

عنوان پروژه

طرح تفصیلی شهر گرگاب (جلد دوم)

ضوابط شهرسازی و ساختمانی

کارفرما: شهرداری گرگاب

واحد: شهرسازی

تابستان ۱۳۹۷



فهرست مطالب

عنوان	صفحه
۱- تعاریف مفاهیم، واژهها و اصطلاحات	۲
۲- ارجحیت رعایت ضوابط و مقررات	۸
۳- ضوابط و مقررات عمومی	۸
۱-۳- ضوابط استقرار کاربریها	۹
۲-۳- تفکیک، تجمیع و احداث ساختمان	۱۰
۳-۳- مشرفیت، معماری، نحوه استقرار بناها و سیمای شهری	۱۲
۴-۳- معابر، پارکینگها و پیخها	۲۶
۵-۳- محاسبه سطح زیربنا	۴۳
۶-۳- تأسیسات ساختمان	۴۴
۷-۳- ضوابط و مقررات حرایم	۴۵
۸-۳- سایر ضوابط و مقررات عمومی	۴۷
۴- ضوابط و مقررات محوطه‌های مسکونی (شناسه M)	۴۹
۱-۴- ضوابط و مقررات عام	۴۹
۲-۴- کاربری‌های مسکونی	۵۱
۳-۴- کاربری مسکونی شرق کمربندی غرب گرگاب با شناسه M۲-۱	۵۵
۴-۴- کاربریهای خدمات عمومی و خدمات مراکز محلهای	۵۶
۵- ضوابط و مقررات محوطه‌های (شهری- ناحیه ای) و محورهای خدمات شهری (شناسه k)	۵۸
۱-۵- ضوابط و مقررات عام	۵۹
۲-۵- کاربری تجاری خدماتی	۶۰
۳-۵- ضوابط پایه کاربریهای خدمات عمومی با شناسه K ۲ و K ۳	۶۶
۴-۵- کاربری آموزشی	۶۷
۵-۵- کاربری اداری - انتظامی	۶۸
۶-۵- کاربری بهداشتی - درمانی	۷۰
۷-۵- کاربری فرهنگی - هنری	۷۰
۸-۵- کاربری مذهبی	۷۱
۹-۵- کاربری ورزشی	۷۲
۱۰-۵- کاربری حملونقل و انبارداری- پارکینگ	۷۲
۱۱-۵- کاربری تفریحی - توریستی	۷۳
۱۲-۵- کاربری تأسیسات شهری	۷۴
۱۳-۵- کاربری تجهیزات شهری	۷۵

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
۶- ضوابط و مقررات ویژه محوطه‌های خدمات شهری با شناسه k۳-۱ و k۳-۲	۷۶
۶-۱- محدوده خدمات شهری شناسه k۳-۱	۷۶
۶-۲- محدوده خدمات شهری شناسه k۳-۲	۷۷
۷- ضوابط و مقررات محوطه‌های سبز و باز عمده (شناسه S)	۷۸
۷-۱- قطعات عمده پارک و فضای سبز با شناسه S۱	۷۸
۷-۲- کاربری درختکاری با شناسه S۲	۷۹
۸- ضوابط و مقررات محوطه‌های صنعتی - کارگاهی (شناسه SK)	۸۰
۸-۱- محوطه‌های با شناسه SK۱	۸۰
۸-۲- محوطه‌های با شناسه SK۱-۱	۸۱
۸-۳- محدوده کارگاهی صنعتی خدماتی (انتقال کارگاه های بتن آماده) با شناسه SK۲	۸۲
۹- ضوابط و مقررات محوطه‌ها و بناهای تاریخی (شناسه T)	۸۴
۹-۱- استفاده‌های مجاز	۸۴
۹-۲- ضوابط ساختمانی	۸۵
۱۰- پیوست	۹۱
۱۰-۱- اساس طرح پیشنهادی توسعه و عمران شهر گرگاب	۹۱
۱۰-۲- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری	۹۴
۱۰-۳- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی- حرکتی	۹۹



فهرست جداول

عنوان	صفحه
جدول شماره ۱: معیارهای تعیین حداقل عرض معابر فرعی سواره‌رو در گذرهای موجود	۲۸
جدول شماره ۲: معیارهای محاسبه تعداد پارکینگهای لازم برای فضاهای مختلف	۳۵
جدول شماره ۳: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه $45 < \alpha < 75$ درجه	۴۰
جدول شماره ۴: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه داخلی $75 < \alpha < 110$ درجه	۴۱
جدول شماره ۵: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه $\alpha > 110$ درجه	۴۱
جدول شماره ۶: حریم خطوط فشار قوی انتقال برق	۴۵
جدول شماره ۷: ضوابط و مقررات ساختمانی محوطه‌های مسکونی دارای شناسه M	۵۲
جدول شماره ۸: حداقل مساحت قطعه مالکیت و عرض گذر دسترسی لازم برای ارتفاعگیری بناهای مسکونی با شناسه M	۵۳
جدول شماره ۹: ضوابط و مقررات ساختمانی کاربریهای خدمات عمومی مراکز محلات در محوطه‌های مسکونی با شناسه M	۵۸
جدول شماره ۱۰: ضوابط و مقررات ساختمانی کاربریهای تجاری - خدماتی با شناسه K	۶۴
جدول شماره ۱۱: ضوابط و مقررات ساختمانی کاربریهای خدمات عمومی در محورها و مراکز شهری با شناسه K _۲	۶۶
جدول شماره ۱۲: ضوابط و مقررات کاربریهای خدمات عمومی در محورها و مراکز خدمات شهری و ناحیه‌های با شناسه K _۳	۶۷
جدول شماره ۱۳: سهم کلی کاربریهای پیشنهادی در برنامه‌ریزی محدوده خدماتی شناسه K _۳ -۱	۷۷
جدول شماره ۱۴: ضوابط و مقررات ساختمانی در محوطه‌های صنعتی کارگاهی (شناسه SK _۱)	۸۲
جدول شماره ۱۵: تخصیص کاربری‌ها در محدوده SK _۲	۸۳
جدول شماره ۱۶: ضوابط و مقررات محوطه‌ها و بناهای تاریخی (شناسه T)	۹۱

فهرست تصاویر

صفحه	عنوان
۴.....	تصویر شماره ۱: سطح مشرف
۴.....	تصویر شماره ۲: حریم اشراف
۱۳.....	تصویر شماره ۳: احداث حیاط خلوت
۱۳.....	تصویر شماره ۴: حریم سایه اندازی
۱۳.....	تصویر شماره ۵: ارتفاع بناهای مشرف به فضای باز قطعات شرقی - غربی
۱۴.....	تصویر شماره ۶: نحوه تعیین ارتفاع قطعه جنوبی هنگامی که به بیش از یک قطعه شمالی مشرف باشد
۱۵.....	تصویر شماره ۷: نحوه استقرار بناهای جدید در محوطه‌های نوساز با بافت غالب شرقی - غربی
۱۵.....	تصویر شماره ۸: نحوه استقرار بنا در قطعات شرقی - غربی
۴۵.....	تصویر شماره ۹: نحوه پیشآمدگی در قطعات تفکیکی همجوار با اندازه‌های متفاوت با مازاد طول ساخت حداکثر ۱/۵ متر و در زاویه ۴۵ درجه
۱۷.....	تصویر شماره ۱۰: نحوه عقب‌نشینی در قطعات تفکیکی همجوار با اندازه‌های متفاوت با مازاد طول ساخت حداکثر ۱/۵ متر بصورت ۲ شکست
۱۷.....	تصویر شماره ۱۱: نحوه عقب‌نشینی در قطعات تفکیکی همجوار با اندازه‌های متفاوت با مازاد طول ساخت بیش از ۱/۵ و حداکثر ۳ متر
۱۸.....	تصویر شماره ۱۲: الگوی ساخت قطعات مالکیت با طولهای متفاوت - الگوی شماره ۲
۱۸.....	تصویر شماره ۱۳: الگوی ساخت قطعات مالکیت با طولهای متفاوت - الگوی شماره ۱
۱۸.....	تصویر شماره ۱۴: الگوی ساخت قطعات مالکیت با طولهای متفاوت - الگوی شماره ۳
۲۰.....	تصویر شماره ۱۵: نحوه ایجاد نرده در انتهای بام قطعه سایه‌انداز
۲۰.....	تصویر شماره ۱۶: نحوه عقب‌نشینی در نمای طبقات فوقانی در بر گذر
۲۱.....	تصویر شماره ۱۷: نحوه پیشآمدگی در حیاط
۲۲.....	تصویر شماره ۱۸: الگوی جایگیری بنا با کاربری خدمات عمومی در قطعات بزرگ و متوسط
۲۲.....	تصویر شماره ۱۹: الگوی جایگیری بنا با کاربری خدمات عمومی با مساحت محدود
۲۳.....	تصویر شماره ۲۰: نحوه استقرار بنا در کاربریهای همجوار میدان یا تقاطعها
۵۲.....	تصویر شماره ۲۱: ترازهای ارتفاعی بناهای واقع در محوطه‌های با شناسه M
۵۳.....	تصویر شماره ۲۲: ترازهای ارتفاعی در مسکونی شناسه M ^۲ P (شهرک بنیاد)
۵۵.....	تصویر شماره ۲۳: نحوه تفکیک پلاک های مسکونی در غرب شهر گرگاب
۵۹.....	تصویر شماره ۲۴: الگوی اشغال زمین و استقرار بنا در محورهای خدماتی همجوار گذرهای شمالی - جنوبی به صورت حیاط "L" شکل
۵۹.....	تصویر شماره ۲۵: الگوی اشغال زمین و استقرار بنا در محورهای خدماتی همجوار گذرهای شمالی - جنوبی به صورت حیاط خطی

فهرست تصاویر

صفحه	عنوان
۶۳.....	تصویر شماره ۲۶: الگوی استقرار بنا در قطعات کاربری تجاری - خدماتی شمالی در بر محور شهری امام خمینی
۱۰۰.....	تصویر شماره ۲۷: فاصله بین دو در متوالی که هر دو در یک جهت باز شوند.....
۱۰۰.....	تصویر شماره ۲۸: فاصله بین دو در متوالی که هر دو به داخل باز شوند.....
۱۰۱.....	تصویر شماره ۲۹: ارتفاع و مشخصات میله دستگرد کمکی بر روی درها.....
۱۰۱.....	تصویر شماره ۳۰: نحوه کاربرد میله دستگرد کمکی بر روی درها.....
۱۰۳.....	تصویر شماره ۳۱: قطر میله های دستگرد و فاصله آنها از دیوار.....
۱۰۳.....	تصویر شماره ۳۲: نصب میله دستگرد در فرورفتگی دیوار.....
۱۰۴.....	تصویر شماره ۳۳: ابتدا و انتهای میله دستگرد در کنار پله ها.....
۱۰۴.....	تصویر شماره ۳۴: ابتدا و انتهای میله دستگرد در کنار سطح شیبدار.....
۱۰۵.....	تصویر شماره ۳۵: ابعاد و اندازه های کاسه مستراح فرنگی.....
۱۰۶.....	تصویر شماره ۳۶: فضای آزاد جلوی کاسه دستشویی.....
۱۰۶.....	تصویر شماره ۳۷: فضای آزاد زیر کاسه دستشویی جهت قرارگیری صندلی چرخدار.....
۱۰۷.....	تصویر شماره ۳۸: فضای آزاد جلوی آبخوری برای حرکت صندلی چرخدار.....
۱۰۷.....	تصویر شماره ۳۹: ارتفاع فواره آبخوری از کف تمام شده.....
۱۱۲.....	تصویر شماره ۴۰: حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیف های کتابخانه.....
۱۱۲.....	تصویر شماره ۴۱: اندازه های مناسب برای دستیابی از مقابل.....
۱۱۲.....	تصویر شماره ۴۲: اندازه های مناسب برای دستیابی از پهلو.....
۱۱۴.....	تصویر شماره ۴۳: فضای آزاد جلوی سطح کاری با میز جهت قرارگیری صندلی چرخدار.....
۱۱۴.....	تصویر شماره ۴۴: ابعاد و اندازه زیر سطح کاری با میز جهت قرارگیری صندلی چرخدار.....
۱۱۴.....	تصویر شماره ۴۵: فضای آزاد بر ظرفشویی جهت قرارگیری صندلی چرخدار.....
۱۱۵.....	تصویر شماره ۴۶: ارتفاع دستیابی از مقابل و از پهلو برای صندلی چرخدار.....

فهرست نقشه ها

عنوان	صفحه
نقشه شماره ۱: محدوده محلات قدیمی و بافت گسترش شهر.....	۲۹
نقشه شماره ۲: مقاطع عرضی پیشنهادی.....	۳۱
نقشه شماره ۳: اساس طرح جامع شهر گرگاب.....	۹۳
نقشه شماره ۴: کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی گرگاب.....	۱۱۶
نقشه شماره ۵: پهنه‌بندی ضوابط و مقررات.....	۱۱۷
نقشه شماره ۶: محدوده بافت فرسوده.....	۱۱۸



مقدمه

ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر گرگاب، تکمیل‌کننده نقشه‌ها و گزارشهای نقشه‌های پیشنهادی است که با هدف حفظ هرچه بیشتر ارزشهای کالبدی موجود و ارتقاء کیفیت کالبدی در نوسازی‌ها و ایجاد بناهای جدید تهیه گردیده است. ضوابط ارائه شده در این مجموعه نیز متناسب با مقیاس تفصیلی طرحهای کالبدی پیشنهادی طرح تهیه شده است.

این مجموعه در ۸ بخش و یک بخش پیوست به شرح زیر تنظیم و ارائه شده است که رعایت آنها و توجه در تهیه طرحهای پیشنهادی و جزئیات شهرسازی با استناد به نقشه کاربری اراضی پیشنهادی امکان‌پذیر است. سایر ضوابط خاص در قالب پیوست در آخر این مجموعه ارائه گردیده‌اند. بخشهای این مجموعه ضوابط و مقررات عبارتند از:

- تعاریف مفاهیم، واژه‌ها و اصطلاحات
- ارجحیت رعایت ضوابط و مقررات
- ضوابط و مقررات عام
- ضوابط و مقررات محوطه‌های مسکونی (شناسه M)
- ضوابط و مقررات محوطه‌ها و محورهای خدمات شهری (شناسه K)
- ضوابط و مقررات محوطه‌های سبز و باز عمده (شناسه S)
- ضوابط و مقررات محوطه صنعتی - کارگاهی (شناسه SK)
- ضوابط و مقررات محوطه‌های میراث تاریخی و بناهای منفرد واجد ارزش تاریخی و معماری (شناسه T)

پیوست:

- اساس طرح جامع و آستانه مغایرت‌های اساسی
- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری
- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی
- نقشه کاربری طرح تفصیلی
- نقشه ضوابط طرح تفصیلی
- نقشه بافت فرسوده

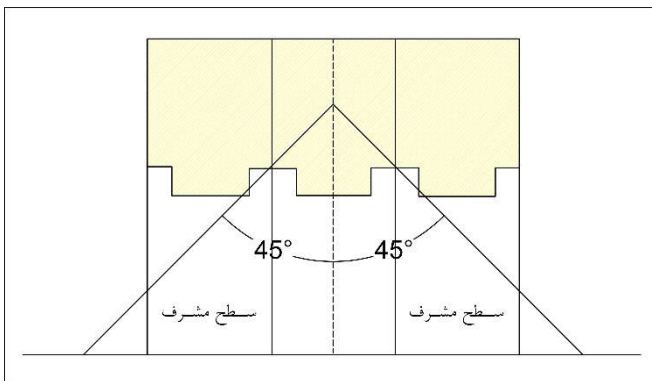
۱- تعاریف مفاهیم، واژه‌ها و اصطلاحات

ضوابط و مقررات ارائه شده در این دفترچه با توجه به تعاریف قراردادی زیر تنظیم شده‌اند:

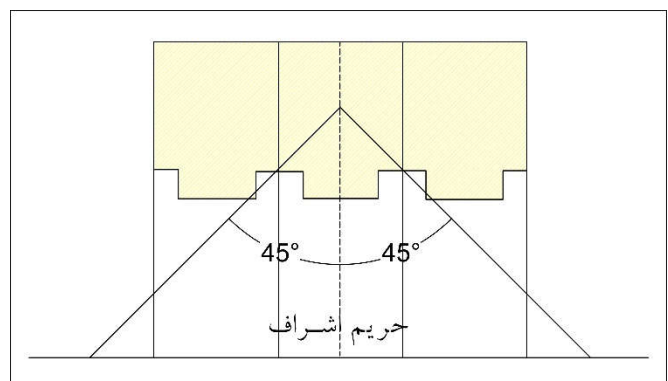
- **محدوده شهر:** عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع که به تصویب شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران رسیده باشد.
- **حریم شهر:** حریم شهر براساس ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها، روستاها و شهرکها و نحوه تعیین آن (مصوب ۱۳۸۴) عبارت است از قسمتی از اراضی بدون فاصله پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد.
- **پهنه کاربری:** عبارت است از مجموعه‌ای از زمین‌های شهری که براساس طرحهای پیشنهادی به یک نوع کلی مصرف یا استفاده اختصاص داده شده است.
- **کاربری یا نحوه استفاده:** نوع فعالیت‌های مستقر یا قابل استقرار در زمین و ساختمان یا بهره‌برداری از آنها.
- **قطعه مالکیت یا زمین:** قطعه زمین دارای حدود مشخص و دارای سند مالکیت رسمی یا صورتمجلس تفکیکی.
- **مالکیت همجوار:** قطعه مالکیت دارای مرز مشترک با قطعه مالکیت موردنظر.
- **بنا (ساختمان):** مستحذات سرپوشیده‌ای که مورد استفاده سکونت یا فعالیت‌های اداری، تجاری، صنعتی، کارگاهی و امثال آن قرار گیرد.
- **تفکیک زمین:** تقسیم رسمی یک قطعه مالکیت به چند قطعه جهت استفاده واحد یا مختلف.
- **تفکیک اعیانی (ساختمان):** تقسیم رسمی یک ساختمان به واحدها و بخشهای مختلف.
- **تجمع:** ادغام چند قطعه مالکیت جهت استفاده واحد یا مختلف (عکس عمل تفکیک).
- **مساحت باقیمانده قطعه مالکیت:** مساحت قطعه مالکیت پس از کسر سطوح واقع در معابر تعریضی یا جدید حاشیه آن.
- **سطح اشغال:** سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان در طبقه همکف.
- **سطح زیربنا:** مجموع سطوح ساخته‌شده در کلیه طبقات یک ساختمان.
- **محوراصلی بنا:** خطی است مفروض به موازات طول قطعه مالکیت در میان ساختمان و عمود بر جهت غالب بدنه مشرف به حیاط اصلی قطعه مالکیت.
- **کرسی یا مسنی:** ارتفاع کف ساختمان در طبقه همکف از سطح حیاط و یا گذر.
- **سطح ناخالص مسکونی:** عبارت است از مجموع سطوح مسقف در تمام طبقات یک بنای مسکونی که برای منظورهای مختلف مورد استفاده قرار می‌گیرد، اعم از طبقات مسکونی، پارکینگ، راه پله، انبار و زیرزمین.
- **سطح خالص مسکونی (سطح مفید):** مجموع سطوح مسقف ساخته شده یک بنا که صرفاً بمنظور سکونت استفاده می‌شود، بدون احتساب قسمتهای مشاع و غیرمسکونی مانند راهروها، پله‌ها، پارکینگ، پیلوت، انبار و زیرزمین.

- تراکم ساختمانی: عبارت است از نسبت سطح زیربنای ساختمان (بر روی زمین و غیر از پارکینگ و پیلوت) به سطح قطعه زمین مورد ساخت، برحسب درصد.
- سرانه کاربری: عبارت است از سهمی که به طور نظری در یک زیستگاه از یک یا چند کاربری به هر فرد از افراد جامعه مربوطه تعلق می‌گیرد. مانند سرانه مسکونی و سرانه فضای سبز.
- ارتفاع ساختمان یا بنا: فاصله مرتفع‌ترین نقطه بام (به غیر از دستگاه پله) و در صورت وجود سقف شیب‌دار، مرتفع‌ترین خط‌الرأس بام از سطح معبر اصلی مجاور.
- پیلوت: طبقه همسطح گذر یا حیاط که فاصله زیر سقف آن از گذر یا حیاط (با توجه به سمت دسترسی) $2/2$ الی $2/5$ متر و بخش عمده آن بدون دیوار جداکننده بوده و به عنوان پارکینگ و فضای عبور مورد استفاده قرار گیرد.
- ساختمان طبقه پیلوت: ساختمانی که در بخشی از پیلوت احداث می‌گردد.
- طبقه همکف: عبارت است از طبقه همسطح زمین در هر بنا که با سطح گذرگاه عام یا حیاط هم تراز بوده و یا حداکثر حدود $1/2$ متر بالاتر از آن قرار گرفته باشد.
- طبقات فوقانی: طبقات ساختمان که روی طبقه همکف یا پیلوت ساخته شوند.
- بر قطعه مالکیت یا بر زمین: قسمت یا قسمتهایی از حدود یک قطعه مالکیت که مجاور گذر قرار داشته باشد. یک قطعه زمین یا بنا ممکن است دارای یک یا چند بر باشد.
- فضای آزاد قطعه مالکیت (حیاط): آن بخش از قطعه مالکیت که ایجاد ساختمان در آن مجاز نمی‌باشد و فقط برای درختکاری، گلکاری و ایجاد آبنما، ایوان و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی تخصیص یابد.
- حیاط مرکزی: فضای آزاد (محوطه) قطعه مالکیت که از دو الی چهار طرف توسط بخشهای ساختمانی آن قطعه، محصور گردیده است.
- زیرزمین: قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی سقف آن از سطح گذر حداکثر $1/2$ متر باشد.
- جان‌پناه (دست‌انداز): دیواره یا حفاظ لب بام که با ارتفاع معینی ساخته می‌شود.
- لابی: فضای داخلی مشترک جهت انتظار و تعامل ساکنین یک بنای چند واحدی با ارتباط مستقیم با ورودی.
- حیاط خلوت: فضای غیرمسقف که بیرون کالبد بنا و در یک سمت آن قرار گرفته و عمدتاً برای نورگیری و تهویه استفاده می‌شود.
- پاسیو: فضای غیرمسقف یا دارای سقف شفاف در درون ساختمان که برای نورگیری و تهویه استفاده می‌شود.
- خرپشته: فضایی که برای پوشش پلکان دسترسی به بام با حجم حداقل و با سقف شیب‌دار ایجاد می‌شود.
- ایوان: قسمتی از بنا در طبقه همکف که جلوی آن باز و بدون درب و پنجره باشد.
- پیش‌آمدگی یا کنسول: بیرون‌آمدگی ساختمان (در طبقات فوقانی) نسبت به مرز قطعه مالکیت در گذر و یا در فضای آزاد یک قطعه مالکیت.

- **تراس:** فضای نیم بسته که در طبقات فوقانی ساختمان بدون پیش‌آمدگی از بر آن قرار گرفته و حداقل یک طرف آن باز باشد.
- **بالکن:** فضای نیم باز که در طبقات فوقانی ساختمان با پیش‌آمدگی از بر زمین قرار گرفته است.
- **دوربرگردان:** فضای بازی که در انتهای معبر سواره‌رو بن‌بست قرار داشته و برای دورزدن وسایل نقلیه پیش‌بینی می‌شود.
- **سطح معبر:** متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین نقطه گذر یا گذرهای مجاور قطعه مالکیت.
- **معبر اختصاصی:** معبری که سطح آن جزء سند مالکیت یک قطعه مالکیت بوده، تأسیسات عمومی از آن عبور ننموده و دسترسی آن قطعه مالکیت را تأمین می‌نماید.
- **ساباط:** گذر سرپوشیده که عموماً دو سمت جانبی آن بسته باشد.
- **رواق:** عقب‌نشینی ساختمان در طبقه همکف به منظور ایجاد گذر سرپوشیده کامل برای عبور پیاده که حداقل یک طرف آن باز باشد.
- **حریم اشراف:** فضای بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی قطعه که از جنوبی‌ترین نقطه منتهی‌الیه شرقی و غربی حدمجاز سطح اشغال بنا قرار گرفته باشند (شکل شماره ۱).
- **سطح مشرف:** سطوحی از یک قطعه مالکیت که در حریم اشراف قطعه مالکیت دیگر قرار گیرد (شکل شماره ۲) و همچنین سطوحی از یک بنای بلندتر در مجاورت بنای کوچکتر و سطوحی از بنا که از قطعات مجاور و یا از گذرهای مجاور در انظار عموم دیده می‌شود.



تصویر شماره ۱: سطح مشرف



تصویر شماره ۲: حریم اشراف

- **حریم سایه‌اندازی:** با توجه به شرایط تابش آفتاب، فضایی است فرضی که بین سطح زمین و سطحی با زاویه ۴۵ درجه از پایین‌ترین نقطه بر مجاز ساختمان یک قطعه به سمت جنوب قرار می‌گیرد و بدین ترتیب تناسب ارتفاع به عمق سایه‌اندازی یک به یک برای حداقل آفتابگیری در زمستان را شکل می‌دهد. اگرچه به این شیوه واحدهای مسکونی از نور مطلوب برخوردار نمیشوند ولی با توجه به رایج شدن و کاربرد این تناسب در میان جامعه شهری، در این مجموعه ضوابط نیز رعایت گردیده است (تصویر شماره ۴).

- **نمای عمومی بنا:** قسمتی از سطح بدنه ساختمان که از فضاهای عمومی (گذر، میدان و غیره) قابل رؤیت باشد.
- **منظر:** چشم انداز عناصر طبیعی، مصنوع جدید و یا تاریخی که از نقطه‌ای خاص قابل رؤیت باشد.
- **حریم منطری:** فضای آزاد مورد نیاز برای تأمین چشم انداز مناسب به یک منظر.
- **پخ:** عبارتست از خط موربی که سطح گوشه‌ای از قطعه زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد به منظور ایجاد دید مناسب در رانندگی حذف نموده و آن را جزء فضای عمومی قرار می‌دهد.
- **مسیر یا گذرگاه ویژه پیاده:** معبری که تمامی سطح یا بخش عمده آن برای عبور پیاده اختصاص یافته است.
- **مسیر یا گذرگاه سواره:** گذرگاه یا خیابانی است که عمدتاً اختصاص به عبور وسایل نقلیه دارد.
- **پارکینگ:** محل در نظر گرفته شده برای توقف وسایل نقلیه و دسترسی مربوطه.
- **پارکینگ عمومی:** زمین یا ساختمانی که برای توقف جمعی وسایل نقلیه در نظر گرفته شده و توسط عموم مورد استفاده قرار گیرد.
- **تقسیمات شهری:** تقسیم سطح شهر برحسب وسعت، جمعیت، بافت و شبکه‌بندی معابر به واحدهای کوچک‌تر اجتماعی، اداری و برنامه‌ریزی که در گرگاب بطور سلسله‌مراتبی در قالب محله صورت گرفته.
- **مشاعات بنا:** عبارت است از مجموع سطح فضاها و تأسیسات عمومی یک بنا، مانند راهروها، پلکان، آسانسور، پارکینگ، پیلوت، موتورخانه، سالن بازی و اجتماعات، انبار غیراختصاصی بنا، استخر، فضای باز و ساخته نشده مانند حیاط و باغچه، اطاق سرایداری و محوطه بام و امثال آن.
- **تغییرات اساسی:** هرگونه تغییر در داخل و یا خارج بنا که از لحاظ تأمین ایمنی ضروری نبوده و صرفاً به منظور ایجاد فضای جدید، گسترش و یا تغییر فضاهای موجود و همچنین نماسازی و تغییر در آن باشد.
- **تغییر غیراساسی:** کلیه تغییرات و اقدامات تعمیراتی جزئی ساختمان که شامل تعریف تعمیر اساسی نگردد مانند تعویض و اصلاح لوله‌کشی، سیم‌کشی، نازک‌کاری، کف‌فرش حیاط، عایق رطوبتی بام، رنگ‌آمیزی و موارد مشابه.
- **واحد مسکونی:** مجموعه فضاهایی که برای سکونت یک خانوار در نظر گرفته شده و دارای ورودی مستقل بوده و قسمتی از آن به آشپزخانه و سرویس‌های بهداشتی اختصاص یافته باشد.
- **مجتمع مسکونی:** ساختمانی متشکل از حداقل ۵ واحد مسکونی که دارای ورودی یا ورودیها و فضاهای عمومی مشترک باشند.
- **مجتمع تجاری (پاساژ):** ساختمانی متشکل از حداقل ۵ واحد تجاری که در یک قطعه مالکیت ایجاد شده و دارای ورودی یا ورودیها و فضاهای عمومی مشترک باشند.
- **مجتمع پزشکی یا خدماتی:** ساختمانی متشکل از حداقل ۵ مطب پزشک، خدمات جنبی پزشکی یا دفتر کار مستقر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودیها و فضاهای عمومی مشترک باشند.
- **مجتمع تجاری خدماتی:** ساختمانی متشکل از حداقل ۵ واحد تجاری یا دفتر کار یا ترکیبی از آنها که دارای ورودیها و فضاهای عمومی مشترک باشند.

- کاربری مسکونی: اراضی اختصاص یافته جهت سکونت.
- خدمات عمومی: استفاده از قطعه مالکیت برای آن دسته از خدمات (به غیر از تأسیسات و تجهیزات شهری) که مستقیماً از سوی دستگاههای دولتی و عمومی ارائه می شود و یا اداره و کنترل آنها به نحوی به دستگاههای دولتی و عمومی مربوط است. خدمات عمومی در این مجموعه شامل خدمات آموزشی، فرهنگی - هنری، ورزشی، درمانی، فضای سبز و پارکینگ عمومی می گردد.
- کاربری تجاری خدماتی: استفاده واحد یا مختلط از یک قطعه مالکیت بمنظور ایجاد فضاهای تجاری - خدماتی.
- کاربری تفریحی و توریستی: اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت.
- کاربری صنعتی: اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت ۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران.
- کاربری کارگاهی: اراضی اختصاص یافته به استفاده های تولیدی، فنی و تعمیراتی کوچک مورد نیاز مستقیم ساکنان محوطه های شهری با شعاع عملکرد محدود که با آسایش این محوطه ها تزامنی نداشته باشند.
- مجتمع کارگاهی: اراضی در نظر گرفته شده برای استقرار فعالیتهای تولیدی کوچک مجاز و فعالیتهای خدمات تعمیراتی غیرمزامنی شهری به صورت یک مجموعه و در قالب یک طرح مصوب.
- کاربری پارک و فضای سبز: اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می گیرد.
- کاربری باغات و کشاورزی: اراضی اختصاص یافته به باغات و زمینهای کشاورزی.
- کاربری آموزشی: اراضی اختصاص یافته برای استقرار فعالیتهای آموزشی رسمی و عمومی و فضاهای جنبی مربوطه تحت مدیریت وزارتخانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی.
- کاربری ورزشی: اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزشهای مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی.
- کاربری درمانی: اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاریهای اجتماعی.
- اداری - انتظامی: اراضی اختصاص یافته جهت استقرار ادارات، مؤسسات و شرکتهای دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج.
- کاربری فرهنگی هنری: اراضی اختصاص یافته به فعالیت های فرهنگی و هنری از قبیل سینما، تماشاخانه، نمایشگاههای آثار هنری، سالن اجراء موسیقی، کتابخانه و استفاده های مشابه.
- کاربری مذهبی: اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرائض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه.
- کاربری تأسیسات شهری: اراضی اختصاص یافته جهت استقرار تأسیسات مربوط به مراکز مخابرات، پستهای برق، تأسیسات تقلیل فشار گاز شهری، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و سایر امکانات مشابه.
- کاربری تجهیزات شهری: اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عموماً در وظایف شهرداری است.

- **کاربری حریم تأسیساتی:** حریم شبکه‌های تأسیسات شهری که براساس ضوابط دستگاه‌های مربوطه فاصله و نحوه استفاده مجاز آنها تعیین و حفاظت می‌گردد.
- **کاربری حمل و نقل و انبارداری:** اراضی اختصاص‌یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری، برون‌شهری و بین‌شهری و انبارها نیاز است از جمله توقفگاه اصلی اتوبوس و مینی‌بوسهای درون و برون‌شهری، قطار شهری و تسهیلات مکمل.
- **محدوده مرکز خدمات محله‌ای:** محدوده‌ای است که جهت استقرار متمرکز خدمات با مقیاس عملکرد محله‌ای مانند واحدهای تجاری خرید روزمره، مسجد، کودکستان، دبستان، کتابخانه، قرائتخانه، بوستان عمومی (فضای سبز عمومی)، فضای بازی کودکان و ورزشی (عموماً در فضای آزاد)، پایگاه بهداشتی به‌منظور تأمین نیازهای ساکنین یک محله در نظر گرفته می‌شود.
- **مراکز خدمات شهری:** محدوده‌هایی است که جهت استقرار کاربریهای مقیاس شهری و فرا محله‌ای تجاری خدماتی، خدمات دفتری، مسجد بزرگ، دبیرستان، هنرستان، بوستان (فضای سبز) عمومی، سالن و زمین ورزشی، قطعات کاربری فرهنگی هنری از جمله کتابخانه بزرگ، کاربری اداری انتظامی، درمانی و سطوح پارکینگ مورد نیاز به منظور تأمین نیازهای ساکنین در مقیاس شهری در کانونهای عمده خدماتی شهر در نظر گرفته می‌شود.
- **محورهای شهری یا خدماتی اصلی:** خیابانهای شهری (پیاده یا سواره) که در طرح پیشنهادی، کاربری غالب بدنه آنها خدمات عمومی، تفریحی توریستی، تجاری (خرید هفتگی و فراتر) و خدماتی (خدمات دفتری) با مقیاس عملکردی عمدتاً شهری بوده و فضاهای اصلی خدماتی را به‌صورت خطی شکل می‌دهند.
- **گذر اصلی محلات:** گذرهای ارتباطی و اصلی محلات را تشکیل می‌دهند که معمولاً از مراکز محلات عبور می‌نمایند. در این گذرها غیراز جانمایی نسبتاً متمرکز خدمات در مراکز محلات، استقرار سایر کاربریهای عمومی جدید با عملکرد محله‌ای در قالب ضوابط و مقررات این مجموعه توصیه می‌گردد.
- **خیابانهای شریانی درجه ۱ (کمربندی):** این خیابان کلیت شهر را از طریق حلقه خارجی دور شهر (شبکه شریانی درجه دو) در شمال شهر به راههای برون‌شهری (آزاد راه معلم) متصل می‌نمایند. در این خیابانها جابجایی وسایل نقلیه دارای ارجحیت بوده و به همین جهت استفاده پیاده یا دوچرخه به شدت کنترل می‌شود. در این خیابانها تقاطعها بسیار محدود و عمدتاً به صورت غیرهمسطح می‌باشند.
- **خیابانهای شریانی درجه ۲:** در این خیابانها جابجایی و تردد وسایل نقلیه از اهمیت بیشتری برخوردار بوده و به همین جهت حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. این خیابانها عمدتاً دارای عملکرد درون‌شهری بوده و شبکه اصلی راههای درون‌شهری را تشکیل می‌دهند. خیابانهای شریانی درجه ۲ معمولاً به دو دسته شریانی درجه دو اصلی و شریانی درجه دو فرعی تقسیم می‌شوند. در گرگاب راه شریانی اصلی درجه ۲ حلقه ترافیکی پیرامون محلات (شهر) را تشکیل داده، ضمن ارتباط محلات مختلف از پیرامون شهر، خیابانهای جمع و پخش‌کننده (شریانی فرعی درجه دو - خیابانهای اصلی شهر) را به آزاد راه مرتبط می‌سازد.

خیابانهای شریانی فرعی درجه دو (جمع و پخش کننده) نیز خیابانهای محلی را به خیابانهای شریانی درجه دو اصلی متصل می نمایند. حداقل عرض خیابانهای شریانی اصلی ۲۰ متر و خیابانهای شریانی فرعی ۱۶ متر می باشد.

• خیابانهای محلی: در خیابانهای محلی، عمدتاً نقش های جابه جایی، اجتماعی و دسترسی از اهمیت یکسانی برخوردار هستند. این خیابانها به دو دسته محلی اصلی و محلی فرعی تقسیم می شوند که از این میان خیابانهای محلی اصلی، خیابانهای محلی فرعی را به خیابانهای شریانی درجه ۲ فرعی مرتبط می سازند. خیابانهای محلی فرعی عمدتاً در محلات مسکونی قرار داشته و ارتباط دسترسی ها و معابر محلی اصلی را برقرار می کنند.

• معابر با محدودیت ترافیک سواره: معابری هستند که ترافیک سواره شخصی در آنها محدود گردیده ولی عبور وسایل نقلیه عمومی در آنها می تواند مجاز دانسته شود.

۲- ارجحیت رعایت ضوابط و مقررات

در مواردی که یک قطعه مالکیت مشمول چند نوع ضابطه گردد ارجحیت رعایت ضوابط به شرح زیر می باشد:

اول - ضوابط و مقررات محوطه های میراث تاریخی و بناهای منفرد واجد ارزش تاریخی و معماری و حرایم مربوطه

دوم - ضوابط و مقررات حرایم راهها، تأسیسات و انهار

سوم - سایر ضوابط و مقررات عمومی

چهارم - بقیه ضوابط و مقررات

۳- ضوابط و مقررات عمومی

ضوابط و مقررات عمومی شامل آن دسته از ضوابطی است که عمدتاً در تمامی انواع نحوه های استفاده از زمین صرف نظر از نوع کاربری زمین مصداق داشته و لازم الرعایه است. ضوابط و مقررات عمومی در این مجموعه در ۸ گروه زیر تنظیم و ارائه شده اند:

- ضوابط استقرار کاربریها
- تفکیک، تجمیع و احداث ساختمان
- مشرفیت، معماری، نحوه استقرار بناها و سیمای شهری
- معابر، پارکینگها و پخها
- محاسبه سطح زیربنا
- تأسیسات ساختمان
- ضوابط و مقررات حرایم
- سایر ضوابط و مقررات عمومی

۱-۳- ضوابط استقرار کاربریها

۱-۱-۳- استقرار کاربری، غیر از آنچه در طرح تفصیلی برای هر قطعه مالکیت تعیین شده ممنوع می‌باشد، مگر طبق مقررات مندرج در این مجموعه و سایر قوانین و مقررات مربوطه

۱-۲-۳- استقرار عمده‌فروشیهای میوه و تره‌بار در حاشیه خیابانها و درون محدوده شهر مجاز نبوده و لازم است با ساخت میدان میوه و تره‌بار در خارج از محدوده شهر، این قبیل فعالیتها به تدریج به آنجا انتقال یابند.

۱-۳-۳- چنانچه مالک یک قطعه مالکیت واقع در محدوده شهر با کاربری مسکونی در طرح جامع بتواند مدارک رسمی دال بر وجود واحد تجاری در آن قطعه قبل از ابلاغ طرح جامع ارائه نماید، بازسازی قطعه مالکیت مزبور و واحد تجاری به میزان مساحت قبلی با رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح، موافقت شهرداری و با رهاسازی سطوح در تعریض یا مسیر معابر طرح بلامانع است.

۱-۴-۳- ادامه فعالیت یا استقرار واحدهای تجاری- خدماتی خاص و کارگاهی در محلات شهر که در قالب اسناد مختلف طرح جامع یا ضوابط و مقررات اداره کل محیط‌زیست، عوارض جانبی نامطلوب داشته باشند، مجاز نمی‌باشند و شهرداری می‌تواند از صدور مجوز احداث و تجدید بنا و یا استمرار فعالیت آنها با رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوطه خودداری و بتدریج زمینه انتقال آنها را به مجموعه کارگاهی غرب شهر فراهم نماید.

۱-۵-۳- احداث ساختمان پست ترانسفورماتور برق با رعایت جنبه‌های سلامت و ایمنی ساکنین فضاهای بلافصل، در کلیه کاربریهای عمومی و مسکونی پس از بررسی و موافقت شهرداری مجاز می‌باشد. بایستی از استقرار پست‌های یادشده در بدنه خیابانهای شهری بنابر ملاحظات کیفیت سیما و منظر شهری احتراز شود و حتی الامکان در قطعات مالکیت واقع در عمق خیابان و در گذرهای فرعی منشعب از آنها جانمایی شوند.

۱-۶-۳- به‌منظور تأمین فضای لازم برای پست برق و رعایت ضوابط و مقررات مربوطه، صدور مجوز ساختمانی و پایان کار در مجموعه‌های آماده سازی با زیربنای ۲۰۰۰ مترمربع به بالا، بناهای مسکونی- تجاری- خدماتی با زیربنای ۱۵۰۰ مترمربع به بالا و تجاری- خدماتی با ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر بایستی با هماهنگی با شرکت توزیع برق صورت پذیرد. این هماهنگی توسط شهرداری انجام خواهد گرفت.

تبصره ۱- چنانچه در آینده این ضوابط توسط شرکت توزیع برق تغییر یابد، ضوابط جدید جایگزین خواهد شد.

۱-۷-۳- تعمیر و تغییر اساسی قطعات مالکیتی که در طرح خدمات عمومی پیشنهادی طرح تفصیلی قرار گرفته و ساختمان آنها قبل از تصویب طرح جامع مصوب احداث شده باشد، مجاز نمی‌باشد.

۱-۸-۳- کلیه پروانه‌های ساختمان و استعلامهای پاسخ داده شده توسط شهرداری براساس طرح جامع یا مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج منوط به دارا بودن شرایط زیر به قوت خود باقی هستند:

- عدم قرارگیری در مسیر معابر پیشنهادی طرح تفصیلی یا حرایم قنوت

- قرارگیری در محدوده طرح جامع و عدم تداخل با محدوده شهر

- رعایت شدن کاربریهای طرح جامع مصوب یا تغییر آنها براساس تصمیمات کمیسیون ماده پنج

- رعایت شدن ضوابط و مقررات طرح جامع مصوب یا تغییر یافته موردی آنها توسط کمیسیون ماده پنج
۳-۱-۹- احداث پستهای جدید برق، ایستگاههای گاز و جایگاههای سوخت در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد
سریع الاشتعال و مواد نفتی، پارکها و فضاهای سبز و باغات موجود ممنوع است. رعایت کلیه ضوابط ایمنی در این زمینه با
نظر واحد آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری ضروری می باشد.

۳-۱-۱۰- لازم است از احداث یا استفاده از بناهای واقع در مجاورت جایگاههای عرضه مواد نفتی و گاز به عنوان
واحدهای فروش کالای اشتعالزا و سایر اماکن جاذب جمعیت خودداری گردد.

۳-۱-۱۱- قطعات مالکیت با کاربری مصوب تأسیسات و تجهیزات شهری که به دلیل کوچک بودن مساحت بر روی
نقشه های طرح جامع نشان داده نشده اند به قوت خود باقی هستند، مگر اینکه در مسیرهای معابر و تقاطع ها قرار داشته
باشند یا استقرار آنها از نظر سیمای شهری توسط شهرداری صحیح تشخیص داده نشود.

۳-۱-۱۲- احداث هرگونه ساختمان و حصار در کاربریهای مختلف منوط به اخذ پروانه ساختمانی و با رعایت ضوابط
عمومی طرح جامع و سایر قوانین و مقررات ملی مجاز است.

۳-۱-۱۳- کلیه واحدهای تجاری خدماتی که تا قبل از تصویب طرح جامع مجوز احداث واحد تجاری خدماتی
دریافت نموده اند، به عنوان تجاری خدماتی موجود تلقی و به میزان و براساس همان مجوز قابل نوسازی هستند، مگر اینکه
در مسیر طرحهای عمران، حرایم تأسیساتی و در محدوده کاربریهای خدمات عمومی قرار داشته باشند.

۲-۲- تفکیک، تجمیع و احداث ساختمان

۳-۲-۱- تفکیک قطعات با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع بایستی با تصویب کمیسیون ماده پنج صورت پذیرد.
تبصره ۱- در مواردی که با توجه به ابعاد و مساحت قطعه مالکیت رعایت این بند امکان پذیر نباشد (حداکثر تفکیک به
۲ قطعه)، با رعایت حدنصابهای مصوب طرح جامع و مسائل مشرفیت و سایه اندازی، تناسب ابعاد قطعات توسط شهرداری
تعیین خواهد شد.

۳-۲-۲- در تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه می بایست جهت گیری متناسب با شرایط اقلیمی محل براساس
نقشه پهنه بندی اقلیمی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری رعایت گردد. طول قطعات تفکیکی می بایست دارای جهت
کلی شمالی - جنوبی بوده و انحراف از آن تا ۲۵ درجه به سمت جنوب شرقی و ۱۵ درجه به سمت جنوب غربی مجاز
می باشد.

۳-۲-۳- تفکیک قطعات مالکیت موجود با مساحت کمتر از حدنصابهای تفکیک مربوط مجاز نیست.

۳-۲-۴- تفکیک مجدد زمین در طرحهای تفکیکی مصوب و ملاک عمل مجاز نیست، ولی تفکیک اعیانی براساس
نقشه مصوب مبنای صدور پروانه ساختمان، بلامانع است.

۳-۲-۵- تقسیم و تفکیک غیررسمی قطعات مالکیت، مجاز نبوده و به رسمیت شناخته نمی شود

۳-۲-۶- ایجاد قطعات مالکیتی که ساختمان آنها مشرف به فضای آزاد قطعات مجاور قرار خواهد گرفت، ممنوع است.

۳-۲-۷- تجمیع قطعات مالکیت در محوطه‌های غیرتاریخی به هر میزان مجاز بوده و تفکیک مجدد آنها با رعایت موازین مشرفیت و سایر ضوابط مربوطه و براساس حدنصابهای تعیین شده بلامانع است. در بافتهای انداموار غیر تاریخی نیز تجمیع و تفکیک مجدد قطعات منوط به هماهنگی کلی و انسجام با بافت زمینه است. شهرداری بر رعایت موازین و ضوابط مصوب در این رابطه نظارت میکند.

۳-۲-۸- چنانچه در چند قطعه تفکیکی احداث یک ساختمان مدنظر باشد، قطعات مذکور باید قبل از صدور پروانه ساختمان تجمیع گردند.

۳-۲-۹- در تفکیک قطعات مالکیت بایستی کلیه ضوابط طرح تفصیلی در ارتباط با جهت، ابعاد و مساحت قطعات، عرض معابر، پخ و غیره رعایت گردد.

۳-۲-۱۰- سطح کلیه معابر حاصل از تفکیک قطعات مالکیت متعلق به شهرداری است، به جز معابر اختصاصی که متعلق به مالک می‌باشد. در صورت تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه با یک گذر، این گذر در هر صورت عمومی تلقی می‌شود.

۳-۲-۱۱- در طرحهای تفکیکی جدید، در نظرگرفتن معابر اختصاصی مجاز نبوده و کلیه معابر متعلق به شهرداری می‌باشد.

۳-۲-۱۲- ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاه‌ها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده حریم و شهر از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری رسیده باشد.

نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه و تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، حداکثر ظرف سه ماه توسط شهرداری تأیید گردد. در غیر این صورت مالک می‌تواند تقاضای خود را به دادگاه تسلیم نماید.^(۱)

تبصره ۱- رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات طرح جامع و همچنین رعایت حد نصابها، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های قوانین زیر در تفکیک قطعات زمین الزامی است:

مواد ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و آئین‌نامه اجرائی آن.

قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن.

۱- مأخذ: قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی

تبصره ۲- در اراضی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع دارای سند ششدانگ^(۲)، شهرداری برای تأمین سرانه خدمات عمومی تا ۲۵ درصد و برای تأمین معابر عمومی شهر مطابق با طرح جامع تا ۲۵ درصد باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بجای زمین براساس قیمت روز زمین دریافت نماید.

تبصره ۳- اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها- کلیه اراضی حاصل از تبصره ۲، معابر عمومی و اراضی خدماتی حاصل از تفکیک، افزاز زمین و صدور سند مالکیت، متعلق به شهرداری است و در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد شد.

۳-۲-۱۳- برای جلوگیری از خردشدن قطعات مالکیت واقع در بر معابر و احتراز از بروز سایر مشکلات، تفکیک عرصه واحدهای تجاری که مجزا از بنای اصلی یک قطعه در مجاور معبر ساخته شده و می‌شوند، ممنوع است.

۳-۲-۱۴- تفکیک مجدد واحدهای تجاری و خدماتی ممنوع است.

۳-۲-۱۵- تفکیک زمینهای خدمات عمومی منعکس در نقشه کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی مجاز نمی‌باشد مگر براساس یک طرح کلی با رعایت حد نصابهای مربوط در این مجموعه و به تصویب کمیسیون ماده پنج.

۳-۲-۱۶- به دلیل ریزدانگی قطعات مالکیت مسکونی، تجمیع این قطعات (با سند رسمی یا قولنامه‌ای معتبر) بایستی مورد تشویق قرار بگیرد.

۳-۲-۱۷- به منظور تشویق مالکین برای تجمیع قطعات همجوار بویژه در لبه‌های محور امام و ایجاد منظر شهری مطلوب، توصیه می‌شود که براساس یک دستورالعمل به تصویب شورای اسلامی شهر، نسبت به دریافت عوارض صدور پروانه در کاربریهای مسکونی تخفیف متناسب در نظر گرفته شود.

۳-۳- مشرفیت، معماری، نحوه استقرار بناها و سیمای شهری

رعایت ضوابط مربوط به حریم اشرف و مشرفیت در مورد کلیه ساختمانهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می‌شوند الزامی است.

۳-۳-۱- رعایت حریم سایه‌اندازی در احداث بنا در قطعات مالکیت الزامی است. با توجه به نحوه تابش خورشید (در عرض جغرافیایی کشور ما)، حداقل نورگیری بناها چنانکه در جامعه بعنوان عرف پذیرفته شده، ایجاد میکند ارتفاع بنای قطعه جنوب یک قطعه مالکیت از حداقل فاصله آن از بر مجاز ساختمان قطعه (۴۰ درصد طول قطعه) مالکیت شمالی تجاوز نماید (شکل شماره ۳).

