

وزارت راه و شهرسازی  
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی  
مدیریت شهرسازی و معماری

طرح تفصیلی شهر بجنورد

ضوابط و مقررات اجرایی

ویرایش هفتم

شماره ۹۵-۲-۳-۱۲/۹۴-۱۳۳

(نسخه نهایی - برای اجرا)

اداره کل راه و شهرسازی خراسان شمالی  
دفتر خانه کهیسیونهای تخصصی  
مسکن و شهرسازی



مهندسان مشاور معمار و شهرساز پارت

(آسفند ماه ۱۳۹۴)

## فهرست مطالب

۶	پیش گفتار
<b>۱- ضوابط و مقررات کاربری ها</b>	
۱۴	۱-۱- مسکونی
۱۴	۱-۱-۱- موارد استفاده از زمین
۱۶	۱-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی
۴۴	۱-۲- تجاری (و تجاری ، خدماتی ، مسکونی یا مختلط)
۴۴	۱-۲-۱- تعریف کاربری و انواع آن
۴۵	۱-۲-۲- موارد استفاده از زمین
۴۷	۱-۲-۳- ضوابط و مقررات
۵۶	۱-۳- کاربری پارک و فضای سبز
۵۶	۱-۳-۱- موارد استفاده از زمین
۵۶	۱-۳-۲- ضوابط و مقررات
۵۸	۱-۳-۳- پنهنه سبز حفاظتی
۵۹	۱-۴- کاربری آموزشی
۵۹	۱-۴-۱- موارد استفاده از زمین
۵۹	۱-۴-۲- ضوابط و مقررات
۶۲	۱-۵- آموزش عالی، تحقیقات و فن آوری
۶۲	۱-۵-۱- موارد استفاده از زمین
۶۲	۱-۵-۲- ضوابط و مقررات
۶۳	۱-۶- درمانی ، بهزیستی
۶۳	۱-۶-۱- موارد استفاده از زمین
۶۴	۱-۶-۲- ضوابط و مقررات
۶۶	۱-۷- ورزشی
۶۶	۱-۷-۱- موارد استفاده از زمین
۶۶	۱-۷-۲- ضوابط و مقررات
۶۷	۱-۷-۳- ضوابط عمومی
۶۸	۱-۸- فرهنگی ، هنری ، مذهبی
۶۸	۱-۸-۱- موارد استفاده از زمین
۶۸	۱-۸-۲- ضوابط و مقررات
۷۱	۱-۹- جهانگردی ، پذیرایی ، تفریحی
۷۱	۱-۹-۱- موارد استفاده از زمین
۷۱	۱-۹-۲- ضوابط و مقررات

۷۴	۱۰-۱- اداری ، انتظامی
۷۴	۱۱-۱- موارد استفاده از زمین
۷۴	۱۲-۱- ضوابط و مقررات
۷۶	۱۳- تأسیسات و تجهیزات شهری
۷۶	۱۴-۱- موارد استفاده از زمین
۷۶	۱۵-۱- ضوابط و مقررات
۷۸	۱۶- حمل و نقل و انبارها
۷۸	۱۷-۱- موارد استفاده از زمین
۷۹	۱۸-۱- ضوابط و مقررات
۸۰	۱۹- تاریخی و میراث فرهنگی
۸۱	۲۰- باع ها و زمین های کشاورزی و فضاهای حفاظت شده طبیعی
۸۱	۲۱-۱- موارد استفاده از زمین
۸۱	۲۲-۱- ضوابط و مقررات
۸۳	۲۳- صنوف غیر مزاحم (صنعتی - کارگاهی - تعمیرگاهی )
۸۳	۲۴-۱- موارد استفاده از زمین
۸۳	۲۵-۱- ضوابط و مقررات

## ۲- مقررات مشترک

۸۵	۲-۱- قطعات و کاربری های واقع در مجاورت خط محدوده
۸۵	۲-۲- قطعات و کاربری های ناهمانگ
۸۵	۲-۳- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی
۸۵	۲-۴- ساختمان هایی که از قبل آغاز شده اند
۸۵	۲-۵- ادامه کار کاربری های ناهمانگ
۸۶	۲-۶- ادامه کار سایر کاربری ها
۸۶	۲-۷- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی
۸۶	۲-۸- شرایط صدور مجوز تفکیک ، تجمیع و احداث بنا
۸۷	۲-۹- پدافند غیر عامل
۸۹	۲-۱۰- مقررات مربوط به هم جواری و دسترسی های مجاز و سایر شرایط در کاربری های مختلف

## ۳- پارکینگ

۹۲	۳-۱- پارکینگ در کاربری مسکونی
۹۲	۳-۲- ضوابط عمومی پارکینگ در کاربری تجاری
۹۹	۳-۳- ضوابط عمومی پارکینگ در سایر کاربری ها
۱۰۳	۳-۴- پارکینگ های عمومی روباز
۱۰۳	۳-۵- پارکینگ های طبقاتی

۱۰۵.....	۶- پارکینگ های مکانیزه.....
<b>۱۰۵.....</b>	<b>۴- پله و آسانسور.....</b>
۱۰۵.....	۴-۱- پله.....
۱۰۶.....	۴-۱-۱- عرض پله.....
۱۰۶.....	۴-۱-۲- ارتفاع پله.....
۱۰۷.....	۴-۳-۱- کف پله.....
۱۰۷.....	۴-۴-۱- پیشانی پله.....
۱۰۷.....	۴-۵-۱- چشم پله.....
۱۰۷.....	۴-۶-۱- پا گرد.....
۱۰۷.....	۴-۷-۱- نرده و دست انداز.....
۱۰۷.....	۴-۸-۱- پله های گرد و مارپیچ.....
۱۰۸.....	۴-۲- آسانسور و پله برقی.....
۱۰۹.....	۴-۳- پله برقی و سطوح متحرک.....
۱۰۹.....	۴-۴- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارکها، میدان های عمومی و املاک مجاور.....
۱۰۹.....	۴-۵- ضوابط مربوط به اشراف.....
<b>۱۱۰ .....</b>	<b>۵- ضوابط و مقررات حفاظت زیست محیطی .....</b>
<b>۱۱۱ .....</b>	<b>۶- طبقه بندی راه ها و دسترسی ها.....</b>
۱۱۴.....	۶-۱- پخ.....
۱۱۶.....	۶-۲- دوربرگدان.....
۱۱۷.....	۶-۳- مسیر های ویژه دوچرخه.....
۱۱۹.....	۶-۴- نحوه کف سازی محل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو.....
۱۲۰.....	۶-۵- پیش آمدگی مجاز در گذرها.....
۱۲۰.....	۶-۶- عقب نشینی در گذرها.....
۱۲۰.....	۶-۷- سایر ضوابط گذر بندی.....
<b>۱۲۲.....</b>	<b>پیوست شماره ۱ : احداث نماز خانه در اماکن اداری ، تجاری و خدماتی .....</b>
<b>۱۲۴.....</b>	<b>پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره های شهری.....</b>
<b>۱۲۸.....</b>	<b>پیوست شماره ۳ : ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی .....</b>

## فهرست جداول

۱۶	جدول شماره ۱-۱ : حداقل نصاب مساحت زمین برای برخورداری از تراکم مجاز هر حوزه.....
۱۶	جدول شماره ۲-۱ : وضعیت زمین های تفکیک شده قبلی دارای سند رسمی با مساحت کمتر از حداقل نصاب تفکیک.
۱۹	جدول شماره ۳-۱ : حداقل عرض معبّر در محدوده های تراکمی (مسکونی).....
۴۸	جدول شماره ۴-۱ : مشخصات کلی ابعاد و نحوه تفکیک در کاربری تجاری و تجاری - خدماتی.....
۸۸	جدول شماره ۱-۲: ظرفیت فضای امن بر اساس کاربری ساختمان.....
۸۹	جدول شماره ۲-۲ : ظرفیت پناه گاه اختصاصی بر اساس کاربری ساختمان.....
۹۱	جدول شماره ۳-۲ : شعاع عملکرد مفید و هم جواری و دسترسی مناسب در کاربری های مختلف شهری.....
۱۰۲	جدول شماره ۱-۳: تعداد پارکینگ های مورد نیاز سایر کاربری ها.....
۱۱۲	جدول شماره ۱-۶: حداقل عرض معبّر متناسب با طول آن.....
۱۱۵	جدول شماره ۲-۶ : حداقل شعاع دوربرگردان.....

## فهرست تصاویر

۱۸	تصویر شماره ۱-۱: تناسب طول و عرض زمین.....
۱۹	تصویر شماره ۲-۱: دسترسی در قطعات پشت قواره ای.....
۲۰	تصویر شماره ۳-۱: نحوه تامین دسترسی پلاک ها از میان فضای سبز.....
۲۵	تصویر شماره ۴-۱: مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان در زیرزمین ، همکف و طبقات.....
۲۷	تصویر شماره ۱-۵: احداث میان طبقه در کاربری مسکونی.....
۲۸	تصویر شماره ۶-۱ : محدوده مجاز احداث بنا ۱.....
۲۸	تصویر شماره ۷-۱ : محدوده احداث بنا ۲.....
۲۹	تصویر شماره ۸-۱ : نحوه پیش روی ساختمان.....
۳۰	تصویر شماره ۹-۱: سطح اشغال در زمین با طول متفاوت.....
۳۰	تصویر شماره ۱۰-۱: سطح اشغال در زمین های با شکل نامنظم.....
۳۱	تصویر شماره ۱۱-۱: سطح اشغال در زمین با طول های متفاوت و ایجاد شکستگی در نما.....
۳۱	تصویر شماره ۱۲-۱ : مکان احداث بازشو.....
۳۲	تصویر شماره ۱۳-۱: شرایط احداث پنجره در برهاي جانبی.....
۳۲	تصویر شماره ۱۴-۱: قطعات دارای کنج.....
۳۳	تصویر شماره ۱۵-۱: الگوی استقرار ۴ طرف باز.....
۳۵	تصویر شماره ۱۶-۱: نحوه تعییه پنجره و فاصله پنجره ها در نورگیر.....
۳۵	تصویر شماره ۱۷-۱ : برش یک نورگیر نمونه.....
۳۶	تصویر شماره ۱۸-۱: نورگیری در جبهه های مختلف بنا.....
۹۳	تصویر شماره ۱-۳: حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگ های عمودی.....
۹۳	تصویر شماره ۲-۳: حداقل فاصله بین دو ستون در پارک دوبل.....

۹۴	تصویر شماره ۳-۳: حداقل ابعاد پارکینگ.....
۹۴	تصویر شماره ۴-۳ : آرایش پارکینگ عمودی.....
۹۴	تصویر شماره ۵-۳ : آرایش پارکینگ مورب.....
۹۵	تصویر شماره ۶-۳ : موقعیت محل ستون ها در آرایش پارک مورب.....
۹۵	تصویر شماره ۷-۳: آرایش پارکینگ طولی.....
۹۶	تصویر شماره ۸-۳: آرایش پارک دو طرفه.....
۹۶	تصویر شماره ۹-۳: آرایش پارک مزاحم.....
۹۷	تصویر شماره ۱۰-۳: پارک مورب.....
۹۸	تصویر شماره ۱۱-۳: شعاع گردش رمپ.....
۹۸	تصویر شماره ۱۲-۳ : محوطه غیر مسقف پارکینگ ۲ – محوطه مسقف پارکینگ.....
۱۰۶	تصویر شماره ۱-۴: حداقل ابعاد پله.....
۱۱۲	تصویر شماره ۱-۶: طول یک خیابان عبارت است از فاصله دو خیابان بدون در نظر گرفتن خیابان های با عرض کم تر واقع در فاصله مذکور.....
۱۱۳	تصویر شماره ۲-۶ : فاصله دو میدان یا میدان و گذر برابر است با حد ساختمان های موجود در ابتدا و انتهای گذر.....
۱۱۸	تصویر شماره ۳-۶: محاسبه طول گذر.....
۱۱۹	تصویر شماره ۴-۶: انواع دوربرگران.....
۱۱۹	تصویر شماره ۵-۶: نحوه اجرای محل ارتباط سواره و پیاده در معابر.....
۱۲۱	تصویر شماره ۶-۶ : جزئیات اجرایی کانیو.....
۱۲۱	تصویر شماره ۷-۶ : برش گذر.....
۱۲۱	تصویر شماره ۸-۶ : جزئیات کانیو وسط گذر.....

## پیش‌گفتار

طرح تفصیلی شهر بجنورد ، به همراه پیشنهادات اجرایی خود دارای مجموعه‌ای از ابزارها است که تحقق‌بزیری و اجرای آن را ممکن می‌سازد . در این مجموعه ، می‌توان به مواردی چون ضوابط و مقررات اجرایی ( که راهنمای عمل تصمیم‌گیران در سطح شهر است ) اشاره نمود . گزارش حاضر شامل سه بخش است : بخش اول کلیات و تعاریف ، بخش دوم متن اصلی یا ضوابط و مقررات اجرایی و بخش سوم ضمائم و اطلاعات می‌باشد و بر اساس طرح جامع شهر بجنورد ، در قالب بخش نامه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با حداکثر سطح تفصیل ممکن ( در مقیاس طرح تفصیلی ) تهیه شده است .

این ضوابط با توجه به مباحثی چون نحوه استفاده از اراضی ، تنوع کاربری‌ها و فعالیت‌ها و همچنین تنوع مشکلات موجود در برنامه‌های شهری ( و به خصوص طرح جامع ) کوشش نموده است که پاسخ‌گوی ابهام‌های موجود ( با توجه به فرایند تهیه طرح و فرایند تصمیم‌گیری در سطح محلی ) باشد . در مواردی که آیین‌نامه‌ها یا استانداردهای ویژه دیگری که توسط سایر نهادهای فنی - اجرایی ، تدوین و در مراجع رسمی مورد تصویب قرار گرفته باشند ، ( همچون مقررات ملی ساختمان و موارد مشابه ) این مقررات نیز لازم به اجرا خواهند بود .

گزارش حاضر پس از بررسی توسط کارشناسان اداره کل راه و شهرسازی استان و شهرداری بجنورد ، در جلسات کمیته فنی در تاریخ های ۱۳۹۳/۸/۵ و ۱۳۹۳/۸/۶ و ۱۳۹۳/۸/۲۰ و ۱۳۹۳/۸/۲۱ و ۱۳۹۳/۹/۵ و ۱۳۹۳/۹/۱۷ و ۱۳۹۳/۱۱/۱۴ و ۱۳۹۴/۶/۱۰ و ۱۳۹۴/۱۱/۱۴ تصمیم‌گیری در سطح محلی ) باشد . در مواردی که آیین‌نامه‌ها یا استانداردهای ویژه دیگری که توسط سایر نهادهای فنی - اجرایی ، تدوین و در مراجع رسمی مورد تصویب قرار گرفته باشند ، ( همچون مقررات ملی ساختمان و موارد مشابه ) این مقررات نیز لازم به اجرا خواهند بود .

محفوای این گزارش به همراه مدارک طرح تفصیلی شهر بجنورد ( بافت پیرامونی ) در تاریخ ۱۳۹۴/۱۰/۶ به تصویب کمیسیون ماده پنج استان خراسان شمالی رسید .

• توضیح : به منظور استنباط صحیح از ضوابط و مقررات این مجلد ، توجه به موارد زیر الزامی می باشد :

- کلیه مطالب باید در ارتباط با هم و به صورت یک " مجموعه " دیده شود .
- کلیه قطعات زمین ها باید دارای سند رسمی شش دانگ باشند . قطعات فاقد سند ، قابلیت صدور هیچ گونه مجوز احداث بنا و تعمیرات ندارند . صرفاً در مورد املاکی که توسط شهرداری و با رعایت ضوابط تفکیک می گردند و به تصویب کمیسیون ماده پنج می رسند ، امکان صدور پروانه ساختمان وجود دارد . در این گونه موارد از مالک تعهد رسمی به منظور اخذ و ارائه سند تا پیش از زمان صدور پایان کار دریافت می گردد .
- در موارد ابهام و ذکر نشده ، نظر کمیته فنی ملاک تصمیم گیری خواهد بود .
- رعایت کلیه ضوابط مرتبط " مقررات ملی ساختمان ( مباحث ۲۲ گانه ) در احداث بنا و تعمیرات اساسی ساختمان ها الزامی است .
- طراحی و اجرای کلیه ساختمان ها ( و اجزا آن ها ) و صدور هر گونه مجوز احداث بنا و نوسازی و تعمیرات اساسی و .. و هر گونه فعالیت ساختمانی باید با رعایت دقیق مجموعه " مقررات ملی ساختمان " و " مجموعه ضوابط و مقررات این گزارش و با رعایت حدود تعیین شده آن انجام گردد . مسئولیت کنترل نقشه ها در هنگام صدور پروانه با شهرداری و اجرای صحیح آن ها بر عهده سازمان نظام مهندسی می باشد .
- رعایت حریم های مصوب ساخت و ساز در حاشیه عوارض طبیعی و مصنوع برای تمام گروه های ساختمانی الزامی است .
- ضوابط مربوط به تعیین تراکم ها و تعداد طبقات مجاز و .. بر اساس ضوابط طرح جامع شهر بجنورد تدوین گردیده و رعایت آن ها الزامی است .
- تعیین وضعیت کلیه کاربری ها اعم از مسکونی و غیرمسکونی ( خدماتی ) در توسعه های منفصل شهر بجنورد از جمله شهرک فرهنگیان ، شهرک گلستان و سایت ارکان و مناطقی که در آینده به محدوده شهر اضافه شوند ، بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی خواهند بود .

## تعاویف

تعاریف زیر با استفاده از متون، قوانین و مأخذ پایه شهرسازی ارائه شده است تا از هرگونه شبیه و برداشت شخصی از مفاهیم جلوگیری به عمل آورد :

### ○ زمان طرح (افق طرح)

دوره زمانی طرح تفصیلی بافت پیرامونی شهر بجنورد، محدوده زمانی است از زمان تصویب و ابلاغ آن تا پایان سال ۱۴۰۵ هجری شمسی. ( بدیهی است تا زمان تهیه و ابلاغ طرح جدید ، طرح جامع مصوب فعلی دارای اعتبار بوده و به عنوان طرح ملاک عمل تلقی می گردد )

### ○ مکان طرح

مکان طرح شامل اراضی داخل محدوده شهر می باشد که طبق نقشهها و اسناد مربوطه ، تعیین و به تصویب مراجع ذیصلاح رسیده است.

### ○ سازمان مجوری طرح

منظور شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول اجرای طرح و کنترل ساختوسازها و مدیریت امور از جمله توسعه شهری است . مسئولیت‌های این سازمان در رده‌های منطقه‌ای ، ناحیه‌ای و محله‌ای از سوی نهاد مرکزی قابل تفویض است .

### ○ سایر سازمان‌های مسئول

منظور نهادها و سازمان‌هایی است که مطابق با قوانین و مقررات مصوب در زمان تهیه طرح و پس از آن مسئولیت شرکت در جلسات و تصمیم‌گیری در خصوص مشکلات، پیشنهادات یا سایر درخواست‌های سازمان مجوری طرح یا هر شخص حقیقی و حقوقی دیگر را دارا هستند.

محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک مطابق قانون محدوده‌ها (مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی) به شرح زیر می باشد:

### ○ محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی شهر که به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسیده است .

### ○ حریم شهر

حریم شهر عبارتست از قسمی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع امکان‌پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب ( به ویژه طرح جامع شهرسازی حریم شهر ) در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی<sup>۱</sup> و روستاهای<sup>۲</sup> به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد. هر گونه ساختوساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب گردیده و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

<sup>۱</sup> شهرک‌های صنعتی (که طبق قانون راجع به تاسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران، مصوب ۱۳۶۲/۱۲/۱۷، تحت مدیریت این نهاد قرار می‌گیرند) در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند.

<sup>۲</sup> روستاهایی که در حریم شهر واقع می شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده مستقل بوده و حریم روستا منطبق با محدوده است ، شهرداری متولی کنترل ساخت و سازها و سایر امور داخل روستا نیست.

### ○ کوی (واحد همسایگی)

کوی (واحد همسایگی) مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و از خدمات تعدادی از عناصر تجاری خدماتی و رفاهی برخوردار باشند. کوی‌ها از طریق خیابان جمع کننده محلی یا خیابان‌های اصلی در سطح محلات از یکدیگر جدا می‌شوند.

### ○ محله

مجموعه‌ای از کوی‌هاست که دارای وسعت و جمعیت نسبتاً مشخص و تراکمی معین، همراه با خدمات رفاهی و عمومی متناسب در مقیاس محله که در بافت‌های توسعه اغلب این خدمات در مراکز محله مرکز خواهد بود، می‌باشد.

### ○ ناحیه

مجموعه‌ای از محلات است که دارای وسعت و جمعیت نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی که در محلات آن وجود خواهند داشت، دارای سطوح نسبتاً معینی از خدمات و امکانات فرامحله ای تا پایان زمان طرح خواهند بود. خدمات مقیاس ناحیه تا حد امکان باید در مرکز ناحیه استقرار یابند.

### ○ منطقه

مجموعه‌ای از ناحیه است که دارای وسعت و جمعیت نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی محلات و نواحی، دارای میزان متناسب از خدمات و امکانات شهری است.

### ○ محدوده دارای طرح خاص

محدوده‌ای مشخص که در طرح جامع با ذکر نام، بررسی گردیده و پیشنهادات برنامه‌ها، طرح‌ها، ضوابط و مقررات خاص، مطابق برنامه یا طرح مصوب سازمان‌های مسئول، تا حد لازم در طرح جامع لحاظ گردیده است.

### ○ کاربری

نوع استفاده و بهره برداری از زمین و مستحداثات ایجاد شده در آن زمین.

### ○ زمین بایر

آن دسته از زمین‌های شهری (داخل محدوده شهر) که خالی از بنا و یا هر گونه بهره‌برداری دیگر مانند باغ یا کشاورزی و غیره است.

### ○ قطعه زمین

زمینی است دارای ابعاد تعریف شده که دارای یک سند مالکیت شش دانگ بوده و دارای دسترسی به خیابان یا معبر عمومی باشد.

### بر زمین

عرض (یا طول) یک قطعه زمین که در مجاورت بلا فصل راه و معبر قرار دارد.

### ○ تفکیک

تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه زمین کوچک‌تر با ایجاد دسترسی‌های عمومی مناسب به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر یک از اجزای حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.

### ○ حداقل تفکیک زمین

حداقل مساحتی است که زمین‌ها را برای کاربرد خاص می‌توان تفکیک نمود و تفکیک زمین به میزان کمتر از آن مجاز نیست.

### ○ تجمیع

بر عکس عمل تفکیک ، به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک قطعه زمین نمود.

### ◦ بلوک شهری

کوچکترین مجموعه یکپارچه از قطعات زمین که مابین چند معبر یا خیابان عمومی محصور شده باشند.

### ◦ خانوار

خانوار از چند نفر تشکیل می‌شود که با هم در یک اقامت گاه زندگی می‌کنند و با یکدیگر هم خرج هستند و معمولاً با هم غذا می‌خورند. فردی که به تنهایی زندگی می‌کند نیز خانوار تلقی می‌شود.

### ◦ ساختمان

بنا یا مستحدثات دارای فضای سروشیده که برای سکونت یا فعالیتی ویژه احداث گردیده باشد.

### ◦ واحد مسکونی

فضا یا محوطه‌ای است محصور که دارای امکانات زیستی بوده و دسترسی مستقل به معبر عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و ...) یا به معبر اختصاصی (راهروی مشترک، راه پله مشترک و ...) داشته باشد.

### ◦ تراکم جمعیتی

نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده، تراکم جمعیتی نامیده می‌شود.

### ◦ تراکم خالص جمعیتی

نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته به کاربری مسکونی در آن محدوده، تراکم خالص جمعیتی نامیده می‌شود.

### ◦ تراکم ویژه

تراکم ساختمانی متفاوت با حدود تعیین شده در محدوده‌های خاص از شهر، که قابلیت تسری به سایر نقاط را ندارد.

### ◦ سطح زیربنا

مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود.

### ◦ سطح زیر بنای ناخالص طبقات

جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان با احتساب سطوح مفید و غیرمفید ساختمان و سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی و طبقات.

### ◦ سطح زیربنای خالص طبقات

سطح خالص مفید طبقات که عبارت است از تفاصل سطح کل ناخالص با کسر تمام فضاهای عمومی و مشاعات (راهروهای عمومی، پارکینگ‌ها، پله‌های عمومی، آسانسورها نورگیرها، و مانند آن).

### ◦ تراکم ساختمانی مجاز

نسبت سطح کل زیربنای خالص طبقات (به غیر از زیرزمین‌ها و پیلوت) به مساحت کل همان پلاک یا قطعه زمینی که ساختمان در داخل آن احداث می‌شود.

### ◦ سطح اشغال ساختمان

سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان می‌باشد. سطح اشغال در زیرزمین و همکف بخشی از زمین است که در آن احداث بنا گردیده و در طبقات تصویر حد بیرونی بنا را شامل می‌گردد.

### ○ محدوده مجاز استقرار بنا و ساختمان

آن قسمت از محدوده قطعه زمین که احداث ساختمان در آن مجاز است.

### ○ سطح آزاد یا فضای باز

قسمت‌هایی از سطح یک قطعه زمین که احداث ساختمان در آن مجاز نمی‌باشد.

### ○ زیر زمین

قسمتی از ساختمان که تمام یا بخشی از آن پایین‌تر از کف زمین طبیعی (در زمین‌های شیب دار نقطه میانی طول یا عرض مجاور معب) قرار گرفته و ارتفاع روی سقف آن از کف متوسط گذر مساوی یا کم تراز ۱۴۰ سانتی متر باشد.

