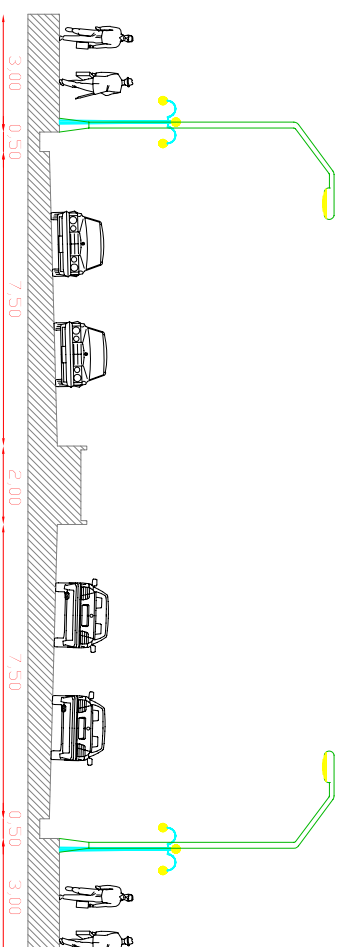
مقطع پیشنهادی ۲۴ متری

18



مقطع پیشنهادی ۲۴ متری در نقاط مرکزی با عابر پیاده بالا

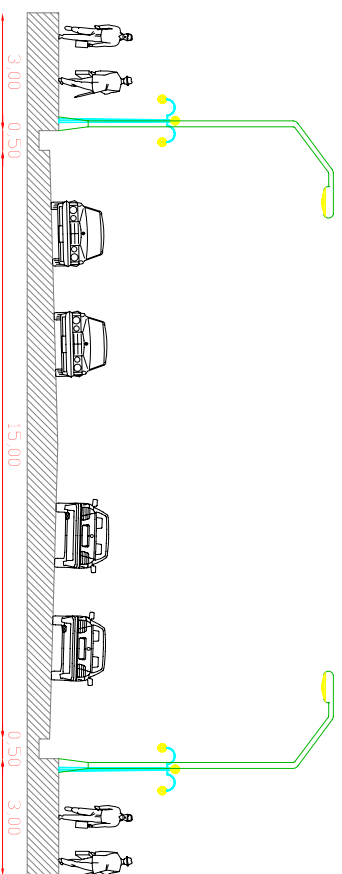
19



مقطع پیشنهادی ۲۴ متری

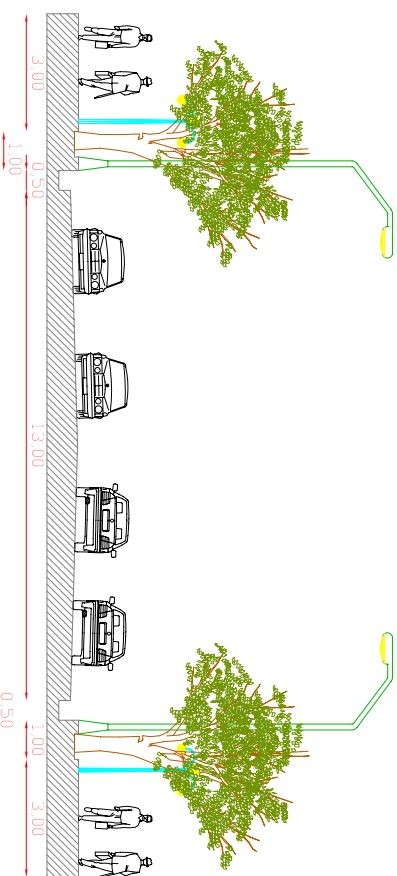
20

نوع طرح:	کاربر:	تاریخ:
نوع پروژه:	آژاره ملی راه و شورسازی استان مازندران	شماره:
نوع سند:	طرح تفصیلی شهر چوپار	مقیاس:
نوع سند:	مقاطع عرض خیابان های پیشنهادی	شماره نقشه:
مقیاس:	1:200	تاریخ:
شماره نقشه:	612-6	مقیاس:
تاریخ:		مقیاس:



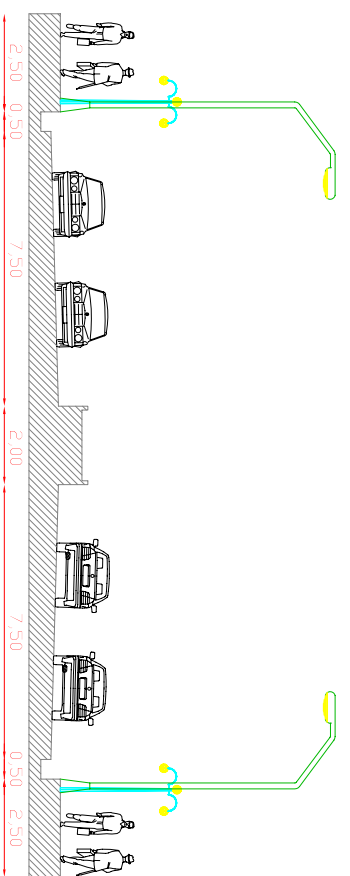
مقطع پیشنهادی ۲۲ متری

15



مقطع پیشنهادی ۲۲ متری در نقاط مرکزی با عابر پیاده بالا

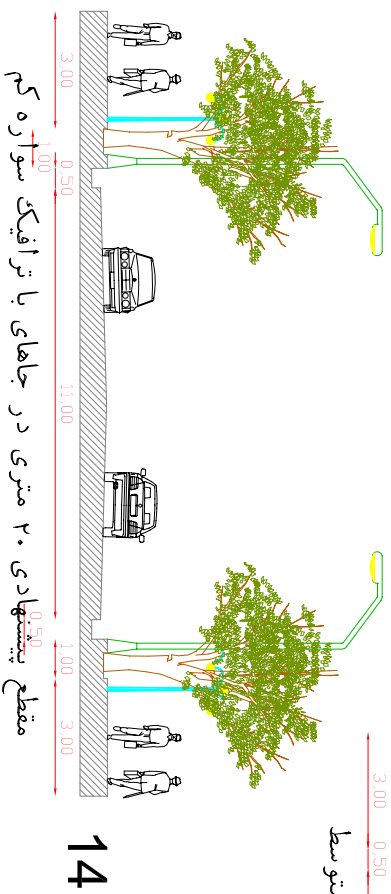
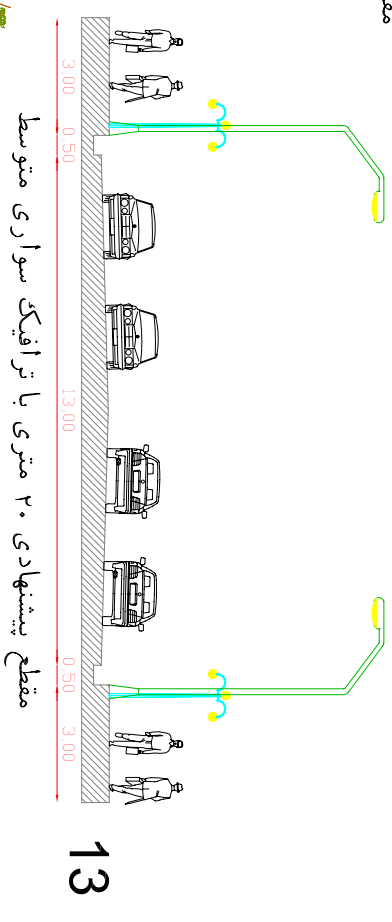
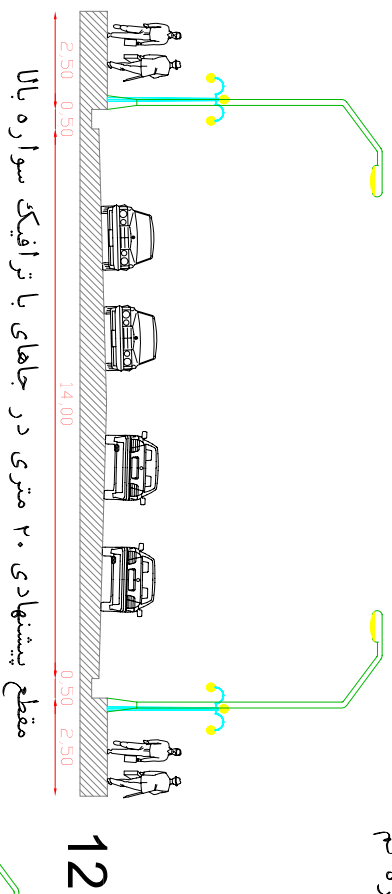
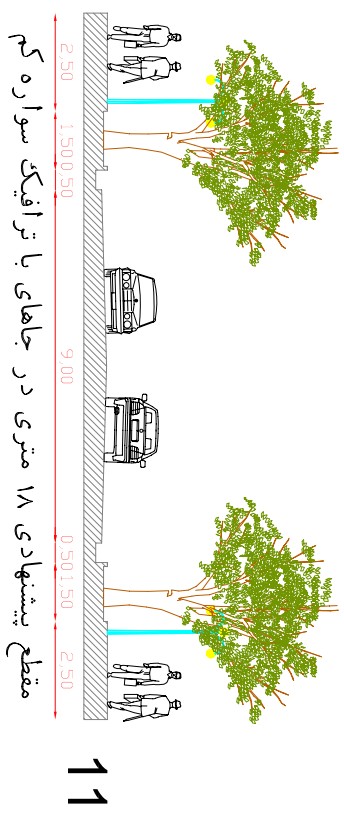
16



مقطع پیشنهادی ۲۲ متری

17

نوع طرح:	کاربر:	تاریخ:
نوع پروژه:	آژاره نگار راه و شورسازی استثنی مازندران	شماره نقشه:
نوع خدمات:	مکان:	مقیاس:
نوع خدمات:	موضوع طرح: طرح تفصیلی شهر جویبار	شماره نقشه:
نوع خدمات:	مکان: خیابان های پیشنهادی	مقیاس:
نوع خدمات:	شماره نقشه:	تاریخ:
نوع خدمات:	612-6	1:200

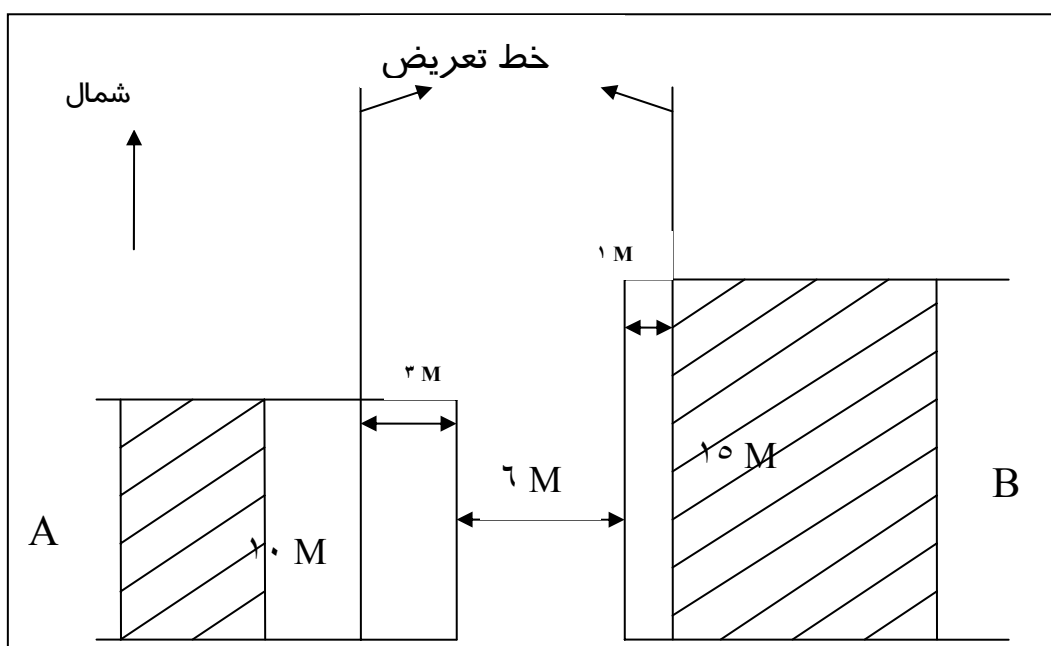


نام پروژه:	کاروبار
مکان پروژه:	انواره کلی راه و شورسازی استان مازندران
تاریخ:	۱۳۹۸
مهندس:	مهندس: فریح تقی‌محمدی شیر جوپیار
مکان:	مکان: مقاطع عرض جاده‌های پیشنهادی
شماره:	۶۱۲-۶
تاریخ:	۱۳۹۸
مقیاس:	۱:۲۰۰

