بسمه تعالی

شهرداری مبارکه

طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر مبارکه
ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی

مهندسین مشاور نقش جهان ـ پارس

آبان ۱۳۹۰

قرارداد انجام مطالعات و تهیه طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر مبارکه به شماره ۸۴/۱۵۷۷۸ مورخ ۸۴/۹/۲ از سوی شهرداری مبارکه به مهندسین مشاور نقش جهان ـ پارس ابلاغ گردید.

مدارک طرح شامل کاربری اراضی و شبکه ارتباطی در تاریخ ۸۹/۸/۳۰ به تصویب کمیسیون ماده پنج رسیده است.

این دفتر شامل ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر مبارکه می‌باشد که در قالب خدمات موضوع قرارداد تهیه شده و به همراه نقشه ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در تاریخ ۹۰/۵/۲ به تصویب کمیسیون ماده پنج رسیده است.

فهرست مطالب

عنوان **صفحه**

۱- تعاریف ۱
۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع ۱۰
۳- ضوابط و مقررات سایه‌اندازی، مشرفیت و نحوه استقرار بنا..... ۱۴
۴- ضوابط و مقررات احداث بنا ۲۱
۵- ضوابط و مقررات فضاهای نورگیری، بازشوها، تهویه ۳۱
۶- ضوابط و مقررات پیش‌زدگی ۳۶
۷- محاسبهٔ سطح زیر بنا ۳۹
۸- ضوابط و مقررات گذرها، پارکینگ و پخ ۴۱
۹- ضوابط و مقررات نماسازی..... ۵۳
۱۰- ضوابط و مقررات تاسیسات ساختمان ۵۷
۱۱- سایر ضوابط و مقررات..... ۵۹

فهرست جداول

عنوان **صفحه**

جدول شماره ۱- سطوح خدماتی مورد نیاز جهت تفکیک زمین های با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر ۱۲
جدول شماره ۲- سهم و نوع کاربری‌های خدماتی در زمین‌های تفکیکی با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بالاتر ۱۳
جدول شماره ۳- ضوابط مربوط به محوطه‌های مسکونی ۲۱
جدول شماره ۴- ضوابط ساختمانی مربوط به محوطه های عمومی حاشیه محورهای شهری ۲۳
جدول شماره ۵ - حداقل عرض پیاده‌روها براساس نوع معبر ۴۳
جدول شماره ۶- معیارهای احداث معابر فرعی ۴۴
جدول شماره ۷ ـ معیارهای تامین پارکینگ مورد نیاز کاربری‌های طرح تفصیلی ۵۰
جدول شماره ۸- اضلاع پخ دسترسی‌ها برای زاویه تقاطع ۹۰ درجه، به متر ۵۲
جدول شماره ۹- اضلاع پخ دسترسی ها برای زاویه تقاطع بین ۴۵-۷۵ درجه، به متر ۵۲

فهرست تصاویر

عنوان **صفحه**

تصویر شماره ۱- حریم اشراف ۱۹
تصویر شماره ۲- حریم سایه‌اندازی ۱۹
تصویر شماره ۳- نحوه محاسبه اختلاف ارتفاع در گذرهای شیب دار ۲۰
تصویر شماره ۴- نحوه ایجاد حیاط خلوت جهت نورگیری در مجاور قطعات مالکیت ۳۵
تصویر شماره ۵- محل استقرار پنجره‌ها در نورگیر ۳۵
تصویر شماره ۶- پیش‌آمدگی مجاز در گذرها در وضعیت‌های مختلف ۳۸
تصویر شماره ۷- احداث دوربرگردان در انتهای گذرها ۴۹
تصویر شماره ۸- خط تراز آسمان در گذرهای با شیب بیش از ۲٪ ۵۶

فهرست نقشه ها

عنوان **صفحه**

نقشه شماره ۱- ضوابط ساختمانی پیشنهادی ۳۱

۱- تعاریف

ضوابط و مقررات ارائه شده

در این دفترچه با توجه به تعاریف ذیل تنظیم شده‌است:

- **قطعه مالکیت:** قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت قانونی.
- **تفکیک قطعه مالکیت :** تقسیم یک قطعه مالکیت (عرصه) به چند قطعه جهت استفاده واحد یا مختلف
- **تجمیع :** ادغام چند قطعه مالکیت جهت استفاده واحد یا مختلف (عکس عمل تفکیک)
- **مساحت اولیه قطعه مالکیت یا مساحت اولیه زمین:** مساحت محاسبه شده براساس ابعاد مندرج در سند مالکیت قانونی.
- **مساحت خالص عرصه:** مساحت باقیمانده قطعه مالکیت پس از رعایت عقب‌نشینی‌ها براساس طرح‌های مصوب
- **سطح اشغال:** سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان در طبقه همکف در هر قطعه مالکیت.
- **سطح ساختمانی یا سطح زیربنا:** سطح ساخته شده در مجموع طبقات ساختمان در یک قطعه مالکیت.
- **ارتفاع ساختمانی یا ارتفاع بنا:** فاصله مرتفع‌ترین نقطه بام و در صورت وجود سقف شیبدار مرتفع‌ترین خطالراس بام از سطح معبر.
- **سطح معبر:** متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین نقطه معبر یا معابر در مجاور قطعه مالکیت.
- **پیلوت:** قسمتی از ساختمان هم سطح معبر که به‌صورت فضائی شامل ستون‌ها و بدون دیوارهای جدا کننده بوده و فاصله زیر سقف آن از سطح گذر ۲/۲۰ متر باشد.
- **زیرزمین:** قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی سقف آن از سطح گذر در قسمت مربوط حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

- **طبقه همکف:** قسمتی از ساختمان که فاصله کف آن از سطح معبر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.
- **طبقه فوقانی:** کلیه طبقات ساختمان که روی کرسی، طبقه همکف و پیلوت ساخته شود.
- **بر قطعه مالکیت یا بر زمین:** قسمت یا قسمت‌هایی از حدود یک قطعه مالکیت که مجاور معبر قرارداشته باشد.
- **فضای باز و فضای آزاد (حیاط):** سطحی از قطعه مالکیت که در آن هیچگونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درختکاری، فضای سبز، گلکاری، استخر و حوض و آب نمای، ایوان غیرمسقف، مسقف و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی (بدون احداث ساختمان و سقف) تشخیص داده شده باشد.
- **پارکینگ:** محل نگهداری و یا توقف دائم و موقت وسایط نقلیه که فقط برای پارکینگ وسایط نقلیه تعبیه شده باشد و هر آن برای پارکینگ قابل دسترسی باشد.
- **ایوان:** سطح سرپوشیده در طبقه همکف که بین ساختمان و فضای آزاد (حیاط) قرارگیرد.
- **بالکن:** سطح سرپوشیده در طبقات بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد.
- **تراس:** سطح ساختمان غیر مسقف بغیر از بام.
- **پیش‌آمدگی یا کنسول:** هرگونه بیرون‌آمدگی ساختمان از حد قطعه مالکیت (مساحت خالص عرصه) نسبت به برگذر و بدنه نما در طبقات فوقانی
- **سطح مشرف:** سطوحی از ساختمان که در حریم اشراف ساختمان دیگری قرار گیرد.
- **محور اصلی بنا:** محوری است به موازات طول قطعه مالکیت و عمود بر جهت غالب بدنه مشرف به حیاط اصلی قطعه مالکیت.

- **حریم اشراف:** فضایی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی بنا از جنوبی‌ترین نقطه و محل تقاطع محور اصلی بنا و حد فاصل محل‌تقاطع ساختمان با ساختمان مجاور و همچنین انتهای قطعه مالکیت ایجاد می‌گردد.
- **حریم سایه اندازی:** فضائی است فرضی که بین سطح زمین و سطحی مفروض از بر مجاز ساخت قطعه مالکیت شمالی، در سطح همکف که با زاویه ۴۵ درجه به سمت جنوب قرار گیرد.
- **تغییر اساسی:** هرگونه تغییر در داخل و یا خارج از بنا که از لحاظ تامین ایمنی ضروری نبوده و صرفاً به منظور ایجاد فضای جدید یا گسترش فضاهای موجود ساختمان باشد.
- **تغییر غیر اساسی:** اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیر باربر، پنجره‌ها، درها و غیره.
- **تعمیر اساسی:** هرگونه تعمیر در سازه بنا شامل ستون، دیوار و یا سقف که از لحاظ ایمنی و استحکام حائز اهمیت باشد.
- **تعمیر غیراساسی:** اقدامات تعمیراتی ساختمان که شامل تعریف تعمیر اساسی نگردد مانند لوله‌کشی، سیم‌کشی، رنگ‌آمیزی و غیره.
- **مالکیت همجوار:** قطعه مالکیت دارای مرز مشترک با قطعه مالکیت مورد نظر در صورت وجود معبر، اولین قطعه سمت دیگر معبر به عنوان مالکیت همجوار در نظر گرفته خواهد شد.
- **واحد مسکونی:** مجموعه فضاهایی که برای سکونت یک خانوار در نظر گرفته شده و دارای ورودی مستقل بوده و قسمتی از آن به آشپزخانه و توالت و حمام اختصاصی یافته است.
- **مجتمع مسکونی:** مجموعه واحدهای مسکونی با تعداد ۵ واحد مسکونی مستقل و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی و یا ورودی‌ها و فضاهای عمومی مشترک باشند.

- **مجتمع تجاری**: مجموعه واحدهای تجاری با تعداد ۱۰واحد تجـاری و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی‌ها و فضـاهای عمـومی مشترک باشد.
- **مجتمع پزشکی**: مجموعه واحدهای پزشکی با تعداد ۵ مطب پزشک یـا واحد خدماتی وابسته به حرفه پزشکی و بیشتر در یک قطعـه مالکیـت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و فضاهای عمومی مشترک باشد.
- **حیاط خلوت**: فضاهای غیر مسقف یا بـا سـقف شـفاف کـه بیـرون سـایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری، تهویه، نگهداری گل یا تزیین استفاده می‌شود.
- **پاسیو**: فضای غیر مسقف یا با سقف شفاف کـه بـین سـایر فضـاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.
- **باغ**: قطعه مالکیت یا زمینی که به ازای هـر ۵ مترمربـع آن حـداقل یک درخت مثمر و یا غیرمثمر وجود داشته باشد.
- **درخت**: عبارت از هر اصله است که محیط بن (محل تلاقـی درخـت با سطح زمین) آن کمتر از ۱۵ سانتی‌متـر نباشـد (تاکسـتان از ایـن حکم مستثنی است).
- **کاربری یا نحوه استفاده از زمین**: نوع فعالیت و استفاده از ساختمان و یا زمین به صورت موقت یا دائم.
- **کاربری مسکونی**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور سکونت.
- **کاربری مسکونی ویژه**: قطعات مالکیت مسکونی واقع در محوطه‌هـای عمومی که مشمول ضوابط و مقررات خاص گشته‌اند.
- **کاربری خدمات عمومی** : استفاده از قطعه مالکیت جهت آن دسـته از خدماتی که مستقیماً از سوی سازمان‌ها، نهادهای دولتـی و عمـومی شهرداری ارائـه مـی‌شـود و یـا کنتـرل و اداره آن‌هـا بـه نحـوی بـه ارگان‌های دولتی مربوط است.
- **کاربری تجاری**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیـت‌هـایی کـه به نحوی موجب عرضه کالا در قبال دریافت وجه می‌باشد.

- **کاربری تجاری مختلط**: استفاده‌های مختلف از یک قطعه مالکیت به منظور کاربری‌های مسکونی، تجاری و پارکینگ.
- **کاربری اداری ـ انتظامی**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور مراکز ستادی ادارات، سازمان‌ها، نهادها و دیگر ارگان‌های دولتی و وابسته به دولت و مراکز انتظامی.
- **کاربری آموزش عالی و فنی و حرفه‌ای**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای، مراکز تربیت معلم، مدارس عالی و دانشگاه‌ها.
- **کاربری آموزشی**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور مراکزآموزش پیش‌دبستانی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و هنرستان.
- **کاربری بهداشتی ـ درمانی**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور گرمابه عمومی، درمانگاه، کلینیک و بیمارستان.
- **کاربری پارکینگ**: استفاده از قطعه مالکیت جهت توقف موقت و دائم اتومبیل.
- **کاربری جهانگردی و پذیرایی** : استفاده از قطعه مالکیت به منظور مسافرخانه، مهمانسرا، هتل و کمپینگ و همچنین رستوران و سایر مراکز پذیرایی.
- **کاربری فضای سبز**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور محل بازی کودکان، پارک و فضای سبز و شهربازی.
- **کاربری کشاورزی** : استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت کشاورزی و زراعت.
- **کاربری فرهنگی ـ مذهبی** : استفاده از قطعه مالکیت به منظورکانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان و کتابخانه عمومی، نمایشگاه و موزه، سینما، تئاتر، مسجد، دیگر اماکن مذهبی و فرهنگی.
- **کاربری ورزشی**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور فضاهای روباز و یا سرپوشیده ورزشی و مجتمع ورزشی و استادیوم.

- **کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور مراکز مخابرات و پمپ بنزین، منبع آب، مخازن نگهداری سوخت‌ها، تاسیسات برق و خدمات شهرداری مانند آتش نشانی، پایانه مسافربری، پارک سوار.
- **کاربری خدمات ورودی‌های شهر**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور هتل، کمپینگ، فضای سبز، فضاهای روباز و سرپوشیده ورزشی و فضاهای فرهنگی ـ مذهبی مورد نیاز.
- **کاربری خدمات در اختیار شهرداری**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور رفع نیازهای خدمات عمومی و استفاده مسکونی به منظور تامین زمین‌های معوض محوطه‌های خدماتی طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب که شهرداری از طریق توافق با مالک یا مالکین بر حسب ضرورت و نیاز شهر، پس از اخذ مصوبات لازم نسبت به اختصاص این اراضی به موارد مذکور اقدام می‌نماید.
- **کاربری خدمات مختلط**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور ایستگاه مترو و خدمات وابسته، مجموعه فرهنگی و نمایشگاه.
- **کاربری اراضی ذخیره شهری**: استفاده از قطعه مالکیت به منظور تامین خدمات عمومی مورد نیاز در سطوح عملکردی مختلف که شهرداری برحسب ضرورت و نیاز شهر، نسبت به اختصاص آن‌ها به خدمات عمومی پس از اخذ مصوبه کمیسیون ماده پنج می‌تواند اقدام نماید.
- **محوطه‌های نیازمند تهیه طرح ویژه**: شامل محدوده‌هایی است که بایستی طرح‌های آن تهیه و پس از تصویب کمیسیون ماده پنج، ملاک اقدامات بعدی قرار گیرد.
- **بنای واجد ارزش تاریخی و معماری**: کلیه بناهایی که به لحاظ ویژگی‌های نسبتاً کم نظیر کالبدی معرف سبک و شیوه معماری خاص دوران خود بوده و مطابق نظر میراث فرهنگی بایستی حفظ و به صورت مستمر مرمت شوند.