### ○ همکف

بخشی از ساختمان که هم تراز کف و یا به اندازه کمتر از یک طبقه بالاتر از کف قرار گرفته باشد و حداکثر ۲۰ درصد آن پایین‌تر از کف زمین طبیعی باشد. بخشی از ساختمان که تراز کف آن بالاتر از مبنای (کف گذر) باشد و اختلاف آن با تراز مبنای حداکثر ۲۰ درصد حجم آن طبقه باشد.

### ○ پیلوت

تمام یا قسمتی از طبقه همکف ساختمان که از یک یا چند طرف فاقد دیوار محصور کننده است. حداکثر سطح مجاز پیلوت معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوت محسوب می‌شود. پیلوت می‌تواند روی زمین طبیعی یا روی سقف زیرزمین ساختمان‌ها قرار گیرد. پیلوت جزء فضاهای مشاع ساختمان بوده و استفاده مسکونی از آن صورت نمی‌گیرد.

### ○ شیب راه

سطح دارای شیب که برای ارتباط بین دو سطح دارای اختلاف ارتفاع به کار بردہ می‌شود و معادل واژه "رمپ" می‌باشد.

### ○ بالکن یا تراس

بخشی از یک ساختمان که حداقل از یک طرف بدون دیوار یا جداکننده دیگر بوده و با فضای بیرون ارتباط مستقیم دارد.

### ○ میان طبقه (نیم طبقه)

طبقه‌ای که تراز کف آن بین هر یک از طبقات اصلی ساختمان به گونه‌ای قرار دارد که از فضای زیر آن که قابل تصرف است دسترسی دارد و مساحت آن مطابق مقررات، نسبتی کوچک‌تر از مساحت فضای زیر آن است.

### ○ فضا

مقصود از فضا محدوده‌ای از ساختمان است که برای فعالیتی مشخص در نظر گرفته شده است. فضاهای ممکن است در ترکیب با یک دیگر یا مستقل از هم در یک ساختمان استقرار یابند. انواع فضاهای شامل فضای اقامت، اشتغال، انجار، آشپزخانه، بهداشتی، و ... می‌باشد.

### ○ فضاهای مشاع

بخش‌هایی از ساختمان یا مجموعه ساختمانی که در اطباق با قانون تملک آپارتمان‌ها و سایر قوانین مرتبط، مالکیت آن به عموم مالکان آن ساختمان یا مجموعه تعلق دارد و برای آن سند مجزا صادر نمی‌گردد.

### ○ ارتفاع بنا

فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف بر اساس معتبر مجاور قطعه زمین است که در معتبر شیب دار بر اساس رقوم وسط طول یا عرض قطعه مجاور گذر محاسبه می‌شود. ارتفاع خرپشته، اتاقک آسانسور، برج خنک‌کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آتن و مانند آن در محاسبه ارتفاع منظور نمی‌شوند.

در ساختمان‌هایی که از سقف شیب‌دار استفاده شود، ارتفاع بنا با فاصله قائم از متوسط ارتفاع سقف شیب‌دار تا رقوم کف، بر اساس گذر مجاور قطعه زمین محاسبه خواهد شد.

### ○ ارتفاع طبقه

ارتفاع یک طبقه فاصله قائم از کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده طبقه بالاتر است. ارتفاع طبقه آخر بنا، حد فاصل کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده متوسط سطح بام ساختمان است.

### ○ پیش‌آمدگی

قسمتی از ساختمان که در مجاورت گذر یا معتبر قرار دارد و نسبت به برنهایی قطعه زمین بعد از رعایت بر اصلاحی دارای بیرون‌زدگی است.

### نمای ساختمان

کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، حیاط‌های اصلی، و حیاط‌های خلوت و گذرگاه‌های عمومی و در معرض دید باشد.

### بازشو

سطحی از نما یا دیوارهای ساختمان که با مصالح و عناصری ساخته شده که ضمن نورگذر بودن تمام یا بخش‌هایی از آن، امکان باز و بسته شدن را برای تامین تهویه لازم دارد.

### ○ گشودگی

سطح یا روزنه‌ای در نما یا دیوارهای یک فضا که به روی فضای خارج یا فضای مجاور باز است.

### ○ نمای شیشه‌ای

در صورتی که نمای ساختمان دارای پوشش حداقل ۶۰ درصد از شیشه باشد، نمای شیشه‌ای نامیده می‌شود. نمای شیشه‌ای به دو دسته تقسیم می‌گردد: یک: نمای شیشه‌ای پیوسته که در تقسیم آن به ۲۰ مترمربع و بیشتر، جدا کننده‌ای با مصالح دیگر در بین نباشد و دو: نمای شیشه‌ای ناپیوسته که در تقسیم ۲۰ مترمربعی آن، جدا کننده‌هایی با مصالح دیگر وجود داشته باشد.

### پارکینگ اختصاصی

فضایی که برای توقف وسایل نقلیه ساکنان به کار می‌رود و هیچ گونه استفاده دیگری از آن مجاز نیست.

### معبر سواره

معبر یا خیابانی که برای عبور و مرور وسیله نقلیه طراحی شده است.

### معبر پیاده

معبر یا گذری که فقط برای عبور عابران پیاده طراحی شده است.

### پروانه ساختمان

مجوزی حقوقی که نحوه احداث بنای جدید یا تغییر بنای موجود را پس از طی تشریفات اداری (رسیدگی به تقاضا و بررسی کامل نقشه‌های معماری) ارائه شده به صورت فرم از طرف سازمان مجری طرح (شهرداری) صادر می‌گردد و یک نسخه از آن در اختیار مالک قرار می‌گیرد تا بر اساس آن نسبت به احداث بنا یا تغییر بنای موجود اقدام کند. در این پروانه نوع کاربری زمین، میزان تراکم معざ، حداقل تعداد طبقات قبل احداث، برها اصلاحی و سایر اطلاعات درج گردیده است.

**تغییرات اساسی**

تغییراتی که در داخل یا خارج ساختمان صورت گیرد به صورتی که فضای آن را به وضعیت جدید تبدیل نماید . در صورتی که تغییرات مستلزم تغییر در سطح اشغال ، زیربنا و کاربری باشد نیاز به اخذ پروانه ساختمانی است و باید ضوابط ساخت‌وساز ، تراکم و تعیین گذرها رعایت گردد .

**تعمیرات اساسی**

هر نوع تعمیر و ترمیم و تغییر در اسکلت ساختمان اعم از ستون‌ها ، سقف ، دیوارهای باریک ، فونداسیون ، که از نظر ایمنی و ایستایی ساختمان ضروری می‌باشد و انجام آن نیاز به اخذ مجوز از شهرداری دارد .

**تعمیر**

هر نوع عمل ساختمانی که در آن به تغییر اساسی یا تعمیر اساسی پرداخته نشود ، تعمیر نامیده می‌شود .

**خلاف**

هر گونه مغایرت یا عدم تطابق بین ضوابط احداث بنا و مندرجات پروانه ساختمان یا نقشه‌های مصوب از یک طرف و عملیات ساختمانی اجرا شده از طرف دیگر .

**گواهی پایان کار**

تأییدیه‌ای است که پس از اتمام عملیات اجرایی ساختمان و مطابقت بنا با نقشه‌های مصوب و ضوابط و مقررات ملاک عمل ، از طرف سازمان مجری طرح صادر و به مالک تحويل می‌شود .

## ۱- ضوابط و مقررات کاربری ها

### ۱-۱- مسکونی

در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی ، قطعات دارای کاربری مسکونی و تراکم های تعیین شده نشان داده شده است . صدور مجوز احداث بنای مسکونی در این کاربری ، صرفا بر اساس نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در این مجلد ، امکان پذیر خواهد بود .

#### ۱-۱-۱- موارد استفاده از زمین

کاربری مسکونی که در طرح تفصیلی در حد پلاک ، (قطعه زمین) نمایش داده شده است ، اختصاص به انواع سکونت در تراکم های مختلف دارد . فعالیتهای مجاز ، مشروط و ممنوع در حوزه کاربری مسکونی به شرح زیر طبقه بندی شده اند :

##### ۱-۱-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث واحدهای مسکونی تک واحدی ، مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه های دانشجویی خارج از محدوده دانشگاه و پانسیون های اقامتی و هتل آپارتمان در این کاربری مجاز است .
- تبصره : احداث خوابگاههای دانشجویی ، پانسیون و هتل آپارتمان در خیابان های با عرض ۱۴ متر و بالاتر مجاز است .

##### ۱-۱-۱-۲- استفاده های مشروط

در اراضی با کاربری مسکونی فعالیت های طبقه بندی شده زیر در صورت موافقت شهرداری و تأیید کمیسیون ماده پنج مجاز است :

- احداث واحدهای آموزشی شامل مهدکودک ، آمادگی ، پیش دبستانی ، مدارس ابتدایی و دبیرستان و پیش دانشگاهی و سایر واحدهای آموزشی خصوصی و عمومی در مقیاس محله و ناحیه ( در خیابانهای با عرض ۱۴ متر و بیش تر مجاز است )
- احداث واحدهای اداری و انتظامی در مقیاس شعب و اداراتی که عملکرد محله ای - ناحیه ای دارند ( در خیابانهای با عرض ۱۶ متر و بیش تر مجاز است )
- احداث واحدهای درمانی با عملکرد محله ای و ناحیه ای ، شامل مراکز بهداشت و تنظیم خانواده ، درمانگاه ها ، پلی کلینیک ها ( در خیابانهای با عرض ۱۶ متر و بیش تر مجاز است )
- احداث واحدهای فرهنگی- هنری با عملکرد ناجیه ای و محله ای شامل کتابخانه و سالن اجتماعات کوچک و کانون های پرورش فکری کودکان ( در خیابانهای با عرض ۱۴ متر و بیش تر مجاز است )
- احداث اماکن مذهبی شامل مسجد ، حسینیه ، فاطمیه و سایر عملکردهای مشابه ( در خیابانهای با عرض ۱۴ متر و بالاتر مجاز است )
- احداث پارک ها و فضاهای سبز در مقیاس محله و ناحیه
- احداث مراکز ورزشی با عملکرد محله ای و ناحیه ای شامل زمین های ورزشی ، باشگاه ها و کلوب های ورزشی و استخرهای سرپوشیده ( در خیابانهای با عرض ۱۶ متر و بیش تر مجاز است )
- احداث تأسیسات و تجهیزات شهری شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز ، آب و فاضلاب ، پست های برق و مخابرات ، سرویس های عمومی بهداشتی ، ایستگاه جمع آوری زباله ، مراکز اورژانس و سایر تجهیزات محله ای و ناحیه ای مشابه با در نظر گرفتن ملاحظات ایمنی و زیست محیطی هر یک
- احداث واحدهای تجاری با عملکرد محله ای و ناحیه ای شامل مراکز خرید روزانه و هفتگی ، شعبه بانک ها و صندوق های قرض الحسن و مؤسسات مالی و اعتباری ، بنگاه های معاملاتی ، فروشگاه های منسوجات ، پلاستیک ، لوازم خانگی و

- صوتی و تصویری ، رستوران ، شرکت های بیمه ، داروخانه و انواع فعالیت های مشابه ( در خیابانهای با عرض ۱۴ متر و بالاتر مجاز است )
- احداث واحدهای خدمات انتفاعی با عمل کرد محله ای و ناحیه ای شامل دفاتر پست ، امور مشترکان تلفن همراه ، مطب پزشکان ( در خیابانهای با عرض ۱۴ متر و بیشتر مجاز است )
  - فعالیت دفاتر مهندسی ، دفاتر حقوقی و مشابه ان و احداث کارگاه های کوچک خانگی ، کارگاه صنایع دستی ، آرایشگاه ، دوزندگی ، آموزشگاه های آزاد هنری ، تدریس و دفترروزنامه حداکثر تا ۱۵ درصد سطح زمین بصورت یک واحد با حداقل ارتفاع ۲۴۰ سانتیمتر با رعایت سایر ضوابط و تامین پارکینگ و رعایت عدد شاخص به میزان ۳۰ متر مربع در خیابانهای با عرض ۱۲ متر و بیش تر مجاز است .
  - احداث واحدهای تعمیرات اولیه اتومبیل با محوطه مخصوص شده در حد تعویض روغن و پنچرگیری ، تنظیم موتور و بالанс چرخ و تنظیم فرمان و تعمیرات اولیه و کارواش با تأمین محل تعمیر و پارک اتومبیل به تعداد مورد نیاز و رعایت حسن هم جواری و حریم سیز و سایر شرایط زیست محیطی به طوری که از هیچ نظر موجب آلودگی محیط زیست نگردد با نظر سازمان حفاظت محیط زیست ( در خیابانهای با عرض ۱۸ متر و بیشتر مجاز است )

### ۱-۱-۳- استفاده های ممنوع

- هر گونه استفاده دیگر غیر از استفاده های مشروع مندرج در بندهای فوق ممنوع است .
- انجام هر گونه فعالیت مزاحم و آلاینده به تشخیص سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است .

**تبصره :** واحدهای موجود در کاربری مسکونی و مغایر با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ، فقط در صورت کسب مجوز از کلیه مراجع مربوط و در مهلت زمانی تعیین شده توسط شهرداری بجنورد ، تا قبل از انتقال به مکان های پیش بینی شده می توانند به صورت موقت به فعالیت خود ادامه دهند .

- هر گونه استفاده دیگری غیر از استفاده های مشروع در بندهای فوق ممنوع است .

**تذکر مهم :** املاکی که بدون طی مراحل قانونی تغییر کاربری و بدون کسب مجوز های لازم از مراجع مربوطه ، با کاربری غیر از کاربری اصلی زمین ، مورد استفاده قرار گرفته اند ، باید به کاربری اصلی بازگردانده شوند . در صورت تقاضای کاربری جدید ، کاربری مورد درخواست نباید شامل کاربری های ممنوع یا ناسازگار با کاربری اصلی زمین باشد . تغییر کاربری هر قطعه مالکیتی صرفا از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج استان و اخذ تاییدیه آن امکان پذیر است .

## ۱-۱-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی

### ۱-۱-۲-۱- ضوابط مربوط به اندازه زمین و تقسیک قطعات

مطابق ضوابط طرح تفصیلی، شهر بجنورد دارای ۴ حوزه تراکمی است و ضوابط مربوط به حداقل اندازه زمین، بر اساس آن‌ها به شرح زیر می‌باشد:

- در حوزه تراکمی ۱ (تراکم کم) : حد نصاب زمین برای استفاده از خواص تراکم این حوزه برای اراضی تقسیک شده قبل از تصویب طرح تفصیلی ۱۵۰ مترمربع است. حداقل تقسیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۱۸۰ مترمربع است.
- در حوزه تراکمی ۲ (تراکم متوسط) : حد نصاب زمین برای استفاده از خواص تراکم این حوزه برای اراضی تقسیک شده قبل از تصویب طرح تفصیلی ۱۸۰ مترمربع است. حداقل تقسیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۲۰۰ متر مربع است.
- در حوزه تراکمی ۳ (تراکم زیاد) : حد نصاب زمین برای استفاده از خواص تراکم این حوزه برای اراضی تقسیک شده قبل از تصویب طرح تفصیلی ۲۰۰ مترمربع است. حداقل تقسیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۲۴۰ مترمربع است.
- در حوزه تراکمی ۴، (بلند مرتبه سازی) : حد نصاب زمین برای استفاده از خواص تراکم این حوزه حداقل ۱۰۰۰ مترمربع است.

جدول شماره ۱-۱: حداقل نصاب مساحت زمین برای برخورداری از تراکم مجاز هر حوزه

ردیف	حوزه تراکمی	حداقل نصاب تقسیک برای زمین‌های که بعد از تصویب طرح تفصیلی تقسیک خواهد شد (مترمربع)	حداقل نصاب تقسیک برای زمین‌های تقسیک شده قبلی (مترمربع) دارای سند رسمی	حد
۱	حوزه تراکمی ۱ (تراکم کم)	۱۵۰	۱۸۰	
۲	حوزه تراکمی ۲ (تراکم متوسط)	۱۸۰	۲۰۰	
۳	حوزه تراکمی ۳ (تراکم زیاد)	۲۰۰	۲۴۰	
۴	حوزه تراکمی ۴ (بلند مرتبه)	۱۰۰۰	۱۰۰۰	

وضعیت زمین‌های تقسیک شده قبلی با مساحت کم تر از ۱۵۰ مترمربع در جدول زیر مشخص گردیده است:

جدول شماره ۲-۱: وضعیت زمین‌های تقسیک شده قبلی دارای سند رسمی با مساحت کم تر از حداقل نصاب تقسیک

مساحت زمین	قابل احداث	اشغال مجاز	حداکثر سطح	حداکثر تعداد طبقه	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداکثر تعداد	حداکثر عرض قطعه	توضیحات
۹۰ تا ۵۰	یک طبقه روی پیلوت	۱۰۰ درصد	۱۰۰ درصد	۱	یک	۵	۵ متر	فقط در صورت تامین پارکینگ با امکان استفاده مسکونی از مازاد فضای پیلوت به صورت دوبلکس
۹۰ تا ۱۲۰	دو طبقه روی پیلوت	۷۰ درصد	۱۴۰ درصد	۲	دو	۵	۵ متر	فقط در صورت تامین پارکینگ
۱۲۰ تا ۱۵۰	سه طبقه روی پیلوت	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	۳	سه	۶	۶ متر	فقط در صورت تامین پارکینگ و فقط در حوزه تراکمی متوسط و زیاد حداقل عرض گذر دسترسی ۸ متر

**تبصره ۱ :** ساخت و ساز مسکونی در اراضی با مساحت کمتر از ۵۰ متر مربع ممنوع می باشد .

**تبصره ۲ :** چنانچه مساحت زمین باقی مانده پس از اصلاحی دارای حداقل ۳۵ مترمربع مساحت باشد ، به جهت جبران خسارت تعریض ، در صورت داشتن شرایط کاربری تجاری ، احداث بنا در همکف شامل یک واحد تجاری و طبقه اول یک واحد خدماتی مستقل و در زیرزمین انباری تجاری بلامانع خواهد بود . (حداکثر ۳ سقف )

**تبصره ۳ :** املاکی که قبل از تصویب و ابلاغ این ضوابط طبق سند دارای حداقل ۳۵ مترمربع مساحت باشند ، در صورت داشتن شرایط کاربری تجاری می توانند در همکف یک واحد تجاری و در طبقه اول یک واحد خدماتی غیر مستقل یا در زیرزمین انباری تجاری احداث بنا نمایند . (حداکثر ۲ سقف )

### سایر ضوابط تفکیک :

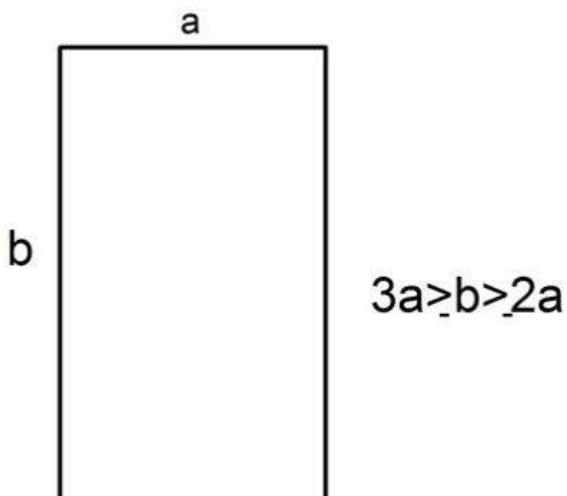
- در حوزه های بافت قدیم و در نواحی دارای طرح موضعی یا موضوعی خاص ، ضوابط مربوط به تفکیک زمین تابع ضوابط طرح موضعی و موضوعی است اما در هر صورت حداقل نصاب تفکیک نباید از ۱۸۰ مترمربع کمتر شود .
- تفکیک زمین هایی که دارای هر نوع بنا و مستحداث هستند ممنوع می باشد مگر در شرایط خاص که تفکیک زمین مشکلاتی را از نظر ضوابط طرح تفصیلی ایجاد ننماید ، در صورت تایید کمیته فنی مجاز خواهد بود . در این صورت شرایط زیر باید رعایت شود :
  - . همه قطعات بعد از تفکیک باید به یک گذر عمومی با حداقل عرض ۸ متر دسترسی داشته باشند .
  - . حد نصاب تفکیک قطعات و حداقل بر قطعات و تناسب طول و عرض زمین با توجه به حوزه های تراکمی رعایت شود .
  - . برای قطعه زمینی که ملک موجود در آن قرار می گیرد ، باید نحوه استقرار آن به شکلی باشد که در وضعیت تفکیک شده جدید سطح اشغال و تراکم در حد مجاز باشد .

در تفکیک اراضی باید علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ، موارد زیر مورد توجه قرار گیرند :

- رعایت نصاب تفکیک ، تناسب طول و عرض قطعه ، دسترسی قطعه زمین
- در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها ، رعایت پیخ ها و قوس ها و دوربرگردان ها
- تخصیص نیازهای اعلام شده شهری مطابق سرانه های تعیین شده در طرح تفصیلی . شهرداری موظف است در هنگام پاسخ گویی به تقاضاهای تفکیک زمین ، نسبت به تامین شبکه معاشر دسترسی درون قطعه زمین و تخصیص زمین به کاربری های خدماتی مورد نیاز (در مقیاس مربوطه ) و با توجه به مساحت زمین اقدام نماید .
- طرح تفکیک زمین های دارای مساحت تا ۲۰۰۰ مترمربع باید به تایید شهرداری برسد .
- طرح تفکیک زمین های دارای مساحت بیش از ۲۰۰۰ مترمربع تا ۲۰۰۰۰ مترمربع باید به تایید کمیته فنی برسد .
- طرح تفکیک زمین های دارای مساحت بیش از ۲۰۰۰۰ مترمربع ، باید پس از تایید کمیته فنی به تایید کمیسیون ماده پنج برسد .
- در تفکیک اراضی تا ۱۰ درصد از قطعات می تواند کمتر از حد نصاب حوزه تراکمی تفکیک گردد .
- رعایت عوامل مؤثر در طراحی مانند الگوی سطح اشغال ، جهت استقرار صحیح قطعات ، ویژگی های اقلیمی ( باد ، نور ، تابش ) اشراف و سایه اندازی در نظر گرفته شود .
- طرح تفکیک باید توسط افراد یا نهادهای قانونی دارای صلاحیت تایید شده انجام گردد .
- تفکیک زمین باید به نحوی انجام گردد که باعث از بین رفتن یا قطع درختان نگردد ، در مواردی که قطع درخت لازم و ضروری تشخیص داده شود باید با رعایت قوانین و مقررات و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری و به میزان مناسب با سن درختان قطع شده ، از همان نوع درخت کاشته شود .

**۱-۱-۲-۲-۱- ابعاد و تناسب قطعات**

- حداقل نسبت عرض به طول قطعات در منطقه مسکونی حداقل یک به دو و حداقل یک به سه است .
- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای توسعه های جدید در حوزه های تراکمی شماره ۱ (تراکم کم) برابر ۸ متر و در حوزه تراکمی شماره ۲ (تراکم متوسط) برابر ۱۰ متر است . همچنین در حوزه تراکمی شماره ۳ (تراکم زیاد) ۱۲ متر و بالاتر میباشد .
- در قطعاتی که بر آنها کمتر از ۴ متر است ، صرفا می تواند در حد تراکم پایه به صورت دو سقف احداث بنا نماید .

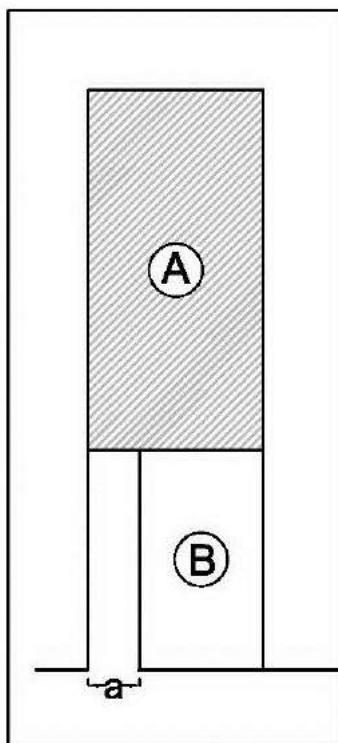


تصویر شماره ۱-۱: تناسب طول و عرض زمین

**۱-۱-۲-۳- نحوه دسترسی ها**

- هر قطعه زمین که تفکیک می گردد ، باید حداقل یک دسترسی به معبر عمومی با عرض حداقل ۸ متر داشته باشد . در گذر با عرض کم تراز آن فقط مجاز به ساخت بنا در حد تراکم پایه خواهد بود .
- در انجام تفکیک های جدید ، ایجاد دسترسی مستقیم قطعات مسکونی به خیابان های درجه یک و دو شهری (۲۴ متر به بالا) ممنوع است . موارد موجود باید در هنگام نوسازی و تجدید بنا اصلاح گردد .
- از هر معبر حداقل می توان یک راه دسترسی پیاده (به عرض حداقل ۱/۵ متر) به بنا و یک راه ورودی سواره به پارکینگ ایجاد نمود . در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی ۲۵ متر و بالاتر باشد احداث دسترسی دوم مشروط به کسب مجوز شهرداری بلامانع است . در این گونه قطعات ، چنانچه مجوز احداث پارکینگ در دو طبقه مجزا (مثلاً زیرزمین و همکف) صادر شده باشد ، پیش بینی دسترسی سواره به هر کدام از طبقات زیرزمین و همکف به طور مستقل بلامانع است .
- در صورتی که قطعه زمین دارای دو بر یا بیشتر باشد ، تأمین دسترسی سواره باید از معبر با عرض کمتر (حداقل ۶ متر) صورت پذیرد .
- در معابر با عرض کم تراز ۶ متر که امکان تأمین دسترسی سواره (برای ورود به پارکینگ) وجود ندارد ، ساخت بنا در حد تراکم پایه خواهد بود .
- املاک دو بر واقع در بافت موجود در صورتی که یک بر آن در مجاورت معبر ۲۴ متر و بیشتر و یا بر روی قوس تقاطع و پنج معبر واقع شده باشد می تواند هر دو ورودی قطعه زمین را از معبر کم عرض تر تأمین نمایند .
- در قطعات دارای دو بر ، محاسبه تراکم قطعه بر مبنای عرض معبر بیشتر می باشد مشروط به اینکه عرض قطعه در مجاورت معبر بالاتر بیش تراز ۴ متر باشد . در غیر این صورت مبنای محاسبه عرض گذر دوم خواهد بود .