- در طراحی پیاده رو رعایت ضوابط زیر الزامی است:
- الف) پیاده رو باید بطور فیزیکی از سواره رو و دوچرخه رو جدا باشد.
- ب) حداقل ارتفاع جداکننده ۱۵ سانتی متر است.
- ج) بین کانال آبها و پیاده رو حداقل نیم متر فاصله وجود داشته باشد.
- د) در پیاده روهای عریض با شیب بیش از ۵ درصد توصیه می شود از پله استفاده شود و در اینصورت برای افراد معلول می بایست شیپراهه با عرض حداقل ۱/۲۵ متر در نظر گرفت.
- رعایت ضوابط ذیل در طراحی مسیرهای ویژه دوچرخه در شهر قابل توجه می باشد:
- الف) مسیر دوچرخه را باید جدا از پارکینگ حاشیه ای در نظر گرفت زیرا مانور اتومبیل ها برای دوچرخه سوار ایجاد خطر می کند.
- ب) در سرعت گیرهای خیابان های محلی برای عبور دوچرخه محلی با عرض ۱/۵ متر در نظر گرفته شود.
- ج) در خیابان های شریانی فرعی یک جداکننده با عرض ۰,۷۵ متر بین خط پارکینگ و مسیر دوچرخه رو ایجاد و از مسیر دوچرخه برای پارکینگ استفاده شود.
- د) مناسب ترین شیب طولی برای مسیر دوچرخه دو درصد می باشد و شیب عرضی در مسیر دوچرخه یکطرفه و معادل دو درصد است.
- ه) حداقل عرض مفید دوچرخه رو ۱/۵ متر است. در مسیرهایی که مستقل هستند و یکطرفه عرض حداقل ۲/۵ متر می باشد.
- چنانچه در امتداد نهر یا مسیلی در طرح تفصیلی معبری پیش بینی نشده باشد، عرض مشخص شده از طرف شهرداری با استعلام از آب منطقه ای که مطمئناً منطبق بر حریم قانونی با توجه به دبی آن خواهد بود، ملاک عمل بوده و بعنوان محل عبور آب و مسیر پیاده محسوب می گردد.
- تبصره:** در صورتیکه از حریم نهر برای دسترسی مورد استفاده قرار گیرد حریم نهر می تواند به عنوان بخشی از عرض مورد نیاز مورد استفاده قرار گیرد.
- معابری که به خاطر شیب زیاد بصورت پله بوده و در صورت تعریض هم تردد خودرو در آنها امکان پذیر نمی باشد حداقل عرض آنها ۲/۵ متر می باشد.
- شیب خیابان های فرعی تا ۱۲ درصد و خیابان های اصلی ۸ درصد و جاده های سریع حداکثر ۷ درصد تعیین میگردد.

- کف تمام شده پیاده رو می بایست بر اساس نقشه مقطع پیشنهادی مربوط به گذرگاه بالاتر از کف تمام شده محور گذرگاه قرار گیرد.
- نقشه شبکه گذرگاههای پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر مسیر و حداقل عرض گذرهای اصلی قابل استفاده بوده لیکن برای اجراء نیاز به تهیه خط پروژه به مقیاس ۱/۵۰۰ می باشد و در صورت مغایرت با طرح تفصیلی باید به همراه گزارش توجیهی دلایل تغییرات با تأیید مهندس ترافیک ذیصلاح به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.
- تبصره: خط پروژه های تهیه شده برای معابر با عرض ۳۰ متر و بیشتر با طول بیش از ۱ کیلومتر قبل از طرح در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج باید به تأیید یکی از کارشناسان ذیصلاح ترافیکی برسد.
- در مواردی که مسیر ترسیم شده در نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح تفصیلی با مسیرهای مصوب قبلی مغایرت داشته باشد مسیر مشخص شده در شبکه جدید ملاک عمل بوده و بر اساس آن بایستی خط پروژه اصلاحی تهیه گردد.
- در نقشه طرح تفصیلی گذرگاهها بر اساس تعریض از محور پیشنهاد شده اند در صورت وجود مشکلات در تعریض از محور (وجود ساختمانهای با ارزش و تاریخی، هزینه زیاد تعریض بخاطر نوساز بودن ساختمانها در یک طرف و یا به هر علل دیگر) با پیشنهاد شهرداری موضوع در کمیسیون ماده پنج مطرح و تصمیم گیری خواهد شد. در صورت تصویب کمیسیون ماده پنج با خط پروژه های با تعریض از یک طرف یا تعریض نا برابر تعریض گذرگاهها از محور می باشد پیشنهاد می شود میزان تعریض برای هر پلاک از محور و مطابق طرح پیشنهادی محاسبه و مابه التفاوت ارزش آن بایستی اخذ یا پرداخت گردد. در صورتی که میزان تعریض مطابق طرح کمتر از تعریض از محور باشد به هنگام نقل و انتقال یا نوسازی یا افزایش بنا مالک موظف به پرداخت مابه التفاوت مقدار تعریض مطابق قیمت کارشناسی روز به شهرداری بوده و شهرداری با افتتاح حساب جداگانه و واریز مبالغ اخذ شده به حساب فوق مکلف به توافق با مالکینی خواهد بود که میزان تعریض آنها مطابق طرح بیشتر از تعریض از محور می باشد.
- مثال: فرض کنید دو پلاک A و B مطابق شکل ۶-۲۲۲ با برهای ۱۰ و ۱۵ متر دارای کوچه ای به عرض ۶ متر در وضع موجود می باشند و عرض کوچه در خط پروژه مصوب ۱۰ متر می باشد و با توجه به ساخت و سازهای انجام شده در ضلع شرقی امکان تعریض به میزان ۲ متر در آن سمت نمی باشد.

شکل شماره ۶-۲۲۲: نحوه محاسبه تعریض از غیر محور



لذا در خط پروژه مصوب تعریض ۱ متر با توجه به استقرار بنا از ضلع شرقی و ۳ متر از ضلع غربی می‌باشد بنابراین

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک A مطابق خط پروژه} = 10 \times 3 = 30M^2$$

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک A با فرض از محور} = 10 \times 2 = 20M^2$$

$$\text{مابالتفاوت پلاک A} = 30 - 20 = 10M^2$$

یعنی میزان عقب نشینی پلاک A مطابق طرح ۱۰ متر مربع بیشتر از میزان تعریض از محور می‌باشد لذا خسارت ۱۰ متر مربع به قیمت کارشناسی روز توسط شهرداری به مالک پرداخته شود.

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک B مطابق خط پروژه} = 15 \times 1 = 15M^2$$

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک B با فرض از محور} = 15 \times 2 = 30M^2$$

$$\text{مابالتفاوت پلاک A} = 15 - 30 = -15M^2$$

لذا مالک پلاک B موظف به پرداخت غرامت به میزان ۱۵ متر مربع به قیمت روز به شهرداری می‌باشد.

- برای پلاکهایی که تعریض آنها مطابق خط پروژه مصوب بیشتر از تعریض از محور باشد سطح اشغال تا سقف حداکثر ۵ درصد از زمین در مسیر تعریض می‌تواند به سطح اشغال مجاز اضافه گردد.

۲-۲-۵-۲- پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطعهای همسطح

منظور از پخ در تقاطع‌ها میزان بریدگی گوشه‌های تقاطع‌های هم‌سطح است. میزان پخ بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد.

رانندگان وسیله نقلیه‌ای که می‌خواهند وارد راه متقاطع شده یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله کافی وسایل نقلیه در حال حرکت در آن را ببینند و با ارزیابی موقعیت وسایل نقلیه فرصت عبور ایمن را تشخیص دهند. فاصله دید در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، عرض راه‌های متقاطع و زاویه تقاطع دارد. وجود میدان دید کافی در تقاطع‌های هم‌سطح از اهمیت خاصی برخوردار می‌باشد. در تقاطع‌ها رانندگان وسایل نقلیه‌ای که می‌خواهند از مسیر فرعی به خیابان اصلی وارد شوند یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله مناسب وسایل نقلیه‌ای را که در خیابان اصلی در حال حرکت هستند ببینند و با ارزیابی موقعیت این وسایل فرصت عبور ایمن را تشخیص داده و از بروز تصادف در تقاطع جلوگیری نمایند.

تأمین میدان دید در تقاطع با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می‌شود. به محدوده‌ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد مثلث دید گفته می‌شود.

با در نظر گرفتن مطالب فوق برای تعیین طول پخ در تقاطع‌های درون شهری تقاطع‌های شبکه طرح تفصیلی به دو دسته (تقاطع‌های ویژه و تقاطع‌های معمولی) تقسیم و چگونگی نحوه اجرای پخ به شرح ذیل است.

- تقاطع‌های ویژه

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها در نقشه شبکه معابر پیشنهادی مشخص شده است. لذا مقادیر پیشنهادی در جدول بر این تقاطع‌ها مترتب نمی‌باشد.

- تقاطع‌های معمولی

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابط زیر تعیین می‌گردد:

- میزان پخی برای تقاطع‌ها با زوایای ۵۰ تا ۷۰ و ۷۰ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ در جداول شماره ۲۲۲-۷ الی ۲۲۲-۵ بر اساس عرض گذرگاه‌های متقاطع نشان داده شده است.
- در تقاطع‌هایی که میدان طراحی می‌شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میداین مورد عمل قرار خواهد گرفت.

- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.

- در تقاطع‌ها اضلاع پخی بصورت مساوی بر اساس رابطه ریاضی ذیل:

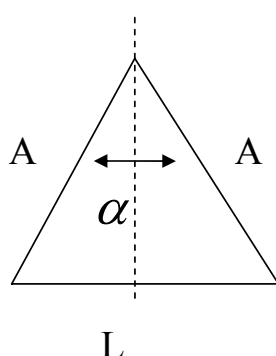
$$a = \frac{1}{2 \sin \frac{\alpha}{2}}$$

محاسبه می‌شود که در آن:

a = ضلع پخی

α = زاویه داخلی تقاطع =

L = طول پخی بر اساس جدول =



- در اضافه اشکوب در صورتی که از نظر سازه‌ای مشکلی برای تأمین طول پخی با ضوابط جدید وجود نداشته باشد، رعایت پخی جدید الزامی است. تشخیص مشکل سازه‌ای به عهده دفتر نمایندگی نظام مهندسی می‌باشد.

- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخی پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیک بایستی به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی و ترافیکی ماشین رو نیستند به طول ثابت ۳ متر تعیین می‌گردد.

- طول پخی برای کوچه‌های که بن بست ترافیکی شده اند برابر ۳ متر می‌باشد در صورت عدم اجرای بن بست ترافیکی و باز شدن کوچه، طول پخی بر اساس جداول ۵ و ۶ و ۷-۲۲۲ تعیین می‌شود.

- پخ دور برگردان‌ها در انتهای کوچه‌های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می‌شود.