- **مرکز شهری** : محوطه‌های اختصاص یافته برای استقرار مجموعه‌ای از خدمات بزرگ ازجمله مراکز اداری، آموزش‌عالی، تاسیسات و تجهیزات شهری، درمانی، مجموعه های ورزشی، خدمات جهانگردی و پذیرایی و سایر خدمات بزرگ.
- **مرکز محله**: محدوده ای است برای استقرار خدمات محله‌ای شامل پارکینگ، مهد کودک، کودکستان، دبستان، مسجد، کتابخانه، کانون فکری ـ پرورشی کودکان، فضای سبز، محل بازی کودکان و پارک کوچک جهت استفاده واحدهای همسایگی و محله، مکان ورزشی روباز و سرپوشیده کوچک، استخرهای شنای آب سرد و گرم و تاسیسات بهداشتی، واحدهای تجاری مانند لبنیات فروشی، خواروبار فروشی، سبزی فروشی، مرغ و ماهی فروشی، اغذیه و نوشابه فروشی، میوه فروشی، تاکسی سرویس، آرایشگاه، مطب پزشک، نانوایی و تعمیرات لوازم خانگی، دوزندگی، نجاری و لحاف‌دوزی.
- **مرکز ناحیه**: محدوده‌ای است برای استقرار خدمات ناحیه‌ای شامل پارکینگ، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، مسجد، کتابخانه، کانون فکری و پرورش کودکان و نوجوانان، پارک و مکان ورزشی سرپوشیده و روباز، درمانگاه، دفتر پست و مخابرات، واحدهای تجاری مانند: لوازم التحریر فروشی، گل فروشی، اسباب بازی فروشی، فروشگاه لوازم الکتریکی، پارچه فروشی، لباس فروشی، فروشگاه لوازم بهداشتی آرایشی، فروشگاه وسایل پلاستیکی، فروشگاه لوازم یدکی دوچرخه و موتورسیکلت، داروخانه، فروشگاه لوازم خانگی، خرازی، رنگ فروشی، رستوران، چای‌خانه، موکت و پرده‌فروشی، فروشگاه صنایع دستی، سوپر مارکت، تزریقات و پانسمان، عکاسی، مطب پزشکان، بنگاه معاملات ملکی، شعب بانک، خشکشویی، تاکسی سرویس، قنادی و شیرینی فروشی و تعمیر دوچرخه و موتورسیکلت، تعمیر لوازم خانگی و قفل وکلیدسازی.

- **محورهای شهری:** خیابان‌هایی هستند که کاربری غالب در جوار آنها خدمات عمومی مختلف، واحدها یا مراکزتجاری، اداری، پارکینگ و یا سایر نیازهای شهری است.
- **آزاد راه:** این معابر بالاترین سطح سرویس را در میان شبکه معابر شهری ارائه داده و دسترسی از آن بسیار محدود می‌باشد. تقاطع‌های آن غیر همسطح بوده و با سایر آزادراه‌ها و یا حداکثر با معابر شریانی در ارتباط است. این گونه معابر عموماً کمربندی‌های شهر را تشکیل می‌دهند و حداقل عرض آن‌ها ۶۰ متر می‌باشد.
- **دسترسی شریانی درجه ۱ و ۲:** این دسترسی‌ها شبکه اصلی شهر را تشکیل می‌دهند. نقش غالب این گذرها جابجایی است و نقش اجتماعی در این گذرها بسیار کم و محدود می‌باشد.
- **دسترسی جمع و پخش کننده درجه ۱:** این دسترسی‌ها ترافیک را در داخل مناطق شهر توزیع می‌کنند و اتصال بین دسترسی‌های شریانی و جمع و پخش کننده فرعی را برقرار می‌نمایند.
- **دسترسی جمع و پخش کننده درجه ۲:** این دسته از معابر ترافیک را در داخل واحدهای کوچک شهری توزیع نموده و ارتباط بین معابر دسترسی و جمع و پخش کننده درجه ۱ را برقرار می‌نمایند.
- **خیابان محلی اصلی:** خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود و برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابان‌ها پایین نگه داشته می‌شود.
- **گذر دسترسی:** این گذرها دسترسی به بناها و محوطه‌های داخل بافت محلات و واحدهای شهری را تامین می‌نمایند.
- **گذرهای پیاده:** گذرهایی هستند که ترافیک سواره در آنها ممنوع گردیده و حداکثر، عبور وسائط نقلیه عمومی و اضطراری در آنها مجاز می‌باشد.

- **محدوده عرصه و حرائم درجه یک، دو و سه:** بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری این محدوده شامل عرصه و حرائم و ضوابط مربوط به قلعه تاریخی نهچیر می‌باشد که براساس پیشنهادات و مدارک ارائه شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در نقشه‌های طرح منظور شده است و همچنین شامل بناها، فضاهای محصور و محوطه‌هایی که توسط اداره کل میراث فرهنگی ثبت شده و یا در آینده شناسایی و ثبت شوند. محدوده‌های مذکور مشمول ضوابط و مقررات خاصی است که مطابق نظر اداره کل میراث فرهنگی و تصویب در کمیسیون ماده پنج تعیین می‌گردد.
- **مسیر پیاده ـ تفریحی:** مسیر مذکور دسترسی منتهی به قلعه تاریخی نهچیر و دسترسی‌های پیرامونی قلعه مذکور می‌باشد که اولویت حرکت در آن به پیاده اختصاص یافته است.
- **فضای سبز اطراف محوطه‌های تاریخی:** محدوده‌ای است شامل فضاهای سبز پیش‌بینی شده در پیرامون قلعه تاریخی نهچیر که براساس نظرات و مدارک ارائه شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی در مدارک طرح منظور شده است. هرگونه اقدام در محوطه‌های مذکور در زمینه کاربری اراضی شبکه ارتباطی و ضوابط و مقررات به غیر از آن چه که در پیشنهادات طرح بازنگری طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات مربوط به قلعه تاریخی نهچیر پیش‌بینی شده است بایستی با کسب نظر از سازمان میراث فرهنگی و تصویب در کمیسیون ماده پنج انجام پذیرد.

۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع

۲-۱- تفکیک قطعات مالکیت با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع باید با توجه به ضوابط جداول شماره ۱ و ۲ انجام شده و بایستی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۲-۲- در تفکیک قطعات مالکیت با کاربری مسکونی که مساحت آنها ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر می باشد، مالک موظف است علاوه بر سطوح معابر که در اختیار شهرداری قرار می‌دهد، سطوح خدماتی مورد نیاز را نیز بر اساس ضوابط جدول شماره ۱ به ارگان‌های دولتی ذیربط واگذار نماید.

تبصره ۱- سهم خدماتی بدست آمده حاصل از تفکیک قطعات با مساحت کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع صرفاً به کاربری‌های فضای بازی کودکان و فضای سبز اختصاص می‌یابد همچنین شهرداری می‌تواند با اخذ مصوبات لازم از اراضی خدماتی به دست آمده به صورت پلاک جهت معوض‌های خدماتی شهر و اجرای طرح‌های عمرانی شهر استفاده نماید.

تبصره ۲- اراضی خدماتی بدست آمده در قطعات با مساحت ۵۰۰۰ مترمربع و بیشتر صرفاً جهت اختصاص یافتن به کاربری‌های خدمات عمومی براساس ضوابط جدول شماره ۱ و ۲ با نظر کمیسیون ماده پنج به ارگان‌های ذیربط واگذار خواهد شد.

۲-۳- در تفکیک اراضی جهت کاربری‌های مسکونی، طول هیچ یک از قطعات تفکیکی نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

۲-۴- پس از کسب مجوز ساختمانی برای هر قطعه مالکیت، تفکیک مجدد آن قطعه مالکیت مجاز نمی‌باشد.

۲-۵- حداقل حدنصاب مجاز تفکیک ۲۰۰ مترمربع می‌باشد.

تبصره ۱- حدنصاب تفکیک در قطعات مالکیتی که در اثر تعریض معابر یا اجرای طرح‌های عمرانی کمتر از حدنصاب مجاز گردد تا ۲۰ درصد کمتر از حدنصاب مجاز تفکیک بلامانع است.

تبصره ۲- حدنصاب مجاز تفکیک در قطعات مالکیتی که قبل از تصویب طرح تفصیلی مصوب تفکیک شده و دارای اسناد قانونی مالکیت باشد تا ۲۰ درصد کمتر از حدنصاب مجاز تفکیک در طرح تفصیلی مصوب بلامانع می‌باشد.

۲-۶- تفکیک قطعات مالکیت بایستی با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر عرض معابر، پخ و غیره صورت گیرد.

۲-۷- تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه بایستی با توجه به جهت‌گیری متناسب با شرایط اقلیمی شهر مبارکه انجام گیرد.

۲-۸- در جهت جلوگیری از خردشدن قطعات مالکیت واقع در بر معابر، تفکیک واحدهای تجاری موجود که مجزا از بنای اصلی یک قطعه مالکیت در مجاورت خیابان‌های با عرض ۲۰ متر و بیشتر ساخته شده ممنوع می‌باشد مگر در موارد خاص که با نظر شهرداری و مشروط به رعایت حدنصاب و تامین پارکینگ و تصویب در کمیسیون ماده پنج تعیین می‌شود.

۲-۹- تفکیک مجدد واحدهای تجاری ممنوع می‌باشد.

۲-۱۰- در تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه بایستی مسائل مشرفیت در نظر گرفته شود. ایجاد قطعات مالکیتی که بنای آن‌ها در وضعیت‌های مختلف مشرف به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد و ایجاد سایه‌اندازی نماید ممنوع است.

۲-۱۱- در تفکیک قطعات مالکیت رعایت همجواری و طول یکسان و برابر با قطعات مالکیت و تفکیکی مجاور الزامی است.

تبصره ـ در تفکیک قطعات مالکیت مشروط به رسیدن به حدنصاب تفکیک مجاز محوطه مورد نظر رعایت ضوابط سایه‌اندازی نسبت به پلاک‌های زیر حدنصاب محل، پلاک‌های غیرمجاز و فاقد پروانه و یا دارای آرای ماده صد مبنی بر جریمه و پلاک‌های شرقی ـ غربی غیرمجاز الزامی نمی‌باشد.

۲-۱۲- تفکیک قطعات به صورت شرقی ـ غربی ممنوع می‌باشد. مگر در نقاطی که اکثر پلاک‌های موجود (بافت غالب کالبدی موجود) جهت‌گیری شرقی ـ غربی دارد و تفکیکی شمالی ـ جنوبی موجب اخلال در نظم بافت خواهد شد.

۲-۱۳- تجمیع قطعات مالکیت در محوطه‌های مسکونی و تفکیک مجدد آن‌ها بر اساس حد نصاب‌های مربوط بلامانع است.

۲-۱۴- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات مذکور باید قبل از صدور پروانه ساختمان تجمیع گردند.

۲-۱۵- تجمیع قطعات مالکیت به هر میزان و با رعایت مسائل مشرفیت و سایر ضوابط و مقررات مربوط بلامانع است. ایجاد قطعات تجمیعی که بنای آن مشرف به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد مجاز نمی‌باشد.

جدول شماره ۱- سطوح خدماتی مورد نیاز جهت تفکیک زمین‌های با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر

سهم خدماتی	
مساحت کل قطعه مالکیت (مترمربع)	سهم خدمات (درصد)
۱۰۰۰ الی ۱۹۹۹	۱۰
۲۰۰۰ الی ۴۹۹۹	۱۳
۵۰۰۰ الی ۹۹۹۹	۱۶
۱۰۰۰۰ الی ۴۹۹۹۹	۲۰
۵۰۰۰۰ الی ۹۹۹۹۹	۲۵
۱۰۰۰۰۰ و بیشتر	*

* سهم خدمات در این ردیف براساس سرانه‌های طرح بازنگری طرح تفصیلی و شرایط محلی و مساحت قطعه تفکیکی تعیین خواهد شد، در هر صورت سهم خدمات نبایستی کمتر از ۲۵ درصد باشد.

جدول شماره ۲- سهم و نوع کاربری‌های خدماتی در زمین‌های تفکیکی با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بالاتر

سهم و نوع هریک از کاربری‌های خدماتی	
نوع کاربری	درصد
فضای سبز	۴۵
آموزشی	۲۵
ورزشی	۲۰
درمانی	۵
فرهنگی	۵
جمع	۱۰۰

۳- ضوابط و مقررات سایه‌اندازی، مشرفیت و نحوه استقرار بنا

۳-۱- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسائل مشرفیت در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می‌شود، الزامی است. (تصویر شماره ۱)

تبصره- در کلیه قطعات مالکیت در طبقه همکف امکان استفاده از سطح اشغال ۶۰ درصد وجود دارد. در احداث بنا در طبقات فوقانی رعایت حریم سایه‌اندازی و مشرفیت نسبت به پلاک‌های مجاور الزامی است.

۳-۲- رعایت ارتفاع پیش‌بینی شده مجاز به منظور حفظ سیمای شهری و حفظ حقوق شهروندی الزامی است و بایستی ارتفاع بناها از ارتفاع پیش‌بینی شده در طرح مصوب بیشتر نگردد.

۳-۳- رعایت ضوابط مربوط به سایه‌اندازی در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می‌شود، الزامی است.

۳-۴- حریم سایه‌اندازی فضایی است فرضی بین سطح زمین و سطحی مفروض از بر مجاز ساخت قطعه مالکیت شمالی در سطح همکف که با زاویه ۴۵ درجه به سمت جنوب قرار می‌گیرد. بدین معنی که ارتفاع بنای واقع در جنوب یک یا چند قطعه مالکیت نبایستی از ۴۰٪ مالکیت شمالی تجاوز کند. (تصویر شماره ۲)

تبصره ۱- در صورت وجود گذر شرقی ـ غربی در حدفاصل ۲ قطعه مالکیت شمالی ـ جنوبی ارتفاع مجاز قطعه مالکیت جنوبی برابر است با ۴۰ درصد طول پلاک شمالی به اضافه عرض گذر مشروط به آن که از کد ارتفاعی طرح مصوب بیشتر نباشد. در این حالت ایجاد هرگونه شکست یا عقب نشینی در طبقات فوقانی قطعه مالکیت به منظور افزایش ارتفاع مازاد بر کدهای ارتفاعی طرح مصوب و همچنین ضوابط و مقررات طرح مذکور ممنوع می‌باشد.

تبصره ۲- در صورتی‌که پلاک شمالی شکل هندسی نامنظم داشته باشد ارتفاع مجاز پلاک جنوبی برابر است با ۴۰ درصد مساحت پلاک شمالی به میانگین اضلاع شمالی و جنوبی پلاک به اضافه عرض گذر

۱- پلاک شمالی دارای شکل هندسی منظم می باشد.

$$H = ۰/۴\ a + \text{عرض گذر}$$

۲- پلاک شمالی دارای شکل هندسی نامنظم می‌باشد.

عرض گذر + ۰/۴ s/b = H

a. طول پلاک شمالی b. میانگین اضلاع شمالی و جنوبی

s. مساحت پلاک شمالی

تبصره ۳- مقیاس محاسبه ارتفاع مجاز یک قطعه مالکیت جنوبی که دسترسی آن با دسترسی قطعه مالکیت شمالی مربوط دارای اختلاف ارتفاع باشد، متوسط اختلاف ارتفاع دسترسی‌های دو قطعه مالکیت مزبور خواهد بود. (تصویر شماره ۳)

۵-۳- در مواردی که قطعات شمالی، تفکیک خلاف ضوابط مصوب انجام داده باشد و یا تفکیک فیزیکی غیرمجاز باشد، در تعیین ارتفاع پلاک جنوبی، ۴۰٪ طول اولیه پلاک شمالی براساس حدنصاب مجاز ارتفاعی محل مشروط بر آن که از ضوابط مربوط به کد طرح بازنگری تجاوز نکند ملاک عمل است.

تبصره ۱: در صورتی که مساحت قطعه مالکیت شمالی مازاد بر حدنصاب تفکیک منطقه باشد ملاک تعیین ارتفاع، رعایت حدنصاب تفکیک محوطه مورد نظر است.

۶-۳- پلاک‌هایی که سمت شمال آن به صورت ۱۰۰٪ احداث بنا شده باشد مشروط به آن که عمق حیاط پلاک شمالی کمتر از ۲ متر باشد و دارای پروانه ساختمان مربوط به پس از تصویب طرح جامع باشد با رعایت حریم سایه‌اندازی ۴۵ درجه نسبت به پلاک‌های مجاور شمالی و پلاک‌های ردیف دوم حداکثر ارتفاع مجاز معادل کد ارتفاعی طرح بازنگری می‌باشد. (با رعایت ضوابط گذربندی)

تبصره ۱: در مواردی که قطعه مالکیت دارای شکل هندسی نامنظم باشد سطح اشغال مجاز براساس ۶۰ درصد مساحت با رعایت مشرفیت و همجواری محاسبه می‌گردد.