- در قطعات پشت قواره ای جهت استفاده از تراکم گذر اصلی باید دارای راهروی با حداقل عرض ۴ متر باشند . در صورتی که عرض راهرو کم تر از ۴ متر باشد ساخت و ساز صرفا در حد تراکم پایه محدود می باشد .



تصویر شماره ۱-۲: میزان **a** در شکل فوق نباید از ۴ متر کم تر باشد

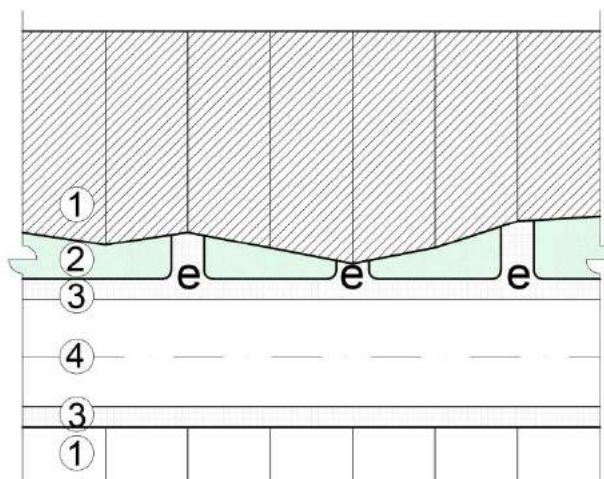
در حوزه‌های تراکمی متفاوت لازم است حداقل عرض معتبر دسترسی سواره منطبق بر جدول زیر در نظر گرفته شود :

جدول شماره ۱-۳ : حداقل عرض معتبر در محدوده های تراکمی (مسکونی)

حداقل عرض معتبر (متر)	محدوده تراکمی
۸	مسکونی تراکم کم
۱۰	مسکونی تراکم متوسط
۱۲	مسکونی تراکم زیاد
۱۶	مسکونی بلند مرتبه

- در مواردی که بین قطعه زمین و حد گذر دسترسی آن زمین آزاد باقی مانده باشد ، این زمین باید توسط شهرداری مدیریت گردد . توصیه می گردد این زمین ها به صورت فضای سبز نواری و به استفاده عمومی در آیند . در این حالت دسترسی قطعات از بین فضای سبز به شکل زیر قابل تامین می باشد :

تصویر شماره ۱-۳: نحوه تامین دسترسی پلاک ها از میان فضای سبز



۱ - پلاک های موجود

۲ - فضای سبز نواری

۳ - بیاده رو

۴ - سطح سواره گذر

حداقل عرض ورودی هر دو قطعه (e) برابر ۵ متر است

## ۱-۱-۲-۴- تراکم ساختمانی و سطح اشغال

الف) تراکم پایه شهر بجنورد ۱۲۰ درصد می باشد و تراکم های تشویقی ذیل صرفاً در صورت صلاحیت شهیداری و با رعایت عدد شاخص (مقدار زمین مورد نیاز به ازاء هر واحد مسکونی) به منظور کنترل تراکم ساختمانی و تامین پارکینگ اعطای می گردد.

ب) تعداد طبقات شهر بر مبنای زیر محاسبه می گردد.

در معابر ۱۶ متر و بالاتر حداکثر ۵ طبقه روی پیلوت (حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد) در معابر ۱۲ و ۱۴ متر حداکثر چهار طبقه روی پیلوت ، در معابر ۸ و ۱۰ متری حداکثر ۳ طبقه روی پیلوت ، در معابر ۶ متری حداکثر ۲ طبقه روی پیلوت مجوز ساخت صادر گردد.

**تبصره ۱ :** در معابر ۱۶ متر به بالا چنانچه متقارن تقاضای افزایش طبقات داشته باشد در صورت دارابودن حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع (بعد از عقب نشینی) و دارا بودن عرض قطعه به مقدار حداقل ۱۴ متر و با تایید کمیته فنی افزایش طبقات مقدور باشد.

**تبصره ۲ :** تامین پارکینگ به ازاء هر واحد الزامی است .

**تبصره ۳ :** کلیه ضوابط طرح تفصیلی قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع و ۱۰۰ تا ۱۵۰ مترمربع به قوت خود باقی است. رعایت حداکثر تراکم مجاز جدول شماره ۲-۱ الزامی است.

**تبصره ۴ :** راه پله و آسانسور تا ۱۵ متر مربع و با رعایت طول پیش آمدگی مجاز جز تراکم و سطح اشغال مخصوص نمی گردد.

**تبصره ۵ :** رعایت عدد شاخص تقسیم در تراکم مسکونی کم ۴۵ مترمربع ، تراکم متوسط و زیاد ۴۰ مترمربع و تراکم آپارتمانی ۳۵ مترمربع صورت پذیرد.

**مسکونی بلند مرتبه :**

- احداث ساختمان های بلند مرتبه علاوه بر رعایت ضوابط ذکر شده در این بخش ، و ضوابط سازمان آتش نشانی بجنورد ، باید خود را با ضوابط مقررات ملی ساختمان تطبیق دهند . ضوابط کلی ساخت شامل موارد زیر است :

- حداکثر تراکم ساختمانی : ۴۲۰ درصد
- حداکثر سطح اشغال مجاز : ۳۵ درصد
- حداکثر تعداد طبقات مجاز : ۱۲ طبقه
- حداقل زمین به ازاء هر واحد مسکونی : ۳۵ مترمربع
- حداقل عرض گذر : ۱۶ متر

در این گروه ، ساختمان های بیشتر از ۶ طبقه در زمرة ساختمان های بلند مرتبه محسوب می گردند . صدور مجوز احداث بناهای بلند مرتبه در صورت دارا بودن تمامی شرایط تعیین شده ، مستلزم تهیه گزارش امکان سنجی و کنترل آن در کمیته فنی و تاییدکمیسیون ماده پنج استان خواهد بود . سرفصل های گزارش مذکور در ادامه این بخش ذکر گردیده است :

حداقل شرایط مورد نیاز برای احداث بنای بلند مرتبه بر اساس ضوابط طرح جامع (با اندکی تعديل ) شامل موارد زیر است :

حداقل مساحت زمین : ۱۰۰۰ مترمربع (حداقل بر زمین ۲۰ متر)

حداقل عرض گذر دسترسی ملک (تا ۸ طبقه) : ۱۶ متر (در این حالت ساختمان باید حداقل ۹ متر از بر زمین فاصله داشته باشد )

حداقل عرض گذر دسترسی ملک (تا ۱۲ طبقه) : ۲۰ متر (در این حالت ساختمان باید حداقل ۱۶ متر از بر زمین فاصله داشته باشد )

- حداکثر سطح اشغال مجاز : ۳۵ درصد
- حداکثر تراکم ساختمانی : ۴۲۰ درصد
- حداکثر تعداد طبقات : ۱۲ طبقه

**تبصره :** استفاده از حداکثر طبقات منوط به احراز کلیه شرایط مورد نیاز می باشد :

تامین پارکینگ به میزان تعیین شده (در پیلوت و زیرزمین )

در صورتی که به دلیل مساحت زیاد زمین ، جمعیت پذیری آن به ۲۰۰۰ نفر و بیش تر برسد ، تامین کاربری های خدماتی در مقیاس زیر محله در محدوده همان زمین الزامی می باشد . میزان سرانه مورد نیاز به ازای هر ساکن شامل : آموزشی ۱ (یک) مترمربع ، ورزشی ۰/۵ (نیم) مترمربع ، فرهنگی ۰/۵ (نیم) مترمربع

اختصاص ۳۵ درصد از فضای باز قطعه به فضای سبز

تامین حداقل ۲۵ متر مربع فضای باز به ازای هر واحد مسکونی

رعایت فواصل لازم بین بلوک های ساختمانی ( به منظور کنترل سایه اندازی ، فاصله دو بلوک واقع در امتداد شمالی - جنوبی ) به نسبت حداقل یک به یک

تامین نور مناسب برای فضاهای داخلی  
اخذ مجوزهای لازم اینمی (آتش نشانی)

تهیه و ارائه گزارش توجیهی و امکان سنجی با دارا بودن سرفصل های زیر :

مطالعات وضع موجود شامل :

موقعیت زمین در شهر و ابعاد و اندازه های آن

ویژگی های زمین ( مختصات ، رقوم ارتفاعی ، و عوارض طبیعی و مصنوع در آن )

کاربری زمین و اراضی اطراف آن (حدائق به میزان یک بلوک شهری)

ویژگی های بصری (سه بعدی ، خط آسمان ، کریدورهای دید ، چشم انداز های زمین و به زمین)

بررسی طرح فرادست و ملاک عمل (کاربری زمین ، دسترسی ها ، تراکم ساختمانی ، ضوابط و مقررات مربوطه)

ارائه طرح پیشنهادی شامل :

- کاربری پیشنهادی و برنامه فیزیکی برای زمین (زیربنا ، سطوح خالص و ...)

- پلان معماری و ایدئوگرام طرح به تفکیک طبقات

- نحوه تامین دسترسی به شبکه رفت و آمد شهری و پارکینگ های مورد نیاز برای فعالیت های پیشنهادی و ارائه نحوه جانمایی پارکینگ و چگونگی دسترسی به جای پارک

- تعداد طبقات و بررسی حجمی آن نسبت به بافت مجاور

- برنامه مالی (هزینه - فایده) و منافع ناشی از طرح برای شهروداری

### ضوابط مشترک مربوط به تراکم

- در تمام ساختمان ها سطوح زیر جز تراکم محسوب نمی شوند اما در هر صورت جز سطح اشغال ساختمان محاسبه می شوند .

در صورت عدم رعایت هر کدام از ضابطه ها ، این سطوح در تراکم ساختمان نیز محاسبه خواهد شد :

سطح زیرزمین و پیلوت (مشروط بر آنکه مورد استفاده پارکینگ ، انبار ، تاسیسات و سرای داری قرار گیرند) .

سطح نورگیرها و فضاهای تهییه طبیعی (در صورت رعایت حداقل ابعاد نورگیر) .

سطح اختصاص یافته به تأسیسات واقع در بام ، خرپشته و اتاق آسانسور (در صورت رعایت ضوابط ، نماسازی و پوشش مناسب ) پله ها و آسانسورها و سطوح شبیه دار عمومی ساختمان (مشروط بر آنکه دسترسی بیش از یک واحد را تأمین نمایند و مساحت آن تا ۱۵ مترمربع باشد) .

پله فرار (در صورت رعایت ضوابط مربوط جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی گردد)

سطوح مربوط به داکت های تاسیساتی و موارد مشابه آن (مشروط به رعایت حداقل ابعاد و ضوابط هر یک )

لابی ، سرویس بهداشتی عمومی ساختمان ، انباری ، اتاق کودک (مهد کودک که فقط برای استفاده داخلی همان ساختمان باشد ) ، تاسیسات ورزشی اختصاصی ساختمان و موارد مشابه . تمامی این موارد صرفا برای استفاده ساکنان همان ساختمان است و استفاده عمومی از آن ها ممنوع است .

**تبصره ۱ :** در تمام ساختمان ها سطوح مربوط به میان طبقه (نیم طبقه) و تراس (بالکن مسقف) جزء تراکم محسوب می شود .

**تبصره ۲ :** در املاک واقع در تعریض ، محاسبه تراکم ، عدد شاخص و سطح اشغال مجاز بر اساس مساحت زمین قبل از اصلاحی محاسبه می شود مشروط بر این که مساحت باقی مانده از ۵۰ مترمربع کمتر نشده و سطح اشغال ساختمان در باقی مانده زمین حداقل از ۸۰ درصد (با احتساب راه پله ، آسانسور و نور گیر) بعد از عقب نشینی بیشتر نشود . در صورت دریافت تسهیلات ، باقی مانده مساحت ملک ملاک صدور پروانه ساختمان خواهد بود .

**تبصره ۳ :** املاکی که در معابر فرعی مشرف به باند کنдрه معابر سریع السیر یا باند فضای سبز معابر سریع السیر و پارک یا مسیل هستند و صرفا در یک سمت معتبر بنا ساخته می شود ، افزایش طبقات مسکونی تا میزان حداقل ۲ (دو) طبقه بیش از تراکم مجاز معبر فرعی مشروط به موافقت شهروداری و پرداخت عوارض مربوطه امکان پذیر خواهد بود . بدیهی است تامین پارکینگ و رعایت سایر ضوابط الزامی خواهد بود .

## ۱-۲-۵- ارتفاع ساختمان

حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی در حوزه های تراکمی براساس ضوابط تدوین شده تعیین گردیده است . رعایت این حدود الزامی است ، احداث زیرزمین و یا پیلوت و یا هر دو در صورتی مجاز است که ارتفاع ساختمان مطابق جدول زیر رعایت شده باشد :

**تبصره ۱ :** ارتفاع ساختمان در سقف های مسطح برابر است با : فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا تراز متوسط کف بام

**تبصره ۲ :** ارتفاع ساختمان در سقف های شیب دار برابر است با : فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا متوسط ارتفاع بام شیب دار

**تبصره ۳ :** ارتفاع جان پناه بام در مقدار زیر منظور نگردیده است .

حداکثر ارتفاع ساختمانهای یک طبقه روی زیرزمین ۴/۷۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای یک طبقه روی پیلوت ۶/۵۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای دو طبقه روی زیرزمین ۷/۹۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای دو طبقه روی پیلوت ۹/۷۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای سه طبقه روی زیرزمین ۱۱/۱۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای سه طبقه روی پیلوت ۱۲/۹۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای چهار طبقه روی زیرزمین ۱۴/۳۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای چهار طبقه روی پیلوت ۱۶/۱۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای پنج طبقه روی زیرزمین ۱۷/۵۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای پنج طبقه روی پیلوت ۱۹/۳۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای شش طبقه روی زیرزمین ۲۰/۷۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمانهای شش طبقه روی پیلوت ۲۲/۵۰ متر

### توضیح :

حداکثر ارتفاع کف تمام شده پیلوت نسبت به تراز مينا ، +۳۰ سانتیمتر است .

حداقل ارتفاع کف تمام شده زیرزمین نسبت به تراز مينا ، -۱۴۰ سانتیمتر است .

حداکثر ارتفاع کف تمام شده همکف ( روی زیرزمین) نسبت به تراز مينا ، +۱۴۰ سانتیمتر است .

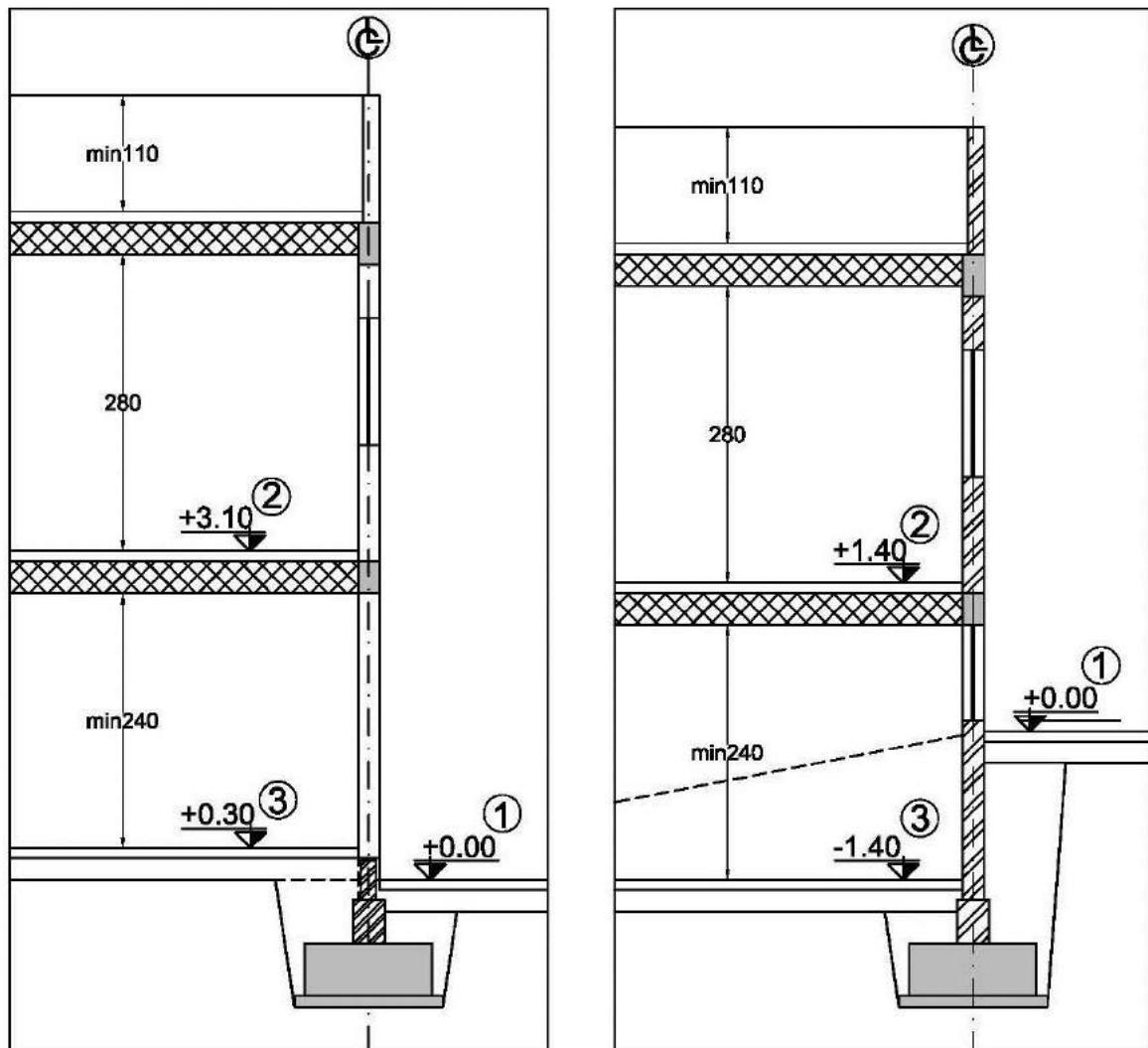
ارتفاع مفید( کف تا زیر سقف) هر طبقه مسکونی ۲۶۰ تا ۳۰۰ سانتی متر در نظر گرفته شده است .

ارتفاع غیر مفید (کف تا کف) حداکثر ۳۵۰ سانتی متر می باشد .

ارتفاع جان پناه بام در ارقام منظور نگردیده است .

**تبصره ۴ :** به منظور تنظیم ارتفاع ساختمان جدید با ساختمان های مجاور ، تا ۱۰۰ سانتیمتر اختلاف با اعداد جدول بالمانع است

در دیاگرام زیر ، حدود ارتفاع مفید فضاهای ساختمان مسکونی و کدهای ارتفاعی که مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان می باشد ، نشان داده شده است . رعایت این اندازه ها در جهت استاندارد سازی ارتفاع ساختمان ها توصیه می گردد .



تصویر شماره ۱-۴: مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان در زیرزمین ، همکف و طبقات

۱ - تراز مبنا : تراز کف تمام شده معبر مجاور ( پیاده رو ) در میانه بر زمین ( کلیه کدهای ارتفاعی ساختما با این تراز سنجیده می شوند )

۲ - حداقل تراز کف تمام شده طبقه اول

۳ - حداقل تراز کف تمام شده زیرزمین یا پیلوت

**توضیح :** ارتفاع مفید طبقه مسکونی می تواند از ۲۶۰ تا ۳۰۰ سانتیمتر تغییر نماید . در شکل فوق ارتفاع مفید به میزان ۲۸۰ سانتیمتر توصیه شده است .

۴ - ارتفاع مفید زیرزمین و پیلوت ۲۴۰ سانتیمتر است

۵- ضخامت سقف ۴۰ سانتیمتر در نظر گرفته شده است

**تبصره ۵ :** حداقل طبقات قابل احداث مطابق ضوابط حوزه های تراکمی تعیین گردیده است.

**تبصره ۶ :** حداقل طبقات قابل احداث در حوزه های دارای طرح موضعی مصوب و بافت قدیم برابر پیشنهادهای طرح موضعی خواهد بود . ( این حداقل نمی تواند از حداقل های تعیین شده در این ضوابط بیش تر باشد )

**تبصره ۷ :** حداقل ارتفاع ساختمان در حیم بناها و آثار تاریخی و با ارزش که بر اساس ملاحظات سازمان میراث فرهنگی تهیه خواهد شد ، از حداقل ارتفاع این آثار کم تر و در هر صورت در شعاع یک صد متری آثار مورد نظر تعیین حداقل ارتفاع ساختمان بر اساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است .

- ارتفاع بنا در مجاورت و یا در حیم ایمنی و حفاظتی تأسیسات نظامی و مراکز با طبقه بندی ضمن انجام استعلام از دستگاه مربوط و رعایت حرایم قانونی ، بر اساس ضوابط طرح و تایید شهرداری بحضور تعیین می گردد .

ارتفاع بناهای با تعداد طبقات ۶ طبقه و بیشتر در حیم تأسیسات شهری و حرائم تأسیسات و مراکز اصلی مخابرات مشروط به استعلام از نهادهای مربوطه است .

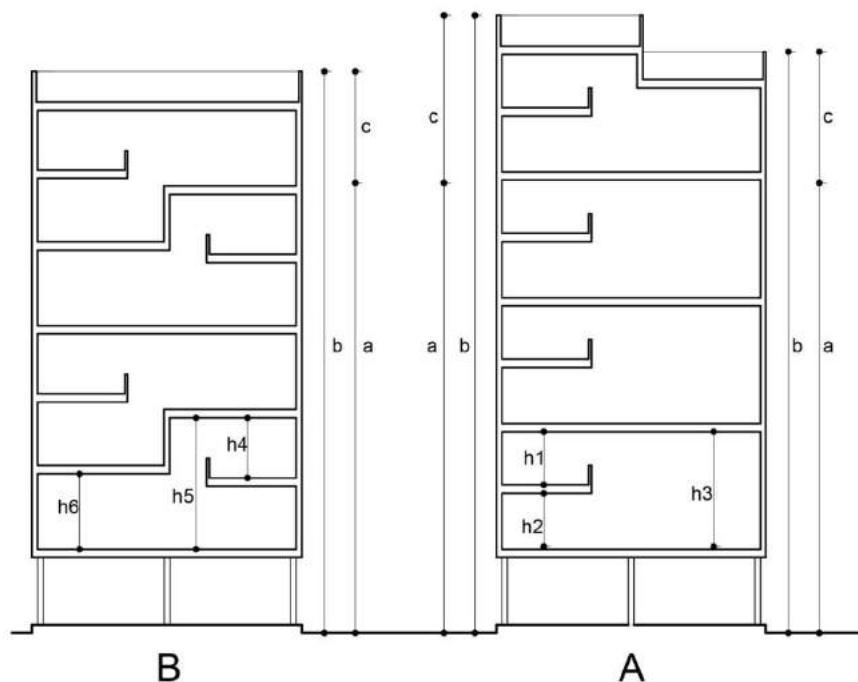
- در زمین هایی که دارای دو دسترسی در شمال و جنوب و یا شرق و غرب زمین باشند مبنای تعیین تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان ، گذر با عرض بیش تر است ( مشروط به این که دارای حداقل ۴ متر برابر باشد ) اما دسترسی به پارکینگ ساختمان باید از خیابان با عرض کم تر صورت گیرد .  
ضوابط مربوط به ارتفاع اجزای ساختمان :

- حداقل ارتفاع مفید طبقه مسکونی ( از کف تا زیر سقف ) برابر ۲۶۰ سانتیمتر و حداقل آن ۳۰۰ سانتیمتر است .
- حداقل ارتفاع نیم طبقه در داخل بناها ۲۲۰ سانتیمتر است .
- حداقل ارتفاع پیلوت و زیرزمین از کف تا زیر سقف ۲۴۰ سانتیمتر است . ( در سطوح بیش از ۳۰۰ مترمربع تا ۲۶۰ سانتیمتر قابل افزایش است ) حداقل ارتفاع زیر تیرهای اصلی نباید از ۲۲۰ سانتی متر کم تر شود .
- در صورت عبور تأسیسات مکانیکی از زیر سقف زیرزمین و پیلوت این حد ارتفاعی با موافقت شهرداری می تواند تا ۲۶۰ سانتیمتر افزایش یابد .

- حداقل ارتفاع دیوارهای حیاط ۲۲۰ سانتیمتر از کف معبر مجاور است .
- تراز کف تمام شده پیلوت نسبت به تراز مبنای حداقل ۳۰ + سانتیمتر است .
- در صورتی که از زیر زمین نیز بعنوان پارکینگ استفاده شود تراز کف زیر زمین حداقل ۱۴۰ - سانتیمتر و تراز کف همکف نسبت به تراز مبنای حداقل ۱۴۰ + سانتیمتر خواهد بود .