- در صورت تقاطع معابر زیر ۱۲ متر که دارای عملکرد محلی می باشند با معابر با عرض ۳۰ و بیشتر و در صورت وجود پیاده رو در معبر با عرض بیشتر می توان تقلیل طول پخی مندرج در جدول را بصورت زیر انجام داد.

الف) کاهش پخی به میزان ۱ متر برای پیاده روهای با عرض حداقل ۲ متر.

ب) کاهش پخی به میزان ۲ متر برای پیاده روهای با عرض ۳ تا ۵ متر.

ج) کاهش پخی به میزان ۳ متر برای پیاده روهای با عرض بیش از ۵ متر.

تذکر: طول پخی در هیچ مورد نباید کمتر از ۳ متر گردد.

- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.

- در مواردی که فاصله بین دو کوچه کم بوده و رعایت پخی مطابق جداول سبب تداخل حرکت‌ها و نا زیبایی مسیر گردد موضوع تقلیل پخی می تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.

- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جداول مذکور مقدور نباشد طول پخ می تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.

- معابری که دارای عرض زیاد بوده ولی بصورت بن بست یا در حد معبر محلی عمل می کند موضوع تقلیل طول پخی می تواند با بررسی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیکی در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

جدول شماره ۵-۲۲۲: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع

بین ۵۰ تا ۷۰ درجه در بافتهای پر و خالی

عرض گذر	۵- ۱۱/۹	۱۲- ۱۷/۹	۱۸- ۲۴/۹	۲۵- ۲۹/۹	۳۰- ۳۴/۹	۳۵- ۳۹/۹	۴۰- ۴۵
۵- ۱۱/۹	۴	۴/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵
۱۲- ۱۷/۹	۴/۵	۶	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰
۱۸- ۲۴/۹	۵/۵	۸	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۲۵- ۲۹/۹	۵/۵	۸/۵	۱۲	۱۳	۱۷	۱۹	۲۱
۳۰- ۳۴/۹	۵/۵	۹	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲	۲۵
۳۵- ۳۹/۹	۵/۵	۱۰	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹
۴۰- ۴۵	۵/۵	۱۰	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲

جدول شماره ۶-۲۲۲: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵- ۱۱/۹	۱۲- ۱۷/۹	۱۸- ۲۴/۹	۲۵- ۲۹/۹	۳۰- ۳۴/۹	۳۵- ۳۹/۹	۴۰- ۴۵
۵- ۱۱/۹	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۵	۵
۱۲- ۱۷/۹	۴	۵	۷	۷,۵	۸	۹	۹
۱۸- ۲۴/۹	۵	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۵- ۲۹/۹	۵	۷/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۰- ۳۴/۹	۵	۸	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۵- ۳۹/۹	۵	۸	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۰- ۴۵	۵	۹	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰

جدول شماره ۷-۲۲۲: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع بازوای بیش از ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵- ۱۱/۹	۱۲- ۱۷/۹	۱۸- ۲۴/۹	۲۵- ۲۹/۹	۳۰- ۳۴/۹	۳۵- ۳۹/۹	۴۰- ۴۵
۵- ۱۱/۹	۳	۳/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵
۱۲- ۱۷/۹	۳/۵	۴	۵/۵	۶	۷	۸	۸
۱۸- ۲۴/۹	۴/۵	۵/۵	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
۲۵- ۲۹/۹	۴/۵	۶	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۰- ۳۴/۹	۴/۵	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۳۵- ۳۹/۹	۴/۵	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۴۰- ۴۵	۴/۵	۸	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

۲-۲-۲-۳- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که وسیله در حال حرکت می‌باشد. عدم پیش‌بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی‌شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه‌ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان‌های شهری نیست و سطح خیابان‌ها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می‌گیرد به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابان‌ها کاسته خواهد شد.

پارکینگ‌ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم‌بندی می‌شوند:

الف) پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

ب) پارکینگ عمومی

پارکینگ‌های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعین و مهمانان می‌باشد و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت گرفته و عموم حق استفاده از آن را ندارند.

پارکینگ پاساژها، ادارات و حتی فروشگاه‌ها و بانکها و... از این نوع (جمعی) می‌باشند.

پارکینگ‌های عمومی معمولاً به پارکینگ‌های اطلاق می‌شود که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده که معمولاً این نوع پارکینگ‌ها در قسمت‌های مرکزی شهر بیشتر مورد نیاز است.

۲-۲-۲-۳- الف) ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

از تاریخ تصویب طرح تفصیلی صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش واحد یا زیربنای ساختمانهای موجود موکول به پیش‌بینی حداقل تعداد محلهای لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح خواهد بود.

- محل پارکینگ: محل پارکینگ مورد نیاز به یکی از صور زیر می‌تواند تأمین شود:

الف) استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمانهای تک واحدی بصورت پارکینگ روباز.

تبصره: در ساختمانهای تک واحدی در صورتیکه از حیاط بعنوان یک پارکینگ استفاده شود سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می‌شود.

ب) استفاده از فضای پیلوت یا طبقات در محدوده سطح اشغال یا زیر زمین در کل عرصه (صد در صد) بصورت پارکینگ مسقف.

تبصره ۵) در صورت تأمین پارکینگ و مازاد بودن فضا در همکف، فضای مازاد همکف می تواند بصورت مسکونی مورد استفاده قرار گیرد.

ج) در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز می تواند مورد استفاده قرار گیرد.

مثال: قطعه زمین به مساحت ۴۰۰ متر مربع با سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مفروض است مالک قصد دارد از ۳۷ درصد سطح اشغال استفاده نماید تعداد پارکینگ های که می تواند در فضای آزاد منظور گردد

$$\text{برابر است با:} \quad \text{مترمربع} \quad 52 = 400 \times \left(\frac{50 - 37}{100} \right)$$

بنابراین با فرض ۲۵ متر مربع مساحت برای هر پارکینگ تعداد دو پارکینگ را می توان در

فضای آزاد بصورت روباز منظور نمود.

د) محلهای لازم پارکینگ برای مجتمع های آپارتمانی و کاربریهای مختلط تجاری - مسکونی، تجاری - اداری و کاربریهای عمومی می تواند در زمین دیگری با رعایت شعاع دسترسی پیش بینی گردد. (با تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج).

تبصره ۱۵: حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع های آپارتمانی ۷۵ متر، کاربریهای تجاری محله ای و نواری، مختلط تجاری - مسکونی ۱۰۰ متر، تجاری شهری و اداری ۱۵۰ متر و کاربریهای عمومی ۲۰۰ متر می باشد.

تبصره ۴: در صورتیکه پارکینگ در زمین دیگری پیش بینی گردد این زمین قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب می بایست در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ درج شود.

تعداد پارکینگ

نحوه محاسبه پارکینگ های مورد نیاز به شرح ذیل می باشد:

- واحدهای مسکونی

الف) هر واحد مسکونی کمتر یا مساوی ۲۰۰ متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ

ب) هر واحد مسکونی با بیش از ۲۰۰ متر مربع زیر بنا، دو واحد پارکینگ

ج) مجتمع‌هایی که بصورت آپارتمانی و با زیر بنای ۶۰ متر مربع یا کمتر برای هر واحد برای کمک به قشر جوان یا کم درآمد که طرح آنها به تائید سازمان مسکن و شهرسازی استان برسد به ازای هر واحد مسکونی احداث ۰/۷۵ پارکینگ کفایت می‌نماید.

بعنوان مثال برای یک مجتمع ۴۰ واحدی با زیربنای ۶۰ متر مربع یا کمتر تعداد پارکینگ مورد نیاز برابر است با ۳۰ واحد ($۰/۷۵ * ۴۰ = ۳۰$).

- واحدهای تجاری (خدماتی)

الف) به ازای هر واحد تجاری تا زیربنای ۱۷/۵ متر مربع بدون احتساب نیم طبقه (بالکن) یک واحد پارکینگ تأمین گردد. در صورتیکه مساحت واحد تجاری بیش از ۱۷/۵ متر مربع باشد. تعداد پارکینگ از تقسیم مساحت واحد تجاری بر ۱۷/۵ به دست می‌آید.

ب) برای واحدهای مختلط تجاری - خدماتی به ازای هر واحد تا ۵۰ متر مربع زیر بنا دو واحد پارکینگ باید تأمین گردد. در صورتی که مساحت واحدی بیشتر از ۵۰ متر مربع باشد به ازای هر یک تا ۴۰ متر مربع مازاد تأمین یک پارکینگ اضافی الزامی است.

ج) در پاساژها یا مجتمع‌های تجاری در صورتیکه تعداد واحدهای تجاری بیشتر از ۴ واحد باشد علاوه بر تأمین پارکینگ مورد نیاز بر اساس بند الف یا ب به ازای هر ۴ واحد تجاری تأمین یک واحد پارکینگ اضافی برای مراجعین نیز الزامی است.

- ساختمانهای اداری و نهادها

ساختمانهای اداری و نهادها یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل.

- مراکز بهداشتی و درمانی

الف) مراکز بهداشت یک واحد پارکینگ به ازای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل.

ب) کلینیک‌ها یک واحد پارکینگ به ازای هر ۴۰ متر مربع زیربنای کل.

ج) مطب اطباء: حداقل دو واحد به ازاء هر مطب.

ه) بیمارستانها: یک واحد پارکینگ به ازاء هر اتاق یک تختی و یک و نیم واحد به ازای هر اتاق دو تختی و نیم واحد به ازای هر تخت عمومی.

- کاربریهای آموزشی

- الف) مهد کودک و کودکستان: برای هر ۵۰ متر مربع بنای کل یک واحد.
 ب) دبستان و راهنمایی: حداقل یک و نیم واحد به ازای هر کلاس.
 ج) هنرستان و مراکز پیش دانشگاهی: ۲ واحد پارکینگ به ازای هر کلاس.

- کاربریهای ورزشی

- الف) باشگاه یک واحد برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل برای ساختمانهای با بنای کمتر از ۲۵۰ مترمربع، برای بناهای کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع یک واحد پارکینگ برای هر ۷۰ متر مربع مازاد بر ۲۵۰ مترمربع یک و برای باشگاههای ورزشی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ برای هر ۱۰۰ متر مربع مازاد.
 ب) سالن ورزشی بدون تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن.
 ج) سالن ورزشی با تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن به اضافه یک واحد برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی.
 د) استخر: یک واحد برای هر ۳ رختکن.

- رفاهی، پذیرای و جهانگردی

- الف) رستورانها: ۲ واحد برای بناهای کمتر از ۳۰ متر مربع، برای رستورانها با مساحت ۳۰ تا ۱۰۰ متر مربع یک واحد پارکینگ برای هر ۲۵ مترمربع، برای رستورانهای با مساحت بین ۱۰۰ و ۲۵۰ متر مربع یک واحد پارکینگ به ازای هر ۳۰ متر مربع، برای رستورانهای با مساحت بیش از ۲۵۰ متر مربع ۸ واحد پارکینگ به اضافه یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ متر مربع بنای مازاد بر ۲۵۰ متر مربع.
 ب) هتل دو و سه ستاره: یک واحد برای هر سه تخت.
 ج) هتل چهار و پنج ستاره: یک واحد برای هر دو تخت.

- پارک تجهیز شده

- الف) پارک محله‌ای: یک واحد برای هر ۶۰۰ مترمربع زمین.
 ب) پارک ناحیه‌ای: یک واحد برای هر ۳۰۰ مترمربع زمین.

ج) پارک شهری: یک واحد برای هر ۲۵۰ مترمربع زمین.

د) شهر بازی: یک واحد برای هر ۱۵۰ مترمربع زمین.

- فرهنگی

الف) کتابخانه، موزه: یک واحد برای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل.