۳-۳-۲- مبنای محاسبه ارتفاع مجاز قطعه مالکیت جنوبی که دسترسی آن با دسترسی قطعه مالکیت شمال آن دارای اختلاف ارتفاع می‌باشد، متوسط ارتفاع دسترسیهای دو قطعه مالکیت خواهد بود.

۱- قاعدتاً منظور قانون در ارتباط با تفکیک اراضی دارای کاربری مسکونی است و در صورتی که تغییر کاربری و تفکیک اراضی خدماتی مدنظر باشد، بایستی به گونه‌ای دیگر عمل شود.

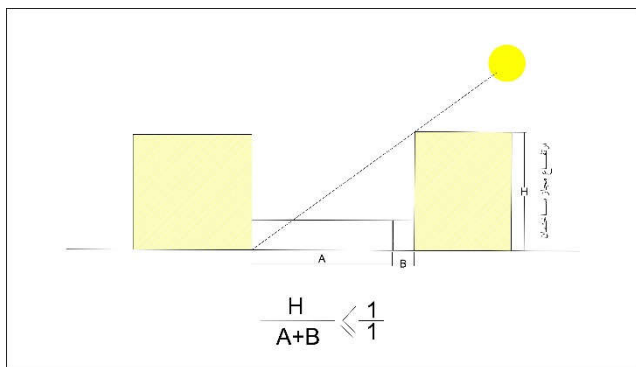
۳-۳-۳- رعایت حریم سایه اندازی و مشرفیت در احداث بنا الزامی و از ضرورت‌های ساخت مسکن سالم است. از این جهت کسب رضایت همسایگان یا مالکان قطعات همجوار در قطعات دارای مشرفیت و سایه اندازی به هیچ عنوان نمیتواند نافی اجرای این ضابطه گردد.

۳-۳-۴- در ساخت طبقات فوقانی قطعات مالکیت، در صورتی که عمق فضای باز مجاز قطعه مالکیت شمالی (براساس شناسه محوطه مربوطه)، کمتر از حریم سایه‌اندازی بنای جنوبی باشد، قطعه مالکیت جنوبی می‌بایست با عقب‌نشینی و ایجاد حیاط خلوت سرتاسری با عمق متناسب و حداقل ۲/۵ متر در ضلع شمال، اقدام به ساخت بنا نماید (شکل شماره ۴).

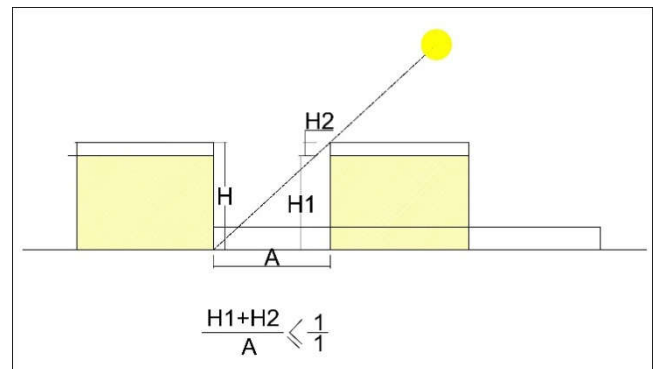
تبصره ۱- حیاط خلوت سرتاسری که بدین ترتیب در ضلع شمالی قطعات مالکیت جنوبی ایجاد می‌شود باید با دیواری به ارتفاع حداقل ۲/۵ متر (از کف حیاط خلوت یا روی زیرزمین) از قطعه مالکیت شمالی جدا شود.

تبصره ۲- در صورت نصب بازشو در ارتفاع کمتر از ۱/۷۵ کف هر طبقه و در فاصله ۲/۵ متر از حد مالکیت (دیوار ایجاد شده)، تمامی پنجره‌های قطعه جنوبی در بدنه حیاط خلوت در طبقات بالای پیلوت و یا همکف بایستی تا ارتفاع ۱/۷۵ از کف طبقه مربوطه بصورت غیر بازشو و با مصالح غیرشفاف پوشیده شوند.

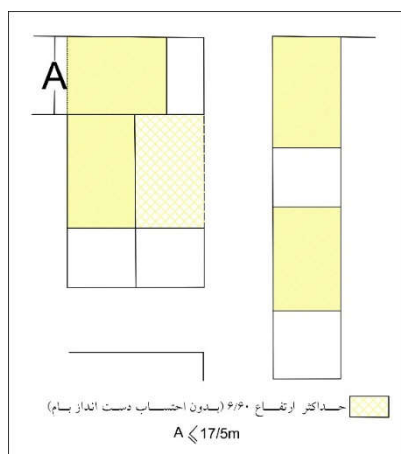
۳-۳-۵- قطعاتی که سمت شمال آنها یک قطعه شرقی - غربی با عمق کمتر از ۱۸ متر باشد و قسمت عمده فضای باز قطعه شمالی در مجاورت ساختمان قطعه جنوبی قرار گرفته باشد، در این حالت دست‌انداز بام بنای جنوبی می‌تواند به صورت نرده با میله‌های عمودی فلزی با ارتفاع ۱/۱۰ یا مصالح بنایی با عقب‌نشینی به‌همین میزان از سمت بنای شمالی اجرا شود (شکل شماره ۵). حداکثر ارتفاع مجاز بنای سایه‌انداز جنوبی از روی سقف (بدون احتساب دست‌اندازبام) معادل دو طبقه و برابر ۶/۶۰ متر می‌باشد.



تصویر شماره ۳: احداث حیاط خلوت

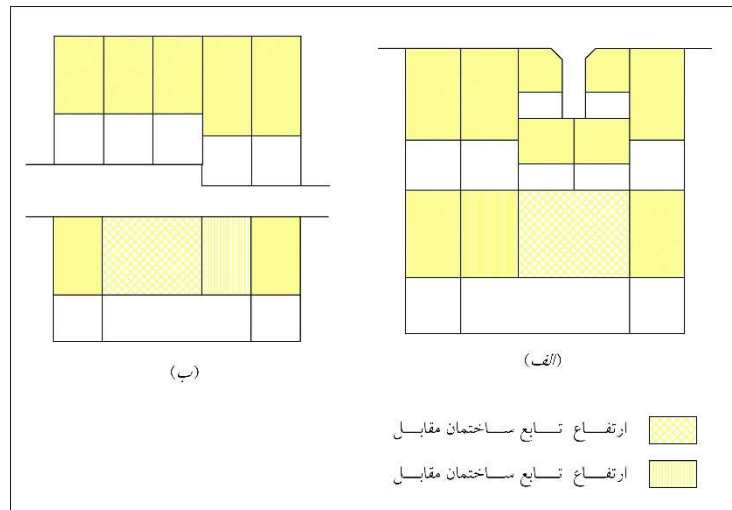


تصویر شماره ۴: حریم سایه اندازی



تصویر شماره ۵: ارتفاع بناهای مشرف به فضای باز قطعات شرقی - غربی

۳-۳-۶- در صورتی که در مجاورت ضلع شمالی یک قطعه مالکیت چندین مالکیت و گذر با ابعاد و مشخصات متفاوت وجود داشته باشد، ارتفاع مجاز قطعه مالکیت جنوبی و ضرورت ایجاد حیاط خلوت به تفکیک در هر قسمت از همجواری‌ها مستقلاً تعیین می‌گردد (شکل شماره ۶).



تصویر شماره ۶: نحوه تعیین ارتفاع قطعه جنوبی هنگامی که به بیش از یک قطعه شمالی مشرف باشد

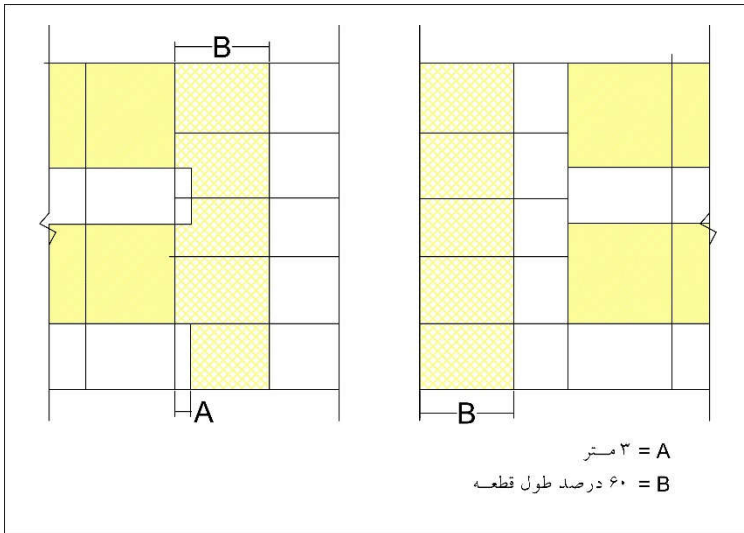
۳-۳-۷- در صورتی که در مجاورت ضلع شمالی یک قطعه مالکیت، یک قطعه مالکیت با طول در جهت شرقی-غربی و عرض متغیر استقرار یافته باشد، در خصوص ۴۰ درصد عمق پلاک شمالی (برای ارتفاع بنای قطعه جنوبی) میانگین عرض‌های مذکور محاسبه و منظور شود.

تبصره ۱- در صورتی که قطعه شمالی مذکور در طبقات، بیشتر از ۶۰ درصد ساخت داشته باشد، حداکثر ارتفاع مجاز پلاک جنوبی با در نظر گرفتن حد مجاز ساخت (فضای آزاد) قطعه شمالی تعیین خواهد شد.

۳-۳-۸- محل استقرار بنای جدید در محوطه‌های با بافت غالب شرقی-غربی، در ۶۰ درصد غرب قطعه می‌باشد. در این حالت جهت محاسبه ارتفاع مجاز به جای شمال قطعه، حدهای غربی یا شرقی قطعه ملاک عمل است.

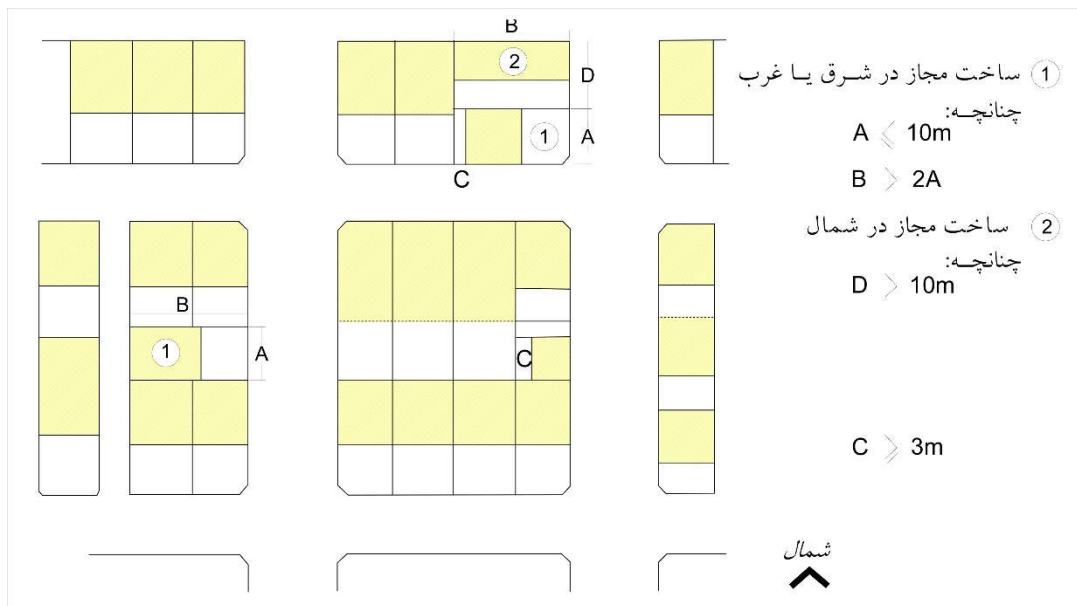
۳-۳-۹- در صورت قرارگیری قطعات شمالی-جنوبی در بافت غالب شرقی-غربی قدیمی در دو طرف یک گذر شمالی-جنوبی محل استقرار بنای قطعه در هنگام نوسازی با توجه به شرایط محلی می‌تواند در سمت شرق و ترجیحاً سمت غرب ولی به صورت هماهنگ باشد (شکل شماره ۷).

در این حالت بایستی ساختمانهای با جهت تقریباً شرقی-غربی در بخش اشراف‌دار به فضای باز قطعه مجاور حداقل ۳ متر از روی زمین یا همکف برای بناهای ۲ طبقه بدون پیش‌آمدگی طبقات در این فضاها عقب‌نشینی نمایند از نظر دست‌انداز بام نیز مطابق با ضابطه مندرج در بند ۳-۳-۴ عمل شود. در این صورت، لازم است به نحوه مقتضی دید به فضای باز و درون بناهای مشرف مستور گردد.



تصویر شماره ۷: نحوه استقرار بناهای جدید در محوطه‌های نوساز با بافت غالب شرقی - غربی

۱۰-۳-۳- در مواردی که بافت کالبدی غالب شرقی - غربی نیست ولی جهت یک یا چند قطعه به صورت شرقی - غربی باشد، در صورتی که اندازه متوسط ضلع‌های شرقی و غربی یک قطعه ۱۰ متر و کمتر باشد یا متوسط طول، از ۲ برابر عرض آن بیشتر باشد، ساخت آن به صورت شرقی - غربی مجاز و از نظر ارتفاع‌گیری و سایه‌اندازی مشمول بند قبلی خواهد بود (الگوی شماره ۱). در غیر این صورت قطعه یا قطعه‌های مورد نظر به صورت شمالی - جنوبی (الگوی شماره ۲) با رعایت بند ۳-۳-۸ جانمایی و احداث شود (شکل شماره ۸).



تصویر شماره ۸: نحوه استقرار بنا در قطعات شرقی - غربی

۳-۳-۱۱- استقرار بنا در طبقات فوقانی و اصولاً احداث هر نوع ساختمان در ارتفاع بیش از ۳/۵ متر به جز در قطعات کارگاهی، قطعات شرقی غربی، تجاریهای لبه شمالی محور امام و موارد ناشی از همجواریها که در این مجموعه شامل ضوابط خاص شده‌اند، می‌باید در بخش سطح اشغال مجاز بخش شمالی قطعه مالکیت صورت گیرد.

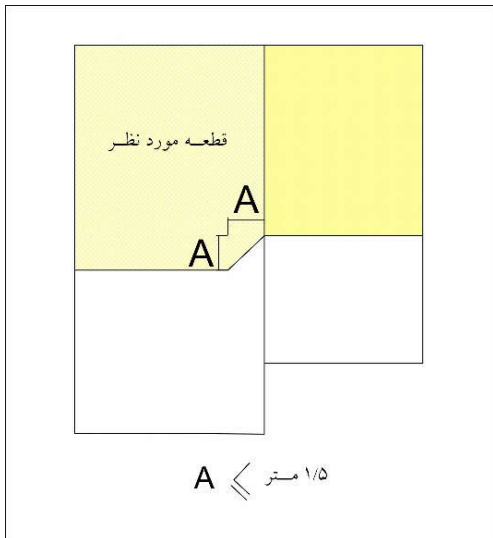
۳-۳-۱۲- در صورتی که به لحاظ ارتفاع‌گیری و پرهیز از اشرف و سایه‌اندازی بر روی قطعات مجاور، ایجاد حیاط خلوت در شمال و یا جوانب یک قطعه الزامی گردد، هرگونه پیش‌آمدگی طبقات بنا در فضای حیاط خلوت غیرمجاز خواهد بود.

۳-۳-۱۳- احداث بناهای مسکونی به صورت چند طرف ساخت در صورت احداث در یک طبقه روی زیرزمین یا زمین و برخوردار بودن از مساحتی معادل حداقل مساحت حدنصاب تفکیک، مجاز می‌باشد. حداکثر سطح زیربنای مجاز با رعایت سایر ضوابط و مقررات در مورد بناهای دو طرف ساخت ۷۰ درصد مشروط به استقرار حداقل ۵۰ درصد از سطح اشغال مجاز در بخش شمالی قطعه مالکیت و بناهای سه و چهار طرف ساخت ۸۰ درصد مشروط به استقرار حداقل ۴۰ درصد از سطح اشغال مجاز در بخش شمالی قطعه مالکیت می‌باشد.

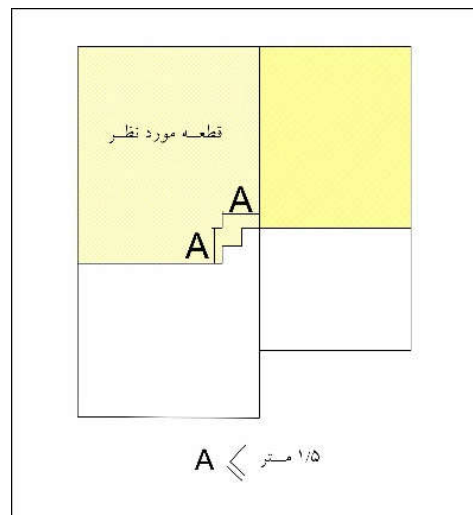
در این صورت ارتفاع بخش واقع در سمت شمال حداکثر ۵/۵ متر با احتساب دست‌انداز بام و در سایر اضلاع حداکثر ۳/۵ متر می‌باشد. احداث دست‌انداز بام مرتفع در غیر بخش شمالی مجاز نمی‌باشد و نصب کولر و سایر تأسیسات بام نیز بر روی آن بایستی به نحوی باشد که از سمت حیاط بناهای مجاور قابل‌رؤیت نباشد.

تبصره ۱- در محدوده‌هایی که قطعات زمین به صورت شرقی- غربی تفکیک و بخشی از قطعات آنها مورد ساخت و ساز قرار گرفته‌اند، با توجه به نحوه استقرار بنا در قطعات مجاور و رعایت مسائل مشرفیت و سایه‌اندازی، احداث بنا در حد سطح اشغال مجاز بخش شرقی یا غربی قطعه مالکیت بلامانع است.

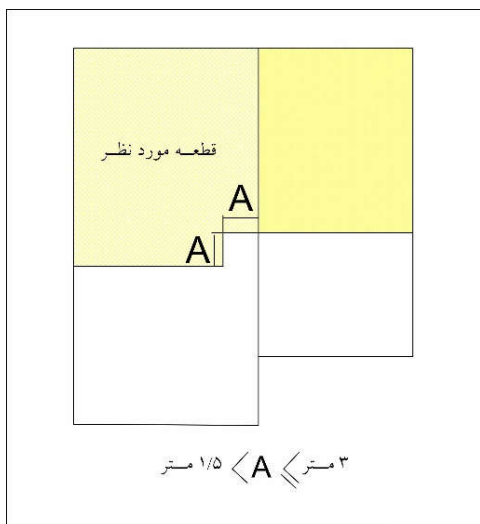
۳-۳-۱۴- چنانکه به دلیل تفکیک نامناسب قطعات، سطح مجاز ساخت در یک قطعه مالکیت بیش از حد مجاز ساخت قطعه مالکیت همجوار باشد، چنانچه طول مازاد ساخت ۱/۵ متر و کمتر باشد، بایستی پیش‌آمدگی در زاویه ۴۵ درجه و ترجیحاً با عقب‌نشینی کامل در سطح مازاد یا به صورت ۲ شکست صورت گیرد (شکل‌های شماره ۹ و ۱۰). در صورتی که اضافه طول بیش از ۱/۵ متر تا حداکثر ۳ متر باشد، ساخت و ساز با عقب‌نشینی کامل انجام پذیرد و یک فضای عقب‌نشینی شده مربع شکل ایجاد شود (شکل شماره ۱۱).



تصویر شماره ۹: نحوه پیش آمدگی در قطعات تفکیکی همجوار با اندازه‌های متفاوت با مازاد طول ساخت حداکثر ۱/۵ متر و در زاویه ۴۵ درجه



تصویر شماره ۱۰: نحوه عقب نشینی در قطعات تفکیکی همجوار با اندازه‌های متفاوت با مازاد طول ساخت حداکثر ۱/۵ متر بصورت ۲ شکست

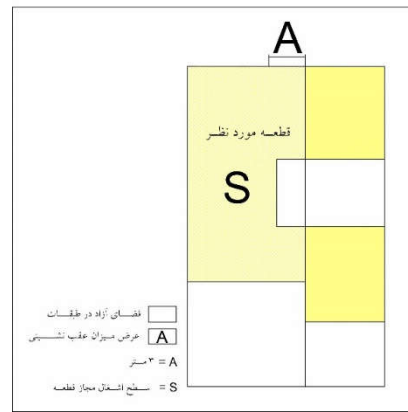


تصویر شماره ۱۱: نحوه عقب نشینی در قطعات تفکیکی همجوار با اندازه‌های متفاوت با مازاد طول ساخت بیش از ۱/۵ و حداکثر ۳ متر

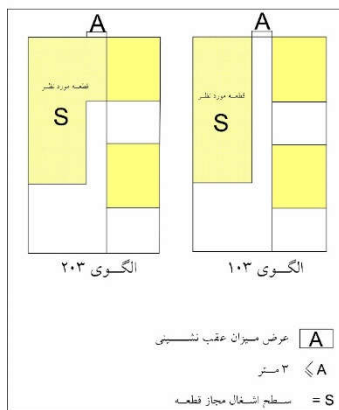
۳-۳-۱۵- چنانچه به دلیل تفکیک نامناسب قطعات مجاور یک قطعه زمین، امکان ساخت بنای آن با رعایت مشرفیت و حریم سایه‌اندازی در سطح مجاز وجود نداشته باشد و طول مازاد ساخت بیش از ۳ متر باشد یکی از الگوهای ساخت مندرج در شکل‌های شماره ۱۲، ۱۳ و ۱۴ می‌تواند ملاک عمل قرار گیرد تبصره ۱- ایجاد پیش آمدگی در فضای آزاد عقب نشینی شده ممنوع می‌باشد.



تصویر شماره ۱۳: الگوی ساخت قطعات
مالکیت با طول‌های متفاوت - الگوی شماره ۱



تصویر شماره ۱۲: الگوی ساخت قطعات
مالکیت با طول‌های متفاوت - الگوی شماره ۲



تصویر شماره ۱۴: الگوی ساخت قطعات
مالکیت با طول‌های متفاوت - الگوی شماره ۳

۳-۳-۱۶- احداث پنجره در فضای عقب‌نشینی (جانبی مانند شکل ۱۳)، در نمای رو به جنوب (یا بدنه غیرمشرف) مجاز ولی در سایر بدنه‌ها مشروط به رعایت بازشو در بالای تراز ۱/۷۵ متر از کف طبقات می‌باشد. در عین حال احداث پیش‌آمدگی در تمامی اضلاع عقب‌نشینی شده ممنوع می‌باشد.

۳-۳-۱۷- در هیچ یک از سطوح خارجی بنا، مشرف به مالکیت مجاور نمی‌توان پنجره یا دریچه‌های تهویه احداث نمود. مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل ۲/۵ متر عقب‌نشینی صورت گرفته باشد. در این حالت پنجره‌ها و گشودگی‌ها بایستی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف مربوطه به صورت غیربازشو بوده و با استفاده از دیوار یا شیشه مات و مصالح مشابه بیرون آنها غیرقابل رؤیت گردند.

تبصره ۱- احداث پنجره شفاف و بازشو در ارتفاع کمتر از ۱/۷۵ متر در سطح مشرف بر مالکیت یا مالکیت‌های همجوار مشروط به ایجاد یک قاب ثابت از شیشه مات در پشت (بیرون) پنجره تا ارتفاع ذکرشده بلامانع می‌باشد.

تبصره ۲- در صورت احداث یک دیواره ایمن از قاب فلزی و پوشش‌های سبک، پایدار و غیرشفاف و یا از کرکره‌های مقاوم و با رنگ پایدار و مناسب در مرز قطعه مالکیت (بدنه حیاط خلوت) مشروط به غیرقابل رؤیت بودن فضای قطعه شمالی، پنجره‌های قطعه جنوبی تنها ملزم به رعایت ارتفاع مقررات ملی خواهند بود.

۳-۳-۱۸- در مجتمع‌های مسکونی و خدماتی، نورگیری اطاق‌های دو واحد مسکونی مجزا یا دفترکار مستقل از یک نورگیر در یک طبقه مجاز نمی‌باشد و در صورت اجبار لازم است نورگیر با استفاده از مصالح غیرشفاف و دارای عایق صوتی به بخشهای مجزا تقسیم گردد یا پنجره‌ها در یک ضلع نورگیر قرار گیرند. در غیر این صورت فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر بایستی حداقل ۴ متر باشد. در عین حال حداقل ارتفاع پنجره‌های باز شو $1/75$ متر می‌باشد و قسمت زیرین آن بایستی با مصالح بنایی (حداقل تا ارتفاع $1/10$ متر) و تا ارتفاع $1/75$ با پنجره ثابت یا شیشه مات پوشیده شود. در صورت احداث قطعات (بلوک) ساختمانی مجزا در یک قطعه واحد، رعایت حریم سایه اندازی در جانمایی آنها الزامی است.

۳-۳-۱۹- حداقل عمق حیاط خلوت $2/5$ متر و حداقل سطح قابل قبول آن برابر ۶ متر می‌باشد.

۳-۳-۲۰- احداث پاسیو در ساختمانهای مسکونی توصیه نمی‌شود ولی ایجاد حیاط خلوت سرتاسری در انتهای ساختمان یا فضای گشوده (Void) در بناهای عمومی مجاز و توصیه می‌گردد.

۳-۳-۲۱- حداقل ابعاد پاسیو 2×3 متر و موارد با مساحت کمتر از ۶ مترمربع، جز زیر بنا محسوب می‌گردد.

۳-۳-۲۲- نورگیری بناهای مختلف از پارکها با موافقت شهرداری بلامانع است.

۳-۳-۲۳- لازم است که کلیه بازشوها و بالکن‌های بناهای مسکونی همجوار معابر با جهت تقریباً شرقی - غربی و با عرض کمتر از ۲۴ متر تا ارتفاع $1/75$ متر از کف، از مصالح غیرشفاف مانند شیشه مات پوشیده شوند و یا مطابق با تبصره‌های بند ۳-۳-۱۷ عمل گردد.

تبصره ۱- در صورتی که فاصله بین دو پنجره مشرف به یکدیگر از قطعات مالکیت مقابل یکدیگر بیش از ۲۸ متر باشد، رعایت محدودیت ارتفاع پنجره فوق‌الذکر الزامی نیست.

۳-۳-۲۴- در معابر با جهت تقریباً شمالی - جنوبی با عرض ۲۴ متر و بیشتر، نصب پنجره بر روی دست‌انداز $0/90$ متر تا $1/10$ متر (مطابق با مقررات ملی ساختمان) و همچنین احداث تراس یا جان‌پناه در ارتفاع مجاز بلامانع است. برای تأمین ایمنی بیشتر می‌توان ارتفاع دست‌انداز تراس را افزایش داد یا دست‌انداز پنجره‌ها را در تراز بالاتری اجراء نمود. در معابر با عرض کمتر، بخش باز شو پنجره تنها در ارتفاع $1/75$ متر از تراز کف طبقه مجاز میباشد و در ارتفاع کمتر تا روی دست‌انداز مجاز، پنجره بایستی با شیشه مشجر و بصورت ثابت اجرا گردد.

۳-۳-۲۵- ایجاد راه‌پله در فضای آزاد قطعه جهت تأمین دسترسی طبقات فوقانی ممنوع می‌باشد مگر بعنوان پله فرار و براساس مقررات ملی ساختمان.

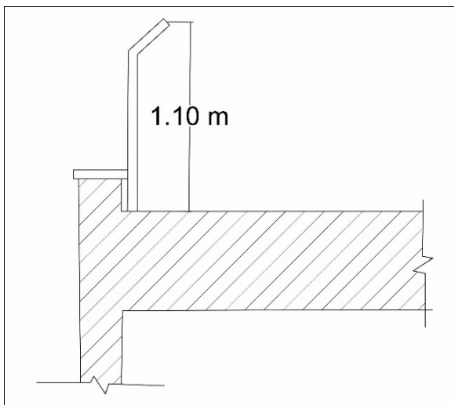
۳-۳-۲۶- به منظور کمک به مطلوبیت سیمای بدنه گذرهای اصلی، به ترتیب اولویت خط آسمان (آخرین حد بنا) و حد بالای دیوار حیاطها ترجیحاً بایستی هم‌تراز باشند. تدابیر لازم در این خصوص می‌باید توسط شهرداری و در زمان تهیه و تأیید طرحهای معماری بناهای مورد نظر و صدور پایان ساخت اتخاذ گردد.

۳-۳-۲۷- رعایت ارتفاع دست‌انداز بام در کلیه بناها به میزان حداقل $1/10$ متر الزامی است (مقررات ملی ساختمان).

تبصره ۱- حداقل ارتفاع دست‌انداز بام واحدهای تجاری یک طبقه که به صورت منفرد احداث می‌شوند $0/5$ متر می‌باشد. ایجاد این دست‌اندازها با نرده به هر شکل ممنوع است.

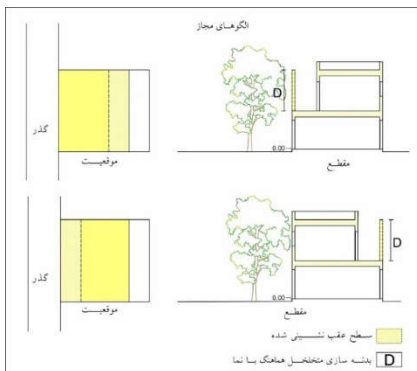
تبصره ۲- اضافه ارتفاع دست‌انداز بام تا حداکثر ۰/۵ متر از روی دوره‌چینی جهت همتراز نمودن خط‌آسمان بناهای مسکونی و مختلط با خط‌آسمان بناهای هم‌جوار در بر خیابانها و فضاهاى عمومی بلامانع است. این افزایش جزء حداکثر ارتفاع مجاز تلقی نخواهد شد ولی در هر صورت ضوابط مربوط به سایه‌اندازی بایستی رعایت شود.

تبصره ۳- در موارد خاص به تشخیص شهرداری چنانچه احداث دست‌انداز بام در لبه شمالی قطعات سبب سایه‌اندازی مازاد بر حد مجاز بر روی قطعات مجاور (شمالی) گردد، این دست‌انداز می‌تواند با مصالح بنایی به میزان ارتفاع دست‌انداز، عقب‌تر ساخته شود و یا با نظر شهرداری نرده فلزی به ارتفاع حداقل ۱/۱۰ متر در لبه بام (پس از دوره‌چینی) نصب و با مصالح غیرشفاف و با رعایت موازین کیفی پوشیده شود. در صورت نصب نرده، رعایت موازین ایمنی (عدم امکان بالارفتن از آن توسط کودکان یا استفاده از مصالح شکننده و غیرمطمئن) الزامی است (شکل شماره ۱۵).



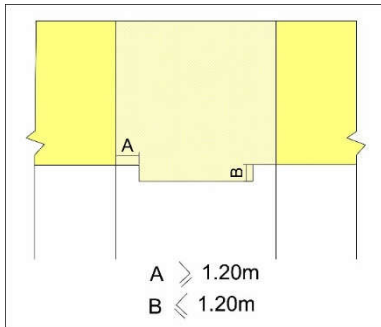
تصویر شماره ۱۵: نحوه ایجاد نرده در انتهای بام قطعه سایه‌انداز

۳-۳-۲۸- ایجاد معماری پلکانی در طبقات فوقانی بناها و همچنین ایجاد شکستگی در تراز طبقات در عرض قطعات، به علت انعکاس در نما و ایجاد آشفته‌گی ممنوع می‌باشد و در صورت ضرورت عقب‌نشینی در طبقات مطابق با شکل شماره (۱۶) عمل شود. حداقل عمق عقب‌نشینی ۳ متر می‌باشد.



تصویر شماره ۱۶: نحوه عقب‌نشینی در نمای طبقات فوقانی در بر گذر

۳-۳-۲۹- پیش‌آمدگی بنا در طبقات فوقانی در سمت فضای آزاد (حیاط) قطعه مالکیت توصیه نمی‌شود و در صورت احداث، لازم است میزان عمق آن حداکثر ۱/۲۰ متر باشد و با عقب‌نشینی به صورت مربعی شکل از بر مجاز ساخت، (پیش‌روی) صورت گیرد و به صورت پخ اجراء نگردد (شکل شماره ۱۷). استفاده از پیش‌آمدگی در فضای آزاد قطعات صرفاً جهت ایجاد تراس مجاز است و الحاق آن به فضای داخلی بنا ممنوع می‌باشد.



تصویر شماره ۱۷: نحوه پیش آمدگی در حیاط

۳-۳-۳۰- احداث پیش آمدگی در حیاط خلوت و عقب نشینی الزامی ساختمانها ممنوع می باشد.

۳-۳-۳۱- طبق ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیش آمدگی طبقات بناها در کلیه گذرها ممنوع می باشد.

۳-۳-۳۲- پیش آمدگی در گذرها براساس ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مجاز نمی باشد. از سوی دیگر به ضرورت رعایت حداقل ارتفاع $\frac{3}{5}$ متر تا زیر پیش آمدگی در معابر و همچنین محدودیت ارتفاع مجاز ساخت تا دو طبقه، در سطح وسیعی از شهر گرگاب امکان پذیر نمی باشد.

۳-۳-۳۳- پیش آمدگی در بدنه ساختمانها نظیر بالکن، تراس و غیره در فضاهای شهری (میدان، فلکه، تقاطع و غیره) و محوطه های تاریخی ممنوع می باشد.

تبصره ۱: در معابری که تعداد زیادی از قطعات از گذشته و براساس پروانه های صادره از مراجع قانونی ساخته و واجد پیش آمدگی در گذر هستند، منوط به آنکه پنجاه درصد بعلاوه یک قطعات با پیش آمدگی ساخته شده باشند، ساخت بقیه قطعات با پیش آمدگی مشروط به رعایت موارد زیر بلامانع است:

- رعایت حداقل فاصله از کف گذر تا زیر پیش آمدگی به میزان $\frac{3}{5}$ متر
- پیش آمدگی طبقات بنا در کلیه گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر مجاز نمی باشد.
- پیش آمدگی در گذرهای با عرض ۱۲ متر و بیشتر مشروط به از بین رفتن اشجار و رعایت حریم خطوط انتقال نیرو تنها برابر مقادیر زیر مجاز است :

* گذرهای با عرض ۱۲ تا ۱۶ متر حداکثر $\frac{0}{8}$ متر

* گذرهای با عرض ۱۶ تا ۳۰ متر حداکثر $\frac{1}{20}$ متر

۳-۳-۳۴- در هنگام تخریب و نوسازی بناهای موجود، ضوابط پیشنهادی در ارتباط با پیش آمدگی در گذرها بایستی رعایت شود.

۳-۳-۳۵- ایجاد پیش آمدگی در کلیه گذرهای واقع در طرح های تفکیکی جدید ممنوع می باشد.

۳-۳-۳۶- در صورت عدم پیش آمدگی ساختمان در گذر، ایجاد پیش آمدگی حداکثر به میزان $\frac{0}{8}$ متر در سقف طبقه آخر بنا برای باران گیری و در گذرهای با عرض ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.

۳-۳-۳۷- ایجاد پیش آمدگی در حریم تأسیساتی و راهها، ممنوع است.

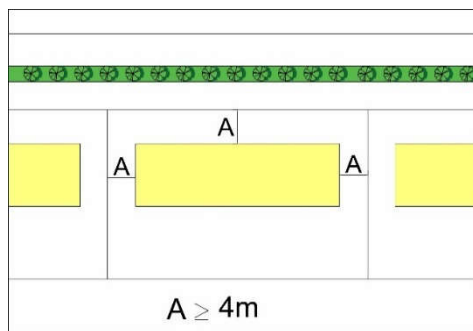
۳-۳-۳۸- کلیه سطوح مشرف به گذر و سطوح خارجی و داخلی بناهایی که از گذرهای عمومی قابل رؤیت می‌باشند، باید با مصالح بکار رفته در نمای اصلی بنا و با نظر شهرداری در قالب یک دستور العمل کلی و مصوب نماسازی شود.

۳-۳-۳۹- نماسازی سطوح مشرف به فضاهای آزاد قطعات مالکیت مجاور و همچنین سطوح مشرف به ساخت قطعه مجاور، در موارد اختلاف ارتفاع، الزامی است و انجام آن بر عهده مالک بنای اشراف‌دار است. جنس و طرح نماها با نظر شهرداری تعیین خواهد شد.

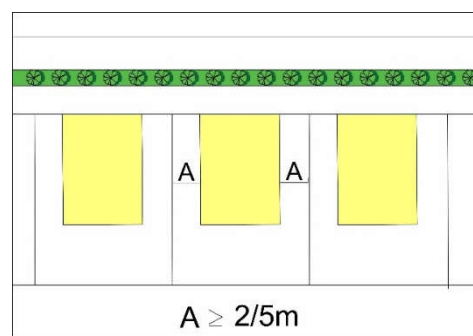
۳-۳-۴۰- به منظور ایجاد دیوار فضاهای آزاد قطعات مالکیت و همچنین سقف ورودیها استفاده از مصالح و روشهای ساختمانی نامطلوب مجاز نیست و مصالح مورد استفاده برای موارد فوق باید حتی‌المقدور از نوع مصالح به کار رفته در نمای بنا و از نوع مناسب با تشخیص شهرداری باشد.

۳-۳-۴۱- صدور گواهی پایان‌ساخت توسط شهرداری علاوه بر رعایت شدن مفاد پروانه و نقشه‌های مصوب ساختمان و موازین فنی مربوطه مستلزم اتمام نماکاری بنا در کلیه قسمت‌های قابل رویت از گذرهای عمومی، فضای آزاد مالکیت‌های همجوار، محوطه‌سازی و ایجاد پوشش گیاهی (درختکاری) در فضای آزاد و همچنین تأیید واحد آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری به لحاظ رعایت موازین ایمنی و سایر موارد مقررات است.

۳-۳-۴۲- در قطعات مالکیت دارای کاربری خدمات عمومی به جزء مساجد و تأسیسات و تجهیزات شهری توصیه میشود ضمن رعایت سطح اشغال مجاز، احداث بنا با رعایت حداقل ۴ متر عقب‌نشینی از هر یک از اضلاع یا گذرهای همجوار صورت پذیرد (شکل شماره ۱۸). قطعات مالکیت واقع در جوار میداين و محورهای شهری مشمول این ضابطه نمی‌شوند. در قطعات با مساحت محدود، رعایت حداقل ۲/۵ متر فاصله در طرفین بنا تا مرز قطعه (در شرق و غرب آن) توصیه می‌شود (شکل شماره ۱۹). احداث سردرب در فضای عقب‌نشینی شده مجاور معبر اصلی بلامانع است.



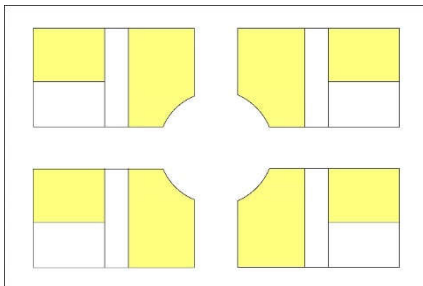
تصویر شماره ۱۸: الگوی جایگیری بنا با کاربری خدمات عمومی در قطعات بزرگ و متوسط
 $A \geq 4m$



تصویر شماره ۱۹: الگوی جایگیری بنا با کاربری خدمات عمومی با مساحت محدود
 $A \geq 2/5m$

تبصره ۱- با تشخیص شهرداری و تصویب مراجع تصمیم‌گیری ذیربط به جز واحدهای آموزشی و مذهبی، بخشی از سطوح عقب‌نشینی سمت معبر اصلی تأمین‌کننده دسترسی سواره در زمان صدور پروانه می‌تواند بعنوان فضای عمومی برای تأمین پارکینگ دوچرخه، موتور و یا تجمع مراجعین کاربریهای مزبور (جلوخان) مورد استفاده قرار گیرد و در موارد موجه این عقب‌نشینی می‌تواند افزایش داده شود.

تبصره ۲- عقب‌نشینی بخش ساختمانی در قطعات مالکیت واقع در جوار میادین و تقاطعها با کاربری تجاری خدماتی و خدمات عمومی مجاز نمی‌باشد و بدنه آنها بایستی براساس یک الگوی واحد و مصوب کمیسیون ماده پنج با رعایت سایر ضوابط و مقررات این مجموعه ضوابط بصورت کامل ساخته شود، مگر در مواردی که امکان عقب‌نشینی در کلیه قطعات مجاور میدان امکان‌پذیر بوده و از لحاظ موازین طراحی شهری موجه باشد (شکل شماره ۲۰).



تصویر شماره ۲۰: نحوه استقرار بنا در کاربریهای همجوار میدان یا تقاطعها

۳-۳-۴۳- در مواردی که یک معبر دارای طرح مصوب سیمای شهری باشد پیشنهادات طرح مربوطه در زمینه ضوابط کالبدی و نماسازی برای تمامی ساخت‌وسازهای مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

۳-۳-۴۴- فضای آزاد بناهای عمومی بایستی با استفاده از نرده، گیاه و غیره به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور قابل‌رؤیت باشد.

تبصره ۱- رعایت ضابطه فوق در این موارد الزامی نیست: قطعات کاربری مذهبی، آموزشی، ورزشی مقیاس شهری، پارک بانوان، حوزه علمیه و برخی ادارات خاص که به دلایلی درون آنها بایستی قابل‌رؤیت باشد

۳-۳-۴۵- طراحی کلیه بناها بایستی با توجه به بناهای همجوار به خصوص بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری، شرایط موجود محلی و با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی طرح تفصیلی انجام گیرد و لازم است جهت اخذ پروانه ساختمان علاوه بر طرح بنای مورد نظر، نتایج انجام بررسیهای محلی از نظر موقعیت اشجار موجود در داخل قطعه مالکیت یا معابر، تراز گذرهای مجاور و تراز سقف‌ها، دست‌اندازها، پنجره‌ها و دیگر عناصر معماری بناهای همجوار به شهرداری ارائه شود.

۳-۳-۴۶- احداث ساختمان در قطعات صرفاً با رعایت مقررات ساختمانی پهنه مربوطه، کاربری قطعه و دیگر مقررات مربوطه در این دفترچه ضوابط و مقررات و رعایت حرایم و سایر قوانین و مقررات ذیربط میسر است.

۳-۳-۴۷- قبل از آغاز احداث ساختمان، مالک یا مالکین باید برای دریافت کف و بر از شهرداری اقدام نماید.

۳-۳-۴۸- محل استقرار ساختمان در شرایط متعارف باید در بخش ۶۰ درصد قسمت شمالی زمین باشد. در موارد استثنایی مانند وجود درختان قطور، شرقی- غربی بودن زمین و نظایر آن، موقعیت استقرار بنا با توجه به موقعیت بناهای مجاور با رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به سایه‌اندازی و مشرفیت توسط شهرداری تعیین می‌گردد.

۳-۳-۴۹- در نوسازی قطعات مسکونی محل استقرار بنا باید در ۶۰ درصد قسمت شمالی قطعه باشد. چنانچه در قطعاتی از گذشته بیش از ۶۰ درصد یا کمتر از آن ساخته شده و یا در بخش جنوبی ساخت قرار گرفته باشد، در نوسازی قطعه رعایت حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد در بخش شمالی قطعه (بجز در شناسه M³P) الزامی است، هر چند مالک بدیلخواه میتواند کمتر از سهم گفته شده ساخت نماید.

در این رابطه ساخت کمتر از میزان مجاز در یک قطعه، مانعی برای قطعات مجاور در ساخت ۶۰ درصد خود نمیگردد. در موارد ناهماهنگی در بر مجاز ساخت قطعات مجاور، طبق ضوابط مربوط عمل میگردد.

۳-۳-۵۰- در تهیه و اجرای طرحهای جزئیات شهرسازی، محوطه‌سازی، پیاده‌روسازی، مجتمع‌های مسکونی، تجاری خدماتی و بناهای خدمات عمومی و غیره رعایت مفاد «قانون جامع حمایت از حقوق معلولان مصوب ۸۳/۲/۱۶» و «آیین‌نامه اجرایی بند ج ماده ۱۹۳ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۷۹/۱۱/۲۶ هیأت وزیران» و نیز «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی- حرکتی مصوب ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» و سایر ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

۳-۳-۵۱- در رابطه با کلیه بناهای خدمات عمومی، و همچنین مجتمع‌های مسکونی و تجاری خدماتی بزرگ لازم است علاوه بر طرحهای مقدماتی معماری، طرحهای اجرایی معماری و محوطه‌سازی، تهیه و به تصویب شهرداری و سایر مراجع ذیصلاح مربوطه برسد. در مواردی که براساس قوانین مستثنی شده‌اند طبق قوانین مربوط عمل خواهد گردید.

۳-۳-۵۲- برای صدور مجوز ساختمانی کلیه بناها، همراه با طرح معماری، باید مدارک مربوط به محاسبات و طرحهای سازه و تأسیسات بنا مورد تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان و سازمان یا مدیریت خدمات ایمنی و آتش‌نشانی شهرداری طبق مقررات ملی ساختمان ارائه گردد. در مواردی که براساس قوانین مستثنی شده‌اند طبق قوانین مربوط عمل خواهد گردید.

۳-۳-۵۳- در طراحی و اجرای کلیه بناها، رعایت تمامی مفاد مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است.

۳-۳-۵۴- لازم است مفاد آیین‌نامه ۲۸۰۰، آیین‌نامه طراحی ساختمانها در برابر زلزله، آیین‌نامه مقاوم‌سازی ساختمانها در برابر زلزله و سایر آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط به استحکام بخشی و مقاوم‌سازی بناها در ارتباط با زمین‌لرزه طبق مقررات ملی در ارتباط با کلیه بناها و ساختمانهای موضوع مقررات، در مراحل صدور پروانه ساختمانی، تعمیرات بنا و گواهی پایان‌ساخت رعایت گردد.

۳-۳-۵۵- به منظور ارتقاء کیفیت طرحهای معماری و شهرسازی توصیه می‌شود قبل از صدور پروانه، پروژه‌های طراحی فضاهای با اهمیت و بزرگ موضوع انطباق طرحهای معماری ابنیه و بویژه نماهای آنها با این مجموعه ضوابط و مقررات بررسی و تأیید گردد.

۳-۳-۵۶- ایجاد زیرزمین و پی ساختمان خارج از حد مالکیت و در زیرگذرها مجاز نمی‌باشد.

۳-۳-۵۷- دسترسی زیرزمین به طبقات بالا، بایستی از داخل قطعه مالکیت تأمین گردد.

۳-۳-۵۸- نصب تابلوهای تبلیغاتی بناها تابع مبحث ۲۰ مقررات ملی ساختمان است.

- ۳-۳-۵۹- محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری، خدماتی و اداری بایستی در طرح معماری بنا پیش‌بینی گردد. پس از احداث بنا، نصب تابلو فقط در محلهای پیش‌بینی شده در طرح معماری مورد تأیید شهرداری، مجاز می‌باشد.
- ۳-۳-۶۰- نصب تابلو اعلانات، نوشته‌ها و آگهی‌های تبلیغاتی در بدنه‌های جانبی بناها مجاز نمی‌باشد، مگر در مواردی که رأساً توسط شهرداری به منظور زیباسازی و ارتقاء فرهنگ عمومی و با رعایت مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان انجام می‌شود.
- ۳-۳-۶۱- بمنظور ارتقاء کیفیت معماری شهری و جلوگیری از نزول بیشتر کیفیت معماری موجود شهر لازم است تا تدریجاً برای محورهای شهری، گذر قنوت، گذرهای اصلی بین محلات و مراکز محلات، طرحهای طراحی شهری و بهسازی تهیه و براساس آنها اقدامات بهسازی و نوسازی بافت‌های موجود و نوسازیهای جدید صورت گیرد.
- ۳-۳-۶۲- در طراحی کلیه بناها و فضاهای شهری بایستی ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورایی عالی شهرسازی و معماری (پیوست این مجموعه) رعایت گردد. در صورت مغایرت این مجموعه ضوابط با ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری ملاک عمل خواهد بود.
- ۳-۳-۶۳- حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی ۷۵ مترمربع و یک واحد خدمات دفتری ۵۰ مترمربع می‌باشد. همچنین حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد تجاری محله‌ای ۲۵ متر و یک واحد تجاری شهری ۵۰ مترمربع می‌باشد. حداقل مساحت واحد تجاری در مجتمع‌های تجاری ۲۵ متر مربع است.
- ۳-۳-۶۴- پیش‌بینی مسیر دسترسی پیاده از ورودی یا ورودیهای مجتمع‌های مسکونی و یا تجاری خدماتی برای دسترسی به طبقات از طریق راه‌پله و آسانسور به میزان ۱/۵ متر و مستقل از سایر فضاها الزامی است.
- ۳-۳-۶۵- نورگیری از گذرها و میادین عمومی مجاز است.
- ۳-۳-۶۶- توصیه می‌شود که درهای ورودی آپارتمان‌ها در پاگردها روبه‌روی یکدیگر جانمایی نگردند.
- ۳-۳-۶۷- لازم است حداقل ۱/۱ متر ارتفاع برای جان‌پناه (دست‌انداز) بالکن رعایت گردد.
- ۳-۳-۶۸- حداقل عمق حیاطهای فرعی (حیاط خلوت در ساختمان) ۲/۵ متر با احتساب دیوار مرز مالکیت می‌باشد.
- ۳-۳-۶۹- پیش‌آمدگی در فضای آزاد قطعات بصورت پخ ۴۵ درجه اصولاً ممنوع است مگر برای رفع اشرافیت قطعات مالکیت با طول نابرابر مطابق با بند ۳-۳-۱۴ این مجموعه ضوابط. چنانچه مواردی براساس پروانه‌های صادره قبل از ابلاغ این مجموعه ضوابط ایجاد شده باشند، یا برای رفع مشرفیت مجاز باشند، رعایت محدودیت احداث پنجره در پخ‌های پیشروی ۴۵ درجه در هر صورت الزامی است.
- ۳-۳-۷۰- رعایت عقب‌نشینی پنجره در بدنه ساختمان و احداث جعبه‌گل در تورفتگی پنجره‌ها توصیه می‌گردد.
- ۳-۳-۷۱- احداث تراس یا بالکن‌های با دسترسی مشترک به واحدهای مسکونی مختلف ممنوع است و در صورت مجاورت تراس مشترک بین واحدهای مسکونی، باید با ایجاد دیوار، بالکن یا تراسها کاملاً مجزا شوند.