۳-۷- پلاک‌های که سمت شمال آن ها پلاک شرقی – غربی (دارای سند رسمی مالکیت) با عرض (کوچکترین بعد زمین) کمتراز ۸/۵ متر باشد مشروط به آن که پلاک از نظر ثبتی شرقی ـ غربی تلقی گردد حداکثر ارتفاع برابر عرض پلاک شمالی و حداقل ۶/۵۰ (بدون احتساب جان پناه) در نظر گرفته می‌شود.

۳-۸- پلاک‌هایی که سمت شمال آن ها پلاک شرقی – غربی (دارای سند رسمی مالکیت) با عرض ۸/۵ متر و بیش تر باشد رعایت ۴۰٪ طول پلاک شمالی الزامی است در این حالت مشروط به آن که پلاک از نظر ثبتی شرقی ـ غربی تلقی گردد حداقل ارتفاع پلاک مذکور ۹/۸ متر در نظر گرفته می‌شود.

۳-۹- در کلیه ساختمان‌ها جان پناه، دستگاه پله و تاسیسات ساختمان جز ارتفاع سایه اندازی محسوب می‌گردد.

۳-۱۰- استقرار بنای جدید تنها در ۶۰ درصد مساحت خالص عرصه در بخش شمالی قطعه مالکیت و با رعایت سطح اشغال تعیین شده در طبقه همکف مجاز می‌باشد. (با رعایت سایر ضوابط و مقررات)

۳-۱۱- استقرار بنا در طبقات فوقانی و اصولاً احداث هر نوع ساختمان در ارتفاع بیش از ۳/۵ متر لازم است در محدوده ۶۰ درصد بخش شمالی قطعه مالکیت و با رعایت سطح زیربنای مجاز صورت گیرد.

۳-۱۲- حداقل ۵۰ درصد فضای آزاد قطعات مالکیت مسکونی بایستی به پوشش گیاهی (فضای سبز ریشه‌دار) اختصاص داده شود.

۳-۱۳- محل استقرار بنای جدید در محوطه‌های نوساز با بافت غالب شرقی ـ غربی در ۶۰٪ سمت غرب پلاک می‌باشد. در این حالت جهت محاسبه ارتفاع مجاز به جای شمال پلاک حد غربی پلاک ملاک عمل است. در این صورت اگر ارتفاع به دست آمده کمتر از ۶/۵۰ متر باشد مشروط به رعایت مشرفیت و سایه‌اندازی برای کلیه پلاک‌های مجاور، حداکثر ارتفاع مجاز ۶/۵۰ متر می‌باشد.

در این حالت جان‌پناه می‌تواند با مصالح غیربنـایی (نـرده) اجـرا شود.

۳-۱۴- در مورد پلاک‌هایی که در بافت شرقی و غربی واقع نشـوند ولـی فرم پلاک به صورت شرقی ـ غربی باشـد در صـورتی کـه انـدازه ضلع شمالی ـ جنوبی کمتر از ۱۰ متر باشد یا طول آن از ۲ برابر عرض بیشتر باشد شامل بند قبلی خواهد بود در غیر این صورت پلاک به صورت شمالی ـ جنوبی در نظر گرفته می‌شود.

۳-۱۵- در خصوص قطعات مالکیت با مساحت ۱۲۰ مترمربع و کمتـر از آن مشروط به دارا بودن سند مالکیـت قـانونی، سـاخت قـدیمی مربـوط بـه قبـل از طـرح جـامع مصـوب و ایجـاد شـده در اثـر طرح‌های عمرانی مصـوب در صـورت عـدم وجـود مشـرفیت بـه بناهای همجوار احداث بنا به صـورت ۱۰۰٪ در طبقـات بلامـانع است.

۳-۱۶- بناهای بیمارستان‌ها و کلینیـک‌هـا و یـا سـایر بناهـای عمـومی بایستی در میان قطعات مالکیـت مربوطـه و حـداقل بـه میـزان ۴ متر عقب نشینی از گذر صورت پذیرد.

۳-۱۷- فضاهای آزاد بناهای عمومی بایستی با استفاده از نرده و گیـاه و غیره به‌نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور فضاهای مزبور قابل رویت باشد.

۳-۱۸- ایجاد راه پله در فضای باز لازم الرعایه بنـا جهـت دسترسـی بـه طبقات فوقانی ممنوع می‌باشد.

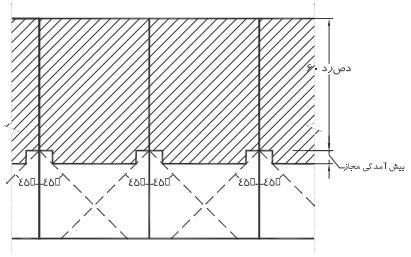
۳-۱۹- حداقل ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت ۲/۲۰ و ارتفاع کف تا کـف طبقات مسکونی ۳/۲ متر رعایت گردد.

۳-۲۰- احداث تأسیسات و سرپله روی بام ضـمن رعایـت سـایه انـدازی روی پلاک شمالی با حداقل ۳ متر عقب نشینی نسبت به انتهای ضلع شمال و ارتفاع مطابق مقررات ملی سـاختمان امکـان‌پـذیر است.

۲۱-۳- در قطعات مالکیت دارای کاربری خدمات عمومی و تاسیسات و تجهیزات شهری با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع به بالا و با عمق بیش از ۳۰ متر از گذر اصلی بایستی به میزان ۴ متر عقب‌نشینی از گذر اصلی صورت گیرد این امر شامل خود بنا و یا حصار فضای آزاد آن خواهد شد.

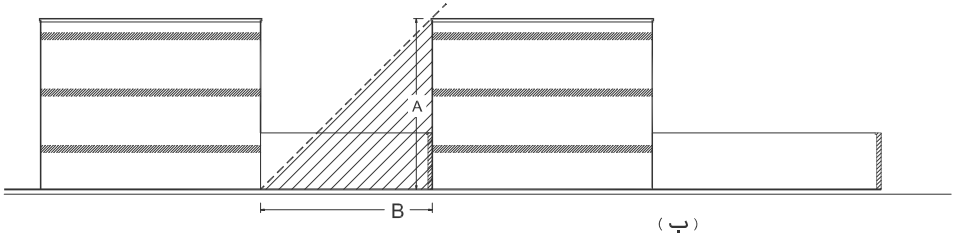
تبصره- بنای قطعات مالکیت واقع در محورهای شمالی بایستی براساس ضوابط طرح تفصیلی در قسمت مجاز شمال قطعه مالکیت احداث شود.

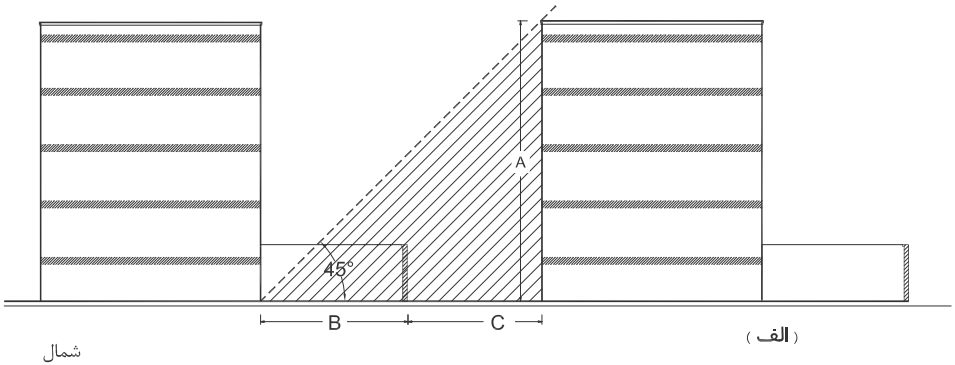
۲۲-۳- در قطعات مالکیت همجوار گذرهای با عرض ۲۰ متر و بیشتر شمالی ـ جنوبی به شرط رعایت حداکثر سطح اشغال و سطح زیربنا، احداث بنا در تمامی قسمت مشرف به گذر و در تمامی طبقات بلامانع است.



حریم اشراف

تصویر شماره : ۱ مقیاس: ۱/۵۰۰





شمال

حریم سایه اندازی مجاز بنا

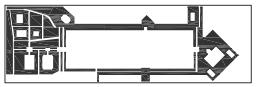
تصویر شماره :۲ مقیاس: ۱/۳۰۰

A حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان در قسمت مشرف به حیاط مجاور

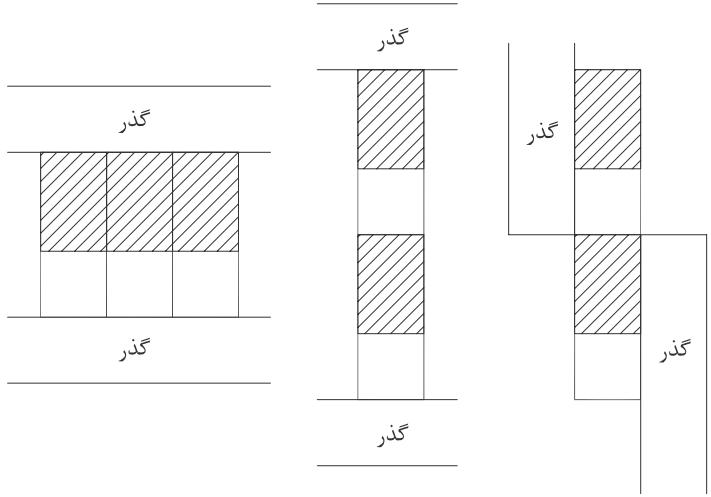
B حداقل طول مجاز حیاط

C عرض گذر

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس



طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر مبارکـه

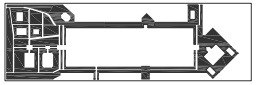


نحوه محاسبه اختلاف ارتفاع در گذرهای شیب دار

تصویر شماره :۳ مقیاس : ۱/۱۰۰۰

شمال

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس



طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر مبارکـه

۴- ضوابط و مقررات احداث بنا

۴-۱- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه‌های مسکونی با کد M

در طرح تفصیلی شهر مبارکه محوطه‌های مسکونی با کد M مشخص گردیده‌اند. محوطه‌های مسکونی با کد M شامل پهنه کاربری‌های مسکونی، توسعه مسکونی می‌باشد.

- **استفاده‌های مجاز :**

سکونت، پارکینگ[1]

- **استفاده‌های مشروط**: فعالیت‌های خدماتی ـ تولیدی کوچک مانند خیاطی، بافندگی دستی، آرایشگاه زنانه، فعالیت‌های صنایع دستی مشروط بر اینکه فعالیت‌ها به صورت غیر مستقل و حداکثر مساحت آن ۲۰ مترمربع باشد. محل مطلوب فعالیت‌های فوق‌الذکر در قطعات مالکیت واقع در مرکز محلات می‌باشد.
- **ضوابط ساختمانی**

ضوابط ساختمانی مربوط به محوطه‌های مسکونی مطابق جدول شماره ۳ می‌باشد.

جدول شماره ۳- ضوابط مربوط به محوطه‌های مسکونی

کد	حد نصاب تفکیک	حداکثر ارتفاع	حداکثرتعداد طبقات(روی‌پیلوت)	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی
$M3_1$	۲۰۰	۱۲/۰۰	۳	۶۰	۱۸۰
$M3_2$	۲۰۰	۹/۷۰	۲	۶۰	۱۲۰
M2	۲۰۰	۸/۲۰	۲ (بدون پیلوت)	۶۰	۱۲۰

–حداقل مساحت هر واحد آپارتمان در ساختمان‌های جدیدالاحداث ۶۵ مترمربع است.

[1] احداث زیرزمین به شرط آنکه به عنوان مسکونی مورد استفاده قرار نگیرد مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.

- چنانچه مالک یک قطعه مالکیت واقع در محوطه‌های مسکونی بتواند مدارک لازم مانند جواز کسب، سند مالکیت رسمی واحد تجاری و یا موارد دیگر که حاکی از وجود تجاری در قطعه مالکیت قبل از ابلاغ طرح باشد، ارائه نماید استفاده تجاری مستقل و مناسب به اندازه سطح قبلی با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح مصوب بلامانع است.
- حداقل حدنصاب مجاز تفکیک ۲۰۰ مترمربع می باشد.

تبصره ۱: حدنصاب تفکیک در قطعات مالکیتی که در اثر تعریض معابر یا اجرای طرح‌های عمرانی کمتر از حدنصاب مجاز گردد تا ۲۰ درصد کمتر از حدنصاب مجاز تفکیک بلامانع است.

- در محوطه‌های مسکونی با کد M پیش‌بینی یک واحد مسکونی در پیلوت حداکثر با مساحت ۷۵ مترمربع مشروط به تامین پارکینگ کلیه واحدها و واحد مستقر در پیلوت و تامین فضای باز با رعایت مسیر عبور پیاده و دسترسی به واحدهای مسکونی رعایت ارتفاع مجاز واحد مسکونی و همچنین رعایت ارتفاع پیلوت بلامانع است.

۲-۴- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه‌های عمومی حاشیه محورهای شهری با کد N

شامل کاربری تجاری مختلط (مسکونی، تجاری، پارکینگ) واقع در محوطه‌های عمومی حاشیه محورهای شهری است که در جدول شماره ۴ با کد N مشخص شده‌اند. محوطه‌های مذکور شامل کاربری‌های تجاری مختلط واقع شده در مجاور محورهای ارتباطی ذیل می‌باشند:

۱- محورهای ارتباطی شهید نیکبخت، بسیج، سلمان و حافظ با کد N۴.

۲- محورهای ارتباطی امام خمینی، ۱۷ شهریور، معلم، طالقانی، اباذر، شیخ صدوق و شهید ضیایی با کد N3.

- **استفاده های مجاز:** استفاده واحد و یا مختلط از یک قطعه مالکیت به منظور استقرار کاربری‌های مسکونی، خدماتی، تجاری

و پارکینگ از قبیل واحدهای تجاری و خدماتی رستوران، تالار و سالن‌های برگزاری جشن و مراسم، مطب پزشکان و خدمات پزشکی، دفاتر ثبت اسناد، دفاتر خدمات مهندسی، دفاتر خدمات الکترونیک، دفاتر وکالت، مراکز مطبوعات و اینترنت، دفاتر شرکت‌ها و موسسات خصوصی، شعب بانک‌ها، موسسات مالی و اعتباری و قرض‌الحسنه‌ها، بازارهای روز میوه و تره‌بار و سایر کاربری‌های خدماتی غیرمزاحم، موسسات آموزش‌های غیررسمی.

ضوابط ساختمانی مربوط به محوطه‌های عمومی حاشیه‌های محوطه‌های شهری مطابق جدول شماره ۴ می‌باشد.

جدول شماره ۴- ضوابط ساختمانی مربوط به محوطه‌های عمومی حاشیه محورهای شهری

کد	حد نصاب تفکیک	حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات(روی‌مختلط)	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی
N4	۳۰۰	۱۵/۴۰	۳	۶۰	۲۴۰
N3	۲۵۰	۱۲/۲۰	۲	۶۰	۱۸۰

سایر ضوابط و مقررات

- استفاده به منظور مختلط مسکونی و تجاری یا خدماتی در هیچ یک از طبقات مجاز نمی‌باشد، در استفاده‌های مختلط، استقرار واحدهای تجاری و خدماتی در طبقات فوقانی واحدهای مسکونی مجاز نیست.
- باید ترتیبی اتخاذ شود که واحدهای موجود پزشکی و خدمات وابسته به آن‌ها (آزمایشگاه، رادیولوژی، ام آر آی و ..) در حاشیه محورهای ارتباطی اصلی (به ویژه محورهای ارتباطی مرکز شهر) متمرکز نشده و براساس طرح‌های مصوب به مکان‌های مناسب انتقال داده شوند.