ب) سینما: یک واحد برای هر ۸ صندلی.

ج) تالار اجتماعات: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع زیربنای کل.

د) باشگاههای اجتماعی: یک واحد برای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل.

- تأسیسات مذهبی

الف) مسجد، حسینیه، امامزاده: یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنای کل.

- تأسیسات صنعتی

الف) کارگاهها و کارخانجات: یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل.

ب) انبارها، نمایشگاهها: یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل.

در ساختمان‌هایی که بیش از یک نوع استفاده به عمل می‌آید مانند ساختمان‌هایی که طبقات

بالای آنها مسکونی و طبقه همکف تجاری است می‌بایست تعداد محل‌های پارکینگ لازم بر

اساس ضوابط مربوط به هر کاربری محاسبه و بصورت مجموعه احداث شود.

مجموع‌های مسکونی یا تجاری و یا مؤسسات مختلف می‌توانند احتیاجات پارکینگ خود را از

طریق احداث یک پارکینگ دست جمعی توسط متقاضی برطرف نمایند.

در صورتی که پس از محاسبه پارکینگ عدد اعشاری بدست آمد، عدد صحیح بزرگتر ملاک

عمل قرار می‌گیرد. میزان پارکینگ مورد نیاز، مراکز آموزش عالی، استادیوم‌های ورزشی،

رستوران‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، مصلی، انبارها و نمایشگاه‌های با بیش از ۱۰۰۰

متر مربع با توجه به مساحت و عملکرد آنها و میزان جذب مسافر توسط یک کارشناس

ذیصلاح ترافیکی باید بررسی و تعیین گردد.

در مورد فعالیت‌هایی که میزان پارکینگ آن ذکر نشده، سازمان مجری طرح می‌بایست بر اساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم را پس از تأیید کارشناس ترافیکی جهت تصمیم‌گیری به کمیسیون ماده پنج اعلام نماید.

- مساحت پارکینگ

برای ساختمانهای تک واحدی در نظر گرفتن یک واحد به ابعاد 3×5 متر برای پارکینگ کفایت می‌کند.
حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ برای ساختمانهای بیشتر از یک واحد به روش زیر قابل محاسبه است:

حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل به صورت مستقل به ابعاد $2/5 \times 5$ متر به انضمام فاصله مناسب جهت مسیر حرکت است. در این حالت به هنگام دریافت پروانه ارائه پلان جانمایی اتومبیل‌ها و نحوه دسترسی (محل‌های ورود، خروج و توقف) آنها به همراه نقشه‌های ساختمانی مطابق جداول ۸ و ۹-۲۲۲ و شکل ۷-۲۲۲ الزامی است.

تبصره ۱: در مجتمع‌هایی که دارای کمتر از ۲۰ واحد پارکینگ در هر طبقه هستند عرض راهرو برای زاویه قرارگیری ۷۵ و ۹۰ درجه می‌تواند یک متر کمتر از مقادیر پیشنهادی در جدول فوق الذکر باشد.
تبصره ۲: در صورتی که در نقشه جانمایی پارکینگ ارائه شده بین ستونها دیوار یا مانعی وجود نداشته و ستونها در طرفین درب ماشین قرار نگیرند فاصله آکس تا آکس ستون‌ها می‌تواند مورد محاسبه قرار گیرد در صورتیکه بعد ستون در جهت عمود بر ماشین بیش از ۴۰ سانتی‌متر نباشد برای ستونهای با بعد بیش از ۴۰ سانتی‌متر، بعد ۴۰ سانتی‌متر ملاک عمل است.

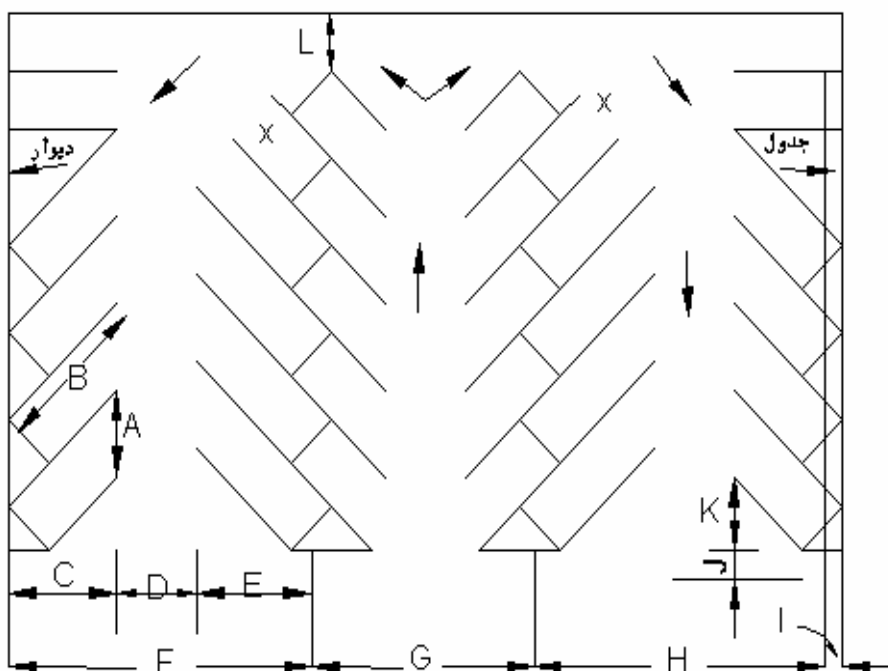
جدول شماره ۸-۲۲۲: عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها

زاویه قرار گیری ترافیک (درجه)	عرض راهرو (متر)	جهت
۴۵	۳	یک طرفه
۶۰	۴	یک طرفه
۷۵	۵/۷۵	یک طرفه
۹۰	۶	دو طرفه

جدول شماره ۹-۲۲۲: اندازه جاپارک در پارکینگ‌های مختلف

زاویه قرار گیری درجه				ابعاد جای پارک		علامت اختصاری در شکل	توضیحات
۴۵	۶۰	۷۵	۹۰	عرض	طول		
۳/۳۹	۲/۷۷	۲/۴۸	۲/۴	۲/۴	۴/۸	A	عرض به موازات راهرو
۳/۵۴	۲/۸۹	۲/۵۹	۲/۵	۲/۵	۵		
۷/۲۰	۶/۱۸	۵/۴۶	۴/۸	۲/۴	۴/۸	B	طول
۷/۵۰	۶/۴۴	۵/۶۶	۵	۲/۵	۵		
۵/۰۹	۵/۳۶	۵/۲۶	۴/۸	۲/۴	۴/۸	C	عمق
۵/۳۰	۵/۵۸	۵/۴۸	۵	۲/۵	۵		
۳	۴	۵/۷۵	۶	۲/۴	۴/۸	D	عرض راهرو
۳	۴	۵/۷۵	۶	۲/۵	۵		
۴/۲۴	۴/۷۶	۴/۹۵	۴/۸	۲/۴	۴/۸	E	عمق جای پارک وسط
۴/۴۲	۴/۹۶	۵/۱۵	۵	۲/۵	۵		
۱۲/۳۳	۱۴/۱۲	۱۵/۹۶	۱۵/۶	۲/۴	۴/۸	F	عرض تیپ کنار دیوار پارکینگ
۱۲/۷۲	۱۴/۵۶	۱۶/۳۸	۱۶	۲/۵	۵		
۱۱/۴۸	۱۳/۵۲	۱۵/۶۴	۱۵/۶	۲/۴	۴/۸	G	عرض تیپ وسط پارکینگ وسط
۱۱/۴۸	۱۳/۹۲	۱۶/۰۵	۱۶	۲/۵	۵		
۱۱/۷۳	۱۳/۴۲	۱۵/۲۱	۱۴/۸۵	۲/۴	۴/۸	H	عرض تیپ پارکینگ کنار جدول
۱۲/۱۲	۱۳/۸۴	۱۵/۶۳	۱۵/۲۵	۲/۵	۵		
۰/۶۰	۰/۷	۰/۷۵	۰/۷۵	۲/۴	۴/۸	I	پیش آمدی جلو
۰/۶۰	۰/۷	۰/۷۵	۰/۷۵	۲/۵	۵		
۱/۷۰	۰/۶۹	۰/۱۷	۰	۲/۴	۴/۸	j	-
۱/۷۷	۰/۷۲	۰/۱۷	۰	۲/۵	۵		
۳/۳۹	۲/۴	۱/۲۴	۰	۲/۴	۴/۸	K	عقب نشینی
۳/۵۴	۲/۵	۱/۲۹	۰	۲/۵	۵		
۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۲/۴	۴/۸	L	عرض راهروی متقاطع (یکطرفه)
۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۲/۵	۵		
۶	۶	۶	۶	۲/۴	۴/۸	L	عرض راهروی متقاطع (دو طرفه)
۶	۶	۶	۶	۲/۵	۵		

شکل شماره ۷-۲۲۲: مشخصات هندسی برای قرارگیری جا پارکها



جا پارک‌هایی که با علامت ضربدر مشخص شده در بعضی از قرارگیریها قابل دسترسی نیست. مقادیر A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K و در جدول ۹-۲۲۲ داده شده است. تبصره ۳: پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.

– ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض

- عدم احداث پارکینگ فقط به استناد دستور العمل شماره ۳۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷/۲/۷ وزارت کشور در شرایط زیر می‌تواند صورت گیرد:
 - الف) ساختمان در بر خیابان‌های سریع‌السير (شیرانی درجه ۱ بر اساس نقشه عملکردی) به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به اتومبیل رو نداشته باشد.
 - ب) در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شیرانی درجه یک) یا درجه یک به درجه ۲ با توجه به شبکه عملکردی پیشنهادی طرح.

. جهت انطباق ضوابط مذکور با شرایط شهر اصلاحاتی مختصر در آن انجام شده است.

ج) ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

د) ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

ه) امکان تأمین پارکینگ بخاطر وضع و فرم زمین و سطح آب زیر زمینی مقدور نباشد.

- در صورتیکه تعداد کسری یا حذف پارکینگ بر اساس ضوابط فوق ۳ واحد یا کمتر باشد صحت و مطابقت با بندهای الف و ب و راساً توسط شهرداری مورد بررسی و تأیید و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از ۳ و کمتر یا مساوی ۵ واحد باشد تأیید احراز شرایط بند «الف» و «ب» توسط کمیته‌ای فنی متشکل از شورای اسلامی شهر و شهرداری و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از ۵ واحد باشد تأیید احراز شرایط بند «الف» و «ب» توسط کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ صورت گیرد.
- در صورتیکه شرایط فوق حاکم و امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ کمتر یا مساوی ۸ واحد باشد عوارضی از طرف شورای شهر که از قیمت روز کمتر نباشد تعیین و توسط شهرداری دریافت و در حساب جداگانه‌ای واریز تا جهت احداث پارکینگ عمومی مورد استفاده قرار گیرد.
- اگر تعداد کسری پارکینگ برای یک پلاک بیش از ۸ واحد باشد تأمین پارکینگ در مکان دیگری با رعایت ضوابط فاصله در بند پیش گفته شده ضروری است.

– نحوه دسترسی پارکینگ

در نقشه‌های معماری اریه‌شده، طرح پارکینگ شامل محلهای ورود، خروج و توقف آنها بوده و می‌بایست به همراه نقشه‌های ساختمانی با رعایت ملاحظات زیر ارائه گردد.

حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر یا با ورودی و خروجی‌های مجزا با حداقل عرض ۳/۵ متر تعیین می‌گردد.

حداکثر شیب رمپ ۱۵ درصد تعیین می‌گردد که شروع آن می‌بایست در حریم ملک باشد.

ارتفاع سقف رمپ حداقل ۱/۹ متر می‌باشد.

