

وزارت مسکن و شهرسازی

سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی

طرح تفصیلی شهر سبزوار

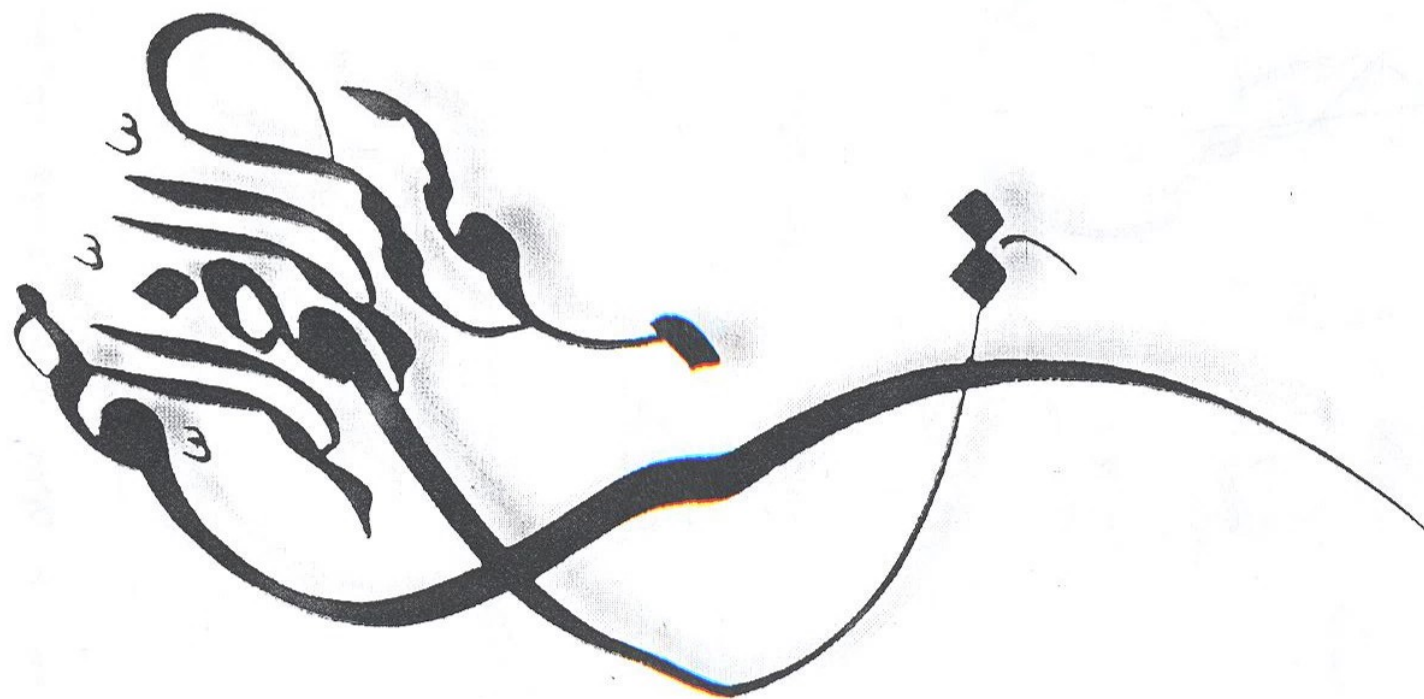
گزارش ضوابط و مقررات

(منطقه ۱ شهری)

ویرایش دوم

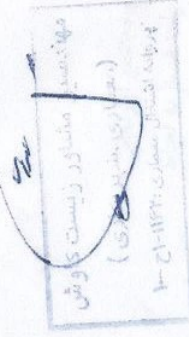
زیست کاوش

مهندسین مشاور معمار، شهرساز



اعضای محترم کمیسیون ماده پنج شورای شهرسازی و معماران استان خراسان رضوی :

- ۱- استاندار خراسان رضوی
محمدجواد محمدی زاده
- ۲- معاونت امور عمران استانداری
سید محمد پژمان
- ۳- ریاست سازمان مسکن و شهرسازی
محمد رضا سعیدی
- ۴- ریاست سازمان جهاد کشاورزی
محمد اسماعیل فیاض
- ۵- ریاست سازمان میراث فرهنگی و گردشگری
علی مکرمی فرد
- ۶- دبیر کمیسیون ماده پنج استان
محمد حسن اکبرزاده ابراهیمی
- ۷- رئیس شورای اسلامی شهرستان
علی بروغنی
- ۸- شهردار شهر سبزوار
محمد رضا آغشته
- ۹- مهندسین مشاور زیست کاوش
جواد میرزائیان خمسه



صفحه :

مهندسین مشاور زیست کاوش

فهرست مطالب

شماره صفحه	عنوان
۱	۱- تعاریف
۳	۲- منطقه بندی شهر
۴	۳- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین ، تفکیک و احداث ساختمان در هر منطقه
۴	۳-۱- موارد استفاده از زمین
۴	۳-۱-الف - موارد استفاده از زمین در مناطق مسکونی
۹	۳-۱-ب - موارد استفاده از زمین در سایر مناطق
۹	۳-۱-۱-ب- اراضی منطقه آموزش عالی
۱۰	۳-۱-۱-ب - اراضی منطقه تجاری
۱۰	۳-۱-۱-ب- اراضی منطقه خدماتی
۱۲	۳-۱-۱-ب- منطقه فضای سبز
۱۳	۳-۱-۱-ب- منطقه کارگاههای صنایع صنفی غیر مزاحم
۱۴	۳-۱-۱-ب- منطقه خدمات ایرانگردی و جهانگردی
۱۵	۳-۱-۱-ب- منطقه استحفاظی
۱۶	۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۱۶	۳-۲-الف - قطعات مسکونی
۱۶	۳-۲-۱-الف - حداقل اندازه قطعات مسکونی
	۳-۲-۲-الف - ضوابط و مقررات منطقه بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی ، چندخانواری و تک واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدها (به لحاظ تامین نور ، آفتاب و عدم اشرافیت)
۲۱	
۲۲	۳-۲-۲-الف - چگونگی تامین زیربنا و زمین مسکونی در شهرهای کشور

فهرست مطالب

شماره صفحه

عناوین

۲۸	۳-۲-ب- سایر کاربریها
۲۸	۱-۲-۳-ب- حداقل اندازه قطعات سایر کاربریهای مجاز در منطقه مسکونی
۳۱	۲-۲-۳-ب- ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها
۳۲	۲-۳-ج- ابعاد و تناسب قطعات
۳۵	۳-۳- نحوه دسترسی
۳۵	۳-۳-الف - ضوابط کلی تامین دسترسی پلاکهای مسکونی
۳۵	۱-۳-۳-الف - تامین دسترسی پلاکهای مسکونی
۳۶	۳-۳-ب- ضوابط ویژه برای تامین دسترسی انواع کاربریهای مجاز در مناطق مسکونی
۴۰	۴-۳- ضوابط مربوط به مقدار نیاز موسسات آموزش عالی
۴۲	۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۴۲	۵-۳-الف - ضوابط مربوط به احداث ساختمان مسکونی
۴۲	۱-۵-۳-الف - حداکثر زیربنای طبقات در تراکم ساختمانی (همکف)
۴۳	۲-۵-۳-الف - حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین (همکف)
۴۷	۳-۵-۳-الف - حداکثر ارتفاع در ساختمانهای مسکونی در منطقه تراکم متوسط و زیاد
۴۷	۵-۳-ب- ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای تجاری
۴۷	۱-۵-۳-ب- ضوابط و مقررات ساختمانهای مختلط تجاری - مسکونی
۵۱	۲-۵-۳-ب- ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای تجاری واقع در مرکز محله
۵۱	۳-۵-۳-ب- ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای تجاری واقع در مرکز ناحیه

فهرست مطالب

شماره صفحه

عناوین

۵۲	۵-۳-ب- ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای تجاری واقع در مرکز منطقه و شهر
۵۲	۵-۳-پ- تجدید بنای تجاریهای موجود در معابر مورد تعرض
۵۲	۵-۳-ب- مقررات ساختمانهای تجاری در حاشیه بولوارها و خیابانهای اصلی شهر
۵۴	۵-۳-ب- مقررات عقب نشینی ویژه ساختمانهای تجاری
۵۴	۵-۳-ب- ضوابط و مقررات احداث اماکن تجاری
۵۹	۵-۳-ب- ضوابط و مقررات احداث پاساژ
۶۵	۵-۳-ج- ضوابط و مقررات احداث کاربریهای دیگر
۶۵	۵-۳-ج- ضوابط ساختمانهای مراکز آموزشی
۶۹	۵-۳-ج- ضوابط ساختمانی مراکز بهداشتی
۷۰	۵-۳-ج- ضوابط ساختمانی مراکز درمانی و بهداشتی
۷۳	۵-۳-ج- ضوابط ساختمانی مراکز ورزشی
۷۴	۵-۳-ج- ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای اداری
۷۵	۵-۳-ج- ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای انتظامی
۷۶	۵-۳-ج- ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای مذهبی
۷۷	۵-۳-ج- ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای فرهنگی
۷۹	۵-۳-ج- ضوابط و مقررات احداث ابنیه جهانگردی و پذیرایی
۸۱	۵-۳-ج- ضوابط و مقررات احداث ابنیه کارگاهی و صنایع صنفی
۸۲	۵-۳-ج- ضوابط و مقررات احداث مراکز تاسیسات و تجهیزات شهری
۸۳	۵-۳-ج- ضوابط و مقررات تأسیسات حمل و نقل و انبارداری

فهرست مطالب

شماره صفحه

عناوین

۸۴	۵-۳-۵- حداقل ایجاد حیاط در ساختمانهای مسکونی
۸۶	۵-۳-۵-ذ- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف
۸۶	۵-۳-۵-ر- ضوابط ایجاد پارکینگ در ساختمانها
۸۶	۵-۳-۵-۱- ضوابط عمومی پیش بینی پارکینگ
۸۷	۵-۳-۵-۲- ضوابط احداث پارکینگ در ابنیه مسکونی
۸۷	۵-۳-۵-۳- احداث پارکینگهای عمومی
۸۸	۵-۳-۵-۴- احداث پارکینگ برای موسسات آموزشی
۸۹	۵-۳-۵-۵- احداث پارکینگ برای موسسات درمانی
۸۹	۵-۳-۵-۶- احداث پارکینگ برای واحدهای تجاری
۹۰	۵-۳-۵-۷- احداث پارکینگ برای موسسات جهانگردی و پذیرایی
۹۰	۵-۳-۵-۸- احداث پارکینگ برای موسسات فرهنگی
۹۰	۵-۳-۵-۹- احداث پارکینگ برای موسسات اداری و دولتی
۹۱	۵-۳-۵-۱۰- احداث پارکینگ برای موسسات مذهبی
۹۱	۵-۳-۵-۱۱- احداث پارکینگ برای موسسات ورزشی
۹۱	۵-۳-۵-۱۲- احداث پارکینگ برای صنایع
۹۱	۵-۳-۵-۱۳- احداث پارکینگ برای موسسات حمل و نقل و انبارداری
۹۱	۵-۳-۵-۱۴- احداث پارکینگ برای سایر کاربریها

فهرست مطالب

شماره صفحه

عناوین

۹۳	۳-۵ - سایر فضاهای باز
۹۵	۳-۵ ش - ضوابط ساختمانی در رابطه با اقلیم شهر سبزوار
۹۵	۳-۵ ح - ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانیها به حیاط ها و حیاط خلوتها
۹۹	۳-۵ خ - مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام
۱۰۰	۴- مقررات مشترک (مورد عمل در تمام یا بعضی از مناطق)
۱۰۰	۴-۱ تعیین مرزهای مناطق
۱۰۰	۴-۱ الف - منطقه مسکونی
۱۰۰	۴-۱ ب - منطقه آموزش عالی
۱۰۰	۴-۱ ج - منطقه تجاری
۱۰۰	۴-۱ ج - زیر منطقه تجاری - فرهنگی
۱۰۰	۴-۱ ج - زیر منطقه تجاری نواری
۱۰۱	۴-۱ د - منطقه خدماتی
۱۰۱	۴-۱ ذ - منطقه فضای سبز عمومی
۱۰۱	۴-۱ ر - منطقه استحقاقی
۱۰۱	۴-۲ قطعات و کاربریهای نا هماهنگ
۱۰۱	۴-۲ الف - قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نحوه ساختمان در آنها
۱۰۱	۴-۲ الف - منطقه مسکونی
۱۰۲	۴-۲ الف - سایر حوزه ها

فهرست مطالب

شماره صفحه	عناوین
۱۰۲	۴-۲- ساختمانهایی که از قبل آغاز شده اند
۱۰۲	۲-۴-۲- منطقه مسکونی
۱۰۲	۲-۴-۲- سایر حوزه ها
۱۰۳	۴-۲-۳- ادامه کار کاربریهای ناهماهنگ در هر یک از مناطق
۱۰۳	۴-۳- شرایط ساختمان در زمینههای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی
۱۰۴	۴-۴- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها
۱۰۴	۴-۵- موارد استثنایی
۱۰۴	۴-۶- مقررات مربوط به همجواری و دسترسیهای مجاز
۱۰۵	۴-۷- پارکینگهای انتظار و مسیرهای سرویس در مورد ساختمانهای پر تردد
۱۰۵	۴-۸- ضوابط مربوط به پارکینگهای عمومی
۱۰۵	۴-۹- ضوابط مربوط به پارکینگهای عمومی و چند طبقه
۱۰۵	۴-۱۰- مساحت پارکینگ
۱۰۶	۴-۱۱- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی
۱۰۶	۴-۱۱- الف - استفاده های مجاز
۱۰۶	۴-۱۱- ب- میزان محدودیت احداث ساختمان
۱۰۸	۴-۱۱- ج- تاسیسات و تجهیزات لازم و ضوابط مربوط به آنها
۱۰۸	۴-۱۱- د- ضوابط مربوط به سازه های موقت
۱۱۰	۴-۱۱- ر- مقررات مربوط به ساختمانهای مجاور نسبت به فضاهای باز همگانی
۱۱۱	۴-۱۱- ز- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر ، پارکها و میدانی عمومی و املاک مجاور
۱۱۱	۴-۱۱- ح - ضوابط مربوط به اقامت موقت

فهرست مطالب

شماره صفحه

عناوین

۱۱۲	۵- طبقه بندی راه ها و دسترسی ها
۱۱۳	۵-۱- تعاریف
۱۱۳	۵-۲- نوع تقاطع
۱۱۳	۵-۳- تعداد خطوط عبوری
۱۱۳	۵-۴- ضوابط مربوط به خطوط عبور دوچرخه
۱۱۴	۵-۵- حداقل عرض سواره رو
۱۱۵	۵-۶- حداقل عرض پیاده رو
۱۱۶	۵-۷- حداقل فاصله بین تقاطع ها
۱۱۶	۵-۸- حداقل عرض نسبت به طول معبر 
۱۱۶	۵-۸-الف - معابر بن بست
۱۱۹	۵-۸-ب- معابر بن باز 
۱۱۹	۵-۹- حداکثر شیب
۱۱۹	۵-۱۰- عرض حریم معبر
۱۲۱	۵-۱۱- پارکینگ حاشیه ای
۱۲۳	۵-۱۲- دوربرگردان
۱۲۳	۵-۱۳- مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر
۱۲۳	۵-۱۴- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده
۱۲۵	۵-۱۵- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی - حرکتی
۱۲۵	۵-۱۶- پیش آمدگی های مجاز

فهرست مطالب

شماره صفحه

عناوین

۱۲۶	۶- حریم های قانونی و ضوابط آنها
۱۲۶	۶-۱- حریم هایی که رعایت آنها به عهده ایجاد کنندگان ساختمان و تاسیسات داخل آن حریم است
۱۲۷	۶-۲- حریم هایی که رعایت آن به عهده استفاده کنندگان از زمین و ساختمان در خارج از حریم است
۱۲۷	۶-۲-الف- حریم فضای سبز اتوبانها و بزرگراهها
۱۲۸	۶-۲-ب- حریم سبز معابر درجه ۱ و ۲
۱۲۸	۶-۲-ج- حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده های بین شهری و کمربندی های داخل محدوده استحفاظی
۱۲۹	۶-۲-د- حریم روخانه ها و انهار و قنوات و چاههای تامین آب مشروب
۱۳۲	۶-۲-س- حریم خطوط فشار قوی برق
۱۳۳	۶-۲-ش- حریم خطوط انتقال گاز
۱۴۰	۶-۲-ح- حریم دریا
۱۴۰	۶-۲-خ- حریم مسیلهها و تالابها
۱۴۰	۶-۲-چ- حریم فرودگاه
۱۴۰	۶-۲-ز- حریم خطوط و تصفیه خانه های فاضلاب
۱۴۱	۶-۲-ز- حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش
۱۴۱	۶-۲- نحوه استفاده از اراضی و صدور پروانه ساختمان و تفکیک اراضی در حریم ها
۱۴۲	۶-۴- ضوابط اجرایی در مورد کاربریهایی که مزاحمت محیطی ایجاد می کنند
۱۴۳	۶-۵- ضوابط و مقررات خاص فنی

فهرست مطالب

شماره صفحه	عناوین
۱۴۳	۶-۶ ضوابط و مقررات خاص برای محدوده گسلها و عوارض زمین شناسی
۱۴۵	۶-۷ ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی
۱۴۵	۶-۷ الف - استفاده های مجاز
۱۴۶	۶-۸ ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری
۱۴۷	۶-۹ ضوابط و مقررات مربوط به باغات و اراضی کشاورزی
۱۴۷	۶-۹ الف - مقررات تغییر کاربری و تفکیک باغ ها و زمینهای کشاورزی در محدوده شهرها
۱۵۲	۷- ضوابط و مقررات ساختمانی خاص برای بافت قدیمی شهر سبزوار

۱- تعاریف:

تعاریف خاصی که در طرح تفصیلی برای عملکردهای مختلف به کار گرفته شده است عبارتند از:

- **مراکز تجاری اصلی:** شامل بازار شهر (تقاطع خیابانهای بیهق و اسرار شمالی) می باشد که عملکرد شهری و منطقه ای داشته و علاوه بر ساکنان شهر اغلب ساکنان منطقه شهر و ساکنان حوزه نفوذ شهر سبزوار نیز از خدمات قابل ارائه آنها استفاده می کنند.

- **بافت فرهنگی:** این بافت بازار سنتی شهر و محلات بیهق و غیره را شامل می شود. اطراف میدان کارگر به علت وجود آرامگاه حاج ملا هادی سبزواری و کاروانسرای سرتیپ فرامرز خان و نیز اطراف دروازه عراق شامل این بافت می گردد.

- **مراکز مبادلات کالاهای شهری و روستایی:** دو مرکز در قسمتهای شرقی و غربی شهر وجود دارد به طوری که در نقشه طرح تفصیلی شهر قابل مشاهده است تثبیت گردیده. این مراکز برای رفع نیازمندیهای تجاری و خدماتی روستاییان در نظر گرفته شده و متقابلاً کالاهای قابل عرضه روستائیان مبادله می گردد.

- **مراکز صنایع صنفی:** شامل مکان مشخص شده برای استقرار کارگاههای غیر مزاحم شهری می باشد که در میدا ورودی شهر جاده سابق سبزوار - مشهد در نظر گرفته شده است.

- **مراکز خدمات شهری:** شامل مکانهای پیش بینی شده در اطراف محور اتصالی هسته قدیم و جدید (شریان ارتباطی سبزوار - طبس) می باشد. علاوه بر آن دو طرف شریان ارتباطی در فاصله میدان سربداران تا دانشکده تربیت معلم نیز به صورت منطقه خدماتی عمل می کند.

- **مراکز آموزش عالی:** شامل آن قسمت از اراضی می باشد که برای ایجاد واحدهای آموزش عالی با عملکرد ملی در نظر گرفته شده و در شمال شهر در کوهپایه بینالود در کنار شریان ارتباطی سبزوار، طبس و در قسمت توسعه آینده شهر واقع شده است و فضای آموزش عالی واقع در دو طرف محور ارتباط سبزوار - شاهرود و نیز فضای پراکنده واقع در داخل شهر نیز در شمار مراکز آموزش عالی محسوب می شود.

- مراکز خدمات جهانبگردی و پذیرائی: شامل آن قسمت از اراضی شهر می‌باشد که در جنوب شهر سبزوار و در کنار محور ارتباطی شاهرود، سبزوار، نیشابور، واقع است و در آن واحدهای گوناگون تاسیسات پذیرائی شامل هتل، سکوهای نصب چادر، سالنهای غذاخوری و سرویس های بهداشتی و آشپزخانه های عمومی، فضای سبز و مراکز عرضه صنایع دستی و کالاهای روستائی می‌گردد.

- منطقه اصلی: منطقه اصلی در تقسیمات شهری به فضاهائی اطلاق می‌گردد که بیشترین درصد زمین

را برای یکی از عناصر شهری بخود اختصاص می‌دهد.

مثال: در منطقه مسکونی کاربریهای دیگری نظیر فضاهای آموزشی در حد کودکستان، دبستان و مدرسه راهنمائی تحصیلی و واحدهای خرده فروشی مسجد و سایر اماکن مذهبی و فضای سبز ورزشی و... با عملکرد محلهای وجود دارد ولی بیشترین سهم زمین به مسکن اختصاص یافته است و همینطور در سایر موارد.

- مناطق شهری: شامل دو منطقه توسعه پیوسته که نواحی ۱ الی ۱۲ شهری را شامل می‌شود و در این

طرح منطقه ۱ شهری را شامل می‌گردد و نیز توسعه ناپیوسته که از نواحی ۱۳ الی ۳۲ شهری را دربر می‌گیرد و در این طرح منطقه ۲ شهری نامیده می‌شود.

۲- منطقه بندی شهر

شهر سبزوار به ۸ منطقه اصلی تقسیم گردیده و اغلب مناطق نیز به نوبه خود به چند زیر منطقه تقسیم می‌شوند. مناطق اصلی عبارتند از:

۱- منطقه مسکونی

۲- منطقه آموزش عالی

۳- منطقه تجاری

۴- منطقه خدماتی

۵- منطقه فضای سبز

۶- منطقه کارگاههای صنایع غیر مزاحم شهری

۷- منطقه خدمات ایرانگردی و جهانگردی

۸- منطقه استحفاظی

۳- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در هر منطقه :

ضوابط و کاربریهای تثبیت شده طرح تفصیلی که در چهار چوب طرح جامع مصوب شهر سبزوار ارائه گردیده است برای همه کاربریها لازم الاجرا می‌باشد و در صورتیکه برابر با قانون طی مهلت های قانونی دستگاه مربوطه موفق به تملک اراضی جهت ایجاد کاربری مجاز نگردد، در غیر اینصورت با تصویب کمیسیون ماده ۵ استان و با توجه به کمبود سطوح فضای سبز الولیت در تعیین کاربری با سطوح فضای سبز خواهد بود.

۱-۳- موارد استفاده از زمین :

۱-۳- الف- موارد استفاده از زمین در مناطق مسکونی :

مناطق مسکونی آن تعداد از محلات شهری را در بافتهای پر و خالی شامل می‌گردد که عمدتاً برای

ایجاد سکونتگاه ساکنان شهر مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۱-۱-۳- الف- استفاده مجاز :

در منطقه مسکونی احداث ساختمانهای مسکونی با تراکمهای زیاد، متوسط، ویژه مجاز است. سایر

کاربریهای مجاز در منطقه مسکونی عبارتند از :

۱- احداث و احداثهای آموزش عمومی در سطح مهدکودک، کودکانستان، دبستان در سطح مراکز محلات و احداث واحدهای آموزشی درس سطح مدارس راهنمایی، دبیرستانهای عمومی و مدارس و هنرستانهای فنی و حرفه ای با عملکرد ناحیه ای بصورت مستقل از واحدهای مسکونی

۲- تأسیسات رفاهی شامل شیرخوارگاه و مرکز مشاوره و رفاه خانواده با عملکرد ناحیه ای بصورت مستقل

از واحدهای مسکونی.

۳- احداث واحدهای تجاری در حد مغازه های خرده فروشی و خدمات مورد نیاز محله ای در بر معابر

۴-۱۵ متری در منطقه ۱ و در قسمتهای آماده سازی شده بر مبنای طرحهای مربوطه

۴- احداث مراکز ورزشی محله ای و ناحیه ای بصورت مستقل از واحدهای مسکونی

۵- احداث بناهای مذهبی در حد مسجد و حسینیه و تأسیسات مشابه بصورت مستقل از واحدهای مسکونی

۶- احداث مراکز فرهنگی نظیر کتابخانه عمومی، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، موزه یا

فضاهای مشابه بصورت مستقل از واحدهای مسکونی

۷- ایجاد فضاهای سبز بصورت پارکهای محله ای ، زمین بازی کودکان و پارکهای ناحیه ای و شهری

بصورت مستقل از واحدهای مسکونی

۸- ایجاد مراکز اداری با عملکرد ناحیه ای بصورت مستقل از واحدهای مسکونی

۹- ایجاد مراکز تأسیسات شهری با عملکردهای محله‌ای و ناحیه‌ای بصورت مستقل از واحدهای مسکونی

۱۰- ایجاد مراکز بهداشتی نظیر حمام عمومی ، توالت‌های عمومی بصورت مستقل از واحدهای مسکونی

۱۱- ایجاد مراکز درمانی و بهداشتی بصورت درمانگاه ، مراکز بهداشت و مجتمع های بهداشتی و

تأسیسات مشابه با عملکردهای محله ای ، ناحیه ای و منطقه ای بصورت مستقل از واحدهای مسکونی .

۱۲- ایجاد مراکز انتظامی با عملکردهای محله ای ، ناحیه ای بصورت مستقل از واحدهای مسکونی .

۱۳- ایجاد پارکینگهای عمومی و محل تعمیرات اتومبیل (بصورت مجتمع های خدماتی شامل کارواش و

تعمیرات اتومبیل های سبک)

۲-۱-۳-الف - استفاده های مشروط

۱- در کلیه مواردی که در منطقه اراضی مسکونی سایر کاربریهای مجاز مشروح در بند ۱-۱-۳ احداث

می گردد . سطح فضای باز در هر یک از پلاکها بایستی برای بر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی (هر کدام بیشتر است) رعایت گردد .

۲- در کلیه مواردی که در منطقه اراضی مسکونی سایر کاربریهای مجاز احداث می شود . سطح کل طبقات در هر یک از پلاکها بایستی برابر ضوابط مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی ، هر کدام کمتر است رعایت گردد .

۳ - واحدهای تجاری که در منطقه اراضی مسکونی قرار می گیرند ، فعالیشان صرفاً بایستی در طبقه

همکف باشد .

۱-۳-۳ در صورت در مسیر قرار گرفتن واحدهای تجاری و یا سایر سطوح خدماتی مجاز در حوزه مسکونی می تواند بر اساس همان مساحت و کاربری در باقیمانده پلاک حتی در صورت عدم رعایت سایر ضوابط منطقه مسکونی ، مجدداً احداث کاربری نماید .

در صورت محدودیت در باقیمانده پلاک مسکونی جهت تامین کاربری خدماتی در تعریض واقع گردیده، میتوانند در طبقات تا سقف مساحت کاربری اولیه نیز مبادرت به احداث بنا نمایند.

۴- سطح زیربنای استفاده‌های غیر مسکونی در منطقه اراضی مسکونی، در مورد واحدهای تجاری محله‌ای، نایبستی بیش از ۲۰ درصد و در مورد واحدهای مربوط به مشاغل خانگی بیش از ۳۰ درصد سطح هر پلاک باشد. (مگر در صورت تعریض معابر مجاور و کمبود سطح باقیمانده پلاک مزبور)

۵- در مواردیکه واحدهای تجاری و مشاغل خانگی در، حوزه اراضی مسکونی احداث می شود. بایستی فضاهای مسکونی دارای دسترسی مستقیم به معابر بوده و همچنین در رابطه با فضای باز قطعه زمین باشد.

۶- سایر ضوابط و معیارهای مربوط به استفاده های غیر مسکونی در مناطق مسکونی (اعم از مستقل یا

مشترک با مسکن) عیناً همان است که در منطقه استفاده از اراضی آن نوع استفاده از اراضی تعیین شده است.

۷- در اراضی آماده سازی شده استفاده های مغایر ضوابط مجاز اعلام شده مطابق طرحهای مصوب

مربوطه باشد.

۸- احداث مراکز فرهنگی، درمانی، ورزشی و دبیرستان در منطقه مسکونی در صورتی مجاز است که

اینگونه مراکز بر خیابانهای ۱۰ الی ۲۴ متری واقع گردد.

۳-۱-۳- موارد استفاده غیر مجاز

۱- استقرار هر گونه کاربری در منطقه مسکونی به جز موارد قید شده در فوق ممنوع است.

۲- احداث کلیه واحدهای تعمیرات اتومبیل در اراضی این منطقه خارج از گاراژهای محله‌ای و ناحیه‌ای

ممنوع است.

۴-۱-۳- الف- منطقه حفاظت شده مسکونی خدماتی

در اراضی آماده سازی با توجه با مطالعات مسکن وضع موجود طرح تفصیلی ، سرانه زمین و سهم عرصه به ازای هر واحد کاهش یافته است و احتمال اینکه شهر در دوران اجرای طرح با کمبودهای مسکونی و خدماتی (در حد نیاز ساکنان محلات) مواجه گردد ،دور از انتظار نیست.

توصیه دیگر : در چهارچوب ضوابط بخش مسکن ، در اراضی آماده سازی طرحهای ویژه با رعایت حداقل قطعات تفکیکی سعی در تجمیع قطعات و ایجاد عرصه های باز عمومی می نمایند . ضوابط فوق با کاهش سهم العرصه مجاز واحد ، به تعداد واحدهای احداثی افزوده است ونیز میانگین زیر بنای هر واحد، کاهش یافته است.

تراکم خالص مسکونی در تقسیمات کالبدی طرح تفصیلی برابر با پیشنهادات طرح جامع شهر سبزوار (۱۳۸۶ - ۱۳۸۳)

تقسیمات شهری	مناطق								
	نواحی	مناطق							
محلۀ ۱	محلۀ ۲	محلۀ ۳	محلۀ ۴	محلۀ ۵	محلۀ ۶	محلۀ ۷	جمع کل	تراکم متوسط: ۳۰۰ - ۲۰۰ نفر در هکتار زیاد: ۴۰۰ - ۳۰۱ نفر در هکتار وینژه: در بافت مرکزی شهر ۵۰۰ نفر در هکتار	
۲۴۳	۲۴۷	۲۳۹	۳۱۰	۳۰۰			۲۸۲		
۲۰۰	۳۷۴	۲۸۶					۲۹۸		
۴۰۰	۳۷۰	۴۲۸	۳۵۸	۴۰۰			۳۹۱		
۲۷۵	۲۸۴	۳۸۹	۳۰۵	۳۱۳			۳۱۰		
۳۴۱	۳۰۲	۲۹۲	۳۸۸	۳۳۰			۳۳۰		
۲۸۵	۲۸۰	۲۹۶	۳۱۶	۴۰۰	۲۵۰		۲۹۸		
۲۱۸							۲۲۰		
۴۲۹	۳۸۹		۳۴۸	۴۰۰			۳۹۱		
۳۱۳	۴۰۰	۳۲۹		۳۲۵	۲۷۹		۳۲۷		
۴۰۰	۳۰۷	۴۰۰					۳۵۲		
۳۴۳	۳۰۳	۳۲۶					۳۲۴		
جمع منطقه ۱		در بافت منطقه ۱ اعم از فضاهای ساخته شده و نشده تراکم متوسط و زیاد در نظر گرفته شده					۳۷۵		

تراکم در منطقه ۱ شهری:

متوسط: ۳۰۰ - ۲۰۰ نفر در هکتار

زیاد: ۴۰۰ - ۳۰۱ نفر در هکتار

وینژه: در بافت مرکزی شهر ۵۰۰ نفر در هکتار



۳-۱-ب- موارد استفاده از زمین در سایر مناطق :

۱-۱-۳-ب- اراضی منطقه آموزش عالی

الف - استفاده های مجاز :

- احداث مراکز آموزش فنی و حرفه ای ، هنرستانها ، مراکز تربیت معلم در مقاطع مختلف تحصیلی آموزشهای عمومی و موسسات وابسته به دانشگاههای کشور .

ب- استفاده های مشروط :

۱- احداث خوابگاه دانشجویان و کادر آموزشی .

۲- احداث خانه های سازمانی برای کادر آموزش و کارکنان مقیم .

۳- احداث ساختمانها و تأسیسات ورزشی و فضای سبز و موسسات فرهنگی

۴- احداث شعب بانک و پست و مخابرات .



۲-۱-۳-ب- اراضی منطقه تجاری

الف - استفاده های مجاز :

- ۱- احداث بازارهای دائمی و غیر دائمی برای عرضه نیازهای بلند مدت ساکنان شهر و حوزه نفوذ.
- ۲- ایجاد مراکز بزرگ خرید و فروش انواع نیازهای عمومی از قبیل مراکز عرضه کالا و لوازم و مصالح ساختمانی ، مبادله دام ، خرید و فروش اتومبیل و مراکزی از این قبیل

ب - استفاده های مشروط :

- ۱- احداث شعب بانکها و موسسات اعتباری
- ۲- احداث دفاتر تجاری موسسات و شرکتهای بخش خصوصی و عمومی
- ۳- احداث شعب خدمات عمومی نظیر پست و مخابرات و تأسیسات آب و برق و گاز و غیره
- ۴- احداث حمام عمومی ، هتل و مسافرخانه و سایر تأسیسات اقامتی و موسسات بهداشتی و درمانی برای

استفاده مراجعان سرپائی

تبصره ۱ : در طرحهای آماده سازی ایجاد مراکز تجاری در محلهائی مجاز است که در نقشه های تفکیکی محل احداث هر دسته از آنها با عملکردهای محله ای و ناحیه ای و منطقه ای مشخص شده باشد .

تبصره ۲ : احداث واحدهای خرده فروشی در سطح شهر در منطقه ۱ در مکانهای مجاز است که بر روی

نقشه طرح تفصیلی منعکس شده باشد .

۳-۱-۳-ب - اراضی منطقه خدماتی :

الف - استفاده مجاز :

- احداث ساختمانهای اداری وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای دولتی و نهادهای موسسات عمومی و شعب اصلی بانکها و موسسات اعتباری ، سازمانهای خیریه ، مراکز خدمت رسانی و امداد و سایر تأسیساتی که بسته به عرف اداره نامیده می شود .

- احداث ساختمانهای اداری، ستادی موسسات انتظامی و وابسته به نیروهای انتظامی کشور شامل مراکز اداری، مراکز آموزش نیروهای انتظامی، ندامتگاه وسایر تاسیساتی که بسته بهعرف ساختمان انتظامی نامیده می شود.

- ایجاد پایانه های باربری و مسافربری ، پارکینگ های عمومی ، کارواش (سرویس اتومبیل) .

تعمیرگاههای وسائط نقلیه سبک و سنگین و نیز ماشین آلات کشاورزی و تاسیسات مشابه

- ایجاد مراکز آتش نشانی ، مراجع جمع آوری موقت زباله .



ب - استفاده های مشروط :

۱- احداث واحدهای مسکونی برای کارکنان مقیم هر یک از سازمانهای خدماتی مستقر در منطقه خدماتی

۲- احداث پارک و فضای سبز و حلقه های سبز حفاظتی برای جدا سازی احتمالی هر دسته از خدمات

مندرج در این بخش از یکدیگر

۳- احداث شعب بانک و پست و مخابرات و سایر خدمات عمومی بسته به مورد

۴- احداث زمینها و سالنهای ورزشی در حد نیاز کارکنان منطقه خدماتی .

۵- ایجاد پارکینگ عمومی در حد نیاز هر یک از واحدهای خدماتی مربوطه

۶- ایجاد فضای سبز اختصاصی

۷- احداث اقامتگاه ، مهمانسرا ، هتل و رستوران و باشگاه اجتماعی ، نمازخانه ، مهد کودک ، فروشگاه و

تعاونی و سایر تاسیسات مشابه در ارتباط با پرسنل اداره و سازمان ذیربط

۸- احداث انبار در حد رفع نیازهای روزانه و هفتگی

ج - استفاده های غیر مجاز :

۱- احداث پادگانهای نظامی در داخل محدوده قانونی و خدماتی شهر

۴-۱-۳- ب- منطقه فضای سبز :

منطقه فضای سبز شهر سبزوار ، شامل تپه ماهورهای شرقی - غربی حد فاصل هسته قدیم و جدید ، پارک شهرداری ، شهر بازی و سایر قطعات بزرگ سبز که مورد استفاده عموم قرار می گیرد . می شود . همچنین در صورت عدم تملک کاربریهای خدماتی توسط دستگاههای زیربط طی مهلت قانونی با تصویب کمیسیون ماده ۵ ، اولویت با جایگزینی فضای سبز در اینگونه اراضی خواهد بود .

الف - استفاده های مجاز :

- احداث تاسیسات بهداشتی شامل توالتهای عمومی و مرکز جمع آوری زباله
- احداث فضاهای ورزشی برای کودکان و نوجوانان
- احداث آب نما ، استخرهای شنا ، گلخانه و سایر تاسیسات جنبی
- احداث کتابخانههای کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان ، سازمانهای تبلیغات اسلامی ،
- ارشاد اسلامی و ارگانهای مشابه

- احداث رستوران و تاسیسات پذیرایی

- احداث سالن سینمای سرباز

تبصره ۱ : احداث هر گونه ابنیه بجز ~~مسجد~~ ^{مسجد}های بهداشتی در پارکهای کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مجاز نمی باشد.

تبصره ۲ : حداکثر ابنیه مسقف و فضاهای غیر سبز بجز مسیرهای عبور عابر پیاده و سواره ماشینهای خدماتی ، نباید از ۵ درصد سطح کل هر یک از واحدهای فضای سبز تجاوز نماید .

ب - استفاده های مشروط :

۱- احداث خانه های سرایداری و نگهبانی برای کارکنان متقیم پارک

۲- احداث سکوهایی بتنی همراه با محلهای نصب چادر و کمپینگ در پارکهای جنگلی بر اساس ضوابط

وزارت ارشاد اسلامی و سازمان مراکز ایرانگردی و جهانگردی

۳- احداث واحدهای خوداشتغالی با تصویب کمیسیون ماده ۵ در هر یک از پارکها به پیشنهاد مشترک شهرداری

و فرمانداری محل

۵-۳-ب- منطقه کارگاههای صنایع صنفی غیر مزاحم:

بمنظور جلوگیری از پراکندگی کارگاههای صنایع صنفی (کارگاههاییکه از شهرداری پروانه احداث و بهره برداری دریافت می دارند) در سطح شهر و جمع آوری و استقرار این قبیل کارگاهها در محلی مشخص که علاوه بر دارا بودن دسترسی مناسب ، مزاحمتی برای شهروندان ایجاد ننمایند . بخشی از اراضی داخل محدوده قانونی و خدماتی قسمت توسعه شهر واقع در جنوب غربی، قسمت در نظر گرفته شده برای توسعه شهر بدین منظور اختصاص یافته است.

الف : استفاده مجاز :

- احداث کارگاههای تجاری ، لوله کشی ، آهنگری ، تعمیرات تأسیسات ساختمان و سایر خدمات کارگاهی که از شهرداری پروانه احداث و بهره برداری دریافت می نمایند .
- احداث شعب بانکها و موسسات اعتباری .
- احداث شعب خدمات عمومی نظیر پست و مخابرات و تأسیسات آب و برق و گاز و غیره .
- احداث حمام عمومی ، تأسیسات اقامتی و پذیرائی
- احداث موسسات بهداشتی و درمانی
- احداث مسجد و فضاهای مذهبی
- ایجاد فضاهای سبز ، تأسیسات بهداشتی شامل توالتهای عمومی و مراکز جمع آوری زباله
- نوع کارگاههاییکه در این منطقه ایجاد خواهد شد در کمیسیون مرکب از نمایندگان فرمانداری ، شهرداری ، اداره کل مسکن و شهرسازی تعیین و پس از طرح و تصویب در کمیسیون ماده ۵ لازم الرعایه می باشد.