۳-۴- ضوابط و مقررات مربوط به خدمات عمومی

خـدمات عمـومی شـامل: آموزشـی (دبسـتان، راهنمـایی، دبیرسـتان)، فرهنگی، درمانی، ورزشی، اداری ـ انتظامی و... می‌باشد.

- **استفاده مجاز**

استفاده مجاز خدمات عمومی عیناً براساس نقشه کاربری اراضی پیشنهادی بوده و هرگونه استفاده دیگر از آن ممنوع است.

ضوابط احداث بنا در محوطه‌های خدمات عمومی مطابق ضوابط و مقررات مصوب ملاک عمل مربوط می‌باشد.

- **سایر ضوابط و مقررات**

- جابجایی محل ادارات دولتی به محل پارک اداری که در طرح توسعه مشخص شده است، براساس طرح مصوب و برحسب نیاز هر اداره وسعت و نیروی شاغل آن تعیین می‌گردد.
- می‌توان تا ۳۰ درصد از سطح فضای سبز مقیاس ناحیه‌ای و شهری را به زمین‌های ورزشی، حوزه، کتابخانه، نمایشگاه، تئاتر و سایر خدمات عمومی مشابه اختصاص داد.
- در مراکز اداری ـ فرهنگی با توجه به اهمیت ویژه محوطه، لازم است کلیه اقدامات عمرانی در چارچوب ضوابط طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب و براساس یک طرح یکپارچه شهرسازی ـ معماری و براساس طرح‌های اجرایی مصوب کمیسیون ماده پنج انجام پذیرد.

۴-۴- مراکز محلات

مرکز محله : محدوده‌ای است جهت استقرار خدمات محله‌ای

- **استفاده های مجاز**

- استفاده به منظور گسترش کاربری‌های خـدمات عمـومی یـا ایجاد خدمات عمومی تامین نشده با عملکرد محله‌ای منـوط به تصویب کمیسیون ماده پنج
- استفاده به منظور کاربری مسکونی

- استفاده‌های ذکر شده برای کاربری مسکونی با کد M
- استفاده‌های مجاز تجاری از قطعات مالکیت با کاربری مسکونی با رعایت ضوابط و مقررات طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب و سایر ضوابط و مقررات مربوطه با نظر شهرداری تعیین می‌شود.
- نوع و عملکرد خدمات مراکز محله به شرح زیر است:
- مهدکودک، کودکستان، دبستان، مسجد، فضای سبز، محل بازی کودکان، گرمابه عمومی، واحدهای تجاری شامل لبنیات فروشی خواروبار فروشی، سبزی فروشی، مرغ و ماهی‌فروشی و ... کاربری‌های تجاری با مقیاس محله‌ای.

- **ضوابط و مقررات ساختمانی**

- تابع ضوابط محوطه‌ای هستند که در آن واقع‌اند.
- حداکثر مساحت مجاز کاربری تجاری در قطعات مالکیت واقع در مراکز خدمات محله‌ای معادل ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز قطعه مالکیت و حداکثر ۱ واحد است.

- **سایر ضوابط و مقررات**

- در یک قطعه مالکیت بیش از یک واحد تجاری مجاز نیست.
- در واحدهای مسکونی واقع در محدوده مراکز محلات مشروط به اخذ مجوز و موافقت شهرداری می‌توان یک واحد تجاری در طبقه همکف مشروط به عدم قرارگیری در فضای آزاد قطعه مالکیت احداث نمایند.
- واحدهای تجاری محله‌ای مانند نانوایی، قصابی، بقالی و ... که نیازهای روزمره اهالی را تامین می‌کنند، می‌توانند به صورت مجتمع در مرکز محله یا پراکنده در سطح محله احداث شوند.
- واحدهای تجاری محله‌ای با توجه به اینکه کاربرد و شعاع عملکرد آن‌ها در سطح محله است، نمی‌توانند و نباید در کنار خیابان اصلی شهر واقع شوند.

- احداث واحد تجاری صرفاً در طبقه همکف و در سطح اشغال مجاز قطعه مالکیت با رعایت کلیه ضوابط و مقررات ساختمانی ـ شهرسازی مندرج در این دفترچه مجاز می‌باشد.
- زیربنای واحد تجاری جزء تراکم ساختمانی محاسبه می‌گردد.
- حداکثر ارتفاع تمام شده واحد تجاری معادل حداکثر ارتفاع تمام شده طبقه همکف با کاربری مسکونی است.
- حداقل عرض هر واحد تجاری ۴ متر است.

۵-۴- مراکز نواحی

مرکز ناحیه : محدوده‌ای است جهت استقرار خدمات ناحیه‌ای

- **استفاده‌های مجاز**

- استفاده به منظور گسترش کاربری‌های خدمات عمومی و یا ایجاد خدمات عمومی تامین نشده با عملکرد ناحیه‌ای منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج
- استفاده به منظور کاربری مسکونی
- استفاده‌های ذکر شده برای کاربری مسکونی با کد M
- استفاده‌های تجاری از قطعات مالکیت با کاربری مسکونی با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و سایر ضوابط و مقررات با نظر شهرداری تعیین می‌شود.
- نوع و عملکرد خدمات ناحیه‌ای به شرح زیر است :

مدرسه راهنمایی، دبیرستان، مسجد، کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، پارک، مکان ورزشی روباز و سرپوشیده، درمانگاه، دفتر پست و مخابرات، واحدهای تجاری شامل لوازم‌التحریر فروشی، گل فروشی، اسباب بازی فروشی، فروشگاه لوازم الکتریکی، پارچه فروشی، فروشگاه لوازم یدکی، لوازم بهداشتی ـ آرایشی، داروخانه، واحدهای خدماتی مانند تزریقات و پانسمان، عکاسی، مطب پزشک و دندانپزشک، بنگاه

معاملات ملکی، شعب بانک، خشکشویی، واحدهای کارگاهی کوچک غیر مزاحم مانند قنادی، شیرینی‌پزی، تعمیر دوچرخه، تعمیر کفش، بافندگی، صنایع دستی، قفل و کلید سازی

- **ضوابط و مقررات ساختمانی**

- تابع ضوابط و مقررات محوطه‌ای هستند که در آن واقع‌اند.
- حداکثر مساحت مجاز کاربری تجاری در قطعات مالکیت واقع در حداکثر خدمات ناحیه‌ای معادل ۴۰ درصد سطح اشغال و حداکثر معادل ۷۵ مترمربع است.

- **سایر ضوابط و مقررات**

- احداث واحد تجاری در تراز معبر یا حداکثر با ارتفاع ۲۰ سانتی متر از آن مجاز است.
- حداکثر ارتفاع از کف تا لبه انتهایی دست انداز بام ۸/۲۰ متر است.
- حداقل عرض واحد تجاری ۴ متر است.
- احداث واحد تجاری صرفاً در طبقه همکف و در سطح اشغال مجاز قطعه مالکیت با رعایت کلیه ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی مندرج در این دفترچه مجاز می‌باشد.
- زیر بنای واحد تجاری جز تراکم ساختمانی محاسبه می گردد.

۶-۴- مراکز شهری

مرکز شهر : محدوده‌ای است جهت استقرار خدمات شهری

- **استفاده مجاز**

- استفاده به منظور گسترش کاربری‌های عمومی و یا ایجاد خدمات تامین نشده با عملکرد شهری منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج
- استفاده به منظور خدمات عمومی
- استفاده به منظور پارکینگ عمومی

- خدمات عمومی در این سطح شامل مدارس فنی ـ حرفه‌ای، واحدهای آموزش عالی، کتابخانه عمومی، موزه، نمایشگاه، سینما، تئاتر، فضای سبز، ورزشی، خدمات جهانگردی، خدمات اداری، کلینیک و بیمارستان

- **ضوابط ساختمانی**

- حداقل مساحت هر واحد تجاری ۱۸ مترمربع در مجتمع‌های تجاری و ۲۵ مترمربع در بر معابر و خیابان‌های جدیدالاحداث است.
- حداقل مساحت دفتر کار در ساختمان‌های جدیدالاحداث ۵۰ مترمربع است.
- ضوابط مربوط به خدمات عمومی واقع در مرکز شهری نیز در بند مربوط به خدمات عمومی آمده است.

۷-۴- ضوابط و مقررات مربوط به پهنه ها و اراضی با پوشش سبز و باز با کد S

۱-۷-۴- فضای سبز با کد S_1

- استفاده به منظور ایجاد و کاشت درختان مناسب و گلکاری، آنجا و سایر استفاده های محوطه‌سازی
- استفاده به منظور ایجاد امکانات و فضای بازی کودکان
- استفاده به منظور ایجاد امکانات ورزشی عمومی در فضای آزاد (با مالکیت شهرداری)
- استفاده به منظور فعالیت‌های روباز فرهنگی در فضای آزاد مانند نمایشگاه، تئاتر و غیره
- ایجاد هر گونه بنا در این محوطه‌ها ممنوع می باشد.
- تفکیک قطعات مالکیت در این محدوده‌ها مجاز نمی‌باشد.

۲-۷-۴- حریم سبز معابر با کد S2

- به منظور ایجاد حریم فضای سبز در حاشیه بعضی از معابر و جلوگیری از گسترش ساخت و سازهای بی‌رویه، خصوصاً در بافت حاشیه‌ای شهر، همچنین ایجاد یک فیلتر سبز بین بافت مسکونی و معابر و عدم ارتباط مستقیم سواره از واحدهای مسکونی مجاور معابر حرائم سبز ایجاد می‌شوند.

- **ضوابط ساختمانی**

- ایجاد هرگونه بنا در این محوطه‌ها ممنوع می باشد.
- تفکیک قطعات مالکیت در این محدوده مجاز نمی باشد.

۳-۷-۴- پرورش گل و گیاه با کد S3

- استفاده به منظور پرورش درختان و گونه‌های گیاهی مختلف مجاز می‌باشد.
- ایجاد هرگونه ساختمان جدید در این محوطه‌ها ممنوع است.
- بازسازی و نوسازی بناهای اداری موجود براساس طرح مصوب با رعایت سطح اشغال و تراکم ساختمانی موجود بلامانع است.

۴-۷-۴- اراضی ذخیره شهری کد S4

- قطعات مالکیتی که در محوطه‌های با کاربری اراضی ذخیره شهری قرار دارند، بایستی در دراز مدت براساس تصمیم کمیسیون ماده پنج جهت رفع نیازهای خدمات عمومی تامین نشده به ویژه در زمینه فضای سبز و تاسیسات و تجهیزات شهری مورد استفاده قرار گیرد.
- تا زمان تملک این اراضی به منظور احداث واحدهای خدمات عمومی استمرار استفاده‌های کشاورزی و باغ در این محوطه‌ها بلامانع است.
- گذرهای جمع و پخش کننده فرعی و دسترسی‌های داخل این محوطه‌ها در طرح تفصیلی مشخص نشده و بایستی در زمان مقتضی در طرح‌های مربوطه براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی طرح‌ریزی شوند.

- از لحاظ ضوابط ساختمانی، کاربری‌های خدمات عمومی که در این محوطه‌ها احداث می شوند با رعایت استانداردهای مربوط به محوطه‌های خدمات عمومی مشمول سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌باشند.

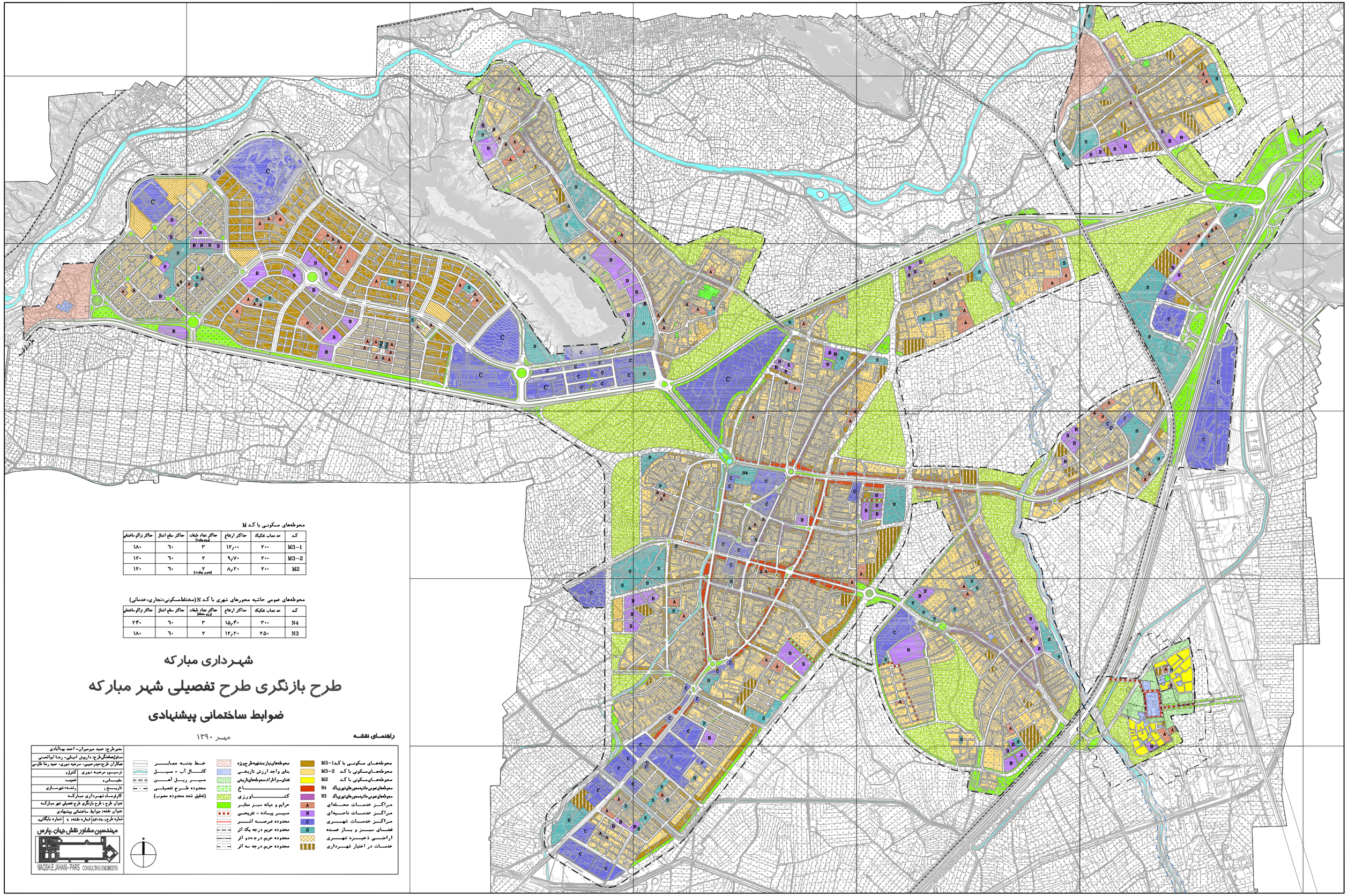
۸-۴-ضوابط و مقررات مربوط به سایر کاربری ها

۱-۸-۴-باغات

- در صورت کمبود نیاز فضاهای سبز عمومی شهرداری می‌تواند براساس مصوبه کمیسیون ماده پنج و رعایت قوانین و مقررات مربوط نسبت به تملک و تبدیل باغات به فضای سبز عمومی اقدام نماید. باغات داخل محدوده شهر بایستی براساس قوانین و مقررات مصوب ملاک عمل حفظ و نگهداری شوند.
- حصارکشی باغات بایستی براساس آیین‌نامه‌ها و قوانین مربوط و براساس طرح‌های مناسب مصوب انجام پذیرد.

۲-۸-۴-اراضی کشاورزی

- اراضی کشاورزی داخل محدوده شهر بایستی براساس قوانین و مقررات مصوب ملاک عمل حفظ و نگهداری شود. هرگونه اقدام بر روی اراضی کشاورزی داخل محدوده بایستی براساس قوانین و ضوابط ملاک عمل سازمان جهاد کشاورزی انجام پذیرد.