**تبصره ۷ :** افزایش یا کاهش ارتفاع بنا به میزان بیش از حدود تعیین شده تنها در صورت انطباق با شرایط مندرج در مبحث سوم مقررات ملی ساختمان و دریافت مجوز از شهرداری امکان پذیر است .

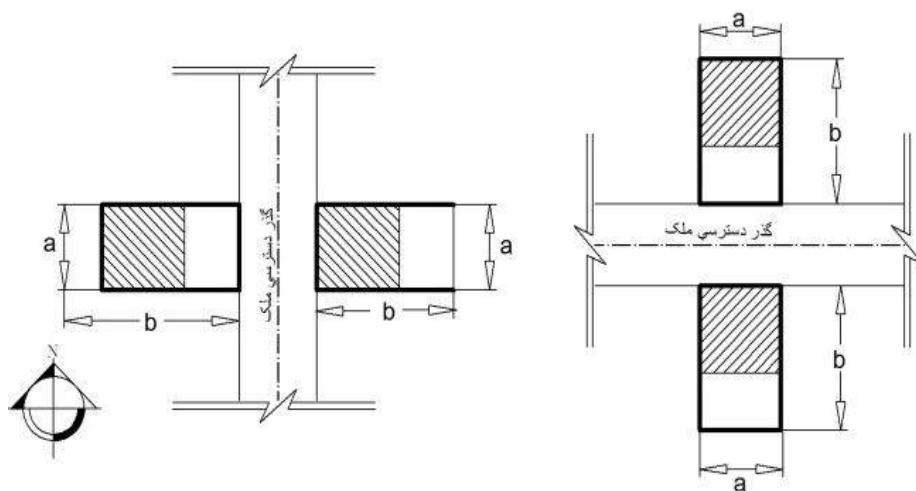
- احداث نیم طبقه در واحد مسکونی به صورت محدود و مشروط امکان پذیر است . نیم طبقه ها ( میان طبقه ) جزء تراکم محسوب می گردد اما طبقه محسوب نمی گردد . مساحت نیم طبقه حداقل  $1/3$  مساحت فضای زیرین آن است و ارتفاع مفید آن حداقل ۲۲۰ سانتیمتر است . ارتفاع ساختمان در اثر احداث نیم طبقه نباید بیش از ۳۰ درصد افزایش یابد . چنان چه احداث نیم طبقه مورد تایید شهرداری باشد ، نقشه ها قبل از صدور پروانه ساخت توسط کمیته فنی کنترل گردد . بدیهی است بیش بینی الزامات تعیین شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ( مبحث ۴-۲-۴ و سایر مباحث در ارتباط با نورگیری ، تهویه ، ایمنی ، بهداشت ، سرمایش ، گرمایش ) باید رعایت گردد .



تصویر شماره ۵-۱: احداث میان طبقه در کاربری مسکونی

**۱-۱-۲-۶- محدوده مجاز استقرار ساختمان و الگوی اشغال در زمین**

محدوده احداث بنا در شهر بخونرد مطابق یکی از الگوهای زیر است :

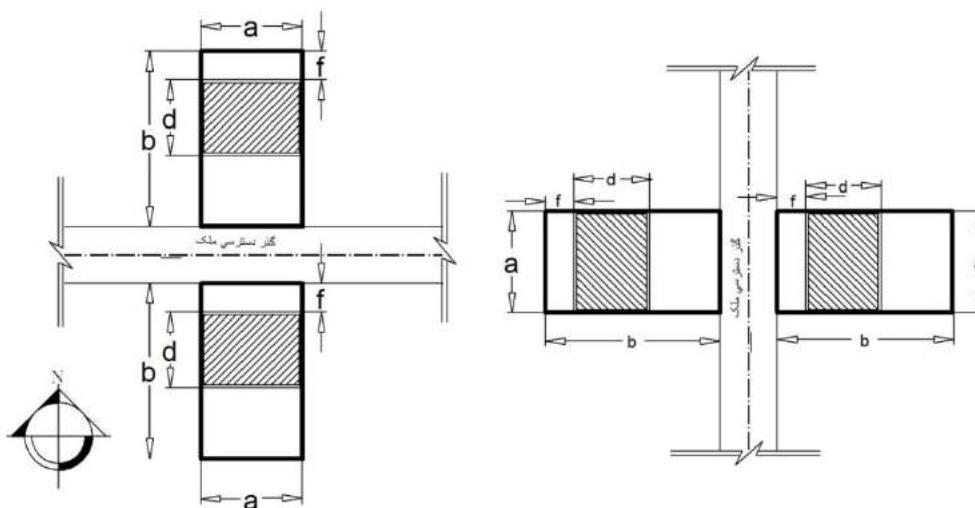


تصویر شماره ۱-۶: محدوده مجاز احداث بنا

در مجاورت گذر شرقی - غربی

در مجاورت گذر شمالی - جنوبی

در الگوهای فوق ، به دو دلیل : تامین نور در فضاهای شمال قطعه (و یا بخش غربی قطعه در قطعات گذرهای شمالی - جنوبی ) و تهویه و ایجاد کوران ، الگوی اشغال به شکل زیر تغییر می نماید :



تصویر شماره ۱-۷: محدوده احداث بنا

**f** : عقب نشینی بنا نسبت به لبه پشتی زمین

**d** : طول مجاز استقرار بنا

**a** : عرض زمین

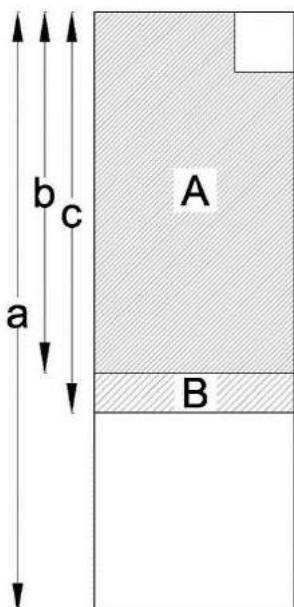
**b** : طول زمین

**تبصره ۱ :** در خیابان های با عرض ۲۰ متر و بالاتر که دارای بافت عمومی غیر مسکونی (بافت خدماتی و تجاری) هستند احداث ساختمان با تایید شهرداری می تواند در بر گذر صورت گیرد.

در قطعات شمالی و غربی به لحاظ تهویه ، و امکان نورگیری ، می توان نورگیر ( حیاط خلوت ) احداث نمود . ضوابط مربوطه در بخش نورگیری و تهویه ارائه شده است .

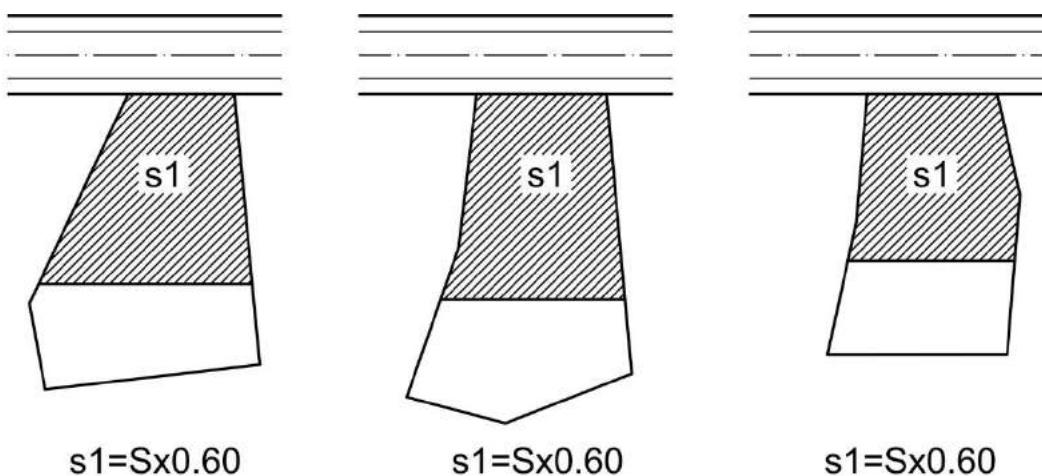
- در تمام حوزه های تراکمی حداکثر سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد ( به علاوه ۱۵ مترمربع متر مربع راه پله و آسانسور ) مساحت زمین است . ( بخش هاشور خورده اشکال فوق ) .

**تبصره ۲ :** در مواردی که به دلیل احداث نورگیر ، پله و آسانسور ، امکان استفاده از حداکثر سطح اشغال مجاز وجود نداشته باشد ، پیش روی ساختمان در طول زمین می تواند به تناسب سطح نورگیر حداکثر تا ۲ متر افزایش یابد . ( A محدوده ۶۰ درصد ، B محدوده پیش روی ۲ متر ، a طول زمین ، b طول مجاز پیش روی ، c اندازه طول مجاز به اضافه ۲ متر ) در این حالت باید حد پیش آمدگی مجاز بناهای مجاور در نظر گرفته شده و رعایت شوند .



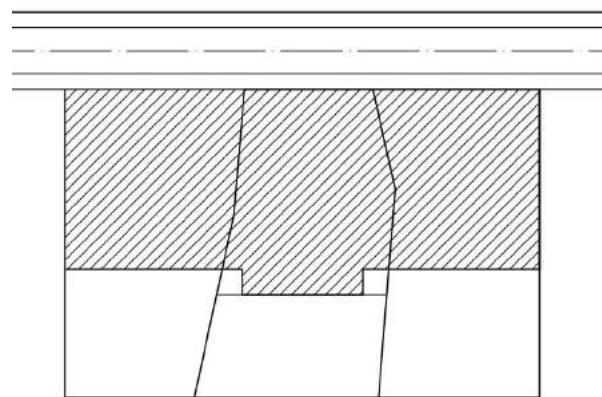
تصویر شماره ۸-۱: نحوه پیش روی ساختمان

- سطح اشغال ، تصویر تمام نقاط حجم کلی بنا بر روی زمین است . راه پله ، آسانسور ، نورگیرها ، کانال های تأسیساتی به استثنای پله فرار خارج از بدنه ساختمان ، جزء سطح اشغال محسوب می شوند .
- در صورتی که زمین دارای طول های متفاوت باشد مطابق شکل زیر به منظور رعایت هم بادی زمینه ، سطح اشغال می تواند بصورت زیر در نظر گرفته شود :



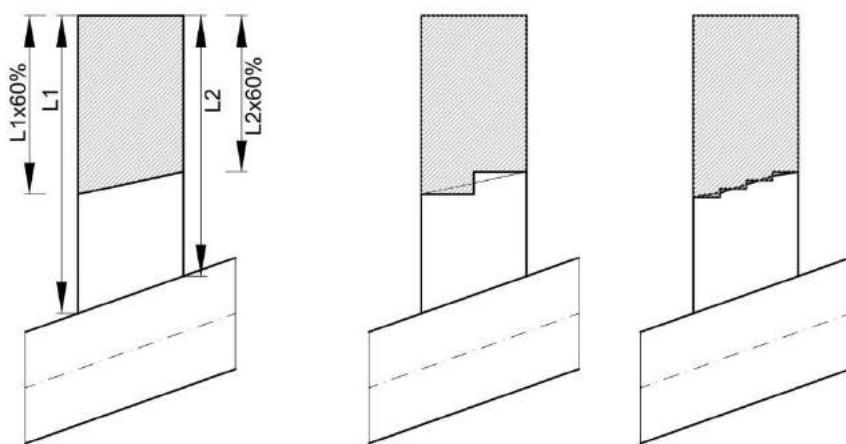
تصویر شماره ۹-۱: سطح اشغال در زمین با طول متفاوت

- در قطعات با شکل هندسی نا منظم ، چنانچه امکان تعیین طول مجاز پیش روی وجود نداشته باشد می توان با استفاده از مساحت زمین، میزان و موقعیت سطح اشغال مجاز را به دست آورد اما در هر صورت مترادز سطح اشغال نباید از حدود تعیین شده بیش تر شود .



تصویر شماره ۱۰-۱: سطح اشغال در زمین های با شکل نامنظم

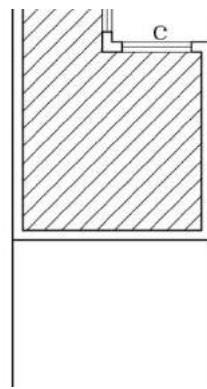
- در موارد مثال فوق به منظور رعایت هم باد بودن نماها ، می توان از ایجاد شکستگی در نما استفاده نمود . در هر صورت حد اکثر سطح اشغال مجاز باید رعایت گردد .
  - ۳۵ درصد سطح فضای باز قطعه زمین پس از رعایت ضوابط سطح اشغال ، باید به فضای سبز اختصاص یابد ، استفاده از این فضا به منظور پارکینگ ، رمپ گردش اتومبیل ، احداث سراییداری و موارد مشابه به طور کلی ممنوع است .
- تبصره ۱ :** در مواردی که طول برهای قطعه زمین یکسان نباشد ، میتوان نمای ساختمان را مطابق شکل به صورت ایجاد شکستگی اجرا نمود ، در این حالت طول پیش آمدگی و سطح اشغال بنا نباید از حدود تعیین شده فراتر رود .



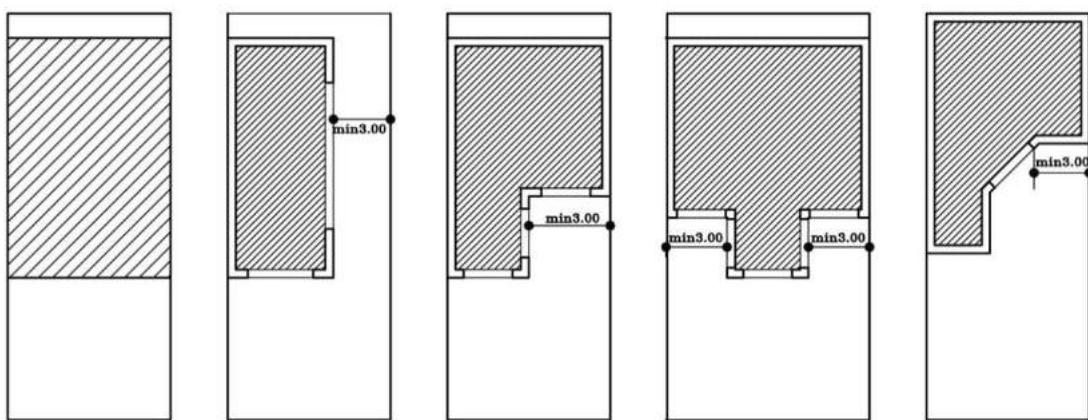
تصویر شماره ۱۱-۱: سطح اشغال در زمین با طول های متفاوت و ایجاد شکستگی در نما

به طور کلی محل استقرار بنای مسکونی در قطعات شمالی-جنوبی، در قسمت شمال زمین و در قطعات شرقی- غربی در قسمت غرب زمین مطابق تبصره‌های زیر خواهد بود.

در صورت استقرار ساختمان بر مبنای الگوی زیر، رعایت فاصله ۲۰۰ سانتی متر از بر قطعه به صورت سرتاسری الزامی نیست. در این الگو، تعییه پنجره از جبهه پشت، تنها از دیوارهای دارای عقب نشینی به میزان حداقل ۲ متر و با رعایت  $0.7 \times 1/70$  امکان پذیر است (دیوار b و c) و احداث پنجره در دیوار a مجاز نیست. به طور کلی در کلیه الگوهای مختلف جانمایی، دیوار دارای پنجره باید حداقل ۲ متر از بر قطعه فاصله داشته باشد :



تصویر شماره ۱۲-۱ : مکان احداث بازشو

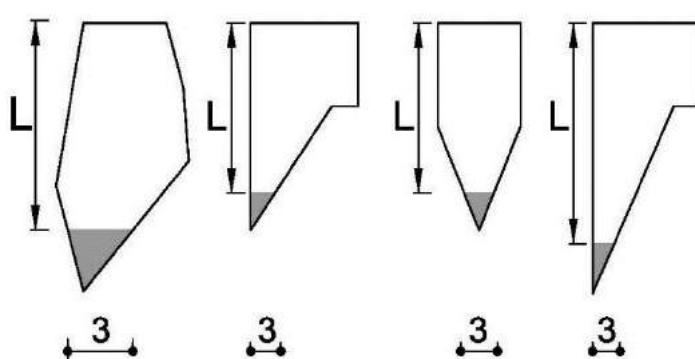
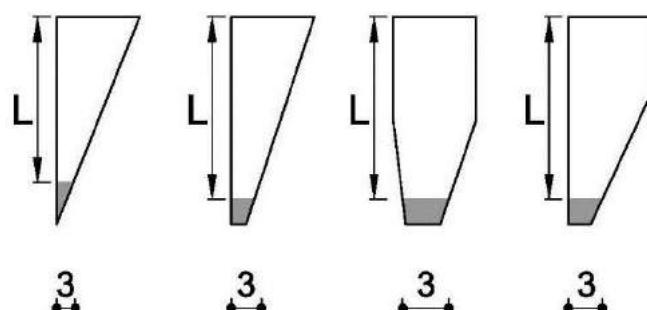


تصویر شماره ۱۳-۱: شرایط احداث پنجره در برهای جانبی

در کلیه حالت های فوق :

حداقل ۳۵ درصد از فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درخت کاری اختصاص یابد .  
چنانچه مساحت زمین باقی مانده پس از اصلاحی کمتر از ۵۰ متر مربع باشد ، صدور مجوز احداث بنای مسکونی منتفی خواهد گردید .  
**تبصره ۳:** اگر قطعه زمین مذکور شرایط احداث کاربری تجاری یا خدماتی را داشته باشد ، درخواست صدور پروانه از شهرداری امکان پذیر خواهد بود ، در این حالت کاربری مورد نظر و نحوه احداث بنا در زمین از طریق طرح موضوع در کمیته فنی امکان پذیر خواهد بود .

- در قطعاتی از زمین که دارای اشکال هندسی نامنظم (مانند اشکال زیر) باشند ، الگوی اشغال زمین برای اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی به شرح زیر در نظر گرفته می شود :

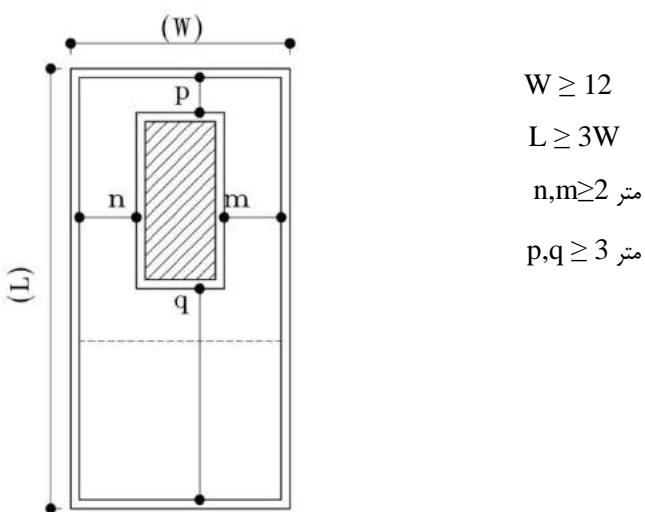


تصویر شماره ۱۴-۱: قطعات دارای کنج

مطابق اشکال فوق ، قسمت هاشور خورده قابل ساخت و ساز نبوده ولی در محاسبه تراکم مجاز ، جز مساحت زمین محسوب می گردد .  
به عبارت دیگر محدوده ای از قطعه که دارای عرض کمتر از ۳ متر می باشد صرفاً می تواند به فضای سبز و باز اختصاص یابد .  
در قطعات دو بر ، بر اصلی عبارت است از بری است که در مجاورت معتبر با عرض بیش تر قرار دارد .

### شرایط ویژه استقرار بنا در زمین

چنانچه ساختمان در وسط زمین قرار گیرد و چهار طرف آن باز باشد ، از ضوابط تشویقی برخوردار خواهد گردید . این الگو جنبه ای توصیه ای دارد و عموماً برای قطعات با مساحت زیاد و بر بیشتر از ۱۲ متر پیشنهاد می گردد :



تصویر شماره ۱۵-۱: الگوی استقرار ۴ طرف باز

O.K.B (ارتفاع دست انداز بازشو ) پنجره های واقع در اضلاع  $m$  و  $p$  باید ۱۷۰ سانتی متر باشد . در صورت عدم اشراف و در مواردی که پنجره به سوی گذر باز می گردد ، دست انداز پنجره می تواند در ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتری اجرا گردد ، هم چنین در مواردی که فاصله پنجره از بر قطعه زمین ۴ متر یا بیش تر باشد نیز کف پنجره در ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتری مجاز می باشد .  
در این الگو ، سطح اشغال حداقل ۳۵ درصد مساحت زمین و تراکم مجاز برابر میزان تعیین شده در ضوابط برای تراکم مربوط است .  
در صورت استقرار ساختمان بر مبنای الگوی فوق و رعایت ضوابط طراحی معماری بومی و صرفه جویی در مصرف انرژی مشمول ضوابط تشویقی می گردد .

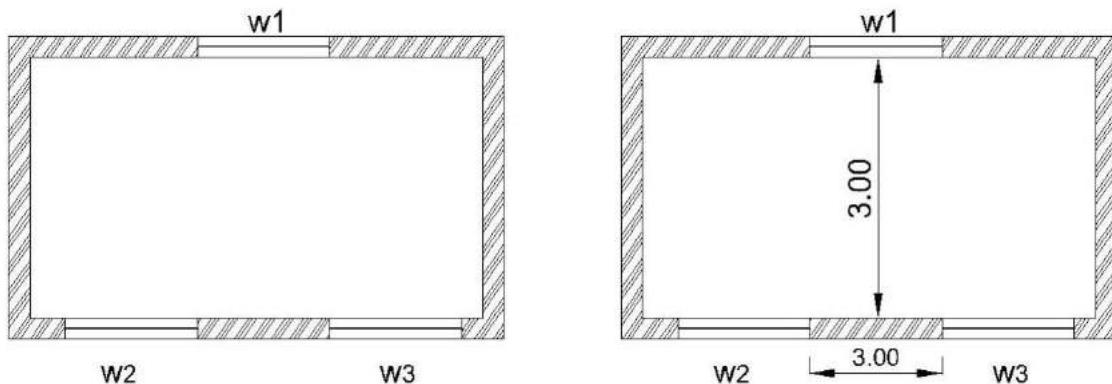
### ۱-۱-۲-۷- نورگیری و تهویه طبیعی

در این بخش ، الزامات عمومی نورگیری و تهویه فضاهای مطابق ضوابط بند ۶-۴ مقررات ملی ساختمان ، مبحث چهارم و زیر بندها و جداول آن لازم الاجرا می باشد .

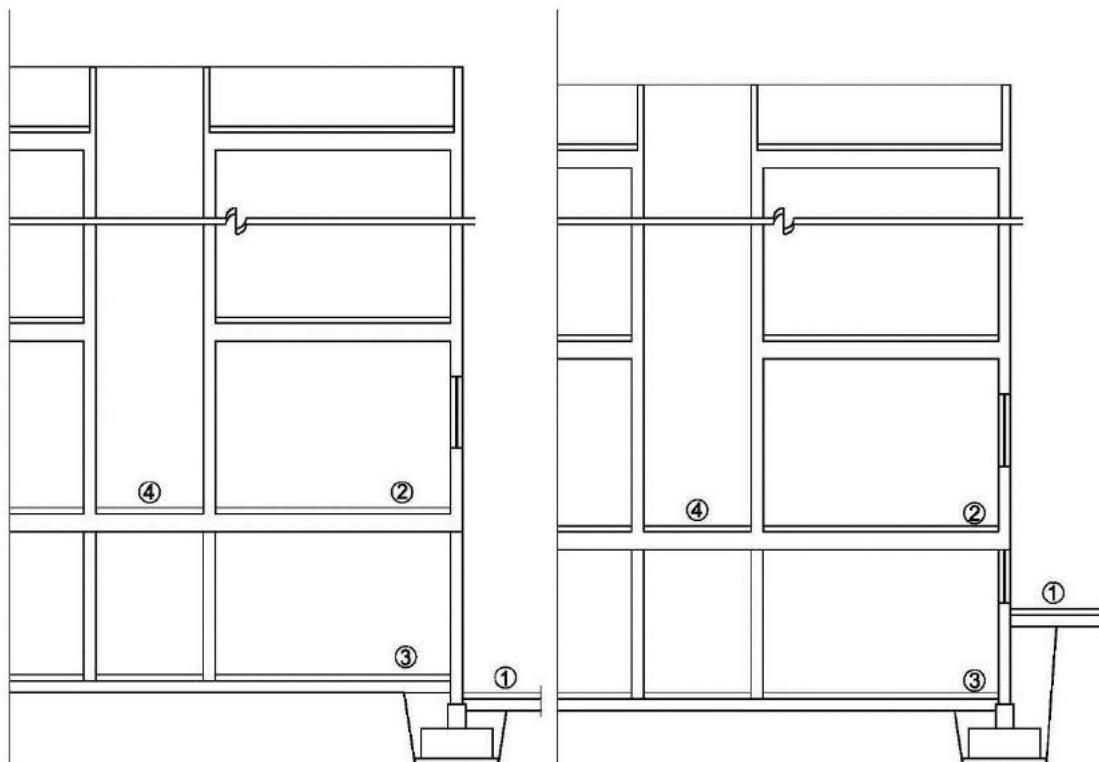
**تعریف :** به منظور تامین نور طبیعی در فضاهای داخلی ساختمان ، از نورگیر استفاده می شود . نورگیرها عموماً در پایین ترین طبقه مسکونی (بالای پیلوت یا در همکف ) به صورت کف دار اجرا می گردد و در این قسمت آن را پاسیو یا حیاط خلوت می نامند .

- در صورت عدم رعایت حداقل مساحت و ابعاد تعیین شده ، سطح نورگیر جزء تراکم محسوب می گردد .
- نورگیرها در هر صورت جزء " سطح اشغال " ساختمان محسوب می گردد .
- کلیه فضاهای اصلی واحد مسکونی مانند فضای نشیمن ، پذیرایی ، اتاق ها و آشپزخانه ها باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند .

- ابعاد نورگیر (پاسیو یا حیاط خلوت) : در زمین های با مساحت کم تر از ۱۵۰ مترمربع که در هر طبقه دارای یک واحد می باشد (تا چهار طبقه) ابعاد نورگیر فضاهای اصلی (نشیمن، پذیرایی، اتاق خواب و ...) ۹ مترمربع وحداقل طول ضلع کوچک ۲ متر و در سایر فضاهای ۶ مترمربع (حداقل طول ضلع کوچک ۲ متر) است.
- در زمین های بالاتر از ۱۵۰ مترمربع که در هر طبقه دارای یک واحد و بیش تر می باشد (تا چهار طبقه) ابعاد نورگیر فضاهای اصلی ۱۲ مترمربع و در سایر فضاهای ۹ مترمربع . (حداقل طول ضلع کوچک ۲ متر).
- در ساختمان های بیش از چهار طبقه به ازا هر طبقه بیش تر ۱۰ درصد به مساحت نور گیر های فوق افزوده می گردد.
- پیلوت طبقه محسوب می گردد.
- به منظور تامین نور فضاهای داخلی ساختمان، نورگیرها در میانه یا انتهای قطعه زمین قابل احداث می باشند.
- بازشوها و پنجره هایی که در نورگیرها احداث می شوند، باید حداقل ۲۰۰ سانتیمتر از لبه زمین فاصله داشته باشند. در صورت ایجاد اشراف به دلیل احداث این پنجره ها (به استثنای طبقه همکف)، رعایت ارتفاع دست انداز پنجره (O.K.B.) به میزان ۱۷۰ سانتی متر از کف اتاق الزامی است. چنانچه فاصله پنجره از لبه زمین ۴۰۰ سانتیمتر و بیش تر باشد، ارتفاع دست انداز پنجره (O.K.B.) می تواند تا میزان ۱۱۰ سانتی متر کاهش یابد.
- طراحی واحدهای مسکونی باید به شکلی باشد که سرویس های بهداشتی از تهویه طبیعی برخوردار باشند. حداقل ابعاد پنجره فضای بهداشتی  $60 \times 60$  سانتیمتر است.
- تبصره ۱ : چنانچه امکان تهویه طبیعی وجود نداشته باشد باید از طریق پیش بینی داکت به ابعاد حداقل  $30 \times 50$  سانتی متر برای هر واحد سرویس و تهویه الکتریکی استفاده نمود که صرفاً برای تهویه است و در صورت عبور لوله های تأسیساتی باید ابعاد داکت به میزان مورد نیاز لوله ها اضافه شود.
- در صورتی که پنجره رو به ایوان باز شود، فضای ایوان باید به طور مستقیم به طرف خیابان و معبر عمومی یا حیاط بدون هیچ گونه مانع در برابر نور و جریان هوا باشد.
- سطوح راهروهای اصلی و پله های عمومی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- تبصره ۲ : چنانچه تامین نور و تهویه طبیعی به هیچ عنوان امکان پذیر نباشد، باید به منظور صرفه جویی در مصرف انرژی، از روشنایی الکتریکی مجهز به تایمر یا حساس به حرکت افراد استفاده گردد. (ملاک تشخیص واحد شهرسازی شهرداری بجنورد می باشد)
- فضای نورگیر به صورت مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردهی و تهویه را مختل کند یا از بین ببرد ممنوع است.
- در احداث نورگیرها برای کلیه کاربری ها رعایت عدم اشراف به همسایه الزامی است و باز کردن پنجره به ملک مجاور ممنوع است.
- سطوح دیواره نورگیرها باید به صورت هماهنگ با نمای اصلی ساختمان، نمای سازی شوند.
- عبور کanal کولر و هر گونه المان های تاسیساتی مشابه از داخل نور گیرها ممنوع است.
- تامین نور زیرزمین از بر مجاور حیاط توسط بازشو (پنجره) به ارتفاع حداقل تا ۹۰ سانتی متر امکان پذیر است.
- در اجرای نورگیرهای سقفی منازل، استفاده از شیشه برای پوشاندن سطح نورگیر اکیدا ممنوع است و به جای آن باید از مصالح شفاف سبک مانند ورق های پلی کربنات استفاده گردد.
- در صورت مسقف شدن نورگیر یا پاسیو با مصالح شفاف، در نظر گرفتن بازشو های مناسب و کافی به منظور تهویه طبیعی آن الزامی است.
- تمام حیاط های خلوت و پاسیوها باید دارای دسترسی مناسب برای نظافت باشند.
- فاصله پنجره ها در واحد های مقابل و مجاور نباید از ۳ متر کم تر باشد. توصیه می گردد به منظور جلوگیری از اشراف، تعبیه پنجره در نورگیرها به صورت غیر رو به رو صورت گیرد:



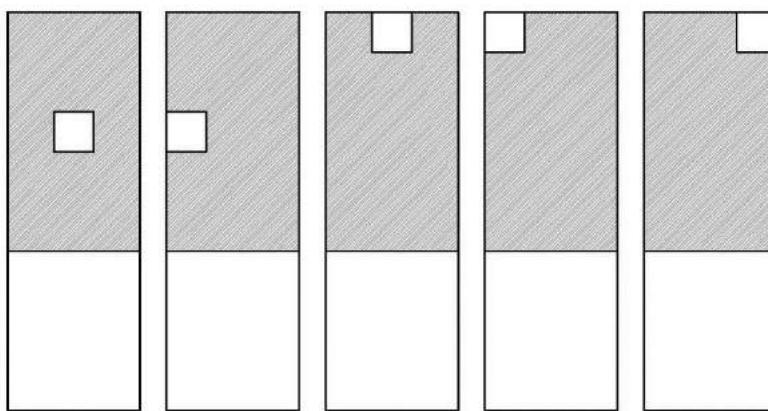
تصویر شماره ۱۶-۱: نحوه تعیین پنجره و فاصله پنجره ها در نورگیر



تصویر شماره ۱۷-۱: برش یک نورگیر نمونه

۱ - کف پیاده رو ۲ - اولین کف مسکونی ۳ - کف زیرزمین یا پیلوت ۴ - کف نورگیر

نورگیر در اولین طبقه مسکونی باید کف داشته باشد



تصویر شماره ۱۸-۱: نورگیری در جبهه های مختلف بنا

### ۱-۲-۱-۸- مقررات مربوط به پیش آمدگی و بازشوهای ساختمان به فضاهای مشاع

- پیش آمدگی ساختمان در خارج از حد مالکیت قطعه زمین (کنسول) در هر شرایط ، به هر شکل و هر میزان به کلی ممنوع است و اساسا هر نوع پیش آمدگی صرفا در محدوده سطح اشغال مجاز بنا و در داخل حدود مالکیت قطعه زمین امکان پذیر می باشد .
- **تبصره ۱ :** در بافت های موجود ، صرفا بنهایی که از قبل دارای مجوز ساخت بنا با پیش آمدگی هستند مجاورین نیز با بررسی و تأیید شهرداری با احداث پیش آمدگی خارجی در بر ساختمان با حداکثر ۸۰ سانتیمتر در بر گذرهای ۱۲ متر و بیشتر و با ارتفاع حداقل ۳/۵ متر و بالاتر با رعایت حریم شیکه برق مجاز به احداث می باشند .
- در واحدهای تجاری ، احداث سایبان در نما و روی پیاده رو با ارائه نقشه اجرایی و تأیید شهرداری امکان پذیر است .
- کلیه بازشوهای مربوط به دو یا چند واحد مسکونی که در یک حیاط و یا حیاط خلوت قرار دارند می باید دارای حریم بصری بوده و از دید مستقیم به داخل اطاقها محفوظ باشند .
- در ساختمان های مسکونی دارای بیش از یک واحد ، کلیه واحدها بایستی امکان دسترسی به حیاط را داشته باشند .
- پیش آمدگی توده ساختمان برروی گذرها در هر شرایطی و بطور کلی ممنوع است و اساسا هر نوع پیش آمدگی توده ساختمان صرفا در محدوده سطح اشغال مجاز بنا امکان پذیر است .
- هیچ قسمت از ساختمان نباید به داخل نورگیرها (پاسیو یا حیاط خلوت) پیش آمدگی داشته باشد .
- **تبصره ۱ :** پیش آمدگی به میزان حداکثر ۱۰ سانتیمتر برای نمایزی از سقف اول بالامانع است .
- **تبصره ۲ :** ضوابط فوق با استناد به بند " آ " بخش ۶-۴-۶ مقررات ملی ساختمان مبحث چهارم ( الزامات عمومی ساختمان ) تنظیم گردیده است .

### ۱-۹-۲- ضوابط مربوط به فضاهای تأسیسات و عناصر ساختمان

- ارتفاع کلیه دست اندازها ، نرده ها و جان پناه ها در تراس ، بام و موارد مشابه حداقل ۱۱۰ سانتیمتر می باشد .
- ارتفاع دست اندازها و نرده ها در پله ها و سطوح شیب دار ، حداقل ۹۰ سانتیمتر می باشد .
- **تبصره :** فاصله خالی بین دو نرده عمودی دست انداز و جان پناه نباید بیش تر از ۱۱ سانتیمتر باشد و در صورت وجود نرده های ترئینی ، از هیچ قسمت نباید کره ای به قطر ۱۱ سانتیمتر عبور کند .
- در ساختمان های مسکونی می توان فضاهای زیر را به صورت مشاع و غیر قابل تفکیک احداث نمود :
  - سرسرای ورودی ، سراییداری ، سالن اجتماعات ، تاسیسات ورزشی مانند سالن ورزش و استخر و مشابه آن ( با رعایت ضوابط ایمنی ) سرویس بهداشتی . نقشه مشخصات و جانمایی و نحوه احداث این گونه فضاهای باید در هنگام درخواست صدور پروانه به شهرداری ارائه شود . استفاده از موارد فوق صرفا برای ساکنان ساختمان می باشد .

- احداث آلاچیق در محوطه باز ساختمان و در خارج از محدوده اشغال بنا به میزان حداقل ۵ درصد مساحت فضای باز بالامانع است . احداث سایبان برای پارکینگ اتوموبیل ها با مصالح سبک ، در صورت کسر سطح اشغال و تامین پارکینگ در محدوده فضای باز مازاد بالامانع است . نقشه های مربوطه باید به تایید واحد شهرسازی شهرداری بجنورد برسد .
- چنانچه سقف به صورت شیب دار احداث شود ، احداث آبرو (کانتر) در تمام اطراف سقف های شیبدار ( به منظور جلوگیری از ریزش آب به معبر عمومی و حیاط همسایه ) الزامی است .
- در کلیه بام ها ، تعییه پوشش مناسب برای وسایل تاسیساتی به منظور جلوگیری از ایجاد منظر نامطلوب ، الزامی است .
- در سقف های شیب دار ، نصب وسایل تأسیساتی بجز دودکش و آتش منمنع است و بدین منظور می توان از فضای زیر سقف شیبدار استفاده نمود .
- تراز کف تمام شده قسمت داخلی خرپشته باید حداقل ۱۰ سانتیمتر از کف بام در محل ورود به بام بیش تر باشد .
- هر واحد مسکونی باید حداقل یک انباری داشته باشد . انباری می تواند در زیرزمین ، پیلوت یا در داخل واحد احداث گردد .
- انباری در زیرزمین و پیلوت جزء تراکم محسوب نمی گردد ولی جزء سطح اشغال محسوب می گردد . اگر انباری در داخل واحد مسکونی احداث گردد ، جزء تراکم و سطح اشغال محسوب می گردد .
- احداث انباری در بام منمنع است . حداقل مساحت انباری در واحد های تا ۱۰۰ مترمربع ۱/۵ مترمربع و بیش از آن حداقل ۲ مترمربع می باشد . حداقل مساحت انباری ۵ مترمربع توصیه می شود .
- در هر مجتمع مسکونی با تعداد بیش از ۱۰ واحد مسکونی ، احداث سرایداری به صورت غیر قابل تفکیک با مساحت حداقل ۴۰ مترمربع الزامی است . فضای سرایداری جزء مشاعات ساختمان است . سرایداری باید دارای ورودی جداگانه و مستقل از واحد های دیگر باشد تا رفت و آمد سرایدار مزاحمت برای سایر ساکنان ساختمان ایجاد نکند . در هر سرایداری باید سرویس بهداشتی و حمام ، فضای پخت و پز و دو اتاق ( دو فضای مستقل که حداقل یکی از آن ها دارای پنجره به بیرون باشد ) پیش بینی گردد .
- در واحد های مسکونی با مساحت مفید بیش از ۹۰ مترمربع ، پیش بینی آبدارخانه و سرویس بهداشتی (دوم ) بالامانع است .
- در املاک مسکونی احداث سرویس بهداشتی با مساحت حداقل ۳ مترمربع زیرینا در حیاط امکان پذیر است و جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی گردد .
- در ساختمان های مسکونی دارای بیش از یک واحد مسکونی ، ایجاد دسترسی اختصاصی از یک واحد مسکونی به یک فضای عمومی و مشاع ( حیاط ) منمنع است .

### ۱-۱-۲-۱- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- تمام سطوح خارجی نمایان و قابل دیدن ساختمان باید با مصالح و روش های مناسب ، ایمن ، بهداشتی و با دوام و با رعایت مقررات ملی ساختمان نما سازی شود . مصالح مصرف شده در نما باید قابل شست و شو و پاکسازی بوده و موجب آلودگی های زیست محیطی نگردد .
- صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به انجام نماسازی مطابق طرح اولیه ارائه شده به شهرداری در هنگام صدور پروانه ساختمانی می باشد . شهرداری موظف است در پروانه ساختمانی الزام مالک به اجرای نما مطابق نقشه های نماسازی را قید نماید .
- هرگونه نماسازی با سنگ پلاک مشروط به استفاده از روش های نصب ایمن سنگ مانند اسکوپ و مشابه آن امکان پذیر می باشد .
- استفاده از مصالحی مانند آجر و ترکیب آن با سطوح دیگر مانند سیمان سفید توصیه می گردد . استفاده از نماهای نامتعارف نامناسب و نمای پرده ای ( آلومینیوم ، کامپوزیت ، شیشه ، شیشه چیوه ای و رفلکس ) و سرامیک منمنع است .
- تبصره ۱ : در صورت تهیه هر نوع طرح منظر شهری (در مقیاس شهر یا محله) ضوابط و مقررات آن طرح لازم به اجرا خواهد بود .
- ضخامت دیوارهای بیرونی ساختمان ، حداقل ۲۰ سانتیمتر و عمق پنجرهها حداقل ۱۵ سانتیمتر ( هم باد سطح داخل دیوار ) در در نظر گرفته شود .

- تمام دیوارهای خارجی که مستقیماً با هوای بیرون ارتباط دارد و بام های کلیه ساختمان ها باید با استفاده از مواد عایق حرارت ایزوله شود . همچنین شیشه های پنجره ها باید دو جداره باشند . استفاده از عایق روی دیوارهای خارجی و نماسازی با آنها ممنوع است .
- درز انقطاع دربین دو ساختمان مجاور باید با مصالح مناسب ( با مقاومت کم و شکننده در اثر نیروهای جانبی ) و هم رنگ با مصالح نما پر شود .
- استفاده از پنجره های سرتاسری برای اتاق ها ممنوع است . حد اکثر سطح بازشو ( پنجره ) معادل ۲۵ درصد مساحت دیوار آن فضا در نظر گرفته شود . ( در موارد خاص ، مهندس معمار می تواند این خابطه را تا حدود مناسب تغییر دهد ) استفاده از در و پنجره با ابعاد مدولار توصیه می شود .
- تعبیه کولر و کanal آن ، لوله و هر گونه اجزاء مربوط به تأسیسات ساختمان در نما و در معرض دید قرار گرفتن آنان از معابر عمومی ممنوع است .
- تعبیه تابلوهای تبلیغاتی در نما و بام ساختمان ها ممنوع است .
- ایجاد ناوданی و معجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نمی باشد .
- محل و اندازه داکت ها ، رایزرهای ، هواکش ها ، دودکش ها و سایر بازشو های تاسیساتی و نیز لوله های گاز ، آب و آب باران و فاضلاب باید در نقشه های ساختمان مشخص گردیده و مطابق آن اجرا گردد .
- مصالح نما و هم چنین کلیه الحالات نما باید با استفاده از جزئیات اجرایی مناسب به سازه بنا متصل گردد .
- در کلیه درخواست های نوسازی ، بهسازی ، تعمیرات و تفکیک ، نقشه های کامل جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرم های نما و نحوه پیش آمدگی ها و فرورفتگی ها و جنس پنجره ها و سایر مشخصات نشان داده شده باشد . باید در هنگام ثبت درخواست متقاضی به شهرداری ارائه گردد . شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه ها اقدام نموده و از پذیرش نماهای ناهمانگ و مصالح نامناسب با ویژگی های اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید .
- در طراحی نماها باید ، سادگی ، متناسب بودن تقسیمات نما ، در نظر گرفتن نمای ساختمان های مجاور ، استفاده از الگوهای معماری ایرانی و فرم های معماری بومی ، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و ... در نظر گرفته شود .
- نصب هر گونه تابلو ، علامت ، تبلیغ و آکهی بر سطح خارجی و نمای ساختمان و دیوارها تابع الزامات مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان است و با کسب مجوز از شهرداری امکان پذیراست . محل نصب تابلوها باید در طرح معماری بنا پیش بینی شده و به تایید شهرداری رسیده باشد .
- نمای کلیه ساختمان های عمومی و دولتی و بنایی بلند مرتبه ( شش طبقه روی پیلوت و بیشتر ) می بایست به تایید دیپر خانه کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری برسد .
- علاوه بر رعایت مجموعه مقررات ملی ساختمان ، کلیه ضوابط و مقررات کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری نیز لازم به اجرا می باشد .
- در هنگام تفکیک قطعات به بیش از پنج قطعه ، نقشه های الگوی نماسازی باید به همراه نقشه های تفکیکی ارائه شود .

### ۱-۱-۲-۱- ضوابط احداث تاسیسات خاص

- احداث تاسیسات خاص مانند آسانسور ، بالابر ، تاسیسات ورزشی ، استخر و سونا و مشابهه این ها باید توسط مراکز مجاز و معتبر انجام گردیده و شامل خدمات تعمیر ، نگه داری و بازدید های دوره ای باشد . رعایت دقیق ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان الزامی می باشد .
- در کاربری مسکونی ، احداث استخر ، سونا و تاسیسات مشابه در قطعات با مساحت حداقل ۲۰۰ مترمربع به بالا ( پس از تعریض ) در زیرزمین و مشروط به رعایت کلیه ضوابط ایمنی و مجوز شهرداری امکان پذیراست .
- استخر های واقع در زیرزمین ساختمان ها ، باید در فضاهای کناره بنا مستقر شوند . فاصله دیواره های این استخرها از مرز مالکیت زمین در وجود مختلف ان باید حداقل ۲ متر و از طرف معتبر عمومی ۳ متر باشد .

- تمام بخش های استخر و تاسیسات مکانیکی متعلق به ان باید با الزامات مباحثه چهاردهم و شانزدهم مقررات ملی ساختمان منطبق باشد.
- در اطراف استخرهای شنا باید وسائل نجات ، مانند حلقه نجات ، مهیا و در دسترس باشد.
- احداث بام سبز مشروط به ارائه نقشه های اجرایی و عایق بندی مطابق ضوابط فنی و رعایت کلیه نکات اینمی امکان پذیر است .
- احداث گل خانه در بام ممنوع است .
- احداث هر نوع دکل اعم از مخابراتی و خطوط انتقال نیرو و تاسیسات مرتبط ممنوع است و در صورت نیاز و پس از تایید شهرداری به تایید کمیسیون ماده پنج برسد .
- نصب تجهیزات و تاسیسات در فضاهای باز و نیمه باز ساختمان مانند ایوان ها ، تراس ها و بام باید به صورتی باشد که به نما و حجم ساختمان لطمه نزند و به گونه ای ایمن و مطمئن در جای خود مستحکم شوند . تجهیزات خنک کننده مانند کولر ، علاوه بر رعایت الزامات فوق ، تا حد ممکن باید در مکانی نصب گردد که از تابش مستقیم آفتاب محفوظ باشند . کanal های کولر واقع در فضای باز نیز باید با عایق حرارتی پوشیده شده و تا حد امکان کوتاه باشند .
- نصب هر گونه تابلو و علائم باید بر اساس ضوابط مندرج در مبحث بیستم " مقررات ملی ساختمان " و با مجوز کتبی شهرداری انجام گردد .

## ۱-۱-۲-۱- ضوابط و مقررات عمومی

- حداقل مساحت مفید واحد مسکونی ۵۵ مترمربع می باشد . این میزان در شرایط خاص و در صورت صلاح دید شهرداری تا ۵۰ مترمربع قابل کاهش می باشد اما میانگین مساحت واحدها در یک مجموعه نباید از ۶۰ مترمربع کم تر باشد .
- در احداث یک واحد مسکونی در دو یا سه طبقه ( دوبلکس یا تریپلکس ) ارتفاع ساختمان حداقلتر ۳۰ درصد از میزان های ذکر شده می تواند بیشتر شود . رعایت سایر ضوابط این کاربری ( به ویژه تامین پارکینگ ، عدد شاخص و تراکم مجاز ) الزامي است . توصیه می شود در قطعات جنوبی ، اضافه ارتفاع به وجود آمده با عقب نشینی اجرا گردد .
- در مجتمع های مسکونی که واحدها به صورت دوبلکس یا تریپلکس احداث می گردد ، احداث یک پله مستقل که دسترسی به واحدها و مشاعات از جمله بام ساختمان را تامین مینماید الزامي است . اما در صورتی که در یک زمین یک واحد مسکونی ( با حداقل سه طبقه ) با یک یا دو واحد تجاری منفرد احداث گردد ، تامین دسترسی به طبقات و بام از طریق پله های داخلی ساختمان بلامانع است . اگر این یک واحد دارای چهار طبقه یا بیش تر باشد احداث پله دوم که دسترسی به طبقات و بام را تامین کند الزامي است .
- کلیه مجتمع های مسکونی با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح زیرینا و بیش از ۱۰ واحد مسکونی باید ویژگی های لازم برای استفاده توسط معلولان جسمی - حرکتی داشته باشند . ( از جمله : پارکینگ ، امکان ورود و خروج و تردد در فضاهای عمومی ساختمان با صندلی چرخ دار ، سرویس های بهداشتی ویژه معلولان ، و ... ) طرح سایت پلان باید در کمیته فنی کنترل گردد .
- مسدود نمودن اطراف فضای پیلوت به صورتی که تهویه و تعویض هوای آن را مختل نماید یا از بین ببرد ، ممنوع است .
- در هنگام نوسازی ، اگر در محدوده مجاز احداث بنا درخت وجود داشته باشد ، و امکان حفظ آن به هیچ صورتی وجود نداشته باشد ، در صورت موافقت شهرداری با قطع آن درخت ، باید به جای هر درخت که قطع می گردد ، به تناسب سن درخت ، درخت جدید کاشته شود . ( حداقل دو درخت به ازای هر درخت قطع شده و در مورد درخت های کهن سال ، به همان نسبت باید درخت جدید کاشته شود )
- کلیه واحدهای مسکونی در یک ساختمان باید راه دسترسی جداگانه و دائمی به فضاهای عمومی آن ساختمان ( از جمله پارکینگ ، بام و .. ) داشته باشند .
- پیش آمدگی زیرزمین ساختمان در خارج از محدوده مالکیت به ویژه در معابر عمومی اکیدا ممنوع است .
- حصار محوطه کلیه کاربری های عمومی با استفاده از دیوار کوتاه و نرده و یا گیاهان ردیفی اجرا گردد . در مورد مجموعه های مسکونی دارای بیش از ۲۵ واحد نیز همین نوع پیشنهاد می گردد . طرح حصار باید قبل از اجرا به تایید کمیته فنی بررسد . رعایت سادگی در طرح حصارها توصیه می گردد .

- در محوطه بناهای عمومی ، در لایه اول که مجاور خیابان قرار دارد ، فقط فضای سبز و باز و عناصر و المان های تزئینی و مجسمه و مانند آن میتوانند استقرار یابند . (پارکینگ و مشابه آن به لایه های بعد منتقل گردد )
- کلیه بندهای مصوبه مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان ضوابط و مقررات پاک سازی و بهسازی نماها و جداره های شهری لازم الاجرا می باشد. مصوبه فوق در پیوست شماره ۱ ارائه شده است .
- کلیه املاکی که با گذرهای قبلی مجوز ساخت داشته و احداث شده اند ، در صورت درخواست توسعه بنا و یا نوسازی ، باید ضمن رعایت ضوابط طرح تفصیلی جدید ، عقب نشینی در بر یا برهای مجاور گذر ملک را رعایت نمایند و صرفا در صورت رعایت عقب نشینی و دارا بودن کلیه شرایط لازم برای نوسازی ، می توانند پروانه ساخت درخواست نمایند .
- کلیه بناهایی که قبل از ورود به محدوده شهر ساخته شده اند و نیز زمین هایی که هر سه سمت آن ها ساخته شده است ، و به صورت مجاز از پلاک اصلی تفکیک شده اند و امکان تجمیع ندارند ، در صورت دارا بودن شرایط لازم و پس از بررسی در کمیته فنی امکان نوسازی خواهد داشت .
- با توجه به بافت موجود شهرک فرهنگیان که به صورت ویلایی می باشد نوسازی و احداث بنا در محدوده ویلایی شهرک به صورت یک طبقه روی زیرزمین (غیر قابل تفکیک) با سطح اشغال ۶۰ درصد امکان پذیر می باشد ، ضمناً صرفا در محدوده پلاک های ویلایی ، تامین پارکینگ در فضای باز ملک بلامانع است .