۶-۱-۳- ب- منطقه خدمات ایرانگردی و جهانگردی :

الف : استفاده های مجاز :

- احداث ساختمانهای اداری وابسته به سازمانهای ایرانگردی و جهانگردی ، ارشاد اسلامی و سایر سازمانهای فرهنگی و تبلیغاتی
- احداث انواع تأسیسات سبک پذیرائی نظیر هتل ، سکوهای نصب چادر ، رستوران و سالنهای غذاخوری عمومی ، آشپزخانه های عمومی ، سرویسهای بهداشتی ، مراکز عرضه صنایع دستی و کالاهای روستائی .
- احداث تأسیسات تفریحی
- احداث پارکینگ های عمومی .

ب : استفاده های مشروط :

- احداث واحدهای مسکونی برای کارکنان مقیم هر یک از سازمانهای خدماتی مستقر در منطقه - احداث پارک و فضای سبز و حلقه های سبز حفاظتی برای جداسازی هر دسته از خدمات مندرج در این بخش از یکدیگر .
- احداث زمینها و سالنهای ورزشی در حد نیاز مسافران استفاده کننده از منطقه .
- احداث شعب بانک ، پست و مخابرات و سایر خدمات عمومی بسته به مورد .

۷-۱-۳-ب- منطقه استحفاظی :

منطقه استحفاظی شهر سبزوار که در طرح تفصیلی در چهارچوب طرح جامع ارائه گردیده است در نقشه

پیوست مشخص گردیده است . محدود است از طرف شمال در جهت حرکت عقربه ساعت به حریم روستاهای

۱- بلاش آباد ۲- برزو ۳- بیهق ۴- قز ۵- سنگ سفید

۶- رازقند ۷- سلیمانیه ۸- باغجر ۹- نزل آباد ۱۰- آزاد منجیر

۱۱- دولت آباد ۱۲- حارث آباد ۱۳- گرد آسیا ۱۴- کسکن

الف - استفاده های مجاز :

- احداث گورستان با ساختمانها و تاسیسات مربوطه در مکان تعیین شده در حوزه استحفاظی

- احداث کارگاههای خدمات صنعتی در مکان تعیین شده (مجتمع های کشت و صنعت و غیره) در

حوزه استحفاظی

✓ - احداث مراکز مرغداری ، گاوآردی و سایر صنایع وابسته به کشاورزی

- احداث مراکز جهانگردی و تفریحی همراه با سایر خدمات تبعی و تاسیسات مربوطه به خدمات حمل و

نقل مثل رستوران ، تعمیرگاه ، کارواش و احداث سردخانه

- احداث سایر تاسیساتی که بموجب قوانین موضوعه و مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

مجاز شناخته شده است و نیز سایر تاسیساتی که در نقشه حوزه استحفاظی برای ایجاد آنها مکانیابی شده است .

تبصره : چنانچه اراضی مورد نظر ، مزروعی و یا باغ باشد قبل از هر اقدام کسب مجوز از سازمان

کشاورزی استان و کمیسیون مربوطه الزامی است .

ب - استفاده های غیر مجاز :

احداث هر گونه ساختمانها و تاسیساتی که در نقشه حوزه استحفاظی مکان آن تعیین نشده و مغایر با

اهداف رشد و اعتلای کشاورزی و دامپروری باشد .



۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین :

۳-۲-الف- قطعات مسکونی :

۳-۲-۱-الف- حداقل اندازه قطعات مسکونی در منطقه ۱:

۱- حداقل مساحت تفکیکی در اراضی با تراکم متوسط ۲۰۰ متر مربع

۲- حداقل مساحت تفکیکی در اراضی با تراکم زیاد ۱۵۰ متر مربع

۳- حداقل مساحت تفکیکی در اراضی با تراکم ویژه ۱۰۰۰ متر مربع

تبصره ۱: طول هیچیک از قطعات تفکیکی نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

تبصره ۲: تفکیک اراضی بایستی با در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوطه به عرض معابر که

داده شده است انجام گیرد.

تبصره ۳: برای قطعاتی که بمنظور احداث ساختمانهای گروهی در نظر گرفته می شود بایستی بطور

جداگانه و به ترتیبی که با این طرح هماهنگی داشته در جهت ارتقاء شاخصهای مسکن و نیز تامین کمبودهای

بخش مسکن و در ارتباط صحیح باشد بر مبنای طرحهای جامع و تفصیلی و آماده سازی که به تصویب مجری طرح

و مراجع ذیصلاح در وزارت مسکن و شهرسازی برسد باشد.



۱: تراکم متوسط

حداقل مساحت قطعات تفکیکی در پلاکهای تک مالکیتی یک خانوار ۱۵۰ مترمربع و حداکثر آن

۳۰۰ مترمربع و میانگین آن ۲۲۵ مترمربع است.

۲: تراکم مختلط مسکونی (خدماتی - مسکونی)

از آنجا که کاهش سطح اشغال و استفاده از زمینهای بزرگتر و تجمیع قطعات و عدم تفکیک قطعات در

جهت سیاستهای شورایی شهری می باشد، لذا علاوه بر تراکم بیشتر نسبت به طرح جامع یعنی ۶ طبقه روی

پلوت (۱ طبقه اضافه نسبت به طرح جامع) این مهندسين مشاور پيش بينی تراکم ویژه بلند مرتبه سازی را نموده که

جزئیات، ضوابط و مقررات، موقعیت و سایر مشخصات آن باید در قالب یک طرح ویژه تعیین گردد.

۱- حداقل مساحت قطعات چند خانواری و آپارتمانی ۷۵۰ متر مربع در نظر گرفته شده است .

۲- حداقل تفکیک اراضی مشمول بلند مرتبه سازی که در آنها ساختمانها پنج طبقه و بیشتر می باشند ۱۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد .

در جدول این بخش حداقل سطح تفکیک اراضی مسکونی بر حسب تراکمهای مختلف در منطقه ۱ نشان داده شده است . همچنین مساحت زمین و تراکم جمعیتی نیز برای هر نوع از تراکمهای ساختمانی پیشنهادی معلوم گردیده است .

تبصره : واحدهای تک خانواری دو طبقه سطح ۱ از نظر معماری بگونه ای طراحی شود که در هر پلاک امکان سکونت بیش از یک خانوار بطور مستقل فراهم نشود و با توجه به مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۲/۱۴ شوارینامی شهرسازی و معماری ایران رعایت حقوق همسایگی و اشراف در طرحهای ساختمانی آنها بعمل آید .

در منطقه ۱ شهر تجدید بنا در آن دسته از پلاکهای مسکونی امکان پذیر است که حداقل مساحت هر پلاک از ۱۰۰ متر مربع کمتر نباشد .



- تراکم پایه در شهر سبزوار ۸۰ درصد تعیین می گردد. برخورداری از حداکثر تراکم ساختمانی حوزه‌های تراکم ساختمانی (A, B, C) منوط به پرداخت اضافه ارزش ناشی از افزایش تراکم تا سقف مجاز (جدول شماره ۳) می باشد که میزان آن توسط شورای اسلامی شهر تعیین می گردد.

۳- ضوابط و مقررات تراکم ساختمانی، (مسکونی) شهر سبزوار در منطقه ۱

مساحت انواع پلاکهای تک مالکیتی، مشاعی و بلند مرتبه سازی					تراکم موقعیت استقرار	تراکم جمعیتی
۱۰۰۰ متر مربع به بالا	۵۰۰ - ۱۰۰۰	۳۰۱ - ۴۹۹	۲۰۱ - ۳۰۰	۱۵۰ - ۲۰۰		
۶۰	۶۰	۵۰	۵۰	۵۰	منطقه ۱	تراکم (A) حداکثر
۱۲۰	۱۲۰	۱۰۰	۸۰	۸۰		
۲	۲	۲	۲	۲		
۳۵	۳۵	۵۰	۵۰	۵۰		
۱۴۰	۱۴۰	۱۴۰	۱۳۰	۱۰۰	منطقه ۱	تراکم (B) متوسط
۴	۴	۳	۳	۲		
۷۵۰ متر به بالا	۷۵۰ متر به بالا	—	—	—		
۵۰	۵۰	—	—	—		
۲۵۰	۲۵۰	—	—	—	منطقه ۱	تراکم (C) کم
۵	۵	—	—	—		
۲۵۰	۲۵۰	—	—	—		
۵۰	۵۰	—	—	—		



توضیحات:

۱- استفاده از حداکثر تعداد طبقات مجاز بایستی همراه با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی تعیین شده باشد که در چنین وضعیتی میزان زیربنا در همکف یا سایر طبقات افزایش یا کاهش خواهد یافت. منوط به رعایت حداکثر سطح

اشغال در همکف به میزان ۶۰ درصد.

۲- پیلوت و زیرزمین جزء زیربنای مجاز محسوب نمی گردد.

۳- در ساختمانهای ۴ طبقه به بالا نصب آسانسور الزامی است.

۴- در قطعات قناسی کمتر از ۱۵۰ مترمربع در منطقه ۱ حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد تعیین می گردد.

۵- در منطقه ۱، تجدید بنا در آن دسته از پلاکهای مسکونی امکان پذیر است که حداقل مساحت هر پلاک از ۱۰۰

مترمربع کمتر نباشد.

۶- احداث واحد مسکونی در زیرزمین و یا پیلوت مجاز نمی باشد.

۷- حداکثر ارتفاع مجاز پیلوت در ساختمانهای مسکونی ۲/۴۰ می باشد.

۸- احداث پیلوت در تراکم کم بلامانع است ولی احداث زیرزمین ممنوع می باشد.

۹- در تراکم متوسط احداث پیلوت و زیرزمین بلامانع است.

۱۰- در تراکم مختلط مسکونی (خدماتی - مسکونی) با قابلیت تراکم زیاد ضوابط و مقررات ذیل لازم الاجرا است.

۱۰-۱- حداقل عرض خیابان دسترسی به قطعه تجمیع شده: ۱۰ متر

۱۰-۲- حداقل مساحت قطعه تجمیع شده: ۷۵۰ مترمربع

۱۰-۳- حداکثر سطح اشغال قطعه تجمیع شده: ۵۰ درصد کل قطعه قبل از عقب نشینی احتمالی

۱۰-۴- اختصاص حداقل ۳۰ درصد فضای باز باقیمانده به فضای سبز

۱۰-۵- اختصاص کاربری خدماتی مجاز (پذیرایی و جهانگردی، بهداشت و درمان، آموزشی، اداری، ورزشی،

فرهنگی) در طبقه همکف و اول (تأمین پارکینگ خدمات فوق طبق ضوابط پارکینگها اجباری است)

۱۰-۶- حداکثر تعداد طبقات طبق جدول تراکمها (۵ طبقه روی همکف در قطعات ۷۵۰ مترمربعی و بزرگتر)

۱۰-۷- تخفیف در پرداخت اضافه ارزش ناشی از افزایش تراکم تا سقف مجاز جهت تشویق مالکینی که میزان آن

توسط شورای اسلامی تعیین می گردد.



۸- ۱۰ - حداکثر ارتفاع در طبقه همکف برابر ۴ متر در نظر گرفته شده است.

۹- ۱۰ - رعایت حداکثر ارتفاع به لحاظ قرارگیری در محدودیت ارتفاع به لحاظ مباحث مربوط به میراث فرهنگی و

حفظ حریم لازم.

* استفاده از زیر زمین بعنوان پارکینگ بلامانع است.



۳-۲- الف - ضوابط و مقررات منطقه بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی ، چند خانواری و تک واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدها (به لحاظ تامین نور ، آفتاب و عدم اشراف)

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخه ۷۱/۱۲/۱۴ ، ضوابط و مقررات منطقه بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی ، چند خانواری و تک واحدی را بشرح زیر تصویب نمود .

۱- سطوح مسکونی شهرها باید در طرحهای هادی ، جامع و تفصیلی به یکی از صورتهای مجتمع آپارتمانی چند خانواری یا تک واحدی مشخص شود .

۲- در سطوحی که در هر شهر مربوط به ساخت تک واحدی است ، واحدها دارای حیات اختصاصی محصور بوده و اصولاً برای یک طبقه با زیرزمین طراحی می شود .

تبصره ۱ : استفاده از یک طبقه اضافی در سطوح تک واحدی بشرطی مجاز است که واحد مستقل مسکونی و غیر آن در ساختمان بوجود نیاید و در طراحی آن حقوق همسایگان . بلحاظ تامین نور ، آفتاب و عدم اشراف (محفوظ و دفاع از حقوق مذکور پذیرفته می شود .

تبصره ۲ : حداقل مساحت تفکیکی در مناطق تک واحدی ۱۲۰ متر مربع است و کمتر از این مقدار باید به تصویب مراجع ذیربط برسد .

۳- در سطوح چند خانواری محوطه ساختمان اختصاصی نبوده و بصورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی آن ساختمان تعلق دارد تعداد طبقات ساختمانهای در این منطقه بین ۲ تا ۴ طبقه بوده و طراحی آنها حتی المقدور با رعایت حقوق همسایگان موضوع این مصوبه انجام خواهد شد .

حداقل تفکیک اینگونه اراضی ۵۰۰ متر مربع است .

تبصره : در مورد زمینهای تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی که مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ متر مربع باشد

طبق بند ۴-۱ مصوبه مورخ ۷۰/۳/۱۹ شورایعالی عمل خواهد شد .

۴- در سطوح مربوط به مجتمع های آپارتمانی ، محوطه ساختمانهای بصورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی تعلق دارد تعداد طبقات این ساختمان ها با رعایت تراکم مجاز و حقوق ساختمانهای مجاور محدودیتی ندارد . طراحان این مجموعه ها باید گزارش امکان سنجی مربوط به تامین نور ، آفتاب و عدم اشراف را به تأیید مراجع صلور پروانه ساختمان برسانند .

تبصره ۱: در صورت اختلاف نظر در بین طراحان و مراجع صدور پروانه حسب مورد نظر مراجع تصویب

طرحهای تفصیلی و هادی ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲: ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان در مجتمع های آپارتمانی باید طوری باشد که ضمن رعایت تراکم جمعیتی باعث تشویق کاهش سطح اشتغال و استفاده از زمینهای بزرگتر و تجمع و عدم تفکیک باشد.

۵- ضوابط این مصوبه باید در کلیه طرحهای آماده سازی زمین، شهرهای جدید و توسعه جدید شهرها نیز اصلاحات لازم به اجرا در آید و در طرحهای مصوب قبلی آماده سازی، شهرهای جدید و توسعه جدید شهرها نیز اصلاحات لازم بعمل آمده و به تصویب مراجع ذیربط برسد. در مورد بافت موجود شهرها در طرحهای جامع و تفصیلی و هادی در دست تهیه در صورتیکه اجرای این ضوابط در همه ی شهر و یا بعضی از محلات غیر مقدور باشد مراتب باید توسط تهیه کنندگان طرح همراه با دلایل کافی به مراجع تصویب طرحهای مذکور گزارش گردد و از طریق دبیر خانه شورایعالی به اطلاع این شورا برسد.

۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۳ ماه تعاریف و جداول راهنما و دستور العمل ها و الگوهای مناسب را ضمن آموزش لازم به طراحان و متصدیان جهت اجرای این مصوبه تهیه و ابلاغ نماید.

۳-۲-۳ الف - چگونگی تامین زیر بنا و زمین مسکونی در شهرهای کشور

۱- زیر بنا

میانگین سطح زیر بنای واحدهای احداثی جدید بشرح جدول ذیل می باشد:

۱- شهرهای تهران، اصفهان، مشهد، شیراز، تبریز با جمعیت بالای ۱ میلیون نفر ۷۵ متر مربع

۲- شهرهای بزرگ میانی با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار متر و کمتر از یک میلیون نفر ۱۰۰ متر مربع

۳- شهرهای اقماری در توسعه های جدید ۱۰۰ متر مربع

۴- واحدهای احداثی در روستاها ۸۰ متر مربع

۲- زمین

۱- در تهران و شهرهای بزرگ

الف - سرانه زمین مسکونی مناطق شهری ۳۰ متر مربع

ب - حداکثر استفاده از تراکم مجاز در اراضی مسکونی

ج - تشویق مالکین به تجمیع پلاکهای کوچک زمین و احداث مجتمعهای بلند مرتبه با خدمات لازم از

طریق عرضه تراکم تشویقی

د - تقدم واگذاری زمین به تعاونیها و سازندگان انبوه نسبت به متقاضیان انفرادی

۲- در توسعه های جدید سرانه زمین مسکونی مناطق شهری ۵۰ متر مربع و تراکم متوسط

۳- در شهرهای میانی و کوچک سارانه زمین مسکونی ۴۰ متر مربع و تراکم متوسط

۴- در روستاها سرانه زمین مسکونی ۶۰ متر مربع

۳- تکنولوژی ساختمان :

- اسکلت ساختمان :

- رعایت آیین نامه ها و مقررات ساختمانی (آیین نامه زلزله، انرژی، پناهگاه، صرفه جویی در انرژی و ...)

- استفاده از اسکلت بتونی در شهرهای بزرگ و متوسط و اسکلت فولادی در شهرهای کوچک و روستاها

- استفاده از مصالح محلی

- اجزاء ساختمان :

- کم کردن جرم ساختمانیها از طریق استفاده از مصالح سبک (استفاده از فولاد با مقاومت بالا، حداقل A3)

- استاندارد نمودن اجزاء ساختمان

- توسعه صنایع پیش ساخته

- توسعه صنایع پتروشیمی در تولید اجزاء ساختمان

- صرفه جویی در مصرف انرژی از طریق استفاده از مصالح مناسب بویژه در درها و پنجره ها

- توجه به روشهای نگهداری (زنگ زدگی ، هدر رفتن انرژی ، فرسایش) از طریق استفاده از تکنولوژی

جدید در تأسیسات شهری

- تقلیل ارزشبری و وابستگی به صنعت ساختمان از طریق استفاده از مصالح و معادن محلی

۴- بهره برداری

- افزایش و تشویق سهم استیجار تا لااقل ۱۵ درصد مسکن تولیدی کشور و تأمین حمایتهای لازم

- تشویق مالکین جهت کاهش نرخ تخریب و افزایش عمر مفید ساختمان



واحد = نفر ۷- پراکنش جمعیت در سطح محلات، نواحی و مناطق طرح تفصیلی شهر سنزوار (۱۳۸۶ - ۱۳۸۲)

تقسیمات شهری	جمع منطقه ۱											
	محلۀ ۱	محلۀ ۲	محلۀ ۳	محلۀ ۴	محلۀ ۵	محلۀ ۶	جمع کل	محلۀ ۱	محلۀ ۲	محلۀ ۳	محلۀ ۴	محلۀ ۵
مناطق	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲
نواحی	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲
جمع منطقه ۱												
۳۰۶۰۱	۷۶۰۴	۶۹۰۵	۵۵۶۲	۵۹۳۰	۴۶۰۶	—	۴۸۷۵	۵۰۳۵	۷۵۲۴	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۲۴۴۱۷	۶۲۷۰	۱۱۹۹۴	۶۱۵۳	—	—	—	۴۸۷۵	—	۱۰۷	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۲۵۴۲۴	۶۵۶۷	۲۸۲۷	۴۹۴۲	۶۵۶۸	۴۵۲۰	—	۴۸۷۵	۵۶۱۸	۷۵۲۴	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۱۹۵۲۸	۱۳۶۹	۳۱۸	۲۹۳۳	۹۶۵۱	۵۲۵۷	—	۴۸۷۵	—	۷۵۲۴	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۲۷۱۰۷	۱۸۰۵	۱۴۲۸	۴۴۱۲	۸۱۴۸	۱۱۳۱۴	—	۴۸۷۵	—	۷۵۲۴	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۲۱۶۱۳	۳۴۷۷	۸۴۷	۳۰۶۲	۳۳۲۶	۴۴۸۲	۶۴۱۹	۴۸۷۵	—	۷۵۲۴	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۴۸۷۵	۴۸۷۵	—	—	—	—	—	۴۸۷۵	—	۷۵۲۴	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۱۰۷	۱۰۷	—	—	—	—	—	۴۸۷۵	—	۷۵۲۴	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۱۹۵۴۷	۵۰۳۵	۵۶۱۸	۴۴۷	۳۲۸۶	۵۱۶۱	—	۴۸۷۵	۵۰۳۵	۷۵۲۴	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۲۵۲۹۴	۷۵۲۴	۱۰۷۷۰	۲۲۰۳	۱۰۱	۱۱۶۶	۳۵۳۰	۴۸۷۵	۵۰۳۵	۷۵۲۴	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۱۷۱۵۸	۴۲۶۳	۱۲۷۲۲	۱۷۳	—	—	—	۴۸۷۵	۵۰۳۵	۷۵۲۴	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۵۶۶۴	۵۹۸	۴۷۵۷	۳۰۹	—	—	—	۴۸۷۵	۵۰۳۵	۷۵۲۴	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۲۵	۲۵	—	—	—	—	—	۴۸۷۵	۵۰۳۵	۷۵۲۴	۴۲۶۳	۵۹۸	۲۵
۲۲۱۳۵۳	جمع منطقه ۱	جمع منطقه ۱	جمع منطقه ۱	جمع منطقه ۱	جمع منطقه ۱	جمع منطقه ۱	جمع منطقه ۱	جمع منطقه ۱	جمع منطقه ۱	جمع منطقه ۱	جمع منطقه ۱	جمع منطقه ۱

۸- پراکنش سطوح خالص مسکونی در سطح محلات، نواحی و مناطق طرح تفصیلی شهر سبزوار (۸۲-۸۶)

تقسیمات شهری	مناطق											
	نواحی											
مناطق ۱	محلۀ ۱	محلۀ ۲	محلۀ ۳	محلۀ ۴	محلۀ ۵	محلۀ ۶	جمع کل	۴۶/۹۱	۳۷/۱۸	۵۰/۲۲	۲۳/۲۹	۳۰/۵۷
	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲
	۵۰/۳۲	۴۶/۲۸	۴۹/۳۵	۵۶/۵۵	۲۰/۰۵	۳۰/۶۲	۲۱/۹۳	۷۱/۰	۴۹/۴۲	۲۵/۰۸	۲۷/۲۶	۱۲/۵۷
	۵۰/۲	۲۳/۹۶	۴۹/۶۲	۳۹/۱۶	۴۹/۰۱	—	—	۳۷/۱۸	۵۰/۲۲	۲۳/۲۹	۳۰/۵۷	—
	۴۶/۲۸	۴۹/۳۵	۵۶/۵۵	۲۰/۰۵	۳۰/۶۲	۲۱/۹۳	۷۱/۰	۴۹/۴۲	۲۵/۰۸	۲۷/۲۶	۱۲/۵۷	—
	۴۹/۳۵	۵۶/۵۵	۲۰/۰۵	۳۰/۶۲	۲۱/۹۳	۷۱/۰	۴۹/۴۲	۲۵/۰۸	۲۷/۲۶	۱۲/۵۷	—	—
	۵۶/۵۵	۲۰/۰۵	۳۰/۶۲	۲۱/۹۳	۷۱/۰	۴۹/۴۲	۲۵/۰۸	۲۷/۲۶	۱۲/۵۷	—	—	—
	۲۰/۰۵	۳۰/۶۲	۲۱/۹۳	۷۱/۰	۴۹/۴۲	۲۵/۰۸	۲۷/۲۶	۱۲/۵۷	—	—	—	—
	۳۰/۶۲	۲۱/۹۳	۷۱/۰	۴۹/۴۲	۲۵/۰۸	۲۷/۲۶	۱۲/۵۷	—	—	—	—	—
	۲۱/۹۳	۷۱/۰	۴۹/۴۲	۲۵/۰۸	۲۷/۲۶	۱۲/۵۷	—	—	—	—	—	—
	۷۱/۰	۴۹/۴۲	۲۵/۰۸	۲۷/۲۶	۱۲/۵۷	—	—	—	—	—	—	—
	۴۹/۴۲	۲۵/۰۸	۲۷/۲۶	۱۲/۵۷	—	—	—	—	—	—	—	—
جمع منطقه ۱												

۹- الگوی تراکم ساختمانی در محلات، نواحی و مناطق طرح تفصیلی شهر سبزوار (۸۲-۸۶) واحد : درصد

تقسیمات شهری	مناطق					
	محلۀ ۱	محلۀ ۲	محلۀ ۳	محلۀ ۴	محلۀ ۵	محلۀ ۶
۱	C	C	C	C	C	—
۲	C	C	C	—	—	—
۳	C	C	C	C	C	—
۴	B	B	B	B	B	—
۵	B	B	B	B	B	—
۶	A	B	B	B	B	A
۷	A	—	—	—	—	—
۸	B	B	—	B	B	—
۹	B	B	B	—	A	B
۱۰	B	B	B	—	—	—
۱۱	B	B	B	—	—	—

میانگین الگوی تراکم ساختمانی کم (A) ۱۰۰٪

میانگین الگوی تراکم ساختمانی متوسط (B) ۱۲۰٪

میانگین الگوی تراکم ساختمانی زیاد (C) ۱۶۰٪



۲-۳- پ - سایر کاربریها

۱-۲-۳- پ - حداقل اندازه قطعات سایر کاربریهای مجاز در منطقه مسکونی

۱- آموزشهای عمومی :

- حداقل سطح در نظر گرفته شده برای احداث کودکستان ۱۰۰۰ متر مربع در مرکز محله .

- حداقل سطح در نظر گرفته شده برای احداث دبستان ۲۵۰۰ متر مربع برای هر واحد و حداکثر تعداد ۲

واحد در منطقه ۱

- حداقل سطح در نظر گرفته شده برای احداث مدرسه راهنمایی ۳۵۰۰ متر مربع برای هر واحد و حداکثر

تعداد ۲ واحد در منطقه ۱

- حداقل سطح هر دبیرستان عمومی ۵۰۰۰ متر مربع با عملکرد ناحیه ای در منطقه ۱

- حداقل سطح هر واحد دبیرستان فنی و حرفه ای ۸۰۰۰ متر مربع با عملکرد ناحیه ای در منطقه ۱



۲- تاسیسات رفاهی :

- حداقل سطح شیرخوارگاه و مرکز مشاوره و رفاه خانواده ۳۰۰۰ متر مربع در مرکز ناحیه

- حداقل سرای سالمندان ۲۰۰۰ متر مربع در سطح نواحی

۳- تجاری :

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی برای مصارف تجاری محله‌ای و تجاری ناحیه‌ای و تجاری شهری

۲۰۰ مترمربع

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی پاساژهای ناحیه ای ۷۵۰ متر مربع و با عملکرد شهری ۱۰۰۰ متر مربع .

۴- ورزشی :

- سطح ورزشی با عملکرد محله ای و بازی کودکان حداقل ۲۰۰۰ متر مربع

- سطح ورزشی با عملکرد ناحیه ای در منطقه ۱ حداقل ۱۰۰۰۰ متر مربع

- سطح ورزشی با عملکرد منطقه ای و شهری حداقل ۵۰۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد .

۵- مذهبی :

- حداقل تفکیک برای کاربری مذهبی در حد مسجد محله ای ۵۰۰ متر مربع و مسجد با عملکرد ناحیه ای ۷۵۰ متر مربع و با عملکرد شهری ۱۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد.

۶- فرهنگی :

- حداقل ضوابط تأسیسات فرهنگی توسط مراجع اجرایی ذیربط تعیین می شود.

۷- فضای سبز و پارک کودک :

- حداقل مساحت فضای سبز محله ای ۲۵۰۰ متر مربع
- حداقل مساحت فضای سبز ناحیه ای ۱۰۰۰۰ متر مربع

**۸- مراکز اداری :**

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی اداری برای مصارف محله ای ۵۰۰ متر مربع در منطقه ۱
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی اداری برای مصارف ناحیه ای ۱۰۰۰ متر مربع در منطقه ۱
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی اداری با عملکرد شهری ۲۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد.

۹- تأسیسات و تجهیزات :

- حداقل سطح اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری با عملکرد محله ای ۵۰۰ متر مربع در منطقه ۱
- حداقل سطح اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری با عملکرد ناحیه ای ۱۰۰۰ متر مربع در منطقه ۱

۱۰- مراکز بهداشتی :

- حداقل سطح تفکیک برای احداث مراکز بهداشتی (حمام عمومی) ۶۰۰ متر مربع در منطقه ۱
- حداقل سطح تفکیک برای احداث توانهای عمومی ۸۰ متر مربع .

۱۱- مراکز درمانی بهداشتی :

- حداقل مساحت درمانگاه با عملکرد ناحیه ای ۲۰۰۰ متر مربع در منطقه ۱
- حداقل سطح مرکز بهداشت با عملکرد منطقه ای ۲۰۰۰ متر مربع در منطقه ۱
- حداقل مساحت بیمارستان با عملکرد شهری ۱۰۰۰۰ متر مربع در منطقه ۱
- حداقل مساحت مجتمع بهزیستی روزانه داخل شهری ۲۰۰۰ متر مربع در منطقه ۱



۱۲- مراکز انتظامی :

- حداقل تفکیک اراضی انتظامی با عملکرد محله ای ۱۰۰۰ متر مربع در منطقه ۱
- حداقل تفکیک اراضی انتظامی با عملکرد ناحیه ای ۲۰۰۰ متر مربع در منطقه ۱
- حداقل تفکیک اراضی انتظامی با عملکرد منطقه ای ۳۰۰۰ متر مربع در منطقه ۱
- حداقل تفکیک اراضی انتظامی با عملکرد شهری ۵۰۰۰ متر مربع در منطقه ۱
- در نظر گرفتن ضوابط خاص نیروهای انتظامی در موارد فوق از اولویت برخوردار است

۱۳- پارکینگهای عمومی :

- حداقل مساحت پارکینگ با عملکرد محله ای ۳۰۰ متر مربع در منطقه ۱ و همچنین مجتمع های خدمات اتومبیل با عملکرد محله ای حداقل ۵۰۰ متر مربع در منطقه ۱
- ضوابط کلی مربوط به تفکیک اراضی واقع در محدوده خدماتی :
- ۱- در امر تفکیک اراضی شهری آخرین بخشنامه ها و قوانین موضوعه در خصوص اراضی دایر و بایر و باغات در طول اجراء قانونی طرحهای توسعه و عمران شهری ، حاضر و ناظر بر اجرای فعالیتهای می باشد .
- ۲- موقعیت اراضی شهری اعم باغات واقع در محدوده خدماتی در نقشه های ۱:۲۰۰۰ مطالعات وضع موجود پیاده شده است .
- ۳- کلیه تفکیک های اراضی شهری زیر نظر شهرداری با رعایت کامل ضوابط طرح توسعه و عمران شهر انجام می پذیرد .
- ۴- کلیه پلاکهای ثبتی مورد تفکیک باید دارای سند رسمی ششدانگ باشد .

۲-۳- ب - ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها:

ضوابط و مقررات مربوط به سطوح لازم برای تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی که صاحبان اراضی اعم از دولتی و غیر دولتی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی پس از رعایت مقررات قانون زمین شهری باید واگذار نمایند به شرح زیر است:

۱- نسبت به مازاد بر هزار متر مربع از هر قطعه زمین ۵۰ درصد آن به معابر و تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و ۲۰ درصد تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوبه ۲۹ آبان ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی تعلق می گیرد.

تبصره ۱: در صورتیکه کاربریهای عمومی و خدماتی که طبق طرحهای توسعه شهری برای قطعات مزبور معین شده بیش از سهم مقرر در این بند باشد مقدار اضافی در مقابل زمین معوض معادل که دارای کاربری خصوصی (مسکونی، تجاری، صنعتی) باشد واگذار خواهد شد.

تبصره ۲: بدیهی است معابر حاصل از تفکیک قطعات کمتر از ۱۰۰۰ متر نیز متعلق به شهرداری است.

۲- مساحت و محل اراضی مربوط به تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی مطابق طرحهای جامع و تفصیلی تعیین می شود و غیر از آنچه که متعلق به شهرداری است به او واگذار می شود. بقیه طبق قانون زمین شهری در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد که طبق کاربریهای مصوب به دستگاههای بهره بردار تحویل دهد.

تبصره ۱: از کل ذخیره اراضی حاصل از اجرای این مصوبه برای معوض فضاهای خدماتی ۷۰ درصد متعلق به شهرداری و ۳۰ درصد متعلق به دولت است.

تبصره ۲: وصول مازاد بر آنچه که در این مصوبه مقرر گردیده مجاز نمی باشد.

۳- واگذاری اراضی دارای کاربری مسکونی و تجاری و صنعتی (خصوصی) که در اجرای این ضوابط و مقررات در اختیار شهرداری و دولت قرار گرفته جز بعنوان معوض تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی ممنوع است

۴- تعیین اولویت در استفاده از اراضی معوض برای تامین فضاهای عمومی و خدماتی به عهده کمیسیون موضوع آیین نامه اجرایی تبصره قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران است.

۵- این ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها که در جلسه مورخ

۱۳۶۹/۱۰/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب رسیده و از لحاظ تعداد جمعیت با وضعیت شهر سبزوار

مطابقت گردیده است. در هر مورد لازم الاجراء می باشد.



۲-۳-ج- ابعاد و تناسب قطعات :

۱- ابعاد قطعات مسکونی :

- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای احداث ساختمان مسکونی ۱ طبقه برابر ۸ متر است.

- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای احداث ساختمان مسکونی ۲ طبقه برابر ۱۰ متر است.

- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای احداث ساختمان مسکونی ۴ طبقه برابر ۱۰ متر است.

- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای احداث ساختمان مسکونی ۵ و ۶ طبقه به ترتیب برابر ۱۲ و ۱۵ متر است.

۲- ضوابط تفکیک آپارتمان

۱- تفکیک واحدهای مسکونی در پلاکهای مشاعی در هر نقطه از کشور تابع ضوابط و مقررات قانون

تفکیک و تملک آپارتمان می باشد.

۲- در تفکیک واحدهای مشاعی بصورت آپارتمان موارد زیر لازم الرعایه می باشد :

الف - کلیه واحدهای واقع در یک پلاک بایستی دسترسی مستقیم به فضای باز واقع در طبقه همکف (حیاط) و

پشت بام و تاسیسات عمومی از قبیل شواژ ، کنتور آب و برق و گاز و غیره داشته باشد .

ب - کلیه واحدهای مسکونی واقع در مجتمع های آپارتمانی که از یک یا چند ورودی و راه پله استفاده

می کنند نسبت به دسترسی آپارتمانها دارای حقوق یکسانی می باشند .

پ - استفاده از پارکینگهای سرباز و یا سرپوشیده برای کلیه مالکان آپارتمانهای یکسان بوده مگر آنکه

موارد خاص در اسناد مالکیت فرعی قید شده باشد .

ت - مالکین واحدهای آپارتمانی حق واگذاری فضاهای مشاعی را به اشخاص حقیقی و حقوقی

غیر خود را ندارند .

۳- ابعاد قطعات تفکیکی غیر مسکونی

در منطقه ۱ شهر توصیه می شود عرض هر یک از قطعات غیر مسکونی برابر حداقل دو سوم طول زمین باشد. در اماکنی که طراحی طراحی بهینه وجود دارد توصیه می شود حداقل عرضهای پیشنهادی برای کاربریهای مندرج در ذیل اعمال گردد.

الف - واحدهای آموزشی

- حداقل عرض زمین کودکانستان به مساحت ۱۰۰۰ متر مربع ۲۵ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین دبستان به مساحت ۵۰۰۰ متر مربع ۵۰ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین مدرسه راهنمایی به مساحت ۷۰۰۰ متر مربع ۶۰ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین دبیرستان به مساحت ۱۰۰۰ متر مربع ۷۰ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین هنرستانهای فنی و حرفه ای دخترانه ۹۰ متر مربع تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین هنرستانهای فنی و حرفه ای پسرانه با وسعت ۳۰۰۰۰ مترمربع ۱۰۰ مترمربع تعیین می گردد.

ب - واحدهای بهداشتی :

- حداقل عرض زمین حمام عمومی ۲۵ متر تعیین می شود.

پ - واحدهای بهداشتی و درمانی

- حداقل عرض زمین درمانی و بهداشتی با مساحت ۵۰۰۰ متر مربع ۵۰ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین بیمارستان با مساحت ۴۰۰۰۰ متر مربع ۱۲۰ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین مجتمع بهزیستی و سایر تأسیسات با وسعت ۲۰۰۰ متر مربع ۳۰ متر تعیین می شود.

ت - اراضی ورزشی

- حداقل عرض زمین ورزشی با مساحت ۳۰۰۰ متر مربع ۴۰ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین ورزشی با مساحت ۳۰۰۰ متر مربع ۱۰۰ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین ورزشی با مساحت ۵۰۰۰۰ متر مربع ۱۵۰ متر تعیین می شود.



ث- پارک و فضای سبز

- حداقل عرض زمین ورزشی با مساحت ۳۰۰۰ متر مربع ۴۰ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین ورزشی با مساحت ۱۰۰۰۰ متر مربع ۷۰ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین ورزشی با مساحت ۴۰۰۰۰ متر مربع ۱۲۰ متر تعیین می شود.

ج- اراضی اداری

- حداقل عرض زمین اداری با مساحت ۵۰۰ متر مربع ۱۶ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین اداری با مساحت ۲۰۰۰ متر مربع ۳۰ متر تعیین می شود.



چ- اراضی انتظامی

- حداقل عرض زمین انتظامی با مساحت ۱۰۰۰ متر مربع ۲۵ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین انتظامی با مساحت ۲۰۰۰ متر مربع ۳۰ متر تعیین می شود.
- حداقل عرض زمین انتظامی با مساحت ۳۰۰۰ متر مربع ۴۰ متر تعیین می شود.
- در نظر گرفتن ضوابط خاص نیروهای انتظامی در این مورد از اولویت برخوردار است.

ح- اراضی مذهبی

- حداقل عرض زمین مذهبی با مساحت ۱۰۰۰ متر مربع ۲۵ متر تعیین می شود.

خ- واحدهای تجاری

- حداقل عرض واحدهای تجاری با عملکرد محله ای ۳ متر و با عمق ۶ متر و حداقل عرض واحدهای تجاری با عملکرد ناحیه ای ۴ متر و با عمق ۸ متر تعیین می گردد.

د- سایر اراضی

- سایر اراضی که در منطقه مسکونی، کاربری غیر مسکونی داشته و در فوق اسمی از آنها به میان نیامده است حداقل یک عرض زمین آنها نباید از دو سوم طول زمین کمتر باشد.

۳-۳- نحوه دسترسی :

۳-۳- الف- ضوابط کلی تامین دسترسی پلاکهای مسکونی :

۱- کلیه قطعات تفکیک شده برای پلاکهای مسکونی و هر نوع کاربری دیگر در بافت مسکونی بایستی

دارای راه دسترسی مستقل باشند.

۲- حداقل مرز مجاورت هر قطعه تفکیکی برای تامین راه دسترسی برابر ۶ متر و در انتهای بن بست ها

حداقل ۳ متر است (حداقل ۳ متر مجاورت برای حالتی است که بیش از یک قطعه در انتهای بن بست قرار گرفته باشد).

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

تبصره : در مواردیکه بدلائل مختلف امکان تامین مسیر عبور سواره برای قطعه تفکیکی مقدور نیست، تفکیک مشروط به کسب موافقت کمیسیون ماده ۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۴- توصیه می شود کلیه قطعات تفکیکی حداقل ۳۰ سانتیمتر از کف معبر عمومی بالاتر باشند و در مواردی که اختلاف ارتفاع از ۳۰ سانتیمتر بالاتر است بوسیله شیب قابل عبور سواره و یا بصورت راه پله ای به دسترسی وصل گردد.

نحوه تامین دسترسی برای کلیه عملکردهای واقع در منطقه مسکونی بشرح زیر ارائه می گردد.