در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالا باشد می‌بایست حداقل یک محل توقف

وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود. بطوریکه توقف وسیله نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.

۲-۲-۵-۳-ب) ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

عدم پیش بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی شود از معضلات شهرها به خصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان های شهری نیست و سطح خیابان ها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می گیرد و با هزینه گزافی احداث می شود به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابان ها کاسته خواهد شد.

در توسعه های جدید شهری و بازسازی بافتهای قدیمی پارکینگ عمومی بعنوان یکی از عناصر اصلی طرح ریزی شهری باید در نظر گرفته شود. لذا در این قسمت به شرایط و ضوابط پارکینگ عمومی می پردازیم.

- انتخاب محل مناسب برای پارکینگ های عمومی

توجه شود که محل احداث پارکینگ های عمومی به کاربری هایی که مراجعین آنها توقف کوتاه تری دارند (نظیر بانک و داروخانه و...) نزدیکتر باشد و برای توقف های متوسط و بلند مدت با توجه به نوع کاربریها نظیر ورزشگاه ها، بیمارستانها و... می توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت.

برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است:

- ۱- گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابان های اطراف باشد.
- ۲- عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطع ها در زمان چراغ قرمز.
- ۳- عدم تداخل با ممنوعیت گردش ها.
- ۴- بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطع های اطراف.

– راه ورودی و خروجی پارکینگ

الف) عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌نماید نمی‌بایست از ۹ متر تجاوز نماید.

ب) در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می‌باشد، راه‌های ورودی و خروجی می‌بایست بوسیله یک جدول جداکننده، حداقل با عرض ۳ متر از یکدیگر جدا شوند.

ج) فاصله محل‌های ورودی و خروجی از تقاطع‌های سواره رو با عملکرد غیر محلی حداقل ۵۰ متر خواهد بود.

– نحوه قرار دادن محل پارکها در پارکینگ‌های عمومی

در انتخاب محل و نوع جای پارک توجه به اصول زیر ضروری است:

- ۱- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد.
- ۲- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد.
- ۳- برای جلوگیری از سبقت اتومبیلها، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی‌ها کمتر از ۳۰ متر باشد.
- ۴- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط کش و سکو مشخص گردد (جلوگیری از پارک غیر مجاز).
- ۵- در راهروهای یکطرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه‌های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند.
- ۶- جریان ترافیک در راهرو و جا پارکهای مایل یکطرفه باشد.
- ۷- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.
- ۸- از نظر تخلیه آبهای سطحی سطح پارکینگ شیبی معادل یک یا دو درصد داشته باشد.

– محوطه سازی پارکینگ

حدود پارکینگ عمومی می‌بایست بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به قسمی جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود و علاوه بر این در کف پارکینگ می‌بایست جدول‌های کوتاه و برجسته‌ای پیش‌بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخهای

آن با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکینگ می‌بایست کف‌سازی شده و موقعیت نگهداری جهت کاهش تراکم و توقف در محلهای ورودی می‌بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

- پارکینگ معلولین جسمی

در کلیه پارکینگ‌های عمومی باید تعدادی جای پارک که در جدول ۱۰-۲۲۲ تعیین گردیده برای استفاده معلولین جسمی در نظر گرفت.

جدول شماره ۱۰-۲۲۲: حداقل تعداد جا پارکها برای معلولین جسمی در پارکینگ‌های عمومی

حداقل تعداد جا پارک برای معلولین جسمی		تعداد کل جا پارک
مطلوب	مطلق	
۱	-	۱ تا ۲۵
۲	۱	۲۶ تا ۵۰
۳	۲	۵۱ تا ۱۰۰
۳ درصد کل جا پارکها	۲ درصد کل جا پارکها	بیش از ۱۰۰

نکات زیر در طراحی پارکینگ معلولین جسمی می‌بایست رعایت گردد:

- باید محل جا پارکهای مخصوص معلولین جسمی با علامت استاندارد مشخص شود.
- فاصله واقع بین جا پارکهای معلولین جسمی باید با خط کش مشخص شود.
- معلولین جسمی نباید ناچار شوند در مسیر خود به طرف بنای مورد نظر راهروها را قطع کنند.

۲-۲-۲-۵-۴- مقررات دسترسی

دسترسی عبارت است از ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان عریض تر یا هم عرض خود. برای بیان ضوابط مربوط به دسترسی لازم و ضروری است که در ابتدا طبقه‌بندی گذرگاهها شرح و سپس نحوه ارتباط آنها بیان شود.

۲-۲-۵-۴-الف) طبقه‌بندی گذرگاه‌ها

بطور کلی طرح و احداث شبکه گذرگاه‌ها می‌بایست به صورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد. بر اساس عملکرد شبکه ارتباطی، گذرگاه‌ها را می‌توان به شرح زیر طبقه‌بندی نمود:

- ۱- گذرگاه‌های شریانی درجه یک.
- ۲- گذرگاه‌های شریانی درجه دو اصلی.
- ۳- گذرگاه‌های شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده اصلی).
- ۴- گذرگاه‌های محلی اصلی (جمع و پخش کننده فرعی).
- ۵- گذرگاه‌های محلی فرعی.

- راه‌های شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. کنترل دسترس‌ها اساسی‌ترین مشخصه هندسی این راه‌هاست. نقش اجتماعی برای این راه‌ها در نظر گرفته نمی‌شود. برای کنترل کردن نقش اجتماعی راه‌های شریانی درجه یک پیاده‌ها و دوچرخه سواران نباید جز به صورت غیر هم سطح از عرض راه بگذرند.

راه‌های شریانی درجه یک ارتباط با راه‌های برون شهری را تأمین می‌کنند و به دو گروه آزادراه، بزرگ‌راه که دارای ویژگی‌هایی مطابق جدول شماره ۱۱-۲۲۲ می‌باشند تقسیم می‌شوند. در آزادراه‌ها ترافیک متقابل جدا شده، تقاطع‌ها غیر همسطح، ورود و خروج کنترل شده، محدودیت حداقل و حداکثر سرعت، محدودیت انتخاب باند وجود دارد. حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف و فاصله تقاطع‌ها حداقل ۲ کیلو متر و حداقل عرض پوسته ۷۶ متر و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۶ کیلو متر است.

بزرگراه؛ راهی است که حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف بوده و ترافیک دو طرف آن بوسیله موانع فیزیکی از هم جدا شده باشد و عموماً دارای تقاطع‌های غیر همسطح است، ولی می‌تواند معدودی تقاطع همسطح و کنترل شده داشته باشد و حداقل عرض پوسته ۴۵ متر و سرعت طرح ۸۰ تا ۱۰۰ و سرعت مجاز ۷۰ تا ۹۰ کیلو متر در ساعت و حداقل فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر ۱۵۰۰ متر می‌باشد. امکان دسترسی مستقیم به کاربری‌های اطراف وجود ندارد و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۲۵۰۰ متر و حداقل عرض جزیره میانی ۳ متر است.

راه عبوری ادامه راه‌های برون شهری دوخطه دوطرفه در داخل شهرهای معمولاً کوچک و متوسط یا روستاهاست به شرطی که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. تقاطع‌های این نوع معابر معمولاً همسطح است و فاصله بین آنها در حدود ۲/۵ کیلومتر و ورود و خروج به این نوع راه‌ها نیز تنظیم شده می‌باشد.

- راه‌های شریانی درجه دو اصلی و فرعی

معابر شریانی درجه دو به معابری گفته می‌شود که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری حرکت پیاده‌ها در عرض خیابان کنترل می‌شود راه‌های شریانی درجه دو شبکه اصلی راه‌های درون شهری را تشکیل می‌دهند. بر اساس آیین‌نامه طراحی راه‌های درون شهری راه‌های شریانی درجه دو خود به دو دسته خیابان شریانی اصلی و خیابان‌های شریانی فرعی (جمع‌کننده و پخش‌کننده اصلی) تقسیم بندی می‌شود. در صورتیکه نقش اجتماعی و دسترسی خیابان‌های شریانی درجه دو تنظیم و کنترل شود بصورت خیابان شریانی اصلی و در غیر اینصورت خیابان‌های جمع و پخش‌کننده اصلی محسوب می‌شوند.

شریانهای درجه دو اصلی راهی است که ارتباط بین خیابان‌های جمع و پخش‌کننده و بزرگراه‌ها را برقرار می‌کنند. ویژگی‌های این معابر در جدول شماره ۱۱-۲۲۲ نشان داده شده است. در این خیابان‌ها حداقل تعداد خطوط عبور در هر طرف ۲ و سرعت طرح ۷۰ و سرعت مجاز ۵۵ کیلومتر در ساعت می‌باشد. تقاطع‌ها معمولاً همسطح و حداقل فاصله تقاطع‌ها ۵۰۰ متر می‌باشد در این نوع معابر امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف وجود دارد و حداقل عرض جزیره میانی ۱/۸ متر می‌باشد.

شریانی درجه ۲ فرعی (جمع و پخش‌کننده) راهی است که ارتباط میان خیابان‌های محلی و خیابان‌های شریانی درجه ۲ اصلی را برقرار می‌کنند. در خیابان‌های جمع و پخش‌کننده محل عبور عابران پیاده از عرض خیابان باید مشخص باشد. در این معابر تعداد خطوط عبور در هر طرف دو خط و سرعت طرح ۵۰ و سرعت مجاز ۴۰ کیلومتر در ساعت است. حداقل فاصله تقاطع‌ها ۳۰۰ متر و تقاطع‌ها همسطح می‌باشند. حداقل عرض پوسته ۱۶ متر و نیازی به جزیره میانی نیست.

جدول شماره ۱۱-۲۲۲: ضوابط فنی معابر شهری

ردیف	نوع راه		شریانی درجه یک		شریانی درجه دو		محلی		ملاحظات
	مشخصه فنی		بزرگراه	آزاد راه	فرعی	اصلی	فرعی	اصلی	
۱	سرعت طرح (کیلو متر بر ساعت)		۱۰۰ تا ۸۰	۱۳۰ تا ۱۰۰	۵۰	۷۰	۴۰	۴۰	
۲	سرعت مجاز (کیلو متر بر ساعت)		۹۰ تا ۷۰	۱۱۰ تا ۷۰	۴۰	۵۵	۳۰	۳۰	
۳	تعداد خط عبور در هر طرف		۴ تا ۲	۴ تا ۲	۲	۳ تا ۲	۲ تا ۱	۲ تا ۱	
۴	عرض خط عبور (متر)		۳/۵ تا ۳/۲۵	۳/۶۵	۳ تا ۲/۷۵	۳ تا ۲/۷۵	۲/۷۵	۳ تا ۲/۷۵	
۵	حداقل عرض پوسته (متر)		۴۵	۷۶	۱۶	۲۰	۶	۱۲	
۶	حداکثر شیب طولی (درصد)		۵	۴	۶	۶	۷	۷	این شیب در معابر محلی فرعی با توجه به محدودیتها و شیب طبیعی زمین و وضعیت جغرافیایی می تواند تغییر کند
۷	نوع تقاطعها		عمدتاً غیر همسطح	غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	بزرگراهها می توانند دارای تقاطع غیر همسطح کنترل شده با چراغ راهنمایی باشند.
۸	حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر		۱۵۰۰ متر	۲۰۰۰ متر	۳۰۰ متر	۵۰۰ متر	۵۰ متر	۱۰۰ متر	
۹	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس		وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود ندارد	وجود ندارد	در شریانی درجه دو تا جای ممکن خارج از سواره رو
۱۰	پارکینگ حاشیه ای و توقف		ممنوع	مطلقاً ممنوع	وجود دارد	وجود دارد	توصیه نمی شود	مجاز	در شریانی درجه دو بطور نظارت شده می باشد
۱۱	کنترل با چراغ راهنمایی		دارد	ندارد	دارد	دارد	-	-	
۱۲	حرکت عابر پیاده از عرض معبر		غیر همسطح یا با چراغ	غیر همسطح	همسطح و غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	
۱۳	عبور موتور سیکلت		نظارت شده	مطلقاً ممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	
۱۴	عبور دوچرخه		مطلقاً ممنوع	مطلقاً ممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	در بزرگراه عبور دوچرخه بصورت مجزا و تفکیک شده خارج از سطح سواره رو، مجاز است
۱۵	توقف اضطراری		در شانه راه	در شانه راه	-	-	-	-	
۱۶	امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف		وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	
۱۷	حداقل فاصله معابر موازی همرده		۲۵۰۰ متر	۶۰۰۰ متر	۸۰۰ متر	۸۰۰ متر	۵۰۰ متر	-	
۱۸	حداقل عرض جزیره میانی رفوژ محوری (متر)		۳	۴	۱/۸	۱/۸	-	-	

- معابر محلی اصلی و فرعی

دسته سوم راه‌های شهری، خیابان‌های محلی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایط نقلیه موتوری، دوچرخه سواران و عابران پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال عابران پیاده و دوچرخه سواران سرعت وسایط نقلیه موتوری در این معابر پایین نگهداشته می‌شود. معابر محلی خود به دو دسته خیابان‌های محلی اصلی و خیابان‌های محلی فرعی تقسیم بندی می‌شوند.