۳-۳-۷۲- در طراحی حیاط خلوت مشترک در آپارتمانها، پنجره‌های دو یا چند آپارتمان نبایستی روبه‌روی هم قرار گیرند و در هر صورت رعایت ضوابط مشرفیت در این خصوص ضروری است.

۳-۳-۷۳- در پیلوت بناهای مسکونی در صورت ایجاد واحد مسکونی، ارتفاع کف پنجره‌های مجاور گذر و یا فضای مشاع قطعه، از کف تمام شده گذر مجاور یا پیلوت حداقل ۱/۸ متر در نظر گرفته شود.

۳-۳-۷۴- در طراحی مجتمع مسکونی در طبقات، حتی‌الامکان در ورودی اصلی هر واحد دارای دید مستقیم به داخل بنا نباشد. استفاده از شیوه‌های مناسب معماری در طبقات ساختمانها و در طبقه همکف مشرف به گذرگاه‌های عمومی برای کاهش دید مستقیم به درون واحدهای مسکونی توصیه می‌گردد.

۳-۳-۷۵- رعایت حداقل استانداردهای داخلی ساختمانی مربوط به هر یک از کاربریها برابر ضوابط و مقررات ساختمانی سازمان و یا ارگان مربوطه الزامی است، برای مثال کلیه پروژه‌های زیر مجموعه آموزش و پرورش تابع ضوابط اداره کل تجهیز و نوسازی مدارس، مراکز آموزش حرفه‌ای تابع ضوابط وزارت کار و مراکز آموزش کشاورزی تابع ضوابط وزارت جهاد کشاورزی هستند.

۳-۴- معابر، پارکینگ‌ها و پخ‌ها

۳-۴-۱- ضوابط و مقررات گذربندی

با توجه به جایگاه و نقش ساختاری مسیر قنوات در شکل‌گیری بافت گرگاب از ابتدا در قالب طرح هادی و بویژه در طرح جامع موقعیت بخشی از معابر شهر بر روی مسیر قنوات تثبیت و سایر قنوات در قالب فضای سبز معبر و یا محور پیاده در طرحها جانمایی شده‌اند. در نقشه طرح تفصیلی مسیر قنوات و موقعیت چاهها از طریق نقشه سال ۱۳۴۲ جانمایی شده ولی الزاماً واجد دقت عملیاتی نیست در طرح تفصیلی سعی شده تا با استناد به نقشه سال ۱۳۴۲ (مدرک ارایه شده توسط آب منطقه‌ای استان) خط پروژه خیابانهای طرح جامع دقیق‌سازی گردد. در عین حال در این مجموعه ضوابط توصیه شده است شهرداری گرگاب با کمک آب منطقه‌ای، موقعیت چاهها و مسیر قنوات را بدقت تعیین و آنها را ملاک عمل تصحیح خط پروژه خیابانها و صدور پروانه نوسازی قطعات قرار دهد. در مراحل نهایی تهیه طرح تفصیلی گرگاب خوشبختانه مالکین اراضی ۲۲ هکتاری بخش توسعه شمال شهر با نقشه برداری مناسب اراضی ضمن تعیین موقعیت چاههای قنوات به تهیه طرح آماده سازی اراضی طبق طرح تفصیلی اقدام کردند.

با این توضیح لازم است خط پروژه خیابانهای این قسمت در طرح شبکه معابر پیشنهادی طرح آماده سازی براساس موقعیت چاهها و مسیر قنوات دقیق‌سازی و به همراه سایر طرحهای مربوط پس از تصویب کمیسیون ماده پنج ملاک عمل اقدامات اجرایی قرار گیرد.

۳-۴-۱-۱- در طرح اجرایی شبکه معابر گرگاب در طرح تفصیلی کوشش شده انتظام پیشنهادی طرح جامع در شبکه معابر رعایت شود و به همین لحاظ کلیه خیابانهای پیشنهادی طرح جامع تا معابر دسترسی و کوچه‌ها، درجه بندی و خط پروژه آنها ترسیم شده است. در صورت هرگونه تفکیک جدید و ایجاد معبر، رعایت ضوابط و مقررات این مجموعه به لحاظ اتصال آن به خیابانهای اصلی و غیره الزامی است.

۳-۴-۱-۲- اتصال معابر فرعی به خیابانها، مشمول این مجموعه ضوابط و فقط به خیابانهای محلی با حداکثر عرض ۱۶ متر مجاز بوده و در موارد امکان پذیر اتصال آنها به معابر با عرض بیش تر مجاز نمی باشد. در موارد مربوطه لازم است با نصب موانع فیزیکی مناسب، اینگونه اتصال های موجود قطع شوند.

۳-۴-۱-۳- در شبکه معابر اصلی، چنانچه عرض موجود یا عقب نشینی شده بیش از عرض تعیین شده روی نقشه های طرح تفصیلی باشد، عرض موجود یا عقب نشینی شده ملاک عمل بوده و بایستی کماکان رعایت گردد.

۳-۴-۱-۴- واحدهای مسکونی باید از کوچه های دسترسی و یا حداکثر خیابانهای محلی فرعی تغذیه شوند.

۳-۴-۱-۵- لازم است دسترسی کاربریهای محله ای از خیابان محلی فرعی و اصلی تأمین شود.

۳-۴-۱-۶- ضروری است دسترسی به کاربریهای دارای مقیاس فرامحله ای از خیابانهای محلی اصلی و شریانی درجه دو فرعی تأمین شود.

۳-۴-۱-۷- عام ترین عناصر کاربری (کاربریهای شهری) بایستی از طریق خیابانهای شریانی درجه دو دسترسی داشته باشند.

۳-۴-۱-۸- عناصری از کاربریهای شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند، مانند آتش نشانی، بیمارستان و پمپ بنزین، می توانند از طریق خیابانهای سریع یا نسبتاً سریع شهری (کمربندیها) تغذیه شوند. نحوه اخذ دسترسی از این گونه معابر تابع شرایط خاصی است که بایستی با نظر مراجع قانونی مربوط تعیین گردد.

۳-۴-۱-۹- دسترسی سواره به کمربندیهای شهر برای قطعات زمین مجاور، مجاز نیست مگر در صورتی که قطعه دسترسی دیگری نداشته و صرفاً دسترسی به بخش کندرو مجاز میباشد.

۳-۴-۱-۱۰- بایستی از ایجاد دسترسی به خیابانهای شریانی درجه ۱ احتراز گردد و اتصال ها به اینگونه خیابانها (به جز معابر شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی) در صورت وجود بایستی مسدود شوند.

۳-۴-۱-۱۱- حداقل عرض گذرهای موجود غیراختصاصی برحسب اینکه در بافت قدیمی یا گسترشهای جدید شهری قرار داشته باشند، مطابق جدول شماره (۱) خواهد بود.

محدوده بافت قدیمی و بافت جدید گرگاب در نقشه شماره (۱) ارایه گردیده است.

تبصره ۱- در مواردی که تعریض گذرها موجب تخریب بناها و بدنه های واجد ارزش تاریخی می گردد، با توجه به شرایط موجود، عرضهای ارائه شده در جدول می تواند تعدیل یا حذف و در مقابل، گذر مناسب دیگری تعریض و نقش گذر اولیه را در شبکه معابر عهده دار شود^۳

۳- برای توضیحات بیشتر به ضوابط محوطه های تاریخی این دفترچه مراجعه شود.

تبصره ۲- حداقل عرض معابر دسترسی جدید فارغ از بن بست یا بن باز بودن ۸ متر و گذرهای با طول ۲۰۰ متر و بیشتر ۱۴ متر می باشد.

جدول شماره ۱: معیارهای تعیین حداقل عرض معابر فرعی سواره رو در گذرهای موجود

بافت گسترش		بافت محلات قدیمی		بافت گذر با طول (متر)
بن باز	بن بست	بن باز	بن بست	
۸	۸	۶	۶	کمتر از ۵۰
۱۰	۸	۸	۶	۵۰ تا ۱۰۰
۱۰	-	۱۰	۸	۱۰۱ تا ۱۵۰
۱۲	-	۱۰	-	۱۵۱ تا ۲۰۰
۱۴	-	۱۲	-	۲۰۱ و بیشتر

۱-۴-۳-۱۲- احداث بن بست با طول بیش از ۱۰۰ متر مجاز نمی باشد. طول گذر در فاصله مابین تقاطع آن با گذرهای هم عرض یا عریض تر یا دوربرگردان محاسبه می گردد.

۳-۴-۱-۱۳- احداث رواق در بر معابر براساس طرحهای طراحی شهری مصوب بلامانع است. حداقل عرض رواق به غیر از قطر ستونهای مربوطه ۲/۵ متر می باشد.

۳-۴-۱-۱۴- انشعاب کلیه گذرهای فرعی بایستی در صورت امکان از گذرهای هم رده خود یا (از نظر عملکرد ترافیکی) یک رده بالاتر از خود و از داخل بافتها صورت گیرد و با اتخاذ تدابیر مناسب توسط شهرداری از اتصال گذرهای سواره بدون رعایت انتظام سلسله مراتبی گذرها به یکدیگر جلوگیری به عمل آید.

۳-۴-۱-۱۵- در تعیین بر قطعات مالکیت، عرض گذرها باید در تمامی طول آنها یکسان و دارای حداقل عرض تعیین شده در طرح تفصیلی باشد مگر در مواردی که ابنیه یا بدنه های تاریخی در بر گذر استقرار داشته باشند که لازم است تبصره ۱ بند ۱۱-۴-۱-۳ رعایت شود.

۳-۴-۱-۱۶- در تعریض گذرهای فرعی میزان تعریض، بصورت مساوی از محور موجود آنها در نظر گرفته شده است. لیکن در مواردی که بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری در مجاورت گذر قرار داشته یا مقتضیات طراحی ایجاب نماید، محور موجود گذر ملاک تعریض نمی باشد.




به پیشنهاد شهرداری گرگاب تأیید کمیته کار و تصویب کمیسیون ماده پنج مقرر گردید تعریض گذرهای با عرض پیشنهادی ۱۲ متر و بالاتر براساس طرحهای به تأیید کمیسیون ماده پنج صورت گیرد.

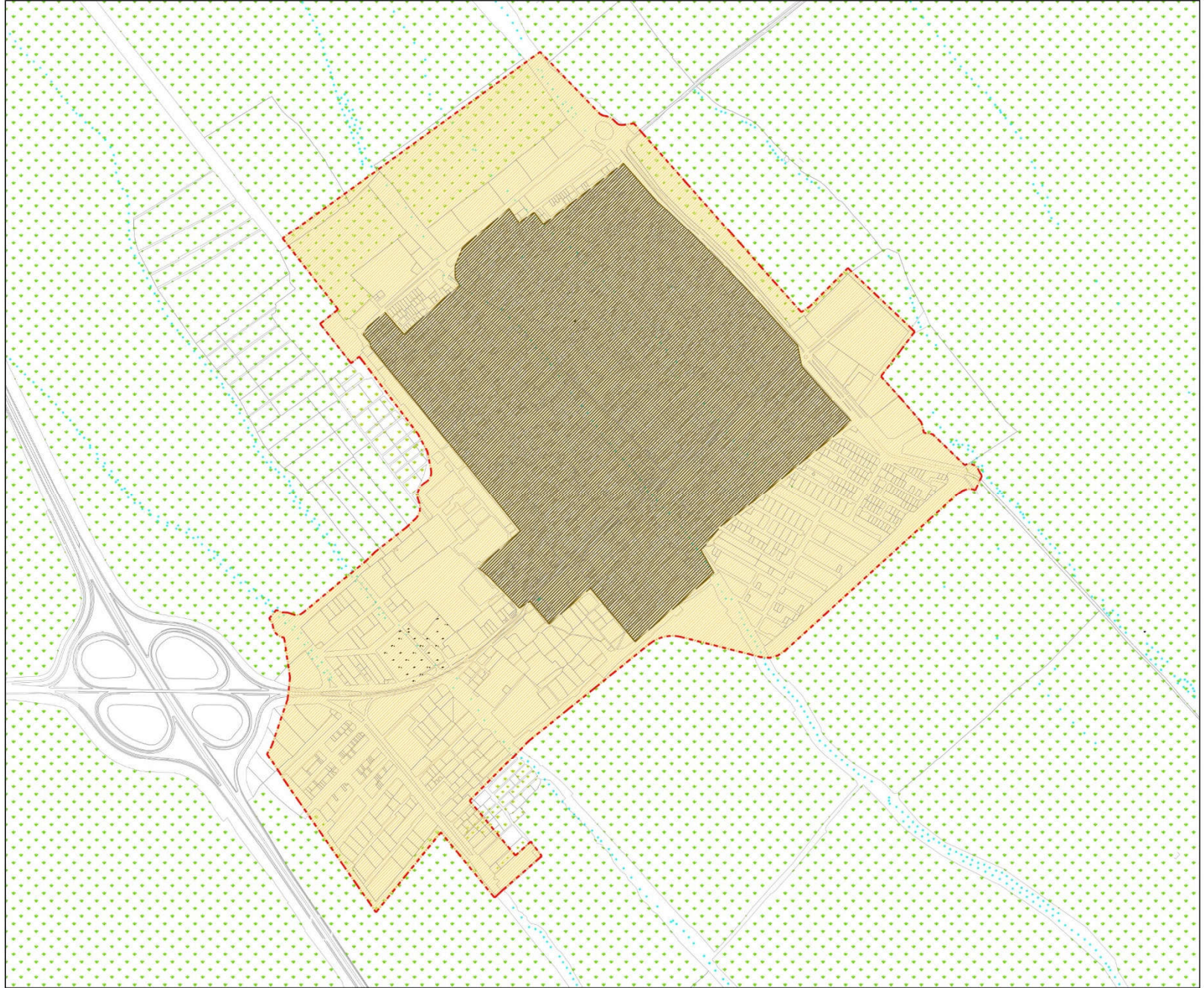
۳-۴-۱-۱۷- تعمیرات و تغییرات در کف فرش پیاده روها بایستی با هماهنگی و نظارت شهرداری انجام گیرد.

۳-۴-۱-۱۸- کاشتن یک یا دو ردیف درخت از نوع مناسب در طول مسیر گذرهای با عرض ۸ متر و بیشتر به منظور ایجاد سبزینگی و سایه در تابستان و کاهش مشرفیت (حداقل در سمت شمال گذرهای شرقی - غربی) توصیه می گردد.

شهرداری گرگاب

راهنما

-  بافت محلات قدیمی
-  بافت گسترش
-  محدوده پیشنهادی شهر



طرح تفصیلی شهر گرگاب

عنوان نقشه

محدوده محلات قدیمی و بافت گسترش شهر

مقیاس 1:10000

مدیر پروژه ن. جعفری

و. آقایی

م. خیرقایی

م. طهرانی

ج. بهرام زاده

ا. عظیمی پور

کنترل

شماره نقشه 1

طرح و تحول
مهندسين فلشا و معماری و شهرسازی

۳-۴-۱-۱۹- معابر بن باز باید حداقل دارای ۵/۵ متر عرض سواره‌رو و دو طرفه باشند و بقیه عرض به پیاده‌رو، نوار سبز و پارک حاشیه‌ای اختصاص یابد. پهنای پیاده‌روها طبق ضوابط پیشنهادی براساس مقاطع خیابانهای پیشنهادی و در سایر موارد برای محوطه‌های مسکونی بین ۱/۵ تا ۲/۵ متر، مناطق تجاری ۲/۵ الی ۵ متر، محوطه‌های اداری و ساختمانهای عمومی ۲/۵ الی ۴ متر رعایت گردد. در صورت اجرای نوارسبز، عرض آن به این میزان افزوده می‌شود.

تبصره ۱- در مواردی که تأمین پیاده‌رو با عرض مناسب امکان‌پذیر نیست (گذرهای با عرض ۸ متر و کمتر)، ایجاد حریم اضطراری هم‌تراز با کف گذر در حداقل یک سمت آن با استفاده از ردیف بلوکهای بتنی منقطع توصیه می‌گردد.

۳-۴-۱-۲۰- در طراحی و اجرای معابر جدید (و در صورت امکان در ساماندهی معابر موجود) رعایت مقاطع عرضی پیشنهادی طرح تفصیلی مطابق با نقشه (۲) الزامی است.

۳-۴-۱-۲۱- عرض مناسب میانه خیابانها به‌ویژه خیابانهای شریانی درجه ۲ اصلی ۶ متر می‌باشد. در مواردی که فراهم نمودن امکان دورزدن مدنظر نباشد، حداقل عرض می‌تواند به ۳ متر کاهش داده شود.

۳-۴-۱-۲۲- به‌منظور ایجاد فضای دورزدن وسایل نقلیه اضطراری و خودروها در محوطه‌های مسکونی در انتها یا نزدیک انتهای بن‌بستهای با طول ۱۰۰ متر و بیشتر و عرض ۸ متر و کمتر، بایستی دوربرگردان به طول یک یا دو قطعه مالکیت با حداقل طول (در امتداد گذر) ۱۲ و عمق حداقل ۱۲ متر پیش بینی شود. دوربرگردان در بن‌بستهای L شکل با عرض ۸ متر و کمتر دارای اولویت اجرایی است. عرضهای ذکر شده شامل پخهای در ابتدای دور برگردان نمی‌گردد.

تبصره ۱- در مواردی که ایجاد دوربرگردان در انتهای بن‌بست یا نزدیک به انتهای آن مستلزم تخریب بنای واجد ارزش تاریخی و معماری باشد، می‌باید محل دوربرگردان قبل از بنای تاریخی جانمایی گردد.

تبصره ۲- در موارد دارای محدودیت (وجود ساختمانهای نوساز)، محل دوربرگردان به جای انتهای گذر می‌تواند براساس نظر شهرداری در محلهای دارای شرایط اجرائی مناسب (اراضی بایر یا دارای مالکیتهای عمومی، بناهای فرسوده، قطعات بزرگ و غیره) با فاصله مناسب از انتهای گذر جانمایی و اجراء شود.

تبصره ۳- در احداث دوربرگردان در هسته قدیمی شهر و در محلات با شبکه معابر ارگانیک و عرض محدود، بعثت اضطرار، ابعاد میتواند به حداقل ۸ متر در ۸ متر تقلیل یابد.

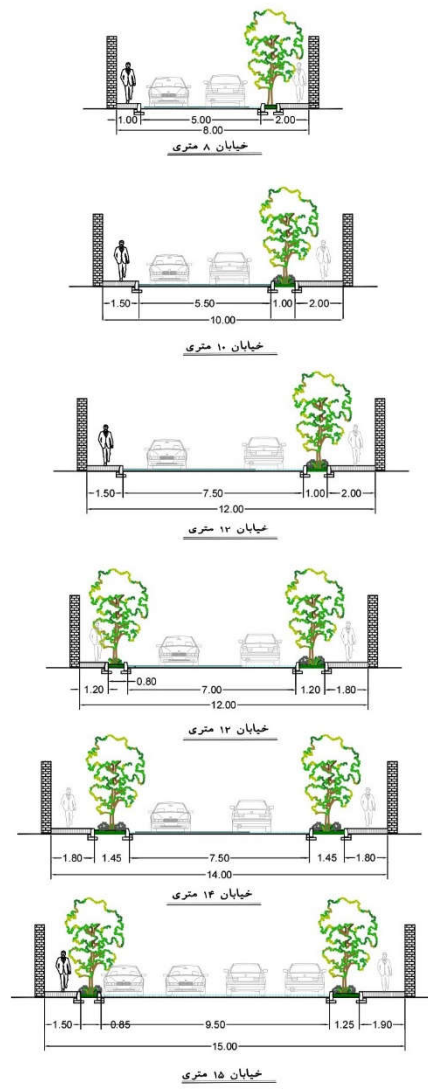
تبصره ۴- در صورتی که عرض یک قطعه یا قطعات مالکیت که در مقابل آنها دوربرگردان ایجاد می‌شود، منفرداً یا جمعاً بین ۱۰ تا ۱۶ متر باشد، عرض دوربرگردان بایستی معادل عرض یک قطعه یا دو قطعه در نظر گرفته شود. تورفتگی در بدنه سمت دیگر، تابع وضعیت سمت فوق‌الذکر خواهد بود.

۳-۴-۱-۲۳- دسترسی سواره کلیه قطعات مالکیت واقع در بر خیابانهای اصلی که امکان دسترسی ثانویه از گذرهای فرعی یا فرعی‌تر را دارند بایستی از طریق دسترسی ثانویه تأمین گردد و دسترسی آنها از خیابان بجز برای عبور پیاده (یک درب برای هر قطعه در بر خیابان با عرض حداکثر ۱/۵ متر) مجاز نمی‌باشد.

۳-۴-۱-۲۴- در ورودی و در پارکینگ ساختمانها نباید به درون محوطه گذرها باز شود.

۳-۴-۱-۲۵- ایجاد پله و شیب‌رو پارکینگ قطعات، در خارج از حد مالکیت در پیاده‌رو و گذرها ممنوع است.

شهرداری گرگاب



طرح تفصیلی شهر گرگاب

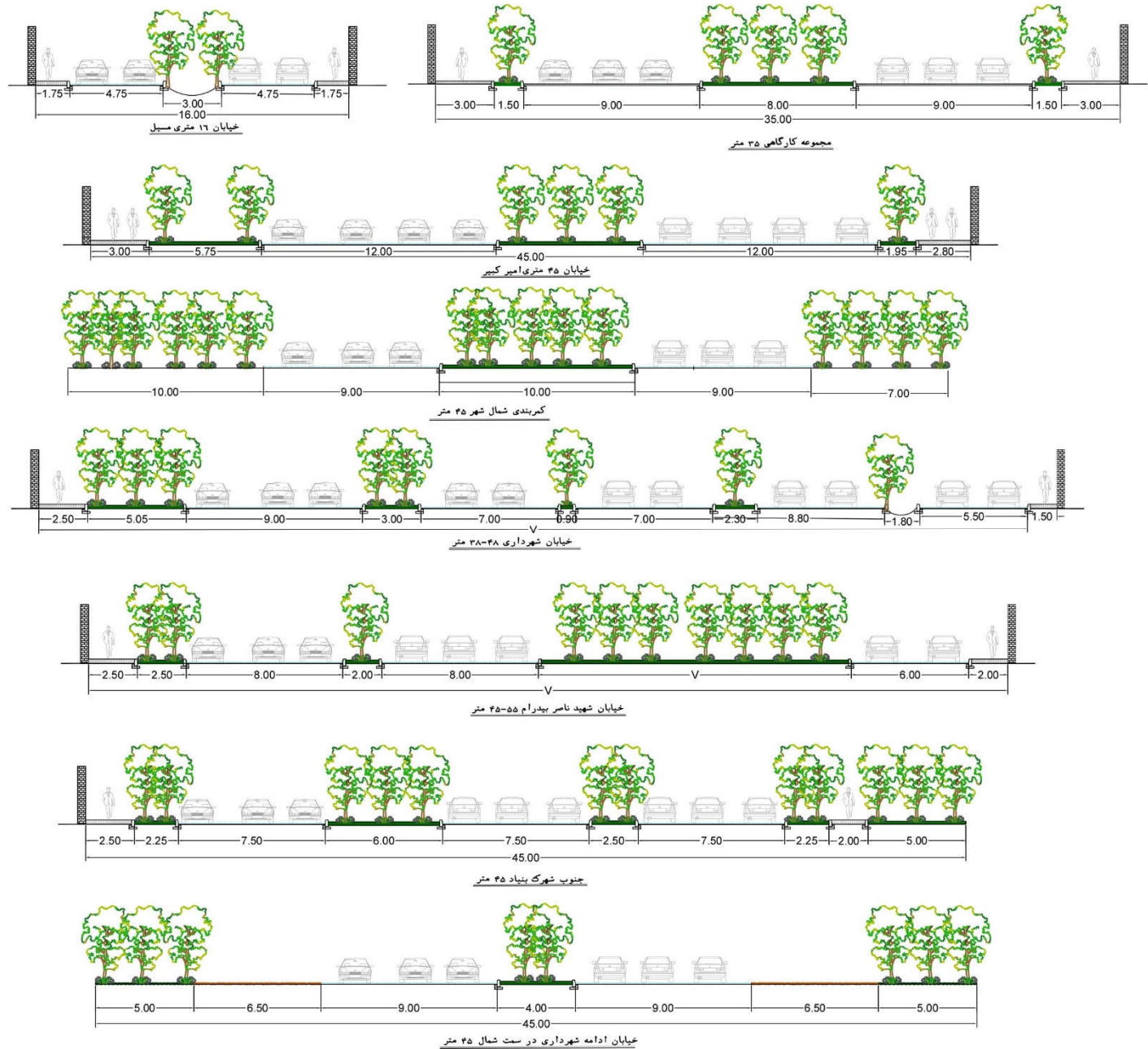
عنوان نقشه: مقاطع عرضی پیشنهادی

مقیاس: ۱:۲۰۰

	مدرج پروژه: ن - جغری
	و آکایی
	م - خسروآبایی
	م - هردی
شماره نقشه: ۲	ح - بهرام زاده
	ا - نظیمی پور

طرح و تحول
مهندسين مشاور و معماران شهريسا

شهرداری گرگان



طرح تفصیلی شهر گرگان

عنوان نقشه: مقاطع عرضی پیشنهادی

مقیاس: ۱:۲۰۰

تاریخ: بهمن ۹۷	مهندس پروژه: ن. جعفری
شماره نقشه: ۲	مهندسان: و. آذابی، م. خسروایی، م. هردی
	کنترل: ح. بهرام زاده، ا. طالبی پور

طرح و تحول
مهندسین مشاور و معماران شهریار

شهرداری گرگان



طرح تفصیلی شهر گرگان

عنوان نقشه: مقاطع عرضی پیشنهادی

مقیاس: ۱:۲۰۰

تاریخ: ۲۷	مدیر پروژه: ن. جعفری
شماره نقشه: ۲	مهندسین مشاور معمار و شهرساز: م. خدیجه‌پور
	مهندسین: م. همدانی
	مهندسین: ح. بهرام‌زاده
	مهندسین: ا. علی‌پور

طرح و تحول: مهندسین مشاور معمار و شهرساز

۳-۴-۱-۲۶- لازم است برای گذرها و خیابانهایی که به دلایل مختلف در طرح تفصیلی برای آنها محدودیت ترافیک سواره پیشنهاد گردیده، نقش ترافیکی آنها کاهش و نقش اجتماعی آنها افزایش یابد، معابری که در قالب طرحهای موضعی واجد چنین شرایطی تشخیص داده شوند، با اتخاذ تدابیر مناسب از جمله کاهش عرض سواره‌رو، یک طرفه کردن عبور سواره، افزایش عرض پیاده‌روها، حذف یا کاهش مکانهای پارک حاشیه‌ای، اختصاص مسیرهای سواره‌رو به عبور پیاده، دوچرخه و حمل و نقل عمومی و غیره، ترافیک سواره عبوری در آنها محدود گردد. این اقدام در ارتباط با محورهای امام و مطهری در اولویت نخست طراحی و اجرا پیشنهاد می‌گردد.

۳-۴-۲- ضوابط و مقررات پارکینگ

۳-۴-۲-۱- صدور پروانه برای ایجاد یک ساختمان جدید و یا افزایش زیربنای ساختمانهای موجود موقوف به در نظر گرفتن و تأمین حداقل تعداد محلهای تعیین شده توقف خودرو (پارکینگ) در جدول شماره (۲) خواهد بود.

تبصره ۱- در کلیه قطعات کاربری مسکونی با هرشناسه و در هر موقعیتی تأمین تعداد پارکینگ تکلیفی براساس جدول شماره ۲ الزامی و صدور مجوز ساخت منوط به انجام پیش بینی‌های لازم در طرح معماری و اجرایی بنا به تأیید شهرداری میباشد. براین اساس صدور هرگونه گواهی پایان سفت کاری و گواهی پایان ساختمان منوط به تأمین پارکینگهای تکلیفی بنا براساس طرح مورد تأیید شهرداری و مجوز ساخت آن میباشد.

تبصره ۲- در ارتباط با فعالیتهایی که نیاز آنها کمتر از ۵ واحد پارکینگ باشد (به جز مسکونی) و به دلایل مختلف تأمین فضای لازم برای پارکینگ آنها در همان محل امکان‌پذیر نبوده و ایجاد آن در مکان دیگر نیز مفید نباشد، شهرداری با تصویب شورای شهر نسبت به اخذ هزینه معادل تملک زمین مورد نیاز اقدام نموده و مبلغ مذکور را صرفاً به مصرف تأمین پارکینگ عمومی در نزدیکی همان محل برساند.

تبصره ۳- در کلیه انواع کاربریها (بجز کاربری مسکونی) از جمله کاربریهای تجاری خدماتی که امکان تأمین تمامی پارکینگ مورد نیاز در قطعه مالکیت مربوطه وجود ندارد و میزان مورد نیاز بیش از ۵ واحد پارکینگ باشد، احداث کمبود پارکینگ یا تمامی پارکینگ مورد نیاز در مکان مناسب با فاصله حداکثر ۱۰۰ متر صرفاً با تبدیل اراضی مسکونی یا غیر خدمات عمومی و با موافقت شهرداری بلامانع است. در این صورت زمین در نظر گرفته شده برای پارکینگ، به تنهایی قابل خرید و فروش نمی‌باشد و بایستی همراه با ساختمان مربوطه و با کاربری پارکینگ نقل و انتقال یابد.

۳-۴-۲-۲- احداث پارکینگهای عمومی در محوطه‌های عمومی موجب کاهش تعداد پارکینگ مورد نیاز قطعات کاربریهای مختلف از لحاظ مقادیر تعیین شده در جداول ضوابط مربوطه نمی‌گردد.

تبصره ۱- در صورتی که مساحت یک واحد تجاری یا دفترکار و غیره کمتر از اعداد مبنا مندرج در جدول شماره (۲) باشد، تعداد پارکینگ می‌بایست براساس حداقل تعیین شده در جدول مذکور محاسبه گردد.

تبصره ۲- در مواردی که مساحت یک واحد تجاری یا دفترکار بیشتر از اعداد مبنای مندرج در جدول شماره (۲) باشد، چنانچه سطح مازاد کمتر از ۵۰ درصد اعداد مبنا باشد تعداد پارکینگ براساس معیارهای فوق‌الذکر و چنانچه سطح مازاد ۵۰ درصد و بیشتر باشد، می‌بایست تعداد پارکینگهای مورد نیاز دو واحد محاسبه گردد.

به عنوان مثال یک واحد دفترکار در مجتمع تجاری خدماتی با سطح ۹۹ مترمربع نیازمند ۲ واحد پارکینگ و با سطح ۱۲۵ مترمربع نیازمند ۳ واحد پارکینگ خواهد بود.

۳-۴-۲-۳- شهرداری موظف است هنگام تهیه دستور نقشه یا بررسی طرح مقدماتی معماری قطعات کاربریهای خدمات عمومی جهت صدور پروانه ساختمانی برنامه فیزیکی مصوب ساختمان و تعداد پرسنل و مراجعه کننده دستگاههای دولتی و عمومی را اخذ و بررسی و متعاقباً میزان پارکینگ موردنیاز را تعیین و ملاک عمل قرار دهد.

۳-۴-۲-۴- در صورتی که تعداد واحد پارکینگ موردنیاز بناهای مربوط به دستگاههای دولتی و عمومی طبق برنامه-ریزی فیزیکی دستگاههای مربوطه خود، بیش از ارقام مندرج در جدول شماره (۲) باشد، تعداد پارکینگ مورد نیاز میبایست براساس برنامه ریزی فیزیکی و ظرفیتی مربوطه تأمین گردد.

۳-۴-۲-۵- محل یا محل‌های پارکینگ به تعداد موردنیاز در هر قطعه مالکیت برحسب نوع فعالیت‌های مستقر در آن باید بر روی نقشه‌هایی که جهت اخذ پروانه ساختمانی ارائه می گردد، جانمایی و به تأیید شهرداری برسد.

۳-۴-۲-۶- در ساختمانهای دارای کاربری مختلط، تعداد پارکینگ مورد نیاز معادل مجموع تعداد پارکینگ موردنیاز هر استفاده خرد طبق ضوابط مربوطه می باشد.

۳-۴-۲-۷- احداث پارکینگهای عمومی چند طبقه در مراکز و محوطه‌های خدماتی شهری حسب نیاز و مطابق با مطالعات و طرحهای ویژه و موردی مصوب بلامانع است.

۳-۴-۲-۸- در ارتباط با مدارس غیرانتفاعی احداثی (غیراستیجاری) لازم است تعداد پارکینگ و محل سوار و پیاده شدن مورد نیاز براساس بند ۳ مصوبه مورخ ۱۳۷۴/۱۱/۲ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تأمین گردد.

جدول شماره ۲: معیارهای محاسبه تعداد پارکینگهای لازم برای فضاهای مختلف

کاربری	نوع فضا	تعداد محل توقف (پارک)	تعداد پارکینگ میهمان/ انتظار نسبت به تعداد کل (درصد)
مسکونی	مسکونی	تا ۱۸۰ مترمربع زیربنای مفید مسکونی ۱ واحد و مازاد بر ۱۸۰ مترمربع زیربنا ۲ واحد و حداقل ۱ واحد به ازاء هر واحد مسکونی	-
	مجتمع مسکونی	تا ۱۸۰ مترمربع زیربنای مسکونی مفید یک واحد پارکینگ و مازاد بر ۱۸۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد و حداقل ۱ واحد به ازاء هر واحد مسکونی	-
خدماتی	بانک‌ها و مؤسسات مالی- اعتباری	۳ واحد برای هر ۶۰ مترمربع سطح زیربنا بدون احتساب بالکن داخلی	۱۰۰
	مجتمع پزشکان- کلینیک	۱ واحد برای هر ۳۵ مترمربع زیربنای مفید مطب	-
	مطب پزشک منفرد	۱ واحد به ازاء هر مطب	-
مختلط	ادارات	۱ واحد برای هر ۶۰ مترمربع زیربنای مفید	۲۰
	تجاری- خدماتی	تا ۱۰ واحد تجاری، ۱ واحد برای هر ۳۰ مترمربع زیربنای مفید	-
		۱۰ واحد تجاری و بیشتر، ۱ واحد برای هر ۲۵ مترمربع زیربنای مفید	۱۰
	واحدهای منفرد تجاری- دفتری	۱ واحد برای هر ۵۰ مترمربع دفتر کار (خدماتی) و حداقل ۱ واحد به ازاء هر دفترکار **	۱۰
		۱ واحد برای هر ۳۰ مترمربع در محلات و حداقل ۱ واحد به ازاء هر واحد تجاری **	-
مذهبی	۱ واحد برای هر ۵۰ مترمربع خدمات دفتر کار (خدماتی)	-	
	مسجد و سایر بناهای مذهبی	۱ واحد برای هر ۳۵ مترمربع سطح شبستان اصلی (۱)	-
فرهنگی- هنری	سینما، تئاتر، سالن کنسرت	۱ واحد برای هر ۱۵ صندلی	-

ادامه جدول ۲: معیارهای محاسبه تعداد پارکینگ‌های لازم برای فضاهای مختلف

کاربری	نوع فضا	تعداد محل توقف (پارک)	تعداد پارکینگ میهمان نسبت به تعداد کل (درصد)(۳)
ورزشی	ورزشگاه‌ها	۱ واحد برای هر ۲۵۰ مترمربع عرصه ورزشگاه ۱ واحد برای هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنای سالن	—
	استخرهای سرپوشیده	۱ واحد برای هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنای سالن	—
تفریحی-توریستی	رستوران	۱ واحد برای هر ۳۵ مترمربع سالن پذیرایی	۵۰
	هتل، پانسیون، مسافرخانه	۱ واحد برای هر ۴ تختخواب	۵۰
	تفریحی	۱ واحد برای هر ۳۵ مترمربع زیربنا و ۱ واحد به ازاء هر ۱۲۰ مترمربع فضای تفریحی روباز	—
درمانی	بیمارستان	۱ واحد برای هر ۲ تختخواب	۵۰
	مراکز بهداشتی-درمانی و درمانگاه	۱ واحد برای هر ۷۵ مترمربع زیربنا	—
صنعتی کارگاهی	واحدهای کارگاهی	۱ واحد برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای و حداقل ۱ واحد به ازای هر واحد کارگاهی ۲ واحد به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای اداری به همراه پارکینگ مورد نیاز وسائل نقلیه کارگاهی*	—
آموزشی	آموزش فنی-حرفه‌ای	۲ واحد برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	—
	ابتدایی	۱ واحد برای هر ۵ کلاس	(۲)۳۰۰
	دبیرستان، هنرستان	۱ واحد برای هر ۴ کلاس	(۲)۳۰۰
	سایر	طبق ضوابط اداره نوسازی و تجهیز مدارس	—
پارک و فضای سبز	پارک و فضای سبز غیرمحملی	۱ واحد به ازای هر ۵۰۰ مترمربع سطح***	—

(۱) پارکینگ مساجد بایستی بصورت روباز و جدا از عرصه مسجد در نظر گرفته شوند. در موارد دارای محدودیت، الزامی به تأمین پارکینگ برای مساجد و حسینیه‌های محلی نیست.

(۲) در صورتی که ضوابط مصوب اداره کل نوسازی و تجهیزات مدارس متفاوت با ارقام پیشنهادی باشند ارقام اداره کل مزبور ملاک می‌باشد.

(۳) در صورت به دست آمدن ارقام کمتر از یک واحد پارکینگ (مکان پارک)، یک مکان پارک مازاد در نظر گرفته می‌شود.
* به صورت روباز یا سرپوشیده.

** هر کدام از لحاظ تعداد واحد پارکینگ بیشتر باشد.

*** به صورت روباز

۳-۴-۲-۹- تأمین پارکینگ در بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری با هر گونه عملکرد اصلی حتی در صورت مرمت و احیاء مشروط به حفظ کاربری اصلی بنا، الزامی نمی‌باشد. بناهای تاریخی مسکونی در صورت تغییر کاربری به انواع کاربریهای انتفاعی به تشخیص کمیسیون ماده پنج، به لحاظ تأمین پارکینگ تنها موظف به تأمین ۵۰٪ پارکینگ تکلیفی با سطح مساوی و همان کاربری انتفاعی می‌باشند.

۳-۴-۲-۱۰- تأمین دسترسی پیاده پارکینگ به طبقات دیگر بصورت مستقیم و یا غیرمستقیم و از درون ساختمان در هر صورت الزامی است.

۳-۴-۲-۱۱- در صورت جانمایی انبار و تأسیسات در فضای پارکینگ، تأمین فضای عبور مناسب و کافی (حداقل ۹/۰ متر عرض) برای دسترسی به آنها و در جلو آنها، مجزا از محل توقف و مسیر عبور وسیله نقلیه الزامی است.

- ۳-۴-۲-۱۲- در کلیه کاربریهای دارای بنا، حداکثر به میزان سطح اشغال طبقه همکف و در صورت امکان، می تواند به پارکینگ در طبقه زیرزمین اختصاص یابد.
- ۳-۴-۲-۱۳- تأمین نور و تهویه طبیعی پارکینگ از جمله پارکینگ در طبقه زیرزمین بطریق مناسب الزامی است.
- ۳-۴-۲-۱۴- در طراحی و اجرای پارکینگهای عمومی لازم است قسمت پایین ستونها (تا ارتفاع حداقل ۰/۶ متر) و با به کارگیری مصالح مناسب (انعطاف پذیر و مقاوم در مقابل ضربه) به نحوی پوشانده شوند که در صورت برخورد خودرو، ضربه به آنها وارد نشود و خودروها نیز آسیب نبینند.
- ۳-۴-۲-۱۵- استفاده علائم هشداردهنده و متمایزکننده برای پرهیز از برخورد اتومبیل با ستونها ضروری است.
- ۳-۴-۲-۱۶- ایجاد در پارکینگ و سواره‌رو در پیخ معابر ممنوع است و موارد موجود بایستی بتدریج جابجا شوند.
- ۳-۴-۲-۱۷- احداث در سرتاسری در عرض یا طول ساخت یک قطعه برای ورود به پارکینگ ممنوع می باشد.
- ۳-۴-۲-۱۸- مساحت پارکینگ جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.
- ۳-۴-۲-۱۹- چنانچه در طبقه همکف یک قطعه کمتر از حد مجاز سطح اشغال ساختمان احداث گردد به ازای هر ۵۰ مترمربع فضای باز یک واحد پارکینگ تا حد سطح اشغال مجاز ساختمان می تواند جانمایی و منظور شود.
- ۳-۴-۲-۲۰- محل پیش‌بینی شده برای یک واحد پارکینگ باید شامل فضایی به ابعاد داخلی (بین حد دیوار و ستون) حداقل ۲/۵×۵/۵ متر به انضمام فضای مناسب برای چرخش و مسیر حرکت باشد.
- ۳-۴-۲-۲۱- پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جز پارکینگ محسوب نمی گردد.
- ۳-۴-۲-۲۲- حداکثر ارتفاع پارکینگ در مواردی که درب پارکینگ متصل به گذر است، ۲/۴۰ متر می باشد.
- ۳-۴-۲-۲۳- حداقل عرض در ورودی پارکینگ ۳ متر است و در صورت استقرار پارکینگ در زیرزمین و استفاده از شیب‌رو، حداقل عرض پارکینگ و شیب‌رو زیرزمین ۳/۵ متر است.
- ۳-۴-۲-۲۴- حداقل ارتفاع پارکینگ در طبقات ۲/۲۰ متر می باشد. چنانچه سطح اختصاص یافته به محوطه پارکینگ در فضای سرپوشیده بیش از ۵۰۰ مترمربع باشد، حداکثر ارتفاع مجاز پارکینگ ۲/۶۰ متر بلامانع است.
- ۳-۴-۲-۲۵- در صورت قرارگیری ساختمان در بر دو گذرگاه، دسترسی پارکینگ باید صرفاً از طریق گذرگاه فرعی تر (حداقل ۶ متر) اخذ شود.
- ۳-۴-۲-۲۶- برای تأمین پارکینگ در مجتمع‌های آپارتمانی بدون پیلوت می توان حداکثر از ۲۵ درصد سطح فضای باز استفاده نمود. سطح خالص هر پارکینگ ۲/۵×۵ متر به صورت روباز یا سرپوشیده در نظر گرفته می شود.
- ۳-۴-۲-۲۷- در صورتی که به هر دلیلی پارکینگ در سطح فضای باز مربوط به ساختمان جانمایی شده باشد، فضای پارکینگ بیش از میزان مجاز در این مجموعه ضوابط جزء سطح اشغال محاسبه خواهد شد.
- ۳-۴-۲-۲۸- در صورتی که پارکینگ در زیرزمین تأمین گردد و از شیب‌رو استفاده شود، حداقل ارتفاع خالص آن تا (زیرپله‌ها، لوله تأسیسات و غیره) هر نقطه از سقف شیب‌رو ۲/۲ متر است.

۳-۴-۲-۲۹- حداقل عرض شیب‌رو برای دسترسی یک طرفه به پارکینگ ۳/۵ متر و ترجیحاً ۴/۵ متر می‌باشد. در پارکینگ‌های عمومی حداقل عرض برای دسترسی دو طرفه ۶ متر و ترجیحاً ۷ متر می‌باشد. مگر این که پارکینگ دارای ۲ شیب‌روی مستقل با حداقل عرض ۳/۵ متر باشد.

تبصره ۱- در صورت وجود گردش در مسیر حرکت و شیب‌رو پارکینگ به عرض مسیر در این قسمت حداقل ۲/۵ متر باید اضافه شود.

۳-۴-۲-۳۰- حداکثر شیب شیب‌رو پارکینگها ۱۵ درصد می‌باشد. یک متر شروع و خاتمه شیب‌رو بایستی حداکثر دارای شیب ۱۰ درصد باشد.

۳-۴-۲-۳۱- شروع شیب‌رو (رامپ پارکینگ زیرزمین) با رعایت اصول فنی و مقررات ملی ساختمان از مرز مالکیت در قطعات با کاربری مسکونی حداقل به فاصله ۲/۵ متر و در کاربریهای عمومی به فاصله ۴/۵ متر الزامی است.

۳-۴-۲-۳۲- ایجاد شیب در محل پاگرد چرخش شیب‌روهای ورودی و خروجی پارکینگها مطلوب نبوده و توصیه نمی‌گردد.

۳-۴-۲-۳۳- محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین برای قطعات مالکیت دارای کاربری پارکینگ با رعایت موازین ایمنی برای ساختمانهای مجاور وجود ندارد.

۳-۴-۲-۳۴- ارائه پلان پارکینگ به همراه سایر نقشه‌های بنا با جانمایی دقیق محل پارک اتومبیل‌ها در هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است. در نقشه‌های مذکور پلان پارکینگ مجتمع‌ها باید به صورت مناسب طراحی شده و با نمایش محل پارک و گردش اتومبیل ارائه شود. تأیید طرح پارکینگ منوط به آزادی حرکت ورود و خروج تک‌تک خودروها بوده و حرکت هیچ‌یک از خودروها نبایستی ملزم به حرکت و جابجایی خودروی دیگری باشد.

۳-۴-۲-۳۵- احداث در سواره‌رو دسترسی پارکینگ از یک گذر برای هر قطعه مالکیت جنوبی با کاربری مسکونی، مسکونی - خدماتی یا کاربریهای خدمات عمومی، یک در و با عرض حداکثر ۵/۵ متر (برای ۲ مسیر ورود و خروج) و برای قطعات شمالی یک در با عرض حداکثر ۳/۵ متر مجاز است و عرض باقیمانده مقابل قطعه مالکیت در موارد امکان‌پذیر بایستی برای درختکاری معبر در نظر گرفته شود. در هر صورت، برای تأمین ورودی سواره (و پیاده) نبایستی هیچ درختی در معبر قطع گردد.

۳-۴-۲-۳۶- در قطعات دارای ۲ بر سواره‌رو احداث درب دوم با عرض حداکثر ۳/۵ متر در صورت عدم اخلاف در ترافیک عمومی با موافقت شهرداری بلامانع است. در اینصورت عرض در اول حداکثر برابر ۳/۵ متر میتواند باشد. تبصره ۱- احداث در سواره در معابر شریانی درجه ۱ و ۲ اصلی ممنوع می‌باشد.

۳-۴-۲-۳۷- احداث ورودی پیاده مجتمع‌های تجاری و یا پزشکی و حرفه‌های وابسته جدید در پخ خیابانها و میدین توصیه نمی‌گردد. در یا درهای سواره آنها نیز باید در اولویت از دسترسی‌های ثانویه و در غیر اینصورت در دورترین فاصله ممکن از پخ جانمایی شوند.

- ۳-۴-۲-۳۸- در ساختمانهای ۲ طبقه و بیشتر جنوبی، توصیه می‌شود بین فضای پلکان غیرواقع در بر معبر و پارکینگ یک فضای جداکننده پارکینگ از مسیر تردد پیاده همراه با محصوریت مناسب و در پیاده تعبیه گردد.
- ۳-۴-۲-۳۹- در قطعات بزرگ خدماتی پرتردد مانند ورزشی، درمانی، فرهنگی، اداری و غیره با مساحت ۵۰۰۰ مترمربع و بیشتر، تأمین پارکینگ برای مراجعین با رعایت معیارهای ارائه شده و در حداقل ۲۰ درصد سطح قطعه و یا معادل آن بدون تضييع چشم‌انداز عمومی ضروری است، مگر این که این نیاز به صورت جداگانه و در خارج از محدوده کاربری خدماتی تأمین شده باشد.
- ۳-۴-۲-۴۰- در کاربریهای عمومی تخصیص حداکثر ۵۰ درصد سطح فضای آزاد به عنوان محوطه‌سازی، ایجاد مسیرهای حرکت، دسترسی و تحرک خودرو، مشروط به عدم قطع درخت با موافقت شهرداری بلامانع است.
- تبصره ۱- قطعات آموزشی در این رابطه تابع ضوابط و مقررات اداره کل نوسازی و تجهیز مدارس و مساجد مستثنی از این ضابطه هستند.
- ۳-۴-۲-۴۱- در پارکینگهای عمومی حداقل ۲ درصد از محل‌های پارک به معلولین اختصاص یابد.
- ۳-۴-۲-۴۲- به منظور استفاده بهینه از فضای پارکینگ مسقف، سهولت دسترسی به خودروها و حرکت آنها، لازم است فاصله داخلی بین ستونها برای استقرار دو خودرو حداقل ۵ متر و برای سه واحد ۷/۵ متر طراحی گردد.
- ۳-۴-۲-۴۳- به منظور سهولت ورود و خروج خودرو به محل توقف توصیه می‌گردد که ستونهای مجاور مسیر حرکت حداقل به میزان ۰/۵ متر به سمت داخل (محل توقف خودرو) جانمایی و منتقل شوند.
- ۳-۴-۲-۴۴- برای سهولت گردش و حرکت خودروها در پارکینگ مسقف توصیه می‌شود ستونهای این بخش ساختمان به صورت استوانه طراحی و اجراء گردند.
- ۳-۴-۲-۴۵- در کاربریهای غیرمسکونی (خدمات عمومی)، استفاده از حداکثر ۲۰ درصد سطح فضای آزاد مجاز کاربری، برای پارکینگ وسایل نقلیه به صورت روباز، مشروط به عدم ضرورت قطع درخت و عدم تضييع چشم‌انداز عمومی با موافقت شهرداری بلامانع است.
- ۳-۴-۲-۴۶- در واحدهای کارگاهی، پارکینگ می‌تواند در فضای آزاد مجاز قطعه جانمایی و استقرار یابد منوط به اینکه سطح کل اختصاص یافته به پارکینگ، تردد خودروها و فعالیت از ۵۰ درصد سطح آزاد قطعه بیشتر نشود و باقیمانده سطح آزاد به پوشش گیاهی و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی اختصاص یابد.
- ۳-۴-۲-۴۷- استفاده از فضای آزاد قطعه جهت تأمین پارکینگ در کاربریهای تجاری - خدماتی مجاز نمی‌باشد مگر در مجتمع‌های دارای مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر و حداکثر به میزان ۲۵ درصد سطح فضای باز.
- ۳-۴-۲-۴۸- در قطعات کاربری مسکونی (ویلايي)، جانمایی تنها یک واحد پارکینگ در فضای آزاد قطعات مجاز می‌باشد. در سایر قطعات مسکونی (چند خانواری) تأمین پارکینگ در فضای آزاد مجاز نیست مگر پارکینگ مهمان

تبصره ۱: مستقف کردن محل پارکینگ خودرو (پارک یک واحد خودرو در قطعات مسکونی ویلایی) در فضای باز قطعات با هرگونه مصالح غیر مجاز بوده و به منزله افزایش سطح اشغال قلمداد میگردد. ایجاد سایه در فضای باز قطعه و برای محل پارک خودرو صرفاً با استفاده از درخت و دار پوشش گیاهی مجاز میباشد.