۱-۳-۳- الف - تامین دسترسی پلاکها :

دسترسی به پلاکهای مسکونی از طریق شبکه معابر درون محله ای تامین میگردد. نقش معابر و دسترسیهای محله ای، جذب ترافیک از منطقه های مسکونی و انتقال آنها به خیابانهای جمع و پخش کننده است که مشخصات معابر بن بست و معابر بن باز ضمن بند ۸- ۵ این مجموعه ارائه گردیده است.

ضوابط ویژه برای تامین دسترسی انواع کاربریهای مجاز در مناطق مسکونی:

الف: واحدهای آموزشی:

- ۱- دسترسی کودکان از حداقل یک معبر به عرض ۱۰ متر تامین شود.
- ۲- دسترسی دبستان از حداقل یک معبر به عرض ۱۰ متر تامین گردد.
- ۳- دسترسی مدرسه راهنمایی تحصیلی از حداقل یک معبر ۱۰ متری تامین گردد.
- ۴- دسترسی دبیرستانهای عمومی و هنرستانهای فنی و حرفه ای از حداقل یک معبر ۱۰ تا ۳۶ متری تامین گردد. وجود دسترسی از طرفین زمین دبیرستان و هنرستان الزامی بوده ولی چنانچه زمین با فضای سبز مجاور باشد وجود دو دسترسی سواره کفایت می نماید. دسترسی دوم حتی الامکان از طریق یک معبر ۱۰ الی ۱۶ متری تامین شود.

ب- واحدهای بهداشتی

- ۱- دسترسی حمامهای عمومی حداقل از یک معبر به عرض ۱۰ متر تامین شود. وجود دسترسی دوم با عرض کمتر توصیه می شود.
- ۲- وجود آبریزگاه (توالت عمومی) در پارکهای عمومی و فضاهای ورزشی با عملکرد ناحیه ای به بالا الزامی است.
- ۳- در زیر معابر اصلی تا ۳۶ متر میتوان سرویسهای توالت بهداشتی ایجاد نمود.

پ- واحدهای درمانی و بهزیستی:

- ۱- دسترسی به درمانگاه از طریق دو معبر تامین گردد. دسترسی اول از طریق معبر با عرض ۱۰ الی ۱۶ متر کمتر نباشد.
- ۲- دسترسی به مراکز بهداشت منطقه ای از طریق یک معبر اصلی با عرض ۲۴ الی ۳۶ متر تامین گردد و دسترسی دوم از طریق یک معبر ۱۰ الی ۱۶ متری تامین می شود.

۳- دسترسی به بیمارستان، مرکز انتقال خون و تاسیسات مشابه از طریق دو معبر سواره و دو معبر پیاده تأمین می گردد. عرض معبر اصلی بین ۲۴ الی ۳۶ متر تعیین می گردد. عرض معبر دوم از ۱۰ الی ۱۶ متر کمتر نباشد. عرض معابر پیاده از ۸ متر کمتر نباشد.

۴- دسترسی به مجتمع بهزیستی، با عملکرد از طریق دو معبر تأمین می شود. دسترسی اصلی از طریق یک معبر ۱۰ الی ۱۶ متری تأمین می گردد. دسترسی دوم از طریق یک ممعبر با عرض ۸ الی ۱۰ متر کفایت می نمایند.

۵- دسترسی به مجتمع بهزیستی با عملکرد ناحیه ای و شهری از طریق دو معبر تأمین می شود. دسترسی اصلی از طریق یک معبر ۲۴ الی ۳۶ متری تأمین می گردد و تأمین دسترسی دوم از طریق یک معبر با عرض ۱۰ الی ۱۶ متر کفایت می نماید.

ت - واحدهای ورزشی

۱- دسترسی ورزشی محله ای حداقل از طریق ۲ معبر تأمین می شود، معبر سواره حداقل به عرض ۱۰ متر به بالا و دسترسی پیاده با حداقل عرض ۶ متر

۲- دسترسی ورزشی ناحیه باید حداقل از طریق ۲ شبکه معابر سواره تأمین گردد. شبکه اصلی بر معابر ۲۴ الی ۳۶ متری باشد و عرض معبر دوم بین ۱۰ تا ۱۶ متر به بالا قابل قبول است.

۳- دسترسی ورزشی با عملکرد شهری باید از ۴ طرف تأمین گردد، دسترسی سواره اصلی از طریق یک شبکه ۳۶ متری تا ۴۵ متری تأمین می گردد و دسترسی سواره دوم از طریق یک شبکه ۱۲ الی ۲۴ متری تأمین می گردد.

ث - دسترسی اراضی اداری

۱- دسترسی اراضی اداری با عملکرد محله ای حداقل از طریق یک معبر سواره به عرض ۱۰ متر و بیشتر الزامی است.

۲- دسترسی اراضی اداری با عملکرد ناحیه ای و منطقه ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۴ متر به بالا الزامی بوده و دسترسی دوم حداقل از طریق یک معبر ۱۰ متر به بالا باشد.

۳- دسترسی اراضی اداری با عملکرد شهری حداقل از یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا الزامی

بوده و دسترسی دوم حداقل از طریق معبر ۱۶ متر به بالا تامین می شود.

ج- دسترسی اراضی انتظامی :

۱- دسترسی اراضی انتظامی با عملکرد محله ای حداقل از طریق یک معبر عمومی به عرض ۱۰ متر

به بالا تامین می گردد .

۲-دسترسی اراضی انتظامی با عملکرد ناحیه ای و منطقه ای حداقل از طریق یک معبر عمومی به عرض

۲۴ متر به بالا و معبر دوم با عرض ۱۰ متر به بالا الزامی است .

۳-دسترسی اراضی انتظامی با عملکرد منطقه ای و شهری حداقل از طریق یک معبر عمومی به عرض

۳۰ متر به بالا و معبر دوم با عرض ۱۶ متر به بالا الزامی است .

۴- در نظر گرفتن ضوابط و مقررات خاص نیروهای انتظامی در این مورد از اولویت برخوردار است .

چ- دسترسی اراضی مذهبی :

۱- دسترسی مساجد با عملکرد محله ای حداقل از طریق یک معبر با عرض ۸ متر تامین می شود .

۲-دسترسی مساجد با عملکرد ناحیه ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۲ الی ۲۴ متر و

یک معبر دوم با عرض حداقل ۸ متر الزامی است .

۳- دسترسی مساجد و مصلی از طریق ۴ معبر جانبی تامین می گردد که لااقل ۲ معبر آن سواره باشد .

حداقل عرض معبر اصلی از ۳۰ متر کمتر نباشد . عرض معبر دوم از ۲۰ متر کمتر نباشد و عرض معابر پیاده از

۱۰ متر کمتر نباشد .

ح- دسترسی واحدها و مراکز تجاری :

۱- در طراحی اراضی تجاری که برای احداث مجتمع های تجاری و یا ایجاد راسته های تکنیک

می شوند، دسترسی واحدها بایستی ۱ یک گذرگاه اصلی و یا از طریق دو شبکه خیابان درجه ۲ (۲۴ الی ۳۶ متر)

تامین گردد.

خ- دسترسی واحدهای فرهنگی :

۱- کلیه اماکن فرهنگی که عملکرد محله ای دارند حداقل باید به یک معبر با عرض ۱۰ متر به بالا

دسترسی داشته باشند .

۲- کلیه اماکن فرهنگی با عملکرد ناحیه‌ای حداقل به یک معبر با عرض ۱۶ متر به بالا دسترسی

داشته باشند.

۳- کلیه اماکن فرهنگی با عملکرد منطقه ای و شهری حداقل به یک معبر با عرض ۲۴ متر به بالا

دسترسی داشته باشند .

۴- اخذ دسترسی هر نوع تاسیست فرهنگی از معابر شریانی عبور سریع مجاز نمیباشد .

د- دسترسی واحدها و مراکز جهانگردی و پذیرائی :

۱- کلیه تاسیسات جهانگردی و پذیرائی با عملکرد محله ای حداقل باید به معبر با عرض

۱۰ متر به بالا دسترسی داشته باشند .

۲- کلیه اراضی تاسیسات جهانگردی و پذیرائی که با عملکرد ناحیه ای مورد تفکیک قرار میگیرند

حداقل به یک معبر به عرض ۱۶ متر به بالا و یک معبر دوم با عرض کمتر دسترسی داشته باشد .

۳- کلیه اراضی تاسیسات جهانگردی و پذیرائی که با عملکرد منطقه ای و شهری مورد تفکیک قرار

می گیرند . حداقل باید به یک معبر ۲۴ متری به بالا و یک معبر با عرض کمتر دسترسی داشته باشد .

۴- اخذ دسترسی هر نوع تاسیسات جهانگردی و پذیرائی از معابر شریانی عبور سریع مجاز نمی باشد.

ذ- دسترسی مراکز تاسیسات و تجهیزات شهری:

۱- مراکز تاسیسات شهری با عملکرد محله ای با مساحت تا ۵۰۰ متر مربع حداقل باید به یک

معبر به عرض ۱۰ متر دسترسی داشته باشد .

۲- اراضی در نظر گرفته شده برای تاسیسات و تجهیزات که بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع مساحت داشته

باشند . حداقل باید به یک معبر با عرض ۱۶ متر به بالا دسترسی داشته باشند .

۳- اراضی در نظر گرفته شده برای تاسیسات و تجهیزات شهری که بین ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند. حداقل باید یک معبر با عرض ۲۴ متر به بالا و یک معبر دوم با عرض کمتر دسترسی داشته باشند.

۴- اراضی در نظر گرفته شده برای تاسیسات و تجهیزات شهری که بیش از ۲۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند. حداقل باید به یک معبر ۶ متر به بالا و یک معبر دوم با عرض ۱۰ متر دسترسی داشته باشند.

۱- دسترسی مراکز حمل و نقل مجاز در منطقه مسکونی :

۱- پارکینگها و گاراژهای عمومی با عملکرد محله ای که زمین آنها کمتر از ۵۰۰ متر مربع باشد حداقل باید به یک معبر با عرض ۱۰ متر دسترسی داشته باشند.

۲- کلیه تاسیسات وابسته به حمل و نقل که مساحت زمین آنها ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع باشد حداقل باید به یک معبر با عرض ۱۶ متر به بالا دسترسی داشته باشد.

۳- کلیه اراضی تاسیسات وابسته به حمل و نقل که مساحت زمین آنها بین ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ متر مربع باشد. حداقل باید به یک معبر با عرض ۲۴ متر به بالا و یک معبر دوم با عرض کمتر دسترسی داشته باشد.

۴- کلیه اراضی تاسیسات حمل و نقل که بیش از ۲۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشد. حداقل باید به یک معبر ۳۶ متر به بالا و یک معبر دوم با عرض ۱۶ متر به بالا دسترسی داشته باشد.

۳-۴- ضوابط مربوط به مقدار زمین مورد نیاز موسسات آموزش عالی :

شورای عالی شهر سازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۷۱/۶/۲۳ طی مصوبه‌ای ضوابط تعیین مقدار زمین موسسات آموزشی عالی را تعیین نموده اند. در تطابق ضوابط مذکور با شهر سبزوار توصیه های این مشاور بشرح زیر است :

۱- زمین مورد نیاز موسسات آموزش عالی شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق برنامه، خدمات پستوانه ای فضاهای باز و سبز و درختکاری و ورزشی می گردد.

۱-۱- سرانه زمین آموزش عالی در داخل محدوده ساخته شده شهر بازا هر دانشجو ۷۰ متر مربع.

تبصره ۱: در مواردی که خوابگاههای دانشجویی و منازل سازمانی بنا به تشخیص شورای آموزش عالی تبصره ۱: در مواردی که خوابگاههای دانشجویی و منازل سازمانی بنا به تشخیص شورای آموزش عالی در داخل محوطه دانشگاه پیش بینی شود. در مورد بند ۱-۱، ۲۰۰ متر مربع به سرانه های این بند اضافه خواهد شد.

تبصره ۲: این ارقام با در نظر گرفتن شرایط خاص زمین از لحاظ وجود حرایم یا شیب های تند و نظایر آن یا وجود محدودیت در واگذاری زمین به تشخیص وزارت مسکن و شهر سازی تا ۲۰ درصد قابل افزایش یا کاهش می باشد.

تبصره ۳: ارقام سرانه موضوع این بند شامل زمینهای مورد نیاز برای مزارع نمونه و تحقیقاتی دانشکدههای کشاورزی و منابع طبیعی و دامپزشکی نمیباشد.

۲- تعیین کاربری آموزش عالی متناسب با تعداد دانشجویان در ۱۰ سال بعد. براساس درخواست وزارت فرهنگ و آموزش عالی و متناسب با مصوبات شورای گسترش آموزش عالی خواهد بود.

۳- سطوحی که مطابق سرانههای این مصوبه تخصیص یابد تا زمانی که تحت اشغال ساختمان در نیامده باید متناسب با برنامه اجرایی پروژه تحت پوشش فضای سبز در آید.

۴- طرح موسسات آموزش عالی بصورت شهرها یا شهرکهای دانشگاهی در خارج از محدوده استحقاقی شهر باید به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

۵- چنانچه در دانشگاههای علوم پزشکی، ایجاد بیمارستان در داخل محوطه دانشگاه پیش بینی شود ۲۰ هکتار برای احداث یک بیمارستان ۵۴۰ تختخوابی قابل توسعه تا ۷۲۰ تخت و یک کلینیک داندانپزشکی به سطح مورد نیاز اضافه خواهد شد.

۶- در کلیه زمینهای واگذاری قبلی، سطوح مازاد بر سرانه های این مصوبه با تصویب کمیسیون ماده ۵ یا شورایعالی به کاربریهای لازم شهر اختصاص یابد.

۷- ضوابط مربوط به تعیین سطوح مورد نیاز دانشگاه پیام نور و مراکز تحقیقاتی و پژوهش تمیمی توسط وزارت فرهنگ و آموزش عالی پیشنهاد و به تصویب شورایعالی شهر سازی خواهد رسید.

۳-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان :

۳-۵- الف - ضوابط مربوط به احداث ساختمان مسکونی

۳-۵-۱ الف - حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

- حداکثر زیربنای طبقات در تراکم کم (A) اراضی مسکونی منطقه ۱

- یک - در قطعات ۲۰۰ - ۱۵۰ مترمربع ۵۰ درصد در طبقه همکف و ۳۰ درصد در طبقه اول
- دو - در قطعات ۳۰۰ - ۲۰۱ مترمربع ۵۰ درصد در طبقه همکف و ۳۰ درصد در طبقه اول
- سه - در قطعات ۴۹۹ - ۳۰۱ مترمربع ۵۰ درصد در طبقه همکف و ۵۰ درصد در طبقه اول
- چهار - در قطعات ۵۰۰ مترمربع به بالا ۶۰ درصد در طبقه همکف و ۶۰ درصد در طبقه اول

- حداکثر زیر بنای طبقات در تراکم متوسط (B) (اراضی مسکونی منطقه ۱)

- یک - حداکثر در قطعات ۲۰۰ - ۱۵۰ مترمربع ۵۰ درصد در طبقه همکف و ۵۰ درصد در طبقه اول
- دو - در قطعات ۳۰۰-۲۰۰ متر مربع ۵۰ درصد در طبقه همکف و ۵۰ درصد در طبقه اول و ۳۰ درصد در طبقه دوم
- سه - در قطعات ۵۰۰-۳۰۰ مترمربع ۵۰ درصد در طبقه همکف و ۵۰ درصد در طبقه اول و ۴۰ درصد در طبقه دوم
- چهار - در قطعات ۵۰۰ مترمربع به بالا ۳۵ درصد در طبقه همکف و ۳۵ درصد در هر یک از طبقات

اول الی سوم

- حداکثر زیربنای طبقات در تراکم زیاد (C) (مختلط مسکونی) در بافت منطقه ۱

- یک - در قطعات ۱۰۰۰-۷۵۰ متر مربع ۵۰ درصد در طبقه همکف و ۵۰ درصد در هر یک از طبقات
- دو - در قطعات بیش از ۱۰۰۰ متر مربع ۵۰ درصد در طبقه همکف و ۵۰ درصد در هر یک از طبقات

اول الی چهارم

اول الی پنجم

* احداث پارکینگ در زیرزمین بلامانع است.



۵-۳- الف - حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین (همکف)

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین (همکف) تراکم کم (A) اراضی مسکونی منطقه ۱

یک - در قطعات ۵۰۰ - ۱۵۰ مترمربع ۵۰ درصد در همکف

دو - در قطعات ۵۰۰ مترمربع به بالا ۶۰ درصد در طبقه همکف

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین (همکف) تراکم متوسط (B) در منطقه ۱

یک- در قطعات ۵۰۰-۱۵۰ متر مربع ۵۰ درصد در همکف

دو- در قطعات ۵۰۰ مترمربع به بالا ۳۵ درصد در طبقه همکف

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین (همکف) تراکم زیاد (C) (مختلط مسکونی) در منطقه ۱

یک - در قطعات ۷۵۰ متر مربع به بالا ۵۰ درصد در همکف



گزارش توجیهی منطقه مختلط مسکونی (خدماتی - مسکونی) با قابلیت تراکم زیاد ویژه نواحی ۱ و ۲ و ۳:

- کل مساحت نواحی ۱ و ۲ و ۳: ۵۶۰ هکتار

- کل مساحت‌های مسکونی نواحی فوق در وضع موجود (۱۳۸۲): ۲۷۰ هکتار

- جمعیت ساکن در وضع موجود نواحی فوق: (۱۳۸۲) حدود: ۷۵۸۵۰ نفر

- تراکم ناخالص مسکونی: ۱۳۵/۴ نفر در هکتار

- تراکم خالص مسکونی: ۲۸۰/۱ نفر در هکتار

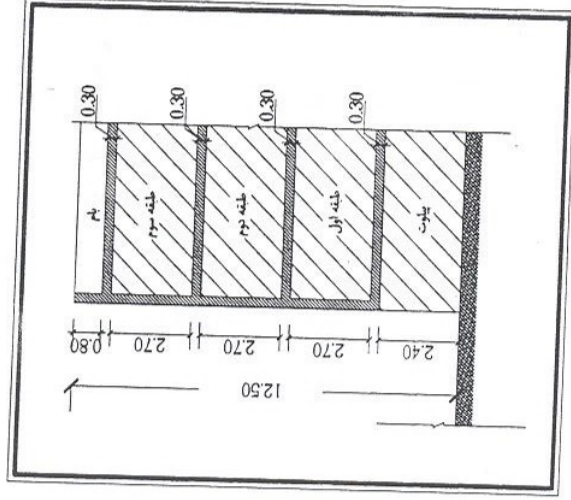
- میانگین سرانه مسکونی نواحی فوق در وضع موجود (۱۳۸۲): ۳۵/۵ مترمربع

- میانگین سرانه خدمات نواحی فوق در وضع موجود (۱۳۸۲): ۱۳/۴۷ مترمربع

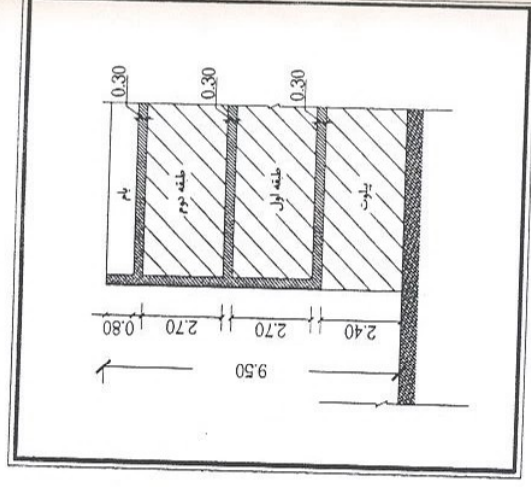
براساس پیشنهاد طرح جامع باید سرانه مسکونی به ۳۳/۴۶ و سرانه خدمات به ۵۵/۰۶ تغییر یابد. براین اساس این مهندسين مشاور با توجه به سیاست‌های کلی شورای عالی شهرسازی (۱۷۶ - مورخ ۷۱/۲/۱۴) مبنی بر تشویق مالکین به کاهش سطح اشغال و استفاده از زمینهای بزرگتر و جمعیتی و عدم تفکیک و تعیین مناطق مختلط مسکونی برای بلند مرتبه‌سازی تشویقی در مناطق نوسازی محلات فرسوده و قدیمی و همچنین با عنایت به عدم تحقق جمعیت پیش‌بینی شده طرح جامع و همچنین کمبود بسیار شدید خدمات در نواحی فوق اقدام به پیش‌بینی منطقه مختلط مسکونی (خدماتی - مسکونی) با قابلیت تراکم زیاد مشروط به رعایت آیین نامه ویژه این نواحی در قالب ضوابط و مقررات به شرح ذیل نموده است.



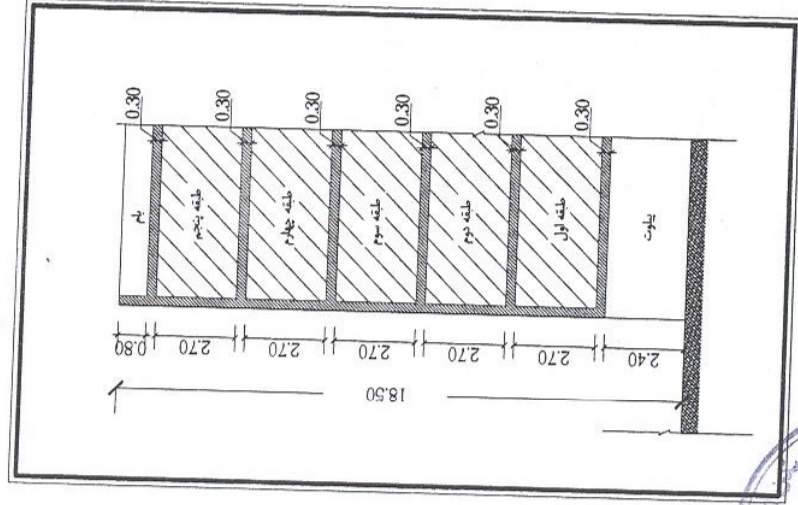




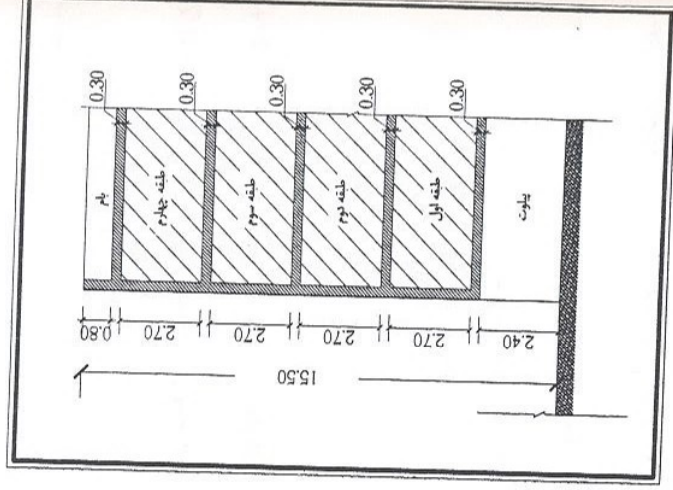
ساختمانهای ۳ طبقه



ساختمانهای ۲ طبقه



ساختمانهای ۵ طبقه



ساختمانهای ۴ طبقه

حداکثر ارتفاع در ساختمانهای مسکونی در منطقه تراکم متوسط و زیاد



۳-۵-۳ الف - حداکثر ارتفاع ساختمان

حداکثر ارتفاع در ساختمانهای مسکونی در منطقه تراکم متوسط و زیاد

- حداکثر ارتفاع ساختمان در پلاکهای مسکونی در ساختمانهای دو طبقه با احتساب زیرزمین و پیلوت

۹/۵۰ متر (با سقف صاف)

- حداکثر ارتفاع ساختمان در پلاکهای مسکونی در ساختمانهای سه طبقه با احتساب زیرزمین و پیلوت

۱۲/۵ متر (با سقف صاف)

- حداکثر ارتفاع ساختمان در پلاکهای مشاعی و بلوکهای آپارتمانی در ساختمانهای چهار طبقه با

احتساب زیرزمین و پیلوت ۱۵/۵ متر (با سقف صاف)

- حداکثر ارتفاع ساختمان در پلاکهای مشاعی و بلوکهای آپارتمانی در ساختمانهای پنج طبقه با احتساب

زیرزمین و پیلوت ۱۸/۵۰ متر (با سقف صاف)

تبصوه: چنانچه در طراحی سقف ساختمانها شیب دار در نظر گرفته شوند باید بازاء هر متر طول سقف

بیشتر سانتیمتر ارتفاع در نظر گرفت.



۳-۵-۳ ب- ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای تجاری

۳-۵-۱ ب- ضوابط و مقررات ساختمانهای مختلط تجاری - مسکونی :

برای احداث ساختمانهای مختلط تجاری و مسکونی رعایت ضوابط ذیل الزامی است :

۱- حداقل نصاب تفکیک زمینهای تجاری - مسکونی در منطقه ۱ شهر ۱۵۰ متر مربع تعیین میگردد.

۲- دسترسی اماکن مسکونی - تجاری الزاماً از طریق دسترسی سواره تامین گردد.

۳- کلیه ضوابط و مقررات حاکم بر احداث ساختمانهای مسکونی از نظر استقرار بنا، سطح زیربنا، ارتفاع

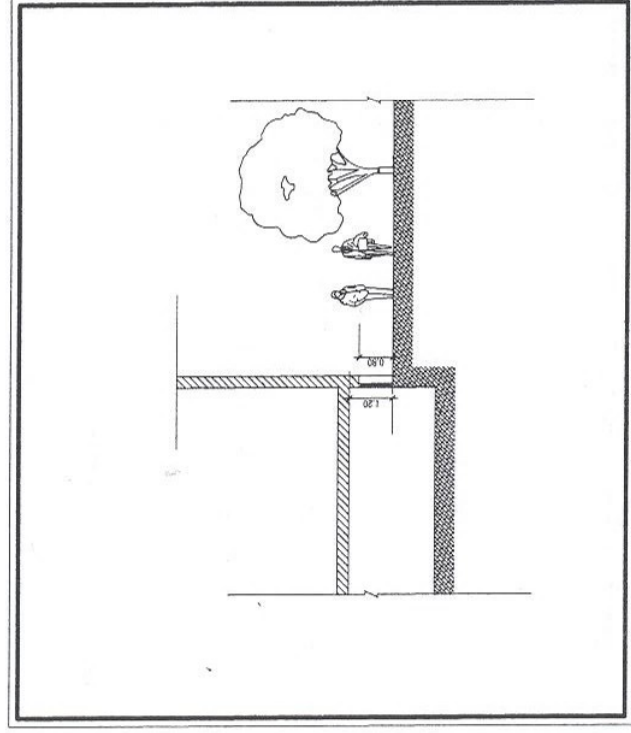
مجاز، تعداد طبقات، ضوابط مربوط به تراکم (تراکم کم ، تراکم متوسط ، تراکم زیاد ، تراکم ویژه ، درصد سطح

اشغال همکف ، ارتفاع بنا) مورد رعایت قرار گیرد .

۴- در مناطق مرکزی شهر سطح پارکینگ به ازاء هر ۲۵ متر مربع زیربنای تجاری یک باب پارکینگ

و در عین حال یک پارکینگ به مساحت ۲۵ متر مربع بازاء هر واحد مسکونی است . چنانچه به هر دلیلی از تعداد

پارکینگها کاسته شود، بهمان تناسب از سطح زیربنا کاسته خواهد شد.

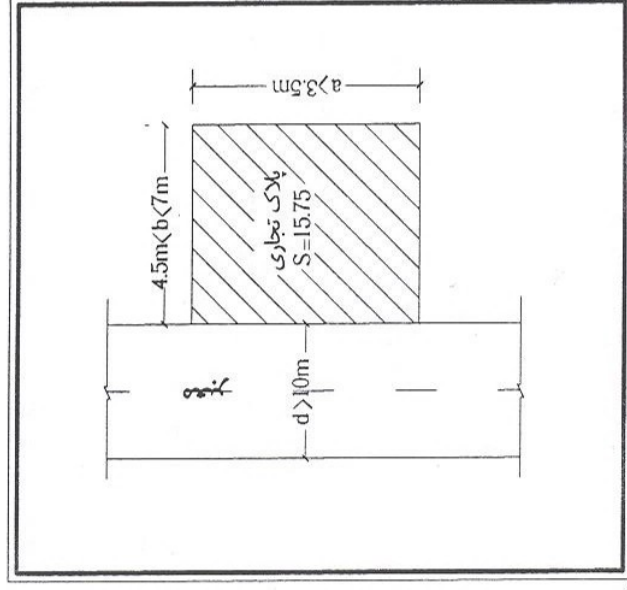


حداکثر ارتفاع نور گیر زیر زمین از کف معبر

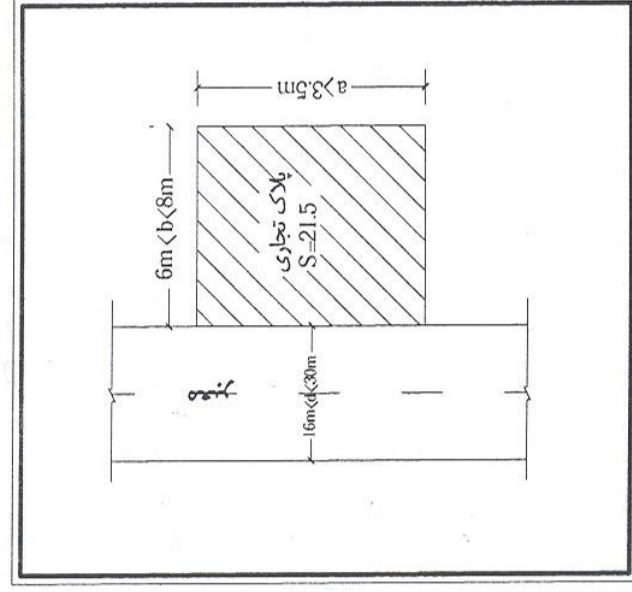


- ۵- در طراحی ساختمانهای تجاری مسکونی میتوان معادل ۵۰ درصد از تراکمهای مجاز را برای کاربری صرفاً تجاری ملحوظ نمود. بعبارت دیگر ۵۰ درصد سطح همکف و ۵۰ درصد از سطح زیربنای طبقه اول را به کاربری تجاری اختصاص داد.
- ۶- در پلاکهای تجاری- مسکونی از زیرزمین مشروط بر آنکه حداقل ارتفاع آن از ۳ متر کمتر نبوده و در واحدهای بیش از ۵۰ متر مربع حداقل دو راه ورودی و خروجی تعبیه شود میتوان بصورت تجاری استفاده نمود.
- ۷- استفاده از زیرزمین برای استفاده تجاری به شکل تک واحد ممنوع است مگر بصورت استفاده کل زیرزمین به عنوان یک واحد و در صورت مجتمع بودن بلامانع است.
- ۸- سطح زیرزمین چه در مجتمعهای تجاری و چه در مجتمعهای تجاری- مسکونی مشروط بر استفاده تجاری جزء زیربنای تجاری محاسبه میگردد.
- ۹- حداکثر ارتفاع نورگیر زیرزمین ۱۲۰ سانتیمتر از کف معبر است.
- ۱۰- از ۵۰ درصد طول بر هر مالکیت و در عمق ۵ متر میتوان برای ایجاد یک یا چند واحد تجاری با رعایت شرایط حداقل بر واحد تجاری استفاده نمود.
- ۱۱- در صورت استفاده کامل از یک جبهه بنابر ای احداث واحدهای تجاری تامین دسترسی اتوبوس به واحد مسکونی باید در نظر گرفته شود.
- ۱۲- احداث واحدهای تجاری در قطعات شمالی حداکثر تا ارتفاع ۴ متر مجاز میباشد مگر در مناطق ویژه تجاری که بر طبق مقررات مربوط به ساخت واحدهای تجاری میباشد.
- ۱۳- احداث واحد مسکونی بر روی واحدهای تجاری در پلاکهای تجاری. مسکونی با رعایت تراکم مربوطه بلامانع است.





ابعاد پلاکهای ساختمانهای تجاری در مرکز محلات



ابعاد پلاکهای ساختمانهای تجاری در مراکز ناحیه

۲-۵-۳- ب- ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای تجاری واقع در مرکز محله :

الف: دسترسی این قطعات میبایستی از دو طریق شبکه عبور و مرور وسائل نقلیه، شبکه معابر پیاده

تنظیم گردد.

ب: سطح کل طبقات در هر قطعه نیابستی از یکصد درصد سطح کل زمین تجاوز نماید که ۷۰ درصد آن در طبقه همکف و بقیه در طبقه اول ایجاد خواهد شد. ۳۰ درصد بقیه زمین همکف به فضای باز اختصاص یابد.

پ: ساختمانهای تجاری در خیابانهای با عرض ۱۰ متر و بیشتر با حداقل بر ۳/۵ متر در حاشیه گذرگاه و حداقل سطح تجاری ۱۵/۷۵ مترمربع و در عمق حداقل ۴/۵ متر و حداکثر ۷ متر مجاز است مگر در مواردیکه عمق پلاک کمتر است.

۳-۵-۳- ب- ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای تجاری واقع در مرکز ناحیه :

الف: دسترسی این قطعات میبایستی از دو طریق به شبکه عبور و مرور وسائل نقلیه و به شبکه معابر پیاده تنظیم گردد.

ب: سطح کل طبقات (حداکثر دو طبقه) در هر قطعه نیابستی از یکصد و شصت درصد کل زمین آن تجاوز نماید.

پ: سطح زیربنا در طبقه همکف حداکثر هشتاد (۸۰) درصد تعیین میگردد و طبقات بالاتر از همکف (حداکثر دو طبقه) نیابستی از هشتاد درصد سطح کل زمین تجاوز نماید.

ث: احداث ساختمانهای تجاری در خیابانهای بعرض ۱۶ الی ۳۰ متر با بر حداقل ۳/۵ متر در حاشیه گذرگاه و حداقل ۲۱/۵ متر مربع سطح تجاری و در عمق حداقل ۶ متر و حداکثر ۸ متر مجاز است.



۴-۵-۳- ب- ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای تجاری واقع در مرکز منطقه و شهر:

این مقررات شامل بازار، بازارچه تجاری حاشیه خیابانها و پاساژهای تجاری و مراکز تخلیه و توزیع

کالاهای تجاری می گردد.

۱- دسترسی قطعات در راسته های تجاری میبایستی از دو طریق به شبکه عبور و مرور و وسائل نقلیه و

گذر عابر پیاده تنظیم گردد.

۲- سطح کل زیربنای تجاری در طبقه همکف هشتاد درصد و در هر یک از طبقات دیگر نایبستی از

شصت درصد تجاوز نماید. در این محاسبات سطح زیرزمین منظور نمی گردد.

۳- ارتفاع مجاز از کف در گذرگاه (معبر) عام تا زیر سقف با طبقه فوقانی نایبستی از ۴/۲۰ متر تجاوز

نماید و در غیر اینصورت و بیش احداث این مقدار سطح ساخته شده دو برابر سطح مفید محاسبه خواهد شد.

۵-۵-۳- ب- تجدید بنای تجاریهای موجود در معابر مورد تعریض:

در کلیه خیابانها و معابری که در مراحل اجرایی اعم از طرح جامع و تفصیلی مورد تعریض قرار میگیرند.

ساخت و سازهای تجاری در بنده آنها ممنوع است.

تبصره: چنانچه در حاشیه این قبیل خیابانها. قبل از تعریض واحدهای تجاری وجود داشته است.

احداث واحدهای تجاری جایگزین در حد مساحت قبلی بلامانع است.

۶-۵-۳- ب- مقررات ساختمانهای تجاری در حاشیه بلوارها و خیابانهای اصلی شهر:

۱- سطح کل طبقات در زمین نباید از دویست درصد سطح کل زمین تجاوز نماید.

۲- سطح کل زیر بنا در طبقه همکف میتواند یکصد درصد سطح کل زمین باشد. همچنین سطح

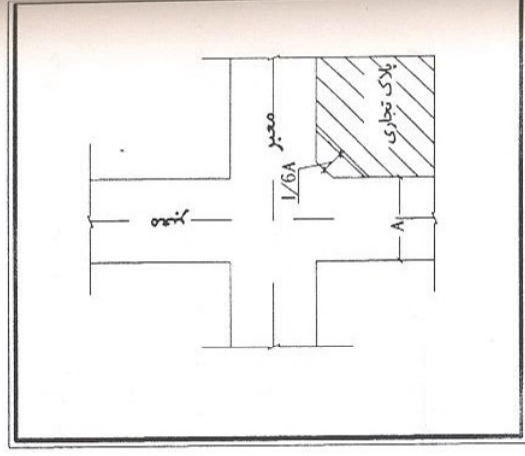
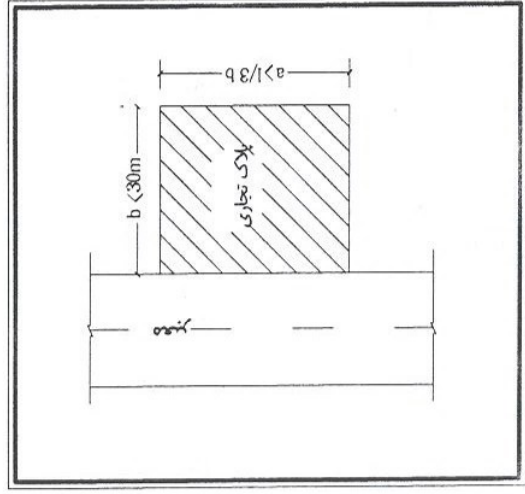
زیر بنا در طبقه اول و بالاتر برابر یکصد درصد سطح زمین تعیین میگردد. مشروط بر اینکه در هر واحد تاسیسات

بهداشتی مشتمل بر شیر آب آشامیدنی و غیره بسته به نظر سازمانهای بهداشتی شهر در آنها تامین شود.

تبصره ۱: در کلیه فضاهای تجاری که بصورت مجتمع احداث میگردد و نیز تجاریهای توأم با مسکونی

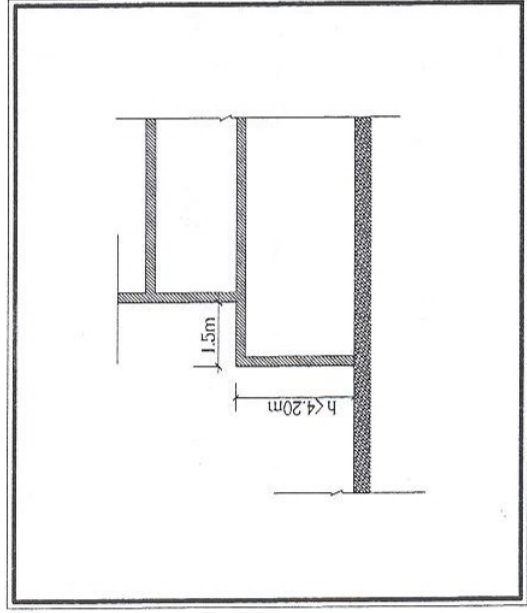
که در بر ساختمانها احداث میگردد نیز باید تاسیسات بهداشتی و شیر آب آشامیدنی و مرکز جمع آوری موقت زباله

بسته به نظر سازمانهای بهداشتی شهر در آنها احداث گردد.



مقررات ساختمانیهای تجاری واقع
در حاشیه بلوارها و خیابانهای اصلی

اندک واحد تجاری در یخ تقاطع معابر مجاز



مقررات عقب نشینی ویژه ساختمانیهای تجاری



تبصره ۲: در صورتیکه قطعات زمین حاشیه بلوارها و خیابانهای اصلی شهر با اراضی و پلاکهای پستی تجمع شوند و برای قطعه زمین جدید یک سند ثبتی صادر شود. بطوریکه به گذرگاه پستی موازی با بلوار و یا خیابان دسترسی مستقیم پیدا کند میتوانند از مقررات زیر استفاده کنند.