خیابان محلی اصلی راهی است که با خیابان‌های محلی فرعی و خیابان‌های جمع و پخش کننده ارتباط دارد و سرعت طرح در آن ۴۰ و سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است. تعداد خطوط عبور یک یا دو خط و حداقل عرض پوسته ۱۲ متر و نوع تقاطع‌ها هم سطح است.

معبور محلی فرعی راهی است که در مناطق صرفاً مسکونی قرار گرفته و ارتباط بین کوچه‌ها و معابر محلی اصلی را برقرار می‌کند و سرعت طرح ۴۰ و سرعت مجاز ۳۰-۱۵ کیلومتر بر ساعت است، حداقل عرض خط عبور ۲/۷۵ متر و حداقل عرض پوسته ۶ متر می‌باشد.

نقش حرکتی در خیابان‌های محلی اصلی کم و دسترسی نقش بسیار مهمتری را داشته و در خیابان‌های محلی فرعی فراهم آوردن دسترسی برای وسیله نقلیه موتوری بسیار مهم و نقش حرکتی آن به سمت صفر میل می‌کند، این نقش باید با توجه به نقش اجتماعی خیابان و نیازهای محیطی هسته شهری تنظیم شود. برای این منظور، شبکه خیابان‌های محلی باید طوری طراحی شود که وسایل نقلیه موتوری که کاری در محل ندارند از پارکینگ حاشیه‌ای این خیابان‌ها استفاده نکنند.

در خیابان‌های محلی پیاده‌ها مجازند در هر نقطه‌ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند، به منظور آسان و ایمن تر بودن عبور پیاده‌ها از عرض خیابان‌های محلی عرض سواره رو این خیابان‌ها کم گرفته می‌شود، حداکثر ظرفیت در خیابان‌های محلی نه بر اساس راحتی عبور وسایل نقلیه موتوری بلکه با رعایت حال پیاده‌ها در عبور از عرض خیابان تعیین می‌شود. در خیابان‌هایی که ترافیک موتوری، دوچرخه‌ها و پیاده‌ها از سطح مشترکی استفاده می‌کنند حداکثر سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری ۱۵ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود.

لذا برای عملکرد بهتر شبکه و حفظ سلسله مراتب شبکه ارتباطی برای دسترسی به یک قطعه یا معبر در طرح‌های تفکیکی جدید رعایت ضوابط زیر ضروری می‌باشد.

۲-۲-۲-۵-۴-ب) دسترسی گذرگاه‌ها به معابر معادل و یا کوچکتر از آنها

دسترسی به کوچه‌ها فقط از کوی و کوچه.
دسترسی به خیابان جمع و پخش کننده (محلی اصلی) فقط از کوچه (محلی فرعی) و خیابان پخش کننده حداقل در مسافتی معادل ۷۵-۵۰ متر.
حداقل فاصله در تقاطع‌ها در خیابان‌های محلی به شرح جدول شماره ۱۲-۲۲۲ می باشد.

جدول شماره ۱۲-۲۲۲: حداقل فاصله بین تقاطع‌ها در خیابان‌های محلی (متر)

وضعیت تقاطع	خیابان اصلی	خیابان فرعی
مقابل هم	۴۰	۲۰
مجاور هم	۸۰	۴۰

دسترسی به خیابان شریانی درجه دو فرعی حداقل در مسافتی معادل ۱۵۰ متر صرفاً از طریق خیابان‌های جمع کننده و پخش کننده (محلی اصلی).
دسترسی به خیابان شریانی درجه دو اصلی فقط از خیابان‌های جمع کننده و پخش کننده اصلی (شریانی درجه دو فرعی) حداقل در مسافتی معادل ۲۵۰ متر.
اتصال خیابان‌های محلی به راه‌های شریانی درجه دو اصلی باید بصورت ورود و خروج باشد یعنی فقط حرکتهای راستگرد عملی باشد.
دسترسی به شریانی درجه یک از خیابان شریانی درجه دو اصلی حداقل در مسافتی معادل ۵۰۰ متر و در شرایط خاصی کمتر از ۲۵۰ متر نباشد.

۲-۲-۲-۵-۴-ج) دسترسی قطعات

رعایت سلسله مراتب کاربری‌ها و شبکه معابر و هماهنگی این دو با هم از اصول دسترسی در طرح تفصیلی شهر است.
دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربری‌های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی - بیمارستان‌های بزرگ و پمپ‌بنزین‌ها ممنوع می باشد.
کاربری‌های شهری از طریق خیابان‌هایی که دارای عملکرد شهری دارند دسترسی خواهند داشت.

دسترسی به کاربری‌های ناحیه‌ای از طریق معابری صورت می‌گیرد که دارای عملکرد ناحیه‌ای می‌باشند.

دسترسی کاربری‌های محله‌ای از طریق گذرگاه‌هایی انجام می‌شود که دارای عملکرد محله‌ای هستند.

تبصره: دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جزء کاربری‌های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش‌نشانی - بیمارستان‌های بزرگ و پمپ بنزین‌ها ممنوع می‌باشد.

احداث رامپ و پله در محدوده پیاده‌رو و گذر ممنوع می‌باشد و درب ساختمان‌ها نبایستی به بیرون باز شود.

نصب در ماشین‌رو در پخ‌ها ممنوع است و در موارد موجود باید در زمان بازسازی و نوسازی جایجا شود.

دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح پیاده‌روها ممنوع می‌باشد.
نصب کولر در گذرگاه‌ها ممنوع می‌باشد.

۲-۲-۶- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی حرکتی

۲-۲-۶-۱- ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

- پیاده‌رو
- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتیمتر باشد
- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتیمتر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن 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 در سرپیچ، سه درصد باشد
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است
- ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است
- پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد

- هر گونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در فلکه معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود
- همسطح بودن هر گونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است
- استفاده از هر گونه 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 الزامی است
- اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیب‌دار الزامی است
- حداقل عرض پل‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند، برابر عرض پیاده‌رو باشد
- حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد
- محل ارتباط پیاده‌رو و سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد
- 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 الزامی است
- 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 جهت استفاده نابینایان در تقاطع‌های پرتردد الزامی است
- کفسازی محل خط‌کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.
- توقفگاه
- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان‌های 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 اصلی و 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 درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد
- توقفگاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

- تجهیزات شهری

ایستگاه‌ها:

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

تلفن عمومی و صندوق پست:

- در پایانه‌های اتوبوس‌رانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان‌های عمومی پرتردد و مخصوص معلولان، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است
- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پس به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد
- پیش‌بینی فضای آزاد به ابعاد حداقل ۱۱۰ × ۱۴۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد

- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد
- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است
- در معابر و فضاهای شهری و در محل‌هایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاه‌های بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود.

۲-۲-۲-۲-۲-۲-۲ 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 مفید ۹۰ سانتیمتر می‌کاهند (مانند مانع عبور وسائط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیر برق و...) باید جابجا گردند

- محل خط‌کشی عابر پیاده

- محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح، تسطیح و به‌صورت خط‌کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود؛
- وجود پل‌های ارتباطی در امتداد کلیه خط‌کشی‌های عابر پیاده الزامی است؛
- جزیره وسط خیابان در محل خط‌کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود؛

- توقفگاه‌ها

- در توقفگاه‌های عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده‌رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی حرکتی اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معلول جسمی-حرکتی امکانپذیر است.

۲-۲-۲-۲-۳ ضوابط کلی طراحی ساختمان‌های عمومی

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

- ورودی‌ها

- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود، و به سواره‌رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد
- ورودی ساختمان حتی الامکان هم سطح پیاده‌رو باشد
- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علایم حسی مشخص شود
- 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 صورت مناسبی 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 به عرض 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 ۷ سانتیمتر باشد.
- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در به یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر، چنانچه هر دو در به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو در به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتیمتر باشد

- درها باید حتی‌المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد
- به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر سوی در و ۳۰ سانتیمتر در طرفین آن الزامی است
- ارتفاع دستگیره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر باشد
- کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظ و از شیشه مقاوم ساخته شوند.

- پله

- وجود علائم حسی در کف؛ قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است
- عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر 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 سانتیمتر باشد
- حداکثر قطر میله دست‌انداز اعم از گرد یا صاف ۳ و ۵ سانتیمتر و حداقل فاصله آن از دیوارها ۴ سانتیمتر باشد
- لبه پله کاملاً غیر لغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد
- نصب هر گونه لبه پله غیر همسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.
- در کناره‌های عرضی پله؛ تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصا الزامی است
- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد
- حداکثر مقدار پله بین دو پاگرد 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 طول ۵ 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. در سطوح شیبدار دو 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 شخص ایستاده ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد
- حداکثر قطر میله دستگرد ۵ و ۳ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتیمتر باشد.

- آسانسور

- در ساختمان‌های عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می‌شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است
- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلا مانع 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 در کشویی با چشم الکترونیکی

- ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۱۰ * ۱۴۰ سانتیمتر

- نصف دستگیره‌های کمکی در دیواره‌های آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است

- در محل‌های پر تردد معلولان ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده آسانسور حداکثر ۱۳۰ سانتیمتر، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتیمتر و حداقل قطر آن ۲ سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد

- لازم است توقف آسانسور با صوت مشخص شود.

- فضاهای بهداشتی

- در قسمت‌هایی از ساختمان‌های عمومی که معلولان تردد می‌نمایند تعبیه سرویس بهداشتی

مخصوص آنان الزامی است

- حداقل اندازه سرویس بهداشتی 170×150 سانتیمتر مربع باشد و قابلیت گردش صندلی چرخدار در این فضا الزامی است
 - در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکانپذیر 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 سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاورتی 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 ۲۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا الزامی است
 - دستشویی سرویس‌های بهداشتی باید به نوعی نصف شوند که بدون جابه‌جایی فرد معلول 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 استفاده معلولان 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 معلولان نیز قابل استفاده باشند، به قرار زیر است:
- 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، برای معلولان مناسب باشد
- کلیه هتل‌ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویس‌های بهداشتی 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 هتل توزیع 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 بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود
- کلیه ساختمان‌های اداری دولتی که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشد
- کلیه پروانه ساختمانی تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از ۱۰۰ متر مربع باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد.