۳-۴-۲-۴۹- نصب در سواره‌رو در کلیه پخ‌ها ممنوع است. موارد موجود نیز باید در زمان بازسازی و نوسازی ساختمان و دیوار حیاط‌ها یا در مواردی که به تشخیص شهرداری وجود ورودی در پخ ایجاد مشکل می‌نماید، برحسب درخواست شهرداری مسدود شود.

۳-۴-۲-۵۰- پخ تقاطع گذرها و معابر فرعی با یکدیگر و با خیابانهای اصلی برحسب عرض و زاویه تقاطع آنها (به غیر از محوطه‌های تاریخی و مواردی که بناهای منفرد واجد ارزش تاریخی در تقاطع گذرها قرار دارند)، بایستی به شرح جداول شماره (۳) الی (۵) تعیین و اعمال شود. بطور کلی این جداول برای تقاطع خیابانهای با عرض ۱۶ متر و بیشتر به عنوان یک راهنمای کلی تعیین پخ معابر تلقی می‌شود و لازم است پخ تقاطع خیابانهای شریانی و کلیه معابر با عرض ۱۶ متر و بیشتر با یکدیگر با توجه به شرایط محلی در قالب طرحهای هندسی اجرایی مربوطه بدقت محاسبه و طراحی و پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج ملاک عمل قرار گیرند.

تبصره ۱- در صورتی که خیابان اصلی با عرض بیش از ۲۵ متر دارای مسیر کندرو باشد پخ تقاطع براساس مجموع عرض مسیر کندرو، پیاده‌رو و سبزه حاشیه و معبر فرعی مربوطه محاسبه می‌گردد

جدول شماره ۳: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه $45 < \alpha < 75$ درجه

LA \ LB	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۳۶
۶	۲/۵	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۴/۰	۴/۰	۴/۵	۴/۵	۵/۰	۶/۵
۸	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۴/۰	۴/۰	۴/۵	۴/۵	۵/۰	۵/۰	۶/۵
۱۰	۲/۵	۳/۰	۴/۰	۴/۰	۴/۵	۴/۵	۵/۰	۵/۰	۵/۰	۷/۰
۱۲	۳/۰	۴/۰	۴/۰	۴/۵	۴/۵	۵/۰	۵/۰	۶/۰	۶/۰	۷/۰
۱۴	۴/۰	۴/۰	۴/۵	۴/۵	۵/۰	۵/۰	۶/۰	۶/۰	۶/۰	۷/۰
۱۶	۴/۰	۴/۵	۴/۵	۵/۰	۵/۰	۶/۰	۶/۰	۶/۵	۶/۵	۸/۰
۱۸	۴/۵	۴/۵	۵/۰	۵/۰	۶/۰	۶/۰	۶/۵	۶/۵	۶/۵	۸/۰
۲۰	۴/۵	۵/۰	۵/۰	۶/۰	۶/۰	۶/۵	۶/۵	۷/۰	۷/۰	۸/۵
۲۴	۵/۰	۵/۰	۶/۰	۶/۰	۶/۵	۶/۵	۷/۰	۷/۰	۷/۰	۸/۵
۳۶	۶/۵	۶/۵	۷/۰	۷/۰	۷/۰	۸/۰	۸/۰	۸/۵	۸/۵	۱۱/۰

LA و LB عرض هر یک از معابر متقاطع برحسب متر



زاویه α

نحوه محاسبه زاویه α

جدول شماره ۴: تعیین میزان متوسط پیخ تقاطع معابر با زاویه داخلی $75 < \alpha < 110$ درجه

LA \ LB	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۳۶
۶	۲/۰	۲/۰	۲/۰	۲/۰	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۴/۵
۸	۲/۰	۲/۰	۲/۰	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۴/۵
۱۰	۲/۰	۲/۰	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۵/۰
۱۲	۲/۰	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۴/۰	۵/۰
۱۴	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۳/۵	۴/۰	۵/۰
۱۶	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۳/۵	۴/۰	۴/۰	۵/۵
۱۸	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۳/۵	۴/۰	۴/۰	۴/۵	۵/۵
۲۰	۳/۰	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۳/۵	۴/۰	۴/۰	۴/۰	۴/۵	۶/۰
۲۴	۳/۰	۳/۵	۳/۵	۴/۰	۴/۰	۴/۰	۴/۵	۴/۵	۵/۰	۶/۰
۳۶	۴/۵	۴/۵	۵/۰	۵/۰	۵/۰	۵/۵	۵/۵	۶/۰	۶/۰	۴/۵

LA و LB عرض هر یک از معابر متقاطع بر حسب متر



زاویه α

نحوه محاسبه زاویه α

جدول شماره ۵: تعیین میزان متوسط پیخ تقاطع معابر با زاویه $\alpha > 110$ درجه

LA \ LB	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۳۶
۶	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۲/۰	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۴/۰
۸	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۲/۰	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۴/۰
۱۰	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۲/۰	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۴/۵
۱۲	۱/۵	۱/۵	۲/۰	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۵	۴/۵
۱۴	۱/۵	۲/۰	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۴/۵
۱۶	۲/۰	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۳/۵	۵/۰
۱۸	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۵/۰
۲۰	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۵/۰
۲۴	۲/۰	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۳/۵	۴/۰	۵/۰
۳۶	۲/۵	۲/۵	۳/۰	۳/۰	۳/۰	۳/۵	۳/۵	۴/۰	۴/۰	۵/۵

LA و LB عرض هر یک از معابر متقاطع بر حسب متر



زاویه α

نحوه محاسبه زاویه α



- ۳-۴-۲-۵۱- در تقاطع‌هایی که به صورت میدان طراحی می‌شوند، ابعاد پخ از جداول بالا مستثنی و براساس ظرفیت حجم گردش محاسبه و طرح اجرایی آن پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ ملاک عمل قرار خواهد گرفت.
- ۳-۴-۲-۵۲- در صورتی که پخ‌های ۳ ضلع یک تقاطع و یا یکی از دو سمت یک سه‌راهی براساس ضابطه طرح جامع شکل گرفته باشد، پخ ضلع باقیمانده می‌تواند با تشخیص شهرداری براساس ضابطه قبلی در نظر گرفته شود ولی در هر صورت با توجه به زاویه تقاطع، ابعاد پخ نباید از ۸۰ درصد ابعاد درج شده در جداول ۳ الی ۵ کمتر باشد. اعداد اعشاری می‌توانند تقلیل یابند به جز اعداد اعشاری ۰/۵ متر و بالاتر که باید به سمت ارقام بالاتر گرد شوند.
- ۳-۴-۲-۵۳- در صورتی که ابعاد پخ‌های ترسیم شده در نقشه‌های طرح تفصیلی متفاوت با ابعاد مندرج در جداول تعیین میزان پخ در گذرها باشد، ابعاد مندرج در این جداول بایستی ملاک عمل قرار گیرد.
- ۳-۴-۲-۵۴- پخ در گذرهای با محدودیت ترافیک سواره مصوب (غیرسواره) و در ورودی گذرهای بن‌بست حداقل به میزان ثابت ۱×۱ متر بایستی در نظر گرفته شود.
- ۳-۴-۲-۵۵- پخ دوربرگردانها در انتهای گذرهای بن‌بست حداقل با ابعاد ۱/۵×۱/۵ متر تعیین می‌شود.
- ۳-۴-۳- سایر ضوابط و مقررات معابر
- ۳-۴-۳-۱- احداث گذرهای جدید به‌منظور تفکیک زمین باید پس از کسب مجوزهای لازم براساس طرحهای تهیه شده توسط مهندسین واجد صلاحیت و با توجه به شرایط محلی و کاربری مربوطه و کلیه این مجموعه ضوابط و مقررات تهیه و به تأیید شهرداری و در صورت نیاز (اراضی با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر) به تصویب مراجع قانونی ذیربط برسد.
- ۳-۴-۳-۲- احداث هرگونه معبر جدید با عرض کمتر از ۸ متر در هر شرایطی با هر طولی مطلقاً ممنوع است.
- ۳-۴-۳-۳- در کلیه مواردی که عرض ثابتی گذر بیش‌تر از عرض در طرح تفصیلی و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط باشد، عرض ثابتی ملاک عمل است.
- ۳-۴-۳-۴- در مواردی که عرض قید شده در نقشه طرح تفصیلی و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط بیشتر از عرض ثابتی گذر است، عرض قید شده در طرح تفصیلی و ضوابط، ملاک عمل خواهد بود.
- ۳-۴-۳-۵- در موارد خاص و با تأیید شهرداری، فقط تأمین دسترسی پیاده قطعاً مسکونی از فضاهای سبز حاشیه بدنه معابر مجاز خواهد بود.
- ۳-۴-۳-۶- گذرهایی که اتصال آنها به گذرهای اصلی از نظر رعایت نظم سلسله‌مراتبی صحیح نیست، باید به تدریج بوسیله تغییر در سطوح ارتفاعی کف‌ها یا نصب عوامل فیزیکی از سمت معابر اصلی بن‌بست گردند.
- ۳-۴-۳-۷- هم‌سطح بودن درپوش تأسیسات شهری با سطح گذر الزامی است.
- ۳-۴-۳-۸- انجام هرگونه حفاری و تعمیرات در کف‌فرش پیاده‌روها و تغییر در کف‌سازی آنها منوط به اخذ مجوزهای لازم از شهرداری مجاز است.

- ۳-۴-۳-۹- احداث پله در مسیر پیاده‌روها ممنوع می‌باشد و اجراء پیاده‌رو به صورت شیب‌دار ارجحیت دارد. در مسیر پیاده‌روهای با شیب زیاد که احداث پله در طول آنها ضروری است، تعداد پله‌ها نباید کمتر از ۲ پله باشد.
- ۳-۴-۳-۱۰- اختلاف ارتفاع پیاده‌رو با سواره‌رو باید ترجیحاً ۱۵ و حداکثر ۲۰ سانتیمتر باشد. میانه‌های معابر نیز مشمول این ضابطه هستند مگر آنکه عبور عرضی پیاده در آنها غیر مجاز و به نحوی (نصب نرده و غیره) مسدود شوند.
- ۳-۴-۳-۱۱- توصیه میشود کلیه معابر جدید شهری با رعایت ملاحظات ایمنی دوچرخه‌سواران طراحی شوند، یا برای مسیر دوچرخه امتداد مستقل و جداگانه‌ای در نظر گرفته شود.
- ۳-۴-۳-۱۲- مسیرهای دوچرخه باید مجزا از پارکینگهای حاشیه‌ای قرار گیرند.
- ۳-۴-۳-۱۳- مناسب‌سازی راه‌ها برای دوچرخه‌سواری با اصلاح رویه یا روسازی آنها ضروری است.
- ۳-۴-۳-۱۴- دوچرخه‌ها نباید از سواره‌رو راه‌های شریانی استفاده کنند.
- ۳-۴-۳-۱۵- اگر در خیابانهای شریانی درجه دو عبور دوچرخه مد نظر باشد، دوچرخه‌ها مجاز به استفاده مشترک از سواره‌رو نیستند و لازم است مسیر جداگانه برای آنها در نظر گرفته شود.

۳-۵-۵- محاسبه سطح زیربنا

- ۳-۵-۳-۱- در صورتی که از زیرزمین و پیلوت به منظور پارکینگ، تأسیسات موتورخانه و انبار مورد نیاز واحدها استفاده شود، مساحت آنها جزء سطح مجاز زیربنا منظور نخواهد شد.
- ۳-۵-۳-۲- چنانچه ارتفاع طبقه پیلوت (فاصله زیرسقف تا تراز گذر دسترسی) در یک قطعه در موارد مجاز بیش از مقدار $2/40$ باشد، یک طبقه تلقی گردیده و در هر صورت مساحت آن در محاسبه زیربنا و تراکم مجاز قطعه لحاظ میگردد. در این صورت حتی با استفاده‌های انبار، پارکینگ، موتورخانه و ... موجب نميگردد که طبقه بعنوان پیلوت تلقی و جزء زیربنا محسوب نگردد.
- ۳-۵-۳-۳- قسمت مسقف ایوان و تراس در محاسبه سطح مجاز زیربنا به میزان $\frac{1}{4}$ محاسبه می‌شود و چنانچه سه طرف آنها بسته باشد، $\frac{2}{3}$ و چنانچه با شیشه یا دیوار بطور کامل بسته شوند تمامی آن با ضریب ۲ جزء سطح زیربنا محاسبه می‌شود.
- ۳-۵-۳-۴- حیاط خلوت و همچنین پاسیوهایی که مساحت آنها ۶ مترمربع و بیشتر است جزء سطح زیربنا محسوب نمی‌گردد.
- ۳-۵-۳-۵- در مجتمع‌های مسکونی یا کاربری عمومی هرگاه ارتفاع فضای هال ورودی یا فضای مشترک اصلی از یک طبقه بیش‌تر باشد، سطح این فضا فقط یکبار در سطح زیربنا محاسبه می‌گردد.
- ۳-۵-۳-۶- کلیه عقب‌نشینی‌ها در طبقه همکف به منظور ایجاد ورودی یا گذر سرپوشیده عمومی در صورتی که حداکثر $\pm 0/60$ متر اختلاف سطح با گذر داشته و بدون مانع متصل به گذر عمومی باشند جزء سطح مجاز زیربنا محسوب نخواهند شد.
- ۳-۵-۳-۷- جهت محاسبه عوارض و غیره، سطح یک واحد پارکینگ سرپوشیده ۳۰ مترمربع و سرباز ۲۵ مترمربع با احتساب راه‌روها در نظر گرفته می‌شود.

۳-۵-۸- در صورت احداث واحد مسکونی و غیره در پیلوت (به جز تأسیسات موتورخانه و انبار و پارکینگ)، سطح آن جزء زیربنا محاسبه می‌گردد ولی این سطح جزء حداکثر زیربنای مجاز محاسبه نمی‌شود.

۳-۵-۹- ملاک محاسبه سطح اشغال و زیربنای مجاز قطعات مالکیتی که بیش از ۵۰ درصد سطح آنها در تعریض و احداث معبر قرار گرفته، مشروط به رعایت مسایل مشرفیت و سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و با موافقت شهرداری، ابعاد مندرج در سند مالکیت (با رعایت حداکثر ارتفاع مجاز پهنه) است.

۳-۶- تأسیسات ساختمان

۳-۶-۱- کانال‌کشی و نصب کولر در سطوح قابل‌رؤیت ساختمان مجاز نبوده و کلیه عناصر تأسیساتی باید از دید عموم و مالکیت‌های مجاور پنهان باشند. در سطوح قابل‌رؤیت بنا، کانال‌کشی باید با نماسازی پنهان گردد.

۳-۶-۲- تأسیسات روی بام باید حداقل ۳ متر از مرز بام فاصله داشته در اتاقک مشبکی با مصالح بنایی روی بام پنهان شوند. اصولاً نصب تأسیسات بر روی بام‌ها باید به نحوی باشد که از معبر عمومی قابل‌رؤیت نباشد.

۳-۶-۳- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی ممنوع است. ولی هدایت و دفع آب ناودانها و آبهای سطحی از طریق جویها و کانال‌های موجود بلامانع است و در صورت نبود جوی و کانوو، می‌بایست از طریق چاه‌های جذبی در درون هر قطعه مالکیت دفع و تخلیه گردند.

۳-۶-۴- هدایت هرگونه پساب از جمله آب شستشوی حیاط منازل، واحدهای تجاری- خدماتی و خدمات عمومی به معابر و به ویژه سطوح سبز حاشیه معابر مجاز نمی‌باشد. آب سطحی و آب باران جاری در سواره‌رو معابر می‌بایستی از طریق چاه جذبی و یا روش‌های مناسب دیگر دفع گردیده و به سطوح فضای سبز هدایت نشود.

۳-۶-۵- نصب کولرگازی و تأسیسات دستگاه‌های خنک‌کننده مشابه در نمای رو به گذرها و در ارتفاع کمتر از ۳ متر ممنوع می‌باشد. نصب کولرگازی در طبقات بایستی حتی‌المقدور با استفاده از مصالح نما و در قالب طرح نماسازی هر بنا براساس پروانه صادره از سوی شهرداری، از دید عموم پنهان گردد.

۳-۶-۶- نصب هواکش در نمای بسمت گذرها و فضاهای عمومی و در بدنه مشرف به قطعات مالکیت‌های مجاور ممنوع می‌باشد.

۳-۶-۷- نصب هرگونه تأسیسات و تجهیزات از قبیل لوله‌های آب، برق، گاز، دودکش، تلفن و هواکش که در ارتباط با آسانسور نباشد، در فضای داکت آسانسور ممنوع می‌باشد.

۳-۶-۸- عبور عناصر تأسیساتی از قبیل لوله، کانال و غیره در نمای بنا، حیاط خلوت، نورگیر و فضاهای آزاد بنا مجاز نمی‌باشد. کلیه عناصر تأسیساتی می‌بایستی از طریق داکت‌های منعکس در طرح‌های مصوب معماری ملاک صدور پروانه ساختمان عبور داده شوند.

۳-۶-۹- رعایت کلیه مقررات ملی در ارتباط با اجرای ساختمانها از جمله اطفاء حریق، پله فرار، آسانسور و تأسیسات برقی و مکانیکی الزامی است.

۳-۶-۱۰- رعایت ضوابط و مقررات ملی درخصوص آسانسور و پله برقی در بناهای هدف مقررات الزامی است.

۷-۳- ضوابط و مقررات حرایم

۱-۷-۳- ضوابط عام

- ۱-۱-۷-۳- هرگونه تفکیک و افراز قطعات واقع در حرایم تأسیساتی ممنوع می‌باشد.
- ۲-۱-۷-۳- احداث هرگونه بنا در این حرایم ممنوع می‌باشد مگر در ارتباط با نگهداری تأسیسات مربوطه.
- ۳-۱-۷-۳- رعایت حرایم امنیتی و ایمنی تأسیسات شهری مانند آبرسانی، برق‌رسانی، انتقال مواد نفتی، گازرسانی، سایت‌های اداری و مراکز فنی مخابرات براساس ضوابط و دستورالعمل‌های مصوب مربوطه الزامی است.
- ۴-۱-۷-۳- در تهیه طرح‌های تفکیکی و صدور پروانه ساختمانی، رعایت حریم خطوط انتقال نیرو، تأسیسات برق، مخابرات، گاز و منابع آب، شبکه آبرسانی و سایر تأسیسات براساس ضوابط و مقررات دستگاه‌های مربوطه الزامی است.
- ۲-۷-۳- حریم خطوط انتقال نیرو
- ۱-۲-۷-۳- حرایم خطوط انتقال برق فشار قوی براساس جدول شماره (۶) می‌باشد.

جدول شماره ۶: حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه ۱	حریم درجه ۲
۰/۴ کیلو ولت	۱/۵ متر از طرفین سیم بیرونی	۱/۵ متر از طرفین سیم بیرونی
۱-۲۰ کیلو ولت	۳ متر از طرفین سیم بیرونی	۵ متر از طرفین محور خط
۳۲ کیلو ولت	۵ متر از طرفین سیم بیرونی	۱۵ متر از طرفین محور خط
۶۳ کیلو ولت	۱۳ متر از طرفین سیم بیرونی	۲۰ متر از طرفین محور خط
۱۳۲ کیلو ولت	۱۵ متر از طرفین سیم بیرونی	۳۰ متر از طرفین محور خط
۲۳۰ کیلو ولت	۱۷ متر از طرفین سیم بیرونی	۴۰ متر از طرفین محور خط
۴۰۰-۵۰۰ کیلو ولت	۲۰ متر از طرفین سیم بیرونی	۵۰ متر از طرفین محور خط
۷۵۰ کیلو ولت	۲۵ متر از طرفین سیم بیرونی	۶۰ متر از طرفین محور خط

توضیح: حریم درجه یک مربوط به داخل محدوده شهر می‌باشد. حریم درجه دو مربوط به خارج از محدوده شهر می‌باشد.

۳-۷-۳- حریم خطوط انتقال گاز طبیعی و تأسیسات مربوطه

- ۱-۳-۷-۳- حریم خطوط گاز در داخل شهرها به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تأمین نیازمندیهای فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز تحصیل می‌شود و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ساختمان، تأسیسات، راه‌سازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است.

۴-۷-۳- حریم لوله‌های آبرسانی

- حریم لوله‌های آبرسانی شهری مطابق مصوبه ۱۳۷۹/۸/۱۱ هیأت وزیران به شرح زیر است:
- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلی‌متر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله با قطر ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی‌متر در کل ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

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

- حریم لوله با قطر ۱۲۰۰ میلی‌متر به بالا، در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

تبصره ۱- مواقعی که لوله‌ها بموازات در حریم یکدیگر نصب شوند، حد حریم براساس قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

۳-۷-۵- حریم مخابرات

۱-۳-۷-۵- احداث و نصب هرگونه تأسیسات و دکل‌های مخابراتی می‌بایست با مجوز شهرداری و تصویب کمیسیون

ماده پنج و با رعایت اصول و مقررات مربوط به حریم امواج صورت پذیرد. در هر صورت، احتراز از نصب دکل‌های مخابراتی در مکان‌هایی که می‌تواند موجب به مخاطره انداختن سلامتی انسانها گردد، براساس معیارهای فنی و مراجع قانونی ذیربط ضروری است. این تجهیزات در اراضی آزاد مناسب و صرفاً با همین استفاده بایستی جانمایی و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۲-۳-۷-۵- شبکه‌های تأسیسات زیربنایی معمولاً در زیرگذرگاه‌های پیاده‌رو یا سواره، یا میانه و یا حریم‌های سبز کنار

آنها استقرار می‌یابند. طراحی مقاطع عرضی گذرگاه‌ها باید به نحوی انجام‌پذیرد که کلیه این قبیل تأسیسات (لوله‌های آبرسانی، فاضلاب، گازرسانی، کابل‌های فشار قوی و ضعیف) خارج از سطح تحت تأثیر یخبندان با توجه به مقاومت فشاری زیرسازی گذرگاه‌ها با فواصل ایمن و کافی از یکدیگر جانمایی گردند.

۳-۷-۶- حریم قنوات

حریم قنوات در شهر گرگاب براساس استعلام از شرکت آب منطقه‌ای استان تعیین و در طرح جامع مصوب گرگاب

به میزان کل ۱۶ متر منعکس گردیده است. این میزان بصورت ۸ متر از محور قنات در طرفین تعیین گردیده و بایستی آزادسازی و در نوسازیها و بازسازی ابنیه رعایت گردد.

با توجه به جایگاه و نقش ساختاری مسیر قنوات در شکل‌گیری بافت گرگاب از ابتدا در قالب طرح هادی و بویژه در طرح جامع موقعیت بخشی از معابر شهر بر روی مسیر قنوات تثبیت و سایر قنوات در قالب فضای سبز معبر و یا محور پیاده در طرحها جانمایی شده‌اند. در نقشه طرح تفصیلی مسیر قنوات و موقعیت چاهها از طریق نقشه سال ۱۳۴۲ جانمایی شده ولی الزاماً واجد دقت عملیاتی نیست در طرح تفصیلی سعی شده تا با استناد به نقشه سال ۱۳۴۲ (مدرک ارایه شده توسط آب منطقه‌ای استان) خط پروژه خیابانهای طرح جامع دقیق سازی گردد. در عین حال در این مجموعه ضوابط توصیه شده است شهرداری گرگاب با کمک آب منطقه‌ای، موقعیت چاهها و مسیر قنوات را بدقت تعیین و آنها را ملاک عمل تصحیح خط پروژه خیابانها و صدور پروانه نوسازی قطعات قرار دهد. در مراحل نهایی تهیه طرح تفصیلی گرگاب خوشبختانه مالکین اراضی ۲۲ هکتاری بخش توسعه شمال شهر با نقشه برداری مناسب اراضی ضمن تعیین موقعیت چاههای قنوات به تهیه طرح آماده سازی اراضی طبق طرح تفصیلی اقدام کردند. با این توضیح لازم است خط پروژه خیابانهای این قسمت در طرح شبکه معابر پیشنهادی طرح آماده سازی براساس موقعیت چاهها و مسیر قنوات دقیق سازی و به همراه سایر طرحهای مربوط پس از تصویب کمیسیون ماده پنج ملاک عمل اقدامات اجرایی قرار گیرد.

۳-۸- سایر ضوابط و مقررات عمومی

۳-۸-۱- صدور گواهی پایان کار ساختمان و مجوز استفاده از ساختمان، منوط به ساخت بنا در قطعه مورد درخواست، طبق مفاد پروانه ساختمانی و نقشه مصوب مربوطه و همچنین رعایت کاربری مجاز می‌باشد.

۳-۸-۲- کلیه تخلفات ساختمانی نسبت به مقررات مصوب باید قبل از صدور گواهی پایان ساختمان رفع گردیده و جرایم آن تسویه شده باشد.

۳-۸-۳- تفکیک و افراز زمین و ساختمان، تخریب، الحاق، تغییر و تعمیرات اساسی، توسعه، بازسازی یا احداث بنای جدید با هر نوع کاربری (از قبیل کاربریهای مسکونی، تجاری، اداری و غیره) و با هر نوع مالکیت (عمومی یا خصوصی یا تعاونی) در ساختمانها منوط به اخذ مجوز لازم از شهرداری است.

۳-۸-۴- به منظور تأمین ایمنی لازم، افزایش بهره‌دهی، ایجاد آسایش، رعایت بهداشت و دستیابی به صرفه‌های اقتصادی، رعایت کلیه ضوابط فنی، اجرایی و حقوقی مقررات ملی ساختمان در زمینه‌های طراحی، نظارت و اجرای عملیات ساختمانی اعم از احداث بنا، تخریب، نوسازی، توسعه، تعمیر و مرمت اساسی، تغییر کاربری و بهره‌برداری از بنا الزامی است و اداره کل راه و شهرسازی و شهرداری و سازمان نظام مهندسی برحسب وظایف قانونی خود می‌بایست بر اجرای این مقررات، نظارت دقیق داشته باشند.

۳-۸-۵- رعایت موارد ایمنی و دریافت تأیید سازمان آتش‌نشانی برای احداث ساختمان طبق مقررات ملی ساختمان در کلیه کاربریها الزامی است.

۳-۸-۶- برای کلیه محوطه‌ها و محورهای نامبرده در زیر توصیه می‌گردد به تدریج و با ترتیب اولویت تعیین شده، با توجه به نوع فضا و نیازهای مربوطه، طرحهای طراحی شهری (جزئیات شهرسازی)، طرحهای ویژه و آماده‌سازی تهیه و پس از تصویب در مراجع قانونی ملاک صدور مجوز ساختمانی و اجراء قرار گیرد:

محورهای شهری و فرامحله‌ای و محورهای اصلی ترافیکی

- | | |
|------------------------------|---|
| - خیابان امام خمینی | - خیابان کمربندی غرب |
| - خیابان مطهری | - ادامه خیابان امام در شرق خیابان شهرداری |
| - خیابان عترت | - خیابان امیرکبیر |
| - خیابان مسیر مسیل | - خیابان گلها |
| - خیابان شهرداری و حریم قنات | - خیابان شهید حسین بیدرام |
| - خیابان معلم | |

محوطه‌های خدماتی و با اهمیت شهر

- کلیه مراکز محلات با هدف هدایت شکل‌گیری خدمات در سالهای آتی
- مجموعه خدماتی شرق محور امام (مجموعه خدماتی اطراف محل فعلی شهرداری)
- مجموعه خدماتی گلستان شهدا، مجموعه تعمیرگاهی، فضای سبز و ...

- مجموعه‌های خدماتی جنوب مسجد جامع و جنوب گلستان شهدا
 - مجموعه خدماتی جدید در طرح آماده سازی ۲۲ هکتاری شمال
 - مجموعه اداری تجاری تفریحی جنوب میدان ورودی شهر
 - مجموعه مرکز خدماتی شهرک بنیاد
 - مجموعه خدماتی جنوب غرب شهرک بنیاد و مجاور کمربندی
 - دو مجموعه خدماتی شرق خیابان امیرکبیر
 - برنامه ریزی، طراحی و اجرای میدان و فضای اجتماعی پیشنهادی طرح تفصیلی در محور امام
 - برنامه ریزی برای شکلگیری و تکمیل طرح آماده سازی مجموعه کارگاهی شمال گلستان شهدا
 - برنامه ریزی برای شکلگیری و تکمیل مجموعه کارگاهی جنوب ورودی شهر
 - برنامه ریزی با جلب مشارکت مالکان در تبدیل واحدهای تعمیراتی بدنه شمالی امام (در ورودی شهر) به واحدهای تجاری خدماتی و اختصاص محوطه‌های آنان (پلاک دوم) به فعالیتهای تعمیراتی صرفاً با ایجاد دسترسی از سمت شمال و از درون مجموعه کارگاهی
 - طراحی و ساماندهی گلستان شهدا و گورستان در قالب یک مجموعه سبز مشجر یادمانی، جلوگیری از ادامه تدفین و تجهیز و تکمیل گورستان جدید در حریم شهر
 - مرمت مجموعه خانه‌های تاریخی و طراحی شهری فضای سبز پیرامون آن مجاور محور مطهری
 - مرمت ورودی و دیوار غربی قلعه، حمام جنب قلعه، سربازخانه مغولی (در حریم شهر) و تعریف مسیر ارتباطی آنان به حمام تاریخی (موزه موجود)
 - تدوین طرح مرمت، احیا و معاصر سازی خانه‌ها و محوطه‌های تاریخی بنا به مقتضیات و ظرفیتهای هر یک با همکاری میراث فرهنگی و جلب مشارکت سمن‌های محلی با هدف توسعه فضاها، تفریحی، ارتقا کیفیت فضایی، تغییر نگاه شهروندان به داراییهای فرهنگی و توسعه زمینه‌های گردشگری شهر
 - محوطه سازی و ایجاد یک دیواره سبز حفاظتی (درختکاری) در اطراف کلیه محوطه‌های کارگاهی شهر
- ۳-۸-۷- با توجه به تعیین و تصویب محدوده بافت فرسوده گرگاب، لازم است طرح بهسازی و نوسازی آن با توجه به برنامه‌ریزی جمعیتی و کاربری اراضی طرح تفصیلی تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد. در این صورت طرح مزبور همراه با پیوست ضوابط و مقررات آن ملاک عمل شهرداری قرار خواهد گرفت. تا آن زمان پیشنهادات طرح تفصیلی و سایر تصمیمات کمیسیون ماده پنج در این محدوده به قوت خود باقی و ملاک عمل شهرداری می‌باشند.
- با توجه به خطر زلزله و روند نوسازیها در شهر به ضرورت تأمین ایمنی و اعمال مقررات ملی ضروری است شهرداری با کمک سازمان آب منطقه‌ای نسبت به شناسایی موقعیت چاهها و مسیر قنوات در بافت شهر اقدام کرده با تدقیق حریم پیشنهادی طرح جامع (هشت متر در طرفین محور قنات) برروی نقشه شبکه معابر طرح تفصیلی با هدف تأمین امنیت شهروندان، نوسازی ابنیه و افزایش تراکم ساخت و سازها را مدیریت نماید.

۴- ضوابط و مقررات محوطه‌های مسکونی (شناسه M)

در طرح تفصیلی شهر گرگاب، محوطه‌های مسکونی با شناسه M معرفی گردیده‌اند.

۴-۱- ضوابط و مقررات عام

۴-۱-۱- در تفکیک و افراز قطعات مالکیت، لازم است حد نصابهای تعیین شده در محوطه‌ها رعایت شوند.

تبصره ۱- در تفکیک قطعات مالکیت در محوطه‌های مسکونی با حداقل ۴ قطعه و بیشتر، چنانکه پس از تفکیک، مساحت باقیمانده یکی از قطعات مالکیت حداکثر به میزان ۲۰ درصد از حد نصاب تفکیک مصوب پهنه مربوطه کمتر باشد، تفکیک قطعه اصلی ترجیحاً به همان تعداد قطعه با مساحت مساوی و با مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک مشروط به اینکه مجموع کسر مساحت قطعات نسبت به حدنصاب تفکیک بیشتر از ۲۰ درصد حد نصاب تفکیک یک قطعه نباشد، بلامانع است.

بعنوان مثال چنانچه مساحت یک قطعه مالکیت در محوطه‌های با شناسه M₂ (با حد نصاب تفکیک ۲۰۰ مترمربع) ۷۶۰ مترمربع باشد، در صورت تفکیک، ۳ قطعه با مساحت ۲۰۰ و یک قطعه با مساحت ۱۶۰ مترمربع حاصل خواهد شد. در این صورت تقسیم قطعه اصلی به چهار قطعه مساوی با مساحت ۱۹۰ مترمربع بلامانع است.

۴-۱-۲- استفاده از پیلوت (حداکثر سطح اشغال مجاز) بعنوان یک واحد مسکونی در بناهایی که امکان در اختیار بودن حیاط برای واحد مسکونی وجود داشته باشد و یا سرایداری، سرویس بهداشتی، فضاهای رفاهی، منوط به تأمین فضاهای لازم برای پارکینگ و دیگر فضاهای مورد نیاز براساس معیارهای طرح تفصیلی بلامانع است.

۴-۱-۳- در تفکیک اراضی جهت کاربریهای مسکونی، طول هیچ یک از قطعات تفکیکی نباید از سه برابر عرض آن بیشتر و از دو برابر عرض آن کمتر باشد مگر در قطعات تفکیکی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع، در این صورت حداقل طول اضلاع نایستی از ۲۰ متر کمتر باشد.

۴-۱-۴- کاربری قطعات تجاری خدماتی موجود در لبه خیابانها که دارای مجوز ساختمانی معتبر بوده و مراحل قانونی لازم برای تخصیص کاربری مربوطه را طی نموده و کاربری آنها در طرح تفصیلی، مسکونی پیشنهاد گردیده است، به قوت خود باقی خواهند بود.

۴-۱-۵- اختصاص حداقل ۶ مترمربع تراس با عمق حداقل ۱/۵ متر به ازاء هر واحد مسکونی آپارتمانی با مساحت ۱۰۰ مترمربع و بیشتر و ۴ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع الزامی است.

۴-۱-۶- حداقل ۶۰ درصد فضای آزاد مجموعه‌های چند خانواری باید به محوطه‌های با پوشش گیاهی اختصاص یابد. ایجاد زیرزمین، موتورخانه، استخر و غیره در زیر حیاط (فضای آزاد) ممنوع است.

۴-۱-۷- حداکثر ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت بناهای مسکونی ۲/۴۰ و تا روی سقف ۲/۸۰ متر می‌باشد.

۴-۱-۸- تفکیک بخشی از یک قطعه ثبتي، چنانچه به منظور الحاق به پلاک ثبتي مجاور باشد، در صورتی که مساحت باقیمانده پلاک ثبتي مورد نظر برای تفکیک کم تر از حد نصاب پهنه مسکونی مربوطه نشود، با نظر شهرداری بلامانع است.

- ۹-۱-۴- حداکثر سطح زیربنای زیرزمین در قطعات ممکن برای استقرار عناصری از قبیل پارکینگ، انبار، سرویس بهداشتی و تأسیسات تهویه معادل سطح زیربنای طبقه همکف و منطبق بر آن است و ارتفاع سطح کف حیاط تا روی سقف زیرزمین با حداقل ارتفاع هفتاد سانتی متر برای نورگیری نباید بیش از ۱/۲ متر از کف حیاط باشد.
- تبصره ۱- در بناهای مسکونی ۱ و ۲ طبقه روی زیرزمین استفاده از زیرزمین به عنوان مکمل فضاهای سکونتی طبقه همکف بلامانع است ولی این بخش مسکونی نمیتواند بعنوان واحد مستقل قلمداد یا واگذار و یا به فروش رسد.
- ۱۰-۱-۴- راهروهای ورودی و پله‌های ارتباطی در ساختمانهای مسکونی باید از نور طبیعی برخوردار باشند اگر چه این نور از طریق سقف تأمین گردد.
- ۱۱-۱-۴- هر یک از توالتها و حمامهای واحدهای مسکونی باید مستقیماً تهویه و یا به هواکش مجهز گردند.
- ۱۲-۱-۴- احداث هرگونه انبار (موقت و یا دائم) روی بام و یا استفاده انبار از بالکن غیرمجاز است
- ۱۳-۱-۴- یک واحد مسکونی باید حداقل دارای یک توالت، یک حمام و یک آشپزخانه باشد.
- تبصره ۱- در واحدهای مسکونی یک خوابه، توالت و حمام می‌توانند بصورت یکپارچه طراحی و اجراء شوند.
- ۱۴-۱-۴- استفاده از زیرزمین زیر طبقه همکف بعنوان پارکینگ، انبار، محل مخزن سوخت، سالن بازی و ورزش، پلکان، سرویس بهداشتی و اتاق سرایدار (صرفاً در پیلوت) مجاز بوده و جزء زیربنای مجاز محسوب نخواهد شد.
- توضیح: برای جلوگیری از تجمع گازهای مسموم باید حداقل یک سمت محوطه پارکینگهای سرپوشیده دارای پنجره باشد یا بدون پنجره با فضای باز مرتبط باشد.
- ۱۵-۱-۴- ایجاد هر دو طبقه پیلوت و زیرزمین بصورت کامل در قطعات مسکونی مجاز نمیشود. با این توضیح قطعات مسکونی در صورت تمایل برای امکان استفاده‌های مجاز در کاربری مسکونی تنها میتوانند یکی از دو فضای زیرزمین و یا پیلوت را ایجاد کنند.
- ۱۶-۱-۴- ارتفاع هر یک از طبقات مسکونی از کف تمام شده همان طبقه تا زیر سقف حداقل معادل ۲/۶۰ متر و با رعایت سقف ارتفاعی پهنه مربوطه حداکثر معادل ۳/۲ متر می‌باشد.
- ۱۷-۱-۴- حداکثر ارتفاع بالاترین قسمت پلکان (خرپشته) از روی سطح پشت بام، ۲۲۰ سانتی متر و حداقل ارتفاع زیر سقف آن ۱/۹۵ سانتی متر است.
- ۱۸-۱-۴- هر گونه استفاده از بام واحدهای مسکونی به غیر از استقرار بنای سرپله و دستگاههای تأسیساتی غیر مجاز میباشد. دستگاه سرپله نیز نمیتواند بیش از سطح دستگاه پله و یک پاگرد متعارف زیربنا داشته باشد.
- ۱۹-۱-۴- حداکثر سطح اشغال مجاز در انواع شناسه‌های M برای کلیه قطعات تفکیکی اعم از یک بر، دو بر و غیره، یکسان و غیرقابل تغییر است.
- ۲۰-۱-۴- تفکیک اراضی فاقد کاربری مسکونی برای ساخت مسکن توسط تمامی دستگاه‌های دولتی و اشخاص حقیقی و حقوقی و تحت هر عنوان ممنوع است.

۴-۲- کاربری های مسکونی

۴-۲-۱- استفاده های مجاز

استفاده های زیر از قطعات مسکونی با شناسه M مجاز است:

• استفاده برای سکونت

• پرورش گل و گیاه

• استقرار فعالیتهای خدماتی و تولیدی خانگی غیرمزاحم (مانند خیاطی، بافندگی، آرایشگاه زنانه، آتلیه نقاشی، سفالگری، قالی بافی، تولید خوردنیهای خانگی و سنتی و سایر فعالیتهای دستی غیرمزاحم) در کلیه قطعات مالکیت، مشروط به برخورداری از حداکثر ۲۰ مترمربع مساحت و صرفاً در واحدهای مسکونی تک خانواری، غیرمستقل بودن، عدم تفکیک مکان خدماتی از قطعه مالکیت و اخذ موافقت شهرداری و سایر مراجع اداری ذیربط

• استفاده تجاری خدماتی با توجه به سایر ضوابط و مقررات این دفترچه و صرفاً در محدوده مراکز محلات و قطعات

بلافاصل آنها

• استفاده کارگاهی و خدمات تعمیرگاهی محدود در مراکز خدمات محله ای در بر خیابانهای ۱۴ متر عرض و بالاتر

۴-۲-۲- استفاده های ممنوع

• استقرار فعالیتهای کارگاهی و صنعتی مزاحم و غیرمزاحم بزرگ (به جز فعالیتهای تولیدی غیر آلاینده مرتبط با صنایع

دستی)

• استقرار بنای مذهبی در صورتیکه مساحت عرصه آن بیش از ۵۰۰ مترمربع بوده و حداقل سه طرف آن گذر و فضای

سبز و با تصویب کمیسیون ماده پنج باشد.

• استقرار واحد آموزشی در صورتیکه مساحت عرصه آن بیش از ۱۵۰۰ مترمربع بوده و حداقل سه طرف آن گذر یا

فضای باز یا خدمات عمومی و با تصویب کمیسیون ماده پنج باشد.

• استقرار آموزشگاه های آزاد تدریس دروس تقویتی و آموزش در صورتیکه با ظرفیت محدود حداکثر ۵۰ نفر در هر

ساعت تدریس در قطعات با مساحت ۵۰۰ متر مربع و بیشتر و استقرار در مجاورت معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر، منوط

به موافقت شهرداری و سایر مراجع قانونی و اداری ذیربط

۴-۲-۳- ضوابط ساختمانی

۴-۲-۳-۱- ضوابط ساختمانی محوطه های مسکونی با شناسه M برحسب شناسه های تعریف شده به شرح جدول

شماره (۷) می باشد:

جدول شماره ۷: ضوابط و مقررات ساختمانی محوطه‌های مسکونی دارای شناسه M

ملاحظات	حداقل سرانه فضای باز به ازای هر واحد (مترمربع)	حداکثر تعداد واحد	حداکثر سطح زیرینا (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر ارتفاع مجاز (متر) *	حداکثر تعداد طبقات	حداقل عرض (متر)	حداقل طول (متر)	حداقل مساحت تفکیک (مترمربع)	شناسه
	۴۰	** ۲	۱۲۰	۶۰	۸/۷	** ۲Z	۷	۲۰	۲۰۰	M _{۲-۱}
صرفاً در بخش توسعه شمال گرگاب و شهرک بنیاد مشروط به رعایت کلیه ضوابط طرح	۴۰	***۲	۱۲۰	۶۰	۱۰/۲۰	۲P	۷	۲۰	۲۰۰	M _{۲-۲}
صرفاً در شهرک بنیاد مشروط به رعایت کلیه ضوابط طرح	۲۶/۷	۳	۱۶۵	۶۰	۱۰/۹۰	۳	۷	۲۰	۲۰۰	M _۳
صرفاً در شهرک بنیاد، طبق نقشه ضوابط طرح	۲۷	***۶	۱۸۰	۶۰	۱۳/۴۰	۳P	۱۰	۴۰	۴۰۰	M _{۳P}

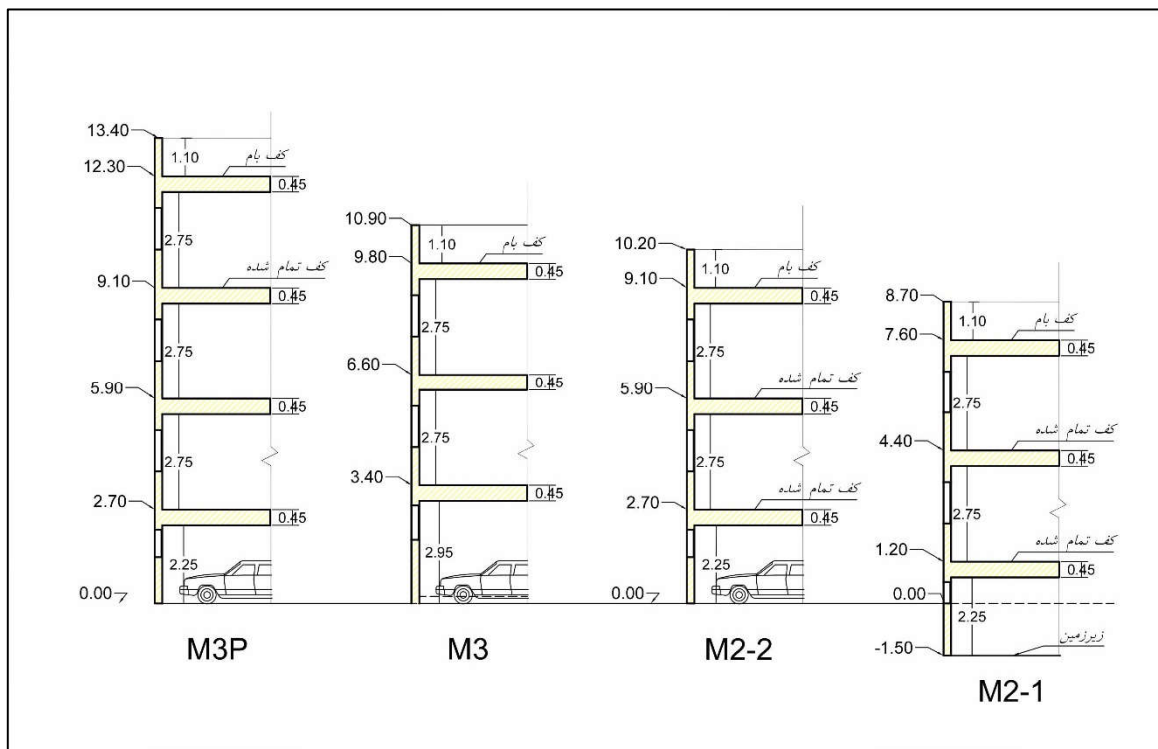
* ارتفاع با احتساب دست‌انداز بام به میزان ۱/۱۰ متر می‌باشد.

** در صورت عدم سایه‌اندازی یا عقب‌نشینی در کلیه طبقات به میزان ۲/۵ متر (حیاط خلوت)، ساخت دو طبقه روی پیلوت با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.

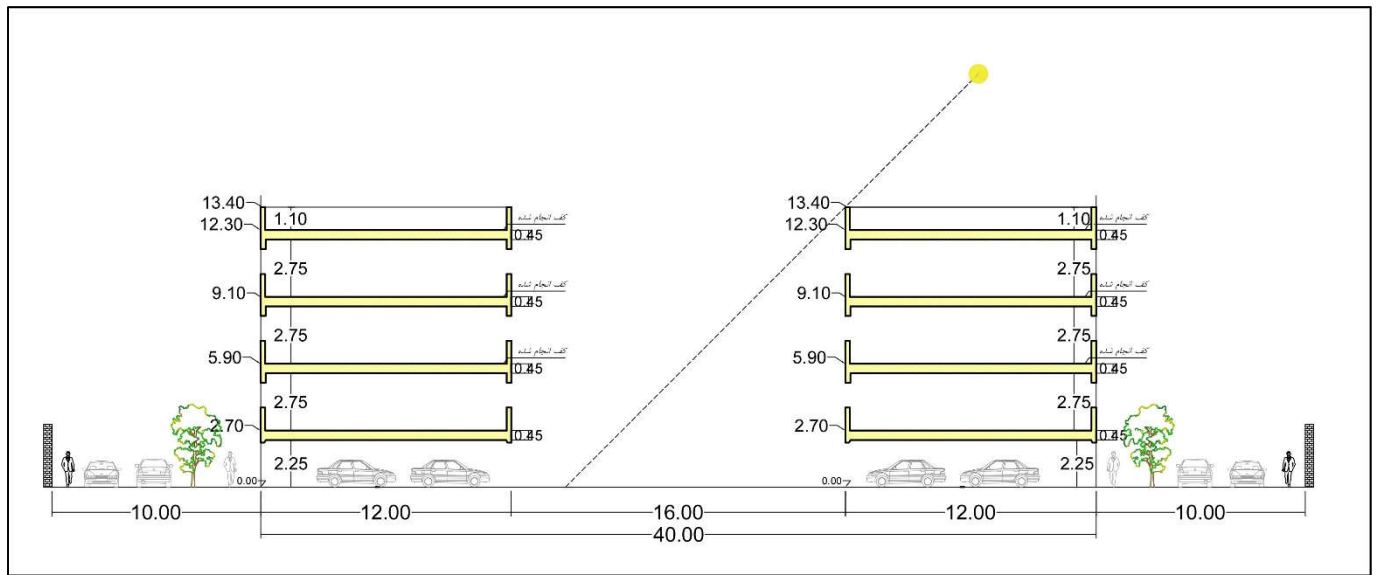
*** بدون احتساب واحد مسکونی در پیلوت در مواردی که مجاز باشد.

Z - طبقات روی زمین یا زیرزمین P - طبقات روی پیلوت

(۱) - صرفاً در محدوده شهرک بنیاد براساس نقشه ضوابط طرح و مطابق الگوی خاص شکل گرفته



تصویر شماره ۲۱: ترازهای ارتفاعی بناهای واقع در محوطه‌های با شناسه M



تصویر شماره ۲۲: ترازهای ارتفاعی در مسکونی شناسه $M3p$ (شهرک بنیاد)

تبصره ۱- در محوطه‌های مسکونی با شناسه M ، احداث بنا با تعداد طبقات مجاز منوط به برخوردار بودن از حداقل عرض گذر اصلی دسترسی و مساحت مطابق با جدول شماره (۸) است. بنابراین در صورتی که عرض گذر دسترسی یا مساحت قطعه متناسب با حداکثر تعداد طبقات مجاز نباشد، تعداد طبقات با توجه به عرض گذر و مساحت قطعه کاهش خواهد یافت.

جدول شماره ۸: حداقل مساحت قطعه مالکیت و عرض گذر دسترسی لازم برای ارتفاع‌گیری بناهای مسکونی با شناسه M

حداقل مساحت (مترمربع)	حداقل عرض گذر در طرح تفصیلی یا آماده سازی (متر) *	حداکثر تعداد طبقه
۱۶۰	۶ - ۸	دو طبقه روی زیرزمین
۲۰۰	۱۰ و بالاتر	دو طبقه روی پیلوت ^(۱)
		سه طبقه ^(۲)
۴۰۰ (در صورت تجمع هر دو پلاک شمال و جنوبی)	۱۰ و بالاتر	سه طبقه روی پیلوت ^(۳)

* - عرض دوربرگردان‌ها ملاک نمی‌باشد.