تبصره ۳: عمق ساختمانهای تجاری حاشیه بلوارها و خیابانهای اصلی با عرض بیشتر از ۲۴ از بر خیابان حداکثر ۳۰ متر و عرض آنها حداقل معادل $\frac{1}{3}$ عمق پلاک تعیین میگردد احداث مجتمع تجاری و یا پاساژ بلامانع بوده و ضوابط آن جداگانه ارائه شده است.

۷-۵-۳- ب- مقررات عقب نشینی ویژه ساختمانهای تجاری :

در کاربری اراضی تجاری موجود در صورت تجدید بنا برای ساختمانهاییکه از دو طبقه بلندتر میباشد میبایستی کلیه طبقات بالاتر از طبقه همکف حداقل $\frac{1}{5}$ متر از بر ساختمان عقب نشینی نماید و چنانچه بعلا عرض کم زمین (مانند زمین کمتر از ۵ متر باشد) نتوان در این طبقات عقب نشینی لازم را نسبت به پلاک مجاور بعمل آورد. ساختمان مشمول محدودیت ارتفاع خواهد شد.

- حداکثر ارتفاع طبقه همکف تا زیر سقف طبقه اول ۴/۲۰ متر است.



۸-۵-۳- ب- ضوابط عمومی احداث اماکن تجاری:

۱- احداث واحدهای تجاری در حاشیه معابر سریع شهری با عرضهای بیش از ۳۰ متری به هر صورت ممنوع است.

۲- احداث واحدهای تجاری در حاشیه شریانی های شهری ممنوع است مگر در صورت ایجاد کنار گذر و در بافت تجاری - خدماتی شهری

۳- احداث واحد تجاری در تقاطع معابری که احداث واحد تجاری در بر آنها مجاز است مشروط به عقب

نشینی به عمق $\frac{1}{6}$ عرض معبر عریض تر بعد از پخ است

- ۴- احداث هرگونه واحد تجاری جدید در منطقه مرکزی که شامل محور شرقی غربی خیابان اسدآبادی، حد فاصل چهارراه دادگستری تا میدان ۳۳ هزار متری و خیابان طبرسی و خیابان امام خمینی، حد فاصل میدان نقاشک تا میدان ۳۳ هزار متری و محور شمالی - جنوبی شامل خیابان کاشفی شمالی و جنوبی، حد فاصل چهار راه دادگستری و میدان نقاشک و متفرعات کلیه خیابانها و مراکز که از آنها نام برده شده است شامل لبه خیابانهای مذکور و محدوده داخلی شریانهای فوق الذکر ممنوع بوده و تجدیدبنای واحدهای تجاری موجود مشروط به وجود مجوز ساختمانی و پروانه کسب بوده و حداکثر به تعداد و مساحت قبلی بلامانع است.
- ۵- احداث واحدهای تجاری در محورهای منشعب از محورهای ممنوعیت احداث تجاری تا ۵۰ متر ممنوع است.
- ۶- ارتفاع تجاری در همکف تا ۴/۲۰ متر مجاز است. در صورت افزایش ارتفاع از ۴/۲۰ متر به ازاء ۲/۵ متر واحد تجاری. سطح واحد یک برابر بیشتر در زیر بنای تجاری و تراکم مجاز محاسبه می گردد.
- ۷- حداکثر ارتفاع نورگیر زیرزمین ۸۰ سانتیمتر از کف معبر است.
- ۸- تامین پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری در بافت تجاری - خدماتی مرکز شهر الزامی است. در صورت وجود محدودیتهای ناشی از سطح حداقل $\frac{2}{3}$ تعداد پارکینگ باید تامین گردد و برای $\frac{1}{3}$ باقی مانده قیمت زمین پارکینگ به شهرداری پرداخت گردد.
- ۹- بنای تجاری در بافت تجاری خدماتی میتواند دارای زیرزمین در چند طبقه برای مصارف پارکینگ و انبار باشد مشروط برآنکه کلیه ضوابط فنی ساختمان رعایت گردد.
- ۱۰- دسترسی به پارکینگ و انبار واحدهای تجاری در بافت تجاری. خدماتی شهر واقع در حاشیه معابر اصلی با عرض بیش از ۳۰ متر از معابر فرعی تر باید صورت گیرد.
- ۱۱- احداث واحد مسکونی یا تجاری در طبقات بالاتر از همکف تابع مقررات و ضوابط مربوطه و رعایت همجواری است. سطح باقی مانده بالای همکف را میتوان بصورت تراس بدون سقف و دیوار جانبی استفاده نمود.

تبصره کلی:

در تجاریهایی که در دو طرف یک خیابان در طرح جامع و تفصیلی بتصویب رسیده است بشرح زیر و

نقشه پیوست عمل خواهد شد .

-چنانچه تجاری خطی A مصوبه باشد و پلاکی طبق شکل پیوست به مقدار B تجاری مازاد داشته

باشد در این صورت طبق ضوابط و مقررات عمل خواهد شد .

-در صورتیکه تجاری خطی A در نقطه ای C عمق تجاری کمتر باشد مالک طبق مصوبه به عمق

تصوینی حق ایجاد بنای تجاری را دارد.

-در پلاک الف، چنانک بخش D جزو مصوبه تجاری باشد مالک میتواند در قسمت شمالی پلاک ایجاد

واحد مسکونی بشرح زیر بنماید. ۱- مجموع زیر بنای تجاری و مسکونی همکف نباید از شصت درصد زمین

زیادتر باشد D+E ، و در طبقه اول روی واحد مسکونی همکف میتواند نسبت به مازاد تراکم . واحد مسکونی

ایجاد نماید ۲- هر واحد پلاک مسکونی باید از خیابان دسترسی سواره بعرض حداقل ۳ متر را داشته باشد .

-در صورتیکه پلاک جنوبی باشد ب. ۱- مجموع واحدهای تجاری و مسکونی پشت آن نباید از ۶۰ درصد

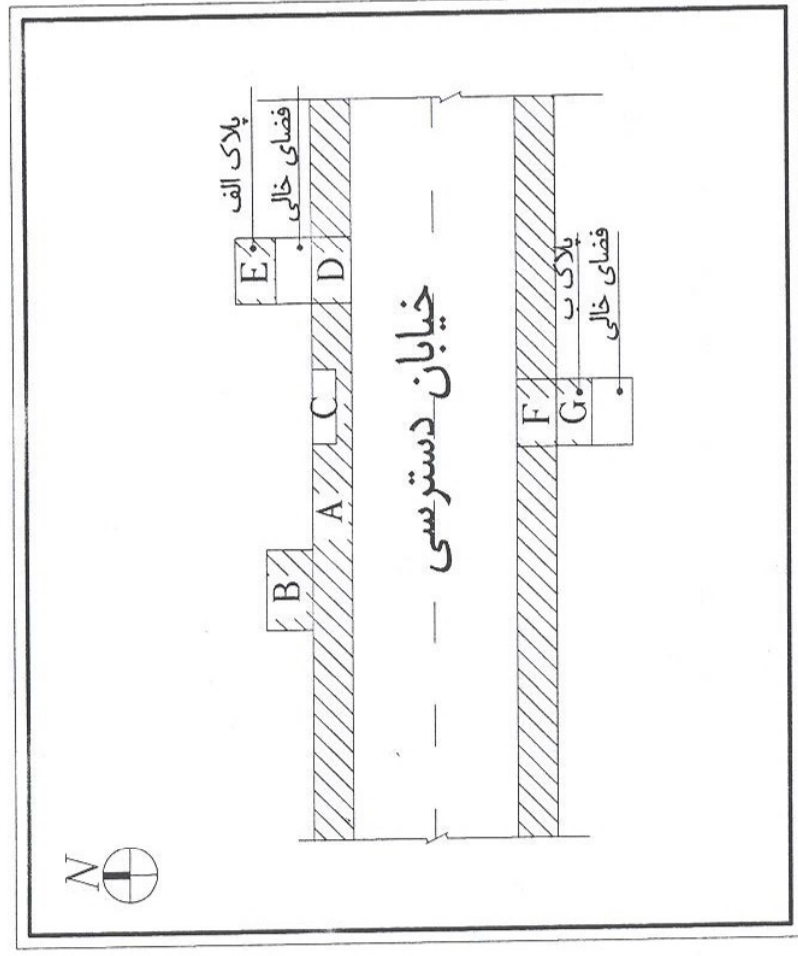
زمین تجاوز نماید ۲-۳: دسترسی سواره رو حداقل بعرض ۳ متر برای دسترسی پلاک مسکونی پشت

تجاری الزامی است .

-چنانکه پلاکی بصورت شرقی یا غربی عیناً مشابه پلاک جنوبی (ب) عمل خواهد شد .

-ارتفاع ساختمانهای تجاری در آن دسته از پلاکهاییکه در بند ۳ عنوان گردیده است در حدی مجاز است

که برای مسکونی همکف ایجاد سایه ننماید .



موقعیت تجاریهای خطی شهری



۹-۵-۳- ب- ضوابط و مقررات احداث پاساژ:

تعریف مجموعه تجاری (پاساژ):

در ایران پاساژ به مجموعه ای از واحدهای تجاری اطلاق میگردد که در یک پلاک با کاربری تجاری احداث گردید و اجناس و کالاها غیر روزمره و کم حجم و گزیده را در ساعات متداول کسب و کار به مراجعان و متقاضیان ارائه مینماید.

الف: پاساژهای ناحیه ای

پاساژ ناحیه ای در مراکزی از شهر احداث میگردد که تعداد جمعیت ساکن آن حدود ۲۰ هزار نفر باشد. این قبیل پاساژها مجموعه ای از واحدهای تجاری را که کارهای مختلفی با ویژگیهای پیش گفته را به مشتریان عرضه مینماید. در خود جای میدهد.

ب: پاساژهای شهری

این قبیل پاساژها در مناطق شهری احداث میشوند و چون عملکرد شهری دارند از ویژگیهای خاص پیروی می نمایند.

- ممکن است تنها یک نوع کالا و یا مجموعه ای از کالاهای مشابه و همردیف را در دسترس مشتریان قرار دهند. مانند پاساژهای لوازم الکتریکی که مجموعه ای از کالاهای صوتی و برقی و لوازم خانگی را به مشتریان ارائه مینمایند و یا پاساژهای تریکو و پوشاک که با دارا بودن منازلهای متعدد تنها به عرضه کالاهای همانند پوشاکی به مشتریان اکتفا مینماید و پاساژ عرضه لوازم اتومبیل و غیره ...

- ممکن است کالاها و خدمات مختلف و گوناگون را به مشتریان عرضه نماید.

پ: تعداد واحد مجاز در مجموعه طبقات

تعداد واحدهای مجاز در مجموعه تجاری بستگی به ابعاد زمین و نوع خدمات قابل ارائه و طبقه بندی

آن از نظر عرضه کالاهای همگن و یا غیر همگن دارد.

در پاساژهای ناحیه ای حداقل زمین تفکیکی ۷۵۰ متر مربع و حداقل هر واحد مغازه از ۲۰ متر مربع

کمتر نباشد.

در پاساژهایی که عملکرد شهری دارند حداقل مساحت آنها ۱۰۰۰ مترمربع و حداقل مساحت مغازه

۲۰ متر مربع تعیین میگردد این مجموعه حداکثر میتوانند در سه طبقه مغازه ها را در دسترس مشتریان قرار دهد

طبقه اول در زیر زمین و حداکثر با ارتفاع ۴/۲۰ متر احداث شود. طبقه دوم در همکف احداث گردد و طبقه آخر

روی همکف قرار گیرد.

تعداد طبقات برای ارائه خدمات تجاری حداکثر سه طبقه در نظر گرفته میشود. در پاساژهاییکه عملکرد

شهری دارند احداث یک طبقه اضافی برای ارائه خدمات بازرگانی، فرهنگی، آموزشی و... بلامانع است.

ت: درصد فضای باز

حداقل فضای باز در همکف ۴۰ درصد در نظر گرفته میشود. از این فضا برای احداث پارکینگ و آب

نماسازی و غیره میتوان استفاده نمود.

**ث: نورگیر پاساژ**

پاساژ باید از نظر نورگیری بگونه ای طراحی شود که از حداکثر نور طبیعی بهره مند باشد و در هنگام

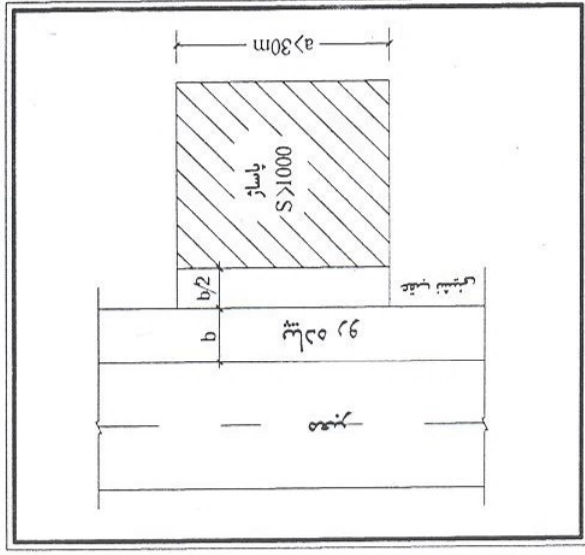
شب شبکه روشنائی، فضاهای پاساژ را در حد مطلوب روشن نماید.

ج: تهویه

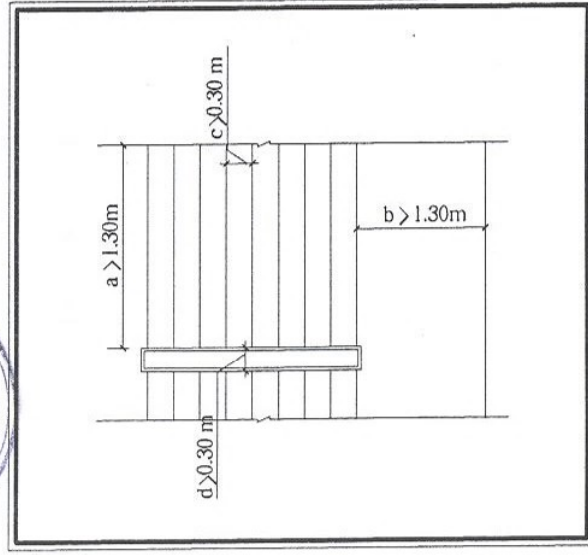
ایجاد سیستمهای گرمایش و سرمایش بصورت مرکزی در پاساژ الزامی بوده و از سیستم های نفتی و

بخاری انفرادی که موجبات آتش سوزی را فراهم نموده و جان مراجعان و صاحبان مغازه ها را دچار مخاطره

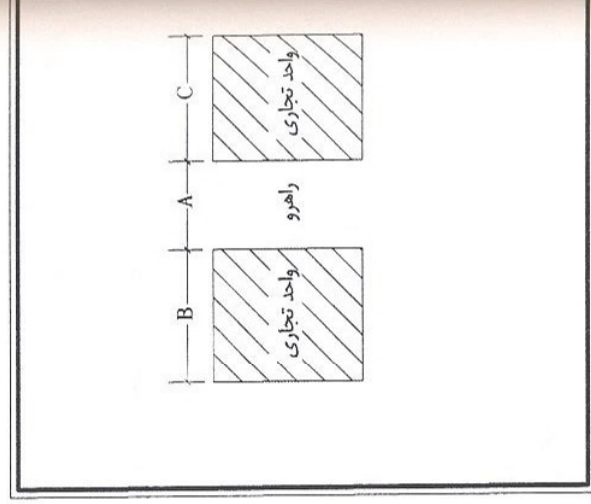
می سازد باید احتراز نمود.



عقب نشینی پاساژها در حاشیه معابر



مشخصات فنی لازم در پله های پاساژ



مشخصات راهروها در پاساژها

چ: توصیه های فنی لازم الرعایه در فضاهای جنبی

۱- مشخصات پله ها :

- حداقل عرض پله ها کمتر از ۱/۳۰ متر نباشد .

- ارتفاع پله ها حداکثر ۱۷ سانتیمتر و کف پله از ۳۰ سانتیمتر کمتر نباشد .

بین دو پله حداقل ۳۰ سانتیمتر برای تعبیه نورگیر و نصب دست انداز (جان پناه) فاصله در نظر گرفته شود .

عرض پاگرد حداقل ۱۳۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود .

۲- مشخصات راهروها :

مشخصات راهروها از رابطه زیر بدست می آید:



در صورتیکه $6 > A$ باشد میتوان عرض راهرو پاساژ را حداقل ۶ متر تعیین نمود .

تبصره ۱: در هر صورت A نباید کمتر از ۵ متر باشد .

تبصره ۲: در صورتیکه از راهرو طبقات بعنوان نورگیر استفاده شود، بطوریکه راهرو به دو بخش تقسیم

گردد، دراینصورت عرض راهرو حداقل معادل نصف عمق مغازه تعیین میگردد.

۳- مشخصات ورودی و خروجی ها :

- پاساژ در خیابانهائی احداث شود که دارای پیاده رو مناسب بوده و عرض پیاده رو در مقابل پاساژ

کمتر از ۴ متر نباشد .

- پاساژهای با زمین بیش از ۱۰۰۰ متر، چنانچه بیش از ۳۰ متر عرض داشته باشد لازم است .

معادل نصف عرض پیاده رو از بر خیابان عقب نشینی داشته باشد مشروط برآنکه میزان عقب نشینی از ۲ متر

کمتر نباشد .

۴- خروجی اضطراری:

در صورتیکه ارتفاع پاساژ بیش از دو طبقه و مساحت زمین بیش از ۷۵۰ مترمربع باشد احداث پله

اضطراری الزامی میباشد.

۵- سرویسهای بهداشتی:

- به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای تجاری. احداث یک واحد توالت مردانه و یک واحد توالت زنانه الزامی است و برای هر پاساژ احداث یک اتاق برای نگهداری وسائل نظافت در نظر گرفته شود.

۶- ارتفاع زیرزمین:

- ارتفاع زیرزمین برای احداث انبارها و موتورخانه و تاسیسات مشابه حداکثر ۲/۶ متر در نظر گرفته می شود.

۷- ارتفاع طبقات:

ارتفاع مغازه ها در طبقه همکف پاساژ حداکثر ۴/۲۰ متر تعیین میگردد. چنانچه ارتفاع مغازه های پاساژ بیش از ۴/۲۰ متر باشد. سطح مغازه دو برابر محاسبه و در سطح زیربنا منظور میگردد.

- ارتفاع در سایر طبقات حداقل ۳/۰۰ متر و حداکثر ۴ متر در نظر گرفته شود



۸- اتاق نگهداری و مدیریت:

- برای پاساژهای تجاری بیش از ۳۰ واحد تجاری، احداث اتاق نگهداری و مدیریت اجباری است.

۹- جان پناه:

- احداث جان پناه برای عابر پیاده در طبقات چنانچه به فضای باز طبقه همکف ارتباط داشته باشد حداقل ۱/۲ متر ارتفاع و با استفاده از مصالح بی خطر و زیبا الزامی است.

۱۰- شیشه ویتترین ها :

- بمنظور تامین ایمنی عابرین و مراجعان برای ویتترین مغازه ها از شیشه های نشکن استفاده شود و یا ابعاد شیشه طوری انتخاب شود که خطری در مواقع اضطراری یا بروز حوادث ایجاد ننماید .

۱۱- محل جمع آوری زباله :

- در پاساژهاییکه بیش از ۱۰۰۰ متر مربع زیربنای تجاری داشته باشند احداث محل جمع آوری زباله بطوریکه دسترسی به یکی از گذرهای ورودی برای تخلیه داشته باشد حداقل ۶ متر مربع الزامی است .
- بدیهی است احداث محل زباله در طبقات ممنوع بوده و مغازه داران مکلفند زباله خود را به این مرکز

منتقل نمایند .

۱۲- پست فشار قوی :

- احداث پست فشار قوی در صورت نیاز با نظر اداره برق خواهد بود .

**۱۳- آتش نشانی :**

- تهیه شیر آتش نشانی ووسائل اطفاء حریق الزامی است .

ج: انبار :

- در صورتیکه احداث زیرزمین برای استفاده انباری باشد . در این صورت احداث بارها هر واحد تجاری معادل حداکثر نصف مساحت هر مغازه مجاز خواهد بود . در اینصورت فضای مربوط جزء زیربنا محسوب نمیشود .

خ: بار انداز عمومی

- ایجاد هر گونه بار انداز عمومی در محدوده پاساژ ممنوع است .

د: پارکینگ

- به ازاء هر یکصد متر مربع زیربنای تجاری . احداث سه پارکینگ طبق ضوابط و مقررات الزامی است .

د: تعیین مشاغل مجاز

- در هر پاساژ مجاورت کسبه‌های همانند مجاز بوده و استقرار واحدهای ناهمگون که از لحاظ مناظر و مزایا و تناسبیت بصری ایجاد ناهماهنگی یا ناایمنی نماید مجاز نمیباشد. ایجاد راسته‌های شغلی بلامانع است.

ز: سازه:

در احداث ابنیه پاساژ رعایت مسائل ایمنی، مقاومت در مقابل خطرات زلزله، آتش سوزی، سیل و سایر سوانح الزامی بوده مصالح ساختمانی روی کار می باید ضمن همخوانی با ابنیه مجاور از استحکام و مقاومت و زیبایی نسبی برخوردار بوده و از چسباندن سنگ تابلو و ... بدون اتصالات لازم احتراز گردد. در هر مورد نقشه‌های محاسباتی باید به تأیید واحد فنی شهرداری برسد.



ز: سایر مشخصات

سایر مشخصات لازم رعایه در ساخت پاساژها بشرح زیر است:

- ۱- چنانچه طول زمین پاساژ بیش از ۳۰ متر باشد دسترسی به گذر دوم، الزامی است.
- ۲- چنانچه عرض زمین مجاور پیاده رو بیش از ۳۰ متر باشد در اینصورت به راهروهای مضاعف نیاز خواهد بود و ایجاد ارتباط بین راهروها اجباری است.

- ۳- نصب تلفن عمومی برای پاساژهای بیش از ۲۰ واحد تجاری بازا هر ۲۰ واحد یک تلفن عمومی

الزامی است.

۵-۳-ج- ضوابط و مقررات احداث بنا در کاربریهای دیگر:

- ۱-۳-۵ ج - ضوابط ساختمانی مراکز آموزشی:

احداث بناهای آموزشی توسط بخش خصوصی و عمومی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات آموزش و پرورش و مقررات کلی این طرح می‌باشد.

الف- آموزش های عمومی :

۱- کودکانستان

- حداکثر زیربنای مجاز ۶۰ درصد و حداکثر زیربنای مجاز همکف ۴۰ درصد زمین است .

- حداکثر ارتفاع ۹/۵ متر و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه پیشنهاد میشود .

- احداث زیرزمین مشروط برآنکه مورد استفاده آموزشی قرار نگیرد مجاز بوده و ارتفاع سقف آن از

کف زمین نباید از ۲/۶۰ متر تجاوز نماید.

- مساحت توالت . دستشویی و آبخوری در صورتیکه دسترسی به آنها از داخل ساختمانها نباشد

جزء مساحت زیر بنای مجاز محسوب نمیگردد .

- تامین پارکینگ به ازاء هر دو کلاس یک واحد در نظر گرفته میشود . ورودی پارکینگ بایستی



مستقل از ورودی دانش آموزان باشد .

۲- دبستان

- حداکثر زیربنای مجاز ۶۰ درصد و حداکثر مجاز همکف ۳۰ درصد زمین است .

- حداکثر ارتفاع ۹/۵ متر و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه پیشنهاد میشود .

- احداث پیلوت به ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ متر جزء زیربنا محسوب نمیگردد.

- در دبستانهایی که زیرزمین احداث میگردد زیربنای آن جزء تراکم ساختمانی فوق الذکر محاسبه

نمی شود و احداث آن مشروط برآنکه مورد استفاده آموزشی قرار نگیرد مجاز است. ارتفاع سقف آن از کف زمین

نباید از ۲/۶۰ متر تجاوز نماید. ارتفاع نورگیر زیرزمین از کف حیاط تا زیر سقف ۱/۲۰ متر تعیین میگردد.

- مساحت توالت . دستشویی و آبخوری در صورتیکه دسترسی به آنها از داخل ساختمانها نباشد

جزء مساحت زیربنای مجاز محسوب نمیگردد.

- تامین پارکینگ به ازاء هر دو کلاس یک واحد در نظر گرفته میشود . ورودی پارکینگ بایستی

مستقل از ورودی دانش آموزان باشد .

۳- مدارس و راهنمایی

- حداکثر زیربنای مجاز در منطقه ۱ شهر ۹۰ درصد مساحت کل زمین تعیین میگردد و حداکثر سطح همکف در منطقه ۱ ۳۰ درصد تجاوز نکند.

- احداث سالن اجتماعات تا مساحت ۷۰۰ متر در همکف جزء تراکم زیربنای کل و همکف محاسبه نمیشود.

- حداکثر ارتفاع ۱۲/۵ متر و حداکثر تعداد طبقات سه طبقه پیشنهاد میشود.

- احداث پیلوت به ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ متر.

- احداث زیرزمین مشروط بر آنکه مورد استفاده آموزشی قرار نگیرد مجاز و ارتفاع سقف آن از کف

زمین نباید از ۲/۶۰ متر تجاوز نماید ارتفاع نورگیر زیرزمین از کف حیاط تا زیر سقف ۱/۲۰ متر تعیین میگردد.

مساحت توالت، دستشویی و آبخوری در صورتیکه دسترسی به آنها از داخل ساختمان نباشد جزء مساحت

زیر بنای مجاز محسوب نمیگردد.

- تامین پارکینگ به ازاء هر دو کلاس یک واحد رد نظر گرفته میشود. ورودی پارکینگ مستقل

از ورودی دانش آموزان باشد.



۴- دبیرستان عمومی

- حداکثر زیربنای مجاز در منطقه ۱، ۹۰ درصد تعیین میگردد. حداکثر زیر بنای همکف در منطقه ۱ از ۳۰

درصد تجاوز نکند.

- احداث سالن اجتماعات تا مساحت ۷۰۰ متر در همکف جزء تراکم زیربنای کل و همکف محاسبه نمیشود.

- حداکثر ارتفاع ۱۲/۵ متر و حداکثر تعداد طبقات سه طبقه پیشنهاد میشود.

- احداث زیرزمین مشروط بر آنکه مورد استفاده آموزشی قرار نگیرد مجاز بوده و ارتفاع سقف آن از

کف زمین نباید از ۲/۶۰ متر تجاوز نماید. ارتفاع نورگیر زیرزمین از کف حیاط تا زیر سقف ۱/۲۰ متر تعیین میگردد.

- مساحت توالت، دستشویی و آبخوری در صورتیکه دسترسی به آنها از داخل ساختمان نباشد جزء

مساحت زیربنای مجاز محسوب نمیگردد.

- تامین پارکینگ به ازاء هر دو کلاس یک واحد در نظر گرفته میشود.

- ورودی پارکینگ بایستی مستقل از ورودی دانش آموزان باشد.

۵- مدارس فنی و حرفه ای

- ضوابط و مقررات فضاهای آموزشی مدارس فنی و حرفه ای تابع ضوابط پیش گفته برای دبیرستانهای

عمومی میباشد

- ضوابط ساختمانی و استفاده از فضا برای ایجاد انواع کارگاههای فنی و حرفه ای بسته به نوع حرفه تابع ضوابط مربوط به کارگاههای فنی و حرفه ای مختلف میباشد که از طرف وزارت کار و امور اجتماعی، وزارت صنایع، اداره کل تعلیمات فنی و حرفه ای و سازمان نوسازی و تجهیز وزارت آموزش و پرورش و سایر سازمانهای ذیربط تعیین میگردد.

ب- آموزش های عالی :

- ضوابط و مقررات احداث موسسات آموزش عالی اعم از مراکز تربیت معلم ، هنرستانهای عالی ، موسسات آموزش عالی مستقل و یا وابسته به وزارتخانه ها و سازمانها دولتی اعم از لشکری و کشوری و نیز دانشگاهها همان است که در نقشه های طراحی شده بوسیله مهندسين مشاور ذیصلاح و سایر مراجع فنی تهیه شده و به تصویب رسیده است .

تبصره ۱: در کلیه موسسات آموزشی اعم از عمومی و عالی احداث ساختمان سربلار مشروط برآنکه از ۸۴ متر تجاوز ننموده ورودی مستقل داشته باشد بلا مانع بوده و جزء زیربنای مجاز محسوب نمیگردد.

تبصره ۲ : ورودی اصلی واحدهای آموزشی در صورت امکان دسترسی از چند محور سواره ، ترجیحاً از محور با عرض کمتر باید در نظر گرفته شود .

تبصره ۳ : اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با اقلیم و معماری مندرج در بند ۵-۳- ش در طراحی کلیه ساختمانهای آموزشی مورد توصیه می باشد .

۲-۵-۳ ج - ضوابط ساختمانی مراکز بهداشتی :

الف - حمامهای عمومی :

۱- رعایت ضوابط مربوط به سازمان حفاظت محیط زیست و شبکه بهداشت و درمان و آموزش پزشکی

الزامی است .

۲- حداکثر سطح زیر بنا ۸۰ درصد و احداث ساختمان حمام در یک طبقه و حداکثر ارتفاع از کف معبر

۴/۵ متر تعیین می گردد .

۳- فضاهای زنانه و مردانه بصورت جداگانه طراحی شود و استفاده مشترک زن و مرد به تناوب از نمره‌های

خصوصی و نیز حمامهای عمومی مجاز نمی باشد .

۴- طراحی فضا برای استراحت کارگران ، انبار کوچک تدارکاتی ، سرویسهای بهداشتی و توالت زنانه و

مردانه و سالنهای انتظار الزامی می باشد .

۵- فاضلاب حمامها باید به شبکه فاضلاب شهر متصل شود و احداث چاههای جذبی مجاز نیست .

ب- توالت‌های عمومی :

۱- احداث توالت‌های عمومی زنانه و مردانه بطور جداگانه با حداقل مساحت ۸۰ متر (۴۰ متر زنانه -

۴۰ متر مردانه) با رعایت موازین بهداشتی بطوریکه نقشه های آنها مورد تایید سازمان حفاظت محیط زیست و

اداره بهداشت شبکه بهداشتی شهرستان باشد در بر معابر ، در سطح محلات نواحی و مناطق و مراکز تجاری و موسسات خدمات عمومی و حتی زیر معابر بلا مانع است .

۲- فاضلاب توالت‌های عمومی باید به شبکه فاضلاب شهر متصل گردد و استفاده از چاههای جذبی مجاز

نمی باشد .

۳-۵-ج - ضوابط ساختمانی مراکز درمانی و بهزیستی

الف - ضوابط احداث بیمارستان

- کلیه بیمارستانهاییکه بوسیله بخش خصوصی و عمومی احداث می گردد باید نقشه های ساختمانی آنها توسط دفتر فنی سازمان مجری به تصویب رسیده باشد.
 - شهرداری مکلف است هنگام صدور پروانه ساختمانی مجوز تصویب نقشه توسط دستگاه مجری را مطالبه و سپس نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام نماید.
 - ضوابط کلی برای احداث بیمارستان به شرح زیر پیشنهاد می گردد:
 - حداکثر زیر بنای مجاز در منطقه ۱ شهر ۸۰ درصد سطح کل زمین تعیین میگردد و سطح زیر بنای مجاز در همکف در منطقه ۱ ۴۰ درصد تعیین میگردد.
 - حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه و حداکثر ارتفاع بنا ۱۰ متر تعیین می گردد.
 - احداث زیرزمین با رعایت اصول فنی مجاز است مشروط بر آنکه ارتفاع سقف آن از کف حیاط از ۱۵۰ سانتیمتر تجاوز ننماید.
 - احداث پیلوت به ارتفاع ۲/۴ متر جزء زیر بنا محسوب نمی شود.
 - مساحت زیربنای ساختمان سرایدار، خانه های سازمانی کارکنان کشیک وسایر تاسیسات جنبی بیمارستان جزء تراکم اعلام شده بوده و از نظر ضوابط زیر بنای همکف نیز شامل مقررات پیش گفته در منطقه ۱ می باشد.
- ضوابط احداث پارکینگ عبارتست از:**
- به ازاء هر ۳ تخت در اطاق خصوصی یک پارکینگ
 - به ازاء هر ۸ تخت در اطاق عمومی یک پارکینگ.
 - به ازاء هر پنج طبیب و کارمند (با احتساب حداکثر کارکنان) یک پارکینگ.
 - اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی ، طراحی های خاص برای معلولین ، مسائل خاک شناسی و تکتونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله الزامی است.

ب- ضوابط احداث درمانگاه و مراکز بهداشتی درمانی

- نقشه‌های ساختمانی مراکز بهداشتی و درمانی، شامل مراکز بهداشت شهر و شهرستان، درمانگاه، مراکز بهداشتی و درمانی پایگاه‌های انتقال خون و سایر واحدهای مربوطه که جزء مراکز درمانی محسوب می‌گردد، باید قبل از تقاضای صدور پروانه برای احداث آنها در مراجع فنی وابسته به وزارت بهداشت و آموزش پزشکی، سازمان مجری و سایر مراجع ذیصلاح که قانون تعیین می‌نمایند به تصویب رسیده باشد.

- اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی در رابطه با خاک شناسی و تکنیک، ویژگیهای اقلیمی، طراحی برای معلولین، مقررات ایمنی از خطرات احتمالی زلزله در طراحیها و احداث بنا الزامی می‌باشد.

- حداکثر سطح زیر بنا در منطقه ۸۰ درصد تعیین می‌گردد حداکثر زیربنای همکف در منطقه ۱ ۴۰ درصد در نظر گرفته شود -- تعداد طبقات بنا از دو طبقه تجاوز ننماید و حداکثر ارتفاع ساختمان ۹ متر تعیین می‌شود.

- احداث زیرزمین با رعایت اصول فنی مجاز است، مشروط بر آنکه ارتفاع سقف آن از کف حیاط از ۱۵۰ سانتیمتر تجاوز ننماید.

- مساحت ساختمان سرایدار مشروط بر آنکه از ۸۰ متر تجاوز ننماید و یک واحد مسکونی با حداکثر زیر بنای ۱۵۰ متر مربع برای استفاده پزشک مقیم و کشیک در محوطه در مانگاه مجاز می‌باشد.

- به ازاء هر ۵ نفر کادر فنی و اداری مرکز یک پارکینگ در نظر گرفته شود.

پ- ضوابط احداث ابنیه بهزیستی

نقشه های ساختمانی این ابنیه که شامل مجتمع های توانبخشی روانه ، مجتمع توانبخشی عمومی (شامل مراکز ناشنوایان ، نابینایان ، مراکز رفاه خانواده ، معلولین جسمی و حرکتی و معلولین ذهنی و کارگاههای آموزشی) خانه سالمندان ، مراکز بازپروری می باشد . باید قبل از تقاضای صدور پروانه برای احداث آنها در مراجع فنی وابسته به سازمان بهزیستی کشور و سازمان مجری و سایر مراجع ذیصلاح که قانون تعیین می نماید به تصویب رسیده باشد .

ضوابط کلی برای احداث ابنیه بهزیستی به شرح زیر پیشنهاد می شود:

- اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی در رابطه با خاک شناسی و تکنیک ، ویژگیهای اقلیمی ، طراحی برای معلولین ، مقررات ایمنی از خطرات احتمالی زلزله در طراحی ها و احداث بنا الزامی می باشد .
- حداکثر سطح زیر بنا در منطقه ۱ ۴۰ درصد تعیین می گردد . حداکثر تعداد طبقات یک طبقه پیشنهاد میشود و بدین ترتیب کلیه زیر بنا در سطح همکف احداث خواهد شد .
- احداث زیرزمین با رعایت اصول فنی مجاز است ، مشروط بر آنکه ارتفاع سقف آن از کف حیاط از ۱۵۰ سانتیمتر تجاوز ننماید .
- سطح زیربنای ساختمان سربدار و سایر ساختمانهای مسکونی مربوط به کادر کشیک و کارکنان مقیم جزء سطوح اعلام شده در فوق است .
- به ازاء هر ۵ بیمار و فرد توان خواه ملحوظ نمودن یک پارکینگ بازاء هر ۵ نفر کادر فنی و اداری ملحوظ نمودن یک پارکینگ الزامی است .

۴-۳-۵ ج - ضوابط ساختمانی مراکز ورزشی :

۱- سطح زیربنای طبقه همکف ساختمانها و تاسیسات ورزشی در مجتمع ها و استادیوم های ورزشی که توسط سازمان تربیت بدنی احداث می گردد بر مبنای نقشه های اجرایی می باشد که توسط مهندسان مشاور سازمان تربیت بدنی و یا دستگاههای فنی وابسته به آن سازمان طراحی می گردد .

۲- احداث بنا و ساختمانها و تاسیسات ورزشی که توسط سایر سازمانهای خصوصی و سازمانها و موسسات عمومی بعنوان مجتمع های ورزشی باشگاههای ورزشی ، سالنهای سرپوشیده و مکانهای ورزشی احداث می گردد که شامل مقررات زیر است :

۳- احداث بیش از ۱۰ درصد زیر بنای همکف در مجتمع های ورزشی که برای ورزش در فضاهای باز و میدانی مورد استفاده قرار می گیرند مجاز نمی باشند .

۴- احداث بنا در باشگاههای ورزشی و قطعاتیکه برای احداث سالنهای سرپوشیده در نظر گرفته می شود ، در همکف از ۴۰ درصد تجاوز ننماید .

۵- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه و تراکم ساختمانی حداکثر ۸۰ درصد تعیین می گردد .

۶- رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل سازمان تربیت بدنی در طراحی نقشه های اجرایی الزامی بوده و کلیه نقشه های مربوطه باید به تایید دفتر فنی سازمان تربیت بدنی رسیده باشد .

۷- شهرداری زمانی مجاز به صدور پروانه ساختمانی می باشد که تصویب نامه طرحهای ساختمانی ضمیمه در خواست صدور پروانه باشد .

۸- اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی ، طراحی های خاص برای معلولین ، مسائل خاک شناسی و تکتونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله الزامی است .

۹- در استادیوم های ورزشی که محل انجام مسابقات هستند بازاء هر ۳۰ نفر گنجایش تماشاگر یک واحد

پارکینگ باید تامین گردد .

۵-۳-ج - ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای اداری :

- ۱- نقشه‌های اجرایی ساختمانهای اداری باید بنابر طبیعت عملکرد آن اداره توسط مهندسين مشاور و يا سازمانهای ذیصلاح تهیه و پس از بررسی و تصویب در مراجع فنی ذیربط برای آنها تقاضای صدور پروانه ساختمانی شود.
- ۲- در طراحی ساختمانهای اداری اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی ، طراحیهای خاص برای معلولین ، مسائل خاک شناسی و تکنیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی وقوع زلزله الزامی است .
- ۳- احداث هر گونه بنای جدید اداری در کاربریهای تعیین شده مجاز می باشد و در مرکز شهر بصورت تجدید بنا خواهد بود که براساس ضوابط و معیارهای ساختمانهای اداری انجام می گیرد.
- ۴- سطح زیر بنای مجاز : در همکف حداکثر ۳۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد و مابقی فضای همکف برای محوطه سازی شامل باغچه ها و فضای باز ، پارکینگ های اختصاصی و خانه سرایدار و تاسیسات بهداشتی مورد استفاده قرار خواهد گرفت .
- ۵- احداث خانه سرایدار مشروط بر آنکه از ۸۰ متر تجاوز ننماید بالامانع است.
- ۶- حداکثر ارتفاع ساختمانهای اداری ۲ طبقه بوده و ارتفاع بنا از ۹ متر تجاوز ننماید .
- ۷- احداث زیرزمین بمنظور استفاده پارکینگ و انبار در حد سطح زیر بنای همکف مجاز و با رعایت اصول فنی بالامانع است .
- در صورتیکه از زیرزمین برای استفاده انبار بهره برداری شود ارتفاع سقف آن از کف زمین نباید از ۲/۶ متر تجاوز نماید ، ارتفاع نورگیر زیر زمین از کف حیاط تا زیر سقف ۱/۵ متر تعیین می گردد.
- ۸- مساحت توالت ، دستشویی و آبخوری در صورتیکه دسترسی آنها از داخل ساختمان نباشد جزء زیر بنای مجاز محسوب نمی گردد .
- ۹- تامین پارکینگ بازا هر ۵۰ متر مربع سطح زیر بنای کل به تعداد یک پارکینگ الزامی است .