- مجتمع‌های مسکونی

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

۲-۲-۶-۴- ضوابط توصیه‌ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

- کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آن‌ها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید ممنوع است، چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد
- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط‌کشی عابر پیاده الزامی است
- وسایل نقلیه عمومی باید به بالابرها مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آن‌ها مجهز گردد

- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافربری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد
- مشخص کردن قسمت به خصوصی از اتومبیل و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است. این محل ها باید بدون صندلی و مجهز به کمر بند، دستگیره؛ بست های دیگر برای ثابت نگاه داشتن صندلی چرخدار در برابر حرکت های ناگهانی باشد
- صندلی های چرخدار با عرض کم جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیار آنان قرار داده شود
- ضروری است که اطلاعات مربوط به پرواز هواپیماها ورود و خروج اتوبوس یا قطارها بین شهری برای نابینایان به صورت صوتی و برای ناشنوایان به صورت بصری ارائه گردد
- پیش بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعبیه کمر بند و یا دستگیره و بست برای ثابت نگاه داشتن صندلی های چرخدار ضروری است
- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد
- وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است
- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سویی باید در رابطه با زوایای افقی؛ عمودی و جانبی 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 می باید توضیحات با خط "بریل" در گوشه چپ بالای تابلو نوشته و در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتیمتر باشد (این مساله در مورد تابلوهای نصب شده به دیوار است) ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست
- میله ها و نرده های راهنما در نقاط حساس خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید.

۲-۲-۷- مقررات مشترک

- قطعات و کاربری های نا هماهنگ (کاربری هایی که به موجب مقررات قبلی قانونی بوده ولی با این مجموعه ضوابط هماهنگی ندارد)

گروه اول: قطعات و کاربری هایی که حضورشان در شهر باعث مزاحمت کاربری های همجوار است و به این علت انتقال شان به مکان های پیش بینی شده ضروری است.

گروه دوم: قطعات و کاربری هایی است که باقی خواهند ماند و به مرور شرایط ناشی از اجرای طرح در آنها تغییراتی را جهت انطباق وضعیت جدید فراهم خواهد کرد.

- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نحوه ساختمان در آنها

چنانچه مساحت این قطعات از حداقل مساحت تفکیکی اعلام شده در این مجموعه کمتر باشد و امکان تجمع با پلاک های مجاور و افزایش مساحت آنها وجود نداشته باشد، می توانند با رعایت ضوابط مربوط به احداث ساختمان در مناطق مربوطه اقدام به ساخت و ساز نمایند.

- ساختمان هایی که از قبل آغاز شده اند

این نوع ساختمان ها چنانچه از حد مجاز تراکم ساختمانی کمتر باشند و مسایل فنی ساختمان اجازه دهد می توانند درخواست افزایش بنا تا حد مجاز بنمایند.

- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ...

حداکثر ارتفاع دیوارهای جانبی محوطه های باز ساختمان از کف معبر مجاور ۳ متر تعیین می گردد.

- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی های مجاز کاربری های مختلف

با توجه به موارد استفاده مجاز در هر یک از کاربری ها، دسترسی می بایست بطور مستقل تامین گردد.

۲-۲-۷-۱- کاربری مسکونی

دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان های محلی (خیابان های دسترسی و جمع و پخش کننده محله ای) باید تأمین گردد. هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان های

شریانی دسترسی داشته باشند به استثنای مجموعه‌های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده‌اند که دسترسی‌های کنترل شده‌ای دارند.

۲-۲-۲-۲-۲- منطقه‌ی آموزشی و آموزش عالی

▪ کودکستان

شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۳۰۰ متر.

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 پخش کننده محله‌ای و بقیه دسترسی‌ها از طریق شبکه پیاده‌گذر، 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 شبکه‌ی پیاده‌گذر محله.

▪ مدرسه راهنمایی

شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۸۰۰ 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 پخش کننده محله‌ای و در مسیر شبکه پیاده گذر محله.

▪ دبیرستان

شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۱۵۰۰ متر.

همجواری مناسب: مراکز فرهنگی، پارک ناحیه‌ای، زمین‌های ورزشی، در صورت امکان چند واحد در کنار هم به صورت مجتمع پیش‌بینی شود.

محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، تا حد امکان از مراکز تجاری فاصله‌ی مناسب داشته باشد، همچنین فاصله مناسب (۵۰۰ متر) از محل‌های جمع‌آوری زباله رعایت گردد.

دسترسی: دسترسی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه‌ای (شیرانی درجه ۲) و همچنین نزدیکی به ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل 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 پخش کننده اصلی و بالاتر مجاز است.

۲-۲-۲-۲ - منطقه‌ی مراکز بهداشتی - درمانی

▪ درمانگاه

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، از زمین‌های ورزشی فاصله کافی منظور گردد. دسترسی: دسترسی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه‌ای (شیرانی درجه ۲).

▪ مرکز بهداشت و بیمارستان

شعاع عملکرد مفید: در مرکز شهر استقرار یابند.

همجواری‌های مناسب: همجواری با فضاهای سبز شهری محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰ متر، از زمین‌های 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 شیرانی درجه ۱ یا ۲ با کنترل دسترسی.

۲-۲-۲-۴- 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 شبکه‌ی پیاده‌گذر.

▪ پارک محله‌ای

شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۱۰۰۰ متر در مرکز محله.

همجواری‌های مناسب: در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای. محدودیت‌های همجواری: فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله. دسترسی: 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: فاصله‌ی مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.

در پارک فقط در حد اضطرار پیش‌بینی شبکه سواره شود و به کیفیتی طراحی گردد که سرعت در آن از ۳۰ کیلومتر در ساعت افزایش نیابد.

دسترسی: دسترسی از معبر شریانی درجه‌ی ۲ (جمع و پخش‌کننده‌ی ناحیه‌ای).

▪ پارک شهری

شعاع عملکرد مفید: در مرکز شهر.

همجواری‌های مناسب: همجواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری و تجاری و... و پارکینگ عمومی.

محدودیت‌های همجواری: محدودیت خاصی در همجواری وجود ندارد، شبکه سواره در آن در حداقل و به صورت اضطراری و با حداکثر سرعت ۳۰ کیلومتر طراحی گردد.

دسترسی: دسترسی از معابر شریانی درجه ۱ و ۲.

۲-۲-۲-۲-۵- 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 شبکه‌ی جمع و پخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای.

۲-۲-۲-۲-۶- مراکز تجاری - خدماتی

▪ مراکز تجاری - خدماتی محله‌ای

شعاع عملکرد مفید: در مقیاس محله.

همجواری مناسب: فضای سبز عمومی، فضای ورزشی، مراکز فرهنگی، ایستگاه‌های اتوبوس.

محدودیت‌های همجواری: فاصله کافی از مراکز درمانی و محل جمع‌آوری زباله.
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.
محدودیت‌های همجواری: مراکز درمانی - بهداشتی، مراکز تولیدی و مشاغل مزاحم، مراکز آموزشی.
دسترسی: دسترسی از شبکه جمع و پخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای.

▪ مراکز تجاری - خدماتی شهری

شعاع عملکرد مفید: در مقیاس شهر.
همجواری مناسب: با سایر مراکز خدماتی، فضاهای سبز عمومی، فضاهای ورزشی، ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ‌ها.
محدودیت‌های همجواری: مراکز درمانی - بهداشتی، مراکز تولیدی.
دسترسی: دسترسی از معابر شریانی درجه ۱ و ۲ با کنترل دسترسی.

۲-۲-۲-۲-۷- حوزه باغات و اراضی زراعی

قسمت‌هایی از اراضی در سطح شهر که با کاربری باغ و اراضی کشاورزی مشخص شده‌اند. در طرح پیشنهادی با همان کاربری حفظ و هرگونه اقدام بر روی این اراضی با رعایت ضوابط و مقررات دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.
باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، قابل تبدیل به منطقه باغ-مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه بشرح زیر هستند:
الف) حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر می‌باشد.

ب) در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه بند «الف» هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

۲-۲-۷-۸- حرایم ممنوعه

الف) ضوابط انهار قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب

حریم مربوط به آنها به شرح زیر می‌باشد:

حرایم، قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر به مرکز چاه است. پر کردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است. حرایم انهار نسبت به آبدهی آنها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت دولت به شرح جدول شماره ۱۳-۲۲۲ می‌باشد.

جدول شماره ۱۳-۲۲۲: حرایم مربوط به انهار و شبکه‌های آبیاری

حرایم در طرفین	میزان آب‌دهی و شبکه آبیاری
۱۲-۱۵ متر	بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه
۸-۱۲ متر	ما بین ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه
۶-۸ متر	ما بین ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه
۴-۶ متر	ما بین ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه
۳-۳ متر	ما بین ۱ تا ۲ متر مکعب در ثانیه
۳-۲ متر	ما بین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر
۱-۲ متر	کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه

ب) حرایم لوله‌های آبرسانی شهری

مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت دولت به شرح زیر تعیین شده است. حرایم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله). حرایم لوله با قطر بین ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر در کل ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

حریم لوله ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

حریم لوله ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

تبصره ۱: در صورتیکه لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

تبصره ۲: اعلام هر گونه حریم جدید از سوی ارگان‌های مربوطه نسبت به ارقام فوق تقدم دارد.

پ) حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

حریم خطوط فشار قوی انتقال برق با دو حریم درجه ۱ و ۲ تقسیم می‌شود.

* در حریم درجه یک خطوط فشار قوی، احداث هر گونه ساختمان مسکونی و تأسیسات باغداری، درختکاری ممنوع است. لیکن ایجاد زراعت فصلی و حفر چاه و راه‌سازی در صورتیکه باعث صدمه به شبکه برق رسانی نشود بلامانع است.

تبصره: ایجاد شبکه آبیاری و قنوات به فاصله کمتر از ۳ متر از پی دکل‌های خطوط انتقال برق مجاز نیست.

* در حریم درجه ۲ خطوط فشار قوی، فقط احداث ساختمان اعم از مسکونی و صنعتی و غیره غیرمجاز است و ایجاد فضای سبز و باغ و جاده بلامانع می‌باشد. جدول شماره ۱۴-۲۲۲ میزان حریم خطوط فشار قوی برق را نشان می‌دهد.

جدول شماره ۱۴-۲۲۲: میزان حریم خطوط فشار قوی

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه ۱	حریم درجه ۲
۲۰ هزار ولت	۳ متر از طرفین	۵ متر از طرفین
۳۳ هزار ولت	۵ متر از طرفین	۱۵ متر از طرفین
۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از طرفین	۲۰ متر از طرفین
۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر از طرفین	۳۰ متر از طرفین
۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر از طرفین	۴۰ متر از طرفین
۴۰۰ هزار ولت	۲۰ متر از طرفین	۵۰ متر از طرفین

ج) حریم خطوط انتقال گاز

در حریم خطوط انتقال گاز، احداث هر گونه بنا و ساختمان و تأسیسات به جز آنچه که برای بهره‌برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد ممنوع است.

- ۱- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند برای پخ مربع به داخل شهرها ممنوع است. الزاماً محل احداث ایستگاه‌های تقلیل فشار بایستی خارج محدوده شهر باشند.
- ۲- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی نیرو از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها به شرح زیر است:

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵ متر
۲۰ کیلوولت	۲ متر
۶۳ کیلوولت	۷ متر
۱۳۲ کیلو ولت	۱۰ متر
۲۳۰ کیلوولت	۲۰ متر

حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به

شرح زیر است:

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۱ متر
۲۰ کیلوولت	۲ متر
۶۳ کیلوولت	۳ متر

حداقل حریم خطوط گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت

مخلوط‌های رودخانه‌ای (شن و ماسه) ۲۵۰ متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است.