### ۱-۲-۱-۳-ضوابط و مقررات شهرک گلستان

ضوابط و مقررات احداث بنا در شهرک گلستان در گزارش طرح آماده سازی شهرک مذکور به تفصیل ذکر گردیده است ، در این بخش خلاصه این ضوابط به منظور آگاهی از کلیات آن ارائه می گردد :

#### تراکم

تراکم در شهرک گلستان در سه بخش تدوین گردیده است : تراکم کم ، تراکم متوسط و تراکم زیاد به شرح زیر :

- تراکم کم : حداقل ۱۸۰ درصد و مطابق سایر ضوابط کاربری مسکونی شهرجنورد (سطح اشغال ۶۰ درصد ، تامین پارکینگ ، رعایت عدد شاخص وحد نصاب مفید یک واحد مسکونی) . در کاربری مسکونی هرگونه احداث تجاری در مقیاس خرد یا کلان و هر فعالیت غیر مسکونی (اعم از آموزشی ، خدماتی و ...) ممنوع است و این فعالیت ها بایستی در کاربری مشخص شده در طرح صورت پذیرد .
- تراکم متوسط : حداقل چهار طبقه یا پنج طبقه روی پیلوت سطح اشغال ۴۵ درصد و تراکم پایه ۱۸۰ یا ۲۲۰ درصد و پارکینگ یک سوم در محوطه و دو سوم در زیر پیلوت یا زیرزمین
- تراکم زیاد : با توجه به ضوابط فرودگاه و تایید آن ، حداقل ۱۰ طبقه و سطح اشغال ۳۰ درصد ، تامین پارکینگ در محوطه و پیلوت و زیرزمین ، حداقل سطح اشغال پارکینگ در محوطه ۴۰ درصد کل زمین

**تبصره ۱ :** در بلوک هایی که توسط مدیریت شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی در طرح گلستان شهر به عنوان ویلایی مشخص می شود صرفا احداث بنا به صورت حداقل دو سقف با ۲ واحد مسکونی ، سطح اشغال ۶۰ درصد و تراکم ۱۲۰ درصد به صورت همکف و یک طبقه روی آن و یا یک واحد دوبلکس صورت پذیرد ( تامین یک پارکینگ در حیاط مجاز می باشد )

**تبصره ۲ :** احداث واحد تجاری با هر نوع بهره برداری غیر مسکونی اکیدا ممنوع می باشد

#### ضوابط تجاری

تجاری محله : سطح اشغال ۱۰۰ درصد به صورت یک طبقه روی همکف واحد احداث بنا به صورت طبقه فوقانی با کاربری انباری تجاری ( دسترسی از داخل واحد تجاری ) ، همکف حداقل ۲ در بند تجاری با حداقل مساحت ۲۴ متر مربع ، ضمناً اجرای قطعه تجاری در همکف با کد ارتفاعی ۲۰ سانتیمتر نسبت به سطح جدول و ارتفاع کف تا زیر سقف ۴ متر و ارتفاع کف تا زیر سقف انباری تجاری ۲۸۰ سانتی

متر می باشد طراحی اجرا گردد . پارکینگ به صورت عمومی در طرح کلی شهرک گلستان لحاظ شده است . هم چنین احداث نیم طبقه بالکن مجاز نمی باشد .

تجاری ناحیه : قطعاتی که در تفکیکی ناحیه ای واقع شده اند ، اجرای قطعه تجاری در همکف حداکثر دو دربند و با حداقل مساحت ۴۵ متر مربع ، با کد ارتفاعی ۲۰ سانتی متر نسبت به سطح جدول و ارتفاع کف تا زیر سقف ۴ متر و با عقب نشینی بین ۱۸۰ سانتی متر الی ۳ متر از بر ملک ( با تشخیص و تایید دیپرخانه کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهری استان ) جهت اجرای رواق و فضای شهری ، طبقات دوم و سوم با دسترسی مستقل و سطح اشغال ۱۰۰ درصد با کاربری خدماتی و ارتفاع کف تا زیر سقف ۲۸۰ سانتی متر می باشد اجرا گردد . همچنین احداث نیم طبقه بالکن مجاز نمی باشد .

تجاری مقیاس شهر :

مطابق ضوابط کاربری تجاری شهر بجنورد

ضوابط سایر کاربری های خدماتی در شهرک گلستان مطابق طرح تفصیلی بجنورد می باشد .

### ۱-۱-۲-۱-۶- ضوابط و مقررات محله احمدآباد

با توجه به اینکه محله احمدآباد بعد از ورود به محدوده شهر بجنورد ، به عنوان یک محله از شهر درخواهد آمد ، رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در این محله الزامی است ، لذا در احداث بنها از هر نوع کاربری و توسعه شبکه معابر ، احداث کاربری های عمومی و بطور کلی هر نوع فعالیت ساخت و ساز ، رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی است . با توجه به اینکه ضوابط و مقررات مربوط به تراکم ها و ضوابط مرتبط ، در مقیاس تقسیم بندی محلات و نواحی و با توجه به وضعیت محلات و برخورداری از امکانات شهری مانند شبکه معابر دسترسی ، استفاده از مراکز تجاری - خدماتی و ... تدوین و تعیین می گردد . در محله احمدآباد نیز با توجه به نوع بافت محله و وضعیت فعلی آن ، ضوابط زیر تدوین گردیده است . بدیهی است شهرداری محترم بجنورد مسئولیت اجرای صحیح و رعایت دقیق ضوابط را بر عهده خواهد داشت . رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر بجنورد در سایر موارد که در این گزارش ذکر نگردیده لازم الاجرا می باشد .

### ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل نصاب تفکیک زمین در محله احمدآباد ۱۶۰ مترمربع تعیین می گردد .

**تبصره ۱ :** در هنگام تفکیک زمین های با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر ، بخشی از زمین یا ارزش ریالی آن باید به منظور تامین خدمات مورد نیاز در اختیار شهرداری قرار گیرد ، میزان آن توسط نهادهای مربوطه تعیین می گردد .

- نقشه تفکیک زمین باید با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر بجنورد تهیه شده و کلیه ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرهای رعایت پخته ای و دوربرگردان ها و ... در آن لازم الاجرا بوده و باید به تایید کمیته فنی برسد .

**تبصره ۲ :** قطعات تفکیک شده قبلی به شرط دارا بودن سایر شرایط و داشتن حداقل ۱۲۰ مترمربع مساحت می توانند طبق ضوابط فوق احداث بنا نمایند .

## ضوابط گذربندی

- رعایت شبکه معابر پیشنهادی مصوب محله در مرحله صدور پروانه ساخت و اجرا الزامی میباشد.
- چنانچه عرض موجود ( یا عقب نشینی شده ) گذر بیش از عرض تعیین شده در نقشه باشد ، عرض موجود ( یا عقب نشینی شده ) کماکان ملاک عمل خواهد بود .
- در معابر با عرض ۸ متر و بیشتر حداقل ۶۰ درصد عرض مقطع باید به سطح سواره اختصاص یابد . در این معابر حداقل عرض پیاده رو باید ۱/۵ متر باشد .
- احداث پیاده رو در کلیه معابر با عرض مناسب الزامی است .
- احداث دوربرگردان در انتهای معابر بن بست مطابق نقشه پیشنهادی شبکه معابر الزامی است .
- رعایت پیخ و قوس در تقاطع ها مطابق جدول ارائه شده الزامی است .
- نصب در ( سواره یا پیاده ) در محل پیخ ممنوع است .
- درهای ساختمان ها نباید به سمت گذر باز شوند .
- احداث پله یا رمپ و مشابه آن در خارج از حد مالکیت پلاک ویا در پیاده رو ها و گذرها ممنوع است .
- در کلیه مواردی که عرض ثابتی یا موجود گذر بیش از عرض طرح مصوب ویا عرض حاصل از اعمال این ضوابط باشد ، عرض ثابتی ملاک عمل میباشد و در حالت عکس آن ، عرض قید شده در طرح و ضوابط ملاک عمل خواهد بود .

## تراکم ساختمانی

- میزان حداقل تراکم مجاز معادل ۱۰۰ درصد مساحت زمین میباشد .
- تبصره : در کاربری مسکونی احداث بنا در بر معابر با عرض ۱۴ متر و بیشتر با تراکم ۱۵۰ درصد امکان پذیر می باشد .
- فضای زیرزمین و پیلوت نباید به عنوان فضاهای مسکونی مورد استفاده قرار گیرد ، در این صورت سطوح آن ها جز تراکم محسوب نمی گردد .

## الگو و سطح اشغال

- محل استقرار ساختمان در قطعات شمالی - جنوبی در شمال زمین و در قطعات شرقی - غربی در غرب زمین می باشد .
- حداقل سطح اشغال معادل ۵۰ درصد مساحت زمین می باشد .
- فضای راه پله ( و آسانسور ) جز سطح اشغال ساختمان محسوب می گردد .
- احداث پیش آمدگی ( کنسول ) در خارج از حد قطعه به هر صورت و به هر میزان ممنوع است .

## تعداد طبقه های ساختمان

- حداقل تعداد طبقه های مجاز ۲ طبقه روی زمین یا پیلوت می باشد . ( قطعات مجاور گذر های با عرض ۱۴ متر و بیشتر حداقل ۳ طبقه )
- در صورت احداث زیرزمین تراز کف تمام شده همکف ( روی زیرزمین ) حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بالاتر از تراز کف تمام شده مینا ( تراز کف حیاط یا گذر ) می باشد .
- در صورت احداث پیلوت ، تراز کف تمام شده پیلوت حداقل ۳۰ سانتیمتر بالاتر از کف تمام شده گذر می باشد .
- حداقل ارتفاع مفید فضاهای مسکونی ۲۶۰ سانتیمتر است .
- حداقل ارتفاع پیلوت ۲۴۰ سانتیمتر است .

**ساiper ضوابط :**

- تامین پارکینگ به ازا هر واحد مسکونی و تجاری یک واحد پارکینگ الزامی است . همچنین رعایت ضوابط طرح جامع و تفصیلی در مورد محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز و نحوه احداث پارکینگ الزامی می باشد .

**تبصره ۳ :** پلاک های مجاور محور اصلی ( که دارای حداقل ۱۴ متر عرض باشند ) در مرکز محلات می توانند با کاربری مختلف تجاری ، خدماتی ، اداری ، مسکونی با صلاح دید شهرداری پروانه دریافت نمایند . حداکثر تراکم مجاز این کاربری ۱۵۰ درصد می باشد . حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی همکف می باشد .

صدور مجوز احداث طبقه سوم در مجاورت گذر های دارای عرض ۱۴ متر و بیشتر مشروط به موافقت شهرداری بجنورد خواهد بود . شهرداری بجنورد در هنگام صدور پروانه ساختمانی در محله احمدآباد مجاز خواهد بود تا عوارض ورود به محدوده و استفاده از خدمات شهری را براساس ضوابط و مصوبات نهادهای ذیرباقع از متقاضیان دریافت پروانه ساختمان اخذ نماید .

رعایت حرایم مطابق ضوابط الزامی است .

## ۱-۲- تجاری (و تجاری ، خدماتی ، مسکونی یا مختلط )

### ۱-۱- تعریف کاربری و انواع آن

کاربری با قابلیت تجاری در طرح تفصیلی شهر بجنورد دارای انواع مختلف است که در موارد زیر قابل تعریف می باشد :

تجاری منفرد (در دو مقیاس خرد و کلان ) ، مجتمع های تجاری و پاساژها ، مجتمع های تجاری - خدماتی - مسکونی (یا مختلط) ، بازارهای روز (همگی در مقیاس کلان )

#### ۱-۱-۱- تجاری منفرد

واحد های مستقل به صورت مغازه که معمولاً قسمتی از یک قطعه زمین می باشند و در مجاورت گذر احداث می گردد .

**توضیح ۱ : کاربری تجاری منفرد مقیاس خرد** به صورت واحدهای مغازه ای که دارای عمل کرد در سطح محله و ناحیه بوده و به صورت مستقل یا در طبقه همکف ساختمان های مسکونی ساخته می شوند . این کاربری با مجوز شهرداری بجنورد و با در نظر گرفتن سرانه پیشنهادی این کاربری به میزان بیشینه ۱ مترمربع در هر محله یا ناحیه در مجاورت خیابان های ۱۲ تا کم تر از ۱۶ متر و حداقل یک واحد تجاری به میزان ۱۵ درصد سطح اشغال در قطعاتی که قابلیت احداث کاربری تجاری را دارند صادر می گردد .

**توضیح ۲ : کاربری تجاری منفرد مقیاس کلان** به صورت واحدهای مغازه ای که دارای عملکرد در سطح منطقه و شهر بوده و به صورت مستقل یا در طبقه همکف ساختمان های مسکونی ساخته می شوند ، این کاربری با مجوز شهرداری بجنورد و با در نظر گرفتن سرانه پیشنهادی این کاربری به میزان بیشینه ۲ مترمربع در سطح منطقه و شهر در مجاورت خیابان های بالاتر از ۱۶ متر تا کم تر از ۲۴ متر و حداقل ۲ واحد تجاری به میزان ۲۰ درصد سطح اشغال در قطعاتی که قابلیت احداث کاربری تجاری را دارند صادر می گردد .

**تبصره ۱ :** در جهت حفظ حقوق مکتسبه ، کلیه کاربری های تجاری موجود در صورت دارا بودن پروانه کسب معتبر و یا هر گونه مدارک و استناد رسمی مورد تایید شهرداری بجنورد ، موظف می باشند ، تا زمانی که توسط شهرداری به آن ها اعلام میگردد نسبت به انطباق کاربری خود با شرایط تجاری مقیاس خرد یا کلان ، اقدام نمایند . درخواست های جدید در قطعات دارای شرایط لازم برای کاربری تجاری ( از هر نوع ) به منظور احداث و یا تغییر کاربری درصورت رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و پس از تصویب مراجع قانونی ذیربطری ، امکان پذیر خواهد بود . بدیهی است این بند شامل اراضی دارای پروانه ساخت ، یا دارای مجوز تجمیع یا تفکیک تجاری ، یا نقل و انتقال تجاری با تایید شهرداری ، نمی باشد .

**تبصره ۲ :** هر گونه درخواست تغییر کاربری باید به تصویب کمیسیون ماده پنج استان برسد .

**تبصره ۳ :** احداث واحد تجاری به صورت بیوتات ( جدا از بنای اصلی ) در مجاورت گذر ، بایستی شامل فقط یک طبقه در همکف با عملکرد تجاری و زیرزمین شامل انبار تجاری و با رعایت حداقل سطح اشغال مجاز صورت گیرد . مساحت زیر بنای واحد تجاری جز تراکم و سطح اشغال محاسبه می گردد ، بدیهی است کاهش سطح اشغال شامل کلیه طبقات مسکونی می گردد .

#### ۱-۱-۲- مجتمع های تجاری شهری (به همراه خدمات وابسته)

عبارت اند از واحدهای تجاری قابل استقرار در آن که به صورت واحدهای مستقل یک پارچه در هر طبقه با مدیریت واحد و بدون احداث دیوارهای جداگانه بین واحدها بهره برداری می شوند (مانند فروشگاه های زنجیره ای)

**۱-۲-۳-۱- پاساژ**

مجموعه تجاری است که علاوه بر احداث واحدهای تجاری در بر گذر ، در عمق قطعه نیز (با توجه به ضوابط طرح) ، مجاز به احداث واحدهای تجاری با دسترسی پیاده سریوشیده در طبقات است .

**۱-۲-۱-۴- مجتمع تجاری - خدماتی - مسکونی (یا مختلط)**

مجموعه ای از کارکردهای : تجارت ، سکونت ، فعالیت ، و خدمات است که در یک مجموعه ساختمانی گرد آمده اند .

**۱-۲-۱-۵- بازار روز**

مکانی که شامل غرفه های متعدد (معمولًا در یک طبقه) و فضای باز وسیع است و در آن عمدتاً میوه و تره بار عرضه می گردد .

**۱-۲-۲- موارد استفاده از زمین****۱-۲-۲-۱- استفاده های مجاز :**

کاربری مسکونی ( مشروط به رعایت ضوابط مربوطه )

تجاری و تجاری مختلط ( تجاری ، مسکونی ، خدماتی ، پارکینگ ، مشروط به رعایت ضوابط مربوطه )

خدمات فنی - حرفه ای شامل : فعالیت های مهندسی - طراحی ، خدمات پزشکی و پیراپزشکی ، خدمات حقوقی مانند دفتر وکالت ، دفاتر ثبت اسناد ، دفاتر شرکت های خصوصی ، شعبه های فرعی بانک ها ، آموزش گاه ها و موسسات فرهنگی ، آموزشی - خدماتی فروشگاه های بزرگ ، فروشگاه های زنجیره ای ، نمایشگاه و فروشگاه های فرش ( گبه ، گلیم و مشابه آن ) طلا و جواهر ، پارچه و لباس ، پرده

تبصره : رعایت مقیاس فعالیت ، متناسب با مکان استقرار آن الزامی است .

**۱-۲-۲-۱- استفاده های مشروط**

اداری ، آموزشی ، مذهبی ، فرهنگی - هنری ، پارک و فضای سبز ، تاسیسات و تجهیزات شهری ، ورزشی - تفریحی

**۱-۲-۲-۳- استفاده های ممنوع**

هر نوع کاربری غیر از موارد ذکر شده ممنوع است

**تبصره ۱ :** احداث بنای تجاری از هر نوع در مجاورت محورها ی ۳۲ متری شمالی و ۶۲ متری جنوبی و خلیج فارس ( جاده اسفراین ) حد فاصل تقاطع امام علی ( ع ) تا انتهای محدوده شهر ( به جز قسمت هایی که باند کنдрه دارند ) ممنوع است . در ۴۲ متری دوم حصار و ۴۲ متری علی آباد و باند کندره بلوار حد فاصل میدان خرمشهر تا میدان مهمانسر و باند کندره ۳۲ متری شهدا حدفاصل کوچه عدالت تا بلوار استقلال و بلوار خلیج فارس صرفاً به میزان ۱۵ درصد مساحت قطعه زمین تا ۳۰۰ متر مربع به صورت یک واحد و بیش تر از آن ۲ واحد با قابلیت تجاری بدون صدور سند مالکیت جداگانه عرصه امکان پذیر است . در خیابان امام خمینی حد فاصل میدان خرمشهر تا میدان دولت احداث تجاری با سطح اشغال ۸۰ درصد در همکف و عقب نشینی در طبقات فوقانی به میزان ۳ متر در صورت دارا بودن قابلیت تجاری بلامانع است و نقشه های جانمایی و نمازایی باید به تایید کمیته سیما و منظر شهری برسد .

رعایت طرح بدنه سازی محور امام خمینی حد فاصل میدان دولت تا میدان خرم شهر به صورت همکف با قابلیت تجاری با سطح اشغال ۸۰ درصد و طبقات بالا با عقب نشینی ۳ متر الزامی است .

**تبصره ۲ :** املاک دولتی تحت مالکیت اداره کل راه و شهرسازی با شهرداری که در طرح های تفکیکی یا آماده سازی ( دارای مصوبه کمیسیون ماده پنج ) به صورت تجاری می باشند با کاربری تجاری وضوابط تجدید بنای تجاری موجود پاسخ گویی گردند .

## ۱-۲-۳- ضوابط و مقررات

### ۱-۲-۳-۱- ضوابط مرتبط با اندازه زمین و تقسیک قطعات

- تقسیک عرصه زمین های دارای کاربری تجاری (از هر نوع) منمنع است.
  - هرگونه تقسیک واحدهای تجاری به دو یا چند واحد کوچکتر امکان پذیر نیست اما تجمعی دو یا چند واحد تجاری به واحد بزرگتر بلامانع است.
  - واحدهای تجاری منفرد در مقیاس خرد ( محله و ناحیه ) در معابر ۱۲ تا کمتر از ۱۶ متر ، حداقل مساحت برابر ۱۷/۵ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر ، حداقل ۱۵ درصد مساحت زمین بدون صدور سند مالکیت عرصه جداگانه ، حداقل تعداد واحد تجاری قبل احداث : ۱ واحد تجاری
  - واحدهای تجاری منفرد در مقیاس متوسط ( منطقه ) در معابر ۱۶ تا کمتر از ۲۴ متر حداقل مساحت برابر ۲۰ مترمربع و حداقل عرض ۳/۵ متر ، حداقل ۲۰ درصد مساحت زمین بدون صدور سند مالکیت جداگانه عرصه ، حداقل تعداد واحد تجاری قبل احداث : ۲ واحد تجاری
  - واحدهای تجاری منفرد در مقیاس کلان ( شهر ) در معابر ۲۴ متر و بیش تر و خیابان امیریه جنوبی و شریعتی جنوبی حداقل مساحت برابر ۲۴ مترمربع با حداقل عرض ۴ متر ، تا ۲۰ درصد مساحت زمین بدون صدور سند مالکیت جداگانه عرصه ، حداقل تعداد واحد تجاری قبل احداث : ۳ واحد تجاری
  - افزایش سطح تجاری در همکف تا مقدار حداقل ۶۰ درصد در مجاورت محورهای دارای قابلیت تجاری ( در معابر ۲۴ متری به بالا و امیریه جنوبی و شریعتی جنوبی ) و با تامین پارکینگ برای کلیه واحدها امکان پذیر خواهد بود .
- تبصره ۱ :** کلیه موارد فوق صرفا در صورت رعایت کلیه ضوابط تفصیلی به ویژه تامین "پارکینگ" و "رعایت عدد شاخص" الزامی است .

**تبصره ۲ :** در تمام موارد فوق عمق واحد تجاری نباید از حداقل عرض بند های فوق کم تر باشد .

**تبصره ۳ :** رواداری در میزان های فوق تا حداقل ۱۰ درصد اختلاف با حداقل های اعلام شده مشروط به نظر مثبت شهرداری امکان پذیر می باشد .

- در مجتمع تجاری شهری ، حداقل مساحت زمین باید ۱۰۰۰ مترمربع باشد .
- در مجتمع تجاری شهری ، حداقل عرض زمین باید ۱۵ مترمربع باشد .
- مجتمع های بزرگ تجاری صرفا در محورهای با عرض ۲۴ متر و بیش تر مشروط به اینکه جزء محورهای شریانی عبوری نباشند ، قابل احداث هستند .
- در پاساژها حداقل مساحت زمین باید ۵۰۰ مترمربع باشد .
- در پاساژها حداقل عرض زمین باید ۱۵ متر باشد .
- در تجاری مختلط حداقل مساحت زمین باید ۵۰۰ مترمربع باشد .
- در تجاری مختلط حداقل عرض زمین باید ۱۵ متر باشد .
- در بازار های روز حداقل مساحت زمین باید ۱۰۰۰ مترمربع باشد .
- در بازار های روز حداقل عرض زمین باید ۲۵ متر باشد .
- در هنگام بازسازی و نیز در تقسیک قطعات تجاری جدید باید مدارک کامل از جمله نقشه نماسازی و سایت پلان و جانمایی پارکینگ به همراه سایر مدارک به منظور کنترل به کمیته فنی ارائه شود .

موارد ذکر شده فوق به صورت جدول ارائه می گردد :

جدول شماره ۱-۴ : مشخصات کلی ابعاد و نحوه تفکیک در کاربری تجاری و تجاری - خدماتی

توضیح	حداکثر سطح اشغال مجاز نسبت به مساحت قطعه زمین	حداقل عرض واحد تجاری (متر)	محدوده مساحت واحد تجاری (متربربع)	حداقل بر قطعه زمین در مجاورت گذر (متر)	حداقل مساحت قطعه زمین متربربع)	مقیاس عملکرد	حداقل عرض گذر دسترسی ملک (متر)	عنوان کاربری
عرصه غیرقابل تفکیک از قطعه زمین اصلی	% ۱۵	۳	۱/۷۵ حداکثر ۱ واحد	۷	۲۰۰	محله وناحیه	۱۲	تجاری منفرد (مقیاس خرد)
عرصه غیرقابل تفکیک از قطعه زمین اصلی	% ۲۰	۳/۵	۲۰ حداکثر ۲ واحد	۸	۲۵۰	منطقه	۱۶	تجاری منفرد (مقیاس متوسط)
عرصه غیرقابل تفکیک از قطعه زمین اصلی	% ۲۰	۴	۲۵ حداکثر ۳ واحد	۹	۳۰۰	شهر	۲۴	تجاری منفرد (مقیاس کلان)
مشروط به تغییر کاربری به تجاری حداکثر تراکم ۳۲۰ درصد	% ۸۰	-	۲۰ متربربع	۱۵	۱۰۰۰	منطقه و شهر	۲۴	مجتمع تجاری
مشروط به تغییر کاربری به تجاری حداکثر تراکم ۳۲۰ درصد	% ۸۰	۳	۱۵ متربربع	۱۵	۵۰۰	منطقه و شهر	۲۴	پاساز
مشروط به تغییر کاربری به تجاری مختلط حداکثر تراکم ۲۸۰ درصد	۸۰ همکف و اول درصد تجاری ۶۰ دوم و سوم درصد مختلط	۳	۲۰ متربربع	۱۲	۴۰۰	منطقه و شهر	۲۴	تجاری مختلط (تجاری - خدماتی - مسکونی )
مشروط به تغییر کاربری به تجاری حداکثر تراکم ۴۰ درصد	% ۴۰	۵	۲۰ متربربع	۲۵	۱۰۰۰	منطقه و شهر	۲۴	بازار روز

**تذکر ۱ :** در تمام موارد فوق صدور هر گونه مجوز مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات مرتبط طرح تفصیلی از جمله تامین پارکینگ به تعداد تعیین شده و رعایت حدود تعیین شده است.