۶-۵-۳ ج - ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای انتظامی :

۱- نقشه های اجرایی ساختمانهای انتظامی بنابر طبیعت عملکرد آنها توسط مهندسين مشاور و يا دفاتر فنى سازمانهای ذيربط تهيه و پس از بررسى و تصويب در مراجع ذيصلاح مربوط به موسسه انتظامى ذيربط برآى آنها تقاضاى صدور پروانه ساختمانى شود .

۲- در طراحی ساختمانى انتظامى اعمال ضوابط ساختمانى در رابطه با رعایت مسائل اقليمى ، طراحيهاى خاص برآى معلولين ، مسائل خاک شناسى و تکنويک و نيز طراحى و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالى زلزله و ساير مقررات عمومى ساختمان مندرج در اين مجموعه (چنانچه مغاير با مسائل ايمنى و حفظ اسرار نظامى نباشد) الزامى است .

۳- احداث هر گونه بناى جديد انتظامى در منطقه بافت مرکزى شهر مورد توصيه نمى باشد و در صورتيکه سازمانهای انتظامى بخواهند در مرکز شهر نسبت به احداث ساختمان جديد اقدام نمايند لازم است بدو نسبت به اخذ مجوز از کميسيون ماده ۵ اجراى طرح جامع اقدام نمايند .

۷-۵-۳ ج - ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای مذهبی :

۱- نقشه‌های اجرایی ساختمانهای مذهبی بنابر عملکرد آنها باید توسط مهندسين مشاور ذيصلاح و مهندسين معمار داراي صلاحيت از طرف نظام معماري شهر تهيه و پس از تصويب در دفتر فني سازمان اوقاف و با ساير مراجع ذيصلاح براي آنها تقاضاي صدور پروانه ساختماني شود.

۲- در طراحی ساختمانهای مذهبی، اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی و طراحیهای خاص برای معلولین ، مسائل خاک شناسی و تکنیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی وقوع زلزله الزامی است .

۳- سطح زیر بنای مجاز در همکف حداکثر ۴۰ درصد سطح زمین و حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد تعیین می گردد و ما بقی فضای همکف برای محوطه سازی شامل باغچه ها و فضای باز و احداث خانه خادم و تاسیسات بهداشتی مورد استفاده قرار خواهد گرفت .

۴- حداکثر تعداد طبقات ساختمانهای مذهبی دو طبقه تعیین میگردد .

۵- مساحت توالیهای عمومی ، دستشویی و آبخوری در صورتیکه دسترسی آنها از داخل ساختمان نباشد

جزء زیر بنای مجاز محسوب نمی گردد .

۶- احداث تعدادی واحد تجاری مشروط بر آنکه منابع آن برای تامین هزینه های عمومی مسجد باشد .

در مناطقی که ساخت واحدهای تجاری - مسکونی مجاز است بالامنع بوده و مشمول ضوابط و مقررات این قبیل ساختمانها خواهد بود .

۷- ساير استفاده های مجاز در داخل فضای مذهبی مشمول مجوزهای عنوان شده در بند ۵ کد ۱-۳-۳

این مجموعه می باشد .

۵-۳-ج - ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای فرهنگی :

۱- نقشه‌های اجرایی ساختمانهای فرهنگی که نوع آنها ضمن بند ۶ کد ۱-۳-۲ این مجموعه تعیین گردیده است باید توسط مهندسین مشاور دیصلاح و مهندسین معمار دارای صلاحیت از طرف نظام معماری شهر تهیه و پس از تصویب در دفتر فنی سازمانهای مربوطه (وزارت ارشاد اسلامی ، وزارت عالی کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان سازمان تبلیغات اسلامی و سایر مراجع که در امور فرهنگی و هنری کشور نظارت و دخالت دارند) بسته به مورد برسد .

۲- شهرداری هنگامی نسبت به درخواست صدور پروانه ساختمانی اقدام خواهد نمود که تأییدیه لازم مبنی بر تصویب نقشه ها ضمیمه درخواست صدور پروانه ساختمانی از شهرداری شده باشد .

۳- مرمت ابنیه فرهنگی و بناهای ارزشمند و تبدیل آنها به کاربریهای فرهنگی در انواع آنها و نیز کاربریهای جدید که لطمه به حفظ و هویت ارزشهای تاریخی آنها دارد ننماید بلامانع است .

۴- دایر نمودن موزه های مردم شناسی ، فروشگاههای صنایع دستی ، چاپخانه های سنتی و رستوران و تاسیساتی از این قبیل در ابنیه مذکور با کسب جواز از سازمان میراث فرهنگی و اداره کل ارشاد اسلامی استان بلامانع است .

۵- در طراحی ساختمانهای فرهنگی اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی، طراحیهای خاص برای معلولین ، مسائل خاک شناسی و تکنیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی وقوع زلزله و سایر مقررات عمومی ساختمان بشرح مندرج در این مجموعه الزامی است .

۶- حداکثر زیر بنای مجاز برای موسسات فرهنگی نظیر موزه ، کتابخانه ، سالن اجتماعات ، مراکز و کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۶۰ درصد مساحت زمین و سطح زیر بنای همکف ۳۰ درصد کل مساحت زمین تعیین می گردد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه است .

۷- حداکثر زیر بنای مجاز برای احداث سینما و تئاتر معادل ۸۰ درصد مساحت کل زمین و مساحت زیر بنای همکف ۶۰ درصد و طبقه اول ۲۰ درصد تعیین میگردد.

۸- احداث پارکینگ در موسسات فرهنگی ردیف ۶ در قبال هر ۵۰ متر مربع زیر بنا یک واحد و در ابنیه ردیف ۷ در قبال هر ۱۰ صندلی یک واحد در نظر گرفته می شود .

- ۹- مساحت توالی، دستشویی و آبخوری در صورتیکه دسترسی به آنها از داخل ساختمانها نباشد جزء مساحت زیر بنای مجاز محسوب نمی گردد.
- ۱۰- احداث یک واحد خانه سرایدار در موسسات فرهنگی ردیف ۶ مشروط بر آنکه از ۸۴ متر تجاوز ننماید بلامانع بوده و سطح آن جزء تراکم اعلام شده منظور نمی گردد.
- ۱۱- احداث زیر زمین بمنظور استفاده پارکینگ و انبار در حد سطح زیر بنای همکف مجاز بوده و با رعایت اصول فنی بلامانع است، در صورتیکه از زیر زمین برای استفاده انبار بهره برداری شود ارتفاع سقف آن از کف زمین نباید از ۲/۶ متر تجاوز نماید، ارتفاع نورگیر زیرزمین از کف حیاط تا زیر سقف ۱/۵۰ متر تعیین می گردد.

۹-۵-۳ ج - ضوابط و مقررات احداث ابنیه جهانگردی و پذیرائی :

- ۱- نقشه‌های اجرایی ساختمانهای جهانگردی و پذیرائی شامل هتل ، متل ، مهمانسرا ، مسافرخانه ، اردوگاههای جهانگردی و رستوران و سالهای برگزاری مراسم پذیرائی و جشنها و غیره باید توسط مهندسین مشاور دیصلاح و مهندسین معمار دارای صلاحیت از طرف نظام معماری شهر و استان و سایر نقاط کشور تهیه و پس از تصویب در دفتر فنی سازمانهای مربوطه (وزارت ارشاد اسلامی - سازمان مراکز ایرانگردی و جهانگردی و سایر سازمانهای ذیربط) که در امور خدمات جهانگردی و پذیرائی دخالت و نظارت دارند برسد .
- ۲- در طراحی ساختمانهای جهانگردی و پذیرائی ، اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی و طراحی های خاص برای معلولین ، مسائل خاک شناسی و تکنونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی ناشی از وقوع زلزله الزامی است .
- ۳- شهرداری هنگامی نسبت به درخواست صدور پروانه ساختمانی اقدام خواهد نمود که تأییدیه لازم مبنی بر تصویب نقشه های مربوطه ضمیمه درخواست صدور پروانه ساختمانی از شهرداری باشد .
- ۴- مرمت برخی از ابنیه قدیمی نظیر حمامهای عمومی ، کاروانسراها و خانه های ارزشمند و تبدیل آنها به تاسیسات جهانگردی و پذیرائی با تصویب سازمان میراث فرهنگی و وزارت ارشاد اسلامی بلامانع است .
- ۵- در طراحی ساختمانهای جهانگردی و پذیرائی اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی، طراحی های خاص برای معلولین ، مسائل خاک شناسی و تکنونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی ناشی از وقوع زلزله و سایر مقررات عمومی ساختمان بشرح مندرج در این مجموعه الزامی است .
- ۶- در محدوده های مجاز برای احداث واحدهای تجاری - مسکونی احداث رستوران در زیر زمین مشروط بر آنکه حداقل ارتفاع آن از ۳ متر کمتر نبوده و در واحدهای بیش از ۵۰ متر مربع ، حداقل دو راه ورودی و خروجی تعبیه شود می توان رستوران دایر نمود .
- ۷- حداکثر سطح زیر بنای مجاز در هتل ، مهمانسرا ، مهمانپذیر ، مسافرخانه و هر نوع تالسیس اقامتی دیگر ۸۰ درصد سطح کل زمین و حداکثر مساحت همکف ۴۰ درصد زمین و تعداد طبقات ۲ طبقه مجاز است .

۸- احداث زیر زمین برای استفاده های انبار و رستوران و بمنظور استفاده پارکینگ در حد سطح زیر بنای همکف مجاز بوده و با رعایت اصول فنی بلامانع است. ارتفاع سقف آن از کف زمین نباید کمتر از ۳ متر و بیشتر از ۵ متر باشد. ارتفاع نورگیر زیر زمین از کف حیاط تا زیر سقف $\frac{1}{5}$ متر تعیین می گردد.

۹- احداث تاسیسات چنی در زمین خدمات جهانگردی و پذیرایی مشمول ضوابط سازمانهای

مسئول میباشد.

۱۰- برای هر ۵۰ مترمربع زیر بنای تاسیسات جهانگردی و پذیرایی یک واحد پارکینگ در نظر

گرفته شود.

۱۰-۵-۳ ج - ضوابط و مقررات احداث ابنیه کارگاهی و صنایع صنفی :

- ۱ - احداث کارگاههای صنایع صنفی که نوع آنها ضمن بند ۶-۲ تعیین گردیده است در منطقه ۱ شهر تنها در محل تعیین شده در طرح تفصیلی امکان پذیر است.
- ۲ - در طراحی ابنیه صنایع صنفی ، اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی و طراحیهای خاص برای معلولین ، مسائل خاک شناسی و تکنونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی ناشی از وقوع زلزله الزامی است.
- ۳ - نقشه های اجرایی ساختمانهای صنایع صنفی که بصورت انفرادی و یا مجموعه احداث خواهند شد باید توسط مهندسين مشاور ذيصلاح و مهندسين معماری دارای صلاحیت از طرف نظام معماری طراحی شود و به امضای آنها برسد .
- ۴ - شهرداری هنگامی نسبت به درخواست صدور پروانه ساختمانی اقدام نمود که تاییدیه لازم مبنی بر تصویب نقشه های مربوطه از طرف مراجع قانونی که بر این صنایع نظارت دارند (بسته به مورد) رسیده باشد .
- ۵ - کسب مجوز احداث و بهره برداری از سازمان حفاظت محیط زیست الزامی است .
- ۶ - حداقل زیربنای مجاز ۵۰ درصد سطح کل زمین بوده و از ۵۰ درصد دیگر جهت فضای باز استفاده شود . حداکثر زیر بنا در طبق همکف ۵۰ درصد و بنا در یک طبقه احداث شود .
- ۷ - در زمینهای با وسعت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع که مورد استفاده صنایع صنفی قرار می گیرد حداقل عقب نشینی ساختمان تاسیسات صنعتی از هر طرف ۴ متر می باشد .

۱۱-۵-۳ ج - ضوابط و مقررات احداث مراکز تاسیسات و تجهیزات شهری :

۱ - تاسیسات و تجهیزات شهری شامل آن نوع از تاسیسات و تجهیزات می گردد که وجود آنها در شهر مزاحمتی برای شهروندان از لحاظ زیست محیطی و سایر مسائل مربوط به سکونت در شهرها ایجاد ننماید . مراکز تاسیسات شهری شامل تاسیسات آب ، برق ، فاضلاب ، گاز ، مخازن نفت و مواد سوختی و جایگاههای عرضه فرآورده های مواد سوختی وسائل نقلیه ، مراکز آتش نشانی ، مراکز جمع آوری سوخت زباله می گردد .

۲ - نقشه های اجرایی این قبیل تاسیسات بایستی توسط مهندسين مشاور دیصلاح و معماران دارای پروانه اشتغال از نظام معماری تهیه گردیده و به تصویب مراجع فنی سازمانهای ذیربط برسد .

۳ - صدور پروانه احداث توسط شهرداری موقوف به ارائه مصوبه از دفاتر و مراجع فنی ذیربط می باشد .

۴ - اخذ مجوز از سازمان حفاظت محیط زیست مبنی بر رعایت نکات زیست محیطی در طراحی

ساختمانها الزامی است .

۵ - در طراحی ابنیه تاسیسات و تجهیزات شهری ، اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با رعایت مسائل خاک شناسی و تکتونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی ناشی از وقوع زلزله الزامی است .

۶ - تعیین تراکم مجاز ساختمانی ، سطح اشغال زیر بنا ، در همکف و طبقات و رعایت مسائل ایمنی با سازمانهای اجرایی ذیربط بوده و مسئولیت های ناشی از عدم مراقبت در طرح و احداث ساختمانهای این قبیل تاسیسات بمعده سازمانهای مجری می باشد .

۱۲-۵-۳ ج - ضوابط و مقررات احداث تاسیسات حمل و نقل و انبارداری :

تاسیسات ترابری و حمل و نقل و انبارداری شامل فرودگاه ، پایانه های باربری و مسافربری ، سردخانه ، انبار ، مراکز توزیع کالا سیلو و پارکینگهای عمومی ، کارواش (سرویس اتومبیل) ، تعمیرگاههای وسائط نقلیه سبک و سنگین و نیز ماشین آلات کشاورزی و حریم های سبز حفاظتی و شبکه های معابر اصلی و فرعی و میادین شهر جزء تاسیسات حمل و نقل و انبارداری و سایر تاسیساتی از این قبیل می باشد .

ضوابط و مقررات احداث تاسیسات حمل و نقل داخل شهر :

این تاسیسات مشتمل است بر پایانه های مسافربری ، کارواش (سرویس اتومبیل) تعمیرگاههای وسائط نقلیه ، پارکینگهای عمومی و میادین شهر و شبکه های معابر اصلی و فرعی و حریمهای سبز حفاظتی است ضوابط و مقررات مربوط به هر نوع از تاسیسات توسط سازمانهای ذیربط تعیین می گردد .

۱ - در طراحی ابنیه فوق ، اعمال ضوابط ساختنی در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی و طراحیهای خاص برای معلولین مسائل خاک شناسی و تکنیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی ناشی از وقوع زلزله الزامی است .

۲ - نقشه های اجرایی ساختمانهای تاسیسات حمل و نقل و ترابری که بصورت انفرادی و یا مجموعه احداث خواهند شد باید توسط مهندسین مشاور ذیصلاح و مهندسین معمار دارای صلاحیت از طرف نظام معماری طراحی شود و به امضای آنها برسد .

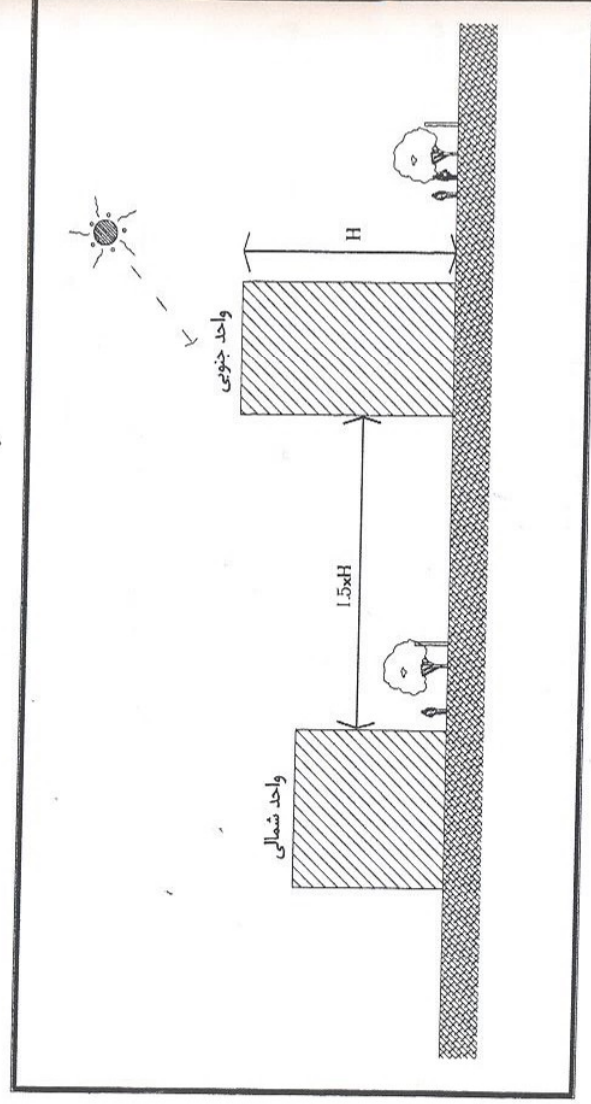
۳ - شهرداری هنگامی نسبت به درخواست صدور پروانه ساختمانی اقدام خواهد نمود که تأییدیه لازم مبنی بر تصویب نقشه های مربوطه از طرف مراجع قانونی که براین نوع تاسیسات نظارت دارند (بسته به مورد) رسیده باشد .

۴ - نقشه های فنی و اجرایی آن دسته از تاسیسات حمل و نقل که بوسیله شهرداری ایجاد می گردد باید

به تصویب و تأیید دفتر فنی استانداری برسد .

۵ - کسب مجوز احداث و بهره برداری از سازمان حفاظت محیط زیست شهرستان الزامی است .

- ۶- حداقل زیر بنای مجاز ۴۰ درصد بوده از ۶۰ درصد دیگر جهت فضای باز استفاده شود. حداکثر زیر بنا در طبقه همکف ۴۰ درصد و بنا در یک طبقه احداث شود.
- ۷- ساختمانهای اداری مربوط به تأسیسات حمل و نقل و ترابری و نیز هر نوع دیگر از ساختمانها که عملکرد مختلف دارند بسته به مورد بر مبنای ضوابط و مقررات ساختمانی خاص خود که در این مجموعه طبقه بندی شده است خواهد بود.
- ۸- در زمینهای با وسعت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع که مورد استفاده خدمات حمل و نقل و ترابری قرار می گیرند حداقل عقب نشینی ساختمان از هر طرف ۴ متر می باشد.
- ۹- احداث هر گونه تأسیسات شهری در حریم جاده ها مجاز نمی باشد.
- ۱۰- انتقال خطوط آب و برق و تلفن و گاز از حریمهای سبز حفاظتی در صورتیکه رعایت نکات فنی لازم در آنها بعمل آمده باشد بصورت زیر زمینی و یا هوایی بلامانع است.
- ۵-۳-۵- حداقل ابعاد حیاط در ساختمانهای مسکونی :
- ۱- در پلاکهای تک خانواری با مساحت ۱۵۰ - ۲۰۰ متر مربع در منطقه ۱ حداقل عرض پلاک ۸ متر تعیین می گردد.
 - ۲- در پلاکهای تک خانواری با مساحت ۲۰۱ - ۳۰۰ متر مربع در منطقه ۱ حداقل عرض پلاک ۱۰ متر تعیین می گردد.
 - ۳- در پلاکهای ۳۰۱ - ۴۹۹ متر مربع در منطقه ۱ حداقل عرض پلاک ۱۲ متر تعیین می گردد.
 - ۴- در پلاکهای چند خانواری ۵۰۰ - ۱۰۰۰ متر مربع حداقل عرض پلاک ۱۲ تا ۲۵ متر تعیین می گردد.
 - ۵- در پلاکهای چند خانواری و آپارتمانی حداقل عرض پلاک ۳۰ متر تعیین میگردد.
- بطور کلی پلاکهای مسکونی برای هر یک از پلاکها با مساحتهای مذکور در فوق باید بگونه ای طراحی شود که زمین باقی مانده برای حیاط خوش قواره بوده و حداقل عرض حیاط از دو سوم طول آن کمتر نباشد.
- ۶- حداقل ۵۰٪ سطح حیاط بصورت باغچه باید طراحی شود.



حداقل فاصله بین دو پلاک شمالی و جنوبی



۵-۳-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف:

- به طور کلی نحوه استقرار ساختمان بستگی به شبکه بندی معابر دارد. در کلیه پلاکها اصل بر احداث بنا در جبهه شمالی زمین می باشد. در غیر اینصورت باید حتی المقدور با توجه به همجواریها در ضلع غربی ایجاد گردد.

- در احداث ساختمانهای مسکونی، رعایت حقوق همسایگی الزامی بوده و توجه به شرایط اقلیمی مندرج در طرح تفصیلی ضرورت کامل دارد.

- استقرار بنا باید بگونه ای باشد که دیوها و شعاع تابش آفتاب واحدهای مسکونی مجاور را کم نکند و دید مناسب برای واحدهای مسکونی تامین شود.

- حداقل فاصله بین دو بلوک از یک برابر ارتفاع ساختمان جنوبی کمتر نباشد.

۵-۳-۳- ر- ضوابط ایجاد پارکینگ در ساختمانها:

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

۱-۵-۳- ر- ضوابط عمومی پیش بینی پارکینگ:

۱- در هر یک از ابنیه شهری اعم از مسکونی، غیر مسکونی، تامین فقط یک ورودی و یک نفر رو در هر بر قطعه امکان پذیر است مگر بنا به ضرورت کوچکی عرض قطعه که اتومبیلها مستقیما وارد پارکینگ شوند.

۲- در آن دسته از ابنیه های عمومی نظیر سینماها، باشگاهها و مراکز تجمع که بدلیل کمبود زمین پیش بینی پارکینگ بصورت پیوسته در ساختمان مقدور نباشد، تهیه زمین و احداث پارکینگ بصورت ناپیوسته در شعاع حداکثر ۲۰۰ متری ابنیه الزامی خواهد بود.

۳- احداث پارکینگ در حاشیه معابر و سایر محلهائیکه در طرح جامع و تفصیلی پیش بینی شده

الزامی بوده و تفسیر کاربری آن مجاز نمی باشد.

۴- وصولی شهرداری بابت غرامت عدم احداث پارکینگ در ابنیه شهر بایستی در حسابی مخصوص نگهداری گردیده و الزاما بمصرف احداث پارکینگ عمومی در همان محله و ناحیه برسد.

۳-۵-۲- ضوابط احداث پارکینگ در ابنیه مسکونی :

۱- احداث یک پارکینگ بازاء هر واحد مسکونی درساختمانهای ویلانی یا چند واحدی الزامی است .

۲- در صورتیکه زیربنای هر واحد مسکونی اعم از ویلایی یا آپارتمان بیش از ۲۵۰ متر مربع باشد بازاء

هر ۱۰۰ متر مربع یک پارکینگ اضافه شود .

۳- در مجتمع های آپارتمانی ، بازاء هر واحد آپارتمانی کمتر از ۸۰ متر مربع $\frac{۰}{۵}$ واحد و بازاء هر واحد

آپارتمان با مساحت زیر بنای بیش از ۸۰ متر مربع یک واحد پارکینگ تامین گردد .

۴- حداقل عرض ورودی پارکینگ برای حداکثر ۲۵ واحد مسکونی $\frac{۳}{۵}$ متر و از ۲۵ واحده به بالا حداقل

۵ متر تعیین می گردد. مگر اینکه پارکینگ دارای دو راه ورودی و خروجی جداگانه هر یک به عرض $\frac{۳}{۵}$ متر باشد.

۵- از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز خواهد بود ، مگر آنکه طول بر زمین بیش از ۲۰ متر

باشد که در این صورت می توان از دو درب ورودی و خروجی پارکینگ استفاده نمود .

۶- در مواقعی که پارکینگ در مازاد فضای باز پیش بینی می شود سطح لازم ، برای هر اتومبیل

۱۵ متر مربع محاسبه خواهد شد ، بدیهی است دسترسی اتومبیل به فضای باز می بایست تامین باشد .

۷- در کلیه نواحی شهر که طرح تفصیلی آنها در بافت خالی طراحی می گردد رعایت ضوابط فوق الذکر

الزامی بوده و در منطقه ۱ مشروط بر آنکه امکان تجمع پلاکهای موجود از طرف مالکان فعلی و یا سایر موسسات

دست اندر کار ساختمان مسکن میسر باشد بلامانع است .

۳-۵-۳- احداث پارکینگهای عمومی :

احداث پارکینگهای عمومی در مرکز محلات و نواحی و منطقه ای به گونه ای فضایی شود که نیازهای

کارکنان موسسات آموزشی و بهداشتی را نیز تامین نماید . ملحوظ داشتن سهم فضای پارکینگها بشرح زیر است :



۴-۵-۳- ر - احداث پارکینگ برای موسسات آموزشی :

۱- کودکانستان:

تأمین پارکینگ بازاء هر دو کلاس یک واحد در نظر گرفته می شود . ورودی پارکینگ بایستی مستقل از

ورودی دانش آموزان باشد .

۲- دبستان :

تأمین پارکینگ بازاء هر دو کلاس یک واحد در نظر گرفته می شود . ورودی پارکینگ مستقل از ورودی

دانش آموزان باشد .

۳- مدارس راهنمایی تحصیلی :

تأمین پارکینگ بازاء هر دو کلاس یک واحد در نظر گرفته می شود . ورودی پارکینگ بایستی مستقل از

ورودی دانش آموزان باشد .

۴- دبیرستان های عمومی :

تأمین پارکینگ بازاء هر دو کلاس یک واحد در نظر گرفته می شود . ورودی پارکینگ بایستی مستقل از

ورودی دانش آموزان باشد .

۵- مدارس فنی و حرفه ای :

تأمین پارکینگ بازاء هر دو کلاس یک واحد در نظر گرفته می شود . ورودی پارکینگ بایستی مستقل از

ورودی هنرجویان باشد .

۶- آموزشهای عالی :

این ضوابط توسط مهندسان مشاور و طراحان ساختمانهای موسسات آموزش عالی تهیه و پس از تصویب دفا تر فنی موسسات مذکور به مورد اجراء گذارده خواهد شد . چنانچه ضوابطی در این مورد ارائه نشود بازاء هر ۲۰ دانشجوی شاغل به تحصیل در مراکز آموزش عالی یک واحد و نیز هر دو استاد و کادر اداری یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود .



۵-۵-۳-ر - احداث پارکینگ برای موسسات درمانی :

۱ - بازاء هر پنج طبیب و کارمند (با احتساب حداکثر تعداد کارکنان مطابق سازمان تفصیلی واحد مربوطه) پیش بینی یک واحد پارکینگ الزامی است .

۲ - بازاء هر ۳ تخت در اطاق خصوصی یک واحد پارکینگ و بازاء هر هشت تخت در اطاقهای عمومی بیمارستانی پیش بینی یک واحد پارکینگ الزامی است .

۳ - در درمانگاهها و مراکز درمانی ، بهداشتی که خدمات سرپایی ارائه می دهند ، بازاء هر ۵ کارمند و پزشک یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود .

۴ - در موسسات بهزیستی بازاء هر پنج کارمند و فرد توان خواه یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود .

۵-۵-۳-ر - احداث پارکینگ برای واحدهای تجاری :

۱ - بازاء هر واحد تجاری یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود .

۲ - بازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنای تجاری در مجتمع های تجاری ، مراکز تجاری شهری ، پاساژها و غیره ۳ واحد پارکینگ در نظر گرفته شود .

۳ - بنای تجاری در بافت تجاری ، خدماتی می تواند دارای زیرزمین در چند طبقه برای مصارف پارکینگ و انبار باشد ، مشروط بر آنکه کلیه ضوابط فنی ساختمان رعایت گردد .

۴ - دسترسی به پارکینگ و انبار واحدهای تجاری در بافت تجاری ، خدماتی شهر واقع در حاشیه معابر اصلی با عرض بیش از ۳۰ متر از معابر فرعی عبور و مرور باید صورت گیرد .

تبصره: در صورت وجود محدودیتهای ناشی از سطح زمین حداقل دو سوم تعداد پارکینگ مورد نیاز باید تامین گردد و برای یک سوم باقی مانده قیمت زمین پارکینگ به شهرداری پرداخت شود.

۵-۳-۷- احداث پارکینگ برای مؤسسات جهانگردی و پذیرایی:

۱- یک پارکینگ بازاء هر ۲ تخت درجه ۱ و ۴ تخت درجه ۲ و ۶ تخت درجه ۳ در هتل و مسافرخانه ها

و غیره .

۲- یک واحد پارکینگ بازاء هر میز ۴ نفری درجه ۱ و دو میز چهار نفری درجه ۲ به بالا در رستوران و

سالن های غذاخوری و غیره .

۳- به طور کلی برای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای تالسیسات جهانگردی در نظر گرفتن یک واحد پارکینگ

الزامی است .

۸-۵-۳-۱- احداث پارکینگ برای مؤسسات فرهنگی:

۱- یک واحد پارکینگ بازاء هر ۱۰ صندلی در سینماهای درجه ۱ و ۲ و سایر سالنهای مشابه در نظر

گرفته شود .

۲- بازاء هر ۵۰ متر مربع زیر بنا در کتابخانه ها و قرائتخانه های عمومی برای گروههای مختلف سنی ، سالنهای اجتماعات و تالارهاییکه برای اجرای مراسم غیر مذهبی مورد استفاده قرار می گیرند (جشنها ، اعیاد ، عروسی و ...) موزه ها و گالری های هنری بناهای یادبود و نشانه های شهری که بازدید کننده دارند ، اماکن تاریخی که مورد بازدید مردم قرار می گیرند ، مشمول ضوابط و مقررات این بند می باشند . باید یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود .

۹-۵-۳-۱- احداث پارکینگ برای مؤسسات اداری و دولتی :

یک پارکینگ بازاء هر پنجاه متر مربع زیر بنا یا هر پنج نفر کارمند .

۱۰-۵-۳-ر - احداث پارکینگ برای مؤسسات مذهبی :
یک پارکینگ بازاء هر بازنده صندلی و یا ۳۰ متر مربع زیر بنای مذهبی .

۱۱-۵-۳-ر - احداث پارکینگ برای مؤسسات ورزشی :
یک پارکینگ بازاء هر ۳۰ نفر تماشاچی در سالنهای ورزشی سرپوشیده و میدانی ورزشی .

۱۲-۵-۳-ر - احداث پارکینگ برای صنایع :
یک پارکینگ بازاء هر یک صد متر مربع زیر بنا در طبقه همکف .

۱۳-۵-۳-ر - احداث پارکینگ برای مؤسسات حمل و نقل و انبار داری :
یک پارکینگ بازاء هر یک صد متر مربع زیر بنا در طبقه همکف در انبارها و تاسیسات شامل بخش

حمل و نقل.

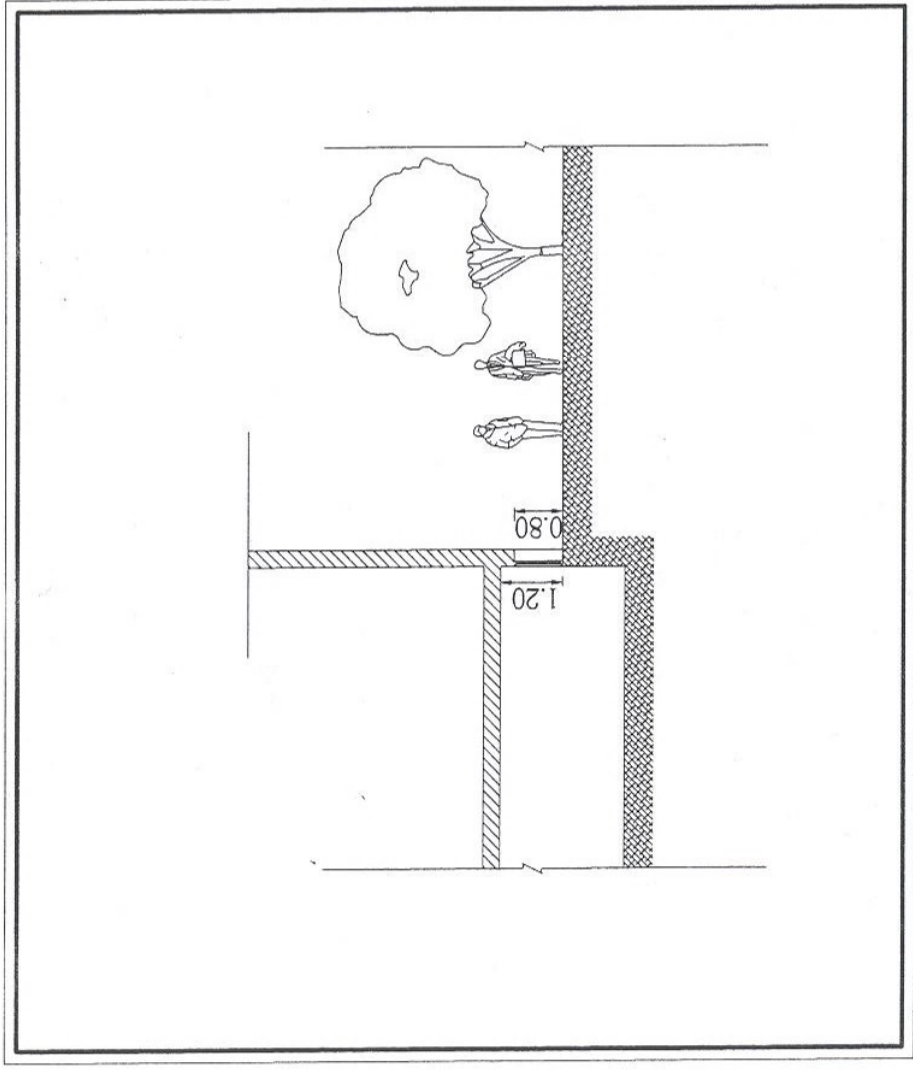


۱۴-۵-۳-ر - احداث پارکینگ برای سایر کاربریها :
یک پارکینگ بازاء هر یک صد متر مربع زیر بنا .

تبصره ۱ : مساحت پارکینگ در زمینهای کاربری صنعتی ، حمل و نقل و انبارداری (غیر از توقفگاههای ترابری و وسائط نقلیه طولی) سی و پنج متر مربع بازاء هر وسیله نقلیه و در دیگر انواع استفاده از اراضی ، بیست و پنج متر مربع بازاء هر وسیله نقلیه می باشد .

تبصره ۲ : در اراضی تجاری و مختلط تجاری بازاء هر یکصد متر مربع زیر بنا بایستی یک پارکینگ با مساحت ۲۵ متر مربع در نظر گرفته شود .

تبصره ۳ : پارکینگهای عمومی در زمینهای تجاری ، صنعتی ، حمل و نقل و انبارداری و در مراکز محله ، ناحیه ، منطقه ، و شهر بایستی احداث شود . مساحت پارکینگ هر وسیله نقلیه شامل محل توقف و راههای آمد و شد حداقل بیست و پنج متر مربع است .



حداکثر ارتفاع نورگیری زیرزمین از کف معبر

۳-۵- سایر فضاهای باز :

ضوابط احداث سایر فضاهای ساختمانی مثل پاسیوها و نورگیرها بشرح زیر تعیین می شود :

- حیات خلوت‌هاییکه برای تامین نور اتاقهای اصلی ساختمان مانند : نشیمن ، نهارخوری ، خواب و

غیره پیش بینی می گردد می بایستی حداقل دارای ۱۲ متر مربع مساحت و حداقل ۳ متر عرض باشد .

تبصوه : برای زمینهای کمتر از ۲۰۰ متر مربع ۶ درصد مساحت زمین کافی می باشد .

- حیات خلوت‌هاییکه برای تامین نور آشپزخانه و یا انبار به مساحت بیشتر از ۶ متر مربع پیش

بینی می شود با حداقل عرض ۲ متر بوده و برای زمینهای کمتر از ۲۰۰ متر مربع ۳ درصد مساحت زمین

کافی است .

تبصوه : حداقل ضوابط فوق باید در ساختمانهای حداکثر تا ۵ طبقه مورد رعایت قرار گیرد .

- پیش بینی حیات خلوت در شمال پلاکهای شمالی و حداقل عرض لازم ۳ متر خواهد بود و برای

زمینهای کمتر از ۲۰۰ متر مربع حداقل عرض ۲ متر می باشد .

- در مواردیکه اتاقهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل از یک حیات خلوت نور می گیرند فاصله پنجره

آنها از هم نباید کمتر از ۶ متر باشد .

- در مواردیکه آشپزخانه و اتاق از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه آنها از یک حیات خلوت نور

می گیرند فاصله پنجره های مقابل آنها از هم نیایستی کمتر از ۴ متر باشد .

- مفاد بندهای ۴ و ۵ جهت ساختمانهای تا ۶ طبقه بایستی ملاک عمل قرار گیرد .

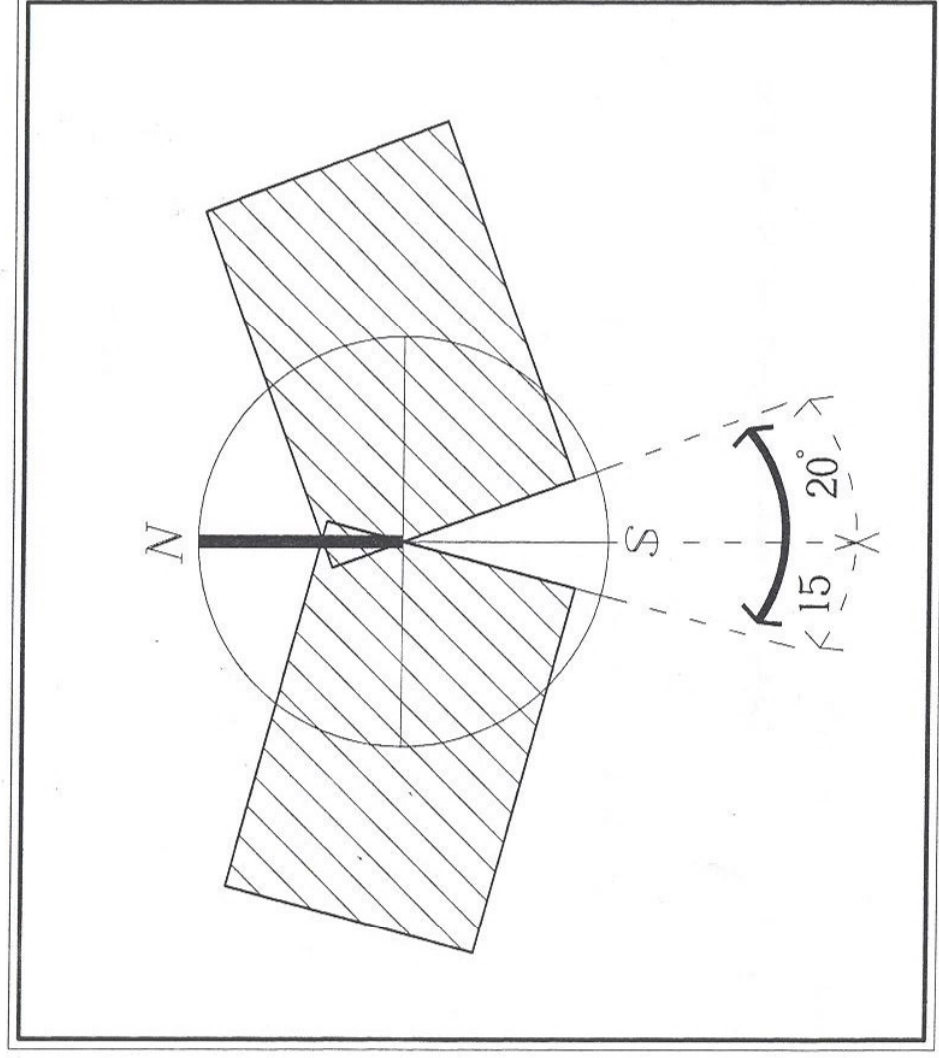
- در صورتیکه ساختمان دارای زیرزمین باشد ارتفاع نورگیر آن نباید بیش از ۸۰ سانتیمتر بوده و

در اینصورت ارتفاع کف پنجره زیر زمین تا سقف نباید بیش از ۱۲۰ سانتیمتر از سطح پیاده رو مقابل باشد و عمق

زیر زمین نباید بیش از ۲/۲۰ متر باشد و حداکثر مساحت زیر زمین نباید بیش از ۵۰ درصد طبقه همکف باشد .