محوطه‌های مسکونی با کد M

کد	حد نصاب تفکیک	حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات (روی پیلوت)	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی
M3-1	۲۰۰	۱۲٫۰۰	۳	۶۰	۱۸۰
M3-2	۲۰۰	۹٫۷۰	۲	۶۰	۱۲۰
M2	۲۰۰	۸٫۲۰	۲ (بدون پیلوت)	۶۰	۱۲۰

محوطه‌های عمومی حاشیه محورهای شهری با کد N (مختلط مسکونی، تجاری، خدماتی)

کد	حد نصاب تفکیک	حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات (روی مختلط)	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی
N4	۳۰۰	۱۵٫۴۰	۳	۶۰	۲۴۰
N3	۲۵۰	۱۲٫۲۰	۲	۶۰	۱۸۰

شهرداری مبارکه

طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر مبارکه

ضوابط ساختمانی پیشنهادی

مهر ۱۳۹۰

راهنمای نقشه

- محوطه‌های مسکونی با کد M3-1
- محوطه‌های مسکونی با کد M3-2
- محوطه‌های مسکونی با کد M2
- محوطه‌های عمومی حاشیه محورهای شهری با کد N4
- محوطه‌های عمومی حاشیه محورهای شهری با کد N3
- مراکز خدمات محله‌ای
- مراکز خدمات ناحیه‌ای
- مراکز خدمات شهری
- فضای سبز و باز عمده
- اراضی ذخیره شهری
- خدمات در اختیار شهرداری
- محوطه‌های نیازمند تهیه طرح ویژه
- بنای واجد ارزش تاریخی
- فضای سبز اطراف محوطه‌های تاریخی
- باغ
- کشاورزی
- حرایم و میانه سبز معابر
- مسیر پیاده - تفریحی
- محدوده عرصه اثر
- محدوده حریم درجه یک اثر
- محدوده حریم درجه دو اثر
- محدوده حریم درجه سه اثر
- خط بدنه معابر
- کانال آب - مسیل
- مسیر ریل آهن
- محدوده طرح تفصیلی (تدقیق شده محدوده مصوب)

مدیر طرح: حمید میرمیران- احمد بهاآبادی

مسئول هماهنگی طرح: داریوش امینایی- رضا ابوالحسنی

همکاران طرح: حیدر حبیبی- مرضیه نوری- حمید رضا طاوسی

ترسیم: مرضیه نوری | کنترل:

مقیاس: | تصویب:

تاریخ: | رشته: شهرسازی

کارفرما: شهرداری مبارکه

عنوان طرح: طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر مبارکه

عنوان نقشه: ضوابط ساختمانی پیشنهادی

شماره طرح: ۸۴-۱۹۰ | شماره نقشه: ۹ | شماره بایگانی:

مهندسین مشاور نقش جهان-پارس

NAQSH.E.JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS

۵- ضوابط و مقررات فضاهای نورگیری، بازشوها، تهویه

۵-۱- در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی‌توان پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود.

تبصره ۱- درصورت نیاز به نورگیری بایستی با ایجاد حیاط خلوت از حد مالکیت مجاور به میزان حداقل ۲ متر در طبقات عقب‌نشینی نمود. در این حالت پوشاندن حدفاصل نورگیر و پلاک مجاور با مصالح بنایی تا حد نهایی ارتفاع پلاک (بام) الزامی است. (تصویر شماره ۴)

تبصره ۲- در این حالت عبور و استقرار هر گونه عناصر تاسیساتی در فضای مذکور مجاز نمی‌باشد.

تبصره ۳- تمامی بدنه‌های (دیوار بنایی) مجاور، مشرف و یا متصل به مالکیت غیر بایستی فاقد هرگونه گشودگی و پنجره باشد.

۵-۲- در مجتمع‌های مسکونی در مواردی که اطاق‌های دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند فاصله پنجره‌های مقابل نبایستی کمتر از ۴ متر باشد و تا ارتفاع ۱/۷۵ متری با مصالح بنایی و از ارتفاع ۱/۷۵ از کف، پنجره بایستی به صورت بازشو محدود و با زاویه ۴۵ درجه به سمت بالا احداث گردد و با استفاده از شیشه مات و مصالح غیر شفاف درون آن‌ها غیرقابل رویت گردد.

تبصره ـ حتی المقدور پنجره‌های مشرف به نورگیر روبروی یکدیگر واقع نشوند. (تصویر شماره ۵)

۵-۳- احداث فضای باز خصوصی (ایوان و بالکن) به ازای هر واحد مسکونی (چه در همکف و چه در طبقات) الزامی است.

۵-۴- نورگیری بناهای مختلف از گذرهای موجود و پارک‌های موجود تملک و احداث شده (در پارک‌های محلی که دارای شرایط خاص باشند) و میادین عمومی بلامانع است (با رعایت حقوق مالکانه).

تبصره ۱- نورگیری از پارک‌های موجود (تملک و احداث شده) در صورت عدم احداث هرگونه بالکن و عدم ایجاد هرگونه درب ورودی پیاده و سواره به پارک با نظر شهرداری امکان‌پذیر خواهد بود.

تبصره ۲- نورگیری و احداث درب و پنجره نسبت به گذرهای دسترسی و فضاهای سبز و پارک‌های پیشنهادی (غیرموجود) تا قبل از احداث و اجرای آن‌ها منوط به تایید شهرداری است.

۵-۵- لازم است کلیه بازشوها، تراس‌ها، بالکن‌های بناهای واقع در جنوب گذرهای شرقی ـ غربی با عرض کمتر از ۲۴ متر و کلیه بناهای همجوار در گذرهای شمالی ـ جنوبی با عرض کمتر از ۲۰ متر تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف با مصالح بنایی پوشیده شوند.

۵-۶- در معابر شرقی ـ غربی با عرض ۲۴ متر و بیشتر و معابر شمالی ـ جنوبی با عرض ۲۰ متر و بیشتر، نصب پنجره بازشو از ارتفاع ۱/۱۰ متری به بالا و هم‌چنین بالکن یا تراس یا جان‌پناه در ارتفاع معمول بلامانع است.

۵-۷- حیاط خلوت در صورتی که برای تامین نور اطاق‌های خواب و زندگی راحت باشد باید حداقل ۱۲ مترمربع مساحت و عرضی برابر ۳ متر یا بیشتر داشته باشد چنانچه مساحت زمین از ۲۰۰ مترمربع کمتر باشد حداقل مساحت حیاط خلوت ۶ درصد مساحت زمین است.

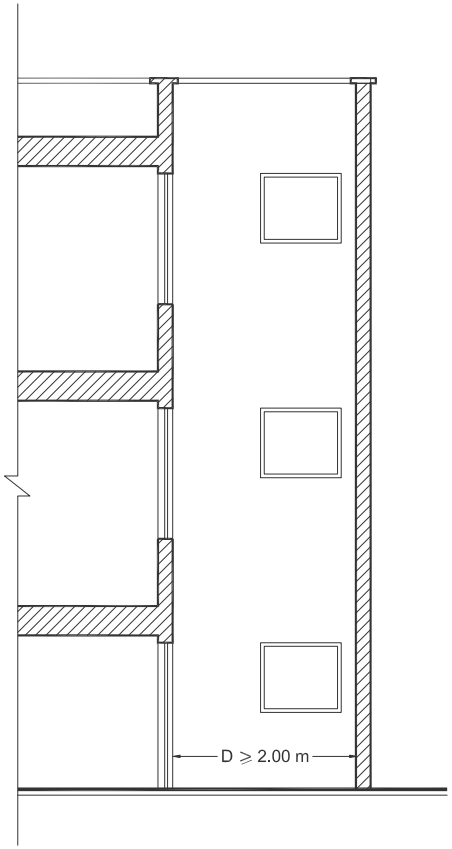
۵-۸- مساحت حیاط خلوت در صورتی که برای تامین نور آشپزخانه استفاده گردد بایستی حداقل ۶ مترمربع با عرضی برابر ۲ متر یا بیشتر باشد و در زمین‌های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، ۳ درصد مساحت زمین در نظر گرفته شود.

۵-۹- حیاط خلوت‌های واقع در شمال پلاک‌های شمالی در صورتی که مساحت زمین بیشتر از ۲۰۰ مترمربع باشد باید حداقل ۳ متر عرض داشته باشد و در زمین‌هایی که کمتر از ۲۰۰ مترمربع مساحت دارد حداقل عرض ۲ متر مجاز است.

۵-۱۰- حیاط خلوت‌هایی که مساحت آن‌ها بیش از ۲۵ مترمربع و یا ۶ درصد سطح ملک باشد، سطح آن‌ها جزء تراکم و درصد زیربنای ساختمان منظور نمی‌گردد.

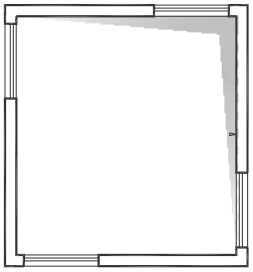
۱۱-۵- عرض نورگیرهای فضاهای اصلی بایستی حداقل ۲ متـر در نظـر گرفته شود. مساحت نورگیرها نبایستی کمتر از ۱۲ متر باشد.

۱۲-۵- تمام سرویس‌ها باید دارای تهویه طبیعی یا از طریق داکت‌هـایی مطلوب حداقل به ابعاد ۶۰×۸۰ سانتی متر (فقط جهـت تهویـه) باشند. راهروها، ورودی و پله‌های ارتباطی برای ارتباط واحـد بـه بالا باید دارای نورگیری و تهویه طبیعی باشند.



نحوه ایجاد حیات خلوت جهت نورگیری در مجاور قطعات مالکیت

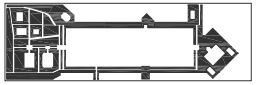
تصویر شماره : ۴ مقیاس : ۱/۱۰۰



محل استقرار پنجره ها در نورگیر

تصویر شماره : ۵ مقیاس : ۱/۱۰۰

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس



طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر مبارکـه

۶- ضوابط و مقررات پیش‌زدگی

۶-۱- پیش آمدگی بناها در طبقات فوقانی در سمت فضای آزاد قطعه مالکیت حداکثر به میزان ۱/۲۰ متر مازاد بر میزان مجاز ساخت مشروط به استفاده از آنها به عنوان تراس یا آفتاب‌گیر با رعایت حریم اشراف قطعات مالکیت مجاور بلامانع است.

تبصره ۱- استفاده از حداکثر ۳۵ درصد سطح مذکور به عنوان فضای سکونت مشروط به قرارگیری در ادامه فضاهای داخلی مشروط به رعایت سایه‌اندازی و مشرفیت قطعات مالکیت مجاور و رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه بلامانع است. در این حالت ۶۵ درصد باقی مانده سطح مذکور بایستی به تراس و آفتابگیر اختصاص یابد.

تبصره ۲- در قطعات با عرض بیش از ۱۵ متر و طول بیش از ۳۰ متر این رقم می‌تواند حداکثر تا ۱/۸۰ متر مشروط به رعایت حریم اشراف قطعه‌های مالکیت مجاور افزایش یابد.

۶-۲- پیش آمدگی طبقات فوقانی بناها در کلیه گذرهای با عرض کمتر از ۱۰ متر مجاز نیست.

۶-۳- پیش آمدگی در گذرهای با عرض ۱۰ متر و بیشتر مشروط به از بین نرفتن اشجار گذر و عدم آسیب به تاج درختان، رعایت حریم خطوط انتقال نیرو و چراغ‌های روشنایی و مبلمان شهری حتی‌المقدور در قالب طرح‌های بدنه‌سازی مصوب و تنها به میزان‌های زیر مجاز است (تصویر شماره ۶):

- گذرهای با عرض ۱۰ تا ۲۰ متر تا حداکثر ۰/۶ متر
- گذرهای با عرض ۲۰ تا ۳۶ متر حداکثر ۰/۸ متر
- گذرهای با عرض بیش از ۳۶ متر حداکثر ۱/۲۰ متر

به منظور نظم بخشیدن به پیش آمدگی‌ها در قطعات مالکیت همجوار لازم است کلیه پیش‌آمدگی‌ها در یک قطعه مالکیت تنها به اندازه حداکثر مجاز یا نصف آن انجام گیرد.

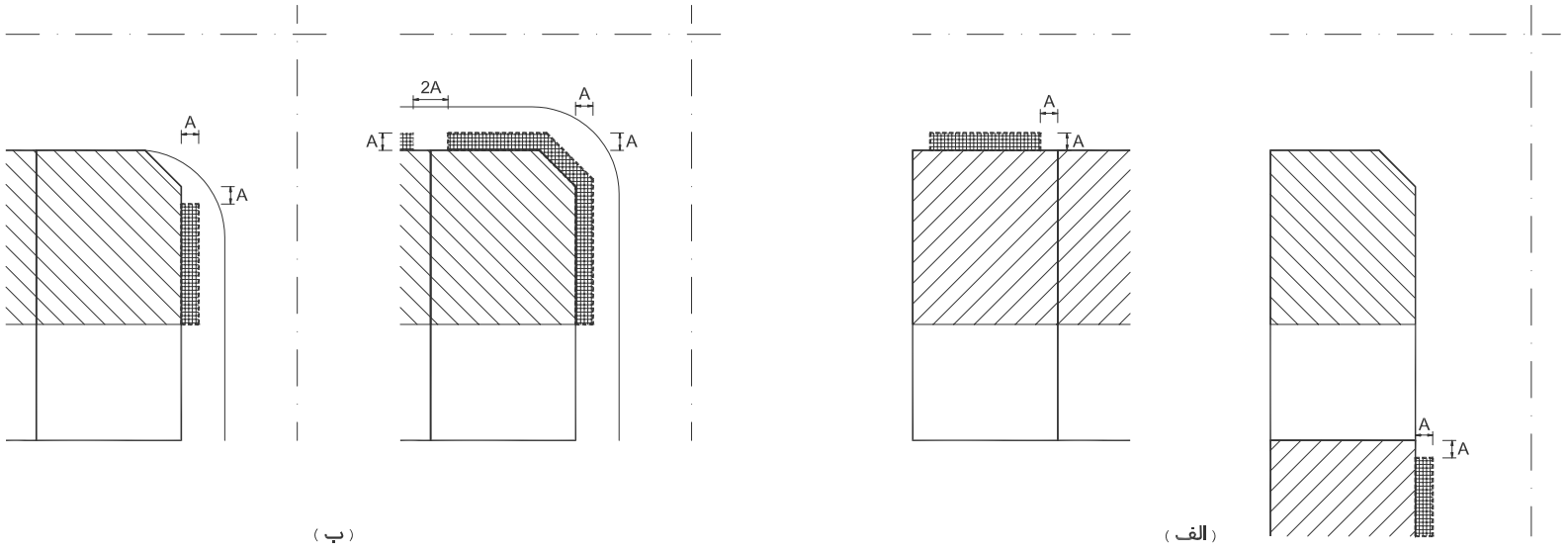
تبصره ۱- حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی از کف گذر تا زیر اولین سقف بنا به میزان ۴ متر است

۶-۴- در کلیه مواردی که پیش‌آمدگی مجاز دانسته شده است، در قطعات مالکیت همجوار لازم است کلیه پیش‌آمدگی‌ها در فاصله‌ای معادل با میزان پیش‌آمدگی از انتهای ساخت بنا محدود شود.

۶-۵- ایجاد پیش‌آمدگی روی پخ گذرهایی‌که یکی یا هر دو دارای عرض کمتر از ۱۰ متر بوده و یا یک یا هر دو فاقد پیاده‌رو باشند ممنوع است. در این صورت پیش‌آمدگی مجاز در گذر بایستی با فاصله‌ای معادل پیش‌آمدگی مجاز از شروع پخ خاتمه یابد.