**تذکر ۲ :** رعایت عدد شاخص در این کاربری ۳۰ متربربع تعیین گردیده است ( مقدار زمین مورد نیاز به ازای هر واحد تجاری و خدماتی ) و به منظور کنترل تراکم ساختمانی در هر صورت الزامی بوده و تعیین کننده قطعی تعداد واحد تجاری قابل احداث در هر قطعه زمین می باشد .

**۱-۲-۳-۲-۱ - ابعاد و تناسبات قطعات**

- در کاربری تجاری منفرد (خرد) ، حداقل عرض زمین برابر ۷ متر است . حداقل طول زمین بیش از ۲ برابر و کم تر از ۳ برابر عرض آن است .
- در کاربری تجاری منفرد (متوسط) حداقل عرض زمین برابر ۸ متر است . حداقل طول زمین بیش از ۲ برابر و کم تر از ۳ برابر عرض آن است .
- در کاربری تجاری منفرد (کلان) حداقل عرض زمین برابر ۹ متر است . حداقل طول زمین بیش از ۲ برابر و کم تر از ۳ برابر عرض آن است .
- حداقل عرض زمین در مجتمع های تجاری و مختلط و پاساژها ۱۵ متر است .
- حداقل عرض زمین در بازارهای روز ۲۵ متر است .
- در تکیک های جدید حداقل نسبت عرض به طول بین یک به دو تا یک به سه است .

**۱-۲-۳-۲-۱ - نحوه دسترسی ها در کاربری تجاری**

- دسترسی واحدهای تجاری منفرد (خرد) در مقیاس محله و ناحیه باید از معابر با عرض ۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر تامین گردد
  - دسترسی واحدهای تجاری منفرد (متوسط) در مقیاس منطقه باید از معابر با عرض ۱۶ متر تا کمتر از ۲۴ متر تامین گردد
  - دسترسی واحدهای تجاری منفرد (کلان) در مقیاس شهر باید از معابر با عرض ۲۴ متر و بالاتر تامین گردد .
  - دسترسی اصلی مجتمع های تجاری ، پاساژها ، تجاری مختلط و بازار روز باید از معابر با عرض ۲۴ متر یا بالاتر تامین گردد و یک دسترسی نیز از گذر فرعی داشته باشد که عمدۀ رفت و آمد سواره از این دسترسی انجام می گردد . دسترسی به گذر ۲۴ متری برای افراد پیاده و مراجعت امکان است اما باید امکان استفاده سواره در موقع خاص و اضطراری را داشته باشد .
- تبصره ۱ :** در کاربری مختلط ، لازم است دسترسی مستقل برای هر یک از کاربری ها تأمین گردد
- تبصره ۲ :** احداث مجتمع تجاری پاساژ ، تجاری مختلط و بازار روز در صورتی که وضعیت خیابان دارای شرایط مناسب باشد در صورت تایید کمیته فنی می تواند در خیابان ۲۴ متری احداث گردد .

**۱-۲-۳-۲-۱ - تراکم ساختمانی و سطح اشغال**

- حداکثر مساحت قابل احداث تجاری منفرد خرد در محورهای ۱۲ تا کم تر از ۱۶ متر ، حداقل ۱۷/۵ مترمربع وحداکثر ۱۵ درصد مساحت قطعه و در مورد تجاری منفرد متوسط در معابر با عرض ۱۶ متر تا کم تر از ۲۴ متر ، حداقل ۲۰ مترمربع وحداکثر ۲۰ درصد مساحت قطعه و در مورد تجاری های منفرد سطح کلان در معابر با عرض ۲۴ متر و بالاتر ، حداقل ۲۵ مترمربع وحداکثر ۲۰ درصد مساحت قطعه است .
- در کاربری تجاری منفرد ، در هر صورت سطح مربوط به واحد تجاری به سطح اشغال مجاز اضافه می گردد و نباید از حد مجاز تعیین شده بیش تر شود .
- در صورتی که واحدهای تجاری منفرد در قطعات شمالی و غربی احداث شوند مجموع مساحت واحد تجاری و ساختمان در طبقه همکف نباید از سطح اشغال مجاز بیشتر شود .
- در مجتمع های تجاری و پاساژها حداکثر سطح اشغال مجاز برابر ۸۰ درصد وحداکثر تراکم ساختمان برابر ۳۲۰ درصد است .
- در کاربری مختلط ، حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقه همکف و اول ۸۰ درصد و طبقات برابر ۶۰ درصد حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۲۸۰ درصد است .
- در کاربری بازار روز حداکثر سطح اشغال مجاز برابر ۴۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۴۰ درصد است .

- در صورت عدم تأمین شرایط عرض معبر و مساحت زمین ، ضوابط حوزه تراکم مسکونی برای قطعه ملاک خواهد بود و صرفاً طبقه همکف به تجاری اختصاص خواهد یافت . بدیهی است سطح اشغال مجاز نیز معادل کاربری مسکونی می باشد .

تبصره : در کاربری مختلف ، در صورت احداث واحد مسکونی کلیه ضوابط و تبصره های کاربری مسکونی ( به خصوص حداقل اندازه زمین به ازای واحد مسکونی ) در این کاربری نیز نافذ است .

### ۱-۲-۳-۴- ارتفاع ساختمان

- ارتفاع واحد تجاری منفرد در معابر ۱۲ تا کم تراز ۱۶ متر حداقل ۳ متر و حداکثر ۴ متر ، در معابر ۱۶ تا کم تراز ۲۴ متر حداقل ۳/۵ متر و حداکثر ۴/۵ متر و در معابر ۲۴ متر و بالاتر حداقل ۳/۵ و حداکثر ۵ متر تعیین می گردد .
- در مجتمع های تجاری ، پاسازها و تجاری مختلف ، ارتفاع ( تجاری ) در همکف و اول حداقل ۴ متر و حداکثر ۵/۵ متر و در طبقات بعدی حداقل ۳ متر و حداکثر ۴ متر می باشد .
- ارتفاع ساختمان در واحد های خدماتی حداکثر ۴ متر و در طبقات مسکونی حداکثر ۳ متر می باشد .
- در بازار روز ، ارتفاع غرفه ها نباید از ۴/۵ متر کم تراز ۶ متر بیش تر باشد . ( ارتفاع سکوی بارانداز به این مقدار اضافه می گردد )

تبصره : احداث نیم طبقه در غرفه ها مشروط به رعایت ضوابط امکان پذیر می باشد .

### ۱-۲-۳-۶- محدوده مجاز استقرار ساختمان در زمین و الگوی اشغال

- در تجاری منفرد ، محل استقرار واحد تجاری در مجاورت گذر است .
- در تجاری مختلف ، محل استقرار بنا در مجاورت گذر با رعایت عقب نشینی از بر خیابان است .
- در بازار روز محل احداث ساختمان با توجه به وضعیت زمین تعیین می گردد .

تبصره ۱ : در کلیه انواع تجاری ، رعایت عدم اشراف به واحدهای مسکونی مجاور الزامی است .

تبصره ۲ : در صورت تعییه پنجره در نماهای جانبی ، دیواری که در طبقات بالاتر از همکف ، دارای پنجره است باید حداقل ۲ متر از بر قطعه فاصله داشته و ارتفاع دست انداز پنجره ۱۷۰ سانتیمتر باشد .

تبصره ۳ : در احداث پاساز و مجتمع تجاری ، رعایت عقب نشینی به میزان حداقل ۳ متر از بر قطعه در مجاورت گذر به منظور تأمین پیش فضای ورودی الزامی است . این فضا باید به نحو مناسب محوطه سازی شده و دارای فضای سبز ، آب نما ، نیمکت و سایر تجهیزات مورد نیاز بوده و برای استفاده عمومی آماده شود . بدیهی است مالکیت زمین هم چنان در اختیار مالک باقی خواهد ماند .

### ۱-۲-۳-۷- نورگیری و تهویه

- تأمین نور طبیعی در مجتمع های تجاری و مختلف ( غیر از واحدهای تجاری ) الزامی است .
- به منظور حداکثر بهره گیری از نور طبیعی و کاهش مصرف انرژی ، سطح نورگیر مرکزی در پاسازها و مجتمع های دارای حیاط مرکزی باید حداقل معادل ۵۰ درصد سطح حیاط مرکزی باشد و جزء تراکم محاسبه نمی شود .
- در کلیه انواع کاربری تجاری ، تبادل حرارتی بین هوای داخل و خارج باید کنترل شده باشد .
- استفاده از صفحات خورشیدی به منظور تأمین تمام یا بخشی از انرژی مورد نیاز ساختمان توصیه می گردد . در این صورت شهرداری می تواند ضوابط تشویقی برقرار نماید .

**۱-۲-۳-۸- پیش آمدگی و بازشوهای ساختمان**

پیش آمدگی ساختمان در خارج از حد مالکیت قطعه زمین ، در هر صورت ، به هر شکل و هر میزان ممنوع است .

**تبصره ۱ :** واحدهای تجاری مجاور گذر می توانند در بدنه واحد تجاری مجاور گذر ( در بالای ویترین ) با کسب مجوز از شهرداری بجنورد سایبان دائمی احداث نمایند . طرح اجرایی سایبان باید به تایید واحد شهرسازی شهرداری بجنورد برسد .

**۱-۲-۳-۹- ضوابط مربوط به فضاهای و تاسیسات ساختمان**

- در مجتمع های تجاری و مختلط ، پاساژهاو بازارهای روز ، باید راه دسترسی جداگانه و دائمی به فضاهای عمومی آن مجتمع وجود داشته باشد.
- در کلیه انواع کاربری تجاری ، وسایل تاسیساتی که در موقعیت های قابل دید قرار دارند ( از جمله در بام ها و تراس ها ) ، تعییه پوشش مناسب برای این وسایل تاسیساتی به منظور جلوگیری از ایجاد منظر نامطلوب ، الزامي است.
- ارتفاع کلیه دست اندازها ، نرده ها و جان پناه ها در راهرو طبقات ، پله ها ، بام و فضاهای عمومی مجتمع های تجاری و مختلط ، پاساژها و .. حداقل ۱۱۰ سانتی متر می باشد .
- در ساختمان های با کاربری مختلط ، میتوان فضاهای زیر را به صورت مشاع و غیر قابل تفکیک احداث نمود :
- سرسرای ورودی ، کترل و نگهداری ، سالن اجتماعات ، سالن ورزش و بدن سازی و استخر و مشابه آن با رعایت ضوابط ایمنی ، سرویس بهداشتی ، ابزار عمومی ساختمان ، پارکینگ ( صرفا به منظور استفاده ساکنان )
- چنانچه سقف به صورت شبی دار احداث شود ، احداث آبرو (گاتر) در تمام اطراف سقف های شبی دار ( به منظور جلوگیری از ریزش آب به معبر عمومی و حیاط همسایه ) الزامي است.
- در سقف های شبی دار ، نصب وسایل تاسیساتی بجز دورکش و آتنن ممنوع است و بدین منظور می توان از فضای زیر سقف شبی دار استفاده نمود.
- تراز کف تمام شده خرپشته باید حداقل ۱۰ سانتیمتر از کف بام در محل ورود به بام ارتفاع داشته باشد.
- واحد های مسکونی در یک مجتمع با کاربری مختلط ، مشمول ضوابط و مقررات کاربری مسکونی می گردد .

**۱-۲-۴-۱- مقررات شهرسازی مربوط به نمازی**

- تمام سطوح خارجی نمایان و قابل دیدن ساختمان باید با مصالح و روش های مناسب ، ایمن ، بهداشتی و با دوام و با رعایت مقررات ملی ساختمان نما سازی شود .
- صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به انجام نمازی مطابق طرح اولیه ارائه شده به شهرداری در هنگام صدور پروانه ساختمانی می باشد .
- طرح معماری و نمای بنای تجاری ، تجاری مختلط ، پاساژها ، بازارهای روز باید به تایید کارگروه سیما و منظر مربوطه بررسد .
- رعایت ضوابط طراحی و اجرای نماها در کاربری مسکونی در این کاربری نیز الزامي است .
- استفاده از نماهای نامتعارف نامناسب و نمای شیشه یک دست ، کامپوزیت یک دست ( پرده ای ) و سرامیک ممنوع است .
- نصب هر گونه تابلو ، علامت ، تبلیغ و آکه هی بر سطح خارجی و نمای ساختمان تابع الزامات مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان است .
- محل نصب و مشخصات تابلو بایستی در نقشه های نمای ارائه شده مشخص گردد . مالک صرفا مجاز به احداث تابلو با ابعاد مشخص می باشد .
- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

**۱۱-۳-۲-۱- ضوابط احداث تاسیسات خاص**

- در کلیه بناهای عمومی به ویژه ساختمان هایی که دارای مراجعه کنندگان با تعداد زیاد می باشند (از جمله مراکز خرید ، مجتمع های تجاری و مشابه این ها ) تاسیسات مورد استفاده باید از حداقل ضریب اینمی برخوردار باشد . به همین دلیل طراحی و اجرای تاسیسات این ساختمان ها ( از قبیل آسانسورها ، پله های برقی ، تسممه های متحرک حمل افراد ، سیستم های هشدار دهنده ، برق اضطراری و ... ) باید توسط مراکز مجاز معتر انجام شده و شامل خدمات تعمیر ، نگه داری و بازدید های دوره ای باشد و کارکرد صحیح و اینم آن ها تضمین گردد . بدیهی است رعایت کلیه ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان الزامی است .
- احداث هر نوع دکل اعم از مخابراتی و خطوط انتقال نیرو و مشابه ان و تاسیسات مرتبط با آن ها بایستی با اطلاع قبلی و کسب مجوز از شهرداری انجام گردد .

**۱۲-۳-۲-۱- ضوابط احداث نیم طبقه**

احداث نیم طبقه فقط در واحدهای تجاری با رعایت شرایط زیر مجاز می باشد :

- حدائق مساحت و ابعاد لازم براساس ضوابط طرح در مورد واحدهای تجاری تأمین شده باشد .
- برای احداث نیم طبقه ، ارتفاع واحدهای تجاری تا زیر سقف حدائق باید ۴۴۰ سانتی متر باشد . ارتفاع نیم طبقه حدائق ۲۰۵ سانتی متر و حداکثر ۲۱۵ سانتی متر می باشد .
- عمق نیم طبقه حداکثر ۳۵ درصد عمق و سطح واحد تجاری باشد .
- راه دسترسی به نیم طبقه صرفا باید از داخل واحد تجاری تأمین گردد .
- سطح نیم طبقه تجاری در صورت رعایت ضوابط آن جزء تراکم محسوب نمی شود .
- در مجتمع های تجاری مسکونی استفاده از فضای بالای پارکینگ به عنوان بالکن تجاری (وابسته به واحد تجاری) یا انبار بلامانع است در این حالت احداث نیم طبقه تجاری در داخل واحد تجاری مقدور نمی باشد ، بدیهی است این فضا (بالای پارکینگ ) به عنوان بالکن تجاری محسوب می گردد .
- در صورت استفاده از نیم طبقه با مساحت بیش از حد مجاز تعیین شده و ارتفاع بیشتر از حد مجاز ، کل سطح نیم طبقه به عنوان تجاری محسوب شده ، احداث پله با شیب حداکثر شصت درصد و تهویه جداگانه برای آن الزامی بوده و کلیه ضوابط مرتبط با تجاری مانند عوارض و .. برای آن برقرار می گردد .

**۱۳-۳-۲-۱- تجاری دوبلکس**

با توجه به الگوی رایج احداث تجاری منفرد به صورت دو سطح جداگانه با دسترسی از پیاده رو و به وسیله پله ، ضوابط کلی این گونه ، به صورت زیر تعیین می گردد :

- کلیه سطوح و فضاهایی که در طبقات زیرزمین ، همکف و اول قرار دارند و از طریق پله به پیاده رو ارتباط دارند ، به عنوان کاربری تجاری محسوب شده و باید دارای پروانه تجاری باشند . در این حالت ، حتی اگر بخشی از فضای زیرزمین یا همکف به صورت انبار استفاده شود ، این انبار به عنوان فضای تجاری محسوب می گردد .
- حدائق تراز کف تمام شده زیرزمین ۱۴۰ - ۱۴۰ سانتیمتر می باشد .
- حداکثر تراز کف تمام شده همکف معادل ۱۴۰ + ۱۴۰ سانتیمتر می باشد .
- حداکثر ارتفاع پله های دسترسی به واحد تجاری ۲۰ سانتیمتر می باشد .
- حدائق عرض مفید پله های مذکور ۱۱۰ سانتیمتر می باشد .
- احداث هر گونه پله ، شیب راه و بالابر و مشابه آن ، باید در محدوده مالکیت قطعه اجرا گردد . ( احداث این موارد در پیاده رو ممنوع است .
- احداث انباری تجاری و خدماتی صرفا در زیرزمین مقدور بوده و دسترسی آن بایستی از داخل واحد تجاری با فاصله ۳ متر از بر واحد صورت پذیرد و استفاده از آن به صورت تجاری ممنوع است .

- در هنگام تجدید بنای تجاری های موجود (دارای مجوز) و دارا بودن شرایط تجدید بنا ، زیرزمین به صورت انبار تجاری ، همکف تجاری و طبقه فوقانی به صورت خدماتی و کلا به شکل یک واحد مستغلاتی خواهد بود . در این حالت احداث نیم طبقه داخل تجاری امکان پذیر نخواهد بود .

### ۱-۲-۳-۱۴- ضوابط و مقررات عمومی در کاربری تجاری

- اساس صدور پروانه ساختمانی برای این کاربری علاوه بر رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوطه ، منوط به تأمین پارکینگ به میزان تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در همان محل خواهد بود .
- پیش بینی موارد اینمی (همچون پله فرار ، تأسیسات آتش نشانی و ...) در کلیه کاربری های مجاز در این منطقه به خصوص در صورتی که به صورت یک مجموعه طراحی شده باشند ، ضروری است .
- احداث تأسیسات بهداشتی (دستشویی و توالت عمومی) برای هر ۱۰ واحد تجاری یک واحد سرویس بهداشتی ، ضروری است . در سایر فعالیت های مجاز به استقرار در این کاربری احداث تأسیسات بهداشتی به ازای هر واحد ضروری است .
- حداقل عرض راه رو در مجتمع های تجاری و پاساژها ۳ متر برای راه رو یک طرفه و ۵ متر برای راه رو دوطرفه می باشد .
- احداث زیرزمین در زیر واحد تجاری همکف برای استفاده به عنوان (انبار ، پناهگاه ، موتور خانه و پارکینگ) حداقل تا میزان سطح اشغال مجاز تعیین شده مجاز است . طبقه زیر واحد های تجاری که دسترسی مستقیم به همکف و یا به خیابان دارند ، به عنوان کاربری تجاری محسوب می گردند .
- تفکیک قطعات و واحدهای تجاری به دو یا چند مغازه کوچک تر ممنوع است .
- رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمان های تجاری الزامی است .
- طرح ساختمان های تجاری با مساحت کم تر از ۱۰۰۰ مترمربع باید پس از پذیرش شهرداری به تایید کمیته فنی برسد
- طرح ساختمان های تجاری با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع باید پس از پذیرش شهرداری به تایید کمیته فنی رسیده و پس از آن به نظر کمیسیون ماده پنج برسد .
- احداث محل جمع آوری زباله در طبقات ممنوع است و صرفاً مجاز به احداث شوت زباله می باشد .
- کلیه واحد های تجاری موجود ، صرفاً در صورت داشتن پروانه تجاری معتبر مورد تایید شهرداری بجنورد ، به میزان ذکر شده در پروانه دارای حق و حقوق قانونی بوده و اباقا می گردد و بیش از آن باید در مراجع مربوطه مورد تصویب و تایید قرار گیرند . بررسی و تعیین وضعیت این واحد ها در عهده شهرداری می باشد . بدیهی است در هنگام تجدید بنا ، تأمین پارکینگ با توجه به شرایط جدید الزامی است .
- احداث هر گونه فضا به عنوان انباری تجاری در طبقه همکف ممنوع است . (در صورت احداث مشمول کلیه ضوابط تجاری خواهد گردید )
- در مواردی که در مجاورت یا پشت واحد تجاری فضای باز به صورت بلافصل وجود داشته باشد ، این فضا تجاری محسوب می گردد .
- تعییه جانپناه برای سطوحی که بیش از ۷۰ سانتیمتر با سطح مجاور خود اختلاف ارتفاع دارد الزامی است . در مسیر های پیاده طبقات که به فضای باز همکف ارتباط دارند ، احداث جانپناه با حداقل ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتر و با استفاده از مصالح بی خطر و زیبا الزامی است .
- در مجتمع های با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع زیربنا ، احداث محل جمع آوری زباله به مساحت حداقل شش مترمربع مشروط به داشتن دسترسی به یکی از گذرگاه های سواره رو برای تخلیه زباله الزامی است .
- در احداث کلیه مجتمع های تجاری و مختلط و پاساژ باید مسائل اینمی ، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آینه نامه ۲۸۰۰) ، ضوابط آتش نشانی و ضوابط عبور و مرور معلومین در نظر گرفته شود

- در کلیه ساختمان های مربوط به این کاربری چنانچه ارتفاع ساختمان بیش از دو طبقه روی همکف و سطح اشغال بیش از ۷۰۰ مترمربع باشد ، احداث پله فرار به عنوان پله دوم و بار انداز کالا نیز قابل استفاده می باشد )

- در مجتمع های تجاری بزرگ و پاساژها و مجموعه های بزرگ با کاربری مختلط ، پیش بینی محل پست فشار قوی ( در صورت لزوم ) برابر مقررات و ضوابط وزارت نیرو و استقرار تأسیسات و تجهیزات آتش نشانی و ایمنی برابر مقررات مربوطه الزامی است .

- گزارش فاز یک طرح شامل مطالعات و نقشه های کامل فاز یک معماری و حجم سه بعدی بنا ، گزارش سازه ، گزارش تأسیسات الکتریکی و مکانیکی ، دفترچه مشخصات فنی و برآورد مقادیر و هزینه پروژه ، با رعایت موارد فوق بایستی به تایید کمیته فنی برسد . بدینهی است پس از تایید مدارک مذکور توسط کمیسیون ماده پنج ، مدارک تکمیلی ( فاز اجرایی ) شامل نقشه های فاز دو معماری ، سازه ، تأسیسات مکانیکی ، تأسیسات الکتریکی ، برآورد مقادیر و ریز متره و شناسنامه فنی پروژه به منظور بررسی و صدور مجوز آغاز عملیات اجرایی باید تحويل شهرداری گردد

#### در احداث بازارهای روز رعایت موارد زیر الزامی است :

- ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حدائق با عرض ۲/۵ متر) در محل دریافت کالا برای سهولت تخلیه باید به صورت سکو حدائق یک متر بالاتر از کف گذرگاه طراحی و محلی برای احداث شیب راه در آن پیش بینی گردد

- راهروهای مربوط به خریداران به صورت مسقف طراحی گردیده و حدائق عرض راهروهای سرپوشیده مربوط به آمد و شد خریداران باید پنج متر باشد

- طراحی گذرگاه های داخلی بازار روز با ورودی و خروجی های مجزا باید به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا کاملاً از ورود و خروج مراجعه کنندگان مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری توأم با دو گذرگاه دسترسی داشته باشد.

- طراحی ورودی غرفه ها باید به نحوی انجام شود که دارای یک ورودی به محل دریافت کالا و یک ورودی به محل فروش کالا باشند

- پوشش کف بازار روز با توجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه باید از مصالح مقاوم در برابر شستشو و با شیب مناسب برای دفع آب های سطحی طراحی و احداث گردد

- لوله کشی آب گرم و سرد برای هر یک از غرفه ها و محوطه بازار روز طراحی و احداث گردد

- در طراحی سیستم دفع ضایعات و زباله ها باید ورودی جداگانه ، با توجه به رعایت نبود دید ، سهولت جمع آوری و جهت وزش بادهای غالب لحاظ گردد

- مکان های مناسب برای تأسیسات جنبی مانند دفتر ، اطلاعات ، نمازخانه ، نگهداری ، واحد های بهداشتی ، شیرهای آتش نشانی ، انبار و سردهخانه باید در طرح ها مورد توجه قرار گیرد

- تا حد امکان غرفه های مربوط به عرضه گوشت ، مرغ ، ماهی در طرح به صورت مجزا در نظر گرفته شوند

- پارکینگ باید براساس تعداد و نوع ظرفیت وسائل نقلیه برای اتومبیل های باری و سواری به طور مجزا طراحی گردد

#### در طراحی و احداث پاساژها ، رعایت موارد زیر الزامی است :

- احداث پاساژها در محورهایی با عرض ۲۴ متر و بیش تر امکان پذیر است مشروط به اینکه محور جزء محورهای شریانی تندره نباشد

- احداث پاساژ صرفاً در کاربری های تجاری مرکز شهری امکان پذیر بوده و در کاربری مختلط احداث واحد های تجاری صرفاً در طبقه همکف و اول امکان پذیر است .

- ورودی پاساژ باید عقب نشینی معادل نصف عرض پیاده رو از بر گذرگاه مجاور رعایت گردد به نحوی که این عقب نشینی از ۲ متر کمتر نباشد . این فضا باید به صورت مطلوب محوطه سازی شده و دارای فضای سبز و آب نما و نیمکت باشد .