- احداث راهروهای بدون نور طبیعی در واحدهای عمومی مجاز نیست .





جهت بهینه استقرار ساختمان در شهر سبزوار با توجه به اقلیم منطقه

۳-۵- ش- ضوابط ساختمانی در رابطه با اقلیم شهر سبزوار:

۱- بر مبنای مطالعات انجام شده جهت بهینه استقرار ساختمان در شهر سبزوار از ۱۵ درجه به سمت جنوب غربی تا ۲۰ درجه به سمت جنوب شرقی خواهد بود.

۲- در ایجاد پنجره دیوارهای جانبی، مساحت پنجره های ۲۰ تا ۴۰ درصد مساحت دیوارهای جانبی باشد.

۳- استفاده از سایبانهایی به عرض حداقل ۳۲ سانتیمتر در پنجره های جنوبی (پنجره هایی که یک متر طول دارند) برای جلوگیری از تابش مستقیم آفتاب.

توضیح: در صورتیکه طول پنجره زیاده تر یا کمتر شود اندازه فوق بصورت متریک ضریب حداقل طول

داده شده خواهد بود یعنی در پنجره هایی به طول $۱/۲$ متر عرض سایبان حداقل $۳۲ \times ۱/۲ = ۳۸$ سانتیمتر خواهد بود.

۴- اجتناب از احداث ساختمان در شیبهای منفی و فرورفتگیها و اجتناب از انتخاب قسمت فوقانی تپه ها

برای ساختمان سازی.

۵- در مجتمع های آپارتمانی، فاصله بلوکها از هم $۱/۵$ برابر ارتفاع ساختمان جنوبی خواهد بود



(در اراضی آپارتمانی ۲۰۰۱ متر مربع به بالا)

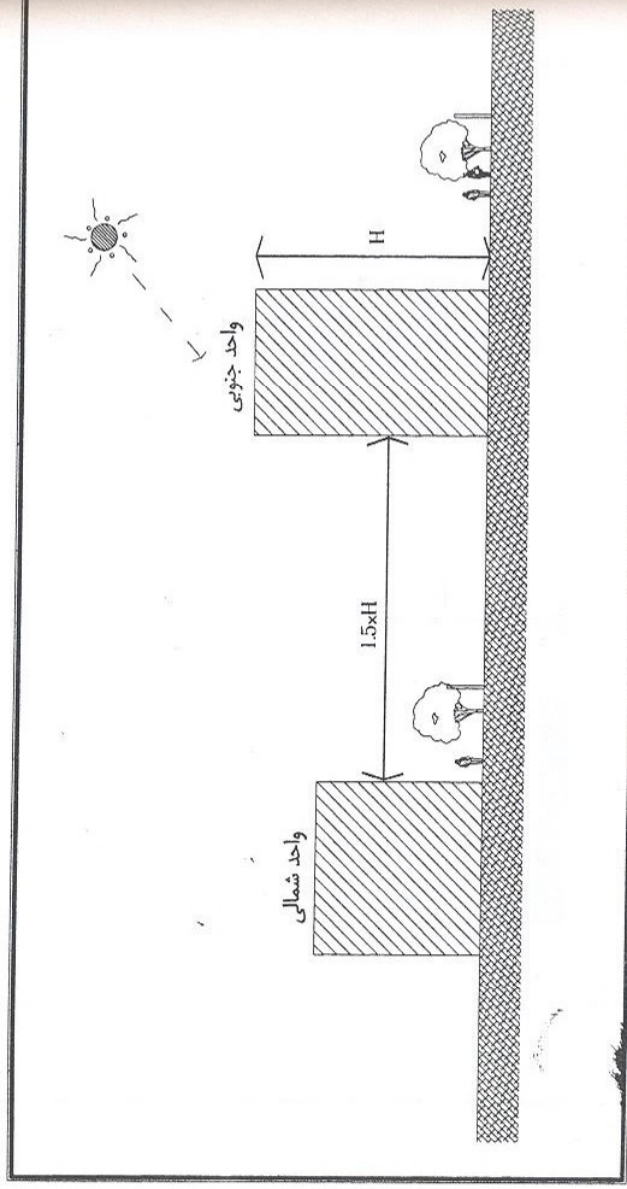
۶- حداقل ضخامت دیوارهای خارجی ساختمان ۲۴ سانتیمتر در نظر گرفته شود.

۳-۵- ح- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانی به حیاطها و حیاط خلوتها:

۱- پنجره ها باید در محل مناسب فضای داخلی ایجاد گردد تا مزاحمت برای فضای جنبی یا همسایه ایجاد نکند.

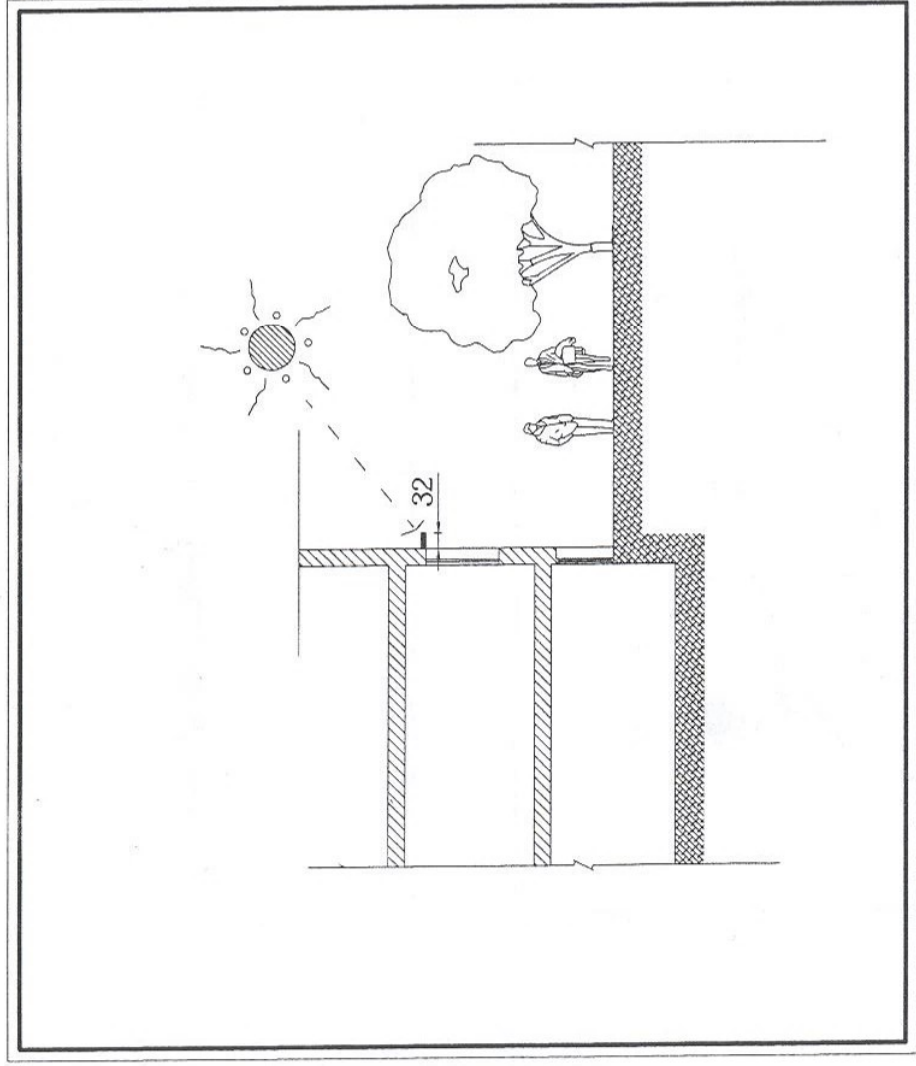
تبصره: ارتفاع زیر پنجره هایی که به حیاط خلوت باز می شوند در مورد واحدهای شمالی، به خاطر عدم اشرافیت باید برابر ۱۷۰ سانتیمتر در نظر گرفته شوند، ارتفاع فوق می تواند جهت بهره گیری از نور بیشتر کاهش یابد مشروط بر اینکه در منتهی الیه دیوار شمالی همجوار با ملک مقابل یک پوشش غیر شفاف (دیوار یا شبکه پنجره) یا شیشه یا تلق غیر شفاف) اجرا گردد و یا بلافاصله حداقل ۲۵ سانتیمتر از پنجره یک حفاظ از پوشش غیر شفاف تا ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر اجرا شود.

توجه: آئین نامه صرفه جویی در انرژی جهت کلیه ساختمانهای خصوصی و دولتی لازم الاجرا می باشد.



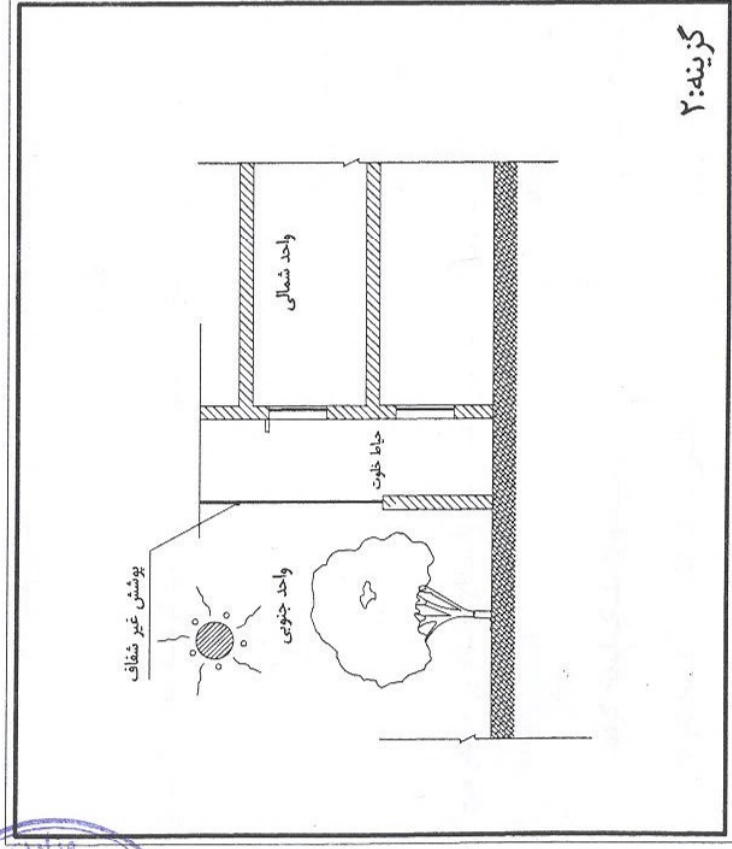
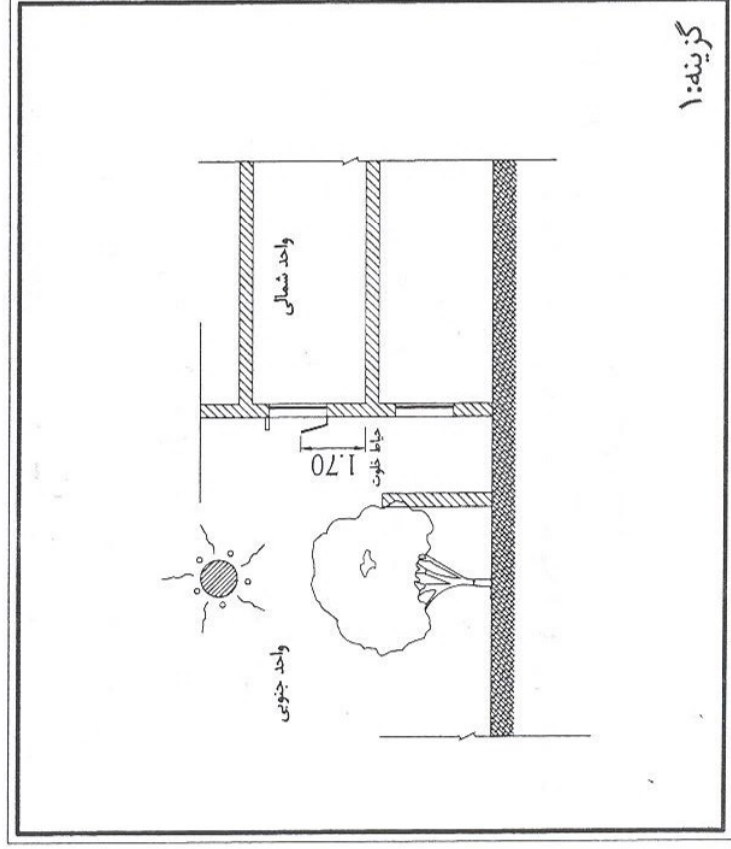
حداقل فاصله بین دو بلوک در مجتمعهای آپارتمانی با توجه به اقلیم منطقه





ضوابط استفاده از سایه بان در پنجره های جنوبی با توجه به اقلیم منطقه





ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها به حیاط خلوت در واحدهای شمالی

- ۲- پنجره‌های بازشو در اتاقهای خواب و هال و پذیرایی چنانکه از حیات خلوت استفاده کند ، در اینصورت فضای حیات خلوت نمی تواند از ۱۲ متر مربع و حداقل عرض ۳ متر کمتر باشد و برای آشپزخانه و سرویسهای بهداشتی این مقدار ۶ متر می باشد مشروط به اینکه عرض حیات از دو متر کمتر نباشد .
- ۳- در صورتیکه فضایی دارای شرایط فوق باشد و بازشو دری که به حیات خلوت کوچکتر باز شود با رعایت کلیه موارد فوق بلامانع خواهد بود .
- ۴- در صورتیکه مساحت حیات خلوت بیش از ۱۲ متر مربع باشد حیات خلوت جزو تراکم محسوب نخواهد شد .

- ۵- در صورتیکه حیات خلوت شمالی با عرض بیش از دو متر و پیوسته با معابر باشد و سطح آن بیش از

۱۲ متر باشد جزو تراکم محسوب نمی گردد . (برای زمینهای جنوبی)

- ۳-۵- خ- مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام :

- ۱- ایجاد جان پناه حداکثر به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر در اطراف پشت بام .

- ۲- استقرار و نصب کولر ، دستگاههای خنک کننده .

- ۳- احداث خرپشته (راهپله سرپوشیده دسترسی به بام ومساحت خرپشته حداکثر ۱۴ مترمربع تا ارتفاع ۲/۵ متر)

- ۴- آنتن های رادیو و تلویزیون .

- ۶- منبع ذخیره آب

- ۷- نصب دودکش

تبصره ۱: طراحی ساختمانها و تاسیساتی که در بام واحدهای مسکونی مستقر می گردند باید بگونه ای باشد که موجب ایجاد دید نامناسب نشود .

تبصره ۲: جان پناه غیر مجاور می تواند بصورت بسته و یا مشبک ایجاد گردد .

تبصره ۳: جان پناه باید درمقابل عوامل طبیعی و غیر طبیعی از استحکام لازم برخوردار باشد. چنانچه در نتیجه اهمال در احداث آن خسارات مالی و جانی وارد شود ، جبران خسارت بمعده مهندس ناظر و مالک ساختمان خواهد بود .

تبصره ۴: نصب تاسیسات روی بامهای صاف باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت گیرد .

۴- مقررات مشترک (مورد عمل در تمام یا بعضی از مناطق):

۴-۱- تعیین مرزهای مناطق:

۴-۱- الف - منطقه مسکونی:

منطقه مسکونی به آن قسمت از بافت منطقه یک شهر اطلاق می گردد که در آن محلات مسکونی طراحی گردیده و تحت شرایطی انواع کاربریهای مجاز غیر مسکونی برای ارائه خدمات مناسب روزمره به ساکنان در آن پیش بینی شده است. این منطقه به وسیله خط محدوده قانونی شهر محدود گردیده است. در نظام کالبدی شهر به چندین زیر منطقه بنام محله تقسیم گردیده است.

زیر منطقه های مسکونی محلات با تراکمهای مختلف زیاد، متوسط و تراکم ویژه را در بر می گیرد.

۴-۱- ب - منطقه آموزش عالی:

این منطقه شامل مکانهای آموزش عالی است که در شمال شهر، به وسعت ۲۰۰ هکتار در اختیار وزارت علوم و آموزش عالی قرار گرفته و هم اکنون تعدادی از ساختمانهای دانشکده های ذیربط در آنها احداث گردیده و همچنین شامل واحدهای آموزش عالی دیگری می شود که بطور پراکنده در سطح شهر ایجاد شده است.

۴-۱- ج - منطقه تجاری:

این منطقه به صورت چند زیر منطقه غیر پیوسته با یکدیگر است. موقعیت این مناطق به شرح زیر است:

۴-۱-۱- ج - زیر منطقه تجاری - فرهنگی

این زیر منطقه شامل محدوده ای در مرکز شهر است که بازار شهر و ساختمانهای جانبی آنرا در بر می گیرد. موقعیت بازار شهر در نقشه پیوست نشان داده شده است.

۴-۱-۲- ج - زیر منطقه تجاری نواری

تجاری نواری شامل چند منطقه مراکز تجاری پیوسته حاشیه خیابانهای اصلی شهر است که موقعیت آنها در نقشه منطقه بندی نشان داده شده است.

۴-۵ - منطقه خدماتی

این منطقه، اراضی حفاصل بافت قدیم و قسمت توسعه شهر را که بصورت نواری تا خط محدوده واقع است را شامل می گردد، علاوه بر آن فضاهای خدماتی دیگری در بافت قدیم و قسمت توسعه شهر وجود دارد که عملکرد محله ای، ناحیه ای داشته و در بافت منطقه مسکونی ایجاد می شود:

۴-۶ - منطقه فضای سبز عمومی

منطقه فضای سبز عمومی، آن قسمت از اراضی داخل محدوده شهری است که بصورت پارکهای عمومی، فضاهای جنگلکاری شده، شهرسازی و تاسیساتی از این قبیل را شامل می گردد.

۴-۷ - منطقه استحفاظی

منطقه استحفاظی شهر سبزوار در نقشه صفحه ۱ - ۱۹ مشخص گردیده است محدود است از طرف شمال در جهت حرکت عقربه ساعت به حریم روستاهای ۱ - پلاش آباد ۲ - برزو ۳ - بیهق ۴ - قز ۵ - سدید ۶ - سنگ سفید ۷ - راز قند ۸ - سلیمانیه ۹ - باغجر ۱۰ - نزل آباد ۱۱ - آزادمنجیر ۱۲ - دولت آباد ۱۳ - حارث آباد ۱۴ - گودآسیا ۱۵ - کسکن.

سطح این محدوده بالغ بر ۳۵۰۰۰ هکتار است، احداث هر گونه ساخت و ساز در این محدوده تابع ضوابطی است که در این دفترچه پیشنهاد شده است.

۴-۸ - قطعات و کاربریهای ناهماهنگ:

۴-۹ - الف - قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نحوه ساختمان در آنها ۱

۹-۲-۴ - الف - منطقه مسکونی:

الف - چنانچه مساحت قطعات تفکیک شده در تراکمهای مختلف قبل از تصویب طرح توسعه و عمران و حوزه نفوذ شهر از حداقل تفکیکی لازم برای احداث یک واحد مسکونی در زیر منطقه مربوط به آن تراکم کمتر باشد، احداث تنها یک واحد مسکونی در آن قطعه مجاز است.

ب - چنانچه قطعات همجوار مشمول بند فوق از طریق تجمیع مالکیت‌های جزء اقدام به احداث بنا نمایند و مساحت قطعه بدست آمده به حد نصاب لازم در حوزه مربوطه برسد از پاداش تراکمی به میزان هدرصد اضافه بنا استفاده خواهند کرد .

۲-۴-۲ الف - سایر حوزه ها

الف - تکفیک قطعات برای استقرار کاربری ناهماهنگ در مناطق غیر مسکونی مشروط بر آنکه از حداقل نصاب تفکیک کاربری مورد نظر برخوردار باشند بمنزله صدور مجوز احداث بنا تلقی گردیده و متقاضیان می توانند برای ساخت و ساز از شهرداری تقاضای صدور پروانه ساختمانی نمایند .

۲-۴-۲ ب - ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده اند

۱-۲-۴ ب - منطقه مسکونی

۱ - چنانچه بنای مسکونی با تراکمی کمتر از سطح مجاز تراکمی مندرج در این ضوابط در این حوزه ها در دست احداث باشد ، مشروط به ارزیابی فنی امکان توسعه بنا (در سطح یا ارتفاع) و رعایت کلیه ضوابط دیگر مربوط به احداث بنا در این حوزه مشمول این مقررات بوده و مالک می تواند در خواست افزایش بنا نماید .

۲ - چنانچه بنای مسکونی با تراکمی بیشتر از سطح مجاز تراکمی مندرج در این ضوابط در این حوزه ها در دست احداث باشد . اتمام ساختمان آن بر اساس پروانه ساختمان اخذ شده قبلی مجاز خواهد بود . اما به هنگام تجدید بنا تابع ضوابط مربوط به حوزه خود که در این مجموعه آمد و یا متون دیگری که جایگزین آن خواهد گشت می باشد .

۲-۴-۲ ب - سایر حوزه ها

الف - کلیه بناهای در دست احداث در این حوزه ها مطابق پروانه های صادره به جز مستثنائات زیر می توانند ادامه یافته و باتمام برسند .

- کلیه بناهای در دست احداث برای استفاده بعنوان تعمیرگاه اتومبیل در خارج از محدوده کارگاههای صنایع غیر مزاحم صنفی و منطقه حمل و نقل و انباری.
- کلیه بناهای در دست احداث برای استفاده های ناهماهنگ در منطقه حفاظت شده
- کلیه بناهای مسکونی در دست احداث در منطقه کارگاههای صنایع غیر مزاحم صنفی.
- کلیه بناهای در دست احداث برای استقرار کارگاهها و صنایع مزاحم و نیمه مزاحم در خارج از منطقه کارگاههای صنایع غیر مزاحم صنفی.

۲-۴- ج - ادامه کار کاربریهای ناهماهنگ در هر یک از مناطق

از تاریخ تصویب طرح تفصیلی، شهرداری مکلف است ظرف مدت سه سال، ترتیب انتقال کارگاههایی که از نظر ضوابط زیست محیطی برای ساکنان ایجاد مزاحمت می نمایند، به مناطقی که برای استقرار این قبیل کارگاهها در محدوده قانونی و خدماتی شهر و یا حوزه استحفاظی آن مجاز شناخته شده و عملیات زیر بنایی لازم نظیر آماده سازی زمین و تامین آب و برق و مخابرات و... انجام شده باشد. به طرق مقتضی و با اخطار و ابلاغ کتبی و قید مدت استمهال بدهد، پس از گذشت مهلت مقرر شهرداری مجاز به تخریب ابنیه مذکور خواهد بود.

تبصره: در صورتیکه تغییر کاربری مزاحم به کاربری غیر مزاحم با ایجاد تغییرات مناسب در ساختمان، امکان پذیر باشد، متقاضی می تواند از شهرداری تقاضای صدور پروانه تعمیر ساختمان و مجوز بهره برداری با کاربری جدید بنماید.

۳-۴- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی:

در طراحی میداین و فضاهای باز داخل شبکه های ارتباطی مقاطع بصورت زیر گذر و روگذر احداث ساختمانهای زیر مجاز است.

احداث شبدری برای تغییر مسیر حرکت وسائل نقلیه.

احداث مجسمه و نشانه های شهری و چراغهای نوری بمنظور زیباسازی.

احداث فضای سبز، آب نما بدون دسترسی.

احداث ساختمانهای تاسیسات مربوط به آب و برق و گاز و غیره، بدون دسترسی عمومی.

احداث کیوسک راهنمایی برای کنترل ترافیک.

احداث انبار برای نگهداری وسائل باغبانی در زیر میداين و فضاهای باز داخل تقاطعها بطوریکه در روی

زمین برجستگی نداشته باشد.

۴-۴- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها:

حداکثر ارتفاع دیوارهای حیاط در انواع بناها حدود ۲ الی ۲/۵ متر از کف معبر مجاز است.

در بناهای عمومی حتی المقدور بصورت دیوارکشی حداکثر ۱/۵ متر و بقیه آن بصورت نرده استفاده شود.

۴-۵- موارد استثنایی:

تسهيلات بند ۲-۴ شامل ابنیه زیر نمی گردد:

کارگاههای صنعتی و تولیدی مزاحم و نیمه مزاحم.

واحدهای تعمیرات اتومبیل.

انواع ابنیه واقع در منطقه اراضی حفاظت شده (اراضی کشاورزی و باغات)

ابنیه فوق باید بلافاصله تغییر مکان داده شود.

۴-۶- مقررات مربوط به همجواری و دسترسیهای مجاز:

- در مورد استفاده های مجاز مشترک با مسکن ، این نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم

واحدهای مسکونی به معابر مربوطه گردد.

- در منطقه اداری - تجاری که احداث کاربری مسکونی در طبقات بالا (دوم به بالا تا حد نصاب تراکم طبقاتی مربوطه) مجاز است ، راه دسترسی به این واحدها باید مستقل و مشخص از سایر کاربریهای مستقر در همان بنا باشد . همجواری واحدهای مسکونی با سایر کاربریها در طبقات بالا به هیچ وجه مجاز نبوده و شهرداری می تواند با رعایت قوانین نسبت به تعطیل کاربریهای غیر مسکونی در طبقات دوم به بالا ممانعت بعمل آورده و پروانه های صادره را لغو نماید .

۴-۷- پارکینگهای انتظار و مسیرهای سرویس در مورد ساختمانهای پرتردد:

- احداث پارکینگهای انتظار برای انواع کاربریهای اراضی (اداری - تجاری - مسکونی) به میزان یک دهم پارکینگهای لازم ضروری است. این پارکینگها نباید مزاحم تردد پیاده و سواره دسترسیهای همجوار گردد.
- در منطقه اداری - تجاری و برای کاربریهای عمومی واقع در منطقه مسکونی باید مسیر سرویسها بطور مشخص طراحی گردند.

۴-۸- ضوابط مربوط به پارکینگهای عمومی:

- حداقل فاصله ورودی و خروجی پارکینگهای عمومی از تقاطع خیابانهای درجه یک و دو با یکدیگر ۱۴۰ متر و تقاطع خیابانهای اصلی و فرعی با یکدیگر ۱۰۰ متر است.
- در ساختمانهای دارای کاربری مختلط تعداد پارکینگهای مساوی مجموع تعداد پارکینگهای لازم برای هر کاربری می باشد.

- دسترسی مستقیم و عمومی پارکینگهای عمومی به خیابانهای اصلی (۲۴ متر به بالا) مجاز نمی باشد.

۴-۹- ضوابط مربوط به پارکینگهای عمومی و چند طبقه:

- احداث پارکینگهای عمومی و چند طبقه در منطقه تجاری ، فرهنگی و سایر مناطق باید بر اساس طرحهای مشخص که به ترتیب به تصویب شهرداری در مورد پارکینگهای عمومی یک طبقه و اداره کل مسکن و شهرسازی در مورد پارکینگهای عمومی چند طبقه برسد و در چهارچوب استانداردها مجاز خواهد بود.

۴-۱۰- مساحت پارکینگ:

- مساحت هر جای پارک ۱۵ متر مربع و مساحت هر پارکینگ ۲۵ متر مربع است (برای اتومبیلهای شخصی و سبک نظیر وانت ۴ چرخ)
- مسیر گردشها در پارکینگهای عمومی و چند واحدی باید بر اساس استانداردها طراحی گردد.
- در پارکینگهای فردی حفظ سطح ۱۵ متر مربع کافی است.

۴-۱۱- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی :

فضاهای باز عمومی شامل فضاهای سبز با عملکرد شهری بمنظور ایجاد پارک و فضاهای تفریحی ، شهرسازی ، باغ وحش و همچنین سایر تاسیساتی که به نحوی نیازهای تفریحی اقصاء مختلف شهروندان را تامین نماید .

۴-۱۱- الف - استفاده های مجاز :

- ایجاد پارکهای کودک و محله ای در حد تامین نیازهای یک محله .

- احداث زمینهای بازی کودکان ، زمینهای ورزشی و استخر شنا و استقرار وسائل تفریحی قابل استفاده

در فضای آزاد .

تبصره : طراحی فضاهای سبز محله ای با فضاهای ورزشی و بازی کودکان که در داخل محلات

پیش بینی شده است بالامانع می باشد .

- احداث تاسیسات فرهنگی، مذهبی و اجتماعی عمومی و کودک مانند کتابخانه، کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان، مهد کودک، گلخانه، تاسیسات بهداشتی و سایر تاسیسات مشابه .

- در اراضی پارک و فضای سبز تفریحی ناحیه ای علاوه بر ایجاد فضاهای سبز عمومی ، احداث تاسیساتی از قبیل کتابخانه ، موزه و تاسیسات فرهنگی و اجتماعی (اعم از تجاری یا غیر تجاری و بخصوص در صورتیکه توسط سازمانهای دولتی و مجری طرح اداره شود) و نیز احداث کیوسکهای خدماتی و رفاهی مجاز است .

- احداث پارکینگ با توجه به معیارهای داده شده برای هر نوع از کاربریها .

- ایجاد هر گونه سد معبر در فضاهای باز همگانی بدون کسب مجوز از شهرداری ممنوع است .

۴-۱۱- ب - میزان محدودیت احداث ساختمان :

- حداکثر احداث زیر بنا در پارکهای با عملکرد ناحیه ای و منطقه ای ۵ درصد سطح کل پارک تعیین

می گردد و بیش از آن مجاز نمی باشد .

- در فضای سبز که بصورت پارک و پارک کودک و غیره احداث می گردد ، ساختن دیوار و حصار

ممنوع است.

- حداکثر ارتفاع ابنیه ایکه در پارکهای محله ای و ناحیه ای احداث میشود نباید از ۴ متر از کف زمین تجاوز نماید. در صورت ضرورت داشتن احداث بنای مرتفعتر در پارکهای با عملکرد شهری، رعایت ضوابط احداث کاربریهای مربوطه به شرح مندرج در این مجموعه الزامی بوده و مراتب باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ اجرای طرح جامع برسد.

- در صورت تخصیص بخشی از فضای پارک به وسائلی که استفاده از آنها مستلزم تهیه بلیط می باشد، می توان برای محصور کردن از نرده استفاده نمود. در اینصورت به ازاء هر یک صد متر مربع زمین، احداث یک واحد پارکینگ ضروری است.

- در پارکهای با عملکرد شهری که مساحت آنها از ۲۰ هکتار کمتر نباشد ایجاد باغ وحش، آکواریوم، سینمای سرباز و مراکز خود اشتغالی استخرهای مناسب برای قایقرانی و فضاهای مشابه بالامانع است.

- انتخاب نوع درخت و بوته های گل و شمشاد باید به تأیید سازمان کشاورزی استان و یا کارشناسان متخصص در امور کشاورزی و باغداری برسد تا در انتخاب گونه های گیاهی با توجه به شرایط اقلیمی و آب و هوایی منطقه اقدام شده باشد.

- دایر نمودن شهرسازی در پارکهای با عملکرد ناحیه ای به بالا مشروط بر آنکه مساحت زمین آنها از ۲ هکتار کمتر نباشد بلامانع است.

- اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی، طراحی خاص برای معلولین، مسائل خاک شناسی و تکنیک و طراحی احداث بنا با توجه به ایمن سازی ابنیه از خطرات احتمالی وقوع زلزله الزامی است.

- کلیه نقشه های اجرایی پارکها و فضاهای سبز باید قبل از اجراء توسط دفتر فنی استانداری مورد تصویب قرار گرفته و پس از تصویب عملیات اجرایی آن با رعایت ضوابط مندرج در فوق شروع گردد.

۴-۱۱ ج - تاسیسات و تجهیزات لازم و ضوابط مربوط به آنها:

۱- احداث تاسیسات حرارت مرکزی برای تامین گرمای ساختمانها و تاسیسات واقع در پارکها، این قبیل تاسیسات باید به گونه ای طراحی شود که نمای آنها از زیبایی پارکها و مجموعه های فضاهای شهری نکاهد.

۲- احداث تاسیسات برق، چاههای آب و مجاری فاضلاب بر اساس ضوابط و مقررات سازمانهای ذیربط

و سازمان حفاظت محیط زیست.

۳- احداث سرویسهای بهداشتی زنانه و مردانه با رعایت مقررات بهداشتی.

۴- در احداث تاسیسات شهرسازی و سایر وسائل سرگرمی و گذران اوقات فراغت گروههای مختلف سنی استفاده کننده در پارکها رعایت ضوابط و استانداردهای فنی سازمانهای ذیربط الزامی بوده و شهرداری و سایر سازمانهای اداره کننده موظف به کنترل و بازرسی همیشگی و مستمر تاسیسات و تجهیزات مربوطه می باشند.

۳- سایر تاسیسات و تجهیزات که احداث آنها در پارکها مجاز می باشد در بند ۱-۱۱-۴ مشخص

شده است.

۴-۱۱ د- ضوابط مربوط به سازه های موقت:

در هر یک از پارکهای شهر با عملکرد ناحیه ای و شهری می توان سطحی از پارک را برای ایجاد سازه های موقت اختصاص داد.

- در سطح پارکهای ناحیه ای به بالا فضاهای لازم برای دایر نمودن موقتی مراکز ورزشهای تجاری.

- فضای لازم برای برگزاری نمایشگاه به مناسبتهای مختلف و در زمینه های گوناگون نظایر نمایشگاه کتاب، نمایشگاه تولیدات اقتصادی در پارکهای با عملکرد شهری که جنبه عام المنفعه داشته باشد.

- دایر نمودن چادرهای خدماتی برای ارائه برنامه های مختلف:

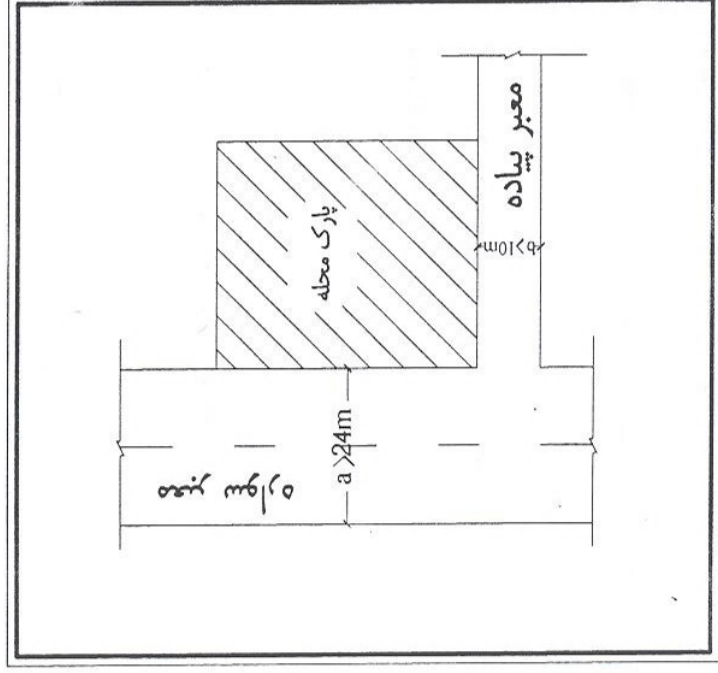
در احداث سازه های موقت رعایت ضوابط مندرج در ذیل الزامی است:

- راه دسترسی به این اراضی به گونه ای طراحی گردد که ورود و خروج مراجعان لطمه ای به ایمنی و

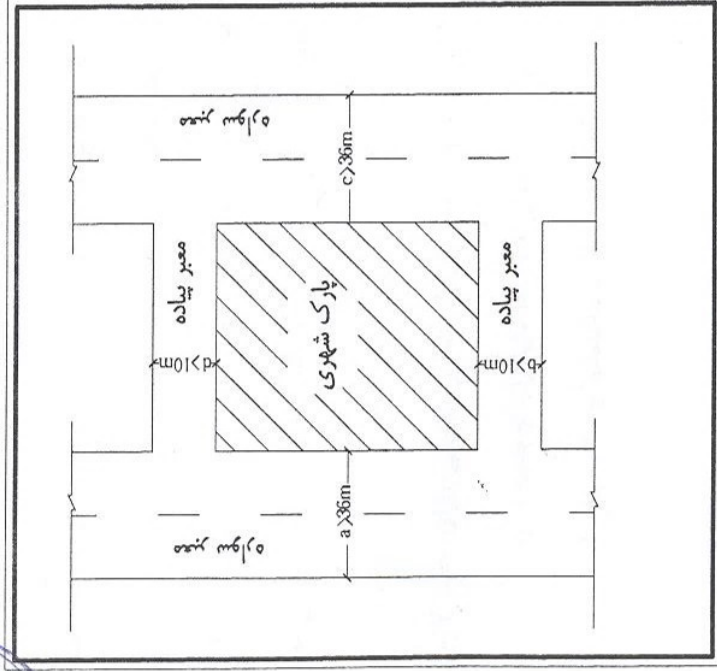
آسایش سایر استفاده کنندگان از پارک وارد نیابد و موجب اختلال در عبور و مرور نگردد.

- در نصب ساختمانهای موقت رعایت اصول ایمنی بعمل آید تا موجب بروز حوادث ناگوار چون سقوط

اجزاء ساختمانی و یا بروز آتش سوزی و دیگر حوادث نشود.



نحوه دسترسی پارکهای محله ای



نحوه دسترسی پارکهای شهری

- این قبیل اراضی به سرویسهای بهداشتی و خدماتی نظیر رستوران، مراکز خرید داخل پارک دسترسی مناسب داشته باشد.

- سازه های احداثی موقت نیایستی ایجاد مزاحمت های محیطی برای کاربری های همجوار نموده و یا آلودگی محیط را باعث گردد.

۴-۱۱- ر- مقررات مربوط به ساختمان های مجاور نسبت به فضاهای باز همگانی :

- احداث زمین های ورزشی با عملکرد محله ای در جوار پارک های محله ای و حتی طراحی توأم این قبیل

فضاها بلامانع است .

- اتصال مستقیم پارک ها و فضاهای سبز به سایر ساختمان های مجاور ممنوع است و ساختمان های همجوار

اعم از مسکونی و غیره حتی بوسیله معبر پیاده از فضاهای قابل استفاده پارک ها جدا شوند .

- همجواری کتابخانه های عمومی ، مهد کودک ، باشگاه های اجتماعی و فرهنگی و هنری ، شعب اداری شهرداری ، مراکز خرید جزئی ، استادیوم های ورزشی ، مراکز آب و برق و مخابرات و آتش نشانی با عملکرد های درون شهری چنانچه دارای راه های دسترسی جداگانه باشند بلامانع است .