۶-۶- پیش‌آمدگی روی پخ دو گذر با عرض بیش از ۱۰ متر و دارای پیاده‌رو منوط به رعایت حداقل ارتفاع ۴ متر از کف پیاده‌رو در قسمت مربوطه و حداکثر به میزان $\frac{1}{2}$ متر عمود بر پخ بلامانع است.

۶-۷- هر نوع پیش آمدگی در قسمت جنوب و شمال پلاک و جهات دیگر باید مطابق ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه انجام پذیرفته و نبایستی از حد مجازساختمان (مطابق شناسنامه پلاک) تجاوز نماید.



شمال

پیش آمدگی مجاز در گذر ها در وضعیت های مختلف

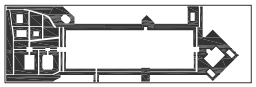
تصویر شماره : ۶ مقیاس : ۱/۲۰۰

A در گذر های با عرض ۱۰ تا ۲۰ متر= ۰/۶ متر

A در گذر های با عرض ۲۰ تا ۳۶ متر= ۰/۸ متر

A در گذر های با عرض ۳۶ متر و بیشتر= ۱/۲ متر

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس



طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر مبارکـه

۷- محاسبهٔ سطح زیر بنا

۷-۱- حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی ۶۵ مترمربع، یک واحد خدمات دفتری ۵۰ مترمربع و یک واحد تجاری در مجموعه‌های تجاری ۱۸ مترمربع و به صورت منفرد ۲۵ مترمربع است.

۷-۲- در صورتی‌که از پیلوت و زیرزمین به منظور پارکینگ و انباری واحدهای مسکونی استفاده شود مساحت آن جزء سطح زیربنا منظور خواهد شد ولی جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.

۷-۳- فضاهای سرپوشیده‌ای که در طبقه همکف، دو گذر عمومی مختلف را به هم متصل نموده و توسط مالک برای عبور و مرور عموم به شهرداری واگذار شده‌اند جزء سطح زیربنا محاسبه نخواهد شد.

۷-۴- مساحت اختصاص داده شده به پارکینگ مورد نیاز برای هر واحد مسکونی حداقل یک واحد و همچنین مساحت پارکینگ اضافی در مجتمع‌های تجاری، مسکونی، خدماتی و غیره جزء سطح زیر بنا منظور نخواهد شد.

۷-۵- سطوح ایوان و بالکن در محاسبه سطح مجاز زیر بنا ۵۰٪ محاسبه می‌شود.

۷-۶- حیاط خلوت‌هایی که مساحت آنها ۷ متر و بیشتر است جزء زیربنا محاسبه نخواهد شد.

۷-۷- کلیه عقب نشینی‌ها در طبقه همکف به منظور ایجاد ورودی یا گذر سرپوشیده عمومی در صورتی که حداکثر ۰/۶۰+ متر اختلاف سطح با گذر داشته و بدون مانع متصل به گذر عمومی باشد جزء سطح زیربنا محسوب نخواهد شد.

۷-۸- سطح پلکانی که صرفاً به منظور خروج اضطراری طراحی و اجراءمی‌شوند جزء سطح زیربنا محسوب نمی‌شوند.

۷-۹- جهت محاسبه عوارض سطح یک واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود.

۷-۱۰- پاسیو جزء سطح زیربنا محاسبه می‌گردد.

۷-۱۱- سطح فضاهای مشاع مجتمع‌های مسکونی، مانند پلکان، سالن اجتماعات، سرایداری و سایر فضاهای رفاهی و خدماتی مشمول عوارض تراکم نخواهد شد.

۷-۱۲- سطح نیم طبقه مسکونی مجاز شناخته شده در محوطه‌های تاریخی و بناهای هم‌جوار بناهای با ارزش تاریخی و معماری جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.

۷-۱۳- کلیه عقب نشینی‌ها در طبقه همکف جهت ایجاد ورودی یا معبر سرپوشیده عمومی در صورتی که بدون هیچ گونه اختلاف سطح یا هر مانع دیگر و متصل به معابر عمومی باشد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.

۸- ضوابط و مقررات گذرها، پارکینگ و پخ

۸-۱- در طرح‌ریزی شبکه گذرهای فرعی طرح تفصیلی کوشش به عمل آمده که انتظام لازم و معقولی به این شبکه بخشیده شود به همین لحاظ معابر ترسیم شده روی نقشه درجه بندی شده‌اند چنانچه عرض موجود یا عقب نشینی شده بیش از عرض تعیین شده روی نقشه باشد عرض موجود یا عقب نشینی شده ملاک عمل بوده و بایستی کماکان رعایت گردد. گذرهای فرعی بر روی نقشه‌ها با عرض‌های ۶، ۸ و ۱۰ متر مشخص شده‌اند.

۸-۲- انشعاب کلیه معابری که در طرح تفصیلی ترسیم نشده است، بایستی در صورت امکان از معابر همرده یا یک رده بالاتر خود از نظر ترافیکی و از داخل بافت‌ها صورت گیرد و بایستی با اتخاذ تدابیر مناسب توسط شهرداری از انشعاب بدون تسلسل معابر به یکدیگر جلوگیری به عمل آید.

۸-۳- نقشه شبکه معابر پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر مسیر و حداقل عرض معابر اصلی قابل استناد است، لیکن از نظر خط پروژه قابل استناد نبوده و خط پروژه‌هایی که با مقیاس بزرگتر تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج می‌رسند، ملاک عمل اجرایی معابر خواهد بود. در مواردی که مسیر ترسیم شده در این نقشه‌ها با مسیرهای مصوب قبلی مغایرت داشته باشد، مسیر مشخص شده در این نقشه‌ها ملاک عمل خواهد بود و براساس آن بایستی خط پروژه اصلاحی تهیه شود.

تبصره – چنانچه عرض ترسیم شده بر روی نقشه‌های طرح از عرض وضع موجود گذر کمتر باشد عرض موجود بایستی ملاک عمل قرار گیرد.

۸-۴- در طرح تفصیلی، تعریض معابر فرعی به صورت مساوی از محور موجود آن‌ها در نظرگرفته شده است. لیکن در مواردی که بناهای با ارزش از نظر معماری وتاریخی در مجاورت معبر قرار داشته باشد محور موجود معبر ملاک تعریض نمی‌باشد.

۸-۵- در اجـرای گـذرهای جدیـد و اصـلاح تقـاطع گـذرهای موجـود بایستی براساس معیارهای قابل قبول فضای ویژۀ عبور دوچرخـه در نظر گرفته شود.

۸-۶- معابری که در طرح تفصیلی اتصال آن‌ها به معابر اصـلی در نظـر گرفته نشده است بایستی تدریجاً به وسیله تغییر سطوح ارتفاعی کف‌ها یا نصب عوامل فیزیکی گذرهای اصلی بن‌بست گردند.

۸-۷- بایستی از عبور وسایل نقلیه شخصی از آن قسمت از معابری که در طـرح تفصـیلی ویـژه عـابران پیـاده در نظـر گرفتـه شـده، جلوگیری به عمل آمده و این مسیرها جهت عبور مطمـئن عـابر پیاده مورد بهره‌برداری قرار گیرد.

۸-۸- هرگونه ساخت و ساز در داخـل حـریم در نظـر گرفتـه شـده در طرح تفصیلی در ارتباط با کلیه انهار و مسیل‌ها ممنوع است.

تبصره- رعایت حریم انهار و جوی‌ها، قنوات و کلیه مجـاری آبـی کـه در مدارک طرح تفصیلی مشخص نشده باشد طبق قوانین، مقـررات و آیـین نامه‌های مربوط الزامی است.

۸-۹- رعایت حریم مسیرهای انتقال نیـرو تاسیسـات بـرق، گـاز، آب و حرائم امنیتی که در نقشه‌هـای طـرح بـازنگری طـرح تفصـیلی مشخص نشده است بایستی براساس ضـوابط و مقـررات مربـوط رعایت و اعمال گردد.

۸-۱۰- در طرح‌هـای تفکیکـی و احـداث سـاختمان، حـریم مسـیرهای انتقال نیـرو، تاسیسـات بـرق، گـاز، قنـوات، منـابع آب براسـاس ضوابط و مقررات سازمان‌های مربوط بایستی رعایت گردد.

۸-۱۱- به منظور عبور کم و مطمـئن عـابر پیـاده، ارجـح اسـت براسـاس معیارهای طرح تفصـیلی در گـذرهای بـا عـرض ۸ متـر و بیشـتر پیاده‌رو در نظـر گرفتـه شـده و ایجـاد گـردد. انجـام ایـن امـر در راسته‌های اصلی محلات در نظـر گرفتـه شـده در طـرح تفصـیلی

الزامی است. حداقل عرض پیاده‌روها برحسب نـوع معبـر براسـاس جدول شماره ۵ تعیین می‌شود.

جدول شماره ۵ - حداقل عرض پیاده‌روها براساس نوع معبر

نوع معبر	عملکرد	حداقل عرض پیاده‌رو (متر)
اتوبان ـ بزرگراه	—	—
شریانی درجه ۱ و ۲	—	۵
گـذر جمـع و پخـش کننده اصلی	—	۳/۶۰
گذر جمع و پخش کننده فرعی	تجـاری ـ خـدماتی ـ مسکونی	۳/۶۰
	تجاری ـ خدماتی	۳/۳۰
	مسکونی	۲/۷۰
گذر دسترسی	—	۲/۸۰
	—	۱/۲۰
	گذر دسترسی با عـرض محدود	۰/۹۰

۸-۱۲- تغییـر مسـیر و مسـدود کـردن راه آب‌هـای عمـومی از جملـه چشمه‌ها و جوی‌های آب ممنوع است.

۸-۱۳- احداث گذرهای جدید به منظور تقسیم بندی و تفکیـک اراضـی به منظور کاربری مسکونی باید پـس از کسـب مجـوزهـای لازم انجام گیرد. طرح تفکیک اراضـی بـه همـراه طـرح گـذرهای آن بایستی بـه مقیـاس حـداقل ۱:۵۰۰ توسـط مهنـدس معمـار یـا شهرساز دارای پروانـه اشـتغال (بـا رعایـت حـدود صـلاحیت) و براساس کلیه ضوابط طرح تفصیلی تهیـه شـده و جهـت کسـب مجوز به شهرداری تسلیم گردد. معیارهای احـداث معـابر فرعـی در جدول شماره ۶ ذکر شده است.

جدول شماره ۶- معیارهای احداث معابر فرعی

طول معبر	حداقل عرض بن‌بست	حداقل عرض بن باز
کمتر از ۵۰ متر	۶ متر	۸ متر
۵۰ تا ۱۰۰ متر	۸متر	۱۰ متر
بیش از ۱۰۰ متر	۱۰ متر	۱۲ متر

۸-۱۴- احداث بن‌بست با طول بیش از ۱۰۰ متر مجاز نیست.

۸-۱۵- به منظور ایجاد فضای لازم جهت مانور وسایل نقلیه اطفاء حریق، حمل زباله و غیره، در انتهای بن‌بست‌های با طول ۱۰۰ متر و بیشتر بایستی فضای لازم جهت دوربرگردان با ابعاد حداقل ۱۲×۱۲ متر تامین گردد. (تصویر شماره ۷)

۸-۱۶- دسترسی سواره رو قطعات مالکیت از گذرهای اصلی که فاقد دسترسی ثانویه می‌باشد به ازاء هر قطعه مالکیت یک ورودی با عرض حداکثر ۳/۵ متر مجاز است.

۸-۱۷- در مواردی که ایجاد دور برگردان در انتهای بن‌بست مستلزم انجام تخریب در بنای عمومی یا مسکونی واجد ارزش تاریخی و معماری باشد بایستی از تخریب بنای مورد نظر خودداری گردد و آخرین محوطه قبل از بنای تاریخی به عنوان محل دوربرگردان تعیین می‌شود.

۸-۱۸- دسترسی سواره رو بناها از گذرها بایستی محدود گشته، یک ورودی با عرض حداکثر ۳/۵ متر در نظر گرفته شود.

تبصره ۱- محل احداث درب ورودی بناها با توجه به شرایط محلی از نظر وجود اشجار و غیره با نظر شهرداری تعیین خواهد شد.

تبصره ۲- در قطعات مالکیت جنوبی با بیش از یک بر، یک درب سواره‌رو اضافی با عرض حداکثر ۳/۵ متر با نظر شهرداری می‌توان در نظر گرفت.

تبصره ۳- در قطعات مالکیت جنوبی و با عرض بیش از ۱۰ متر مشروط به عدم قطع درختان، با نظر و موافقت شهرداری در نظر گرفتن ورودی سواره با عرض حداکثر ۵ متر بلامانع است.

تبصره ۴- در معابر با عرض ۲۴ متر و بیشتر مشروط به عدم قطع درختان، در نظر گرفتن ورودی سواره به میزان ۰/۵ عرض پلاک و حداکثر ۵ متر بلامانع است.

۸-۱۹- دسترسی کلیه قطعات مالکیت بر خیابان‌ها که امکان دسترسی ثانویه از گذرهای فرعی یا فرعی‌تر دارند بایستی از طریق دسترسی ثانویه تامین گردد و دسترسی آنها به خیابان به جز برای عبور پیاده (یک درب برای هر قطعه در سمت خیابان با حداکثر عرض ۱/۵ متر) محدود گردد.

۸-۲۰- در طرح شبکه معابر مربوط به بافت ارزشمند تاریخی روستای نهچیر و پیرامون قلعه نهچیر رعایت ضوابط میراث فرهنگی الزامی است. تعریض در این بافت بایستی با نظر سازمان میراث فرهنگی از سمتی صورت گیرد که به بناها و بدنه‌های باارزش آسیبی نرسد.

۸-۲۱- نصب درب ماشین رو در کلیه پخ‌ها ممنوع است. موارد موجود بایستی در زمان بازسازی و نوسازی مسدود شود.

۸-۲۲- احداث درب با عرض بیش از ۱/۵ متر در سمت مشرف به محلی که ویژه عابر پیاده در نظر گرفته شده مجاز نیست.

۸-۲۳- انجام تعمیرات در کف فرش پیاده‌روها بایستی با هماهنگی شهرداری صورت گیرد.

۸-۲۴- کاشتن یک ردیف درخت از نوع مناسب در معابر با عرض ۸ متر و بیشتر به منظور سبزینگی، سایه در تابستان و کاهش مساله اشرافیت توصیه می‌گردد.

۸-۲۵- ایجاد دسترسی قطعات مالکیت مجاور فضاهای سبز حاشیه گذرها مجاز نیست مگر در مواردی که یک دسترسی به موازات

گذرهای اصلی در انتهای فضای سبز حاشیه‌ای ایجاد گردد و باقیمانده فضای سبز حاشیه‌ای با عمق حداقل ۱۰ متر به پوشش گیاهی متراکم اختصاص داده شود. در این صورت مسیر گذر اصلی تنها به تندرو اختصاص خواهد یافت.

۸-۲۶- درب باز شو ساختمان‌ها نباید در داخل محوطه گذرها باز شود.

۸-۲۷- احداث هرگونه پل روی جویهای کنار گذرها به منظور تامین دسترسی به واحدهای مجاور گذرها بایستی با نظر و موافقت شهرداری انجام پذیرد.

۸-۲۸- احداث هرگونه پله در خارج از حد مالکیت و پیاده‌روها و گذرها مجاز نمی‌باشد.

۸-۲۹- پیش‌بینی تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز در کلیه قطعات مالکیت با توجه به نوع استفاده‌ای که از آن به‌عمل می‌آید براساس معیارهای تامین پارکینگ طرح تفصیلی برای هر یک از استفاده‌ها الزامی است. محل یا محل‌های مناسب پارکینگ که می‌تواند به صورت مسقف بوده و یا در فضای آزاد قطعه مالکیت تامین گردد، می‌بایستی برروی نقشه‌هایی که جهت پروانه ساختمانی به شهرداری یا سایر مراجع ذیربط ارائه می‌گردد مشخص شده باشد. لازم به توضیح است که قبلاً ۵۰٪ از فضای باز قطعه مالکیت بایستی به فضای سبز ریشه‌دار (کاشت درخت) اختصاص یافته باشد و تعداد پارکینگ مورد نیاز در فضای باقی‌مانده به صورت قابل قبول طراحی و تامین گردد.