(۱) صرفاً در بخش توسعه شمال گرگاب و شهرک بنیاد با رعایت سایر ضوابط طرح

(۲) صرفاً در شهرک بنیاد

(۳) صرفاً در شهرک بنیاد در موقعیتهای براساس نقشه ضوابط و مطابق الگوی خاص شکل گرفته

تبصره ۱- اعمال حداکثر ارتفاعات مجاز تعیین شده در جداول شماره (۷) و (۸)، منوط به عدم اشراف و سایه‌اندازی قطعات مسکونی بر روی قطعات مجاور می‌باشد. ارقام مربوط به حداقل مساحت صرفاً در مورد قطعات قبلاً تفکیک شده ملاک می‌باشد و در تفکیک‌های جدید بایستی حدنصابهای پهنه مربوطه و سایر ضوابط و مقررات رعایت شوند.

تبصره ۲- در صورت احداث بنا با تعداد واحد مسکونی کمتر یا بیشتر از ارقام تعیین شده در جدول شماره (۸)، لازم است در هر صورت حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی براساس شناسه مربوطه و مطابق ارقام ارائه شده در جدول مزبور رعایت گردد.

تبصره ۴- حداکثر تعداد طبقات بناهای همجوار بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری مطابق با ضوابط مربوطه یک طبقه روی زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۴/۵ متر با احتساب دست‌انداز بام و حداکثر معادل ارتفاع بنای تاریخی (هر کدام کمتر باشد) با رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌باشد.

۲-۳-۲-۴- برای آن دسته از بناهای مسکونی قدیمی که قبل از ابلاغ طرح جامع پیشین احداث گردیده یا قطعات مالکیت کاربری مسکونی که قبل از ابلاغ این مجموعه ضوابط دارای سند مالکیت رسمی شش دانگ یا سند مشاعی یا دارای طرح تفکیکی مورد تأیید دهداری قبل از تأسیس شهرداری با سطح زیر حد نصاب بوده‌اند و مواردی که پس از تعریض گذر یا رهاسازی بخشی از قطعه مالکیت جهت خدمات عمومی پیشنهادی (با حداقل از دست رفتن ۲۰ درصد از عرصه)، مساحت آنها کمتر از حد نصاب مجاز تفکیک و ۷۰ مترمربع و بیشتر باشد، صدور پروانه ساختمانی مسکونی مشروط به رعایت ضوابط زیر و سایر ضوابط و مقررات ذیربط بلامانع:

- در آن دسته قطعات مالکیتی که مساحت آنها بین ۷۰ تا ۱۳۰ مترمربع باشد، حداکثر سطح اشغال و سطح زیربنای مجاز معادل ۷۰ درصد سطح قطعه مالکیت، حداکثر ارتفاع ۵/۵ متر (یک طبقه روی زمین یا زیرزمین و با احتساب دست‌انداز بام) و با رعایت موازین مشرفیت و سایه اندازی در همجواری‌ها می‌باشد.

- در آن دسته از قطعات مالکیتی که مساحت آنها بیش از ۱۳۰ مترمربع و کمتر از حد نصاب پهنه می‌باشد، حداکثر سطح اشغال ۶۰، سطح زیربنای مجاز ۱۲۰ درصد سطح قطعه مالکیت و حداکثر ارتفاع ۷/۸ متر (صرفاً دو طبقه روی زیرزمین) با رعایت موازین مشرفیت و همجواری‌ها می‌باشد.

۲-۳-۳-۳- قطعات دارای کاربری مسکونی و با مساحت باقیمانده کمتر از ۷۰ مترمربع یا باید آزادسازی و به معابر الحاق گردند یا می‌توانند به تأسیسات و تجهیزات شهری (مانند پست برق، ایستگاه بازیافت) اختصاص داده شوند و در صورت تمایل خرید زمین از سوی مالک قطعه مجاور و موافقت شهرداری، الحاق آن به قطعه مجاور بلامانع می‌باشد. در مواردی که این قطعات در محدوده خدمات مراکز محلات یا بلافصل آنها و یا در لبه معابر محلی قرار دارند، تمامی سطح می‌تواند با موافقت شهرداری و تصویب کمیسیون ماده پنج به کاربری تجاری یا خدماتی یک طبقه با حداکثر ارتفاع ۳/۵ متر اختصاص داده شود.

۲-۳-۲-۴- چنانچه به هر دلیلی بخشی از خدمات عمومی محله‌ای با تصویب کمیسیون ماده پنج به مسکونی تغییر یابد، محدوده مسکونی اخیر به لحاظ ضابطه ارتفاعی و غیره تابع شناسه مسکونی همجوار می‌باشد. در صورت وجود پهنه‌های دارای ضوابط ارتفاعی متفاوت، ضابطه ارتفاعی پهنه کوتاه‌تر ملاک عمل خواهد بود.

۴-۳- کاربری مسکونی شرق کمربندی غرب گرگاب با شناسه M۲-۱

این محدوده برغم عرض و وسعت محدود بعلت موقعیت خاص خود در همجواری محل ایجاد کمربندی غرب گرگاب واجد اهمیت بوده و به لحاظ امنیت ساکنین آن مشمول ضوابط زیر میگردد:

۴-۳-۱- استفاده‌های مجاز

• کلیه استفاده‌های کاربری مسکونی

۴-۳-۲- ضوابط ساختمانی

• هرگونه تفکیک قطعات در این محدوده و طراحی شبکه دسترسی قطعات می‌بایستی براساس الگوی در تصویر

شماره ... تنظیم گردد.

• ایجاد دسترسی سواره از سمت خیابان کمربندی غرب غیر مجاز است.

• ایجاد دسترسی قطعات صرفاً از گذر شرقی (خیابان جانبازان - کوچه باغ) مجاز میباشد ولی اتصال آن به کمربندی

غرب بطورکلی ممنوع است.

• ایجاد دسترسی عابر پیاده در انتهای غربی گذرهای دسترسی به سوی کمربندی غرب بلامانع است ولی توصیه

نمی‌گردد.

• تفکیک قطعات مسکونی صرفاً بصورت شمال غربی - جنوب شرقی مجاز میباشد.

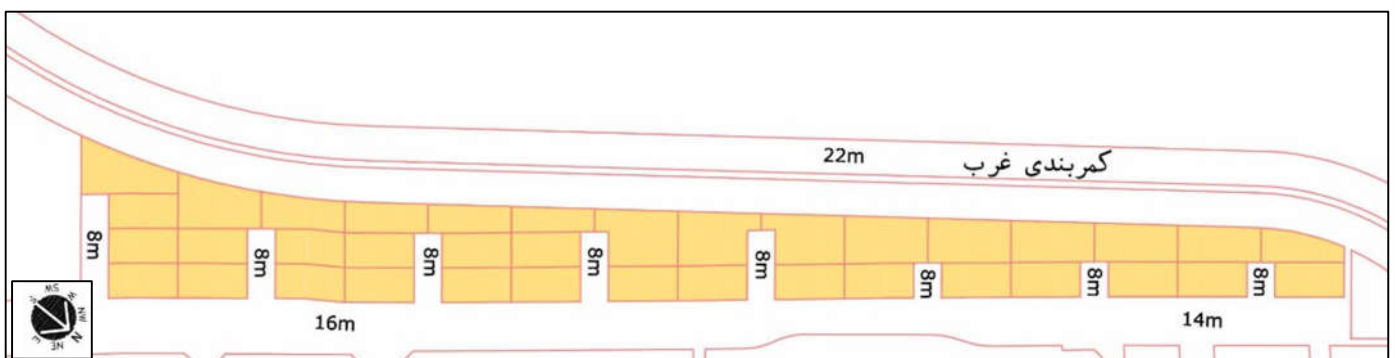
• این محدوده بواسطه سایر ضوابط ساختمانی تابع ضوابط شناسه M۲-۱ میباشد.

• رعایت حداقل عرض گذرهای دسترسی به میزان ۸ متر الزامی است.

• در صورت جابجایی مسیر کمربندی غرب به هر دلیل و آزادسازی بخشی از اراضی محدوده شهر در غرب

محدوده مورد بحث، کاربری آن مسکونی و با شناسه M۲-۱ خواهد بود و تمامی ضوابط گفته شده و همچنین الگوی

تفکیکی پیشنهادی برای آن صادق میباشد.



تصویر شماره ۲۳: نحوه تفکیک پلاک های مسکونی در غرب شهر گرگاب

۴-۴- کاربری‌های خدمات عمومی و خدمات مراکز محله‌ای

در طرح تفصیلی کلیه کاربری‌های خدمات عمومی که در نقشه کاربری پیشنهادی منعکس شده و برای تأمین خدمات عمومی مورد نیاز محلات شهر در قالب مراکز محلات یا به صورت پراکنده در بافت مسکونی شکل گرفته یا خواهند گرفت مشمول ضوابط و مقررات نامبرده در زیر می‌باشند:

۴-۴-۱- استفاده‌های مجاز

استفاده‌های تعیین شده در طرح تفصیلی و مطابق با ضوابط خاص برای هر یک از کاربری‌ها به شرح زیر می‌باشند:

- آموزشی شامل مهدکودک، کودکستان و دبستان
- مذهبی شامل مسجد محلی
- فرهنگی - هنری شامل کتابخانه کوچک، قرائت‌خانه و خانه فرهنگ
- فضای سبز شامل محل بازی کودکان و بوستان محلی (پارک کوچک)
- ورزشی شامل مکان ورزشی روباز و سر پوشیده کوچک
- بهداشتی - درمانی شامل پایگاه بهداشتی - درمانی، مرکز بهداشت و درمانگاه کوچک
- استمرار استفاده کشاورزی موجود در اراضی آزاد و کاربری‌های عمومی مصوب تا زمان تحقق کاربری پیشنهادی
- استمرار استفاده مسکونی از قطعات مسکونی موجود تا زمان اجرای کاربری عمومی
- استفاده به‌منظور خدمات تفریحی - توریستی و صنایع دستی از بناهای واجد ارزش تاریخی با موافقت اداره کل میراث فرهنگی و شهرداری

- استفاده به عنوان تأسیسات شهری خرد مانند پست برق یا تجهیزات شهری مانند ایستگاه بازیافت زباله براساس کاربری مصوب از قطعات کاربری تأسیسات یا تجهیزات شهری
- استفاده به‌منظور گسترش کاربری‌های خدمات عمومی موجود و یا ایجاد خدمات عمومی تأمین نشده با عملکرد محله‌ای در محدوده مراکز محلات یا قطعات بلافصل آنها براساس طرح تفصیلی و یا با تصویب مراجع قانونی ذیربط
- استفاده به‌منظور پارکینگ عمومی از قطعات کاربری پارکینگ طرح تفصیلی و یا قطعات مسکونی با تصویب کمیسیون ماده پنج

- استفاده‌های تجاری - خدماتی از قطعات مالکیت واقع در جوار مراکز محلات با موافقت شهرداری با تصویب کمیسیون ماده پنج. استمرار استفاده از قطعات با این کاربری که براساس مجوزهای لازم ایجاد گردیده‌اند.
- در صورت فاقد تجاری بودن مرکز محله، استفاده تجاری خدماتی از قطعات مسکونی واقع در محدوده مراکز محلات با موافقت شهرداری و رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی

• واحدهای تجاری با مقیاس محله‌ای عبارتند از:

واحدهای فروش مانند لبنیات فروشی، خوار و بار فروشی، سبزی فروشی، مرغ و ماهی فروشی، اغذیه‌فروشی، قصابی، میوه فروشی، واحدهای خدماتی مانند: ویدئو کلوپ، آرایشگاه، مطب‌های منفرد پزشکی، واحدهای کارگاهی کوچک غیرمزاحم مانند: نانویی، تعمیرات لوازم خانگی و برقی، دوزندگی، تعویض روغن، تعمیرات محدود خودرو سبک (استقرار واحدهای مرتبط با خودرو صرفاً در کنار خیابانهای با عرض ۱۴ متر و بالاتر)

• احداث یک واحد تجاری و خدماتی مجاز با مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع یا ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز قطعه مالکیت (هر کدام کمتر باشد و حداقل ۱۵ مترمربع) در هر یک از قطعات مالکیت مسکونی واقع در محدوده مراکز محلات و قطعات بلافصل آنها در صورت قرارگیری در مجاورت خیابانهای محلی با نظر شهرداری و موافقت کمیسیون ماده پنج مجاز می‌باشد.

۴-۴-۲- استفاده‌های ممنوع

کلیه استفاده‌ها به جز استفاده‌های مجاز

حداکثر تعداد طبقات واحد تجاری خدماتی مجاز در مراکز محله‌ها یک طبقه است و در صورت درخواست استقرار کاربری تجاری در اختلاط با سایر کاربریهای مجاز، طبقه دوم نمی‌تواند به فعالیت تجاری اختصاص یابد.

ارتفاع مجاز واحدهای تجاری و خدماتی مجاز مستقل یک طبقه حداکثر ۳/۵ متر تعیین می‌گردد.

احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری و خدماتی محله‌ای غیرمجاز است.

در راستای تقویت مراکز خدمات محلات، واحدهای جدید تجاری و خدمات عمومی مورد نیاز می‌بایست ترجیحاً در محدوده مراکز خدماتی محلات پیشنهادی در طرح تفصیلی (در نقشه پهنه‌بندی ضوابط و مقررات) و در مجاورت سایر خدمات موجود و پیشنهادی این مراکز استقرار یابند.

تبصره ۱- سطح مجاز تجاری جزء سطح اشغال مجاز قطعه مسکونی در طبقه همکف محاسبه می‌شود و زیربنای کلی بنا نمی‌تواند بیش از حد مجاز مربوطه باشد.

تبصره ۲- تفکیک عرصه واحد تجاری از قطعه مسکونی مجاز نمی‌باشد.

۴-۴-۳- ضوابط ساختمانی

ضوابط ساختمانی پایه قطعات دارای کاربری خدمات عمومی با مقیاس محله‌ای واقع در محوطه‌های با شناسه M به شرح جدول شماره (۹) می‌باشد.

جدول شماره ۹: ضوابط و مقررات ساختمانی کاربریهای خدمات عمومی مراکز محلات در محوطه های مسکونی با شناسه M

نوع کاربری	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر سطح زیربنا (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع (متر)*
آموزشی	کودکستان	۷۵۰	۴۰	۱	***
	دبستان	***۱۵۰۰	***	۲	***
	فرهنگی- هنری	۱۰۰۰	۴۰	۲	***
	مذهبی	۵۰۰	۵۰	۱	***
پارک و فضای سبز	محل بازی کودک	۷۵۰	-	-	-
	فضای سبز	۱۵۰۰	***	۱	۴/۵
درمانی	درمانگاه، مرکز بهداشت و تنظیم خانواده	۷۵۰	۴۰	۱	۵/۵
	ورزشی روباز	۱۰۰۰	***	۱	۴/۵
	پارکینگ عمومی	۵۰۰	-	-	-
	تجهیزات شهری(۱)	مجاز نیست	۱	۱	۴/۵

(۱) گلستان شهدا و بخشی از گورستان قدیم شهر در میان مجموعه کارگاهی

* با احتساب دست انداز بام

** حد نصاب برای حداقل تعداد کلاس در نظر گرفته شده و برای ظرفیتهای بالاتر، مساحت بایستی به نسبت افزایش یابد.

*** تابع طرح مصوب معماری مربوطه یا ضوابط و مقررات دستگاه مسئول مربوطه

**** حداکثر زیربنای مجاز ۵۰ مترمربع و شامل فضاهای جنبی از جمله سرویس بهداشتی، مدیریت و نگهداری می باشد.

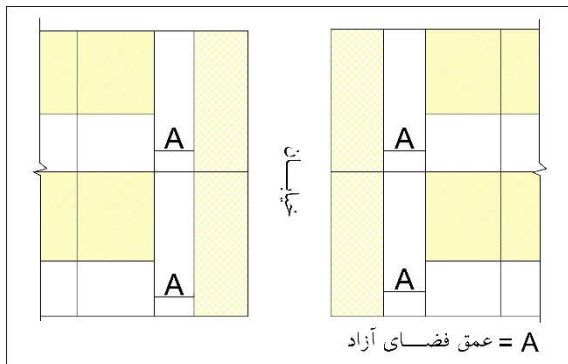
۵- ضوابط و مقررات محوطه های (شهری- ناحیه ای) و محورهای خدمات شهری (شناسه k)

- در طرح تفصیلی شهر گرگاب، بخش عمده قطعات با کاربری تجاری خدماتی موجود، قطعات مسکونی و نیز خدمات عمومی حاشیه معابر اصلی در بخش مرکزی شهر (محور امام خمینی) و در بین محلات یک و دو (محور مطهری) به عنوان محورهای خدماتی با مقیاس عملکرد شهری و فرامحله ای تثبیت گردیده است. برای این محورها به همراه تعدادی از کانونهای خدمات عمومی با مقیاس عملکرد شهری (به غیر از پهنه های سبز عمده) و واحدهای خدمات شهری پیشنهادی، شناسه K تعیین گردیده است. شناسه K در محورها و مراکز خدماتی براساس نوع تراکم پیشنهادی در ضوابط طرح تفصیلی به انواع K_۲ و K_۳ تعریف گردیده است. قطعات کاربری خدماتی در اطراف محورهای شهری مطهری و عترت با شناسه K_۲ مشخص گردیده اند. دو مرکز خدماتی یکی در جنوب غربی و دیگری در شمال شرق شهرک بنیاد، همچنین یک محدوده در جنوب غربی گرگاب در شمال کمربندی و شرق خیابان امیر کبیر و یک قطعه در شمال امام و شرق مجموعه کارگاهی با K_۲ مشخص گردیده اند. قطعات واقع در لبه خیابان امام خمینی، محوطه خدمات عمومی واقع در جنوب محور امام در ورودی شهر، پهنه خدماتی مقابل گلستان شهدا و اطراف قلعه، محوطه جنوب مسجد جامع، محوطه انتهای شرقی محور امام و کانون خدماتی شمال امتداد محور مطهری در بخش توسعه (آماده سازی ۲۲ هکتاری) با شناسه K_۳ مشخص گردیده اند.

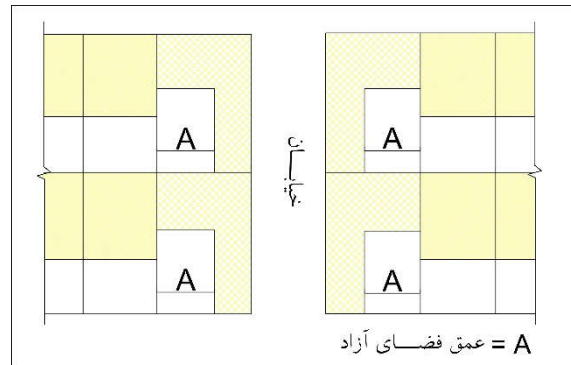
۵-۱- ضوابط و مقررات عام

۵-۱-۱- در قطعات مالکیت واقع در محوطه‌ها و محورهای خدماتی همجوار گذرهای با امتداد تقریبی شمالی - جنوبی، در صورت رعایت حداکثر سطح اشغال و سطح زیربنای مجاز، احداث بنا در تمامی قسمت‌های همجوار خیابان و در تمامی طبقات با رعایت حریم اشراف ساختمان به قطعات مجاور و موارد زیر بلامانع است:

- عمق فضای آزاد در صورت احداث بنا در یک طبقه و دو طبقه روی زیرزمین، ۶ متر با ضخامت دیوار
- فضای آزاد بایستی به صورت مربع یا مستطیل شکل طراحی شود (شکل شماره ۲۴).



تصویر شماره ۲۵: الگوی اشغال زمین و استقرار بنا در محورهای خدماتی همجوار گذرهای شمالی - جنوبی به صورت حیاط خطی



تصویر شماره ۲۴: الگوی اشغال زمین و استقرار بنا در محورهای خدماتی همجوار گذرهای شمالی - جنوبی به صورت حیاط "L" شکل

تبصره ۱- چنانچه رعایت سطح اشغال مجاز مستلزم افزایش فضای باز باشد این ارقام متناسباً بایستی تغییر و افزایش یابند.

تبصره ۲- فضای باز مجاور قطعه همجوار نیز می‌تواند به صورت سراسری (شکل شماره ۲۵) انجام گردد.

تبصره ۳- احداث پیش‌آمدگی در فضاهای باز و در کلیه طبقات غیر مجاز می‌باشد.

تبصره ۴- پنجره‌های مشرف به فضای باز قطعات مجاور از ۱/۷۵ متر به بالا می‌توانند بصورت شفاف و بازشو نصب شوند و در ارتفاع پائین‌تر، پنجره‌ها بایستی به صورت غیر بازشو و با استفاده از مصالح غیر شفاف ایجاد شوند.

۵-۱-۲- استفاده غیرمسکونی از قطعه واقع در بر دوم خیابانها در محدوده کاربریهای تجاری خدماتی طرح تفصیلی و حداکثر تا عمق ۲۰ متر (هر کدام کمتر بود)، تنها در صورت تجمیع با قطعات اول واقع در بر خیابان مجاز خواهد بود، در غیر این صورت کاربری مجاز این قطعات مسکونی می‌باشد. در صورت اخذ دسترسی سواره از یک گذر ثانویه برای قطعات کاربری تجاری خدماتی حاشیه محورهای شهری و فرامحله‌ای، حداقل عرض گذر مربوطه بایستی ۸ متر باشد.

تبصره ۱- عرض و یا طول قطعات تجمیعی بایستی حداقل معادل ۷ متر، عرض و یا طول مجاور قطعه واقع در لبه خیابان دارای کاربری تجاری خدماتی باشد.

۵-۱-۳- ارائه هرگونه مجوز احداث بنا در بخشی از سطح اشغال مجاز زمین در قطعات دارای کاربری تجاری خدماتی ممنوع است و بایستی برای تمامی سطح اشغال مجاز زمین، به طور همزمان مجوز ساختمانی صادر و احداث بنا صورت گیرد.

۵-۲- کاربری تجاری خدماتی

۵-۲-۱- استفاده‌های مجاز

• مراکز شهری

در مراکز خدمات شهری نوع واحدهای تجاری خدماتی مناسب عبارتند از:

- دفتر پست و مخابرات، دفاتر خدمات پستی خصوصی، دفاتر ثبت، دفاتر خدمات مهندسی، دفاتر خدمات پلیس
- واحدهای تجاری شامل واحدهای: لوازم التحریر فروشی، گل فروشی، اسباب‌بازی فروشی، فروشگاه لوازم الکتریکی، پارچه فروشی، لباس فروشی، فروشگاه لوازم بهداشتی و آرایشی، فروشگاه لوازم پلاستیکی، فروشگاه لوازم یدکی، دوچرخه و موتورسیکلت، داروخانه، فروشگاه لوازم خانگی، خرازی، رنگ فروشی، رستوران، چایخانه، موکت و پرده‌فروشی، فروشگاه صنایع دستی، فروشگاه عرضه محصولات فرهنگی از قبیل فیلم، کتاب و موسیقی، فروشگاه‌های فرش، زیورآلات، کفش-فروشی، لوازم آرایشی و طبی، لوازم صوتی و تصویری، فروش کابینت و مبلمان، نمایشگاه اتومبیل، لوازم خودرو، کتاب-فروشی، فروشگاه دوربین و لوازم عکاسی، عمده فروشی کالا بجز میوه و تره‌بار، رایانه و دستگاه‌های چاپ و لوازم مربوطه و موارد مشابه
- واحدهای خدماتی مانند تزریقات و پانسمان، عکاسی، مطب پزشکان و دندانپزشکان، شعب بانک و قرض‌الحسنه، خشک‌شویی، کلیه خدمات دفتری، مالی و شخصی مانند مشاور املاک و مستقالات، خدمات مهندسی، دفاتر وکلا و مشاورین حقوقی، دفاتر ارتباطاتی، دفاتر خدمات مسافرتی، دفاتر بازرگانی، مطب پزشکان، خدمات جنبی پزشکی
- خدمات فرهنگی - هنری (سینما، تئاتر، نمایشگاه‌های هنری، کتابخانه، تالار موسیقی، تالار شهر و موارد مشابه)
- خدمات تفریحی - توریستی از جمله خدمات پذیرایی
- خدمات درمانی پلی‌کلینیک، بیمارستان
- خدمات آموزشی با مقیاس فرامحله‌ای و شهری
- خدمات غیرانتفاعی مانند دفاتر احزاب، دفاتر مؤسسات خیریه
- تأسیسات شهری خرداندازه مانند پست برق یا ایستگاه تقلیل فشار گاز
- پارکینگ عمومی

• محورهای شهری

- استفاده تجاری خدماتی
- کلیه استفاده‌های تجاری مراکز فرامحله‌ای
- استفاده تجاری- مسکونی
- استفاده مسکونی- تجاری- خدماتی
- استفاده‌های مسکونی در قطعات دارای کاربری غیرخدماتی و مسکونی مصوب
- در محورهای شهری کلیه استفاده‌های تجاری که حوزه عملکرد آنها فراتر از سطوح محله‌ای باشد مانند: فروشگاه‌های فرش، صنایع دستی، زیورآلات، پارچه و لباس فروشی، کفش فروشی، لوازم بهداشتی، لوازم آرایشی و طبی، لوازم صوتی و تصویری و خانگی، فروش کابینت و مبلمان، نمایشگاه اتومبیل، لوازم خودرو، کتاب فروشی، فروشگاه دوربین و لوازم عکاسی، عمده فروشی کالا بجز میوه و تره‌بار، رایانه و دستگاه‌های چاپ و لوازم مربوطه و موارد مشابه
- کلیه استفاده‌های خدمات دفتري، مالی و شخصی مانند مشاور املاک و مستقالات، خدمات مهندسی، دفاتر وکلا و مشاورین حقوقی، دفاتر ارتباطاتی، دفاتر خدمات مسافرتی، دفاتر بازرگانی، مطب پزشکان، خدمات جنبی پزشکی
- خدمات فرهنگی- هنری (سینما، تئاتر، نمایشگاه‌های هنری، کتابخانه، تالار موسیقی، تالار شهر و موارد مشابه)
- خدمات تفریحی- توریستی از جمله خدمات پذیرایی
- خدمات درمانی به غیر از بیمارستان
- تجهیزات شهری به جز جایگاه سوخت در محورهای شهری برتر مستثنا شوند.
- خدمات آموزشی با مقیاس فرامحله‌ای و شهری
- خدمات غیرانتفاعی مانند دفاتر احزاب، دفاتر مؤسسات خیریه
- تأسیسات شهری خرداندازه مانند پست برق یا ایستگاه تقلیل فشار گاز
- پارکینگ عمومی
- واحدهای کارگاهی غیرمزاحم شامل فنادی و شیرینی‌پزی، تعمیر دوچرخه، تعمیرکفش، صنایع دستی و قفل و کلیدسازی

تبصره ۱- کاربری کلیه استفاده‌های خدمات عمومی جدید باید به تصویب مراجع تصمیم‌گیری ذیربط برسد.

۵-۲-۲- استفاده‌های ممنوع

در قطعات واقع در حاشیه محورهای امام خمینی و مطهری استفاده‌های زیر ممنوع می‌باشد:

- انبار
- نمایشگاه اتومبیل
- خدمات مرتبط با تعمیر اتومبیل
- استقرار عمده فروشیها (میوه و تره‌بار، مواد غذایی، کالا و لوازم مصرفی خانگی تولیدی و ..)

• تأسیسات شهری عمده

۵-۲-۳- ضوابط ساختمانی

۵-۲-۳-۱- حداقل مساحت تفکیک واحدهای تجاری خدماتی منفرد واقع در محوطه‌های دارای شناسه K برابر ۵۰ مترمربع، در مجتمع‌های تجاری برابر ۳۵ مترمربع و حداقل ۲۵ مترمربع می‌باشد.

تبصره ۱- تخریب و ایجاد بنای جدید در قطعه‌ای که قبلاً دارای قطعات تجاری با اندازه کمتر از رقم ذکر شده در بالا بوده، به همان تعداد و میزان با موافقت شهرداری بلامانع است.

تبصره ۲- در مجتمع‌های تجاری حداکثر ۱۰ درصد واحدهای تجاری می‌توانند دارای مساحت کمتر از ۲۵ مترمربع و حداقل ۱۸ مترمربع باشند.

۵-۲-۳-۲- دسترسی کلیه واحدهای تجاری خدماتی مجتمع‌های تجاری خدماتی بایستی از داخل مجتمع تأمین شود.
۵-۲-۳-۳- در مجتمع‌های تجاری و خدماتی با زیربنای بالاتر از ۵۰۰ مترمربع (به غیر از سطوح پارکینگ و تأسیساتی)، در نظرگرفتن سرویس عمومی به میزان حداقل دو دهنه سرویس عمومی به ازاء هر ۵۰۰ مترمربع زیربنا برای هر یک از گروه‌های خانمها و آقایان و جمعاً حداقل ۲ دهنه ضروری است.

۵-۲-۳-۴- احداث واحدهای تجاری در زیرزمین ممنوع است. ولی اختصاص یک طبقه زیرزمین به کاربری تجاری به صورت یکپارچه در مجموعه‌های تجاری و فروشگاه‌های بزرگ با حداقل سطح زیربنای ۵۰۰ مترمربع و ورودی مشترک، مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیاز با رعایت سایر ضوابط این مجموعه بلامانع است.

۵-۲-۳-۵- در قطعات با کاربری تجاری-خدماتی (به غیر از خدمات عمومی) در لبه شمالی محور شهری امام خمینی با جهت شرقی- غربی، جانمایی بنا در قالب یکی از سه الگوی ارائه شده در تصویر شماره (...). منوط به شرایط مربوط مجاز می‌باشد.

الف- در این الگو به شیوه عرف موجود یک لبه تجاری در بر جنوبی قطعه و بر شمالی خیابان ایجاد شده و ساختمان اصلی در بخش شمالی قطعه مستقر گردیده است. در این شیوه تنها بخش باریک جنوبی قطعه می‌تواند به کاربری تجاری اختصاص یابد. در این صورت ضوابط ساختمانی به این شرح الزامی است:

• نوار جنوب قطعه صرفاً بصورت یک طبقه، حداکثر ارتفاع ۴/۵ متر با احتساب ۰/۵ متر دست انداز بام و حداکثر عمق ۶ متر

• بخش اصلی ساختمان قطعه واقع در شمال آن نمی‌تواند به کاربری تجاری اختصاص یابد و تنها می‌تواند بصورت مسکونی استفاده شود.

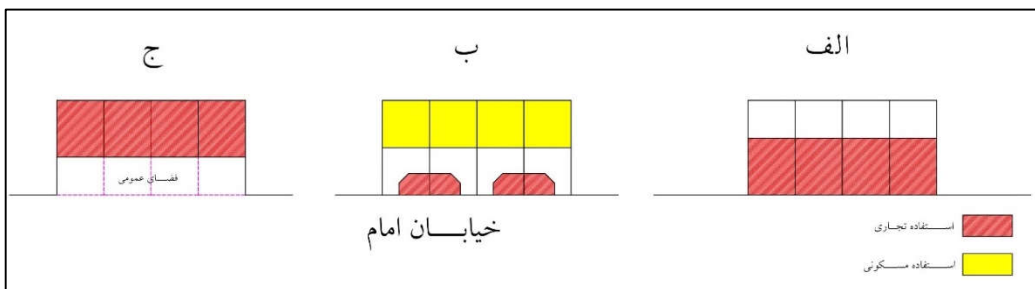
• رعایت حداقل فاصله ۵ متر بعنوان حریم سایه اندازی بین نوار تجاری جنوب قطعه و بخش اصلی ساختمان در شمال الزامی است (تصویر شماره ...).

ب- در این الگو تمامی ساخت قطعه بصورت یکپارچه در سمت شمال آن قرار می‌گیرد. استفاده از امکان کاربری تجاری-خدماتی در این الگو منوط به اعمال ضوابط خاص ساختمانی زیر است:

- فضای آزاد قطعه بایستی محوطه سازی شده و در اختیار عموم قرار گیرد.
- دیوار محوطه بطور کلی حذف و یا بصورت نرده با ارتفاع حداکثر ۱/۵ متر و کاملاً شفاف باشد که در مواقع فعالیت به روی عموم باز گردد.
- ج- در این الگو تمام بخش ساختمانی قطعه به بر جنوبی قطعه و لبه شمالی خیابان منتقل می شود. در صورت اجرای این گزینه ضوابط خاص ساختمانی این گزینه به شرح زیر است:
 - ایجاد بالکن به سمت فضای باز شمال قطعه مجاز نمیباشد.
 - تمامی پنجره های طبقه یا طبقات بالای همکف به سمت فضای باز قطعه (در سمت شمال) بایستی تا ارتفاع ۱/۷۵ بصورت بسته و مشجر باشد. تنها پنجره های در ارتفاع بالای تراز ۱/۷۵ طبقه می توانند باز شو و شفاف باشند.
 - در نمای شمالی و در صورت اجرای پنجره باز شو و شفاف از روی دست انداز (با ارتفاع ۱/۱۰ متر)، نصب شیشه مشجر نشکن (سکوریت) در پشت پنجره تا تراز ۱/۷۵ متر از کف طبقه الزامی است.

سایر ضوابط ساختمانی:

- در تمامی الگوهای پیشنهادی ساخت، رعایت حداکثر سطح اشغال قطعه (مجموعه بخش های ساختمانی) برابر ۷۰ درصد الزامی است.
- تعداد طبقات بنا در الگوها (در الگوی الف- فقط در بخش مسکونی) حداکثر سه طبقه روی زمین است.
- حداکثر ارتفاع مجاز با احتساب دست انداز بام به میزان ۱/۱ متر برابر ۱۱/۵ متر است.
- استفاده از هر یک از الگوهای ساخت به لحاظ رعایت مقتضیات سیما و منظر شهری هماهنگ متناسب با منزلت محور شهری امام خمینی مشروط به هماهنگی مالکین و متقاضیان ساختمان همجوار در حد فاصل دو گذر فرعی در بدنه خیابان امام امکان پذیر می باشد.
- رعایت حداقل عرض واحد تجاری برابر ۳/۵ متر الزامی است.
- رعایت حداقل ۳/۵ متر عرض برای تأمین ورودی سواره مگر آنکه دارای دسترسی سواره ثانوی باشد
- توضیح: در جلسات کمیته کارشناسی بررسی ضوابط طرح تفصیلی گرگاب با توجه به شرایط فرهنگی و بافت سنتی شهر گرگاب، نظر اکثریت اعضا کمیته کار، موافق با اجرای الگوی الف بوده ولی امکان استفاده از سایر الگوها نیز منوط به توافق مالکین همجوار، امکان پذیر است.



تصویر شماره ۲۶: الگوی استقرار بنا در قطعات کاربری تجاری- خدماتی شمالی در بر محور شهری امام خمینی

۵-۲-۳-۶- ضوابط ساختمانی قطعات مالکیت دارای کاربری تجاری خدماتی مطابق جدول شماره (۱۰) می باشد.
 ۵-۲-۳-۷- امکان ساخت و استفاده تجاری از قطعات مالکیت واقع در پهنه های K_۲ براساس جدول شماره (۱۰) منوط به داشتن حداقل مساحت ۵۰ مترمربع پس از اعمال تعریض های احتمالی در شبکه معابر میباشد. ولی قطعات مالکیت دارای سند رسمی یا تفکیک شده قبل از تصویب طرح جامع پیشین، کماکان به قوت خود باقی می باشند. در کلیه قطعات با مساحت کمتر از ۷۰ مترمربع در محورهای خدماتی با شناسه K، حداکثر ارتفاع مجاز یک طبقه و برابر ۴/۵ متر با احتساب دست انداز بام می باشد.

تبصره ۱- قطعات تجاری خدماتی ساخته شده موجود براساس مجوز مراجع قانونی کماکان به قوت باقی هستند.
 تبصره ۲- قطعات تجاری خدماتی خرد موجود یک طبقه مجاز و موارد ساخته نشده زیر حد نصاب در صورت تجمیع و رسیدن به حد نصاب با رعایت سایر ضوابط این مجموعه مجاز به ساخت طبقه یا طبقات بالا میباشد.

۵-۲-۳-۸- سطح اشغال مجاز در محورهای خدماتی گرگاب (امام خمینی، مطهری و عترت) برابر ۶۰ درصد میباشد. تنها در محور امام در بخش با شناسه K_۳ بعلت برجستگی در سطح شهر و تشویق مالکان به تجمیع و تسریع در شکل گیری بدنه های خدماتی، سطح اشغال مجاز قطعات کاربری تجاری خدماتی منوط به شرایط زیر میتواند افزایش یابد:

- در قطعات خرد تا زیر ۲۰۰ متر مربع سطح اشغال مجاز برابر ۶۰ درصد
- در قطعات از ۲۰۰ تا کمتر از ۳۰۰ مترمربع سطح اشغال برابر ۶۵ درصد
- در قطعات با سطح بیش از ۳۰۰ مترمربع سطح اشغال برابر ۷۰ درصد

تبصره ۱- کلیه قطعات خرد کاربری تجاری خدماتی موجود در محور امام مشروط به تجمیع با قطعات همجوار با همین کاربری میتوانند به تناسب سطح از سطوح اشغال تشویقی گفته شده استفاده کنند.
 تبصره ۲- در محور امام در قطعات تجاری خدماتی با ساخت الگوی الف (بند ۵-۳-۲-۵) سطح اشغال مجاز با هر میزان وسعت حداکثر برابر ۶۰ درصد است.

جدول شماره ۱۰: ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری های تجاری - خدماتی با شناسه K

توضیحات	حداکثر ارتفاع (متر) *	طبقات	زیربنا (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حد نصاب تفکیک (مترمربع)	شناسه
	۸/۷	۲	۱۲۰	۶۰	۴۰۰	K _۲
	۱۲/۵	۳	۱۸۰	**۶۰	مجاز نمی باشد	K _۳

* ارتفاع با احتساب دست انداز بام

** صرفاً در محور امام در صورت تجمیع قطعات و رسیدن به حد نصاب لازم، طبق بند ۸-۳-۲-۵ حداکثر سطح اشغال مجاز افزایش مییابد.

۹-۳-۲-۵- در کاربری تجاری خدماتی، استفاده بصورت مسکونی، تجاری خدماتی (دفتری) در یک طبقه مجاز نمی‌باشد.

۱۰-۳-۲-۵- در کاربری تجاری خدماتی، استقرار واحدهای تجاری و خدماتی در طبقات فوقانی واحدهای مسکونی مجاز نمی‌باشد.

۱۱-۳-۲-۵- در قطعات مالکیت با کاربری تجاری خدماتی مشروط به تأمین پارکینگ موردنیاز، ورودی و پلکان طبقه بالا، انبار، سرایداری و سایر نیازهای قطعه، اختصاص باقیمانده سطح اشغال مجاز قطعه در طبقه همکف به کاربری تجاری خدماتی مجاز می‌باشد. در طبقه بالا نیز حداکثر زیربنای مجاز برابر سطح طبقه همکف می‌باشد ولی استفاده تجاری از آن صرفاً در قطعات با مساحت ۴۰۰ متر به بالا مجاز می‌باشد. در غیر این صورت استفاده از طبقه بالا تنها به صورت خدماتی یا مسکونی مجاز می‌باشد.

۱۲-۳-۲-۵- واحدهای تجاری دارای نیم طبقه باید دارای درب ورودی مشترک برای طبقه همکف و نیم طبقه باشند و مالک واحد تجاری دارای یک پروانه کسب برای هر دو آنها باشد.

۱۳-۳-۲-۵- کاربریهای تجاری خدماتی جدید در مراکز شهری پیشنهادی طرح تفصیلی بایستی صرفاً بصورت مجموعه به شکل بازارچه یا مجتمع تجاری- خدماتی طراحی و پس از تصویب کمیسیون ماده پنج اجراء شوند.

۱۴-۳-۲-۵- استقرار کاربریهای اداری کوچک و تفریحی- توریستی در قطعات کاربری تجاری- خدماتی منوط به برخوردار بودن از مساحت و شرایط محلی مناسب می‌باشد.

۱۵-۳-۲-۵- اعطاء امتیاز تجاری- خدماتی به قطعات منعکس در طرح تفصیلی منوط به موافقت شهرداری می‌باشد، در غیر این صورت کاربری مجاز قطعه مسکونی خواهد بود.

۱۶-۳-۲-۵- قطعات کاربری مسکونی واقع در محدوده با شناسه K ۲ به لحاظ ضوابط ساختمانی تابع ضوابط پهنه مسکونی با شناسه m۲-۱ هستند.

۵-۳- ضوابط پایه کاربری‌های خدمات عمومی با شناسه K_۲ و K_۳

خدمات عمومی مقیاس شهری مستقر در محورها و مراکز خدماتی شهری با شناسه K به لحاظ ضوابط ساختمانی مشمول جداول شماره (۱۱) و (۱۲) می‌گردند. جزئیات ضوابط کاربریهای خدمات عمومی در جداول ارائه شده است.

جدول شماره ۱۱: ضوابط و مقررات ساختمانی کاربریهای خدمات عمومی در محورها و مراکز شهری با شناسه K_۲

نوع کاربری	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر سطح زیربنا (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع (متر)
آموزشی	دیرستان	۲۰۰۰*	**	**	۲
	هنرستان	۵۰۰۰	**	**	۲
فرهنگی - هنری	مذهبی	۱۵۰۰	۴۰	۸۰	۲
	درمانگاه	۱۰۰۰	۶۰	۶۰	۲
ورزشی	درمانگاه	۱۰۰۰	۵۰	۱۰۰	۲
	ورزشی (روپاز)	۱۵۰۰	۱۵	۱۵	۱
پارک و فضای سبز	ورزشی (سرپوشیده)	۱۰۰۰*	۷۰	۷۰	۱
	پارک و فضای سبز	۵۰۰۰	-	۱۰۰*	۱
اداری - انتظامی	اداری - انتظامی	۱۰۰۰	۴۰	۸۰	۲
	تفریحی و توریستی (سالن جشن، باغ رستوران، ...)	۳۰۰۰	۲۵	۵۰	۲
تجهیزات شهری	تجهیزات شهری	-	۵	۵	۱
	بازار روز	۱۰۰۰	۴۰	۴۰	۱
پارکینگ (عمومی)	۱۵۰۰	۱۰۰	۲۰۰	۲	۹/۵

* حد نصاب برای حداقل تعداد کلاس در نظر گرفته شده و برای ظرفیتهای بالاتر، مساحت بایستی به نسبت افزایش یابد.

** تابع طرح معماری مصوب مربوطه یا ضوابط و مقررات دستگاه مسئول مربوطه.

(۱) - حداکثر زیربنای مجاز ۵۰ مترمربع برای ایجاد ساختمانهای مدیریت و سرویس بهداشتی می‌باشد. قطعات بزرگ فضای سبز مشمول

ضوابط و مقررات شناسه S می‌گردند.

(۲) - این رقم برای حداقل مساحت تفکیک برای استخرهای کوچک ۱۰۰۰ مترمربع ارائه شده و حداقل مساحت تفکیک سایر فضاهای

سرپوشیده ورزشی ۲۰۰۰ مترمربع است.

جدول شماره ۱۲: ضوابط و مقررات کاربریهای خدمات عمومی در محورها و مراکز خدمات شهری و ناحیه‌ای با شناسه K۳

حداکثر ارتفاع (متر)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح زیربنا (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل مساحت تفکیک (مترمربع)	نوع کاربری
*	۳	*	*	۲۰۰۰*	دبیرستان
*	۳	*	*	۳۰۰۰	هنرستان
*	۳	*	*	۵۰۰۰	فنی - حرفه‌ای
۹/۵	۲	۸۰	۴۰	۲۰۰۰	فرهنگی
*	۳	۱۶۰	۸۰	۳۰۰۰	سینما و تئاتر
*	۲	۱۰۰	۵۰	۱۵۰۰	مذهبی
*	۳	۱۲۰	۴۰	۶۵۰۰	بیمارستان با مقیاس شهری
*	۳	۱۵۰	۵۰	۲۰۰۰	کلینیک با مقیاس شهری
۱۰	۲	*	۲۰	۱۵۰۰۰	مجموعه ورزشی
۱۰	۲	*	۷۰	۲۰۰۰	سالن ورزشی
۴/۵	۱	— ^(۱)	—	۵۰۰۰	پارک و فضای سبز
۱۲/۵	۳	۱۲۰	۴۰	۲۰۰۰	اداری
۹/۵	۲	۸۰	۴۰	۲۰۰۰	انتظامی
*	۳	۱۳۵	۴۵	۳۰۰۰	تفریحی و توریستی (اقامتی)
۴/۵	۱	۱۰	۱۰	۴۰۰۰	تفریحی
۴/۵ (۱)	۱	۱۰	۱۰	۱۰۰۰	جایگاه عرضه سوخت
*	۱	۵۰	۵۰	۱۰۰۰	آتش نشانی و خدمات ایمنی
*	۱	۴۰	۴۰	۱۰۰۰	بازار روز
۹/۵	۲	۲۰۰	۱۰۰	۱۵۰۰	پارکینگ (عمومی)

(۱) - شامل سقف بلند جایگاه‌های عرضه مواد سوختی نیست.

* تابع طرح معماری مصوب مربوطه با رعایت ضوابط و مقررات دستگاه مسئول ذیربط

۴-۵- کاربری آموزشی

۴-۵-۱- استفاده‌های مجاز

• کلیه واحدهای آموزشی رسمی تحت پوشش وزارت آموزش و پرورش شامل دبیرستان و هنرستان و خدمات جنبی

مربوطه

۴-۵-۲- استفاده‌های مشروط

• واحدهای آموزش غیرانتفاعی مقاطع یادشده با تأیید اداره آموزش و پرورش و واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای

وابسته به وزارت کار و امور اجتماعی در صورت تأیید و عدم نیاز آموزش و پرورش

۴-۵-۳- استفاده‌های ممنوع

• هر نوع کاربری به جز موارد یادشده

۴-۴-۵- ضوابط ساختمانی

۴-۴-۱- ضوابط عمومی تفکیک و احداث کاربری آموزشی برحسب نوع مطابق با ضوابط مندرج در جداول شماره (۱۱) و (۱۲).

۴-۴-۲- احداث حداکثر ۱۰۰ مترمربع ساختمان شامل اطاق نگهبان، سرویس‌های بهداشتی و اطاق مربوط به زندگی شبانه‌روزی سرایدار در فضای باز واحدهای آموزشی مجاز است.

۴-۴-۳- برای تأمین ایمنی و نور طبیعی، کاهش سروصدای عبور و مرور و حفظ آرامش در امور آموزشی، ساختمان‌های یاد شده باید با حداقل ۴ متر فاصله از حد گذرگاه‌های مجاور احداث گردند.

۴-۴-۴- ورودی اصلی برای تردد دانش‌آموزان واحدهای آموزشی باید در گذر اصلی تر یا پیاده‌مجاور قرار گرفته باشد.

۵-۵- کاربری اداری - انتظامی

۵-۱-۵- کاربری اداری

۵-۱-۱- استفاده‌های مجاز

• کلیه ساختمانهای اداری دستگاه‌های دولتی (محل استقرار ادارات، سازمان‌ها، دستگاه‌های دولتی و شرکت‌های وابسته به آنها)، ساختمان‌های اداری شهرداری

۵-۱-۲- استفاده‌های ممنوع

• هر نوع کاربری به جز موارد یادشده

۵-۱-۳- ضوابط ساختمانی

۵-۱-۳-۱- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) هر قطعه تفکیکی پس از اتمام ساختمان ۶۰ درصد کل زمین است که باید صرفاً به اتاق نگهبانی، فضای سبز و درختکاری و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی اختصاص یابد.

۵-۱-۳-۲- حداکثر ارتفاع یک طبقه بناهای اداری ۳/۶ متر می‌باشد.

۵-۱-۳-۳- در ساختمانهای منفرد، هرگاه ارتفاع فضای هال ورودی یا فضای مشترک اصلی از یک طبقه بیش‌تر باشد، سطح این فضا فقط یکبار در سطح زیربنا محاسبه می‌گردد.

۵-۱-۳-۴- در صورت وجود حیاط داخلی، پاسیو یا فضای باز محصور، ابعاد آن فضا نباید از ۸×۸ متر کمتر باشد، در غیر این صورت سطح آن جزء زیربنا محسوب می‌شود.

۵-۱-۳-۵- احداث زیرزمین با استفاده پارکینگ، بایگانی، آرشیو، خزان و صندوقهای بانکی و غیره براساس طرح مصوب ساختمان با حداکثر ارتفاع بر طبق تراکم و ضوابط عمومی ساختمان مجاز است.

۵-۱-۳-۶- ساختمانهای دولتی باید برای حفاظت و ایمنی، دوری از سر و صدا و لزوم تأمین آرامش در انجام کار اداری، حداقل با ۴ متر فاصله از گذرگاه اصلی سواره احداث گردند.

۵-۱-۳-۷- در استفاده از کاربری اداری باید سطح لازم برای پارکینگ عمومی در طراحی ساختمان تأمین گردد یا پارکینگ مجزا در مجاورت قطعه کاربری اداری در نظر گرفته شود. حداکثر ۵۰ درصد فضای آزاد قطعه می‌تواند برای سطوح سخت از جمله مسیر عبور و پارکینگ طراحی و مورد استفاده قرار گیرد. بقیه پارکینگ مورد نیاز می‌تواند در پیلوت یا زیرزمین ساختمان احداث شود.

۵-۱-۳-۸- احداث هرگونه استفاده تجاری اعم از خرده‌فروشی، عمده‌فروشی، کارگاه، نمایشگاه کالا، بانک و خوابگاه غیرمجاز است ولی احداث واحد تعاونی وابسته به کارکنان یا بوفه و کتابخانه، چاپخانه اختصاصی و سایر بخشهای اداری براساس طرح مصوب در داخل ساختمان مجاز است.

۵-۱-۳-۹- ضروری است امکان نورگیری و تهویه مستقیم در اتاقها و فضاهای پرتردد پیش‌بینی شود.