- دسترسی پارک محله ای از طریق دو معبر سواره و پیاده تامین شود . عرض معبر اصلی از ۲۴ متر کمتر نبوده و عرض معبر دوم از ۱۰ متر کمتر نباشد .

- دسترسی پارک شهری از طریق ۴ معبر جانبی تامین گردد که لااقل ۲ معبر آن سواره باشد . حداقل عرض معبر اصلی از ۳۶ متر کمتر نباشد . عرض معبر دوم از ۲۴ متر کمتر نباشد و عرض معبر پیاده از ۱۰ متر کمتر نباشد .

- ساختمان های واقع شده در مجاورت فضاهای باز همگانی بایستی دارای حفاظ لازم برای جلوگیری از ایجاد خطر سقوط اشیاء بوده و بایستی امنیت عابرین و وسائط نقلیه را با توجه به مشرفیت رعایت نمایند .

- رها نمودن آب ناشی از بارندگی و یا فاضلاب ساختمان ها و اماکن واقع شده در همجواری فضاهای باز

همگانی بر سطح این فضاها ممنوع است.

۱۱-۴-ز- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارکها و میادین عمومی و املاک مجاور:

- اشراف و نورگیری بناهای عمومی و مسکونی از معابر و میادین عمومی و پارکها بلا مانع است.

- اشراف و نورگیری از مالکیت مجاور برای ابنیه مربوط به این فضاها ممنوع است.

- احداث هر گونه راه عبور و مرور مستقیم ساختمانهای مجاور از پارکها و فضاهای سبز مجاز نمی باشد.

- بازشو در مرز مالکیت های همجوار (به جز فضاهای باز عمومی و معابر) بایستی به ترتیبی باشد که

فاصله لازم (حداقل ۳ متر) از املاک مجاور رعایت گردد.

۱۱-۴-ح- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ):

- ضوابط احداث کمپینگ ها تابع ضوابط مورد عمل وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی است. این مشاور نیز

توصیه های زیر را پیشنهاد می نماید:

- در اراضی با کاربری کمپینگ احداث ساختمان به منظور تامین سرویسهای بهداشتی و خدماتی و اداری

مورد نیاز مجموعه حداکثر به مساحت یک بیستم سطح کل آن مجاز است.

- حداکثر تعداد طبقات این گونه مراکز شامل ۱ طبقه است.

- احداث زیر زمین در این مجموعه ممنوع است.

- نوع ساختمانهای خدماتی و اداری مجاز عبارتند از: مراکز تجاری، اداری، تجهیزات شهری

(آتش نشانی، محل توزیع سوخت) مراکز فرهنگی (کتابخانه، سالن نمایش، سینما و نمایشگاه) و مراکز ورزشی.

- نصب چادر و احداث سوئیت (تا حداکثر ۴۰ متر مربع مساحت زیر بنا) تحت شرایط مجاز است.

- محل استقرار هر واحد سوئیت و یا چادر بایستی حداقل دارای ۴ متر فاصله از دیگر واحدها باشد.

- شبکه مناسب جهت عبور و سائط نقلیه مورد نیاز مجموعه پیش بینی گردد.

۴-۱۴ - طبقه بندی راهها و دسترسی ها :

۱-۵- تعاریف

بر اساس سلسله مراتب پیشنهادی در طرح تفصیلی شهر سبزوار گذرهای عمومی در سطح شهر با عملکرد های مختلف به شرح زیر تعریف می شود.

- معابر داخل محله

نقش معابر و دسترسیهای محله ای جذب ترافیک از محله های مسکونی و انتقال آنها به خیابانهای جمع و پخش کننده است و شامل معابر بن بست و بن باز می باشد.

- خیابانهای شریانی درجه ۲

نقش این خیابانها جذب ترافیک خیابانهای جمع و پخش کننده و ارتباط آن با خیابانهای اصلی (شریانی) درجه ۱ می باشد.

- خیابانهای شریانی درجه ۱

نقش این خیابانها جذب ترافیک معابر داخل محله های مسکونی و انتقال آن به خیابانهای اصلی درجه ۲ می باشد.

- جاده سریع السیر یا کنار گذر

نقش جاده های سریع السیر یا کنار گذر و کمربندی کمک به شبکه داخلی شهر و گذران ترافیک عبوری و سریع و بدون تداخل با بافت داخل شهر می باشد.

۲-۵- نوع تقاطع :

- در بزرگراه شهری ، تقاطع هم سطح با بزرگراه شهری ممنوع است (مگر در مواردی که در طرح

تفصیلی پیش بینی شده است) .

- در شریانی درجه ۱ ، تقاطع همسطح با شریانی درجه ۱ با رعایت ضوابط فنی آزاد است .

- در شریانی درجه ۲ ، تقاطع همسطح با شریانی درجه ۲ با رعایت ضوابط فنی آزاد است .

۳-۵- تعداد خطوط عبوری :

- در معابر با عرض ۸ تا ۱۶ متر یک خط رفت و یک خط بازگشت .

- در معابر شریانی درجه ۲ (۲۴ متری) یک خط رفت و یک خط بازگشت هر خط دارای ۲ باند .

- در معابر شریانی درجه ۱ (۳۶ متری) یک خط رفت و یک خط بازگشت هر خط دارای ۳ باند .

- در معابر شریانی درجه ۱ (۴۵ متری) یک خط رفت و یک خط بازگشت هر خط دارای ۴ باند .

- در بزرگراه تعداد خطوط عبوری حداقل به صورت ۳ خط رفت و ۳ خط برگشت طراحی شود .

مشخصات هر دسته از شبکه های ارتباطی در مقاطع ضمیمه این بخش ارائه گردیده است .

۴-۵- ضوابط مربوط به خطوط عبور دوچرخه :

نظر به اینکه شهر سبزوار از جمله شهرهای بیش از ۵۰ هزار نفر جمعیت است ، لذا به استناد بند ۳ مصوبه

مورخ ۶۸/۱۰/۲۵ شورایی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و مقررات مربوط به بخشنامه شماره ۸۷۲۸-۸۷۹ مورخ

۱۳۷۰/۱/۱۷ در برخی از معابر شهر مسیر مخصوص عبور دوچرخه بشرح زیر پیشنهاد می گردد :

- عبور دوچرخه و موتور سیکلت در مسیر بزرگراه شهری ممنوع است .

در هر یک از معابر شریانی با عرض ۲۴ تا ۴۵ متر خط عبور دوچرخه و موتور سیکلت با مشخصات زیر

پیش بینی شده است :

- در خیابانهای ۲۴ متری و ۳۶ متری دو خط عبور دوچرخه به عرض ۱/۵۰ متر . (هر طرف یک خط) .

- در خیابانهای ۴۵ متری دو خط عبور دوچرخه به عرض ۱/۵۰ متر (هر طرف یک خط) .

۵-۵- حداقل عرض سواره رو:

- معابر با عرض ۸ متر

حداقل عرض مفید سواره رو $= ۵/۲۰ = (۲/۶۰ + ۲/۶۰)$ متر برای مسیر کندرو می باشد.

- معابر با عرض ۱۰ متر

حداقل عرض مفید سواره رو $= ۷/۲۰ = (۳/۶۰ + ۳/۶۰)$ متر برای مسیر کندرو می باشد.

- معابر با عرض ۱۲ متر

حداقل عرض عرض مفید سواره رو $= ۷/۲۰ = (۳/۶۰ + ۳/۶۰)$ متر برای مسیر کندرو می باشد.

- معابر با عرض ۱۴ متر

حداقل عرض مفید سواره رو $= ۸/۴۰ = (۴/۲۰ + ۴/۲۰)$ متر برای مسیر کندرو می باشد.

- معابر با عرض ۱۶ متر

حداقل عرض مفید سواره رو $= ۹/۸۰ = (۴/۹۰ + ۴/۹۰)$ متر

- معابر با عرض ۲۰ متر (شریانی درجه ۲)

حداقل عرض مفید سواره رو $= ۱۰/۸۰ = (۵/۴۰ + ۵/۴۰)$ متر

- معابر با عرض ۲۴ متر (شریانی درجه ۲)

حداقل عرض مفید سواره رو $= ۱۴/۴۰ = (۷/۲۰ + ۷/۲۰)$ متر تیپ ۱

حداقل عرض مفید سواره رو $= ۱۲ = (۶+۶)$ متر تیپ ۲ و ۳

حداقل عرض مفید سواره رو $= ۱۲/۴۰ = (۶/۲۰ + ۶/۲۰)$ متر تیپ ۴

- معابر با عرض ۳۰ متر (شریانی درجه ۱)

حداقل عرض مفید سواره رو $= ۱۶ = (۸/۰۰ + ۸/۰۰)$ متر تیپ ۱

حداقل عرض مفید سواره رو $= ۱۸ = (۹/۰۰ + ۹/۰۰)$ متر تیپ ۲

- معابر با عرض ۳۶ متر (شریانی درجه ۱)

حداقل عرض مفید سواره رو $= ۲۱ = (۱۰/۵۰ + ۱۰/۵۰)$ متر تیپ ۱ و ۲

حداقل عرض مفید سواره رو $= ۲۲/۴۰ = (۱۱/۲۰ + ۱۱/۲۰)$ متر تیپ ۳

- معابر با عرض ۴۰ متر (شریانی درجه ۱)

- در معابر شریانی درجه ۱ با عرض ۳۶ متر دو پیاده رود به عرض ۳/۴۰ متر در هر طرف یک پیاده رو.

(تیب ۳)

- در معابر شریانی درجه ۱ با عرض ۴۰ متر دو پیاده رود به عرض ۴/۵۰ متر در هر طرف یک پیاده رو.

- در معابر شریانی درجه ۱ با عرض ۴۵ متر دو پیاده رود به عرض ۵ متر در هر طرف یک پیاده رو. (تیب ۱)

- در معابر شریانی درجه ۱ با عرض ۴۵ متر دو پیاده رود به عرض ۵/۵ متر در هر طرف یک پیاده رو.

(تیب ۲)

- حداقل عرض پیاده رو در خیابانهای بزرگراه شهری و شریانی درجه ۱ برابر ۵ متر در هر طرف.

۵-۷ - حداقل فاصله بین تقاطع ها :

- فاصله تقاطع ها در بزرگراه شهری برابر ۱/۵ کیلومتر است.

- فاصله تقاطع ها در شریانی درجه ۱ و درجه ۲ به ترتیب ۶۰۰ و ۴۰۰ متر است.

- فاصله تقاطع ها در خیابانهای جمع و پخش کننده حداقل ۳۰۰ متر است.



۵-۸ - حداقل عرض نسبت به طول معبر :

۵-۸-الف - معابر بن بست :

۱ - حداقل عرض برای معابر بن بست ۶ متر است.

۲ - در صورتیکه طول بن بست بیشتر از ۵۰ متر و کمتر از ۱۰۰ متر باشد حداقل عرض آن ۸ متر

تعیین می گردد.

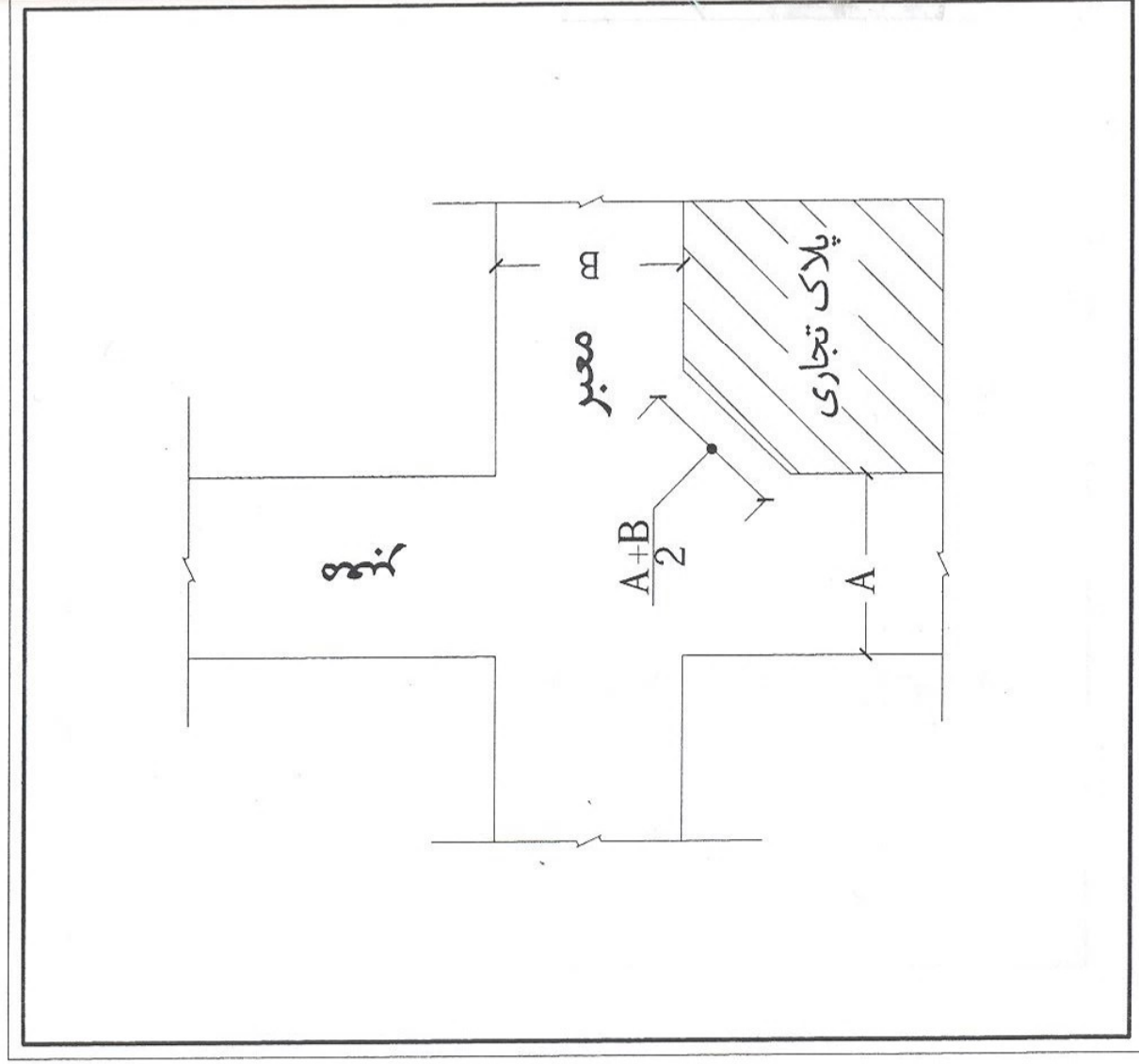
۳ - در صورتیکه طول بن بست بیشتر از ۱۰۰ متر باشد حداقل عرض آن ۱۰ متر می باشد.

۴ - حداکثر طول معابر بن بست ۱۵۰ متر است.

۵ - در تقاطع کلیه گذرها با یکدیگر می بایست پخی ایجاد شود.

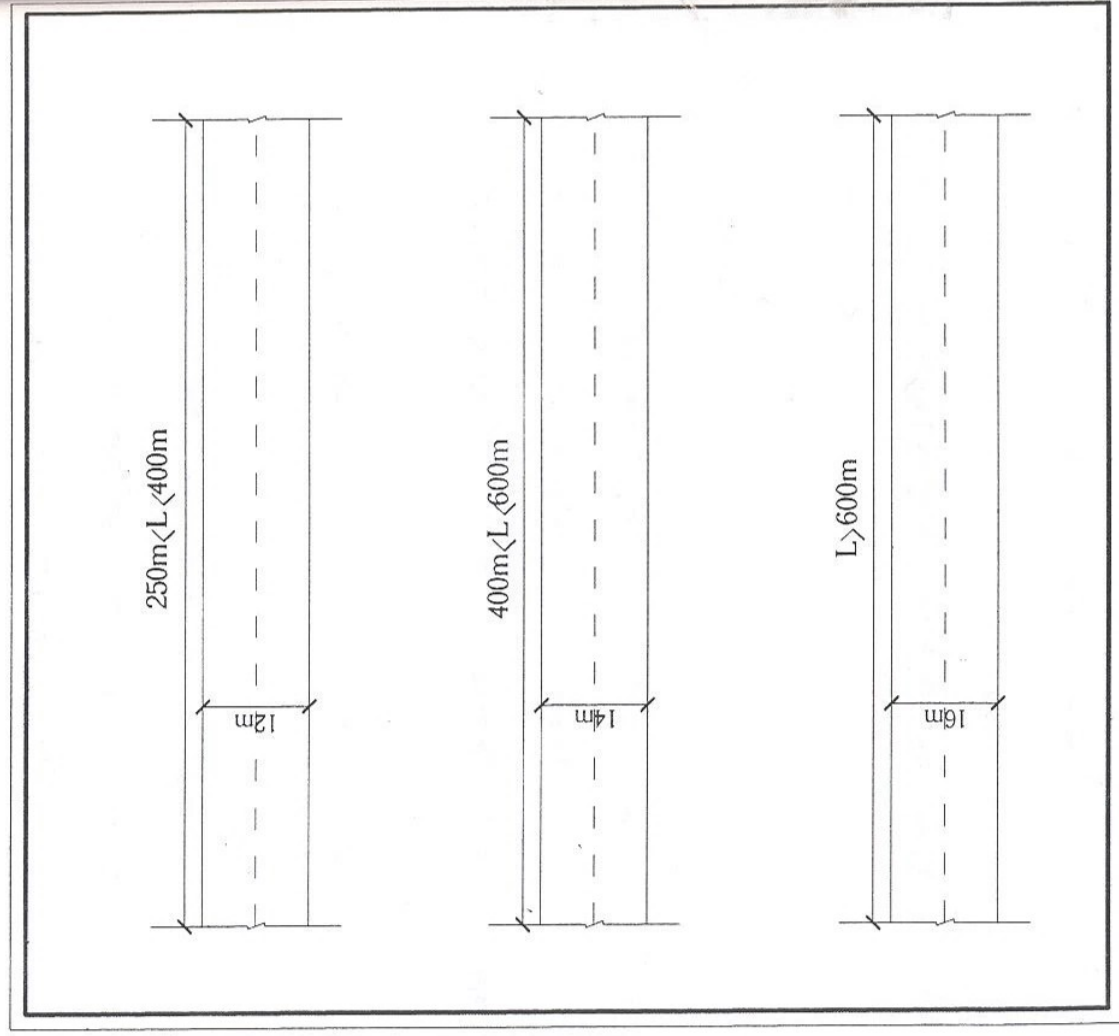
۶ - میزان پخ قطعات واقع در تقاطع گذرها بر اساس یک دهم مجموع عرض دو معبر از هر ضلع

تعیین می گردد.



میزان یخ قطعات واقع در تقاطع معابر





حداقل عرض معابر نسبت به طول معبر

۸-۵-ب- معابر بن باز

۱- حداقل عرض معابر بن باز ۱۰ متر است.

۲- عرض معابر برای خیابانهایی که عملکرد آنها مشخص نشده بشرح زیر تعیین می گردد.

عرض معابر جمع و پخش کننده محلی حداقل ۱۲ متر و حداکثر ۱۶ متر می باشد.

۳- در صورتیکه طول گذرهای بن باز از ۲۵۰ متر بیشتر و از ۴۰۰ متر کمتر باشد حداقل عرض گذر

۱۲ متر خواهد بود.

۴- در صورتیکه طول گذرهای بن باز از ۴۰۰ متر بیشتر و از ۶۰۰ متر کمتر باشد حداقل عرض گذر

۱۴ متر خواهد بود.

۵- در صورتیکه طول گذرهای بن باز از ۶۰۰ متر بیشتر باشد حداقل عرض گذر ۱۶ متر خواهد بود.

تبصره ۱: در تقاطع کلیه گذرها با یکدیگر می بایست پخی ایجاد شود.

تبصره ۲: میزان پخ قطعات واقع در تقاطع گذرها بر اساس یک دهم مجموع عرض دو معبر از هر ضلع

تعیین می گردد.

۹-۵- حداکثر شیب :

حداکثر شیب مجاز برای بزرگراه و کنار گذرهای شهری و شریانی های درجه ۱ و ۲ برابر ۶ درصد است.

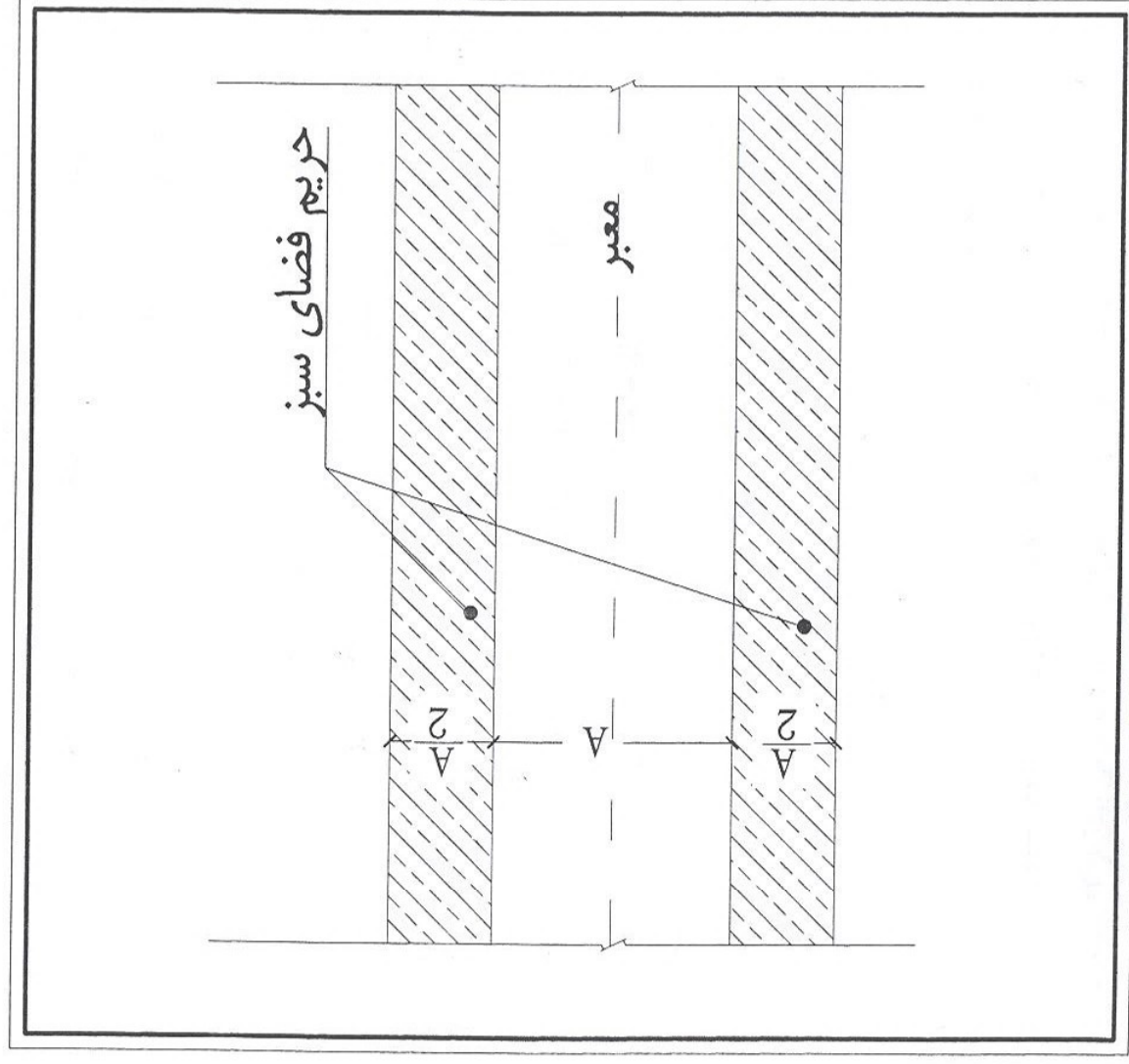
حداکثر شیب مجاز برای خیابانهای جمع و پخش کننده برابر ۸ درصد است.

حداکثر شیب مجاز برای دسترسی های محله ای برابر ۱۰ درصد است.

۱۰-۵- عرض حرم معبر :

با استفاده به مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۲/۱۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ضوابط تامین فضای سبز کنار بزرگراهها و معابر درجه ۱ و ۲ طرح تفصیلی بشرح زیر تعیین می گردد.

عرض های لازم برای حرائم خیابانهای واقع شده در محدوده قانونی و محدوده استحقاقی در نقشه های طرح تفصیلی نشان داده شده است.



حداقل حریم فضای سبز حفاظتی نسبت به عرض معابر

این حریمها لازم الاجراء می باشد عرض حریم هر دسته از شبکه های شریانی درجه ۱ و ۲ و بزرگراهها

بشرح زیر است :

۱- خیابانهای شریانی ۳۴ متری از هر طرف دارای ۱۲ متر حریم فضای سبز می باشند .

۲- خیابانهای شریانی ۳۶ متری از هر طرف دارای ۱۸ متر حریم فضای سبز می باشند .

۳- در کنار گذر پیشنهادی و خیابانهای شریانی ۴۵ متری از هر طرف دارای ۲۲/۵ متر حریم فضای سبز

می باشند .

۴- بطور کلی هر دسته از معابر شهری که ۲۰ متر عرض و بیشتر داشته باشند معادل $\frac{1}{2}$ عرض آنها از

هر طرف حریم فضای سبز در نظر گرفته شود .

تبصره ۱ : در مورد آن قسمت از زمینهای بند ۳ که قبلا تبدیل به ساختمان شده است ، کاربری فضای سبز در زمان تجدید یا افزایش بنا اعمال شده و تا آن زمان مالک از سایر حقوق مالکانه مانند هر گونه تعمیر ، فروش ، اجاره یا رهن و غیره برخوردار خواهد بود .

تبصره ۲ : فضای سبز کنار گذر پیشنهادی بگونه ای طراحی شود که دسترسی اراضی طرفین از داخل

بافت تامین گردد .

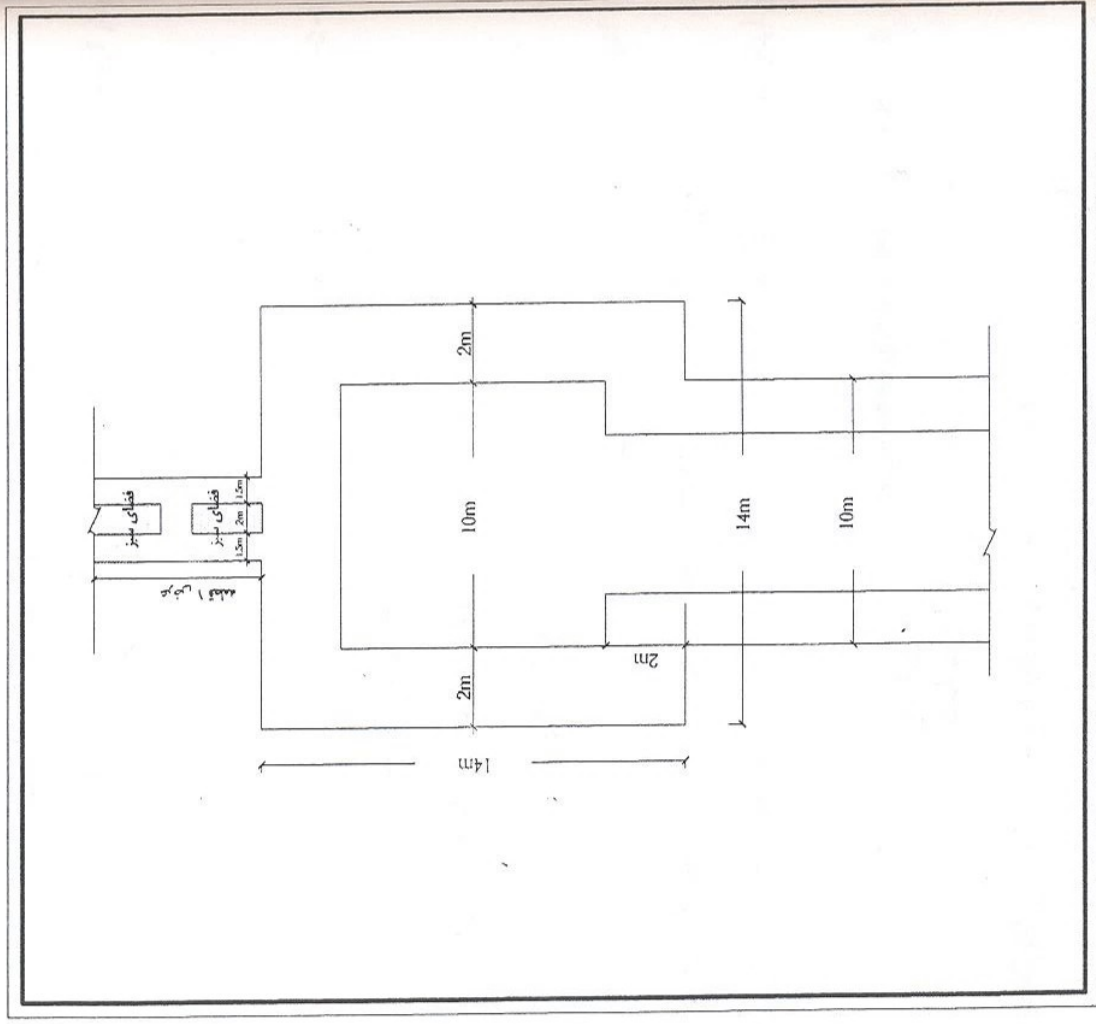
۱۱-۵- پارکینگ حاشیه ای :

- احداث پارکینگ حاشیه ای در کنار بزرگراهها و کنار گذر شهری مطلقا ممنوع است .

- احداث پارکینگ حاشیه ای در کنار خیابانهای شریانی درجه ۱ (با عرض بیش از ۳۴ متر تا ۴۵ متر)

ممنوع است .

- حداقل عمق لازم برای پارکینگ حاشیه ای برابر ۲/۵ متر از لبه نهائی سواره رو می باشد .



مشخصات فنی دوربر گردانها



۵-۱۲- دوربرگردان :

- ایجاد دوربرگردان در انتهای بن بستهای با طول بیش از ۵۰ متر الزامی است .

- برای ایجاد دوربرگردان ، با توجه به حداقل شعاع خارجی گردش خودروی سواری، یک مربع ۱۶×۱۶

در نظر گرفته می شود.

- تامین دوربرگردان در بافت جدید و قدیم الزامی است .

۵-۱۳- مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر :

- برای عبور عابرین پیاده از عرض خیابانهای شریانی درجه ۱ و کنار گذرها بایستی پل روگذر احداث گردد.

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

- عبور عابرین پیاده از عرض خیابانهای شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده در محلهای مخصوص

خط کشی شده با نصب چراغ راهنمایی برای عابرین پیاده مجاز است .

- توصیه می شود زیرگذر برای عبور پیاده احداث نشود ولی در صورت احداث بایستی علاوه بر پیش بینی

دفع آبهای سطحی و آبهای زیرزمینی و جلوگیری از اثرات منفی رطوبت، از مقررات بهداشتی و مناسب برخوردار باشد.

۵-۱۴- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده :

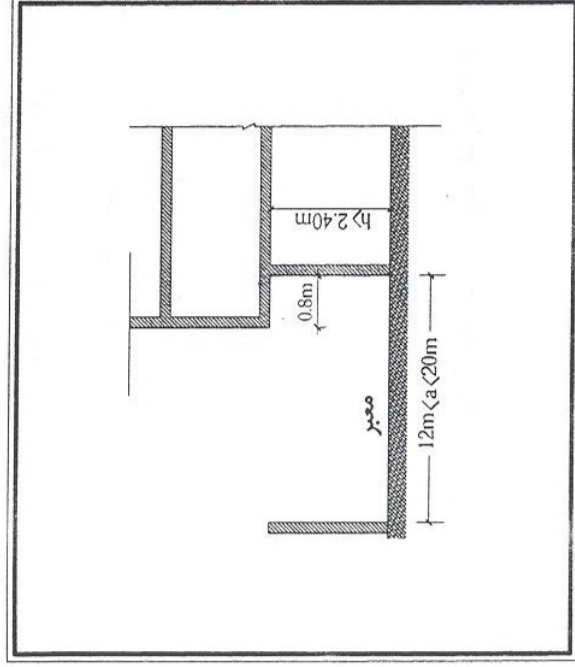
- حداقل عرض مسیرهای پیاده در منطقه تجاری - اداری ۴ متر است .

- حداقل عرض پیاده روهای خیابانهای داخل محله ای و شریانی ها و بزرگراه شهری و کنار گذرها ضمن

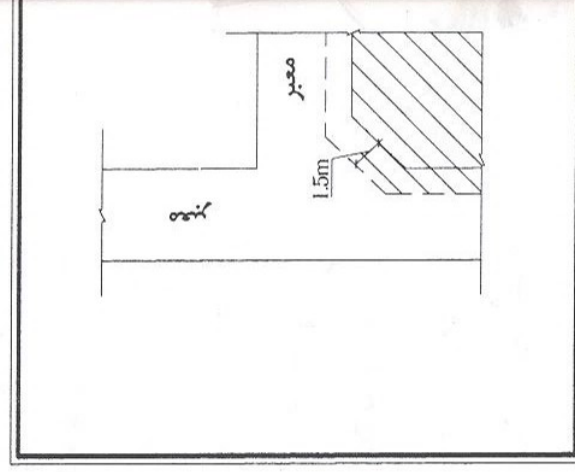
بند ۱۵-۱۴ ذکر شده است .

- حداقل عرض پیاده روهای داخلی فضای سبز و باز و در مسیرهای اصلی محترم و در مسیرهای فرعی

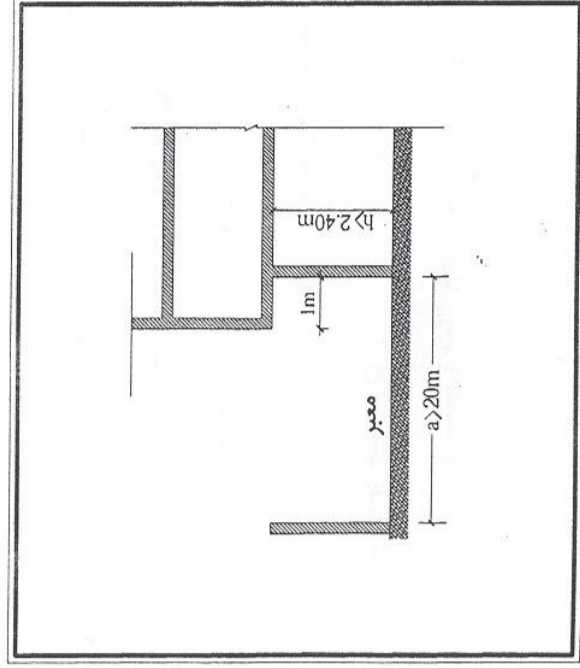
۳متر است .



پیش آمدگی مجاز در معابر با عرض بین ۱۲ الی ۲۰ متر



پیش آمدگی مجاز در یخ تقاطع



پیش آمدگی مجاز در معابر با عرض بیش از ۲۰ متر



۱۵- ۵- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی:

برای ایجاد تسهیل عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی از معابر، کاربریهای مختلف مندرج در این مجموعه و امکانات محیط شهری رعایت مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و ضوابط موضوع پیوست مصوبه در کلیه کاربریها الزامی است.

۱۶- ۵- پیش آمدگی های مجاز:

۱- احداث پیش آمدگی و بالکن در گذرهای کمتر از ۱۲ متر مجاز نمی باشد.

۲- احداث پیش آمدگی در خیابانهای ۱۲ متر تا ۲۰ متر به عمق ۸۰ سانتیمتر و برای خیابانهای ۲۰ متر

به بالا به عرض ۱۰۰ سانتیمتر مجاز می باشد.

۳- ارتفاع پیش آمدگی نسبت به کف پیاده رو نباید از ۲/۴ متر کمتر باشد و سطح آن مطابق ضوابط

مربوطه جزء تراکم محسوب خواهد شد.

۴- پیش آمدگی روی پخ دو گذر در محدوده سند مالکیت بمیزان حداکثر ۱/۵ متر عمود بر پخ و بشرط

رعایت ۲/۴ متر ارتفاع از کف پیاده رو بلامانع است.

۵- طریق محاسبه زیربنا و تراکم پیش آمدگی در داخل فضای باز به قرار زیر است:

الف- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان بعنوان باران گیر جزء زیربنا محسوب نمی گردد.

ب- بالکنها و تراسهای سقف تا عمق ۳ متر چنانچه سه طرف آن باز باشد یک دوم مساحت آن جزء

زیربنا محسوب می گردد. بدیهی است مازاد بر عمق ۳ متر تماما زیر بنا محسوب می گردد.

پ- در صورتیکه پیش آمدگی سه طرف بسته باشد دو سوم مساحت آن جزء بنا محاسبه خواهد شد.

- ناودان و آب چکان می بایست حداقل ۳ متر از کف معبر مجاور ارتفاع داشته و بیشتر از ۳۰ سانتیمتر

برجستگی نداشته و از نظر ایمنی ایجاد خطر و مزاحمت نکند.

- نصب آگهی ها و اطلاعات تبلیغاتی فقط در داخل حریم مالکیت بناها مجاز بوده و عمود بر نمای

ساختمانها مجاز نیست. این تابلوها می تواند تنها ۱۲-۱۰ سانتیمتر در داخل حریم مالکیت عمومی قرار گیرد و محل

آن باید در زمان ساختمان در داخل حریم بنا پیش بینی شود.



۶- حریم های قانونی و ضوابط آنها :

۶-۱- حریمهائی که رعایت آنها بعهده ایجاد کنندگان ساختمان و تاسیسات داخل آن حریم است :

۶-۱- الف - حریم تاسیسات و منابع رادیو اکتیویته :

حریم لازم برای اینگونه تاسیسات توسط سازمان انرژی اتمی تعیین می گردد و رعایت آن الزامی است .

۶-۱- ب - ضوابط مربوط به ساختمانهای و تاسیساتی که دارای حریم امنیتی هستند :

- پمپ بنزین ها و جایگاههای توزیع مواد سوختی واقع شده در داخل محدوده قانونی شهر بایستی دارای

شرایط زیر باشند :

۱- مخزن و انبار موادسوختی و پمپ بنزین ها، بایستی دارای حداقل ۵متر فاصله از کاربریهای همجوار باشند.

۲- ساختمان اداری موادسوختی و پمپ بنزین بایستی دارای حداقل ۳متر فاصله با ساختمانهای همجوار باشند.

۳- ایجاد انبار مواد سوختی و پمپ بنزین در محدوده بازار موجود شهر (منطقه تجاری - فرهنگی)

ممنوع است .

تبصوه : تا هنگامی که ضوابط و مقرراتی از طرف وزارت نفت برای رعایت شرایط ایمنی جایگاههای توزیع

مواد سوختی اعلام نشده است . موارد فوق بایستی رعایت گردند . در صورت اعلام حریمهای حفاظتی از طرف

وزارت مذکور آن مقررات ملاک عمل خواهد بود .

- ساختمانهای ستادی نظامی و انتظامی بایستی حداقل ۵ متر با ساختمان های همجوار و سایر کاربریهای

فاصله داشته باشند .

تبصوه : چنانچه ادارات مهندسی نیروهای انتظامی در این مورد ضوابط خاص داشته باشند رعایت ضوابط

مذکور در ساخت و سازهای مراکز انتظامی با ساختمانهای همجوار الزامی است .

۶-۱- ج - حریم صنایع مزاحم و آلوده کننده :

- واحدهای صنعتی مزاحم و آلوده کننده بایستی در مکانهای پیش بینی شده در طرح تفصیلی برای

این منظور ، احداث و مستقر گردند .

- حریم اینگونه صنایع بایستی بر اساس مقررات اداره بهداشت محیط ، سازمان محیط زیست و سایر سازمانهای مربوطه تعیین و عملی گردد .
- در خصوص صنایع کارگاهی و صنفی غیر مزاحم ، لازم است در محدوده های تعیین شده از هر طرف ۵۰ متر فضای سبز ایجاد گردد .
- احداث انواع تاسیسات به استثنای شبکه های دسترسی پیاده و سواره ممنوع است .