۸-۳۰- کلیه واحدهای دولتی و عمومی، مجتمع‌های مسکونی، تجاری، اداری و غیره بایستی پارکینگ مورد نیاز کارکنان خود را تامین نمایند. درمورد فعالیت‌هایی که نیاز پارکینگ آنها کمتر از ۵ واحد باشد و بدلایل مختلف تامین فضای لازم پارکینگ ویژه آنها در محل امکان پذیر نباشد شهرداری می‌بایستی نسبت به

اخذ هزینه معادل مربوط اقدام و به مصرف تامین پارکینگ عمومی در نزدیکی همان محل رساند.

تبصره ۱- در رابطه با کاربری‌هایی که بیش از ۵ واحد پارکینگ نیاز دارند، تامین پارکینگ مورد نیاز کارکنان و مراجعین الزامی است. محل پارکینگ باید تا حد امکان در همان محل باشد و چنانچه به هر دلیل، امکان آن وجود نداشته باشد باید در نزدیکی محل با فاصله حداکثر ۲۰۰ متر تامین گردد. در این صورت صدور پروانه ساختمانی از طرف شهرداری منوط به تثبیت قانونی محل پارکینگ توسط کمیسیون ماده پنج موضوع قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و متعاقباً واگذاری آن به شهرداری می‌باشد.

تبصره ۲- صدور پروانه ساختمانی جهت هر یک از کاربری‌های فوق منوط به تامین محل پارکینگ مورد نیاز کارکنان براساس جدول شماره ۷ می‌باشد.

۸-۳۱- محل پیش بینی شده جهت یک واحد پارکینگ بایستی شامل فضایی به ابعاد ۵×۳ متر بانضمام فضای مناسب جهت مسیر حرکت باشد.

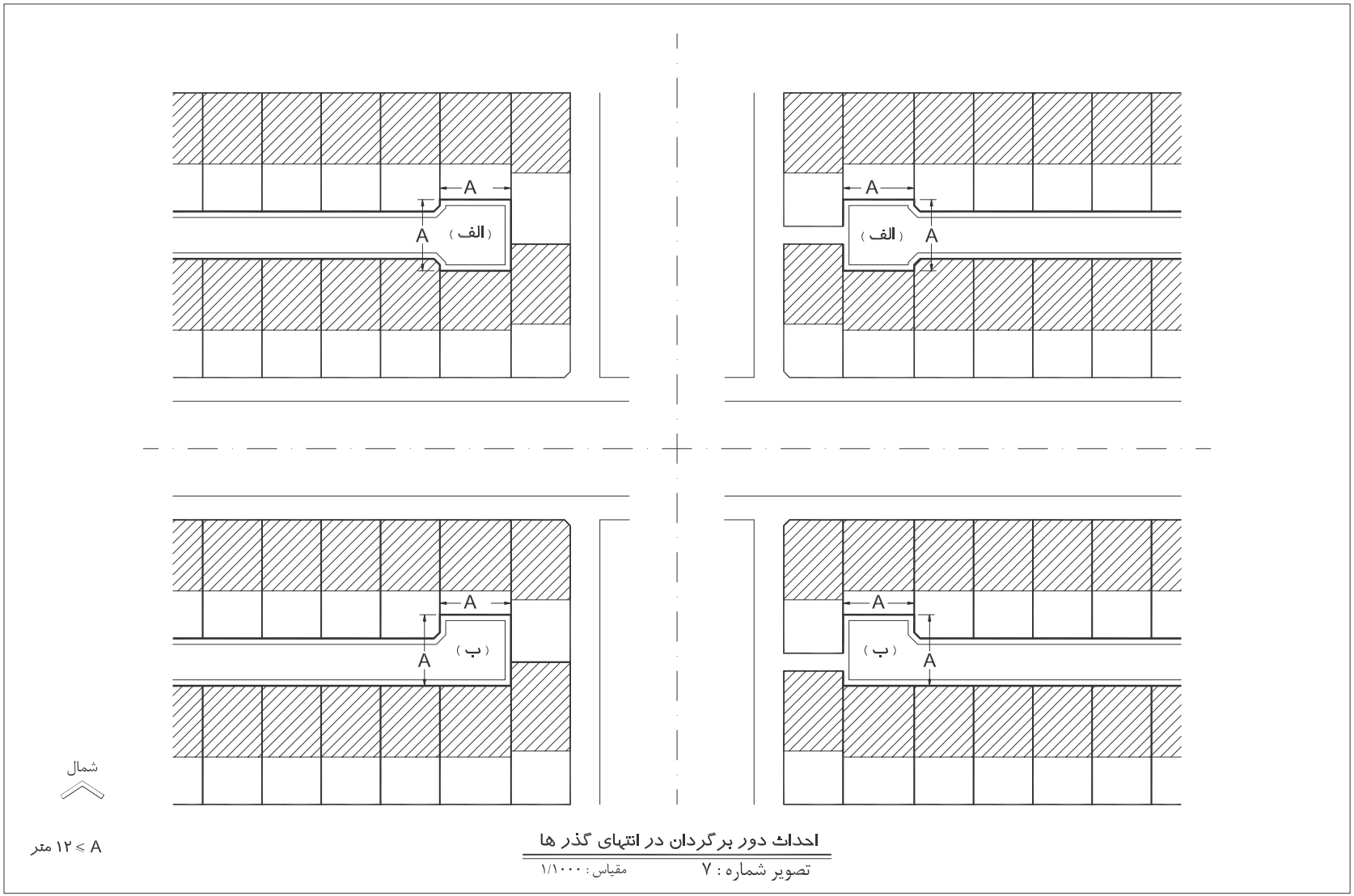
۸-۳۲- مساحت مورد نیاز برای یک واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع می‌باشد. این عدد شامل ۱۲/۵ مترمربع برای محل پارک و مابقی جهت فضاهای حرکت و چرخش، ورود و خروج و سایر فضاهای مشترک می‌باشد.

۸-۳۳- استفاده از حداکثر ۲۰٪ مساحت کل زمین به منظور پارکینگ غیر سرپوشیده به شرط امکان تحرک اتومبیل و دارا بودن دسترسی مناسب با موافقت شهرداری بلامانع است.

۸-۳۴- حداقل عرض درب ورودی پارکینگ ۲/۵ متر است.

۸-۳۵- ارتفاع مجاز پارکینگ اختصاصی در فضاهای سرپوشیده حداکثر ۲/۲۵ متر است.

۳۶-۸- برای پارکینگ‌هایی که حداکثر ۲۴ اتومبیل ظرفیت دارند عرض رامپ ۳/۵ متر و بیش از ۲۴ اتومبیل باید دارای ورودی و خروجی جداگانه با عرض رامپ هرکدام ۳/۵ متر و یا یک ورودی با عرض رامپ ۵ متر در نظر گرفته شود.

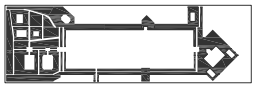


A ≥ ۱۲ متر

احداث دور برگردان در انتهای گذر ها

تصویر شماره : ۷ مقیاس : ۱/۱۰۰۰

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس



طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر مبارکـه

جدول شماره ۷ ـ معیارهای تامین پارکینگ مورد نیاز کاربری‌های طرح تفصیلی

ردیف	نوع کاربری	به ازاء	تعداد محل پارکینگ مورد نیاز
۱	واحد مسکونی تک‌خانواری	هر واحد مسکونی	۱
۲	واحدهای مسکونی چندخانواری	به ازاء هر واحد مسکونی	۱
۳	مجتمع‌های مسکونی(با واحد های مسکونی بیش از ۲۵۰ مترمربع)	به ازاء هرواحد مسکونی	۲
۴	تجاری منفرد	هر ۲۰ مترمربع	۱
۵	مجتمع تجاری تا ۲۰ واحد تجاری مجتمع تجاری از ۲۱ تا ۵۰ واحد تجاری مجتمع تجاری از ۵۱ واحد به بالا	به ازا هر ۲۰ مترمربع تجاری به ازا هر ۲۰ مترمربع تجاری به ازا هر ۲۰ مترمربع تجاری	۱ ۱/۵ ۲
۶	دفترکار شخصی	هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۱
۷	رستوران	هر ۵ صندلی پذیرایی	۱
۸	شعبه بانک	هر۱۰۰ مترمربع زیربنا	۴
۹	مطب پزشک	هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۲
۱۰	دفتر پست	هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا	۳
۱۱	هتل	هر ۲ اطاق پذیرایی	۱
۱۲	کودکستان	هر ۳ کلاس	۱
۱۳	دبستان	هر ۲ کلاس	۱
۱۴	مدرسه راهنمایی	هر ۲ کلاس	۱
۱۵	دبیرستان	هر ۱ کلاس	۱
۱۶	آموزشگاه‌های خصوصی	هر ۲۰ مترمربع	۱
۱۷	درمانگاه	هر ۱۰۰ مربع زیربنا	۲
۱۸	بیمارستان	هر ۲ تخت بیمارستانی	۱
۱۹	ورزشگاه	هر صد نفر ظرفیت	۲
۲۰	مسجد	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	۲
۲۱	ادارات دولتی	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	۳
۲۲	سینما و تاتر	هر ۵۰ صندلی تماشاچی	۱
۲۳	کتابخانه	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	۲
۲۴	کارگاه	هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا	۲

۸-۳۷- چنانچه سطح اختصاص داده شده برای محوطه پارکینگ در فضاهای سرپوشیده بیش از ۵۰۰ مترمربع باشد حداکثر ارتفاع مجاز ۲/۶۰ متر خواهد بود.

۸-۳۸- در صورت استفاده از رامپ حداقل ارتفاع ۱/۹۵ متر است و شیب آن بایستی از ۱۵٪ کمتر باشد

۸-۳۹- پارکینگ کلیه ساختمان‌های عمومی و بانک‌ها بایستی به نحوی باشد که استفاده عموم از آن به سهولت صورت گیرد.

۸-۴۰- محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین برای قطعات با کاربری پارکینگ وجود ندارد.

۸-۴۱- در صورت استفاده از زیرزمین به منظور پارکینگ، لازم است توسط پله و آسانسور به طبقات دسترسی مستقیم داشته باشد.

۸-۴۲- در کلیه پلاک‌های واقع در تقاطع معابر بایستی با توجه به موقعیت قرارگیری، پخ مناسب را با توجه به زاویه و عرض گذرهای مربوطه براساس جداول شماره‌های ۹ و ۱۰ در نظر گرفت.

تبصره ۱- در رابطه با پخ گذر غیر همسطح میادین و تقاطع‌های با بیش از ۴ شاخه که پخ طویل‌تری بایستی برای آن‌ها در نظر گرفته شود، معیارهای مندرج در جداول مزبور قابل استناد نبوده و در این گونه موارد، پخ لازم بایستی براساس معیارهای فنی مربوطه و شرایط محلی محاسبه و اعمال شود.

تبصره ۲- طرح تقاطع خیابان‌های اصلی با یکدیگر بایستی با توجه به شرایط محلی و جداول فوق‌الذکر طراحی و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد و طرح‌های مصوب مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

جدول شماره ۸- اضلاع پخ دسترسی‌ها برای زاویه تقاطع ۹۰ درجه، به متر

A / B	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۳۶
6	۱/۵	۱/۵	۲	۲	۲/۵	۲/۵	۳	۳	۳/۵	۴/۵
۸	۱/۵	۲	۲	۲/۵	۲/۵	۳	۳	۳/۵	۳/۵	۴/۵
۱۰	۲	۲	۲/۵	۲/۵	۳	۳	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۵
۱۲	۲	۲/۵	۲/۵	۳	۳	۳/۵	۳/۵	۴	۴	۵
۱۴	۲/۵	۲/۵	۳	۳	۳/۵	۳/۵	۴	۴	۴	۵
۱۶	۲/۵	۳	۳	۳/۵	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۴/۵	۵/۵
۱۸	۳	۳	۳/۵	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۵/۵
۲۰	۳	۳/۵	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۴/۵	۵	۵	۶
۲۴	۳/۵	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۴/۵	۵	۵	۵	۶
۳۶	۴/۵	۴/۵	۵	۵	۵	۵/۵	۵/۵	۶	۶	۷/۵

جدول شماره ۹- اضلاع پخ دسترسی‌ها برای زاویه تقاطع بین ۴۵-۷۵ درجه، به متر

A / B	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۳۶
۶	۲	۲	۳	۳	۴	۴	۴/۵	۴/۵	۵	۶/۵
۸	۲	۳	۳	۴	۴	۴/۵	۴/۵	۵	۵	۶/۵
۱۰	۳	۳	۴	۴	۴/۵	۴/۵	۵	۵	۵	۷
۱۲	۳	۴	۴	۴/۵	۴/۵	۵	۵	۶	۶	۷
۱۴	۴	۴	۴/۵	۴/۵	۵	۵	۶	۶	۶	۷
۱۶	۴	۴/۵	۴/۵	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۶/۵	۸
۱۸	۴/۵	۴/۵	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۶/۵	۶/۵	۸
۲۰	۴/۵	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۶/۵	۷	۷	۸/۵
۲۴	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۶/۵	۷	۷	۷	۸/۵
۳۶	۶/۵	۶/۵	۷	۷	۷	۸	۸	۸/۵	۸/۵	۱۱

۹- ضوابط و مقررات نماسازی

۹-۱- کلیه سطوح مشرف به گذرها و سطوح خارجی و داخلی بناهایی که از گذرهای عمومی قابل رویت باشد باید با مصالح مناسب و با نظر شهرداری نماسازی شود.

۹-۲- نماسازی سطوح مشرف به فضاهای آزاد قطعات مالکیت مجاور الزامی است و انجام آن بر عهده مالک بنای اشراف دار است. جنس و طرح بناها با نظر شهرداری تعیین خواهد شد.

۹-۳- جنس سطوح مشرف به گذرهای عمومی قطعه مالکیت باید با مصالح به کار رفته در نمای ساختمان یکسان باشد.

۹-۴- دست انداز بام نمی‌تواند بصورت نرده باشد، بلکه بایستی با مصالح بکاررفته در نمای بنا باشد.

۹-۵- استفاده از سقف شیبدار مجاز نیست.

۹-۶- صدور پایان ساخت توسط شهرداری منوط به اتمام نماکاری بنا در کلیه قسمت‌های قابل رویت از گذرهای عمومی و قسمت‌های قابل رویت از فضای آزاد مالکیت‌های همجوار و هم‌چنین تایید اداره آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری به لحاظ رعایت مقررات ایمنی می‌باشد.

۹-۷- با توجه به این که اتصال کابل برق و تلفن بناها به صورت هوایی و نامنظم از نظر سیمایی و غیره مطلوب نیست، شرکت برق منطقه‌ای و مخابرات می‌بایستی با کابل‌کشی زمینی به شکل مناسب و فنی این امور را انجام دهد و در دراز مدت بایستی تدابیر لازم جهت انجام این امور به صورت زمینی اتخاذ گردد.

۹-۸- محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری خدماتی مسکونی، دفاتر کار، مطب پزشکان و همچنین نورپردازی تابلوهای تبلیغاتی و سایر الحاقات و اضافات بر روی نما بایستی در قالب نقشه‌های معماری تهیه و پس از اخذ مجوز تایید از شهرداری اجرا گردد.

۹-۹- نصب تابلوهای راهنما بجز تابلوهای راهنمایی و رانندگی گذرها که براساس معیارها و ضوابط مربوطه نصب می‌گردند در حریم خیابان‌ها مجاز نیست.