۵-۱-۳-۱۰- به‌ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنای اداری باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب تأمین شود.

۵-۲-۵- کاربری انتظامی

۵-۲-۱- استفاده‌های مجاز

• مراکز انتظامی از جمله ستاد نیروی انتظامی، کلانتری، پایگاه بسیج، مرکز راهنمایی و رانندگی

۵-۲-۲- استفاده‌های ممنوع

• هر نوع کاربری به جز موارد یادشده. پیش‌بینی پادگان یا مرکز اداری نظامی در این کاربری ممنوع است.

۵-۲-۳- ضوابط ساختمانی

۵-۲-۳-۱- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) قطعات دارای کاربری انتظامی، ۶۰ درصد کل زمین است که باید

صرفاً به فضای سبز، درختکاری، محل تردد و توقف خودرو و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی اختصاص یابد.

۵-۲-۳-۲- حداکثر ارتفاع مجاز هر طبقه ۳/۶ متر است.

تبصره ۱- محدودیت‌های ارتفاعی شامل سالن‌های اجتماعات و عملکردهای مشابه آن نمی‌شود. اگرچه تبعیت از سقف

ارتفاعی ساختمان مربوطه برای کلیه مستحدثات الزامی است.

۵-۲-۳-۳- احداث زیرزمین برای پارکینگ، تأسیسات ساختمان یا سایر استفاده‌ها مانند بایگانی، آرشیو، خزانه و

سندوق‌های بانکی با رعایت سطح اشغال، ارتفاع و تراکم طبق ضوابط ساختمانی مجاز کاربری بلامانع است.

۵-۲-۳-۴- در احداث ساختمانهای انتظامی باید فاصله حداقل ۴ متر از قطعات مجاور برای تأمین ایمنی رعایت

گردد.

۵-۲-۳-۵- ضروری است امکان نورگیری و تهویه مستقیم در اتاق‌ها و فضاهای پرتردد پیش‌بینی شود.

۵-۶- کاربری بهداشتی - درمانی

۱-۶-۵- استفاده‌های مجاز

• مراکز درمانی بیمارستان، درمانگاه، مرکز اورژانس، مرکز بهداشت، زایشگاه، مرکز تزریقات و پانسمان، مطب و کلینیک تخصصی، پایگاه اورژانس و سایر عملکردهای مرتبط به امور درمانی از قبیل مراکز مشاوره روانی و غیره. در مراکز محله‌ای احداث درمانگاه و مرکز بهداشت مجاز می‌باشد.

۲-۶-۵- استفاده‌های ممنوع

• هر کاربری بجز موارد یادشده. استقرار مراکز نگهداری بیماران روانی در قطعات این کاربری غیرمجاز است.

۳-۶-۵- ضوابط ساختمانی

۱-۳-۶-۵- رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه‌های معماری و تأسیساتی

مراکز درمانی الزامی است.

۲-۳-۶-۵- حداکثر ارتفاع مجاز هر طبقه ۳/۶ متر است.

۳-۳-۶-۵- برای حفاظت در برابر سروصدای ناشی از عبور و مرور وسایل نقلیه و سایر مسائل ایمنی، ساختمان اصلی

بیمارستانها باید حداقل ۱۰ متر از حریم شبکه‌های ارتباطی اصلی مجاور زمین فاصله داشته باشد.

۵-۷- کاربری فرهنگی - هنری

۱-۷-۵- استفاده‌های مجاز

• کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کتابخانه عمومی، سینما، تئاتر، نمایشگاه، موزه، فرهنگسرا، خانه فرهنگ و

سالن اجتماعات.

۲-۷-۵- استفاده‌های مشروط

• در قطعات کاربری فرهنگی - هنری، در صورت وجود زمینهای مازاد بر نیازمندیهای فضایی، احداث فروشگاههای

آبمیوه و اغذیه، اشیا سنتی، فروش عکس و کتاب، فروش نوار ویدئو و نوار کاست، کلوپ ویدئو، لوازم التحریر، فروش

آثار هنری و تابلو، رستوران، چایخانه و همچنین احداث پارکینگ برای مراجعین با موافقت دستگاه متولی و شهرداری،

حداکثر در ۵ درصد مساحت زیربنای طبقه همکف و با دسترسی از داخل ساختمان مجاز است.

۳-۷-۵- استفاده‌های ممنوع

• هر نوع کاربری به جز موارد یادشده.

۴-۷-۵- ضوابط ساختمانی

بعلت تنوع و گوناگونی فعالیتهای فرهنگی - هنری، برای صدور پروانه ساختمانی این اماکن، انجام هماهنگیهای لازم

با بخشهای مختلف فرهنگ و ارشاد اسلامی و مراجع مسئول بمنظور دریافت ضوابط مربوط الزامی است.

۱-۴-۷-۵- احداث زیرزمین برای پارکینگ، پناهگاه، انبار و بایگانی مجاز است و جزء سطح زیربنا محسوب نمی‌شود.

۵-۷-۴-۳- عقب نشینی در محل ورودی مراکز فرهنگی حداقل به میزان ۴ متر از مرز قطعه مالکیت الزامی است. طول عقب نشینی حداقل ۶ متر می باشد.

۵-۷-۴-۴- در استقرار ساختمانهای فرهنگی، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (به غیر از سالن نمایش، سالن اجتماعات و اتاق سمینار و غیره) باید رعایت شود.

۵-۸- کاربری مذهبی

۵-۸-۱- استفاده های مجاز

مصلی، مسجد غیر محلی، حسینیه، تکیه و سایر موارد مشابه.

۵-۸-۲- استفاده های مشروط

یک واحد مسکونی متعارف برای خادم مسجد.

احداث واحد تجاری حداکثر معادل ۷ درصد مساحت قطعه زمین برای مساجد (و نه حسینیه و موارد مشابه) با حفظ کاربری مذهبی بلامانع است.

بخشهای قابل رؤیت عملکرد تجاری نباید بر فرم ساختمان مذهبی و معنای آن خدشه وارد کند. نوع کاربری تجاری باید شامل واحدهای فروش کتاب، نوار کاست و ویدئو و سایر کاربریهای متناسب با کاربری مذهبی باشد.

در صورت وجود زمینهای مازاد بر نیازهای فضایی، احداث پارکینگ عمومی، کتابخانه و کلاسهای آموزشی در صورت درخواست مجری طرح و موافقت شهرداری، حداکثر در ۱۰ درصد سطح زیربنای طبقه همکف مجاز است.

۵-۸-۳- استفاده های ممنوع

هر نوع کاربری به جز موارد یادشده.

۵-۸-۴- ضوابط ساختمانی

۵-۸-۴-۱- وقف عام بودن قطعه مالکیت مربوطه الزامی است.

۵-۸-۴-۲- احداث زیرزمین برای استفاده سرویسهای بهداشتی، وضوخانه، انبار، پارکینگ و آشپزخانه در زیر ساختمان اصلی حداکثر معادل سطح اشغال ساختمان و با حداکثر ارتفاع ۲/۶ متر مجاز است.

۵-۸-۴-۳- حداکثر معادل هفت درصد از سطح اشغال کاربری مذهبی می تواند به کاربری تجاری خطی با عرض ۴ متر و عمق ۶ متر با دسترسی مستقیم واحدها به گذرگاههای سواره اختصاص یابد. نوع کاربری تجاری باید شامل واحدهای فروش کتاب، نوار کاست و ویدئو و سایر کاربریهای متناسب با کاربری مذهبی باشد.

۵-۸-۴-۴- احداث نیم طبقه برای استفاده بانوان با ورودی مجزا با رعایت تراکم مجاز ساختمانی بلامانع است.

۵-۹- کاربری ورزشی

۵-۹-۱- استفاده‌های مجاز

• زمین بازی کودکان، زمین ورزش، سالن ورزشی، کلوپهای ورزش، استخر شنا، ورزشگاه شهری (استادیوم)، سونا، پارک ورزشی و محل ورزشهای باستانی.

۵-۹-۲- استفاده‌های مشروط

• در قطعات کاربری ورزشی مقیاس شهری، احداث واحدهای فروش لوازم ورزشی، فروش مواد خوراکی، فروش کتاب و مجلات ورزشی، کمک‌های اولیه در صورت وجود فضای مازاد بر نیازهای ورزشی و با دسترسی درونی و غیرقابل تفکیک و فروش، منوط به موافقت شهرداری و سایر مراجع مربوطه با دسترسی از داخل بلا مانع است. اینگونه واحدها حداکثر در ۱۰ درصد از مساحت کل زمین و حداکثر در ۱۵۰ مترمربع قابل احداث‌اند.

۵-۹-۳- استفاده‌های ممنوع

• هر نوع کاربری به جز موارد یادشده.

۵-۹-۴- ضوابط ساختمانی

۵-۹-۴-۱- رعایت ضوابط و مقررات اداره کل تربیت بدنی برای احداث فضاها و ساختمانهای ورزشی در رده‌های

مختلف ورزشی (محل‌های، شهری) الزامی است.

۵-۹-۴-۲- نحوه استقرار ساختمان و سالن ورزشی در قطعه زمین آزاد بوده و باید در هماهنگی با احجام کاربریهای

پیرامون طراحی و به تأیید شهرداری برسد.

۵-۹-۴-۳- بجز زمینهای ورزشی، محوطه پارکینگ و دیگر مستحذات وابسته، بقیه زمینهای خالی این کاربری باید به

فضای سبز و درخت کاری اختصاص یابند.

۵-۹-۴-۴- احداث پارکینگ با توجه به ظرفیت ورزشگاه باید در زمین مربوطه انجام گیرد.

۵-۱۰- کاربری حمل و نقل و انبارداری- پارکینگ

۵-۱۰-۱- استفاده‌های مجاز

• پارکینگ عمومی

۵-۱۰-۲- استفاده‌های مشروط

• هیچ‌گونه استفاده مشروطی برای عملکردهای دیگر در کاربری پارکینگ عمومی مجاز نیست.

۵-۱۰-۳- استفاده‌های ممنوع

• هر نوع کاربری به جز موارد یادشده

۵-۱۰-۴- ضوابط ساختمانی

۵-۱۰-۴-۱- حداکثر ارتفاع ساخت در پارکینگهای عمومی باز در مقیاس شهری برابر ۴/۵ متر و حداکثر ۵۰ مترمربع

برای مدیریت و سرویس عمومی است. حداقل عرض گذر دسترسی به پارکینگ عمومی ۱۲ متر تعیین می‌گردد.

۵-۱۰-۴-۲- حدود پارکینگ عمومی باز باید به وسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاه‌های عمومی بطوری جدا شود که توقف وسایل نقلیه به هیچ‌وجه موجب خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود.

۵-۱۰-۴-۳- در کف پارکینگ عمومی باید جدول‌های کوتاه و برجسته‌ای پیش‌بینی شود که راننده به هنگام متوقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخها با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود.

۵-۱۱- کاربری تفریحی - توریستی

۵-۱۱-۱- استفاده‌های مجاز

• سالن برگزاری انواع مراسم و جشنها، هتل، متل، مهمانپذیر و مهمانسرا، مجموعه اقامتی، شهر بازی، مجتمع گردشگری، اردوگاههای جهانگردی، پارکهای جنگلی و عملکردهای مرتبط.

۵-۱۱-۲- استفاده‌های مشروط

• در قطعات کاربری تفریحی-توریستی، در صورت تأمین نیازمندیها و وجود زمینهای مازاد بر نیاز، احداث واحدهای فروش صنایع دستی، فروش عکس و فیلم و اشیاء لوکس و یادگاری و فروش شیرینی با تأیید شهرداری، حداکثر در ۱۰ درصد مساحت زیربنای همکف (بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان) مجاز است.

۵-۱۱-۳- استفاده‌های ممنوع

• هر نوع کاربری به جز موارد یادشده.

۵-۱۱-۴- ضوابط ساختمانی

۵-۱۱-۴-۱- حداکثر ارتفاع مجاز طبقات ساختمان بین ۳ تا ۳/۶ متر است.

۵-۱۲-۴-۲- ارتفاع سالن اجتماعات و نمایش شامل این ضابطه نبوده و تابع طرح مصوب مراجع ذیربط می‌باشد.

۵-۱۱-۴-۳- توصیه میشود ساختمان هتل و مهمانسرا در کلیه جوانب، از قطعات مجاور یا شبکه گذرگاهها از طبقه اول به بالا، ۳ متر فاصله داشته باشند.

تبصره ۱- در صورت استقرار قطعه در بر محورهای شهری واجد طرح طراحی شهری مصوب، ضوابط جانمایی، نحوه سطح اشغال و حداکثر ارتفاع و نماسازی بنا در قطعه تابع طرح مربوطه خواهد بود.

۵-۱۱-۴-۴- درب ورودی اصلی ساختمان هتل، مهمانسرا و مجموعه اقامتی باید با رعایت حداقل ۳ متر فاصله از

حریم شبکه ارتباطی به منظور دوری از سروصدای ناشی از ترافیک و سایر عوامل مزاحم شهری، طراحی گردد.

۵-۱۱-۴-۵- قطعه مورد نظر برای احداث این کاربری باید حداقل به دو شبکه رفت و آمد که عرض یکی از آنها

حداقل ۸ متر است، دسترسی داشته باشد.

۵-۱۱-۴-۶- رعایت ضوابط و مقررات و دستورالعمل‌های اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در

طراحی و احداث کاربریهای تفریحی-توریستی الزامی است.

۵-۱۱-۴-۷- نقشه‌های اجرایی ساختمانهای توریستی (گردشگری) بایستی به تأیید میراث فرهنگی برسد.

۵-۱۱-۴-۸- پیش‌بینی راهکار مناسب برای بهره‌گیری از نور و تهویه مستقیم برای اتاقهای اقامت و فضاهای اداری و پرتردد ضروری است. در صورت استفاده از حیاط داخلی، پاسیو یا فضای باز محصور، ابعاد آن نباید از ۶×۶ متر کمتر باشد، در غیر این صورت سطح آن جزء زیربنا محسوب می‌شود.

۵-۱۱-۴-۹- تأمین پارکینگ در فضای باز قطعات توریستی اقامتی غیرمجاز است مگر بصورت قطعه مجزا از فضای باز.

۵-۱۱-۴-۱۰- استفاده‌های تجاری صرفاً در قالب طرح مصوب (مراجع قانونی ذیربط برای کل قطعه) و با دسترسی سواره و پیاده صرفاً از داخل قطعه مجاز است.

۵-۱۱-۴-۱۱- قطعات این کاربری به لحاظ سایر ضوابط ساختمانی تابع ضوابط جدول شماره (۱۱) می‌باشند.
تبصره ۱- کلیه بناهایی که از سوی میراث فرهنگی واجد ارزش تاریخی و معماری اعلام گردیده و یا پس از تصویب این مجموعه ضوابط از سوی آن اعلام خواهد گردید، در صورت درخواست تخصیص به کاربری گردشگری (اقامتی یا پذیرایی) منوط به تصویب کاربری در مراجع ذیصلاح، به لحاظ ضوابط ساختمانی و شهرسازی صرفاً تابع ضوابط میراث فرهنگی خواهد بود.

۵-۱۲- کاربری تأسیسات شهری

۵-۱۲-۱- استفاده‌های مجاز

• مرکز مخابرات، منبع آب، ایستگاه‌های پمپاژ آب و فاضلاب، پست‌های انتقال و توزیع برق، تأسیسات گازرسانی، شبکه‌های رادیو و تلویزیون و تأسیسات فنی وابسته به آنها و تصفیه‌خانه آب

۵-۱۲-۲- استفاده‌های مشروط

• هیچ‌گونه استفاده مشروطی برای عملکردهای دیگر در کاربری تأسیسات شهری مجاز نیست.

۵-۱۲-۳- استفاده‌های ممنوع

• هر نوع کاربری به جز موارد یادشده.

۵-۱۲-۴- ضوابط ساختمانی

۵-۱۲-۴-۱- مقدار زمین لازم برای احداث تأسیسات شهری و همچنین مکان آنها براساس ضوابط و استانداردها و درخواست رسمی سازمان مربوطه و رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تعیین می‌شود. مشخصات ساختمانی تأسیسات شهری طبق طرح پیشنهادی سازمان مربوطه و تأیید مراجع قانونی ذیربط تعیین می‌شود.

۵-۱۲-۴-۲- ضروری است سازمانهای متولی تأسیسات شهری، فضاهای آزاد این قطعات را با توجه به مقیاس وسیع آنها و در جهت کمک به ارتقاء کیفیت محیط‌زیست به پوشش گیاهی مناسب اختصاص دهند.

۵-۱۲-۴-۳- رعایت حریم‌های مصوب تأسیسات شهری الزامی است.

۵-۱۲-۴-۴- در هنگام ساخت، نوسازی، ارتقاء و یا تغییر نوع تأسیسات توسط سازمانهای مسئول، رعایت حداکثر

محدوده حریم مجاز تأسیسات مورد نظر منطبق بر محدوده قطعه مالکیت الزامی است.

۵-۱۳- کاربری تجهیزات شهری

۵-۱۳-۱- استفاده‌های مجاز

• ایستگاه آتش‌نشانی و خدمات ایمنی، جایگاه عرضه بنزین و گاز، خدمات شهری، محل جمع‌آوری زباله (ایستگاه بازیافت زباله)، گورستان قدیمی شهر.

۵-۱۳-۲- استفاده‌های مشروط

• هیچگونه استفاده مشروطی برای استقرار در کاربری تجهیزات شهری مجاز نیست.

۵-۱۳-۳- استفاده‌های ممنوع

• هر نوع کاربری به جز موارد یادشده. احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفن زباله، تصفیه‌خانه فاضلاب و غیره در محدوده شهر ممنوع است.

• دفن اموات در گورستان قدیمی شهر پس از احداث گورستان جدید (در قالب یک برنامه زمانی کوتاه مدت) ممنوع می‌باشد و ضروری است گورستان قدیمی به یک محوطه درختکاری شده با حفظ قبور تبدیل شود.

۵-۱۳-۴- ضوابط ساختمانی

۵-۱۳-۴-۱- احداث جایگاه عرضه گاز و بنزین تنها در حاشیه محورهای ترافیکی با تصویب مراجع ذیصلاح مجاز است.

۵-۱۳-۴-۲- رعایت ضوابط و دستورالعمل‌های (CNG)، شرکت ملی نفت ایران و سایر مراجع مسئول در احداث پمپ‌بنزین و پمپ گاز ضروری است.

۵-۱۳-۴-۳- در احداث پمپ‌بنزین رعایت حریم قانونی و سبز راه‌ها و رعایت حداقل ۱۵۰ متر فاصله تا پست برق و ۱۵۰ متر تا تقاطع خیابان‌ها ضروری است.

۵-۱۳-۴-۴- در احداث پمپ گاز (CNG)، بر قطعه زمین ترجیحاً ۴۰ متر در نظر گرفته شود.

۵-۱۳-۴-۵- در احداث پمپ گاز (CNG)، عدم قرارگیری زمین در بافت فشرده مسکونی و فضای سبز (به علت نزدیکی به درختان)، دارا بودن حداقل ۵۰۰ متر فاصله تا خطوط برق و پست‌های فشار قوی و خطوط حلقه‌ای ۲۵۰ پوندی گاز الزامی است.

۶- ضوابط و مقررات ویژه محوطه‌های خدمات شهری با شناسه k۳-۱ و k۳-۲

۱-۶- محدوده خدمات شهری شناسه k۳-۱

این محدوده در طرح تفصیلی با عنوان محدوده طرح ویژه منعکس شده است.

محدوده با شناسه k۳-۱ در جنوب محور امام در مقابل گلستان شهدا واقع شده و با وسعت ۷/۲ هکتار (محدوده خالص)، قلعه باغ تاریخی گرگاب و بخشهای وسیعی از اراضی با سابقه کشاورزی در گذشته را در بر می‌گیرد. تمامی این اراضی دارای مالکیت خصوصی هستند. براساس پیشنهاد طرح تفصیلی و تصویب کمیسیون ماده ۵ تاریخ ۹۷/۲/۲ مقرر گردید:

- تمامی سطح محدوده در قالب یک طرح یکپارچه با مشارکت مالکین و مدیریت شهری گرگاب طراحی و برنامه ریزی گردیده و پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ ملاک عمل کلیه اقدامات اجرایی در این محدوده قرار گیرد.
- در تقسیم کلی زمین بین مالکان و سهم خدمات شهری، در ازای اعطای استفاده از کاربریهای انتفاعی در ۳۵ درصد از سطح محدوده از سوی مدیریت شهری گرگاب به مالکین اراضی، آنان متقابلاً ۶۵ درصد اراضی را به عنوان سهم تکلیفی در تغییر کاربری محدوده برای تأمین خدمات عمومی شهر به شهرداری واگذار نمایند.
- آثار و ابنیه تاریخی بجا مانده در محدوده شامل ورودی قلعه (حدود ۳۱۰ مترمربع) و بخشی از دیوار آن و یک حمام قدیمی (حدود ۱۷۰ مترمربع) در طراحی محدوده حفظ و در مالکیت میراث فرهنگی قرار گیرد.
- اجرای ضوابط مربوط به آثار تاریخی
- حریم آثار تاریخی و ضوابط مرتبط در طراحی و مداخلات اجرایی در محدوده رعایت گردد.
- مسیر گذر تاریخی جنوب قلعه باغ با جهت حرکت شرقی- غربی در طراحی محدوده لحاظ گردد.
- در تأمین سرانه های خدماتی مقیاس شهری گرگاب تخصیص حدود ۰/۵ هکتار به یک کاربری شاخص فرهنگی و همچنین حدود ۰/۴ هکتار برای ایجاد یک فضای گردشگری- تفریحی (هتل) در برنامه ریزی طرح کلی محدوده الزامی است.
- آزدسازی و تخصیص تمامی حیاط قلعه تاریخی به بخشی از فضای سبز مجموعه الزامی است.
- رعایت نظام تخصیص زمین به کاربریهای مختلف در محدوده طرح ویژه (شناسه k۳-۱) براساس جدول شماره (۱۳) الزامی است.
- کاربریهای مستقر در محدوده طرح ویژه (شناسه k۳-۱) به لحاظ سایر ضوابط و مقررات ساختمانی تابع ضوابط مندرج در جدول شماره (۱۳) می باشند.

جدول شماره ۱۳: سهم کلی کاربریهای پیشنهادی در برنامه‌ریزی محدوده خدماتی شناسه k۳-۱

محدوده	کاربری - نحوه استفاده	سهم (درصد)
طرح ویژه	کاربریهای انتفاعی تجاری، تفریحی-گردشگری و...	۳۵-۴۰
	کاربریهای خدمات عمومی غیرانتفاعی در اختیار شهرداری	۱۵-۱۳
	شبکه معابر، فضای سبز و پارکینگ عمومی	۵۰-۴۷
جمع	مجموع کاربریها و شبکه معابر محدوده	۱۰۰

۶-۲- محدوده خدمات شهری شناسه k۳-۲

این محدوده در جنوب محور امام در بدو ورودی گرگاب و در شرق خیابان امیرکبیر (مجموعه کارگاهی) قرار گرفته است. در این مجموعه چنانکه در طرح تفصیلی گرگاب نیز منعکس است کاربریهای متعدد اداری (محل آتی شهرداری)، گردشگری، تجهیزات شهری (ایستگاه آتش نشانی)، یک مجموعه بزرگ تجاری خدماتی و پارکینگ در کنار یکدیگر در اطراف یک پارک بزرگ شهری مجتمع گردیده‌اند.

- کلیه کاربریهای مستقر در این محدوده به لحاظ ضوابط و مقررات ساختمانی تابع ضوابط و مقررات محوطه‌های شناسه k۳ مندرج در جدول شماره (۱۲) میباشند. لیکن کاربری تجاری خدماتی این مجموعه به لحاظ موقعیت خاص و اهداف طرح تفصیلی واجد ضوابط خاصی است. این بخش تجاری بعلت موقعیت ویژه در بدو ورودی گرگاب، همجواری نزدیک با بزرگراه معلم و با امکان دسترسی مناسب و سهل از گرگاب، شاهین شهر و سایر شهرهای اطراف، در طرح تفصیلی برای استقرار واحدهای تجاری بزرگ نمایشگاهی پیشنهاد گردیده است. با این هدف، ضوابط خاص کاربری تجاری خدماتی و کل مجموعه در این محدوده به شرح زیر میباشد:

- تفکیک قطعات مالکیت در کاربریهای این مجموعه مجاز نمیشود.
 - حداقل مساحت تفکیک اعیانی واحدهای تجاری در همکف و در طبقات در صورت استقرار برابر ۳۰۰ مترمربع میباشد.

- ساخت قطعات کاربری بایستی در اطراف پارک و فضای سبز مرکزی مجموعه سازماندهی شود.
 - طرح معماری قطعات کاربری به گونه‌ای تنظیم گردد که ورودیها، ویتیرین واحدها یا مجتمع تجاری نمایشگاهی و کلیه ارتباطات پیاده قطعات مختلف کاربری از سوی فضای سبز مرکزی صورت پذیرد.

- ایجاد رواق سرتاسری در تمامی مرز همجواری کاربری خدماتی با فضای سبز توصیه میگردد.
 - طرح کلی کاربری تجاری بایستی در قالب یک طرح واحد تهیه و پس از تصویب کمیسیون ماده پنج به اجرا در آید
 - استقرار و انجام هرگونه فعالیت تجاری خدماتی در محدوده این کاربری در همجواری با خیابان امیرکبیر و انشعابات آن غیر مجاز و ممنوع است. تنها ایجاد دسترسی سواره و پیاده و صرفاً برای استفاده کارکنان و تدارکات کاربری در این بدنه‌ها مجاز میباشد.

- بعلت تعدد احتمالی مالکیت اراضی لازم است که در ابتدا با مشارکت مالکین و همکاری شهرداری طرح کلی مجموعه براساس طرح تفصیلی مصوب تهیه و پس از تصویب کمیسیون ماده پنج ملاک عمل کلیه اقدامات قرار گیرد.

۷- ضوابط و مقررات محوطه‌های سبز و باز عمده (شناسه S)

محوطه‌های سبز و باز عمده در طرح تفصیلی شهر گرگاب، پارک و فضای سبز عمومی و درختکاری را شامل گردیده و با شناسه S نشان داده شده‌اند. این محوطه‌ها برحسب موقعیت و نوع استفاده به ۲ دسته S_۱ (قطعات عمده پارک و فضای سبز)، S_۲ (درختکاری) تفکیک گردیده‌اند.

۷-۱- قطعات عمده پارک و فضای سبز با شناسه S_۱

۷-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- استفاده به منظور فضای سبز عمومی با مقیاس فرامحله‌ای و شهری
- استفاده به منظور درختکاری، گلکاری، پوشش گیاهی تزئینی و محوطه‌سازی برای ایجاد فضای باز گذران اوقات فراغت عمومی

- استفاده به منظور فضای بازی کودکان، نوجوانان، جوانان و بزرگسالان در فضای آزاد
- گلکاری، درختکاری، ایجاد آبنا و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی
- استفاده به منظور ایجاد سایر فضاهای گذران اوقات فراغت عمومی در فضای باز مانند زمینهای ورزشی کوچک و روباز مانند زمین فوتبال گل کوچک، زمین والیبال، زمین بسکتبال، زمین تنیس، اسکیت، بازی کودکان و نوجوانان و خدمات جنبی مربوط به اینگونه استفاده‌ها از جمله سرویسهای بهداشتی، فضاهای مدیریتی و انتظامی پارک و فضای سبز و تأسیسات آبیاری آن

تبصره ۱- تا زمان تحقق کاربری پیشنهادی، استمرار استفاده‌های مجاز موجود و استفاده کشاورزی بلامانع است.

- احداث کاربریهای فرهنگی عمومی (با حفظ مالکیت و در اختیار شهرداری)، مکمل پارک و متناسب با مقیاس عملکردی پارک و همچنین ایجاد پارکینگ عمومی مورد نیاز پارک و فضای سبز منوط به اینکه سطح اشغال آن حداکثر ۵ درصد مساحت کل پارک باشد در حداکثر ۱ طبقه و در مکان مناسب با تصویب کمیسیون ماده پنج بلامانع است. خدمات فرهنگی شامل کتابخانه، نمایشگاه کوچک آثار هنری و صنایع دستی و آمفی تئاتر رو باز می‌باشد.

۷-۱-۲- استفاده‌های ممنوع

- به جز استفاده‌های مجاز سایر استفاده‌ها ممنوع می‌باشد.

۷-۱-۳- ضوابط ساختمانی

- احداث بناهای مورد نیاز محوطه‌های باز و گذران اوقات فراغت عمومی از جمله سرویسهای بهداشتی، فضاهای مدیریتی، کنترل و نگهداری محوطه با سطح محدود و حداکثر در یک طبقه و با ارتفاع حداکثر ۴/۵ متر مجاز است.

۲-۷- کاربری درختکاری با شناسه S۲

سطوح پیشنهادی با کاربری درختکاری، در مکانهای خاصی قرار گرفته و انتخاب این کاربری با توجه به شرایط و موقعیت محلی صورت گرفته است. سطوح این کاربری، اراضی واقع در ورودی شهر، بخشی از حریم راه در محدوده شهر و یک نوار به عرض ۱۰ متر در حاشیه کمربندی موجود شمال شهر بین خط محدوده و بخش توسعه است.

۱-۲-۷- استفاده‌های مجاز

- درختکاری با استفاده از گونه‌های مناسب.
- درختکاری در بخش حریم راه بایستی با نظر اداره حمل و نقل جاده‌ای صورت گیرد.
- تا زمان تملک، آزادسازی و اجرای درختکاری، استمرار استفاده یا استفاده‌های کشاورزی و باغ از اراضی دارای شناسه S۲ بلامانع است.

۲-۲-۷- ضوابط تفکیک

- تفکیک قطعات مالکیت در این محوطه‌ها مجاز نمی‌باشد.

۳-۲-۷- ضوابط ساختمانی

۱-۳-۲-۷- ایجاد هرگونه حصار و بنا در این محوطه‌ها ممنوع است مگر برای ایجاد تأسیسات آبرسانی و برق‌رسانی محدوده توسط شهرداری یا دستگاه‌های مربوطه.

۲-۳-۲-۷- ضروری است که شهرداری به تدریج نسبت به تملک، آزادسازی، یکپارچه سازی و گسترش پوشش گیاهی پایدار در این عرصه‌ها با استفاده از گونه‌های درختی متناسب با بوم منطقه اقدام نماید.

۸- ضوابط و مقررات محوطه های صنعتی - کارگاهی (شناسه SK)

در طرح جامع گرگاب این محوطه‌ها براساس شرایط موجود در سال ۱۳۸۸ در محل خود تثبیت گردیده و بخشهای دیگری نیز بعنوان توسعه آن پیش بینی شده است. محدوده محوطه‌های عمده این کاربری در بخش ورودی و غرب شهر در طرح تفصیلی منعکس گردیده است. محوطه‌های صنعتی کارگاهی در طرح تفصیلی گرگاب شامل دو محدوده با شناسه‌های SK_۱ و SK_۲ میگردد لیکن بخشی از فعالیتهای کارگاهی محدود در قطعات خرد میتوانند در مراکز خدماتی محله‌ای و در مجاورت کاربریهای تجاری خدماتی و در درون محوطه‌های با شناسه M مستقر گردند.

۸-۱- محوطه‌های با شناسه SK_۱

این محوطه تمامی عرصه مجموعه‌های صنعتی کارگاهی گرگاب مستقر در غرب شهر غیر از واحدهای صنعتی تولید بتن مستقر در شمال محور امام را (واحدهای در مرحله انتقال) در بر میگیرد.

۸-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- تداوم استقرار صنایع موجودی که براساس مصوبه شماره ۷۷۶۴۶/ت/۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران، تحت عنوان صنایع گروه "الف" احداث آنها در محدوده شهرها مجاز شمرده شده است و براساس مجوزهای لازم از سوی مراجع مربوط بنا گردیده و فعالیت میکنند.

- استقرار واحدهای جدید کارگاهی صنعتی گروه "الف" براساس مجوزهای صادر شده از سوی مراجع ذیصلاح

- توسعه کالبدی صنایع موجود و گسترش فضاها و تجهیزات آنها مجاز نمی‌باشد.

- هرگونه تغییر خط تولید و محصول و یا تعمیر و بازسازی واحدها یا افزایش ظرفیت تولید منوط به کسب اجازه از مراجع مربوط میباشد.

- هرگونه تغییر تکنولوژی و خط تولید در واحدهای موجود منوط به کاهش میزان تولید آلودگی ناشی از فعالیت واحدهای مجاز بایستی مورد تشویق قرار گیرد.

- واحدهای تجاری مستقر در این محوطه که با مجوزهای لازم از مراجع مربوط و براساس طرح مصوب آماده سازی آن احداث شده‌اند به قوت خود باقی خواهند بود. استقرار واحدهای تجاری مرتبط جدید نیز براساس طرح مصوب محوطه بلامانع است.

- استقرار واحدهای جدید کارگاهی تعمیرگاهی خودرو و خدمات کارگاهی مرتبط در حاشیه محورهای شهری امام و مطهری مجاز نمی‌باشد. واحدهای تعمیرگاهی موجود نیز بایستی با همکاری مدیریت شهری به تدریج به قطعات در عمق منتقل گردیده و در قالب مجتمع‌های کارگاهی حیاط مرکزی (نمونه تعمیرگاههای مجاز) سازماندهی شوند.

- توصیه می‌شود شهرداری گرگاب با همکاری شورای شهر با تشویق مالکین واحدهای کارگاهی بدنه شمالی خیابان امام (حدفاصل ورودی شهر تا تقاطع خیابان غرب جانبازان) از طریق اعطای کاربری تجاری به واحدهای کارگاهی موجود مشروط به انتقال فعالیتهای کارگاهی به عمق قطعات، در ساماندهی فعالیتهای محور شهری امام بکوشد.

در صورت انتقال فعالیت‌های کارگاهی بر خیابان به عمق قطعات (بر دوم خیابان)، اعطای کاربری تجاری به فضای مذکور در بر خیابان مجاز و توصیه می‌گردد.

۸-۱-۲- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت قطعات برای استقرار واحدهای کارگاهی خرد مجاز در مراکز خدماتی ۳۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل مساحت تفکیک واحدهای کارگاهی در محوطه صنعتی-کارگاهی برابر ۴۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل مساحت مورد نیاز مجموعه کارگاهی برای تعمیرگاه مجاز خودرو برابر ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل مساحت تفکیک مورد نیاز برای مجتمع‌های کارگاهی برابر ۱۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حد نصاب تفکیک واحدهای خرد کارگاهی غیر مستقل در مجتمع‌های کارگاهی برابر ۱۰۰ مترمربع است.

۸-۱-۳- ضوابط ساختمانی

- قطعات واقع در محوطه‌های صنعتی کارگاهی به لحاظ ضوابط ساخت و ساز تابع جدول شماره (۱۴) می‌باشند.
- حداقل ۲۰ درصد از مساحت واحدهای کارگاهی بزرگ و مجتمع‌ها بایستی به منظور ایجاد فضای سبز و درختکاری در نظر گرفته شود.

- حداقل ارتفاع مفید در طبقات برابر ۳/۶ متر

- حداقل ارتفاع مفید در طبقه همکف کارگاه‌ها برابر ۴/۸ متر

- سطح فضای باز یکپارچه قطعات کاربری نبایستی از ۲۰ درصد مساحت قطعه زمین کمتر باشد.

- در احداث و فعالیت تمامی واحدهای تولیدی و تعمیراتی، رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و همچنین ضوابط بهداشت محیط الزامی است.

- تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاها کارگاهی تولیدی ضروری است.

- در محوطه‌های صنعتی کارگاهی استقرار فضاها زیر در زیرزمین بلامانع است:

• انبار

- موتورخانه و سایر تأسیسات و تجهیزات مربوط با امکان تهویه
- کارگاه تعمیرات و ساخت تأسیسات و تجهیزات با امکان تهویه
- سرویس‌های بهداشتی، دوش و رختکن

۸-۲- محوطه‌های با شناسه ۱-SK1

این محوطه مربوط به قطعات کارگاهی خرد با مساحت‌های زیر حد نصاب است که در گذشته تفکیک و به افراد واگذار گردیده است. براساس نظر کمیته کار و تصویب کمیسیون ماده پنج بعلت تفکیک‌های غیر مجاز انجام شده در گذشته، وضعیت موجود بدون امکان تفکیک مجدد قطعات در این محوطه تثبیت می‌گردد.

۸-۲-۱- استفاده‌های مجاز

- تمامی استفاده‌های مجاز در شناسه SK1

۸-۲-۲- ضوابط تفکیک

- تفکیک قطعات در این محوطه بطور کلی غیر مجاز است.

۸-۲-۳- ضوابط ساختمانی

- حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ و حداکثر زیربنا برابر ۱۰۰ درصد میباشد

- حداقل ارتفاع مفید کارگاه‌ها برابر ۴/۸ متر

- واحدهای کارگاهی واقع در ابتدای مجموعه کارگاهی در صورت ایجاد حقوق مکتسبه براساس پروانه‌های صادره

قبلی به مساحت ۷۰ مترمربع و سطح اشغال ۱۰۰٪/ کماکان به قوت خود باقی هستند.

جدول شماره ۱۴: ضوابط و مقررات ساختمانی در محوطه‌های صنعتی کارگاهی (شناسه SK_۱)

توضیحات	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح زیربنا (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حد نصاب تفکیک	کاربری
در همجواری واحدهای تجاری خدماتی و مشروط به استقرار در بر معابر با عرض ۱۴ متر و بیشتر	۱	۱۰۰	۱۰۰	غیر مجاز - حداقل مساحت ۳۰	واحدهای خرد کارگاهی مجاز در مراکز خدماتی
احداث نیم طبقه بخش اداری معادل ۲۰ درصد سطح اشغال بلامانع	۱	۹۰	۷۵	۱۰۰	واحدهای خرد درون مجتمع کارگاهی
	۱	۶۰	۵۰	۱۵۰۰	مجتمع کارگاهی
	۱	۶۰	۵۰	۴۰۰	واحدهای کارگاهی بزرگ (براساس طرح مصوب مجموعه کارگاهی)
	۱	۱۰۰	۱۰۰	غیر مجاز	واحدهای کارگاهی در محوطه‌های با شناسه SK _{۱-۱}

۸-۳- محدوده کارگاهی صنعتی خدماتی (انتقال کارگاه های بتن آماده) با شناسه SK_۲

واحدهای کارگاهی صنعتی بتن آماده برغم استقرار براساس مجوز از مراجع قانونی وقت، بعلت ایجاد آلودگی هوا در طول فعالیت در مرحله بهره برداری در نهایت با تصویب کارگروه تخصصی امور زیربنایی و مسکن استان موظف به جابجایی به محوطه ای در حریم شهر با وسعت بیشتر و تغییر کاربری به کارگاهی صنعتی گردیده اند. محدوده این کارگاه ها در مجموعه کارگاهی در قالب پنج قطعه و به مساحت تقریبی ۲/۴۰ هکتار در طرح تفصیلی مشخص گردیده است. با جابجایی این کارگاه ها با توجه به نیازهای خدماتی در مجموعه کارگاهی، لزوم تعدیل شرایط محیطی و زمینه سازی امکان استقرار واحدهای کارگاهی خرد غیرمزاحم شهری (براساس ضوابط محیط زیست) این محدوده واجد ضوابط خاص می گردد.

۸-۲-۱- استفاده های مجاز

- استفاده کارگاهی غیرآلاینده شهری (گروه الف)

- پارکینگ عمومی

- فضای سبز عمومی

- تجاری- خدماتی خرد

- تأسیسات و تجهیزات شهری

۸-۲-۲- ضوابط ساختمانی

- هرگونه تفکیک سطوح این محدوده غیرمجاز است مگر در قالب طراحی واحد و به تصویب کمیسیون ماده پنج

- تخصیص کاربری در این محدوده و سهم کاربریهای مختلف مجاز در آن تابع جدول شماره (۱۵) می باشد.

جدول شماره ۱۵: تخصیص کاربری ها در محدوده SK۲

سهم (درصد)	سطح (هکتار)	کاربری
۵۰	۱/۲۲	کارگاهی
۲۵	۰/۶۱	فضای سبز
۱/۵	۰/۰۴	تجاری-خدماتی
۲۳/۵	۰/۵۷	پارکینگ، تأسیسات و تجهیزات شهری و معبر
۱۰۰	۲/۴۴	جمع

- حداکثر ارتفاع و تعداد طبقات در کلیه کاربریها در این محدوده بایستی هماهنگ با مجموعه کارگاهی و برابر یک طبقه می باشد.

- حداکثر سطح اشغال، سطح زیربنای مجاز و حدنصاب تفکیک در کاربری کارگاهی این محدوده تابع ضوابط مجتمع کارگاهی در جدول شماره (۱۴) می باشد.

- اعطای کاربری کارگاهی و صدور مجوز ساخت و بهره برداری از سوی شهرداری گرگاب به بخش مربوط از محدوده براساس جدول شماره ۱۵ و طرح مصوب کمیسیون ماده پنج مشروط به واگذاری کلیه سطوح غیرکارگاهی این محدوده از سوی مالکان به شهرداری و با هدف تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز مجموعه کارگاهی است.

- طراحی و برنامه ریزی اراضی محدوده بایستی براساس جدول شماره (۱۵) در قالب طراحی واحد با همکاری شهرداری و مالکان تنظیم گردیده و پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ ملاک عمل قرار گیرد.

۹- ضوابط و مقررات محوطه‌ها و بناهای تاریخی (شناسه T)

این بخش از ضوابط و مقررات مربوط به ابنیه و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری شناسایی شده در طرح تفصیلی و نیز ابنیه و محوطه‌هایی است که در آینده توسط اداره کل میراث فرهنگی شناسایی و معرفی خواهند شد. هسته قدیمی بافت و بناهای واجد ارزش تاریخی گرگاب اگر چه از لحاظ معماری، ممتاز تلقی نمی‌شوند، ولی واجد ویژگی‌های معماری روستایی و تاریخی گرگاب هستند. این بناهای خشتی تنها نمادهای سبک معماری بومی و قدیمی گرگاب می‌باشند و اگر چه در مقایسه با میراث فرهنگی سایر شهرهای کهن کشور ممکن است فاقد ارزش بالا به نظر برسند ولی بایستی اذعان داشت که بضاعت اقتصادی شهر در این زمینه تلقی و در هر صورت معرف هویت کالبدی و فرهنگی گرگاب بوده و بایستی حفظ شوند.

توصیه می‌شود که شهرداری گرگاب، پیگیری‌های لازم برای شناسایی کامل محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی شهر، تعیین حریم حفاظتی تمامی ابنیه و تدوین سایر ضوابط و مقررات لازم در این زمینه توسط اداره کل میراث فرهنگی را در اسرع وقت در دستور کار خود قرار دهد. تا بخشهای به جامانده از این عناصر، حفظ، مرمت و احیاء شوند. واضح است که این فعالیت علاوه بر ارزشهای فرهنگی و هویت بخشی، موجب ایجاد اشتغال و درآمد برای شهر و شهروندان نیز می‌گردد.

پهنه تاریخی شامل محوطه‌هایی از هسته مرکزی قدیمی شهر است که بناهای تاریخی و حریم آنها در قدیمی‌ترین بخش شهر را دربر می‌گیرد. این محدوده به همراه عرصه و حریم بناهای واجد ارزش تاریخی، عناصر منفرد تاریخی، در طرح تفصیلی با شناسه T مشخص شده است. ضوابط عام در این مجموعه، محوطه، بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و حریم آنها که در شهر قرار گرفته یا در آینده توسط میراث فرهنگی احتمالاً شناسایی خواهد شد، در داخل محدوده و حریم شهر را، مشمول می‌گردد.

۹-۱- استفاده‌های مجاز

۹-۱-۱- بمنظور تشویق مالکین خانه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری مستقر در محدوده به مرمت و احیای این بناها، در صورت درخواست مالک یا مالکین ابنیه واجد ارزش تاریخی و معماری، تغییر کاربری این ابنیه به کاربریهای غیرانتفاعی زیر که با کالبد تاریخی هماهنگ بوده و رونق این بناها را در پی خواهد داشت، مطابق با این مجموعه ضوابط و مقررات و با تأیید اداره کل میراث فرهنگی و موافقت شهرداری مجاز می‌باشد:

- تولید و عرضه صنایع دستی (تولید با رعایت ضوابط و مقررات بهداشت محیط)
- نمایشگاه‌های فرهنگی - هنری
- انجمن فرهنگی
- باشگاه تفریحی
- خدمات تفریحی
- خدمات پذیرایی (رستوران و چایخانه سنتی)

• خدمات اقامتی (پانسیون و مهمانپذیر)

• دفتر کار

• کلاس‌های خصوصی آموزش هنر و صنایع دستی، زبان و...

• مهمانسرای دستگاه‌های دولتی

• کتابخانه و قرائتخانه

• موزه

• محل عرضه محصولات فرهنگی

• استفاده به‌منظور سکونت از بناهای مسکونی

۹-۱-۲- به منظور ایجاد و افزایش سرزندگی در گذرهای تاریخی براساس تشخیص میراث فرهنگی با طرح‌های احیاء بافت تاریخی، تخصیص قسمتی از عرصه بیرونی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری مجاور گذر با دسترسی مجزا جهت ایجاد کاربری تجاری، مشروط به حفاظت از کالبد بنای واجد ارزش تاریخی و معماری، مطابق با ضوابط طرح جامع و با نظر اداره کل میراث‌فرهنگی بلامانع است.

تبصره ۱- در موارد لزوم، مطابق با قوانین جاری کشور، می‌بایست مجوزهای لازم از مراجع ذیربط اخذ شود (به عنوان مثال اخذ مجوز برای موزه شخصی از اداره کل میراث‌فرهنگی)

۹-۲- ضوابط ساختمانی

۹-۲-۱- کلیه بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و فضاهای آزاد مربوطه (عرصه) بایستی حفظ گردند.

۹-۲-۲- ضوابط عرصه آثار:

- هر گونه ساخت و ساز، عملیات اجرایی، دخل و تصرف، تفکیک عرصه، تغییر در نما یا کالبد عرصه و اعیان و هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و یا آسیب به عرصه و اعیان اثر گردد ممنوع است.
- حفر چاه و احداث زیرزمین در عرصه ممنوع است.

تبصره: اگر اثر تاریخی دارای چاه یا زیرزمین باشد در حد وضع موجود و اصالت اولیه قابل حفظ و احیاء است.

- ملحقیات و دخل و تصرفهایی که در عرصه، نما یا کالبد اثر بوجود آمده و با معماری و اصالت تاریخی - فرهنگی اثر هماهنگی ندارند میبایست با استناد به مدارک یا سنن تاریخی محل و براساس طرح مصوب میراث فرهنگی بازپیرایی شود.
- ایجاد یا توسعه هرگونه تأسیسات رفاهی و خدماتی مانند لوله‌کشی، برق رسانی، آب و فاضلاب، گاز رسانی و نظایر آن در عرصه، بدون استعلام و کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی ممنوع است.

- ایجاد یا نصب هرگونه سازه، دکل، مانع و نظایر آن که باعث مخدوش شدن ارتباط بصری اثر با محیط پیرامون گردد در محدوده حریم ممنوع است.

۹-۲-۳- ضوابط حریم:

- حداکثر ارتفاع مجاز ساخت و ساز در این محدوده با احتساب جانپناه ۴/۵ متر تعیین میشود و ساخت و ساز بیش از ارتفاع ۴/۵ متر از کف معبر مجاور ممنوع است.
- انجام هرگونه گودبرداری، احداث کانال، ایجاد فضای سبز نیازمند آبیاری، حفر چاه آب و فاضلاب و نظایر آن تا فاصله ۳ متری عرصه اثر ممنوع است.
- هرگونه تعریض در گذرهای تاریخی ممنوع است.
- انجام یا صدور مجوز هرگونه عملیات اجرایی، ساخت و ساز، تخریب و نوسازی، گواهی پایان کار ساختمان و نظایر آن در محدوده حریم تاریخی بدون استعلام و کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی ممنوع است.
- طرح معماری و مصالح برای نمای ساختمانهای پیرامون اثر می‌بایست متناسب با آن و بافت تاریخی - فرهنگی باشد و قبل از اجرا باید به تأیید سازمان میراث فرهنگی برسد.
- تبصره: استفاده از شیشه رفلکس، نمای کامپوزیت، کاشی و رنگهای تند و همچنین استفاده از پرده‌های شیشه و فلز و مصالح غیر همگون با اثر و بافت پیرامون در نوسازی ساختمانها ممنوع است.
- ۹-۲-۴- هیچ بنای واجد ارزش تاریخی و معماری با کاربری عمومی را به صرف تخریب شدن نمی‌توان به کاربری مسکونی و یا کاربری غیر عمومی تغییر داد.
- ۹-۲-۵- در صورت تخریب بنای مسکونی واجد ارزش تاریخی در صورت تأیید اداره کل میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری و با تصویب مراجع تصمیم‌گیری ذیربط تغییر کاربری عرصه (در اینگونه موارد) به کاربری عمومی بدون ایجاد بنا و در خدمت مردم مجاز می‌باشد.
- در صورت تخصیص عرصه به کاربری خدمات عمومی نیازمند احداث بنا، لازم است با جمع‌آوری اسناد، مدارک و شواهد و براساس طرح مورد تأیید اداره کل میراث فرهنگی، بنای تاریخی تخریب شده بازسازی گردد. در غیر این صورت مالک موظف می‌باشد که بنا را براساس طرح معماری مورد تأیید اداره کل میراث فرهنگی و منطبق بر معماری تاریخی مربوطه و با کاربری قبلی عیناً بازسازی نماید.
- ۹-۲-۶- در بناهای تاریخی فضاهایی از جمله باربند، بارانداز، بیرونی، حیاط، مطبخ، طویله، پستو و غیره، بخش‌هایی از کلیت بنای تاریخی و اجزای بلافاصله آن به‌شمار می‌روند. بنابراین تفکیک، افراز، تغییر کاربری و نیز هرگونه دخل و تصرف در این بخش‌ها غیر مجاز می‌باشد. مرمت و بازسازی این بخش‌ها و همچنین بازسازی هماهنگ با اصل بنای واجد ارزش تاریخی و معماری در جهت تکمیل و احیای مناسب بعضی از عملکردهای اصلی مربوطه، صرفاً با نظر اداره کل میراث فرهنگی مجاز می‌باشد.
- ۹-۲-۷- در صورت تخریب بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری به هر دلیل، تفکیک عرصه آنها ممنوع می‌باشد.
- ۹-۲-۸- علاوه بر بناهای عمومی، خانه‌های با ارزش تاریخی و معماری و همچنین خانه‌های رجال و شخصیت‌های تاریخی و فرهنگی باید شناسایی و حفظ شوند و در صورت استقرار در بر گذر نبایستی در تعریض گذر قرار گیرند.