۱-۶-۵ - سایر حریمهایی که رعایت آنها در ایجاد ساختمانهای خاص الزامی است :

- کلیه کارگاههای خدمات شهری ، انبارهای کالا و ساخت و سازهای متنوع شهری متعلق به بخش خصوصی و یا موسسات و سازمانهای عمومی بایستی در چهارچوب ضوابط و مقررات ایمنی و حریمهای مورد نظر که از طرف وزارت رفاه و تأمین اجتماعی ، وزارت صنایع ، وزارت بازرگانی ، سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی ، سازمان حفاظت محیط زیست ، سازمان میراث فرهنگی در ارتباط با رعایت حریم های حفاظتی اعلام می گردد احداث شوند . طراحی در انواع ساخت و سازهای درون شهری اعم از بافت قدیمی و قسمت توسعه آینده و نیز ساخت و سازهای واقع در محدوده استحفاظی از طرف معماران و مهندسان ساختمانی باید بگونه ای باشد که از بروز هر گونه مخاطرات احتمالی در این موارد حتی المقدور جلوگیری نماید .

۲-۶-۶ - حریمهایی که رعایت آن بعهدہ استفاده کنندگان از زمین و ساختمان در خارج از حریم است :

۲-۶-۶ الف - حریم فضای سبز اتوبانهای و بزرگراهها :

بمنظور کمک به تأمین فضای سبز در داخل محدوده شهر سبزوار و به استناد مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۳/۱۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ضوابط تأمین فضای سبز کنار گذر پیشنهادی و معابر درجه ۱ و ۲ بشرح زیر تعیین می شود .

- ۱ - طرفین کنار گذر داخل محدوده قانونی شهر سبزوار حداقل ۱۰ متر و تا انتهای محدوده ملکی و حداکثر ۳۰ متر به کاربری فضای سبز عمومی شهری اختصاص می یابد .

تبصره ۱: در مورد آن قسمت از زمینهای موضوع بند ۱ که قبلاً تبدیل به ساختمان شده است، کاربری ای سبز در زمان تجدید یا افزایش بنا اعمال شده و تا آن زمان مالک از سایر حقوق مالکانه مانند هر گونه تعمیر، ش، اجاره یا رهن و غیره برخوردار خواهد بود.

تبصره ۲: در طراحی کنار گذر دسترسی اراضی طرفین جاده از داخل بافت تامین شود.

۶- ب - حریم سبز معابر درجه ۱ و ۲:

در شهر سبزوار کلیه زمینها، باغها و مزارع در اطراف معابر درجه ۱ و ۲ شهری حداکثر به عمق معادل ۵ درصد عرض معبر تا انتهای محدوده ملکی به فضای سبز عمومی شهری اختصاص یافته است.

تبصره ۱: در مورد کاربریهای خنماتی و عمومی مصوب کنار معابر درجه ۱ و ۲ حداقل ۱۰ متر به جاده محوطه و فضای سبز کاربری مزبور اختصاص خواهد یافت.



۶- ج - حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده های بین شهری و کمربندیهای داخلی:

محدوده استحضافی:

بمنظور کنترل ساخت و سازهای اطراف جاده های بین شهری و کنار گذر و کمربندی پیشنهادی و اجرای

مصبوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحیه بند ۳ مصوبه مذکور مصوب جلسه مورخ

۱۳۶۹/۲/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، ضوابط حریم و اراضی مجاور راهها در محدوده

استحضافی ضوابط زیر تعیین می گردد:

۱- اراضی واقع در حد فاصل جاده های کمربندی و محدوده قانونی شهرها و همچنین تا عمق ۱۵۰ متر از حد حریم قانونی راه در برخی جاده های مذکور چنانچه در خارج از محدوده استحضافی واقع شده اند به محورهای مذکور اضافه می گردند مگر اینکه فاصله کمربندی از محدوده و وسعت اراضی فی مابین به حدی باشد که در طول عمر طرح تأثیری در میزان و جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم استحضافی را عملاً غیر ممکن بسازد که تشخیص آن با کمیسیون ماده ۵ شورایعالی شهرسازی و معماری شهر خواهد بود.

۲- ایجاد هر گونه ساختمان و تاسیسات تا عمق ۱۵۰ متر، از بر حریم راه در طرفین جاده کمربندی واقع در حریمهای استحضافی و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده های مذکور ممنوع است.

✓ ۳- احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات در طرفین کلیه راههای بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راههای دسترسی هم سطح به جاده اصلی ممنوع است مگر در مورد کاربریهای خاص که هم محل کاربری و هم راههای دسترسی لازم عینا در قالب طرحهای مصوب جامع و تفصیلی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تبصره ۱: تاسیسات لازم برای بهره برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمینهای کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پلها و تونلهای واقع در مسیر راهها، لوله های انتقال نفت و گاز، کانالها و شبکه های آبیاری خطوط و لوله های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها، از شمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب کننده طرحهای هادی حسب مورد و در صورت لزوم می تواند جاده های ارتباطی دیگری را نیز که از شهر به روستاها و یا نقاط دیگری در اطراف شهر منتهی می شوند مشمول این مقررات بنمایند که در اینصورت حریم حفاظتی آنها تا ۵۰ متر قابل تقلیل است. همچنین حریم حفاظتی جاده های بین شهری در مواردی که از روستا عبور می نمایند نیز چنانچه در قالب طرحهای بهسازی یا هادی روستایی مورد طراحی قرار گیرد تا ۵۰ متر قابل تقلیل است.

۲-۶- د- حریم رودخانه ها و انهار و قنوات و چاههای تامین آب مشروب:

هیات وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۱/۴/۲۴ بنا به پیشنهاد شماره ۲۱۳۹/۵۰۵ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۲۸ وزارت نیرو به استناد تبصره ۲ ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب مصوب سال ۱۳۶۱ - آئین نامه حریم مخازن، تاسیسات آبی، کانالهای عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی را تصویب نمود. وزارت مسکن و شهرسازی نیز بموجب بخشنامه شماره ۸/۴۹۵۳ مورخ ۱۳۷۱/۸/۲۶ مقرر نمود که مفاد آن در کلیه طرحهای جامع و تفصیلی مورد رعایت قرار گرفته و متن آن در دفترچه ضوابط و مقررات طرحها درج شود. متن اصلاح شده آئین نامه مذکور بشرح زیر جهت اجراء درج می گردد.

« آئین نامه حریم مخازن ، تاسیسات آبی ، کانالهای عمومی آبرسانی ، آبیاری و زهکشی »

ماده ۱ - مخازن ، تاسیسات آب ، کانالهای عمومی آبرسانی ، آبیاری و زهکشی مستحقاتی هستند که به منظور آبرسانی ، سالم سازی زمینها یا انتقال آب ایجاد شده یا می شوند .

ماده ۲ - حریم مخازن ، تاسیسات آبی ، کانالهای عمومی آبرسانی ، آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت

آنها طبق جدول زیر می باشد .

این حریم از منتهی الیه دیواره آنهاست .

ظرفیت کانالهای مستحده و شبکه های آبیاری و زهکشی :

۱ - آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱۲ متر .

۲ - آبدهی (دبی) از ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۸ متر .

۳ - آبدهی (دبی) از ۵ تا ۱۰ متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۶ متر .

۴ - آبدهی (دبی) از ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۴ متر .

۵ - آبدهی (دبی) از ۱۵۰ لیتر تا ۲ متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر .

۶ - آبدهی (دبی) کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ متر .

ماده ۳ - حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر ، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

۱ - حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر ، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

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

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

تبصره : در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند ، حد خارجی حریم

به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می شود .

ماده ۴ - کانال عمومی آبرسانی ، آبیاری و زهکشی واقع در داخل مزارع و باغات تا مساحت ۱۰۰ هکتار

که برای آبیاری همان مزارع و باغها مورد استفاده است ، دارای حریم نیستند .



ماده ۵ - اداره‌های ثبت و اسناد و املاک مکلفند بیست روز قبل از تحدید حدود املاک واقع در مجاورت رودخانه، نهر، مسیل، مرداب بر که طبیعی، کانالهای آبیاری، آبرسانی و زهکشی، روز تحدید حدود را به شرکت‌های آب منطقه‌ای و در داخل محدوده استحفاظی شهرها به شهرداریهای ذیربط و در خراسان به سازمان آب و برق سبزوار اطلاع دهند که حریم مربوط را، حسب مورد تعیین و قبل از تحدید اعلام دارند. نرسیدن پاسخ در مدت یاد شده، مانع از اجرای مقررات ثبت اسناد و املاک نمی‌باشد.

ماده ۶ - وزارتخانه‌ها، مؤسسه‌ها، شرکت‌های دولتی، شهرداریها، سازمانها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرح‌های مربوطه به وظایف خود یا صدور پروانه ساختمان یا نظایر آن، حد بستر، حریم رودخانه‌ها، مسیله‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی را در داخل محدوده استحفاظی از شهرداریها و در خارج از این محدوده، از شرکت‌های آب منطقه‌ای و در استان خراسان از سازمان آب و برق سبزوار استعلام نمایند. دستگاه‌های یاد شده موظفند حداکثر ظرف بیست روز پس از تاریخ دریافت، پاسخ استعلام را بدهند. اعلام نکردن پاسخ در مدت تعیین شده، به مفهوم بلامانع بودن اجرای طرح است.

ماده ۷ - هرگاه حریم رودخانه‌ها، مسیله‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی با حریم سایر تأسیساتی که دارای حریم هستند، تداخل نماید، قسمت مورد تداخل برای تأسیسات دو طرف، به صورت مشترک مورد استفاده قرار می‌گیرد.

ماده ۸ - هرگاه در اجرای این آئین نامه، زمینهای اشخاص در مسیر کانالها و تأسیسات آبی و آبرسانی قرار گیرد، طبق ماده (۴۳) قانون «توزیع عادلانه آب» بهای عادلانه روز آنها به مالکان پرداخت می‌شود.

تبصره: استفاده‌های فضای سبز قابل دسترسی از حریم‌های فوق‌الذکر بلامانع است.

۲-۶ - س - حریم خطوط فشار قوی برق:

حریم خطوط هوایی فشار قوی برق در داخل و خارج از محدوده شهر با توجه به قانون برق ایران به شرح

جدول زیر تعیین می گردد.

حریم درجه دو از محور خارج از محدوده شهرها به متر	حریم درجه یک در مسیر خطوط داخل محدوده شهرها به متر	ولتاژ خطوط به کیلو وات
۵	۳	۲۰
۲۰	۱۳	۶۳
۳۰	۱۵	۱۳۲
۴۰	۱۷	۲۳۰
۵۰	۲۰	۴۰۰

هرگونه اصلاحیه‌ای که در تعیین حریمهای تعیین شده در فوق از طرف وزارت نیرو بعمل آید موارد

اصلاحی جایگزین ضوابط خواهد شد.

۲-۶-ش - حریم خطوط انتقال گاز::

۱-۲-۶-ش - حریم خطوط انتقال گاز و داخل محدوده قانونی و خدماتی شهر:

حریم خطوط انتقال گاز در داخل محدوده قانونی و خدماتی شهر مطابق آئین نامه‌های شرکت ملی گاز ایران در داخل محدوده شهر می‌گردد. حریم ساختمانهای مربوط به شرکت ملی گاز در داخل شهرها نیز تابع ضوابط مورد عمل شرکت ملی گاز ایران خواهد بود.

۲-۲-۶-ش - حریم خطوط انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها

۱- این فصل مشتمل بر مقرراتی است که در خارج از محدوده بیست و پنج ساله شهرها اعمال می‌گردد.

۲- در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیفهای تراکم حداقل حریم لوله انتقال گاز به ازاء

فشار و قطر خارجی از جداول شماره ۱ الی ۴ تعیین می‌شود.

۳- در تعیین حریم حداکثر فشار بهره‌برداری پیش‌بینی شده در نظر گرفته خواهد شد.

۴- بازدید مراتب از مسیر خطوط انتقال گاز (حداقل ماهی یکبار) الزامی می‌باشد.

۵- آزمایش ادواری شیرهای خودکار قطع جریان خطوط انتقال و بازدید و سرویس آنها می‌بایست

به طور مرتب و براساس برنامه‌ریزیهای مناطق انجام پذیرد.

۶- احداث هرگونه بناء در تأسیسات و ساختمان که در گروههای لوله مشخص شده‌اند در فواصل مندرج

در جدول شماره ۵-۳ در خارج از محدوده شهرها ممنوع است.

الف: ساختمانها و تأسیساتی نظیر مدارس، مساجد میدانهای ورزشی، سینماها، سالنهای سخنرانی، مجتمعهای مسکونی، بیمارستانها، ایستگاههای راه آهن، فرودگاهها، گازرهای حمل و نقل، ساختمان سدها، اردوگاه نظامی و پیش‌آهنگی، تأسیسات شیلات، کارخانه‌جات و تأسیسات صنعتی و معدنی و مشابه آنها.

ب: ساختمانها و تأسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع الاشتعال، کوره‌های تهیه ذغال، تونلهای معادن ذغال سنگ و سایر معادن.

۷ - کشت غلات و سایر عملیات زراعتی فقط در عرض مسیر تحصیل شده (حریم اختصاصی) خطوط

لوله گاز ممنوع است.

عرض حریم اختصاص به شرح زیر تعیین می گردد:

برای خطوط کمتر از ۱۲ اینچ ۱۴ متر، ۴ متر از یکطرف و ۱۰ متر از طرف دیگر

برای خطوط بالاتر از ۱۲ اینچ و کمتر از ۲۴ اینچ ۲۰ متر، ۵ متر از یکطرف و ۱۵ متر از طرف دیگر

برای خطوط بالاتر از ۲۴ اینچ و کمتر از ۴۲ اینچ ۲۵ متر، ۷ متر از یکطرف و ۱۸ متر از طرف دیگر

برای خطوط بالاتر از ۴۲ اینچ ۲۸ متر، ۸ متر از یکطرف و ۲۰ متر از طرف دیگر

۸ - در صورتیکه رعایت فواصل مندرج در این مقررات به هر دلیل امکان پذیر نباشد تقبل حریمهای اعلام

شده پس از تصویب شرکت ملی گاز ایران انجام خواهد گردید.

تبصره ۵:

الف: عرض حریم اختصاصی لوله بیش از ۱۲ اینچ الی ۳۰ اینچ فقط هنگام عبور از باغات ۱۵ متر می باشد.

این عرض به ۵ متر از یکطرف و ۱۰ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.

ب - عرض حریم اختصاصی خطوط بالاتر از ۳۰ الی ۵۶ متر فقط در عبور از باغات ۲۱ متر می باشد

این عرض به ۱۵ متر از یکطرف و ۶ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.

جدول شماره ۱

حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به آزاء فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف)

فشار بهره‌برداری (بوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۱۲۰	۹۰	۶۰	۴۸ الی ۵۶
۹۰	۷۰	۵۰	۲۰ الی ۴۶
۷۰	۵۵	۴۰	۳۲ الی ۳۸
۵۰	۴۰	۳۰	۲۰ الی ۳۴
۴۰	۳۰	۲۰	۱۸ الی ۲۲
۳۰	۲۵	۱۵	۱۲ الی ۱۶
۲۱	۱۵	۱۰	۶ الی ۱۰



جدول شماره ۲

حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازاء فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب)

فشار بهره‌بردار (پوند بر اینچ مربع)				قطر خارجی لوله
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	(اینچ)
۹۵	۷۰	۵۵	۴۰	۴۸ الی ۵۶
۷۰	۵۵	۴۵	۳۰	۴۶ الی ۴۰
۵۵	۴۰	۳۰	۲۵	۳۸ الی ۳۲
۴۰	۳۰	۲۵	۱۵	۳۰ الی ۲۴
۳۰	۲۵	۲۰	۱۰	۲۲ الی ۱۸
۲۵	۲۰	۱۵	۱۰	۱۶ الی ۱۲
۲۰	۱۵	۱۰	۱۰	۱۰ الی ۶

جدول شماره ۳

حداقل حوریم خطوط لوله انتقال گاز به ازاء فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج)

قطر خارجی لوله (اینچ)	فشار بهره‌بردار (پوند بر اینچ مربع)		
	بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰
۴۸ الی ۵۶	۵۵	۴۰	۳۰
۴۶ الی ۴۰	۵۰	۳۵	۲۵
۳۸ الی ۳۲	۴۰	۳۵	۲۵
۳۴ الی ۳۰	۳۰	۲۵	۲۰
۲۲ الی ۱۸	۲۵	۲۰	۱۵
۱۶ الی ۱۲	۲۰	۱۵	۱۵
۱۲ الی ۶	۱۵	۱۰	۱۰

جدول شماره ۴

حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازاء فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د)

فشار بهره‌برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۳۰۰	
۲۵	۲۰	۲۰	۴۸ الی ۵۶
۲۰	۲۰	۲۰	۴۰ الی ۴۶
۲۰	۲۰	۲۰	۳۲ الی ۳۸
۲۰	۲۰	۲۰	۲۴ الی ۳۰
۱۵	۱۵	۱۵	۱۸ الی ۲۲
۱۵	۱۵	۱۵	۱۲ الی ۱۶
۱۰	۱۰	۱۰	۶ الی ۱۲



جدول شماره ۵

حریم منع احداث ابنیه محل تجمع و یا خطرناک در مجاورت خطوط لوله انتقال گاز

حریم خطوط لوله (متر)			قطر خارجی لوله (اینچ)
نوع ساختمانی د	نوع ساختمانی ج	نوع ساختمان الف و ب	
۲۵	۱۲۵	۲۵۰	۴۸ الی ۵۶
۲۰	۱۲۵	۲۵۰	۴۰ الی ۴۶
۲۰	۱۰۰	۲۰۰	۳۸ الی ۳۴
۱۵	۷۵	۱۵۰	۳۲ الی ۲۲
۱۵	۵۰	۱۰۰	۱۶ الی ۱۲
۱۰	۲۵	۵۰	۱۰ الی ۶



تبصره:

- ۱- مرغداریها و دامداریهایی که حداکثر ۲۰ نفر پرسنل دارند در ردیف محلهای تجمع محسوب نشده و مسئول مقررات حریم مربوط به اینیه عادی می‌شوند.
- ۲- لازم است مسئولین ذیربط در هر یک از مناطق شرکت ملی گاز تعهد کتبی از صاحبان اماکن مذکور مبنی بر عدم افزایش آتی نفقات به بیش از ۲۰ نفر و تعداد نفقات شاغل در اماکن فوق را به صورت متناوب کنترل نمایند.

۲-۶-ح- حریم دریا:

شهر سبزوار و حوزه استحفاظی آن در حریم دریا واقع نشده است.

۲-۶-خ- حریم مسیله‌ها و تالابها و...:

حریم مسیله‌ها از طرف شرکت سهامی آب منطقه‌ای خراسان تعیین می‌گردد و احداث هرگونه ابنیه در حریمهای مذکور مجاز نمی‌باشد.

۲-۶-ج- حریم فرودگاه:

هم‌اکنون شهر سبزوار دارای فرودگاه متروکه می‌باشد که در جنوب شرقی شهر و در مجاورت جاده کنار گذر شاه‌رود - سبزوار - مشهد واقع است فرودگاه جدید شهر سبزوار در محدوده حوزه استحفاظی جدید شهر و در موقعیت جنوب غربی آن در دست احداث می‌باشد. (نقشه صفحه ۱- ۱۹) باتوجه به اینکه توسعه شهر سبزوار از طرف شمال خواهد بود، لذا در طراحیهای طرح تفصیلی مشکی ایجاد نخواهد کرد.

۲-۶-ذ- حریم خطوط و تصفیه‌خانه‌های فاضلاب:

با توجه به لزوم حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب به لحاظ مشکل بو و سایر عوامل زیست محیطی اعمال ضوابط زیر در جلسه ۱۳۶/۱۰/۲۲ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مورد تصویب قرار گرفته است الزامی می‌باشد.

انتخاب موقعیت مکانی تصفیه‌خانه کلیه مسائل فنی و زیست محیطی از طرف مهندسین مشاور طراح

شبکه فاضلاب و تصفیه‌خانه آن مورد توجه قرار گیرد.

کلیه دستگاههای ذیربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند.

ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها ایجاد شود.

تا زمانیکه حریم شبکه های فاضلاب از طرف وزارت نیرو و سازمانهای آب و فاضلاب استان

تعیین نگردیده است حریم پیشنهادی این مشاور خطوط فاضلاب معادل حریم کانالهای آبرسانی به شرح مندرج

در بند ۴-۲- ۱۵-۴ تعیین می گردد.

۲-۶-ز- حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش:

- کلیه ساختمانهای با ارزش تاریخی که در نقشه طرح تفصیلی شهر (باقت منطقه ۱ و حوزه استحفاظی)

مشخص گردیده است دارای حریم منظری و حفاظتی می‌باشند.

- کلیه اراضی و ساختمانهایی که در محدوده شعاع ۱۰۰ متری از اینگونه ساختمانها قرار می‌گیرند در هنگام

احداث و یا تجدید بنا نیاز به استعلام از سازمان میراث فرهنگی جهت اعلام نظر آن سازمان در مورد حریم‌های فوق

را دارند. همچنین لازم است ضوابط تراکم ساختمانی و حداکثر ارتفاع ابنیه و تفکیک پلاک از سازمان

میراث فرهنگی استعلام شود.

- برای آن قسمت از بافت‌های قدیمی شهر که طرح بهسازی تهیه می‌شود، لازم است ضوابط مربوط به

تفکیک اراضی، تراکم ساختمانی و ارتفاع بنا و فاصله مجاز از اثرهای تاریخی و با ارزش در گزارش طرح تفصیلی

ویژه (باقت قدیم شهر) مورد توجه قرار گیرد.

۳-۶- نحوه استفاده از اراضی و صدور پروانه ساختمان و تفکیک اراضی در حریمها:

شهرداری سبزوار موظف است ضوابط و مقررات، نحوه استفاده از اراضی، تفکیک اراضی و صدور پروانه

ساختمانی را از سازمانهای اجرایی ذیربط اخذ نماید. در مورد هر دسته از حریمهای سازمانهای اجرایی صالح صاحب

نظر می‌باشند.

- ۱- شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در کلیه موارد.
- ۲- کمیسیون ماده ۵ اجرای طرح تفصیلی شهر.
- ۳- سازمان آب منطقه‌ای در مورد ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی، تفکیک و صدور پروانه ساختمانی در حریمهای آب و فاضلاب و مسیله‌ها و تالابها و ...
- ۴- سازمان برق منطقه‌ای در مورد ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی، تفکیک و صدور پروانه ساختمانی در حریمهای برق.
- ۵- شرکت ملی گاز در مورد ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی، تفکیک و صدور پروانه ساختمانی در حریمهای لوله گاز.
- ۶- سازمان هواپیمایی کشوری در مورد ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی، تفکیک و صدور پروانه ساختمانی در حریم فرودگاه.
- ۷- سازمان میراث فرهنگی و دفتر آثار تاریخی در مورد ضوابط و مقررات استفاده از اراضی، تفکیک و صدور پروانه ساختمانی در حریم بافت‌های فرهنگی و آثار تاریخی.
- پس از تصویب طرح جامع شهر موقعیت هریک از عناصر و سازه‌های فوق بر روی نقشه‌های وضع موجود مشخص گردیده و از طرف سازمان مجری طرح برای تعیین حرائم مربوطه و ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی تفکیک و صدور پروانه ساختمانی برای سازمانهای اجرایی ارسال خواهد شد و سازمانهای مذکور موظفند در اسرع وقت در این مورد همکاریهای لازم را مبذول دارند.

۴-۶- ضوابط اجرایی در مورد کاربریهایی که مزاحمت محیطی ایجاد می‌کنند.

- کلیه کاربریهایی که مزاحمت محیطی مثل صدا، ارتعاش، لرزش، دود، بو، رادیو اکتیویته و ضایعات مایع و جامد ایجاد می‌کند و یا دارای روشنایی زننده هستند. بایستی یا شیوه‌های مناسب با تأیید اداره محیط زیست و سازمانهای ذیربط، تأثیرات منفی آنها بر محیط پیرامونی را با اعمال تمهیدات فنی خنثی نمایند. در غیر اینصورت ادامه کار آنها ممنوع خواهد بود.

۵-۶- ضوابط و مقررات خاص فنی:

ضوابط و مقررات خاص فنی باید در مناطق مختلف به دلیل مسائل خاص زمین‌شناسی ساختمانی و سطح

آبهای زیرزمینی و نظایر آن در صدور پروانه ساختمان‌سازی رعایت گردد به شرح زیر است:

- احداث چاه جذبی در کلیه ساخت و سازهای قسمت توسعه شهر ممنوع است.

- رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ زلزله که از طرف مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن تهیه گردیده است برای کلیه

کاربرها الزامی می‌باشد.

- در آن قسمت از محدوده قانونی و خدماتی شهر و حوزه استحفاظی که سطح آبهای زیرزمینی بالا

می‌باشد سطح کلیه اراضی که مورد ساخت و ساز قرار می‌گیرند باید زهکشی شود.

۶-۶- ضوابط و مقررات خاص برای محدوده گسلها و عوارض زمین‌شناسی:

در داخل محدوده قانونی و خدماتی بافت قدیمی شهر و نیز مناطق توسعه جدید هیچگونه گسل دیده نشده است. از آنجا که شیب عمومی شهر از سمت شمال به طرف جنوب می‌باشد در طرحهای تفصیلی تمهیدات لازم به منظور جمع‌آوری و هدایت آبهای سطحی توجه کافی مبذول خواهد شد تا از خطرات احتمالی ناشی از حوادث طبیعی در این‌باره جلوگیری بعمل آید.

۵- سایر مقررات و ضوابط لازم در ارتباط با شرایط و مقتضیات خاص محلی:

به رعایت ضوابط و مقررات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و ایمن سازی محیط شهر و حوزه استحفاظی آن از بروز سوانح ناگوار و ایجاد زمینه‌های مناسب برای زندگانی اجرای ضوابط و مقررات زیر در طراحیهای شهری، تهیه پروژه‌های معماری و اجرای انواع سازه‌ها الزامی است.

۱- ۵- اجرای دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و بهره‌برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و

حریم شهرها مصوبه مورخ ۱۳۵۶/۱۲/۱۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.

۲- ۵- تشکیل کمیسیون نظارت و کنترل ساختمانها و اماکن متبرکه، بالاحص مساجد در اداره اوقاف

شهرستان و استان به رعایت مفاد مصوبه مورخ ۱۳۶۲/۱۲/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.

۳ - ۵ - منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحقاقی شهر موضوع مصوبه ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و تبصره اضافه شده بر آن در تاریخ ۱۳۶۶/۳/۱۱ توسط شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.

۴ - ۵ - اجرای مفاد مصوبات مورخ ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ و ۱۳۶۶/۲/۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص وصول عوارض اختصاصی از صاحبان اراضی و اماکنی که در نتیجه اجرای ضوابط منطقه‌بندی و غیره موظف به پرداخت آن می‌باشند با رعایت کامل مفاد مصوبات مذکور.

۵ - ۵ - مقررات ایمن سازی و احداث پناهگاه در ساختمانهای مسکونی و عمومی شهری مصوب ۱۳۶۶/۵/۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.

۶ - ۵ - ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور و راهها در محدوده استحقاقی و حریم شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.

۷ - ۵ - ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و آئین‌نامه‌های مربوطه برای عبور و مرور معلولین مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.

۸ - ۵ - طراحی مسیر مخصوص دوچرخه در برخی از معابر با توجه به مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.

۹ - ۵ - ضوابط و مقررات نماسازی که از طرف شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ به تصویب رسیده است به شرح زیر جهت اجرا درج گردیده است:

- کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است. اعم از تماس اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

- صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی اصلی و جانبی است.

- در کلیه شهرهای دارای طرح جامع و تفصیلی و هادی شهرسازی لازم است ظرف ۶ ماه از این تاریخ ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ تهیه شده و به تصویب مراجع تصویب کننده طرحها برسد. همراه طرحهای جامع و تفصیلی و هادی شهرکسازی که بعد از تاریخ این مصوبه تهیه و به تصویب خواهد رسید، ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ نیز باید به تصویب برسد.

- اصول کلی ضوابط و مقررات شهری ظرف یک ماه مشترکاً توسط وزارتخانه‌های مسکن و کشور تهیه و

ابلاغ خواهد شد.

- تا زمان تهیه ضوابط و مشخصات موضوع بند ۳ شهردارها با هماهنگی وزارت کشور در نحوه صدور

گواهی پایان کار اقدام خواهند نمود.

مهندسين مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی موظفند در تهیه و اجرا و نظارت بر طرح‌های

ساختمانی نماسازی کامل کلی سطوح نمایان را رعایت کنند.

۵ - ۱۰ - ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ

۱۳۶۹/۱۰/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در انطباق با شهر سبزوار.

۶ - ۷ - ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی:

این اراضی شامل قلال کوهها و تپه‌ها با شیب بالاتر از استاندارد شهرسازی، حریم شهرها و رودخانه‌ها و قنوت‌های حریمهای قانونی شبکه‌های آب و برق و گاز و مخابرات حریم شبکه‌های ارتباطی اصلی داخل شهری و حریم جاده‌های برون شهری واقع در حوزه استحفاظی می‌گردد.

۶ - ۷ - الف - استفاده‌های مجاز:

- ایجاد فضاهای سبز عمومی.

- ایجاد معبر، استفاده برای خطوط انتقال آب و برق و تلفن و گاز و غیره با نظر سازمان حفاظت محیط زیست، اداره کل مسکن و شهرسازی استان و سازمانهای متقاضی بر مبنای طرح جامع و با تصویب کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی.

- استفاده‌های خدماتی از اراضی مذکور با رعایت ضوابط ایمنی در طراحیهای ساختمانی مشروط به طرح

در کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی و تصویب در آن مرجع بلامانع است.

- از فضاهای باز حد فاصل هسته قدیمی و قسمت توسعه شهر که موقعیت آن تپه ماهور بوده و مساحت

آن حدود ۶۰۰ هکتار است می‌توان برای کاربریهای زیر استفاده نمود.

- ایجاد و احداث منابع آب.

- ایجاد پاسگاههای انتظامی.
- جنگلکاری و ایجاد پارک جنگلی.
- ایجاد تأسیسات فضای باز ورزشی.
- نصب دکلهای مخابراتی، رادیویی و تلویزیونی و ایجاد تأسیسات مربوطه.

۸-۶ ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی

و شهرداری:

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۷۸/۶/۱۶ ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریهامصوب ۶۷/۹/۲۹ مجلس شورای اسلامی را به شرح زیر تصویب نمود:

شهرداریها موظفند در تمام کاربریهای طرحهای جامع و تفصیلی و هادی اعم از مسکونی، تجاری و خدمات طبق ضوابط و مقررات طرحهای مزبور برای مالکینی که متقاضی احداث ساختمان مطابق کاربریهای مصوب هستند پروانه ساختمان صادر نمایند. مگر اینکه اجرای طرحهای دولتی با طرحهای شهرداری توسط دستگاههای ذیربط در املاک مالکین مزبور اعلام شده باشد که در این صورت با توجه به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

۱- در صورت اعلام نظر دستگاه اجرایی مبنی بر تصمیم به اجرای طرح ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون تعیین وضعیت املاک اجازه احداث و تجدید بنا یا افزایش ساختمان به مالک داده نخواهد شد.

۲- در صورت اعلام نظر دستگاه اجرایی مبنی بر عدم تصمیم به اجرای طرح ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون و موکول کردن آن به آینده خواه قبل و خواه بعد از ده سال، یا انقضای مهلت ۱۸ ماه مقرر در قانون، در مناطق مسکونی و تجاری اجازه احداث یا تجدید بنا و افزایش ساختمان مسکونی با رعایت ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال و تراکم مجاز، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع در کل زیربنا داده شود.

تبصره ۱: در صورتی که اجرای طرح به قبل از ده سال موکول شده باشد، تعهد لازم مبنی بر عدم مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا مطابق تبصره ۱ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها از مالک اخذ خواهد گردید.

تبصره ۴: در صورت تعدد مالکین مشاع براساس اسناد مالکیت مربوط به قبل از تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها (۶۷/۹/۲۹) به هر یک از مالکین احداث یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر ۱۵۰ مترمربع اجازه داده می‌شود مشروط براینکه در مجموع از تراکم ساختمانی مجاز منطقه بیشتر نباشد و ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال رعایت شود.

۶-۶- ضوابط و مقررات مربوط به باغات و اراضی کشاورزی:

۶-۶- الف - مقررات تغییر کاربری و تفکیک باغها و زمینهای کشاورزی در محدوده شهرها:

وزارت مسکن و شهرسازی ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و از سوی وزیر مسکن و شهرسازی به سازمانهای مسکن و شهرسازی استانها ابلاغ شد. در اجرای این دستورالعمل در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری، موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.



۱-۹-۶- الف- باغهای داخل محدوده قانونی:

۱- فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می تواند تفکیک و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.



۲- باغ مسکونی:

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۳- ۱- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد.

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

۳- ۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر اشغال ۱۵ درصد سطح زمین.

۳- ۳- در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ مترمربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵ درصد، با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد سطح زمین.

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه بند ۳- ۱ هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر است.

احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با

رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

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

تبصره ۴: بالاستفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۳-۲ و ۳-۳ هرگونه

تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورتمجلس تفکیکی قید شود.

۳- مسکونی

مالکین منطقه باغ - مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری ۷۰ درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری به صورت رایگان به شهرداری باشند. می توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ - مسکونی از انواع منطقه بندیهایی مسکونی استفاده کنند، مشروط به اینکه:

- سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می کنند از ۲۰ هزار مترمربع

کمتر نباشند.

- سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی الامکان به صورت یکپارچه باشد.

- ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه ۷۱/۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه بندی و شهرسازی

مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت کنند:

۱-۴ - منطقه تک خانواری - با رعایت ضوابطه مربوطه.

۲-۴ - منطقه چند خانواری - حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۵۰۰ مترمربع و حداکثر تراکم ۸۰ درصد و

با افزایش سطح قطعات به بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۰۰ درصد.

۳-۴ - منطقه آپارتمانی حداقل تفکیک افراز و تقسیم ۱۰۰۰ مترمربع با تراکم ۱۰۰ درصد و با افزایش

سطح قطعات به بیش از ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۲۰ درصد.

تبصره ۱: در حالتی که سطح کل باغات به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از ۲۰ هزار مترمربع باشد

استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه بندی مسکونی همجوار مجاز است.



تبصره ۲: اراضی واگذار شده براساس این بند غیرقابل تبدیل به کاربریهای مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۵ ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده چگونگی را به سازمان مسکن و شهرسازی استان اطلاع دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به سایر خدمات عمومی مورد نیاز شهر اختصاص خواهد یافت.

۴- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی:

- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستور العمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش‌بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تأیید است. کسب اجازه قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوطه به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان‌سازی ندارند می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر

استفاده نمایند.

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار.

- حداقل اراضی زراعتی غیر شالیزار ۱۰ هکتار.

- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار.



تبصره کلی:

چنانچه توسط شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ضوابط دیگری برای تفکیک اراضی کشاورزی و باغات و نیز مقررات ساختمانی در اراضی کشاورزی و باغات مورد تصویب قرار گیرد ضوابط مذکور و یا موارد اصلاحی جایگزین ضوابط و مقررات مندرج در این دستورالعمل خواهد شد.

۷- ضوابط و مقررات ساختمانی خاص برای بافت قدیمی شهر سبزوار:

جهت ضوابط و مقررات ساختمانی خاص برای بافت قدیم شهر سبزوار به ضوابط و مقررات مربوطه در

طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم رجوع شود.

در ذیل به ۳ مورد از ضوابط و مقررات مربوطه اشاره می‌شود:

الف - براساس ضوابط و مقررات موجود، ساختمانهایی که در محدوده حریم نقاط ثبتی تعیین شده توسط

اداره میراث فرهنگی قرار می‌گیرند رعایت ارتفاع براساس ضوابط میراث فرهنگی می‌باشد.

ب - در بلوکهای نیازمند به نوسازی در بافت مذکور، تراکم مسکونی تا سقف ۲۴۰ درصد (در قطعات بیش

از ۵۰۰ مترمربع) مشروط بر تأییدیه از اداره میراث فرهنگی بلامانع است.

پ - در بلوکهای نیازمند به نوسازی، کلیه مالکیتها باید با مشارکت سازمان مربوطه انجام شود.

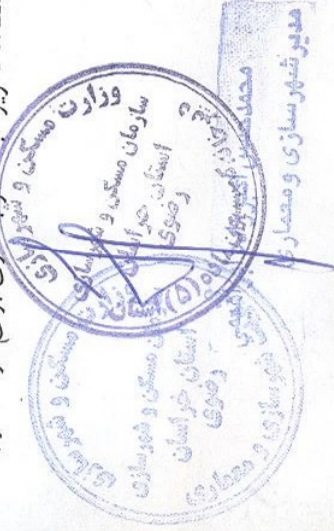


جدول ۱ - ۰ براساس جمعیت ۲۰۵۳۵ نفر سال ۸۲ و جمعیت ۲۲۱۳۵۳ نفر سال ۸۶

درصد سال ۸۶	سرانه قابل تحقق سال ۸۶	مساحت پیشنهادی طرح جامع	سرانه پیشنهادی طرح جامع	درصد موضع موجود	سرانه وضع موجود	مساحت موجود سال پایه ۸۲	نام کاربری
۲۹	۳۴/۱۶	۷۵۶۱۴۸۱	۳۳/۴۶	۲۷	۳۵/۹۱	۷۲۰۱۴۱۱	مسکونی
۲۸	۳۳/۷۱	۷۴۶۱۸۰۹	۵۵/۰۶	۱۴	۱۸/۵۶	۳۷۱۹۸۸۶	خدماتی
۲۷	۳۲/۰۴	۷۰۹۱۵۸۵	۲۱	۲۶	۳۳/۶۸	۶۷۵۳۸۹۱	شبکه معابر
۱۸	۲۱	۴۶۴۶۷۳۰	۶/۵۸	۳۳	۴۵/۳۱	۹۰۸۷۳۳۴	سایر سطوح
۱۰۰	۱۲۰/۹۱	۲۶۷۶۲۵۱۲	۱۱۶/۱	۱۰۰	۱۳۳/۴۶	۲۶۷۶۲۵۱۲	جمع

- با توجه به جدول ۲ - ۰ از کل ۹۰۸/۷ هکتار سطوح ناخالص شامل اراضی بایر، باغات، کشاورزی و مسیل و حرائم آن، صرفاً بخشی از اراضی بایر حداکثر تا میزان ۸۰ درصد می‌تواند به سایر سطوح نظیر کاربری خدمات تخصیص یابد.

نتیجه گیری : با توجه به سطوح اراضی بایر امکان پذیر جهت تأمین کاربری خدماتی سرانه پیشنهادی طرح جامع در دوران اول اجرای طرح جامع تا ۳۳/۷۱ بیشتر قابل تأمین نخواهد شود و ضرورت دارد در قالب افزایش تراکم ساختمانی در ضوابط و مقررات تأمین گردد. برای سطوح مسکونی در دوره اول اجرای طرح جامع کمبودی وجود ندارد ولی ضرورت دارد با توجه به گرایشات بلند مرتبه‌سازی مطالعات ویژه بلند مرتبه‌سازی برای مرحله دوم ارجای طرح جامع صورت پذیرد.





وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی

طرح تفصیلی شهر سبزوار

ضوابط و مقررات

(منطقه ۱ شهری)

ویرایش دوم



زیست کاوش

ZISTAVUSH CONSULTING ENGINEERS

مهندسين مشاور معمار، شهر ساز