۹-۱۰-نصب تابلو اعلانات و نوشته‌ها و نقاشی‌های تبلیغاتی در بدنه‌های جانبی بناها مجاز نیست مگر در مواردی که توسط شهرداری انجام شود.

۹-۱۱-در جهت زیباسازی فضاهای شهری لازم است تابلوهای راهنمایی موجود در معابر و فضاهای عمومی در غالب طرح‌ها و بررسی‌های لازم بهسازی و ساماندهی شود.

۹-۱۲-به منظور کمک به مطلوبیت سیمای بدنه‌های گذرهای اصلی به ترتیب اولویت خط آسمان (آخرین حد بنا)، حد بالا و پایین پنجره‌های هر یک از طبقات، حد بالای درب‌های ورودی و حد بالای دیوار حیاط‌های مشرف به میادین و گذرها بایستی هم تراز باشد. تدابیر لازم در این خصوص می‌بایست توسط شهرداری و در زمان تهیه و تایید طرح‌های معماری بناهای مورد نظر اتخاذ گردد.

۹-۱۳-در گذرهای با شیب بیش از ۲ درصد و با عرض ۱۲ متر و بیشتر جهت هم تراز نمودن خط آسمان، اضافه ارتفاع در طبقه همکف به میزان یک متر مشروط به این‌که از ارتفاع طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب بیشتر نگردد با نظر شهرداری بلامانع است. بدین ترتیب شکستگی خط آسمان تنها در فواصل بین گذرها اتفاق خواهد افتاد. در هر صورت اختلاف خط آسمان در بناهای همجوار و قسمت‌های مختلف یک بنا نبایستی کمتر از نیم متر باشد. (تصویر شماره ۸)

۹-۱۴-اضافه ارتفاع دست انداز بام جهت هم‌تراز نمودن خط آسمان بنا با خط آسمان بناهای همجوار حداکثر به میزان ۴۰ سانتی‌متر

بلامانع است و جز حداکثر ارتفاع مجاز محاسبه می‌گردد. حداکثر ارتفاع مجاز دست انداز ۰/۸ متر است.

۹-۱۵- استفاده از نمای شیشه‌ای، شیشه‌های رفلکس در نمای اصلی و جانبی کلیه ساختمان‌ها با هر نوع کاربری ممنوع است.

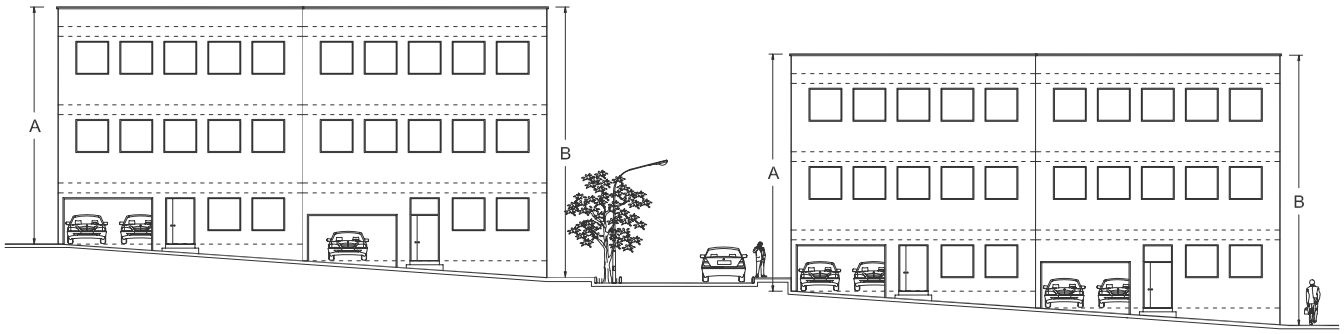
۹-۱۶- استفاده از نمای سیمانی، سیمان پرل (موسوم به رومی) و موارد مشابه آن ممنوع است.

۹-۱۷- استفاده از مصالح کامپوزیت، آلومینیومی و یا چوب (طبیعی و مصنوعی با دوام بالا) در نماهای اصلی بناها با رعایت ضوابط و نکات ایمنی، متناسب با نمای اصلی حداکثر به میزان ۱۰٪ سطح کل نمای ساختمان مجاز است.

تبصره: استفاده از مصالح فوق در عرصه و حریم بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع است.

۹-۱۸- استقررا تابلوهای عمود بر سطح نما ممنوع است.

۹-۱۹- پیش‌زدگی تابلوهای جانمایی شده در سطح نما در خارج از حد مالکیت و در حریم معابر و فضاهای عمومی بیشتر از ۳۰ سانتی‌متر ممنوع است.



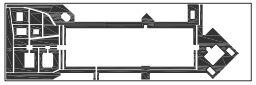
خط تراز آسمان در گذر های با شیب بیش از ۲ درصد

تصویر شماره : ۸ مقیاس : ۱/۳۰۰

A حداکثر ارتفاع مجاز

A ⩾ B + یک متر

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس



طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر مبارکـه

۱۰- ضوابط و مقررات تاسیسات ساختمان

۱-۱۰- کانال کشی و نصب کولر در سطوح قابل رویت نما مجاز نمی‌باشد و محل استقرار کلیه تاسیسات مانند کولر و خنک کننده و غیره باید از دید عموم و مالکیت مجاور محفوظ و غیر قابل رویت گردد. در سطوح قابل رویت بنا کانال‌کشی باید با بکارگیری مصالح بنایی در نماسازی پنهان گردد.

۲-۱۰- احداث برج خنک کننده روی بام صرفاً برای همین منظور بلامانع بوده و مشروط به این که ارتفاع آن از آخرین حد بنا از ۱/۵ متر تجاوز ننماید جزء ارتفاع بنا محسوب نخواهد شد. این گونه تاسیسات بایستی حداقل ۳ متر از حدود بام فاصله داشته باشد.

۳-۱۰- در بناهای بلند مرتبه و بیش از ۵ طبقه نصب برقگیر و اتصال آن به زمین طبق ضوابط فنی الزامی است.

۴-۱۰- نصب هرگونه هواکش وکولرگازی در معابر با تراز ارتفاعی کمتر از ۲/۵ متر ممنوع می‌باشد. نصب کولر گازی در طبقات به شرطی که با استفاده از مصالح به کار رفته در نمای اصلی ساختمان از دید عموم پنهان گردد، بلامانع است.

۵-۱۰- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی ممنوع است و می‌بایستی از طریق شبکه فاضلاب شهر دفع گردد. هدایت آب باران و آبهای سطحی به جوی‌ها بلامانع می‌باشد و در غیر اینصورت بایستی از طریق چاه‌های جذبی دفع و تخلیه گردد.

۶-۱۰- ناودان‌هایی که آب آن‌ها توسط جوی‌ها دفع می‌گردد بایستی در بدنه ساختمان، تعبیه و غیر قابل رویت باشند. همچنین عبور آب باران بایستی هیچ‌گونه مشکلاتی جهت عبور و مرور عابر پیاده ایجاد ننماید.

۷-۱۰- نصب آسانسور در آپارتمان‌های ۴ طبقه و بالاتر که بایستی در نقشه‌های معماری نشان داده شده باشد، اجباری است. در اینجا

پیلوت یک طبقه محسوب می‌شود. احداث پلکان و آسانسور بایستی براساس مقررات ملی ساختمان انجام پذیرد.

۸-۱۰- در طراحی و اجرای بناهای عمومی و همچنین بناهای مسکونی، بایستی ضوابط و مقررات اداره آتش‌نشانی و خدمات ایمنی و سایر ضوابط و مقررات ایمنی که توسط سایر مراجع ذیصلاح ارائه می‌شود رعایت گردد.

۹-۱۰- احداث پلکان خروج اضطراری (فرار) در فاصله مناسب از پلکان اصلی در فضای آزاد و یا مکان‌های مناسب با تعداد و مشخصات فنی صحیح طبق مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مقررات ملی ساختمان الزامی است. این پلکان‌ها بایستی در نقشه‌هایی که جهت اخذ مجوز به شهرداری ارائه می‌شود، منعکس گردد.

۱۰-۱۰- در کلیه بناهای مسکونی ۴ طبقه و بیشتر و بناهای تجاری اجرای سیستم لوله‌کشی و تعبیه مخزن ذخیره آب جهت اطفاء حریق در مجاورت در ورودی بنا با امکان آبگیری و آبدهی به خودروهای آتش نشانی الزامی است.

۱۱-۱۰-پیش‌آمدگی دستگاه‌ها و مجراهای تاسیساتی (کولر و محفظه آن، کانال کولر، لولهٔ گاز و....) از نمای ساختمان مطلقاً ممنوع است و بایستی از دید عموم پنهان گردد.

۱۲-۱۰-احداث دکمه فشار و یا سنسورهای حرارتی و دودی در آشپزخانه مجتمع‌های مسکونی آپارتمانی الزامی است.

۱۳-۱۰-رعایت کلیه مفاد قوانین و ضوابط مربوط به مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است.

۱۱- سایر ضوابط و مقررات

۱-۱۱- استقرار هر نوع کاربری به غیر از کاربری تعیین شده در طرح پیشنهادی برای هر قطعه مالکیت ممنوع است، مگر طبق مقررات مندرج در این مجموعه.

تبصره ۱- جهت تخریب یا احداث بنای جدید یا بنای الحاقی با هر نوع کاربری و با هر نوع مالکیت (عمومی و خصوصی) و همچنین جهت تغییر عملکرد درون گروهی قطعات مالکیت (به عنوان مثال: تغییر سوپر مارکت به معاملات اتومبیل) و همچنین تغییرات اساسی در ساختمان‌ها و نیز تغییر در نمای بناهای واقع در بر خیابان‌های با عرض ۲۰ متر و بیشتر بایستی از شهرداری مجوز لازم اخذ شود.

۲-۱۱- در انجام موارد ذیل مشروط به عدم ارتکاب تخلفات ساختمانی قبلی نیازی به کسب مجوز از شهرداری نمی‌باشد:

- تعمیرات غیراساسی مانند: مرمت بام، تعویض کف فرشها، سفیدکاری، کاشیکاری، نقاشی، تعمیرات تأسیساتی، حفر چاه و تخلیه آن، احداث توالت در حیاط به مساحت حداکثر ۳ مترمربع، احداث حوض و سایر اقدامات محوطه سازی در فضای آزاد قطعه مالکیت.

۳-۱۱- استقرار مطب پزشکان و حرفه‌های وابسته مانند آزمایشگاه ـ رادیولوژی ـ سونوگرافی ـ سیتی اسکن و فیزیوتراپی به صورت مجتمع یا منفرد علاوه بر مراکز مناطق و نواحی در کنار محورهای شهری با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و پس از اخذ مجوز از شهرداری و سایر مجوزات لازم مجاز می‌باشد.

۴-۱۱- فعالیت کلیه عمده فروشی‌های میوه و تره بار در حاشیه معابر غیر مجاز می‌باشد و این قبیل فعالیت‌ها بایستی به محل‌های برنامه‌ریزی شده و پیشنهادی در طرح تفصیلی انتقال داده شوند.

۱۱-۵- چنانچه مالک یک قطعه مالکیت واقع در محوطه‌های مسکونی بتواند مدارک لازم مانند جواز کسب، سند مالکیت رسمی واحد تجاری و یا مدارک رسمی دیگر را که حاکی از وجود واحد تجاری در قطعه مالکیت، قبل از ابلاغ این ضوابط باشد، ارائه نماید و بازسازی آنها مغایرتی با طرح‌های تفصیلی و سایر طرح‌های مصوب نداشته باشد، استفاده تجاری مستقل و مناسب به اندازه سطح قبلی با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.

۱۱-۶- استفاده‌های مجاز تجاری از قطعات مالکیت با کاربری مسکونی واقع در مجاور معابر بین محلات، مراکز محلات و نواحی و همچنین قطعات مالکیت با کاربری تجاری مختلط با رعایت ضوابط و مقررات مربوط، منوط به موافقت شهرداری است.

۱۱-۷- احداث واحدهای تجاری در زیرزمین ممنوع می باشد.

۱۱-۸- حداکثر ارتفاع مجاز کرسی واحدهای تجاری ۱ متر می باشد.

۱۱-۹- در کلیه کاربری‌ها، حداکثر سطح زیرزمین معادل سطح اشغال در طبقه همکف به اضافه ایوان با مساحت متعارف (حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال) می باشد.

۱۱-۱۰-ایجاد زیرزمین خارج ار حد مالکیت و در زیر گذرها مجاز نمی‌باشد.

۱۱-۱۱-زیرزمین بایستی مستقیماً از داخل قطعه مالکیت به طبقات بالا دسترسی داشته باشد.

۱۱-۱۲-در هر قطعه مالکیت در بر خیابان، از طول مجاز به خیابان نمی‌توان بیش از یک ورودی اتومبیل رو حداقل ۳/۵ و حداکثر ۵ متر برای اتومبیل اختصاص داد. در قطعات مالکیت که بر ضلع مجاور به خیابان بیش از ۳۰ متر باشد برای دسترسی اتومبیل می‌توان از دو ورودی یا یک ورودی و یک خروجی استفاده نمود.

۱۱-۱۳-استفاده به صورت مختلط مسکونی، تجاری و یا خدماتی در هر یک از طبقات (غیر از طبقه همکف) مجاز نمی‌باشد. در استفاده‌های

مختلط استقرار واحدهای تجاری و خدماتی در طبقات فوقانی واحدهای مسکونی مجاز نیست.

۱۱-۱۴-طرح‌های کلیه بناهای عمومی بایستی به تایید کمیسیون ماده پنج یا یک مرجع کارشناسی مورد تایید آن کمیسیون برسد.

۱۱-۱۵-در محوطه‌های فرهنگی و فضاهای آزاد عمومی و در مجاورت محورهای اصلی شهری، پست‌های برق بایستی در زیرزمین احداث شوند.در موارد استثنایی که احداث پست در زیرزمین دشوار است، از جمله در مکان‌هایی که سطح آب‌های زیرزمینی بالاست بنای آن بایستی مطابق ضوابط فنی مربوطه و با نظر شهرداری به نحوی طراحی گردد که متجانس و هماهنگ با بدنه‌های مجاور بوده و با آن‌ها ترکیب گردند.

۱۱-۱۶- طرح‌های تیپ پست‌های برق که در سایر مکانها احداث خواهند شد بایستی به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۱-۱۷-از لحاظ در نظر گرفتن پست برق و رعایت ضوابط و مقررات مربوط، صدور مجوز ساختمانی و پایان ساخت در محوطه‌های مسکونی با زیربنای ۲۰۰۰ متر مربع به بالا، اداری، تجاری، مسکونی با ۱۵۰۰ متر مربع به بالا و اداری و تجاری با ۱۰۰۰ مترمربع به بالا بایستی با هماهنگی شرکت برق منطقه‌ای صورت گیرد.

۱۱-۱۸-احداث پست‌های برق و ایستگاه‌های گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری موارد سریع‌الاشتعال و مواد نفتی ممنوع است و رعایت ضوابط ایمنی دراین زمینه با نظر اداره آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری ضروری می باشد.

۱۱-۱۹-موازین ایمنی تأسیسات شهری موجود و جدید بایستی با نظر اداره آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری رعایت گردد.

۱۱-۲۰- در رابطه با کلیه بناهای خدمات عمومی و مجتمع‌های مسکونی و تجاری لازم است طرح‌های اجرایی معماری و تاسیسات و سازه آنها تهیه و به تصویب شهرداری و یا سایر مراجع ذی‌صلاح برسد.

۱۱-۲۱- برای محورهای شهری، مراکز نواحی و محورهای پیاده و مراکز محله بایستی طرح‌های جزئیات شهرسازی و معماری تهیه گردد.

۱۱-۲۲- در تهیه طرح‌های شهرسازی مجتمع‌های تجاری و بناهای خدمات عمومی رعایت مفاد در ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی ـ حرکتی در مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران الزامی‌است.

۱۱-۲۳-رعایت کلیه مفاد مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است.