۹-۲-۹- هرگونه دخل و تصرف، تعمیرات اساسی و غیراساسی و تغییرات اساسی و غیراساسی در بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری بایستی با موافقت اداره کل میراث فرهنگی و براساس ضوابط و مقررات آن سازمان صورت پذیرد.

۹-۲-۱۰- بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری که در بدنه خیابانها و گذرهای اصلی محلات واقع گردیده‌اند، می‌بایست با تشخیص و نظر اداره کل میراث فرهنگی مورد تعمیر و مرمت قرار گرفته با نورپردازی مناسب، محوطه‌سازی حریم بلافصل و سبزی‌نگی مناسب، برحسب ارتفاع و منظر به طریق مطلوب در چشم‌انداز شهر و محلات معرفی گردیده و منزلت خود را بازیابند.

۹-۲-۱۱- کلیه مراحل طراحی، اجراء و نظارت در فعالیت‌های مرمت، بهسازی، احیاء و تبدیل بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری می‌بایست صرفاً توسط افراد واجد صلاحیت مورد تأیید اداره کل میراث فرهنگی و دیگر مراجع قانونی ذیصلاح صورت گرفته و طرحهای مزبور پس از تأیید آن اداره کل با مجوز شهرداری ملاک عمل قرار گیرند.

۹-۲-۱۲- درختان کهنسال و تنومند درون ابنیه واجد ارزش تاریخی و معماری و خصوصاً درختانی که در فضای باز بناهای عمومی مستقر هستند بخشی از ارزش اینگونه بناها بوده و غیر قابل تفکیک از اصل عرصه می‌باشند. لذا لازم است اداره کل میراث فرهنگی و شهرداری ضمن شناسایی و ثبت خصوصیات این گونه عناصر در اسناد مربوطه، نسبت به حفظ و نگهداری آن به مالک یا مالکین راهنمایی‌های لازم را ارائه نمایند. بدیهی است رعایت کلیه شرایط حفاظت از اینگونه درختان برعهده مالک می‌باشد.

۹-۲-۱۳- در کلیه بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری، عناصر و اجزایی از جمله درها و پنجره‌ها و همچنین لوازم و اشیایی چون شومینه (بخاری)، کتیبه، گچ‌بری و سایر تزئینات، بخش‌هایی جدا ناپذیر از اصل بنا می‌باشند. اداره کل میراث فرهنگی بایستی نسبت به شناسایی و ثبت این عناصر اقدام نماید. بدیهی است در کلیه شرایط، حفاظت و نگهداری از این عناصر به عهده مالک یا مالکین خواهد بود.

۹-۲-۱۴- در کلیه بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری، تغییر در و پنجره‌ها و نیز هرگونه فعالیت بهسازی، تغییر سیستم تأسیسات و دیگر فعالیت‌های مرمتی صرفاً در قالب طرح‌های مرمتی و بهسازی تهیه شده توسط افراد ذیصلاح و پس از تأیید اداره کل میراث فرهنگی و با نظارت افراد مورد تأیید آن اداره کل امکان‌پذیر می‌باشد.

۹-۲-۱۵- در مواردی که با بکارگیری روش‌های غیر اصولی و غیرمجاز از جمله تراشیدن جزرها و دیوارها، اجرای الحاقات، پوشش فضای آزاد بنای تاریخی و غیره به گسترش فضا اقدام گردیده و یا از طریق نصب قرنیز و تغییر کف‌فرش با مصالح نامناسب و نامرغوب، فرسودگی تشدید و نمای بنای تاریخی تزیین گردیده، باید نسبت به مرمت اصولی بنا و بازگشت به حالت اولیه آن زیر نظر یا توسط اداره کل میراث فرهنگی اقدام شود.

۹-۲-۱۶- برای ایجاد در سواره‌رو نمی‌توان در ورودی بنای تاریخی را تخریب و یا تعریض نمود. امکان ایجاد در سواره‌رو در طرح مربوطه بایستی توسط میراث فرهنگی بررسی و در صورت تأیید با مجوز شهرداری اجرا گردد.

۹-۲-۱۷- عرض موجود گذرهایی که در یکی از طرفین آن بناها، بدنه‌ها و یا سقف‌های واجد ارزش تاریخی و معماری وجود دارد، باید حفظ شود و در صورت نیاز به تعریض، عقب‌نشینی باید از سمتی صورت گیرد که به بناها و بدنه‌های مزبور آسیبی وارد نشود.

۹-۲-۱۸- قسمتهایی از یک گذر که در دو طرف آن و در مقابل یکدیگر، بنا و بدنه‌های تاریخی وجود دارد یا دارای سقف است نباید تعریض شود.

۹-۲-۱۹- ایجاد پخ در گذرها در صورتی که باعث تخریب ساختمان واجد ارزش تاریخی و معماری گردد مجاز نمی‌باشد.

۹-۲-۲۰- هرگونه اقدامی که به عرصه آثار تاریخی لطمه وارد سازد از قبیل احداث کانال، نصب دستگاه‌های لرزاننده، دودزا و پرسر و صدا، استفاده از ماشین‌آلات سنگین، انباشت مواد زائد در جوار عرصه و هدایت آبهای سطحی به سمت محوطه‌ها و ابنیه واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع می‌باشد.

۹-۲-۲۱- اتصال علمک گاز و کابل‌های برق و تلفن بر روی بدنه بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و همچنین عبور آنها از فراز آسمان بناهای مذکور مجاز نمی‌باشد و باید تدابیر لازم برای حذف آنها از سیمای این گونه بناها اتخاذ گردد.

۹-۲-۲۲- کاشت درخت، ایجاد باغچه، پاسیو، سرویس حمام و ایجاد ناودان توکار در مجاورت بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری مجاز نمی‌باشد.

۹-۲-۲۳- به منظور تشویق به خرید بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری، مرمت و احتمالاً تغییر عملکرد آنها، لازم است معرفی مطلوب آنها توسط میراث‌فرهنگی در دستور کار آن اداره کل قرار گیرد

۹-۲-۲۴- صدور مجوز ساختمانی، پایان سفت‌کاری و پایان ساخت قطعات مالکیت بلافصل بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و پهنه‌های تاریخی منوط به اجرای ضوابط و مقررات ارائه شده در این دفترچه و نیز دستورالعمل‌هایی است که از سوی میراث‌فرهنگی ارائه خواهد گردید.

۹-۲-۲۵- مصالح ساختمانی مورد استفاده در نمای بناهای بلافصل بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و در پهنه‌های تاریخی بایستی هماهنگ با بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری موجود بوده و از نوع دیوارهای با مصالح محلی، خشت و نمای کاهگل یا آجر با بندکشی سفید یا ترکیبی از کاهگل و آجر انتخاب و اجرا گردد.

۹-۲-۲۶- استفاده از سیمان‌بری، سیمان و سنگ‌های براق و رنگی بجز رنگ‌های سفید و کرم و سطوح کامپوزیت در نمای دیوار و ساختمانهای بلافصل بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و پهنه‌های تاریخی ممنوع است.

۹-۲-۲۷- شیشه بازشوهای بناهای بلافصل بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و پهنه‌های تاریخی می‌بایست از نوع ساده و شفاف بوده و از به کارگیری شیشه‌های انعکاس‌دار (رفلکس) احتراز گردد.

۸۹-۲-۲۸- در بناهای بلافصل بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و در پهنه‌های تاریخی، سرپله بایستی بصورت شیب‌دار (خرپشته) اجرا شود. در صورت قرارگیری دستگاه پله در بر بدنه بنا، بایستی سرپله با عقب‌نشینی به میزان حداقل ۲ متر از بر بنا و با حداکثر ارتفاع ۲/۵۰ متر (با احتساب سقف و دوره‌چینی) در قسمت منتهی به بام (از کف بام) طراحی و اجرا گردیده، شروع شیب پله بایستی از سمت گذر در نظر گرفته شود.

۹-۲-۲۹- احداث زیرزمین در صورت امکان در قطعات کاربری مسکونی همجوار بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و در پهنه‌های تاریخی با رعایت حداکثر ارتفاع مجاز در حداکثر ۶۰ درصد مساحت قطعه مالکیت مشروط به بهره‌مند بودن از نور و تهویه کافی و رعایت شرایط استحکام بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری بلامانع است.

تبصره ۱- در صورت احداث بنا به صورت گودال باغچه، سطح زیرزمین می‌تواند مطابق با سطح اشغال بنا در طبقه همکف تا ۸۰٪ به صورت دو یا سه طرف ساخت اجرا گردد.

۹-۲-۳۰- پیش‌آمدگی (کنسول) در نوسازی بنای قطعات مالکیت بلافصل بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و یا در پهنه‌ها و محوطه‌های تاریخی ممنوع می‌باشد.

۹-۲-۳۱- کلیه تأسیسات روی بام اعم از لوله بخاری، کولر و سایر تأسیسات بناهای واقع در قطعات بلافصل بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و پهنه‌های تاریخی بایستی براساس دستورالعمل‌ها یا طرح‌های اجرایی مصوب میراث‌فرهنگی به نحوی طراحی و اجرا شوند که از گذرهای حاشیه و مالکیت‌های مجاور بنا قابل رؤیت نباشند و علاوه بر آن در حداقل فضا تجمیع گردیده و با مصالح بنایی مناسب پوشیده گردند.

۸۹-۲-۳۲- در عملیات ساخت بنا در قطعات مالکیت بلافصل بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و پهنه‌های تاریخی، ایجاد عایق رطوبتی مناسب در کلیه جوانب بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری از عمق زیر پی بنای جدید و تا ارتفاع ۵۰ سانتیمتر بالاتر از کف یا کفهای آن الزامی است که بایستی پس از اجرا با رویه مناسب پوشانده شود.

۹-۲-۳۳- پس از لایه‌های عایق رطوبتی، سطوح بام کلیه ساختمان‌های واقع در مالکیت بلافصل بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری، بایستی آجر فرش یا کاهگل گردد.

۹-۲-۳۴- به‌منظور کف‌سازی گذرهای مجاور بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری باید از مصالح مناسب مانند آجر فرش، بلوک بتنی، سنگ کاتر و غیره استفاده گردد تا تبخیر کف از آن به راحتی انجام گیرد.

۹-۲-۳۵- حداکثر ارتفاع مجاز بناهای همجوار بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و پهنه‌های تاریخی به عمق یک قطعه مالکیت از هر سمت، معادل حداقل ارتفاع بنای واجد ارزش تاریخی و معماری مربوطه و در حد یک طبقه روی زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۴/۵ متر با احتساب دست‌انداز بام و حداکثر معادل ارتفاع بناهای تاریخی همجوار (هر کدام کمتر باشد) خواهد بود. در صورت تعیین حریم از سوی اداره کل میراث‌فرهنگی، محدودیت ارتفاعی در تمامی سطح محدوده حریم تابع ضوابط میراث فرهنگی خواهد بود.

۹-۲-۳۶- حداکثر سطح اشغال مجاز بنا در قطعات مالکیت بلافصل بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری در صورت احداث ساختمان در یک سمت ۶۰ درصد، در صورت احداث ساختمان در دو سمت، ۷۰ درصد مشروط به احداث حداقل ۵۰ درصد در بخش شمالی و در صورت احداث ساختمان در سه یا چهار سمت، ۸۰ درصد مشروط به احداث حداقل ۴۰ درصد ساختمان در بخش شمالی با رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در این دفترچه می‌باشد.

۹-۲-۳۷- حداقل ارتفاع مجاز دوره‌چینی و دست‌انداز بام در محوطه‌های تاریخی با نظر اداره کل میراث فرهنگی می‌تواند ۰/۵ متر باشد.

۹-۲-۳۸- در صورت رعایت حداکثر ارتفاع مجاز، محدودیتی از نظر ارتفاع کرسی برای بناهای بلافصل بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و در پهنه‌های تاریخی وجود ندارد.

۹-۲-۳۹- هماهنگی ترکیب و مصالح نمای بناهای واقع در پهنه‌های تاریخی و قطعات بلافصل بناهای واجد ارزش تاریخی با نمای بناهای تاریخی محدوده الزامی است.

۹-۲-۴۰- ضروری است مدیریت شهری با اهتمام ویژه نسبت به احیاء و ارزش‌گذاری منظر بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری از طریق طراحی و دقت در انتخاب پوشش گیاهی فضای سبز معبر، انتظام انشعابات بنا و خطوط انتقال نیرو، ترکیب چیدمان مبلمان شهری و جانمایی تابلوهای شهری و البته نورپردازی مناسب اقدام نماید.

۹-۲-۴۱- بناهای مسکونی واقع در این محوطه به لحاظ سایر ضوابط ساخت و ساز تابع جدول شماره (۱۵) می‌باشند.

۹-۲-۴۲- هرگونه تفکیک قطعات واقع در محوطه‌های تاریخی غیرمجاز می‌باشد مگر به تأیید میراث فرهنگی و براساس این مجموعه ضوابط.

۹-۲-۴۳- هرگونه تخریب و نوسازی بناهای تاریخی واقع در محوطه‌های تاریخی غیرمجاز می‌باشد. ولی نوسازی بناهای غیر تاریخی بلامانع است.

۹-۲-۴۴- به‌منظور تشویق و کمک به حفظ و مرمت بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری، توصیه می‌شود با تصویب شورای اسلامی شهر، هیچ‌گونه وجهی بابت صدور پروانه تعمیر، بازسازی، عوارض پارکینگ و هزینه‌های استفاده تعیین شده در بند ۹-۱-۱ از مالک بنا دریافت نگردد.

۹-۲-۴۵- کلیه کاربریهای غیرمسکونی واقع در محوطه‌های تاریخی از لحاظ ضوابط ساختمانی مشمول ضوابط و مقررات زیر می‌باشند:

- حفظ سطح اشغال موجود

- حداکثر تعداد طبقات مجاز ۱ طبقه

- حداکثر ارتفاع بنا با احتساب دست‌انداز بام ۴/۵ متر

- از لحاظ سایر ضوابط و مقررات، این کاربریها تابع ضوابط و مقررات محوطه‌های تاریخی می‌باشند.

جدول شماره ۱۶: ضوابط و مقررات محوطه‌ها و بناهای تاریخی (شناسه T)

توضیحات	حداکثر ارتفاع (مجاز (متر)	تعداد طبقات مجاز	حداکثر تعداد واحد مسکونی هر قطعه	حداکثر سطح زیر بنا □ (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حد نصاب تفکیک (مترمربع)	تراکم ساختمانی	پهنه/ بنا
مرمت و بهسازی بناهای تاریخی تأکید می‌گردد.	تثبیت شرایط تاریخی بنا	تثبیت شرایط تاریخی بنا	تثبیت شرایط تاریخی بنا	تثبیت وضع موجود بنا و عرصه	تثبیت وضع موجود بنا و عرصه	مجاز نمی‌باشد	بسیار کم	بناهای واجد ارزش تاریخی
با مصالح و معماری هماهنگ با بنای تاریخی	۴/۵	۱	۱	۶۰-۷۰-۸۰	۶۰-۷۰-۸۰	مجاز نمی‌باشد	بسیار کم	بناهای داخل حریم حفاظتی و بلافصل بناهای واجد ارزش ^(۱)

* در صورت نوسازی بناهای مسکونی غیر تاریخی واقع در محدوده حریم ابنیه، در صورت یک طرف ساخت ۶۰ درصد، دو طرف ساخت ۷۰ درصد و در صورت سه و چهار طرف ساخت ۸۰ درصد می‌باشد.

(۱) - حریم حفاظتی بناهای تاریخی منفرد فاقد محدوده حریم در محدوده‌ای با فاصله حداقل ۱ قطعه مالکیت بعد از گذر مجاور یا یک قطعه مالکیت مجاور (در موارد فاقد گذر مجاور بنای تاریخی) از بنای تاریخی می‌باشد. در صورتی که حریم بیشتری از سوی میراث فرهنگی تعیین گردد، آن حریم ملاک عمل خواهد بود.

۱۰- پیوست

مقدمه

هرگونه تغییری در برنامه‌ریزیها و پیشنهادات طرحهای تفصیلی، نوسازی و بهسازی بافت فرسوده و غیره و یا تصمیمات موردی مراجع قانونی ذیربط بایستی با توجه به اساس طرح جامع گرگاب، اصول و نقشه اساس (نقشه شماره ۱)، صورت گیرد. در غیر این صورت، تغییرات مورد نظر باید توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورد بررسی و تصمیم‌گیری قرار گیرند.

۱۰-۱- اساس طرح پیشنهادی توسعه و عمران شهر گرگاب

به طور کلی مهمترین عوامل و شاخص‌های در نظر گرفته شده جهت طرح توسعه و عمران شهر گرگاب بر پایه ۳ عامل اصلی استقرار یافته است و این ۳ عامل نقش اساسی در طرح ریزی کالبدی شهر و شکل‌گیری طرح جامع شهر گرگاب داشته‌اند.

این عوامل عبارتند از:

۱- توسعه و ارتقاء نقش خدماتی محور امام خمینی و محور مطهری

۲- محدود نمودن توسعه شهر در حد شهر موجود و پیش بینی زمین و جهت توسعه‌های آتی شهر

۳- احیا کالبدی - عملکردی عناصر تاریخی شهر

۱۰-۱-۱- توسعه و ارتقاء نقش خدماتی محور امام خمینی و مطهری

در طرح پیشنهادی محور امام خمینی از قسمت ورودی شهر تا قسمت انتهایی آن در میدان انتهایی شهر و امتداد آن تا محور کمربندی شهر به عنوان محور اصلی شهر در زمینه خدمات با مقیاس عملکرد شهری در نظر گرفته شده و محل تقاطع آن با محور مطهری به عنوان مرکز اصلی شهر و نقطه با بالاترین میزان تمرکز خدمات معرفی شده است.

همچنین محور شمالی-جنوبی مطهری در یک سطح پایین تر خدمات با مقیاس شهری و بین محله ای (منطقه ای) را برعهده داشته و خدمات شهری را به داخل بافت شهر کشانده است.

به طور کلی این دو محور ساختار اصلی و کلی بافت شهر گرگاب را در طرح پیشنهادی شکل داده و ساختار و شیرازه اصلی شهر را تشکیل می دهند.

۱۰-۱-۲- محدود نمودن توسعه شهر در حد شهر موجود و پیش بینی توسعه آتی شهر

با توجه به بررسی های انجام شده در زمینه ساختار و بافت کالبدی شهر موجود، میزان زمین های بلااستفاده و بایر در سطح شهر زیاد بوده و این امر موجب از هم گسیختگی بافت شهری موجود در برخی نقاط گردیده است، لذا در طرح پیشنهادی این مورد در نظر گرفته شده است که توسعه کالبدی شهر در مرحله اول و تا حد امکان در حد موجود کنترل و محدود شده و از توسعه بیشتر شهر جلوگیری بعمل آید در مرحله دوم در صورت نیاز توسعه شهر محدود به زمینهای چسبیده به ضلع شمالی شهر تا حد جاده کمربندی شهر گردد.

برهمن اساس محدوده محور کمربندی شهر با دور زدن شهر و در نظر گرفتن حریم فضای سبز برای آن تعریف گردیده تا از توسعه بی رویه شهر و گسترش بی حد و حصر آن در سطح جلوگیری به عمل آید.

۱۰-۱-۳- احیاء کالبدی - عملکردی عناصر تاریخی شهر

با توجه به آنکه تنها عناصر با ارزش تاریخی-فرهنگی شهر و عناصر هویت بخش شهر گرگاب، در قسمت ورودی شهر تجمع یافته اند و در صورت ادامه بی توجهی به آنها با خرابی و از بین رفتن این آثار تاریخی مواجه می گردیم، که امری غیرقابل جبران خواهد بود، لذا در طرح پیشنهادی با توجه ویژه به این آثار و عوامل و در نظر گرفتن پهنه ای خاص جهت توسعه و رشد این عناصر در زمینه های گردشگری- توریسم و پذیرایی، با همکاری بخش خصوصی، بسترهای احیای کالبدی-عملکردی-فعالیتی آنها را فراهم نمود. با این کار علاوه بر تقویت فرهنگ بومی شهر، زمینه های ارتقاء جایگاه هویت شهری و معرفی شهر به سایر افراد جامعه و ساکنان را فراهم نمود. در ضمن آنکه این امر باعث رونق و توسعه اقتصادی شهر نیز می گردد.

براساس موارد بالا، احیاء عملکردی-کالبدی عناصر تاریخی شهر به عنوان اصلی اساسی در طرح جامع توسعه و عمران شهر گرگاب معرفی گردیده است.


وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان


مدیریت شهرسازی و معماری

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر گرگان

راهنما

-  بهنه با کاربری تجاری-خدماتی
-  بهنه با کاربری خدماتی-کارگاهی
-  بهنه با کاربری خدماتی-اداری
-  بهنه گردشگری با استفاده از عناصر بارز
-  بهنه مسکونی با تأمین خدمات
-  فضای سبز
-  معابر و محورهای اصلی شهر
-  محدوده مصوب

مقیاس خطی

PROJECT	استاد بزرگ اصفهان	NOVA	تاریخ	شماره نقشه	
DESIGNED BY	مهندس طرح معماری و شهرسازی	DATE	۹۱ بهار	Drawing No.	
CHECKED BY	مهندس	NOVA	مقیاس	۳۵	
SPREAD BY	مهندس	NOVA	SCALE	۱:۵۰۰۰	

شماره نقشه :

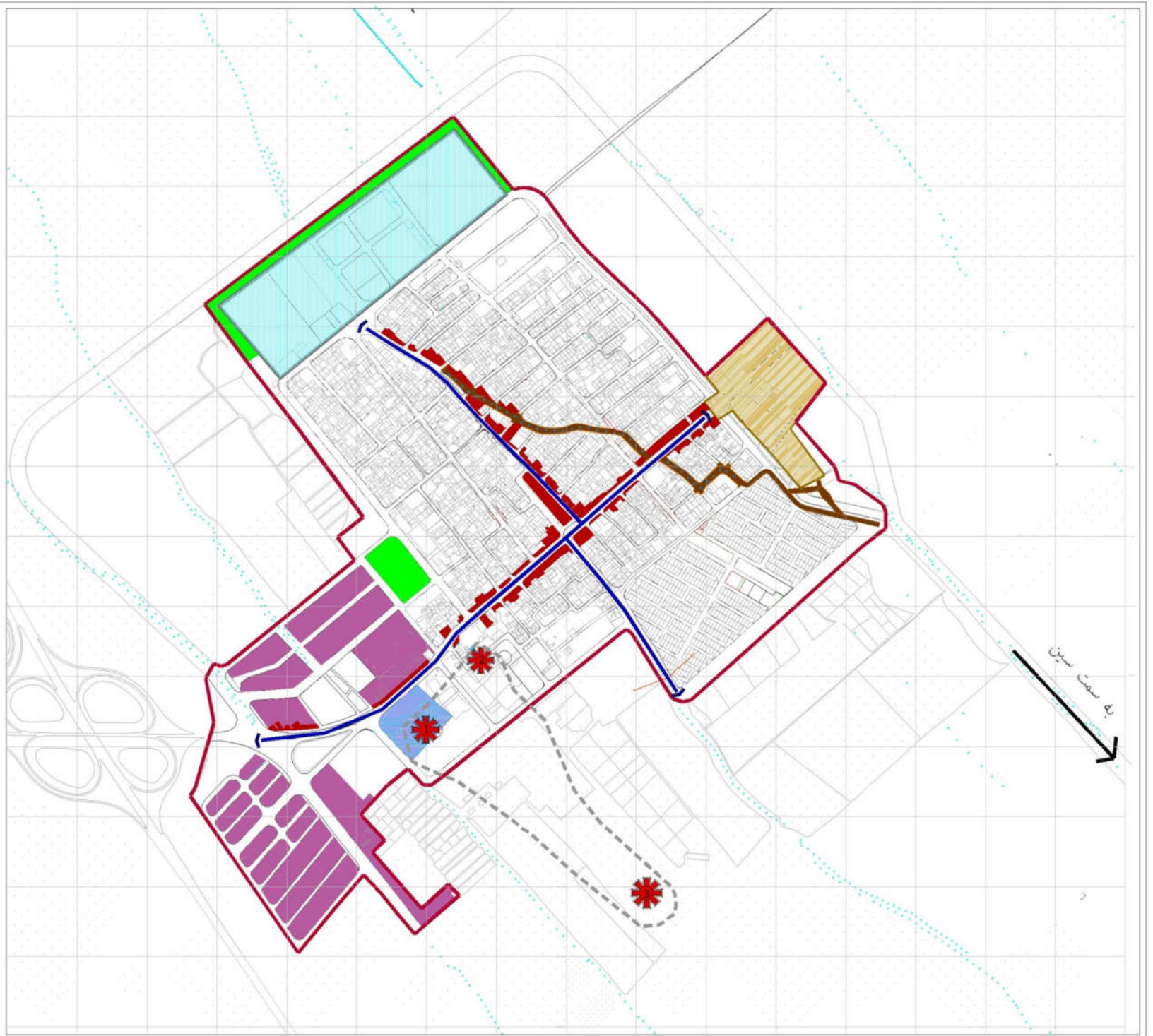
اصنافی طرح جامع



طرح و تحول

مهندسين مشاور معمار و شهرساز

Architecturbanism Landscape



به سمت سین

۱۰-۲- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده روها، ساماندهی به منظر شهری)

۱۰-۲-۱- کلیات

در راستای وظایف محوله براساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود:

۱۰-۲-۱-۱- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، سازمان‌های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان‌کار ساختمانی و سازمان‌های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

۱۰-۲-۱-۲- حوزه شمول

توسعه‌های آتی شهر، شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح‌های موضوعی ساماندهی منظر شهری تهیه می‌شود. این طرح‌ها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

۱۰-۲-۱-۳- هدف

هدف از اجرای این مصوبه:

الف - تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین

ب - ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها

ج - احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور

د - جلوگیری از بروز ناهماهنگی‌های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت‌های شهری

ه - افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی

۱۰-۲-۲- تعاریف

۱۰-۲-۲-۱- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمان‌ها و الحاقات

آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میادین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

۱۰-۲-۲-۲-۲-۱۰- نما: منظور از نما در این مصوبه نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران «کلیه سطوح نمایان ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی» می باشد.

۱۰-۲-۲-۳-۲-۱۰- جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافصل به آن ملحق نیست، نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۱۰-۲-۲-۴-۲-۱۰- پیاده راه: منظور از پیاده راه، خیابان ها و گذرهایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می گیرد.

۱۰-۲-۳-۳-۱۰- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان ها، نهادها، دستگاه ها، شرکت ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر در شهرها تشکیل می گردد. نهاد مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می شود.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۱۰- ضوابط کلی

۱۰-۲-۳-۱-۱-۳-۱۰- ضوابط مربوط به سیما و منظر

۱۰-۲-۳-۱-۱-۱-۳-۱۰- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۲-۳-۱۰- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری ها امکان داده شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمان های موجود در شهرها اقدام نمایند.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۳-۱۰- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش های تاریخی شهر هم خوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۴-۲-۱۰- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و غیره در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط کمیته تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می باشند.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۵-۲-۱۰- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هریک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آنها قرار دارد، است.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۶- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان‌ها و میدین و...) اقدام نماید و به تصویب کمیته برساند. رعایت تصمیمات کمیته در این زمینه برای دستگاه‌ها، سازمان‌ها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۷- پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و غیره) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۸- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای موردنیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰ درصد کل مساحت زیربنا جزو مساحت مفید محاسبه نمی‌شود. ۱۰-۲-۳-۱-۱-۹- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۱۰- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه‌باز و پیش‌فضای ورودی اختصاص خواهد داشت. این بخش جزء زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضای محدوده ساختمان‌ها به هر نحو ممنوع می‌باشد.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۱۱- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۱۲- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمان‌های واقع در این نقاط باید به تأیید کمیته برسد.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۱۳- در شهرهایی که پوشش‌نهایی غالب آنها از انواع پوشش‌های شیب‌دار می‌باشد «کمیته»، رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه‌ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۱۴- استفاده از پوشش‌های شیب‌دار در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد ممنوع خواهد بود.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۱۵- استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و غیره) در طراحی و احداث بناها به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادها و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۱۶- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و غیره) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال با اولویت بناهای دولتی و عمومی، به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می‌شود، اقدام نمایند.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۱۷- در طراحی و اجرای ابنیه، احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و غیره) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند. در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی کمیته مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۱۸- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت‌دانگی و غیره حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید، ممنوع می‌باشد. کمیته سنجش‌های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها) را تعیین خواهد نمود.

۱۰-۲-۳-۱-۱-۱۹- استفاده از بام‌های سبز در محل‌هایی که کمیته تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۱۰-۲-۳-۱-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۱۰-۲-۳-۱-۲-۱- به مالکین ابنیه فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه کلیه کانال‌های تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپیلت‌ها)، کانال‌های کولر، ناودان‌ها، سیم‌ها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشند. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان‌ها رنگ‌آمیزی شود.

۱۰-۲-۳-۱-۲-۲- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۲-۱- مکان‌یابی کابین‌ها و کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و...) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۲-۲- به شهرداری امکان داده شود تا مطابق با برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۲-۳- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی به وسیله شیب‌راهه و (رمپ) انجام شود.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۲-۴- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سرخوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم‌آورد انتخاب شده باشد.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۲-۷- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری نگهداری و مرمت شود.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۲-۸- اثاثه شهری به کاررفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۲-۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. کمیته، گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

۱۰-۲-۳-۱-۳-۱- تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانال‌های موردنیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۲- کلیه مسیرها و کانال‌های تأسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راه‌ها) باید به وسیله کفسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۳- کمیته موظف است تا زمینه شکل‌گیری و ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط پیگیری نماید.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۱۰-۲-۳-۱-۳-۱- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا با هماهنگی کمیته‌ها در شهرها و ساکنان مجاور در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری‌هایی چون اغذیه‌فروشی و عرضه‌کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۱۰-۲-۳-۱-۳-۱- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح به کارگرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعمل‌ها و راهنماهای موردنیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۱۰-۲-۳-۱-۳-۲- صدور پایان‌کار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدید الاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین مشاور ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (به‌ویژه نما و حجم) خواهند بود.

۱۰-۳ - ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی

۱- ساختمانهای عمومی

ساختمانهای عمومی در این ضوابط و مقررات، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می دهند. در طرحهای این گونه ساختمانها باید ضوابط زیر رعایت گردد.

۱-۱- عناصر مشترک در کلیه ساختمانهای عمومی

۱-۱-۱- ورودیها

۱-۱-۱-۱- ورودی اصلی باید برای استفاده همگان قابل دسترس باشد.

۱-۱-۱-۲- پیاده رو منتهی به ورودی قابل دسترس باید با علائم حسی برای افراد نابینا و نیمه بینا مشخص شود.

۱-۱-۱-۳- ورودی ساختمان حتی الامکان هم سطح پیاده رو باشد.

۱-۱-۱-۴- حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۱-۵- حداقل عرض بازشوی ساختمان ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

۱-۱-۱-۶- ورودیهای قابل دسترس باید توسط راه قابل دسترس به ایستگاه وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ قابل دسترس

و محلهای سوار شدن مسافران و نیز به خیابانهای عمومی و پیاده روها مرتبط باشند.

۱-۱-۱-۷- ورودیها باید با ایجاد راه قابل دسترس به تمام فضاها و عناصر قابل دسترس در داخل بنا یا تسهیلات،

مرتبط باشند.

۱-۱-۲- راهرو

۱-۲-۱-۱- حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر

۱-۲-۱-۲- اشیای نصب شده روی دیوار، که لبه خارجی آنها بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر بالای کف تمام شده باشد،

نباید بیش از ۱۰ سانتیمتر در مسیر راهرو پیشامدگی داشته باشد.

پیشامدگی اشیای نصب شده روی دیوار راهرو که ارتفاع لبه خارجی آنها کمتر از ۷۰ سانتیمتر از کف تمام شده است،

مشروط بر آنکه عرض مفید عبوری بند ۴-۱-۲-۱ رعایت گردد، به هر اندازه از دیوار مجاز است.

۱-۲-۱-۳- کف راهرو باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوشها با پرز بلند خودداری شود.

۱-۲-۱-۴- چنانچه کف راهرو از فرش یا موکت پوشیده شده باشد، باید نصب آن برای تردد افراد معلول قابل اطمینان

باشد. هر گونه برجستگی و اتصال نباید بیش از ۲ سانتیمتر ارتفاع داشته باشد.

۱-۲-۱-۵- در راهرو باید میله دستگرد وجود داشته باشد.

۱-۳-۱-۱- بازشوها (در و پنجره)

۱-۳-۱-۱- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.

۱-۳-۱-۲- در مورد درهایی که به مسیر عبور عمومی باز می شوند تامین دید کافی الزامی است در هر صورت

پیشامدگی لنگه در باز شده در مسیر عبور عمومی نباید بیش از ۱۰ سانتیمتر باشد.

۳-۳-۱-۱ حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

۴-۳-۱-۱ رنگ درها و چارچوب آنها باید در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود باشد.

۵-۳-۱-۱ درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۵ سانتیمتر باشند.

۶-۳-۱-۱ در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی و ... که برای افراد معلول غیر قابل استفاده است،

پیش بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده افراد معلول الزامی است.

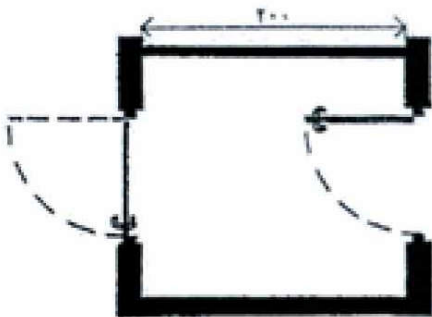
۷-۳-۱-۱ کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند.

۸-۳-۱-۱ دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و رنگ آن در تضاد با رنگ در و فاصله داخلی بین آن و سطح در

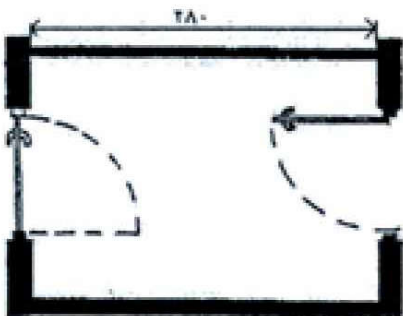
۳/۵ تا ۷ سانتیمتر باشد.

۹-۳-۱-۱ حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در در یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو

به داخل باز شوند، ۲۸۰ سانتیمتر باشد. (شکل های ۲۷ و ۲۸).



تصویر شماره ۲۷: فاصله بین دو در متوالی که هر دو در یک جهت باز شوند



تصویر شماره ۲۸: فاصله بین دو در متوالی که هر دو به داخل باز شوند

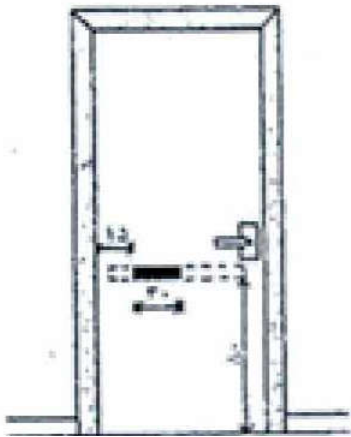
۱۰-۳-۱-۱ درها باید حتی المقدور بدون آستانه باشند در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد.

۱۱-۳-۱-۱ به منظور تسهیل در حرکت، پیش بینی سطحی هموار در هر دو سوی در الزامی است.

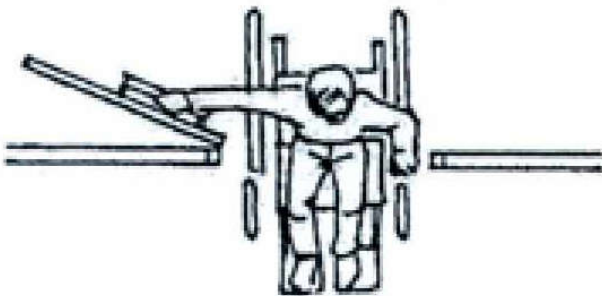
۱۲-۳-۱-۱ خروجی اضطراری باید قابل دسترس و هم سطح بوده و به یک راه قابل دسترس ختم شود.

۱۳-۳-۱-۱ ارتفاع دستگیره (برای در و پنجره) از کف حداکثر ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

۱۴-۳-۱-۱ نصب میله دستگرد کمکی بر روی پنجره ها و درها مطابق شکل ضروری است. (شکل های ۲۹ و ۳۰)



تصویر شماره ۲۹: ارتفاع و مشخصات میله دستگرد کمکی بر روی درها



تصویر شماره ۳۰: نحوه کاربرد میله دستگرد کمکی بر روی درها

- ۱-۳-۱-۱۵ کلیه درها و پنجره هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه محافظت شوند.
- ۱-۳-۱-۱۶ زاویه بازشوی در باید حداقل ۹۰ درجه باشد
- ۱-۳-۱-۱۷ دستگیره ((در)) فضاهای مخاطره زا (اتاق تاسیسات، برق، ...) باید به رویه قابل تشخیص یا لامسه مجهز شود.
- ۱-۴-۱-۱ راه پله
- ۱-۴-۱-۱ وجود علائم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله و در پاگردها برای هشدار نابینایان و کم بینایان الزامی است.
- ۱-۴-۱-۲ عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر باشد.
- ۱-۴-۱-۳ حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۱-۴-۱-۴ نصب دستگرد در طرفین پله الزامی است. مشخصات دستگرد باید مطابق بخش ۴-۱-۶ باشد.
- ۱-۴-۱-۵ پله باید از جنس سخت و غیر لغزنده باشد
- ۱-۴-۱-۶ شعاع گردی لبه کف پله نباید بیش از ۱۳ میلیمتر باشد
- ۱-۴-۱-۷ نصب هر گونه اجزای الحاقی غیر هم سطح بر روی کف پله ممنوع است.
- ۱-۴-۱-۸ در کناره های عرضی پله، پیش بینی جزئیات اجرایی به نحوی که مانع لغزش عصا شود الزامی است.
- ۱-۴-۱-۹ پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد.

۱-۴-۱-۱ حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد

۱-۴-۱-۱ حداقل ابعاد پاگرد پله باید $۱۲۰ * ۱۲۰$ سانتیمتر باشد

۱-۱-۵-۱-۱ سطح شیبدار

۱-۵-۱-۱-۱ حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد

۱-۵-۱-۱-۱ برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول، حداکثر شیب ۸ درصد با عرض حداقل ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۱-۵-۱-۱-۱ در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به

عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.

۱-۵-۱-۱-۱ سطح شیبدار نباید دارای شیب عرضی باشد

۱-۵-۱-۱-۱ در صورتی که سطح شیبدار در هوای آزاد واقع شود باید به طریقی طرحی گردد که از جمع شدن آب در

سطوح حرکت جلوگیری شود.

۱-۵-۱-۱-۱ پیش بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۵۰ سانتیمتر با در نظر گرفتن حداکثر طول افقی ۹ متر الزامی است.

۱-۵-۱-۱-۱ حداقل ابعاد پاگرد سطح شیبدار باید $۱۵۰ * ۱۵۰$ سانتیمتر باشد.

۱-۵-۱-۱-۱ کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده، ثابت، سخت و صاف باشد.

۱-۵-۱-۱-۱ در صورتی که سطح شیبدار ارتفاعی بیش از ۲۵ سانتیمتر را طی کند و طول افقی آن بیش از ۱۸۵ سانتیمتر

باشد، نصب میله دستگرد در طرفین آن الزامی است. مشخصات میله های دستگرد باید منطبق با بخش ۴-۱-۶ باشد.

۱-۵-۱-۱-۱ در کناره های عرضی و پاگرد سطح شیبدار پیش بینی لبه محافظ، حداقل به ارتفاع ۵ سانتیمتر با رنگ

متضاد با محیط به نحوی که مانع لغزش استفاده کننده گردد الزامی است.

۱-۱-۶-۱-۱ میله های دستگرد

۱-۶-۱-۱-۱ قطر یا عرض میله دستگرد باید بین $۳/۵$ تا ۴ سانتیمتر باشد (شکل ۳۱)

۱-۶-۱-۱-۱ باید فاصله بین میله دستگرد و دیوار حداقل ۴ سانتیمتر باشد (شکل ۳۱).

۱-۶-۱-۱-۱ اگر میله دستگرد در فرورفتگی دیوار نصب شده باشد باید عمق فضای تو رفته حداقل $۷/۵$ سانتیمتر و

حداقل ۴۵ سانتیمتر بالای میله ادامه داشته باشد. (شکل ۳۲)

۱-۶-۱-۱-۱ میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راه پله باید به صورت ممتد باشد.

۱-۶-۱-۱-۱ لازم است میله دستگرد در کنار پله یا سطوح شیبدار حداقل ۳۰ سانتیمتر از ابتدا و انتهای آن پیشامده تر و

موازی کف باشد. (شکل ۳۳ و ۳۴)

۱-۶-۱-۱-۱ ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار یا پله برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر

باشد.

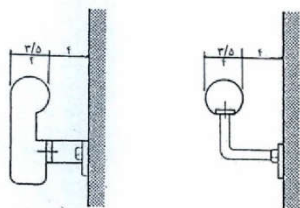
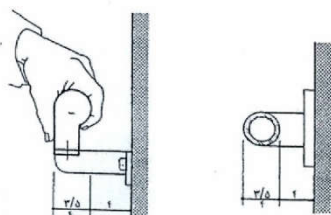
۱-۶-۱-۱-۱ آغاز و پایان میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راه پله باید به صورت مدور و بدون تیزی باشد و یا باید

به طرف کف، دیوار و یا پایه برگشته باشد.

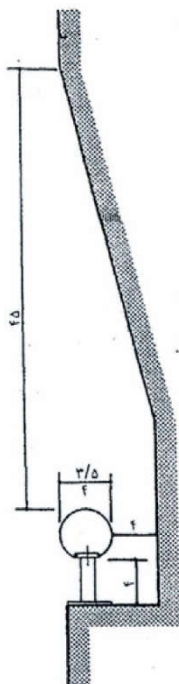
۱-۶-۱-۱ میله دستگرد باید در محل اتصال خود ثابت باشد.

۱-۶-۱-۱ میله دستگرد و سطوح در جدار آن باید عاری از هر عضو نوک تیز و ساییده باشد. ابتدا و انتهای میله باید

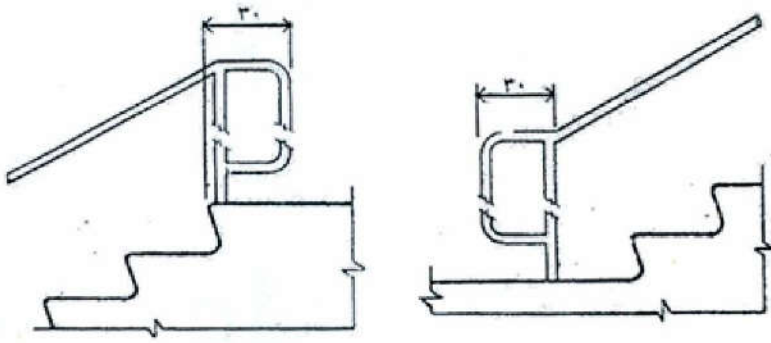
شعاعی معادل حداقل ۳ سانتیمتر داشته باشد رنگ میله‌های دستگرد باید متضاد با محیط اطراف باشد.



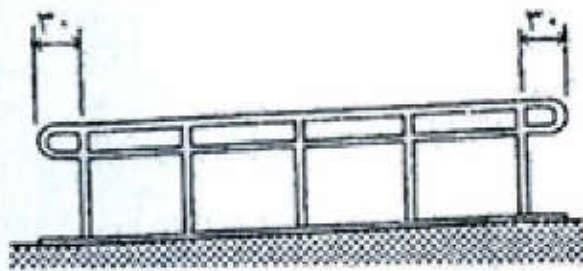
تصویر شماره ۳۱. قطر میله های دستگرد و فاصله آنها از دیوار



تصویر شماره ۳۲. نصب میله دستگرد در فرورفتگی دیوار



تصویر شماره ۳۳: ابتدا و انتهای میله دستگرد در کنار پله ها



تصویر شماره ۳۴: ابتدا و انتهای میله دستگرد در کنار سطح شیبدار

۱-۷-۱-۱- آسانسور

۱-۷-۱-۱ در ساختمانهای عمومی که برای قابل دسترس بودن طبقات از آسانسور استفاده می شود وجود حداقل یک آسانسور با مشخصات زیر الزامی است:

- عرض مفید در: ۸۰ سانتیمتر

- مجهز به دو در کشویی با سازه و کار برگرداننده بر اثر ضربه و با چشم الکترونیکی به ارتفاع ۷۵ سانتیمتر از کف

- بازشوی خودکار مجدد در با حداقل ۷ ثانیه زمان توقف

- حداقل ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۴۰*۱۱۰ سانتیمتر

- پوشش کف آسانسور محکم، ثابت، غیر لغزنده

- مجهز به دستگیره های کمکی در دیواره های آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتیمتر

- ارتفاع دکمه های کنترل کننده در داخل و خارج از اتاقک آسانسور ۱۰۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر فاصله آنها از گوشه اتاقک

آسانسور ۴۰ سانتیمتر بوده، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتیمتر، حداقل قطر آن ۳ سانتیمتر و نیز قابل استفاده برای نابینایان باشد.

- لازم است دکمه ای که طبقه همکف (ورودی) را نشان می دهد با اختلاف رنگ مشخص شده و کلیه دکمه های

کنترل کننده آسانسور دارای رنگی متضاد با رنگ زمینه خود بوده تا برای افراد نیمه بینا قابل تشخیص باشد.

- در کنار دکمه های طبقات خارج و داخل اتاقک آسانسور نصب خط بریل برای نابینایان الزامی است.

۱-۷-۱-۲ آسانسور باید هم سطح ورودی و یا در دسترس بلا مانع صندلی چرخدار قرار گیرد.

۱-۷-۱-۳ حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه باید $150 * 150$ سانتیمتر باشد.

۱-۷-۱-۴ لازم است توقف آسانسور با علامت صوتی مشخص شود. علامت صوتی باید طوری تنظیم گردد که برای بالا رفتن، یک بار و برای پایین آمدن دو بار به صدا درآید.

۱-۷-۱-۵ لازم است رنگ در اتاقک آسانسور در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود بوده و به علامت بصری و صوتی مشخص کننده موقعیت اتاقک که در بالای دره یا بالای تابلوی فرمان نصب می شود، مجهز باشد.

۱-۷-۱-۶ در صورت نصب تلفن در اتاقک آسانسور، ارتفاع آن از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر و مجهز به تقویت کننده صدا باشد.

۱-۷-۱-۷ چنانچه آسانسورهای باری، برای مراجعان و کارمندان هم قابل استفاده باشد، باید استانداردهای ایمنی و قابل دسترس بودن، در آنها اعمال شود.

۱-۱-۸-۱ فضاهای بهداشتی

۱-۱-۸-۱-۱ در ساختمانهای عمومی تعیبه سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول الزامی است.

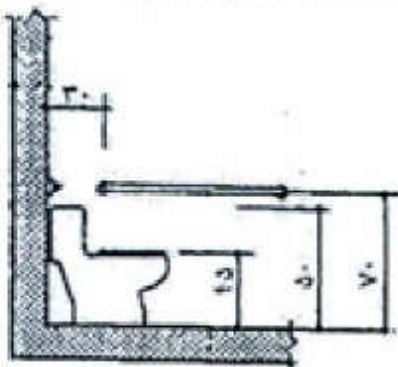
۱-۱-۸-۱-۲ کف فضاهای بهداشتی باید لغزنده باشد.

۱-۱-۸-۱-۳ حداقل اندازه فضای سرویس بهداشتی باید $170 * 150$ سانتیمتر باشد تا گردش صندلی چرخدار در آن امکان پذیر باشد.

۱-۱-۸-۱-۴ در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود تا گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکان پذیر باشد.

۱-۱-۸-۱-۵ نصب کاسه مستراح فرنگی به ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف و

با فاصله ۳۰ سانتیمتر از دیوار مجاور الزامی است. (شکل ۳۵)



تصویر شماره ۳۵: ابعاد و اندازه های کاسه مستراح فرنگی

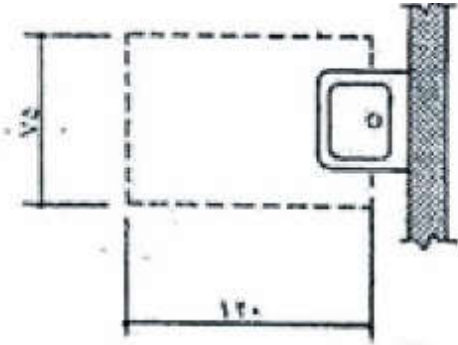
۱-۱-۸-۱-۶ نصب میله های دستگرد با مشخصات بند ۴-۱-۶ در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است.

۱-۱-۸-۱-۷ نصب میله های دستگرد کمکی عمود با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح بر روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله های عمودی باید ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر از کف باشد.

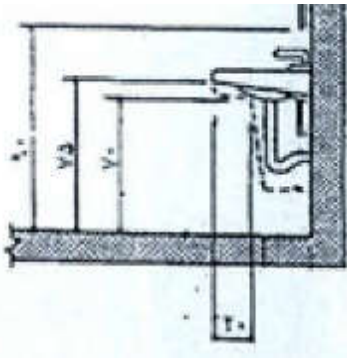
۱-۱-۸-۱-۸ نصب میله های دستگرد اضافی افقی بر روی قسمت داخلی در، به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و حداکثر ۱۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا و با طول حداقل ۳۰ سانتیمتر الزامی است.