*حریم لوله گاز رسانی در داخل شهر به شرح زیر می‌باشد:

قطر اسمی لوله گاز کمتر از ۶ اینچ	حریم از هر طرف ۲۵ متر
قطر اسمی لوله گاز بین ۶ تا ۱۸ اینچ	۵۰ متر حریم از هر طرف
قطر اسمی لوله گاز ۱۸ اینچ و بیشتر	۱۰۰ متر حریم از هر طرف

ح) حریم مسیل‌ها و تالاب‌ها

احداث هر گونه ساختمان با هر نوع عملکردی در حریم مسیل‌ها ممنوع است مگر مواردی که

طبق طرح مصوب مربوط به سیل یا تالاب با جهت بهره‌برداری آن طرح مصوب انجام شود. حریم رودخانه‌های واقع در حریم شهر این شهر توسط سازمان آب اعلام می‌شود:

- استفاده‌های مجاز از حریم سیل‌ها

۱- جهت احداث پارک‌های خطی و گردشگاه‌های عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب ذریب مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت سیل‌ها با رعایت مسایل فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجمی و دبی سیلاب‌ها با تصویب وزارت نیرو مجاز می‌باشد.

۲- احداث واحدهای خدماتی عمومی مانند رستوران، چایخانه، هتل مهمانسرا، عملکرد ورزشی و تفریحی و دیگر موارد مشابه در طرح سیل‌ها مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم دبی سیلاب‌ها ضمن در نظر گرفتن سازه مناسب و تایید طرح از سوی وزارت نیرو مجاز خواهد بود.

۳- استفاده فنی و تاسیساتی از جریان‌ات آب سیل‌ها از طریق احداث نیروگاه‌های آبی کوچک به همراه تأسیسات ساختمانی و فنی مربوطه مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی و تایید وزارت نیرو مجاز می‌باشد.

- حریم خطوط و تصفیه‌خانه فاضلاب برای میزان تعیین شده از سوی وزارت نیرو و سازمان آب و فاضلاب می‌باشد.

(س) حریم تأسیسات فاضلاب

تأسیسات فاضلاب شامل لوله‌های انتقال و تصفیه‌خانه‌ها می‌باشد. با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب به لحاظ شکل بو و سایر عوامل زیستی محیطی اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه‌خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد ثانیاً کلیه دستگاه‌های ذی ربط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند. ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها ایجاد شود.

(ش) حریم راه‌ها و راه‌آهن

ماده ۲- صدور برای ایجاد هر گونه ساختمان و دیوار کشی و تأسیسات و نظایر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور با رعایت موارد زیر مجاز است:

الف) صدور هر گونه مجوز برای ایجاد مستحدثات به هر صورت در مجاورت ابنیه فنی راه یا راه آهن نظیر پل (با دهانه ۱۰ متر و بالاتر) تونل، دیوار حائل، دیوار ضامن، گالوی بهمن گیر، پاسگاه‌های پلیس راه، پارکینگ، تقاطع‌های همسطح و غیرهمسطح و نظایر آنها در فاصله ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد از آنها ممنوع است. ایجاد تأسیسات خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و ترابری مجاز می‌باشد.

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 بلا مانع بودن تبدیل اراضی کشاورزی را از مراجع ذی‌ربط اخذ و ارایه نماید. ایجاد مستحدثاتی مثل خانه باغی، تلمبه خانه، حفر چاه و نظایر آن فقط در چارچوب و حدود مجاز همان مقررات و با اخذ مجوز از وزارت راه و ترابری بلا مانع است.

ج) اراضی واقع در نوار به عرض (۳۰ متر برای راه‌ها و راه آهن‌های کشور، از ابتدای محدوده یکصد متری، بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه آهن، فقط دارای کاربری تأسیسات زیربنایی خواهند بود.

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 آیین نامه، مجوز صادر می‌نماید.

تبصره ۱: واحدهای خدماتی و رفاهی از قبیل جایگاه فروش مواد روغنی و سوختی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، هر گونه فروشگاه، هتل و متل و نظایر آنها در قالب مجتمع‌های خدماتی و رفاهی و در مکانهایی که وزارت راه و ترابری در چارچوب قانونی 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 هر گونه مستحدثات در محدوده یکصد متری بعد از حریم راه‌ها در موارد زیر ممنوع است:

- ۱- در سمت دیگر راه‌هایی که روستاها در یک سمت آنها قرار گرفته‌اند.
- ۲- در ضلع خارجی کمربندی‌ها و کنار گذرها.
- ۳- در نقاطی که محدودیت دید وجود دارد یا ایجاد مستحدثات جدید باعث کاهش زاویه و محدوده دید گردد.
- ۴- بین دو باندها و برگشت جدا از هم.

۵- در تهیه طرح جامع، تفصیلی و هادی شهرها یا بازنگری طرح‌های موجود، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی بوده و هرگونه تغییر در آن تغییر اساسی محسوب می‌شود.

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 (در مواردی 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.

۲-۲-۸- ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر

برابر قانون به منظور حفاظت و کنترل ساخت و ساز، هدایت، توسعه و تنظیم و نحوه بهره‌برداری از اراضی اطراف و حومه شهر، حریم شهر تعیین می‌شود.

استفاده‌های مجاز در اراضی حریم شهر

- کاربری اراضی حریم در صورتی که جزء حریم رودخانه و یا حریم هیچ یک از تأسیسات و تجهیزات شهری نباشد به استثناء بافت و ساخت و ساز روستاهای واقع در آن کشاورزی و باغداری، جنگلداری و دامپروری مشروط به رعایت ضوابط محیط زیست می‌باشد.

- احداث تأسیسات صنعتی وابسته به کشاورزی با رعایت ضوابط ارگان‌های مربوطه محیط زیست و بهداشت و سازمان صنایع در حد مورد نیاز طبق برنامه مصوب مجاز می‌باشد.

- ایجاد تأسیسات و خدمات شهری مورد نیاز شهر و منطقه مانند پست، برق، آب، گاز و شبکه‌های مربوطه مانند: جایگاه توزیع بنزین، واحدهای راهداری، کشتارگاه و سایر تجهیزات لازم مجاز می‌باشد، مشروط بر اینکه در تأسیسات مزبور واحدهای مسکونی احداث نگردد.

تبصره: احداث محل سکونت نگهبان و سرایدار در تأسیسات مزبور بلامانع است.

- احداث ساختمان‌های مسکونی یا خدماتی در حد نیاز روستاها واقع در حریم در محل‌های تعیین شده در طرح هادی روستایی یا طرح بهسازی روستاها طبق ضوابط طرح‌های مربوطه مجاز می‌باشد.

- استفاده از اراضی جهت ایجاد راه‌های روستایی و ترانزیت مجاز می‌باشد.
- نوسازی بنا بجای ساختمان‌های مخروبه حداکثر به میزان بنای موجود مجاز می‌باشد.
- احداث سرویس‌های بهداشتی برای واحدهای مسکونی موجود بلامانع است.
- تعمیر اساسی ساختمان‌های موجود در حد قبلی و محل قبلی مجاز می‌باشد.
- احداث تأسیسات موردنیاز کشت، داشت و برداشت از اراضی کشاورزی و باغات در حد نیاز بلامانع است.
- حفظ و نگهداری کلیه درختکاری‌های موجود و جلوگیری از قطع اشجار در حریم الزامی است.
- احداث طرح‌های مصوب قبلی و ادامه ساخت و ساز آنها در صورت داشتن مجوز قبلی مجاز می‌باشد.
- مقررات حریم شهر در مورد روستاهایی که بیش از ۷۵ درصد از سطح آنها در خارج از حریم شهر قرار گرفته لازم الاجرا نمی‌باشد.
- تبصره: در مورد این روستاها، باید توسعه در خارج از حریم شهر انجام گیرد. در حالت فوق فعالیت‌های کشاورزی و باغداری در داخل محدوده‌ای از روستاها که حریم شهر قرار می‌گیرند، بلامانع است.

استفاده‌های مشروط از اراضی

- ایجاد هر نوع ساختمان و تأسیسات در اطراف جاده‌های بین شهری واقع در این منطقه با رعایت حریم جاده‌ها با مجوز وزارت راه و ترابری.
- احداث ساختمان برای سکونت موقت در کارگاه‌های ساختمانی و راه سازی و غیره.
- توسعه و تکمیل تأسیسات موجود در صورت داشتن پروانه از وزارتخانه‌های مربوطه حداکثر تا ۱۰ درصد زیربنای موجود.

استفاده‌های غیرمجاز (ممنوع) از اراضی

- احداث واحدهای مسکونی و تجاری غیر روستایی.
- ایجاد هر نوع واحد صنعتی بجز صنایع وابسته به کشاورزی و دامپروری.
- هر گونه دخالت و تغییر در چهره طبیعی مناطق تفریحی، فضای سبز، درختکاری و باغات در حاشیه رودخانه‌ها.

هر نوع فعالیتی غیر از مواردی که در قسمت فعالیت‌های مجاز یا مشروط عنوان نشده باشد.

ضوابط تفکیک

- ۱- تفکیک زمین برای ایجاد واحدهای مسکونی غیر روستایی ممنوع است.
- ۲- حداقل تفکیک در محدوده روستاهای واقع در حریم شهر طبق ضوابط طرح هادی روستایی می‌باشد.
- ۳- در روستاهای فاقد طرح این حداقل ۳۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ۴- تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها جهت سایر تاسیسات حوزه‌های عملکردی مجاز در حریم شهر با نظر کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری امکان‌پذیر خواهد بود.
- ۵- تعیین کاربری اراضی زراعی و یا باغات داخل حریم برابر تبصره یک ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ باغات و اراضی کشاورزی می‌باشد.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

ایجاد هرگونه تاسیسات مجاز در حریم شهرها موقوف به رعایت نکات زیر است:

رعایت بهداشت عمومی و حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان و تخصیص اراضی کشاورزی برای مصارف دیگر.

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

تأمین آب و برق کافی و مداوم بنابر گواهی وزارت نیرو یا سازمان آب منطقه‌ای استان و سایر مراجع ذیصلاح.

منظور داشتن گذرگاه متناسب با موقعیت محل برطبق ضوابط و مقررات وزارت راه و ترابری.

رعایت حریم نسبت به جاده‌ها، رودخانه‌ها، جنگل‌ها، تالاب‌ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه‌های عمیق و نیمه عمیق، چشمه‌ها و مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه‌ها و تاسیسات مخابراتی، لوله‌های انتقال گاز و نفت و پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر جاده‌ها یا تاسیسات عمرانی لوله‌ها و کانال‌های مربوط به شبکه آبرسانی، تاسیسات تصفیه‌خانه آب و فاضلاب، سیل‌بند

و سیل گیر، تأسیسات نظامی و انتظامی، ابنیه و آثار تاریخی و سایر تأسیسات عمومی و غیره بر اساس ضوابط و مقررات مصوب مراجع ذیربط.

جهت ایجاد و احداث واحدهای صنعتی که مجوز لازم را از مراجع مربوطه گرفته‌اند اخذ پروانه ساخت و ساز از شهرداری جویبار نیز الزامی است.

کلیه ساختمان‌های کارگاه‌ها و کارخانه‌هایی که مجوز لازم را از ادارات و نهادهای مربوطه اخذ نموده‌اند می‌بایست حداقل ۵ متر از اطراف زمین (محدوده زمین) فاصله داشته باشند به نحوی که عبور وسایط نقلیه آتش‌نشانی در فاصله مذکور به سهولت امکان پذیر باشد.

- در محدوده‌های صنعتی احداث ساختمان اداری تا حد دو طبقه (بدون احتساب پیلوت و زیرزمین) بلامانع می‌باشد.