۱-۸-۱-۱-۹- کاسه دستشویی باید در فضایی به ابعاد $۷۵ * ۱۲۰$ سانتیمتر قرار گیرد تا امکان دستیابی از روبرو را فراهم سازد (شکل ۳۶)

۱-۸-۱-۱-۱۰- پیش بینی فضای آزاد، به ارتفاع حداقل ۷۵ سانتیمتر از کف تا پایین لبه دستشویی الزامی است. عمق فضای آزاد برای زانو باید ۲۰ سانتیمتر و برای نوک پا ۴۵ سانتیمتر باشد. (شکل ۳۷)



تصویر شماره ۳۶: فضای آزاد جلوی کاسه دستشویی



تصویر شماره ۳۷: فضای آزاد زیر کاسه دستشویی جهت قرارگیری صندلی چرخدار

۱-۸-۱-۱-۱۱- لوله های آب گرم و فاضلاب زیر دستشویی باید حفاظت و عایق بندی شوند. در زیر دستشویی نباید گوشه های تیز وجود داشته باشد.

۱-۸-۱-۱-۱۲- شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و براحتی باز و بسته شوند و حداکثر فاصله آنها از لبه جلو دستشویی ۶۰ سانتیمتر باشد.

۱-۸-۱-۱-۱۳- ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی افراد معلول از کف حداکثر ۹۰ سانتیمتر باشد (شکل ۳۶)

۱-۸-۱-۱-۱۴- ارتفاع آویز حوله و جای صابون و یا دستگاه خشک کن برقی از کف نباید بیش از ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

۱-۸-۱-۱-۱۵- فضای آزاد کف، در جلو وان باید به ابعاد $۸۰ * ۱۵۰$ سانتیمتر باشد.

۱-۸-۱-۱-۱۶- فضای آزاد زیر دوش باید $۱۲۰ * ۱۲۰$ سانتیمتر باشد

۱-۸-۱-۱-۱۷- تعبیه صندلی تاشو جهت سهولت جابجایی در حمام (زیردوشی، وان) الزامی است.

۱-۸-۱-۱-۱۸- در حمامها یک سر دوشی با شلنگ به طول حداقل ۱۵۰ سانتیمتر که به هر دو صورت دوش ثابت یا

دوش دستی قابل استفاده باشد، باید تامین شود.

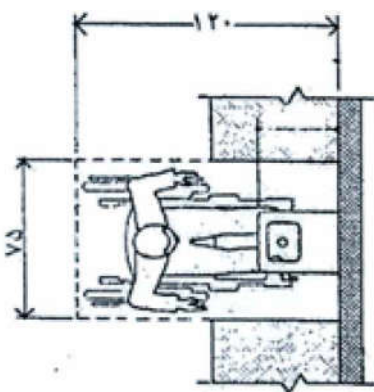
۹-۱-۱ آبخوری و آب سردکن

۹-۱-۱-۱ لازم است کلیه آبخوریهای نصب شده در ساختمانها برای افراد معلول نیز قابل استفاده باشد.

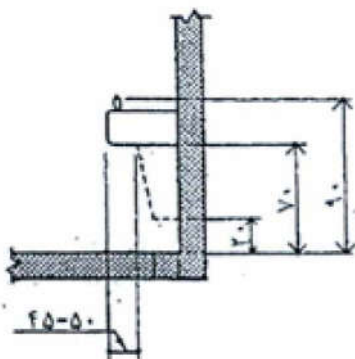
۹-۱-۱-۲ آبخوری باید دارای فضای آزاد زانو به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف باشد و بین ۴۵ تا ۵۰ سانتیمتر عمق داشته باشد. (شکل ۳۷)

۹-۱-۱-۳ لازم است فضای آزاد به ابعاد ۷۵*۱۲۰ سانتیمتر جلو آبخوری برای حرکت صندلی چرخدار وجود داشته باشد تا در مواقعی که فضای آزاد برای زانو وجود ندارد، فرد روی صندلی چرخدار بتواند به صورت موازی از آن استفاده نماید (شکل ۳۸)

۹-۱-۱-۴ ارتفاع فواره نباید از ۹۰ سانتیمتر از کف تمام شده بیشتر باشد (شکل ۳۹)



تصویر شماره ۳۸: فضای آزاد جلوی آبخوری برای حرکت صندلی چرخدار



تصویر شماره ۳۹: ارتفاع فواره آبخوری از کف تمام شده

۱۰-۱-۱-۱-۱ علایم

۱۰-۱-۱-۱-۱-۱ کلیه اماکن، فضاهای شهری و قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که برای استفاده ویژه افراد معلول طراحی و تجهیز گردیده اند باید به وسیله علایم بین المللی ویژه افراد معلول مشخص گردند.

۱۰-۱-۱-۱-۱-۲ علایم و نوشته ها باید واضح بوده و فاقد انعکاس نور و در تضاد با زمینه خود باشند. مانند نوشته های روشن روی زمینه تاریک یا بالعکس

۱۰-۱-۱-۱-۳ علایم داخلی ساختمان باید در کنار و طرف قفل درها و در ارتفاع بین ۱۴۰ تا ۱۷۰ سانتیمتر از کف تمام شده نصب شوند.

۱-۱-۱-۴ به منظور هدایت افراد نیمه بینا به مکانهای عمومی، لازم است با استفاده از چراغها و رنگها به علامتگذاری در طول مسیر پرداخت.

۱-۱-۱۱ کنترل الکتریکی

۱-۱-۱۱-۱ کنترل های الکتریکی و مکانیکی باید در فاصله ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر از کف قرار گیرند.

۱-۱-۱۱-۲ فضای آزاد کف به ابعاد $۱۲۰ * ۷۵$ سانتیمتر باید در مجاور کنترل های الکتریکی پیش بینی شود تا از روبرو به طور موازی برای شخص روی صندلی چرخدار قابل دسترس باشد.

۱-۱-۱۱-۳ در کلیه فضاها بهداشتی نصب زنگ خطر در ارتفاع ۱۲۰ سانتیمتر الزامی است.

۱-۱-۱۵ اعلام خطر

۱-۱۲-۱-۱ نصب سیستم های هشدار دهنده شنیداری و دیداری در کلیه ساختمانهای عمومی الزامی است

۱-۱۲-۱-۲ هشدار دهنده لامسه ای باید شناخته شده در محدوده یک ساختمان یکنواخت باشد.

۱-۱۲-۱-۳ درهایی که به فضاهای خطرناک برای اشخاص نیمه بینا و نابینا باز می شوند (مانند درهای بارانداز، اتاقهای

تاسیسات حرارتی، انبارها و مشابه آنها) باید با اختلاف رنگ و نیز علائم حسی لامسه ای مشخص شوند.

۱-۱-۱۳ تلفن

- ضروری است تلفن های مجهز به سیستم تقویت صدا، در بیمارستانها، فضای سالن انتظار هتل ها، پایانه های مسافربری، زندانها و سایر مکانهای مشابه تعبیه گردند.

۱-۱-۱۰ علائم

۱-۱۰-۱-۱ کلیه اماکن، فضاهای شهری و قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که برای استفاده ویژه افراد معلول طراحی

و تجهیز گردیده اند باید به وسیله علائم بین المللی ویژه افراد معلول مشخص گردند.

۱-۱۰-۱-۲ علائم و نوشته ها باید واضح بوده و فاقد انعکاس نور و در تضاد با زمینه خود باشند. مانند نوشته های

روشن روی زمینه تاریک یا بالعکس

۱-۱۰-۱-۳ علائم داخلی ساختمان باید در کنار و طرف قفل درها و در ارتفاع بین ۱۴۰ تا ۱۷۰ سانتیمتر از کف تمام

شده نصب شوند.

۱-۱-۱-۴ به منظور هدایت افراد نیمه بینا به مکانهای عمومی لازم است با استفاده از چراغها و رنگها به علامتگذاری

در طول مسیر پرداخت.

۱-۱-۱۱ کنترل الکتریکی

۱-۱۱-۱-۱ کنترل های الکتریکی و مکانیکی باید در فاصله ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر از کف قرار گیرند.

۱-۱۱-۱-۲ فضای آزاد کف به ابعاد $۱۲۰ * ۷۵$ سانتیمتر باید در مجاور کنترل های الکتریکی پیش بینی شود تا از روبرو

به طور موازی برای شخص روی صندلی چرخدار قابل دسترس باشد

۱-۱۱-۱-۳ در کلیه فضاها بهداشتی نصب زنگ خطر در ارتفاع ۱۲۰ سانتیمتر الزامی است.

۱-۱-۱۲ اعلام خطر

۱-۱۲-۱-۱ نصب سیستم های هشدار دهنده شنیداری و دیداری در کلیه ساختمانهای عمومی الزامی است.

۱-۱۲-۱-۲ هشداردهنده لامسه ای باید شناخته شده و در محدوده یک ساختمان یکنواخت باشد.

۱-۱۲-۱-۳ درهایی که به فضاهای خطرناک برای اشخاص نیمه بینا و نابینا باز می شوند (مانند درهای بارانداز، اتاقهای

تاسیسات حرارتی، انبارها و مشابه آنها) باید با اختلاف رنگ و نیز علائم حسی لامسه ای مشخص شوند.

۱-۱-۱۳ تلفن

ضروری است تلفن های مجهز به سیستم تقویت صدا، در بیمارستانها، فضای سالن انتظار هتل ها، پایانه های مسافری، زندانها و سایر مکانهای مشابه تعبیه گردند.

۱-۱-۱۴ فضاهای تجمع

۱-۱۴-۱-۱ چنانچه در ساختمانهای عمومی، مکانهای تجمع پیش بینی شده باشد، باید تعداد محل پیش بینی شده

برای صندلی چرخدار با جدول زیر مطابقت داشته باشد.

جدول شماره ۱۷: تعداد محل پیش بینی برای صندلی چرخدار

تعداد لازم محل برای صندلی چرخدار	ظرفیت صندلی و محوطه تجمع
۳	۷۰ تا ۵۰
۴	۱۰۰ تا ۷۶
۵	۱۵۰ تا ۱۰۱
۶	۲۰۰ تا ۱۵۱
۷	۳۰۰ تا ۲۰۱
۸	۴۰۰ تا ۳۰۱
۹	۵۰۰ تا ۴۰۱
۲ درصد از کل	۱۰۰۰ تا ۵۰۱
۲ درصد به اضافه ۱ برای هر ۱۰۰ نفر ظرفیت بیشتر از ۱۰۰۰ نفر	بیشتر از ۱۰۰۰

۱-۱۴-۱-۲ ابعاد محل استقرار صندلی چرخدار باید $۱۷۰ * ۱۲۰$ سانتیمتر باشد

۱-۱۴-۱-۳ محل های صندلی چرخدار باید همردیف و پیوسته به صندلیهای ثابت و در تمام سطح صندلیهای ثابت پخش

شده باشد این محلها باید به یک راه قابل دسترس که به عنوان راه خروج اضطراری نیز هست، متصل باشند و باید در موقعیت زاویه دید برابر با دید قسمت های دیگر قرار بگیرد.

استثنا: استقرار محل های دید قابل دسترس به صورت مجزا در مکانهای با شیب پیش از ۵۰ درصد با شرط حفظ

خطوط دید مجاز است استقرار محل های دید قابل دسترس به صورت مجزا در مکان های همتراز نظیر بالکن ها و یا طبقاتی که راه خروج اضطراری قابل دسترس دارند مجاز است.

۱-۱۴-۱-۴ زمین یا کف در محل های صندلی چرخدار باید مسطح، محم، ثابت و غیر لغزنده باشد.

۱-۱-۱۴-۵ یک راه قابل دسترس باید محل‌های استقرار صندلی‌های چرخدار را به محدوده صحنه متصل کند. اتصال شامل: صحنه، پشت صحنه، اتاقک‌های رختکن، گنج‌های لباس و دیگر فضاها مورد استفاده هنر پیشگان می‌شود.

۱-۱-۱۴-۶ در صورتی که گوشی برای صندلی‌های ثابت پیش بینی شده باشد، این صندلی‌ها باید در فاصله دید ۱۵ متر از صحنه یا محدوده نمایش قرار داده شوند.

۱-۱-۱۵ نیمکت و میزکار

در صورتی که در ساختمانی، نیمکت، میز یا میزهای کار به صورت ثابت یا جاسازی شده پیش بینی شده باشد، حداقل ۵ درصد از فضای نیمکت‌ها، میزها یا میزهای کار با حداقل یکی از آنها (هر کدام بیشتر باشد) باید مطابق شرایط زیر قابل دسترس افراد معلول باشد:

الف- در صورتی که فضاها یا نیمکت برای اشخاص یا صندلی چرخدار جلو میزها یا سطوح کار پیش بینی شده باشد، حداقل باید ۷۱ سانتیمتر بلندی و ۷۵ سانتیمتر عرض و ۵۰ سانتیمتر عمق داشته باشد.

ب- ارتفاع سطح میزها و سطوح کار باید بین ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر از کف یا زمین باشد.

۱۰-۳ ضوابط خاص کاربریها

۱۰-۳-۱- استثنائات

بناها و تسهیلات با هر نوع کاربری، باید با این ضوابط انطباق داشته باشند به استثنای موارد زیر:

۱) استثنائات کلی: قابل دسترس بودن اتاقهای تعمیر و ماشین آلات آسانسورها در بالا و پایین، اتاقهای تاسیسات مکانیکی، لوله کشی‌ها و کانال‌های سرویس راههای تاسیسات زیرزمینی، قفسه‌های برق و تلفن، اتاقهای عمومی تاسیسات و خدمات الزامی نیست.

۲) استثنائات ارتش: تسهیلات ذکر شده در ذیل نیازی به قابل دسترس بودن ندارند ولی قابل دسترس بودن آنها توصیه می‌شود، چون در آینده ممکن است استفاده دیگری از این بناها بشود.

الف) مسکونی افراد مجرد ارتشی، تسهیلات نگهداری و تعمیر هواپیما، وسایل نقلیه ارتشی، جایی که تمام کارها باید توسط افراد ارتشی با توانایی جسمی انجام شود و به طور کلی تمام تسهیلاتی که فقط برای استفاده و اشتغال افراد نظامی با توانایی جسمی پیش بینی شده باشند.

ب) آن قسمت از تسهیلات مربوط به سربازان و دیگر کارهای نظامی و مشابه آنها که تنها برای استفاده افراد نظامی با توانایی جسمی طراحی و ساخته شده است، بجز قسمتهایی که استخدام افراد نظامی با ناتوانی جسمی - حرکتی را مجاز می‌داند و به جز قسمتهایی از ساختمان که مورد مراجعه و استفاده عموم باشند.

ج) مسکونی نظامیان: در مورد محل سکونت نظامیان که در درجه اول برای نظامیان با توانایی جسمی و افراد فامیل آنهاست، حداقل ۵ درصد از کل خانه‌های ساخته شده باید برای افراد معلول جسمی - حرکتی قابل دسترس باشند. محوطه‌های عمومی مانند پیاده‌روها و ورودیهای مشترک باید منطبق با ضوابط طراحی برای افراد معلول باشند.

۱۰-۳-۲- در سایر ساختمانهای عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

۱۰-۳-۲-۱ رستوران و چایخانه

- حداقل ۵ درصد از تمام صندلیها و میزهای ثابت با حداقل یکی از آنها (هر کدام بیشتر باشد) در رستورانها یا چایخانه ها باید قابل دسترس افراد معلول باشند

- عرض آزاد برای گذر صندلی چرخدار در صف دریافت غذا باید حداقل ۹۰ سانتیمتر باشد.

- در سلف سرویس ها، پیشخوان مسیر حرکت سینی ها نباید بیش از ۸۵ سانتیمتر از کف تمام شده ارتفاع داشته باشد. ۱۰-۳-۲-۲ هتل ها

- کلیه هتل ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترس با سرویسهای بهداشتی و لوازم مناسب برای افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۲۵ اتاق اضافه، پیش بینی یک اتاق مناسب دیگر برای افراد معلول ضروری است. این اتاقها باید به طور یکنواخت در بین اتاقهای معمولی هتل توزیع گردند.

- کلیه مسافرخانه ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده افراد معلول داشته باشند به ازای هر ۳۰ تخت دیگر یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای افراد معلول اضافه شود. ۱۰-۳-۲-۳ مراکز بهداشتی، درمانی و آسایشگاهی

- حداقل یک ورودی قابل دسترس در جلو ساختمان طراحی شود. این ورودی باید در جوار یا در امتداد فضای سوار شدن مسافر به اتومبیل با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و حداقل طول ۶ متر در نظر گرفته شود.

- اتاقهای خواب قابل دسترس بیماران باید در انطباق با شرایط زیر باشند:

الف- هر اتاق خواب باید فضای آزاد مورد لزوم برای چرخیدن ۱۸۰ درجه صندلی چرخدار را که دایره ای است به قطر ۱۵۰ سانتیمتر داشته باشد.

ب- هر اتاق یک نفره باید حداقل یک فضای آزاد برابر ۹۰ سانتیمتر در دو طرف تختخواب و ۱۰۰ سانتیمتر بین پای تختخواب تا دیوارها داشته باشد.

ج- در هر اتاق دو یا چند تختخوابه باید فضاهای آزاد به اندازه زیر تامین گردد:

- حداقل ۱۰۰ سانتیمتر (ترجیحا ۱۳۰ سانتیمتر) حداقل فاصله پایین تختخواب با دیوار مقابل

- حداقل ۹۰ سانتیمتر حداقل فاصله لبه کناری تختخواب با دیوار مجاور

- حداقل ۱۲۰ سانتیمتر بین دو تختخواب

د- لازم است برای هر اتاق بستری و یا خواب یک سرویس بهداشتی قابل دسترس پیش بینی شود.

۱۰-۳-۲-۴ مراکز تجاری

- در محلی که پیشخوان های مراجعان بیشتر از ۹۰ سانتیمتر ارتفاع داشته و برای خرید و فروش اشیا و همچنین پخش اجناس به مردم پیش بینی شده اند، یک پیشخوان اضافی یا یک بخش از پیشخوان اصلی باید با حداکثر ارتفاع بین ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر بالاتر از کف تمام شده در نظر گرفته شود.

- در فروشگاهها حداقل یک مسیر پرداخت قابل دسترس پیش بینی شود. حداقل عرض این مسیر در تمام طول آن باید ۹۰ سانتیمتر بوده و ارتفاع پیشخوان مجاور از کف تمام شده نباید در طول مسیر از ۸۵ سانتیمتر بیشتر باشد.

۱۰-۳-۲-۵ کتابخانه

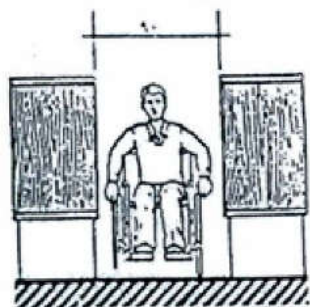
- کلیه فضاهای عمومی کتابخانه از جمله عناصر وابسته مانند توالت ها، تلفن ها و پارکینگ ها باید قابل دسترس باشند.

- حداقل ۵ درصد یا حداقل یکی از هر عنصر نیمکت ثابت، میزها یا محل های مطالعه و همچنین فضای آزاد بین میزها باید قابل دسترس باشند.

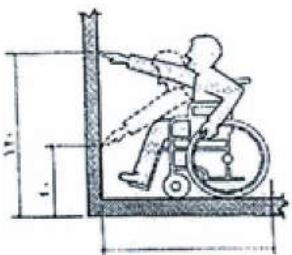
- حداقل فضای آزاد مسیر در محل برگه دان، قفسه مجلات، یا قفسه کتابهای مرجع باید ۹۰ سانتیمتر باشد. ارتفاع قابل دسترس از روبرو باید بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر و از پهلو باید بین ۱۵ تا ۱۳۵ سانتیمتر از کف تمام شده باشد. (شکل های ۴۰ و ۴۱ و ۴۲)

- حداقل عرض آزاد مسیر بین ریف ها باید ۹۰ سانتیمتر باشد.

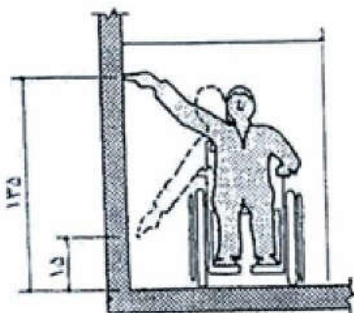
- در کتابخانه هایی که حجم زیاد کتابها اجازه تقسیم آنها در قفسه هایی با مشخصات فوق نمی دهد، استفاده از قفسه هایی با ارتفاع بیشتر برای نگهداری کتاب مجاز است.



تصویر شماره ۴۰: حداقل عرض آزاد مسیر بین ریف های کتابخانه



تصویر شماره ۴۱: اندازه های مناسب برای دستیابی از مقابل



تصویر شماره ۴۲: اندازه های مناسب برای دستیابی از پهلو

۱۰-۳-۲-۶ - ساختمان های مسکونی

عمده ترین هدف از ارائه ضوابط طراحی مسکن، به وجود آوردن شرایط استقلال فردی معلول در محیط مسکونی و ایجاد زمینه برای قرارداد معلول در کنار خانواده به عنوان یک عضو فعال، از طریق به کار گرفتن تمهیدات معماری است. - در مجتمع های مسکونی حداقل ۵٪ واحدهای مسکونی باید قابل استفاده برای افراد معلول طراحی شده باشد. همچنین در مجتمع های مسکونی ساخته شده با اعتبارات کامل دولتی که کمتر از ۲۰ واحد مسکونی دارند، حداقل یک واحد قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

- در ساختمانهای مسکونی که بر طبق ضوابط شهرداری محل می باید دارای آسانسور باشد، آسانسور و فضاهای عمومی بنا باید قابل دسترس برای افراد معلول باشد

- در ساختمانهای مسکونی که در ارتفاع کمتر از ارتفاع مندرج در بند ۵-۲ و با تعداد ۱۰ و بیش از ۱۰ واحد مسکونی ساخته می شوند، باید حداقل سطح همکف در مشاع، قابل دسترسی افراد معلول باشد.

- مسکن قابل دسترس

در واحد مسکونی قابل دسترس باید ضوابط زیر رعایت شده باشد:

- ورودی واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۱ این ضوابط باشد
- راهرو واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۲ این ضوابط باشد
- بازشوهای واحد مسکونی (در و پنجره) باید مطابق بند ۴-۱-۳ این ضوابط باشد.
- راه پله واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۴ این ضوابط باشد.
- سطح شیبدار در واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۵ این ضوابط باشد
- دستگردها در واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۶ این ضوابط باشد
- آسانسور در واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۷ این ضوابط باشد.
- حداقل یک فضای بهداشتی (حمام، توالی و دستشویی) باید مطابق بند ۴-۱-۸ این ضوابط باشد.
- کنترل های الکتریکی و مکانیکی واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۱۱ این ضوابط باشد.
- برای هر واحد مسکونی قابل دسترس باید حداقل یک واحد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول با مشخصات ذیل در نظر گرفته شود:

* مسیر پیاده قابل دسترس از محوطه پارکینگ تا ورودی واحد مسکونی باید مطابق با بندهای ۱-۱ و ۱-۲ باشد

* حتی الامکان حد فاصل بین پارکینگ و منزل برای محافظت فرد معلول سرپوشیده شود.

* ابعاد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول باید $3/5 * 5$ متر باشد

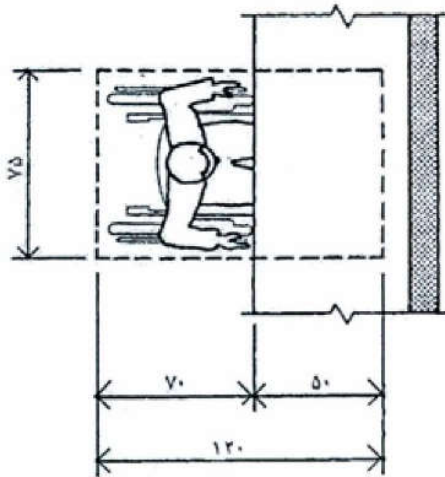
* حداقل ارتفاع آزاد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول $2/40$ متر باید باشد.

* مجتمع مسکونی به ساختمان های مسکونی که دارای بیش از چهار واحد مسکونی در یک طبقه و یا بیش از هشت واحد در چند طبقه باشند اطلاق می شود.

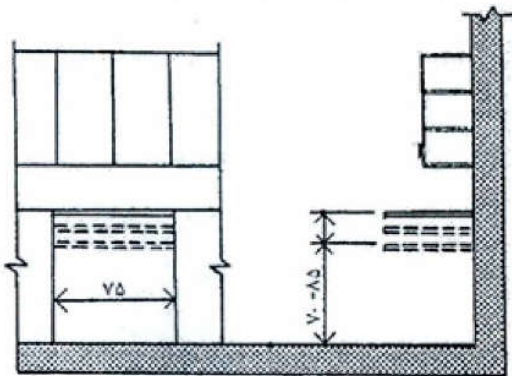
* آشپزخانه در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول. باید دارای شرایط زیر باشد:

* فضای آزاد کف به ابعاد $۱۲۰ * ۷۵$ سانتیمتر باید به گونه ای طراحی شود که تمام وسایل آشپزخانه برای شخص با صندلی چرخدار از روبرو و یا از پهلو قابل دسترس باشد.

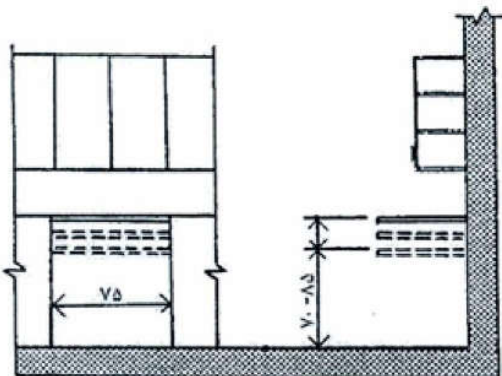
* حداقل سطح کاری با عرض ۷۵ سانتیمتر و ارتفاع ۷۵ تا ۸۵ سانتیمتر، با فضای آزاد برای قرارگیری پا به عمق ۴۰ سانتیمتر و ارتفاع ۶۵ تا ۷۰ سانتیمتر، باید در آشپزخانه در نظر گرفته شود. (شکل های ۴۳ و ۴۴)
* ارتفاع قفسه های زیر ظرفشوها باید ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر از کف و قابل برداشتن باشد (شکل ۴۵)



تصویر شماره ۴۳: فضای آزاد جلوی سطح کاری با میز جهت قرارگیری صندلی چرخدار



تصویر شماره ۴۴: ابعاد و اندازه زیر سطح کاری با میز جهت قرارگیری صندلی چرخدار



تصویر شماره ۴۵: فضای آزاد بر ظرفشویی جهت قرارگیری صندلی چرخدار

* زیر ظرفشوها نباید سطوح نوک تیز و ساینده وجود داشته باشد. لوله آب گرم و لوله تخلیه آن در زیر ظرفشو باید با پوشش عایق پیش بینی شود.

* لوله های آب و فاضلاب باید به نحوی نصب شوند که ارتفاع ظرفشو از کف ۷۵ سانتیمتر باشد.

* زیر ظرفشوها باید فضایی آزاد برای قرارگیری پا به ارتفاع حداقل ۶۵ سانتیمتر و عمق حداقل ۴۵ سانتیمتر بدون مانع وجود داشته باشد و عمق سینک ظرفشویی نباید پیش از ۱۶ سانتیمتر باشد.

* ارتفاع قفسه های قسمت پایین باید حداکثر ۸۰ سانتیمتر از کف باشد. حداکثر ارتفاع پایین ترین طبقه قفسه های فوقانی ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

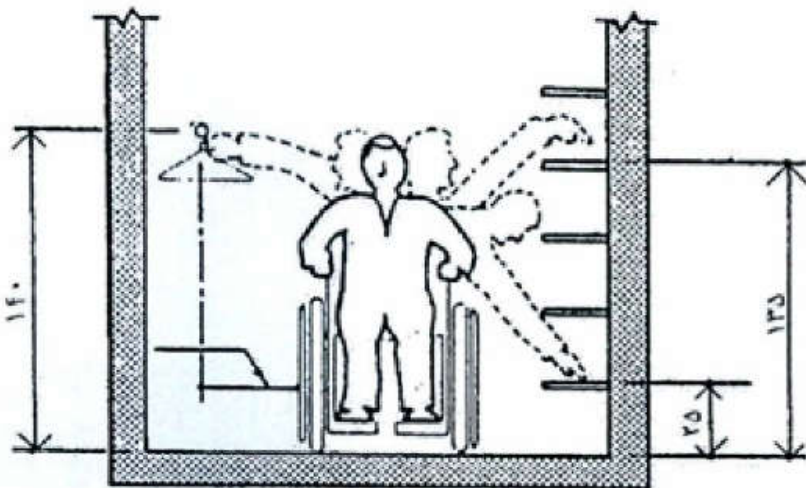
• فضاهای زندگی، غذاخوری، خواب و ایوان در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید قابل دسترس برای این افراد (دارای فضای آزاد به ابعاد ۱۴۰*۱۴۰ سانتیمتر جهت قرارگیری، عبور و استفاده از وسایل) باشد.

• انباری شامل قفسه بندیها، گنجه ها و کشوهاست که باید طبق ضوابط زیر برای افراد معلول قابل دسترس باشند:

* فضای آزاد کف به ابعاد ۷۵*۱۲۰ سانتیمتر باید به گونه ای طراحی شود که کلیه قسمت های انباری برای فرد با صندلی چرخدار از روبرو یا از پهلو قابل دسترس باشد.

* ارتفاع دستیابی از روبرو به وسایل داخل انباری بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر و از پهلو بین ۲۵ تا ۱۳۵ سانتیمتر باشد (شکل ۴۶)



























* ارتفاع محل رخت آویز از کف ۱۴۰ سانتیمتر باشد.

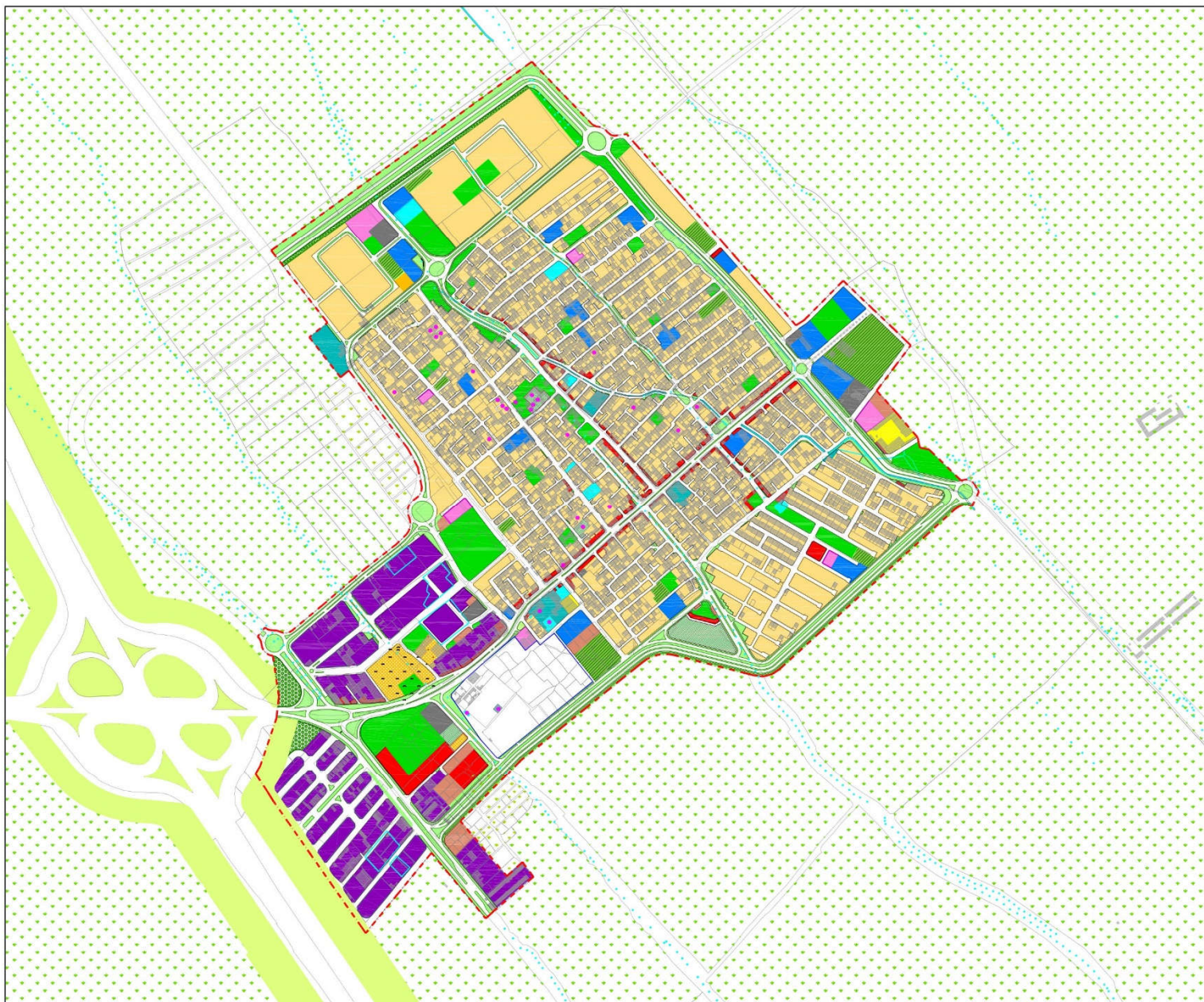


تصویر شماره ۴۶: ارتفاع دستیابی از مقابل و از پهلو برای صندلی چرخدار

شهرداری گرگاب

راهنما

-  مسکونی
-  تجاری - خدماتی
-  آموزشی
-  فرهنگی - هنری
-  مذهبی
-  تفریحی - گردشگری
-  درمانی
-  اداری - انتظامی
-  ورزشی
-  پارک و فضای سبز
-  پوشش باغ و کشاورزی
-  گیاهی درختکاری
-  صنعتی (کارگاهی)
-  تأسیسات شهری
-  تجهیزات شهری
-  انبار
-  پارکینگ
-  حمل و نقل و ایستاداری
-  حریم سبز معابر
-  حریم راه
-  محدوده طرح ویژه
-  محدوده کارکلی صنعتی - خدماتی
-  مسیر قنوت
-  آثار تاریخی
-  محور پیاده
-  محدوده پیشنهادی



طرح تفصیلی شهر گرگاب

تعاون نقشه

کاربری اراضی پیشنهادی

مقیاس ۱:۱۰۰۰۰	
مدیر پروژه: ن. حسینی	ساز: ۲۲
همکاران: م. آقایی	
م. خسروایی	
م. خردی	
کنترل: ح. بهرام زاده	شماره نقشه: ۴
۱. عظیمی پور	

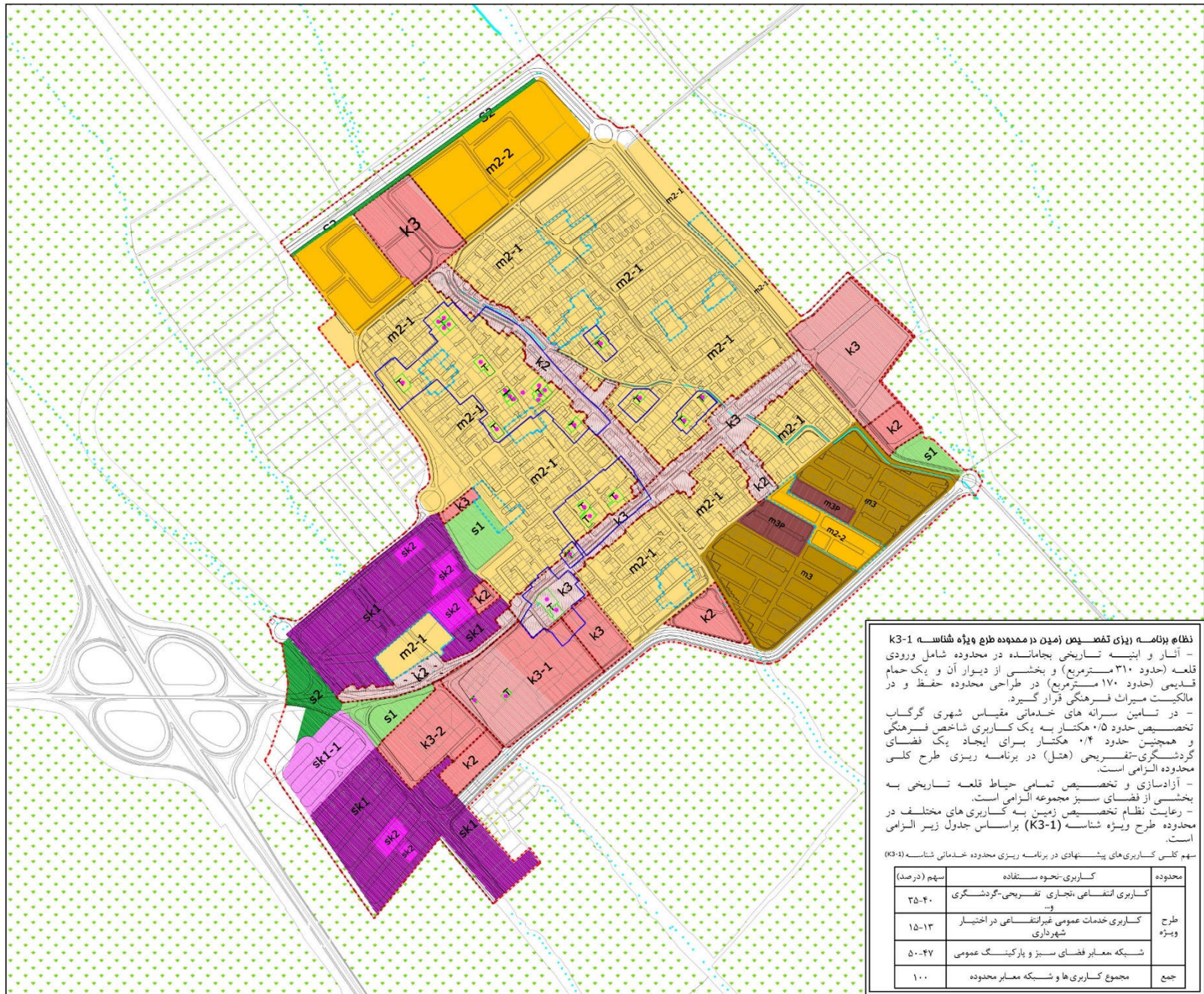


طرح و تحول
مهندسی مشاور معمار و شهرساز

شهرداری گرگاب

راهنما

- پهنه های خدمات عمومی
- پهنه های مسکونی
- پهنه های صنعتی و کارگاهی
- پهنه سبز
- میراث تاریخی
- محدوده خدمات شهری
- محدوده خدمات محله ای
- محدوده های تاریخی
- مسیر قنوات
- محور پیاده
- محدوده پیشنهادی



نظام برنامه ریزی تفصیلی (مبنی در محدوده طرح ویژه شناسه k3-1

- آثار و ابنیه تاریخی بجا مانده در محدوده شامل ورودی قلعه (حدود ۳۱۰ مترمربع) و بخشی از دیوار آن و یک حمام قدیمی (حدود ۱۷۰ مترمربع) در طراحی محدوده حفظ و در مالکیت میراث فرهنگی قرار گیرد.

- در تامین سرانه های خدماتی مقیاس شهری گرگاب تخصیص حدود ۰/۵ هکتار به یک کاربری شاخص فرهنگی و همچنین حدود ۰/۴ هکتار برای ایجاد یک فضای گردشگری-تفریحی (هتل) در برنامه ریزی طرح کلی محدوده الزامی است.

- آزادسازی و تخصیص تمامی حیاط قلعه تاریخی به بخشی از فضای سبز مجموعه الزامی است.

- رعایت نظام تخصیص زمین به کاربری های مختلف در محدوده طرح ویژه شناسه (K3-1) براساس جدول زیر الزامی است.

سهم کلی کاربری های پیشنهادی در برنامه ریزی محدوده خدماتی شناسه (K3-3)

محدوده	کاربری نحوه استفاده	سهم (درصد)
	کاربری انتفاعی، تجاری، تفریحی-گردشگری و...	۳۵-۴۰
طرح ویژه	کاربری خدمات عمومی غیرانتفاعی در اختیار شهرداری	۱۵-۱۳
	شبکه معابر فضای سبز و پارکینگ عمومی	۵۰-۴۷
جمع	مجموع کاربری ها و شبکه معابر محدوده	۱۰۰

طرح تفصیلی شهر گرگاب

عنوان نقشه: **راهنمای توپوگرافیک و مقررات ساختمانی و شهرسازی**

مقیاس: ۱:۱۰۰۰۰

مدریس پروژه: ن. دهتری

همکاران: م. آقایی، م. خیرالهی، م. فرزندی



کنترل: ج. بهرام زاده، ا. اعظمی پور

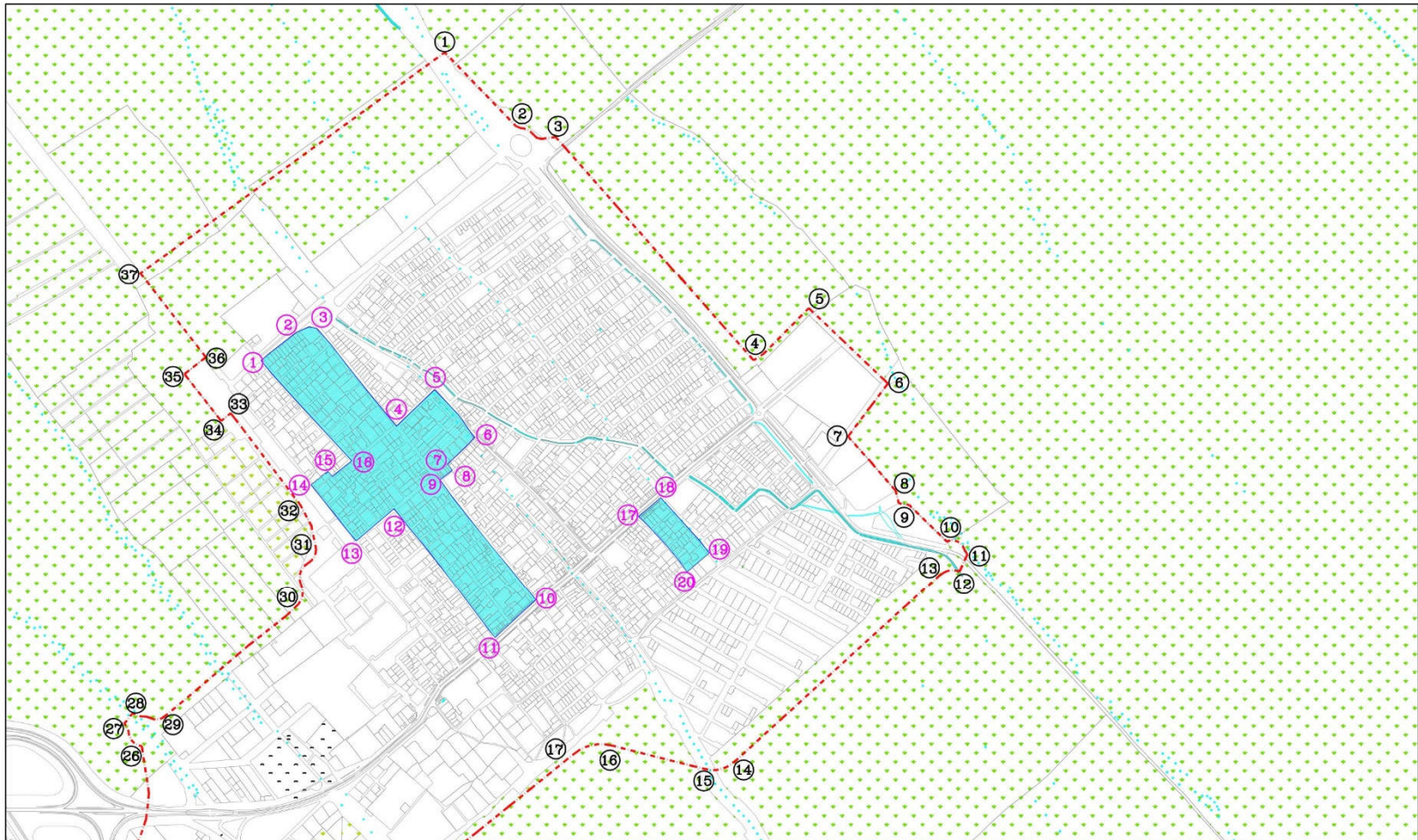
شماره نقشه: ۵

طرح و تحول مهندسین مشاور معمار و شهرساز

شهرداری گرگاب

راهنما

-  محدوده بافت فرسوده
- مساحت = ۱۶۳ هکتار
-  محدوده پیشنهادی



مختصات UTM محدوده پیشنهادی

	x	y	x	y	x	y	x	y
۱	۵۵۵۶۹۲.۶	۳۶۳۷۶۲۸.۸	۱۱	۵۵۶۹۳۱.۶	۳۶۳۶۹۳۸.۳	۲۱	۵۵۵۶۹۷.۲	۳۶۳۵۳۷۰.۲
۲	۵۵۵۸۶۱.۵	۳۶۳۷۷۵۲.۳	۱۲	۵۵۶۸۱۳.۱	۳۶۳۶۳۷۰.۶	۲۲	۵۵۵۶۹۲.۷	۳۶۳۵۲۵۲.۹
۳	۵۵۵۹۵۵.۶	۳۶۳۷۱۲۸.۲	۱۳	۵۵۶۸۶۵.۲	۳۶۳۶۳۸۷.۷	۲۳	۵۵۵۹۱۲.۵	۳۶۳۵۹۳۶.۲
۴	۵۵۶۹۲۵	۳۶۳۶۸۹۷.۳	۱۴	۵۵۶۳۸۰.۲	۳۶۳۵۹۱۶.۶	۲۴	۵۵۵۳۳۲.۵	۳۶۳۵۱۱۳.۸
۵	۵۵۶۵۵۵.۷	۳۶۳۷۰۲۰.۷	۱۵	۵۵۶۳۱۳.۳	۳۶۳۵۹۲۸.۲	۲۵	۵۵۴۹۲۶.۸	۳۶۳۵۶۶۲.۲
۶	۵۵۶۷۲۳.۲	۳۶۳۶۸۲۵.۵	۱۶	۵۵۶۰۸۷.۳	۳۶۳۵۹۸۲.۷	۲۶	۵۵۴۹۷۹.۷	۳۶۳۵۹۸۲.۸
۷	۵۵۶۶۲۸.۶	۳۶۳۶۷۱۷.۲	۱۷	۵۵۵۹۸۰.۷	۳۶۳۵۹۵۰	۲۷	۵۵۴۹۳۲.۹	۳۶۳۶۳۲۶
۸	۵۵۶۶۹۱.۶	۳۶۳۶۵۸۸.۷	۱۸	۵۵۵۹۹۲.۷	۳۶۳۵۹۲۲.۲	۲۸	۵۵۴۹۵۲.۹	۳۶۳۶۶۱.۱
۹	۵۵۶۷۹۳.۷	۳۶۳۶۵۵۲.۹	۱۹	۵۵۵۹۲۳.۵	۳۶۳۵۹۷۲	۲۹	۵۵۵۰۲۸.۲	۳۶۳۶۵۲.۹
۱۰	۵۵۶۸۸۲.۸	۳۶۳۶۶۸۶.۶	۲۰	۵۵۵۶۶۶.۵	۳۶۳۵۹۰۹	۳۰	۵۵۵۲۵۵.۵	۳۶۳۶۳۱۸.۵

مختصات UTM بافت فرسوده

	x	y	x	y	
۱	۵۵۵۲۵۶.۷	۳۶۳۶۸۹۶.۷	۱۱	۵۵۵۸۱۳.۱	۳۶۳۶۲۳۹.۵
۲	۵۵۵۳۷۱.۵	۳۶۳۶۹۶۳.۸	۱۲	۵۵۵۷۲۵.۵	۳۶۳۶۵۲۶.۲
۳	۵۵۵۲۸۹.۲	۳۶۳۶۹۷۲.۳	۱۳	۵۵۵۲۸۳	۳۶۳۶۷۰.۲
۴	۵۵۵۵۷۸.۲	۳۶۳۶۷۹۱.۴	۱۴	۵۵۵۳۷۵.۶	۳۶۳۶۶۳.۳
۵	۵۵۵۶۶۸.۵	۳۶۳۶۸۱۷.۸	۱۵	۵۵۵۲۱۶.۲	۳۶۳۶۶۲۲.۲
۶	۵۵۵۷۶۳.۱	۳۶۳۶۷۱۲.۳	۱۶	۵۵۵۲۷۲.۳	۳۶۳۶۶۵۹.۷
۷	۵۵۵۶۹۹.۲	۳۶۳۶۶۵۱.۹	۱۷	۵۵۵۱۵۱.۹	۳۶۳۶۵۲۷.۸
۸	۵۵۵۷۱۰.۶	۳۶۳۶۶۳۷.۲	۱۸	۵۵۵۲۰۲.۷	۳۶۳۶۵۷۲.۵
۹	۵۵۵۸۱۸.۸	۳۶۳۶۶۱۲.۷	۱۹	۵۵۵۲۱۹.۵	۳۶۳۶۶۱۳.۲
۱۰	۵۵۵۹۰۸.۶	۳۶۳۶۳۲۹.۹	۲۰	۵۵۵۲۶۷	۳۶۳۶۳۷۱.۱

طرح تقصیلی شهر گرگاب

عنوان نقشه

محدوده بافت فرسوده

مقیاس ۱:۱۰۰۰۰

مدیر پروژه	ن. خطیری
همکاران	و. آقایی م. خیرالین م. هرندی
کنترل	ح. بهرام زاده ا. عظیمی پور

طرح و تحول
مهندسين مشا و معماری و شهرسازی