- سقف حیاط مرکزی نباید از سقف بالاترین طبقه تجاری پایین تر باشد

- هر پاساژ باید دارای یک ورودی و یک خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری باشد . دسترسی پاساژ باید از دو طریق به شبکه گذرگاه های سواره و پیاده ، از طریق دو در خروجی برقرار گردد

- در هر پاساژ می‌توان زیرزمین به اندازه سطح اشغال مجاز احداث کرد . احداث واحد تجاری و مسکونی در زیرزمین ممنوع است

- در صنف های خاص مانند نمایشگاه های اتوموبیل ، فضای مورد نیاز برای نگهداری اتوموبیل باید در داخل واحد تجاری پیش بینی شده و از پارک حاشیه ای در خیابان جلوگیری گردد . فضای باز مجاور یا پشت واحد تجاری نیز می تواند به عنوان مکان نمایشگاه مورد استفاده قرار گیرد . بدینهی است این فضای باز جزء فضای تجاری محسوب می گردد .

### ۱-۳-۳- کاربری پارک و فضای سبز

#### ۱-۱-۳-۱- موارد استفاده از زمین

##### ۱-۱-۱- استفاده های مجاز

- ایجاد فضای سبز عمومی ( فضای سبز عمومی شامل فضای سبز حرایم و فضای سبز میدان ها می باشد )
- تبصره :** فضاهای سبز دارای بناهای با ارزش ( ثبتی یا غیر ثبتی ) مشمول ضوابط میراث فرهنگی می باشد .
- ایجاد پارک در مقیاس شهر و ناحیه و محله و پارک های کودک
- ایجاد جنگل های حاشیه ای و فضاهای سبز حاشیه ای و حفاظتی

##### ۱-۱-۲- استفاده های مشروط در کاربری پارک و فضای سبز

- احداث واحدهای تجاری و پذیرایی در حداکثر ۲/۵ درصد مساحت و مرتبط با کاربری پارک مشروط به عدم تفکیک و عدم صدور مجوز تجاری در صورتی که مساحت زمین کم تر از ۲۰۰۰ مترمربع نباشد مجاز است .
- احداث زمین های ورزشی و زمین های بازی کودکان در حداکثر ۱۰ درصد مساحت پارک مجاز است .
- احداث مراکز فرهنگی ( از قبیل کتابخانه ، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان ، محل نمایش به صورت سرباز و سرپوشیده ، نمایشگاه های سرباز و سرپوشیده ) و مراکز آموزش هنری در صورت عدم تفکیک در حداکثر ۱۰ درصد مساحت پارک مجاز است .

**تبصره ۱ :** کلیه بناهای کاربری های مذکور مختص استفاده داخل پارک بوده و فاقد دیوار یا موانع جدا کننده از عرصه پارک باشد .

**تبصره ۲ :** کلیه موارد فوق منوط به موافقت و نظارت شهرداری و تایید کمیته فنی است .

##### ۱-۱-۳-۱- استفاده های ممنوع

- هر گونه تغییر کاربری و یا احداث بنا در داخل حرایم و جنگل های حاشیه و فضاهای سبز و کمرنگ سبز ممنوع است .
- هر گونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده فوق در کاربری پارک و فضای سبز ممنوع است

### ۱-۲-۳-۱- ضوابط و مقررات

#### ۱-۱-۲-۳-۱- ضوابط مربوط به اندازه و مساحت زمین و تقسیک قطعات

- هرگونه تفکیک در اراضی فضای سبز عمومی و پارک های معین شده در نقشه طرح جامع ممنوع است .
- حداقل اندازه زمین برای احداث پارک ها در توسعه های جدید شهری مطابق موارد زیر است:
  - پارک محله با حداقل اندازه ۲۰۰۰ مترمربع
  - پارک ناحیه با حداقل اندازه ۵۰۰۰ مترمربع
  - پارک شهر با حداقل اندازه ۱۰۰۰۰ مترمربع

**تبصره :** در بافت های موجود در صورت عدم امکان تخصیص زمین با مساحت های فوق ، احداث پارک با مساحت های کم تر در صورت صلاح دید شهرداری و تایید کمیته فنی امکان پذیر می باشد .

##### ۱-۲-۲-۳-۱- تراکم ساختمانی و سطح اشغال در کاربری پارک و فضای سبز

- حداکثر تراکم ساختمانی مراکز فرهنگی و آموزشی در داخل پارک ها برابر ۱۰٪ سطح کل زمین می باشد، مشروط بر اینکه مساحت پارک از ۲۰۰۰ متر کمتر نشود.
- حداکثر تراکم ساختمانی فضاهای پذیرایی و تفریحی و تجاری، ۵/۲٪ سطح کل زمین می باشد، مشروط بر اینکه مساحت پارک از ۱۰۰۰ متر کمتر نشود.

- حداکثر سطح قسمت‌های اداری و نگهداری به صورت مجموعه برابر ۱۵۰ مترمربع در پارک‌ها می‌باشد و به صورت واحد نگهداری ۱۰ مترمربع به ازای هر واحد است و در هر صورت حداکثر مجموع مساحت قسمت‌های اداری و نگهداری که به صورت جدا از هم ساخته می‌شوند برابر ۲۰۰ متر خواهد بود.
- حداکثر سطح بنایه‌ای اداری ( مدیریت پارک ) ، نگهداری ، کل خانه و خزانه سبز ، سرویس‌های بهداشتی و مشابه آن در پارک‌ها حداکثر به میزان ۱۰ درصد مساحت زمین پارک امکان پذیر می‌باشد .

### ۱-۳-۲-۳- حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان‌های فرهنگی و آموزش هنری در داخل پارک‌ها برابر ۱۰٪ سطح کل پارک می‌باشد.
- حداکثر سطح غرفه‌های تجاری و پذیرایی در پارک‌ها برابر ۲/۵٪ سطح کل زمین می‌باشد.
- ساختمان‌های ذکر شده در بالا در پارک‌های ناحیه‌ای و مقیاس‌های بالاتر باید حداقل ۲۵ متر از خیابان مجاور فاصله داشته باشند.

### ۱-۴-۲-۳- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- حداکثر ارتفاع ساختمان‌های فرهنگی و آموزشی یک طبقه و برابر ۴/۵ متر خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع سایر بنایه‌ای مجاز و مشروط در داخل پارک‌ها یک طبقه برابر ۳/۵ متر خواهد بود.

### ۱-۳-۲-۵- مقررات مربوط به نمازی

- کلیه بنایه‌ای واقع در پارک‌ها باید با مصالح مناسب و هماهنگ با محیط پارک ، نمازی گرددند.
- اطراف اراضی مربوط به پارک‌ها نیاز به محصور شدن ندارد و در صورت نیاز تنها از نرده کوتاه یا گیاهان، استفاده شود.

### ۱-۳-۲-۶- ضوابط عمومی

- طرح کاشت و محوطه سازی و فضاهای سبز در مقیاس بالاتر از محله باید در کمیته فنی کنترل گردد .
- تأمین پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط و مقررات طرح الزامی است، علاوه بر آن توصیه می‌گردد در بر گذر مجاور پارک در طول بر قطعه و به عمق حداقل ۵ متر عقب نشینی به منظور توقف موقت اتومبیل‌ها در نظر گرفته شود .

### ۱-۳-۳-۳-۱- پنهان سبز حفاظتی

#### ۱-۳-۳-۱-۱- موارد استفاده از زمین

- پنهان سبز حفاظتی شامل محدوده های پیرامونی شهر به ویژه خط حريم و محدوده شبکه های شهری و بین شهری است .

#### ۱-۳-۳-۲- استفاده های مجاز ، مشروط و ممنوع

- استفاده های مجاز : فضاهای سبز و پارک عمومی
- کاربری های فرهنگی ، ورزشی ، تفریحی ، تاسیسات و تجهیزات شهری ، مشروط به وقوع در داخل محدوده شهر و تایید کمیته فنی

#### ۱-۳-۳-۳-۱- استفاده های ممنوع :

- هر نوع کاربری به جز موارد فوق است .

### ۱-۳-۳-۴- ضوابط تفکیک زمین

- تفکیک اراضی در این پنهان ممنوع است .

#### ۱-۳-۳-۵- ضوابط احداث ساختمان :

- حداقل سطح اشغال : ۱۰ درصد
- حداقل تراکم ساختمانی : ۲۰ درصد
- حداقل تعداد طبقات : ۲ طبقه
- حداقل ارتفاع بنا : ۷/۵ متر

## ۴-۱-۴- کاربری آموزشی

### ۱-۱-۴- موارد استفاده از زمین

#### ۱-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث واحدهای آموزشی شامل آمادگی ، مهد کودک ، پیش دبستانی ، دبستان ، دبیرستان و پیش دانشگاهی به صورت جداگانه یا مجتمع
- احداث هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمعهای آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و رفاه امور اجتماعی ، کلاس های نهضت سواد آموزی
- احداث مدارس مذهبی ، مدارس کودکان استثنایی ، مرکز پرورش استعدادهای درخشان ، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی

#### ۱-۲- استفاده های مشروط

- احداث تأسیسات رفاهی صرفاً برای مرکز آموزشی از قبیل سالن های سخنرانی و نمایش ، غذاخوری و بوفه ، خوابگاه ، سالن های ورزشی و مسجد ، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی ( در حد نیاز مجموعه آموزشی )
- احداث سرایداری با مساحت حداقل ۷۰ متر مربع صرفاً برای مرکز آموزشی و بدون اجازه تفکیک مشروط بر حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور
- احداث واحدهای مسکونی برای کادر اداری و مدرسان صرفاً برای مرکز آموزشی و بدون اجازه تفکیک مشروط بر حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور
- احداث انبار کتاب های آموزشی ، سالن تعمیر وسایل کمک آموزشی و فعالیت های مشابه وابسته به آموزش و پرورش و وزارت کار و امور اجتماعی

#### ۱-۳- استفاده های ممنوع

- هر گونه فعالیت و استفاده بجز موارد ذکر شده فوق ممنوع است

## ۲-۱-۴- ضوابط و مقررات

- رعایت ضوابط و مقررات قانونی مصوب مربوط به وزارت آموزش و پرورش و سازمان توسعه ، تجهیز و نوسازی مدارس درخصوص فضاهای آموزشی الزامی است .

### ۱-۱-۲- تفکیک زمین

- تفکیک زمین های آموزشی ممنوع است اما در هر صورت در توسعه های جدید حدائق اندازه تفکیک برای کاربری های آموزشی باید به صورت زیر مورد نظر قرار گیرد :
  - حدائق مساحت قطعه تفکیکی کودکستان و مهد کودک برابر ۵۰۰ متر مربع
  - حدائق مساحت قطعه تفکیکی دبستان برابر ۲۰۰۰ متر مربع
  - حدائق مساحت قطعه تفکیکی دبیرستان و هنرستان برابر ۴۵۰۰ متر مربع
  - حدائق مساحت قطعه تفکیکی سایر مرکز آموزشی برابر ۳۰۰۰ متر مربع
- در کالبد موجود شهر فضاهای آموزشی که با سطوح کم تر در حال فعالیت می باشند با تأیید وزارت آموزش و پرورش و سازمان توسعه و تجهیز و نوسازی مدارس امکان فعالیت آن ها آزاد است .

**۱-۴-۲-۲- نحوه دسترسی‌ها**

کلیه قطعات آموزشی باید علاوه بر یک دسترسی اداری یک در ورودی برای ورود و خروج دانش آموزان و یک دسترسی سواره به محوطه داشته باشند.

دسترسی واحدهای آموزشی تا مقطع دبستان از خیابان‌های ۱۲ تا ۱۴ متری و دبیرستان‌ها و هنرستان‌ها از ۱۴ الی ۲۴ متری امکان پذیر خواهد بود.

**۱-۴-۳- تراکم ساختمانی**

حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری‌های آموزشی به شرح زیر است:

کودکستان و مهدکودک ۳۵٪ سطح کل زمین

دبستان ۷۰٪ سطح کل زمین

دبیرستان، هنرستان و سایر مرکز آموزشی ۱۰۵٪ سطح کل زمین

**۱-۴-۴- سطح اشغال**

حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری‌های آموزشی ۳۵ درصد سطح قطعه می‌باشد.

**۱-۴-۵- تعداد طبقات و ارتفاع بنا**

- حداکثر طبقات قابل احداث در کاربری‌های آموزشی برای کودکستان و مهدکودک ۱ طبقه ، دبستان ۲ طبقه و دبیرستان و هنرستان ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.

**تبصره ۱ :** در بر گذر زمین‌های آموزشی باید عقب نشینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر به منظور توقف کوتاه مدت اتومبیل‌های مراجعت ایجاد شود . مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می‌گردد .

**۱-۴-۶- حیاط و فضاهای باز**

- حداقل فضای باز برای کلیه کاربری‌های آموزشی نباید از ۶۰ درصد سطح زمین کمتر باشد.
- توصیه می‌گردد در فضای باز مدارس با استفاده از محوطه سازی ( کف سازی ، نرده و گیاه و مشابه آن بدون عناصر ساختمانی) محدوده‌هایی برای توقف موقت سرویس مدارس ( در زمان تعطیلی ) ایجاد گردد .
- احداث تأسیسات بهداشتی و فضای نگهداری در فضاهای باز به میزان حداکثر ۵ درصد مجاز است .

**۱-۴-۷- نحوه استقرار ساختمان در زمین**

- محل استقرار بناهای آموزشی در زمین به صورتی که از حدود زمین حداقل ۳ متر و با جبهه ورودی ۴ متر فاصله داشته باشد توصیه می‌گردد .

- ساختمان‌ها باید به نوعی در زمین مستقر گرددند که اشراف به واحدهای مجاور ( مسکونی و غیر مسکونی ) نداشته باشند و بر اساس ضوابط سازمان آموزش و پرورش نورگیری طبیعی کلاس‌ها تأمین شود .

**۱-۴-۸- حداقل پارکینگ**

- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق بند پارکینگ ضوابط و مقررات طرح می‌باشد .

**۹-۲-۴-۱- نورگیری و تهویه طبیعی**

- کلیه کلاس‌های درسی و آزمایشگاه‌ها و اطاق‌های اصلی مریبان و کادر آموزشی باید از نور کافی و تهویه طبیعی برخوردار باشد.
- حداقل مساحت لازم برای نورگیرهایی که به منظور نورگیری اطاق‌های اصلی و کلاس‌ها در نظر گرفته می‌شود ۱۰ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر می‌باشد.
- توصیه می‌شود ارتفاع کف پنجره کلاس‌های درس در ارتفاع مناسب برای دید دانش آموزان به خارج در نظر گرفته شود.
- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراف به همسایه الزامی است.

**۱۰-۲-۴-۱- نماسازی**

- کلیه واحدهای آموزشی می‌بایست اقدام به نماسازی مناسب چه از داخل چه از خارج بنا به عمل آورند. صدور پایان کار و مجوز استفاده از بنا مشروط به اجرای نماسازی به طور کامل است.
- نصب هر گونه تأسیسات (کانال کولر و مشابه آن) در نما ممنوع است.
- طرح معماری و نما سازی، باید با استفاده از الگوهای معماری بومی انجام گیرد.

**۱۱-۲-۴-۱- ضوابط ایمنی و آتش نشانی**

- راه پله‌ها باید به گونه‌ای طراحی شوند که احتمال بروز آتش سوزی در آنجا وجود نداشته باشد. نباید از مواد قابل اشتعال در اجرای راه پله‌ها استفاده شود.
- راهروهای بالای طبقات همکف باید به گونه‌ای طراحی شوند که حداقل به دو راه پله جدا منتهی شوند.
- سالن‌های اجتماعات و غذاخوری که دارای ظرفیت بیش از ۶۰ نفر می‌باشند باید حتماً دارای بیش از یک خروجی باشند.
- در مکان‌های آموزشی، طراحی و اجرای سیستم‌های هشدار دهنده صوتی ضروری می‌باشد.
- رعایت کامل ضوابط آتش نشانی و مقررات ملی ساختمان در ساخت مکان‌های آموزشی الزامی بوده و در صورت عدم رعایت این ضوابط، گواهی پایان کار صادر نمی‌گردد.

## ۱-۵- آموزش عالی، تحقیقات و فن آوری

### ۱-۵-۱- موارد استفاده از زمین

#### استفاده‌های مجاز

احداث واحدهای آموزش عالی شامل مدارس عالی ، دانشکده و دانشگاه ، حوزه‌های علمیه و دانشسرایها ، مراکز تربیت معلم ، مراکز علمی - کاربردی و سایر مراکز آموزشی دارای مقاطع تحصیلی بالاتر از دیپلم در کاربری آموزش عالی مجاز است .  
احداث مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و پارک‌های علم و فناوری مجاز است .

#### استفاده‌های مشروط

احداث تأسیسات رفاهی و خدماتی صرفاً برای مراکز آموزشی و دانشجویان از قبیل سالن‌های سخنرانی و نمایش ، غذاخوری ، خوابگاه دانشجویان و استادان ، بناهای اداری ، سالن و زمین‌های ورزشی ، مسجد و مراکز فرهنگی ، واحدهای کوچک تجاری در حد رفع نیاز دانشجویان ، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی در حد نیاز مجموعه آموزشی ، واحدهای مسکونی برای کادر اداری و استادان صرفاً برای مراکز آموزشی مربوطه و بدون اجازه تفکیک ، مشروط به تأیید سازمان‌های ذیربط مجاز است .

#### استفاده‌های ممنوع

هر گونه کاربری و فعالیت به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است .

## ۲-۵- ضوابط و مقررات

### حداقل اندازه زمین و تفکیک قطعات

هر گونه تفکیک در اراضی این کاربری ممنوع است .

احداث بنا در کاربری آموزش عالی با استفاده از ضوابط سازمان‌های مربوط و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تعیین خواهد گردید و ملاک صدور پروانه نقشه های تایید شده با مهر و امضای سازمان مربوط خواهد بود ، اما در هر صورت هر نوع عملیات ساختمانی ( تعمیر ، تعمیر اساسی ، تجدید و احداث بنا ) مشروط به کسب مجوز از شهرداری بجنورد است .

#### ضوابط مربوط به احداث ساختمان

حداکثر ارتفاع ساختمان‌های خدماتی و رفاهی در داخل مجموعه آموزشی برابر ۴ طبقه با حداکثر ۱۴ متر ارتفاع خواهد بود .  
حداکثر سطح اشغال ساختمان ( ها ) در مجموعه آموزشی برابر ۲۵٪ سطح زمین می‌باشد .

نحوه استقرار واحدهای مسکونی و خوابگاهها و سایر بناها در زمین باید به طریقی باشد که اشراف به سایر واحدها و بناهای هم‌جوار نداشته باشند .

کلیه فضاهای آموزشی و کمک آموزشی و فضاهای وابسته ، مطابق ضوابط و مقررات و استانداردهای موجود باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند .

نمای کلیه جوانب ساختمان‌ها باید قبل از استفاده نماسازی بشوند .

لازم است دیوارهای محوطه سمت معبر عمومی با استفاده از نرده و دست‌انداز پوشیده گردد .

دسترسی واحدهای رفاهی و خدماتی در یک مجموعه آموزشی تنها باید از طریق راه‌های داخلی مجموعه تأمین گردد .  
طرح سایت پلان باید به تایید کمیته فنی برسد .

## ۱-۶-۱- درمانی، بهزیستی

### ۱-۶-۱- موارد استفاده از زمین

#### استفاده‌های مجاز

احداث واحدهای درمانی در مقیاس محله ، ناحیه و شهر از قبیل درمانگاه ، مراکز بهداشت و تنظیم خانواده ، مراکز انتقال خون و کلینیک‌های تخصصی و بیمارستان ، زایشگاه و تیمارستان در کاربری‌های تعیین شده تحت نام درمانی مجاز است . احداث واحدهای بهزیستی از قبیل خانه سال مندان ، مراکز نگهداری ناتوانان و کم توانان جسمی و ذهنی ، مراکز بهزیستی نگهداری کودکان بی سرپرست ، کلینیک‌های تخصصی و مراکز توانبخشی و تیمارستان‌ها در کاربری تعیین شده تحت نام بهزیستی مجاز است.

#### استفاده‌های مشروط

احداث مراکز آموزشی در کاربری‌های درمانی و بهزیستی صرفاً برای امر درمان مجاز است .

احداث داروخانه ، مرکز فروش لوازم طبی ، قطعات کمک درمانی ، آزمایشگاه ، رادیولوژی و تزریقات و سایر موارد مشابه در کاربری‌های درمانی و بهزیستی مشروط به این که وابسته به مرکز درمانی و یا بهزیستی باشد مجاز است . در این حالت مجوز استفاده تجاری و خدماتی صادر نخواهد شد و تفکیک زمین آن‌ها نیز ممنوع است . با انتقال مراکز درمانی و بهزیستی مربوطه این مراکز منتقل یا برچیده خواهند شد .

احداث واحدهای آموزشی و خدماتی و رفاهی برای دانشجویان و کادر پزشکی از قبیل خوابگاه ، کلاس‌های درس و خانه‌های سازمانی ، سالن و زمین‌های ورزشی و فضاهای جنبی دیگر در ارتباط با فعالیت اصلی در کاربری‌های درمانی مربوطه و بدون اجازه تفکیک زمین ، مشروط به تأیید کمیسیون ماده ۵ مجاز است .

احداث واحدهای خدمات رفاهی برای مراجعان بیمارستان ( شامل رستوران و مراکز انتظار ) در حداقل ۵ درصد مساحت زمین مشروط به تأیید مراجع دارای صلاحیت مجاز است .

احداث مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی ( خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی ، سونوگرافی ، سی‌تی اسکن و ام‌آر آی و داروخانه و مشابه این‌ها و ساختمان پزشکان در گذرهای با عرض ۱۴ متر و بالاتر

#### استفاده‌های ممنوع

هر گونه کاربری و فعالیت به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است .

## ۱-۶-۲- ضوابط و مقررات

### حداکل اندازه زمین

حداکل اندازه قطعه زمین برای کاربری درمانی در حد محلات و نواحی مطابق ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی خواهد بود . در هر صورت حداکل مساحت قطعه زمین برای کاربری های بهداشتی ، درمانی و بهزیستی در حد محلات ۵۰۰ مترمربع و در سطوح بالاتر جهت مراکز پهداشت برابر ۱۰۰۰ متر مربع است . مراکز درمانی و مجتمع های پزشکی و ساختمان پژوهشگان حداکل مساحت زمین ۲۰۰ مترمربع تعیین می گردد .

کاربری های درمانی و بهزیستی مشخص شده در طرح جامع مجاز به تفکیک زمین نمی باشند .

دسترسی مراکز درمانی در مقیاس محله از خیابان های با عرض حداکل ۱۲ متر و مراکز درمانی و بهزیستی در مقیاس ناحیه از خیابان های با عرض حداکل ۱۶ متر و دسترسی بیمارستان ها از خیابان های ۱۸ متر به بالا مجاز می باشد .

دسترسی جداگانه مراکز فرعی واقع در واحدهای درمانی و بهزیستی به معابر مجاز است ، اما در هر صورت باید دسترسی داخلی آن نیز به سایر مراکز فرعی فراهم باشد .

### تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در این کاربری عبارت است از :

بیمارستان و درمانگاه ، خانه بهداشت و سایر فعالیت های مجاز در کاربری درمانی طبق ضوابط وزارت درمان و بهداشت و آموزش پزشکی ، خانه سال مندان ، مراکز توانبخشی و سایر مراکز بهزیستی برابر ۸۰ درصد سطح زمین حداکثر تراکم ساختمانی بنا در مراکز درمانی و مجتمع های پزشکی و ساختمان پژوهشگان در مقیاس محله و ناحیه مطابق تراکم مسکونی هم جوار تعیین می گردد .

### سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال بنا در حد محله و ناحیه در کاربری های درمانی ۵۰ درصد و بهزیستی ۴۰ درصد سطح زمین می باشد .

حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی کادر اداری و درمانی برابر ۱۰ درصد سطح زمین می باشد .

حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی برای مراجعان ( شامل رستوران و مراکز انتظار ) برابر ۵٪ سطح زمین می باشد .

حداکثر سطح اشغال بنا در مراکز درمانی و مجتمع های پزشکی و ساختمان پژوهشگان در مقیاس محله و ناحیه مطابق ارتفاع مسکونی هم جوار تعیین می گردد .

### تعداد طبقات و ارتفاع بنا

حداکثر تعداد طبقات برای کاربری بهزیستی دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۱۰/۵ متر ، درمانی با حداکثر ۳ طبقه ارتفاع ۱۴/۱۰ متر می باشد .

مراکز درمانی و مجتمع های پزشکی و ساختمان پژوهشگان در مقیاس محله و ناحیه مطابق ارتفاع مسکونی هم جوار تعیین می گردد . در مورد پروژه های خاص با تأیید وزارت بهداشت و درمان انجام برخی اصلاحات در ضوابط ساختمانی از طریق طرح موضوع در کمیته فنی امکان پذیر است .

### ضوابط عمومی

- کلیه اتاق های اصلی باید دارای نور و تهویه باشند .

- نحوه استقرار بنها در زمین باید به روشهای تخصصی باشد که سبب ایجاد اشراف به سایر واحدها و بنها های هم جوار نگردد .

- کلیه بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نمازای شوند ، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است .
- لازم است دیوارهای محوطه سمت معابر عمومی در کاربری های درمانی و بهزیستی به صورت نرده و دیوار کوتاه اجرا گردد .
- حفظ پاکیزگی محیط اطراف کاربری های درمانی با رعایت جداسازی وسایل آلوه و از بین بدن آنان با روش های بهداشتی و نیز پالایش فاضلاب آلوه الزامی است .
- رعایت عقب نشینی بنای درمانی از بر گذر مجاور به میزان حداقل ۳ متر الزامی است .
- مراکز درمانی و مجتمع های پزشکی ( خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی ، سونوگرافی ، سی تی اسکن و ام آر آی و داروخانه و مشابه این ها و مطب و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه ، در بر معابر با عرض حداقل ۱۴ متر و رعایت حقوق همسایگی و تامین پارکینگ مورد نیاز امکان پذیر می باشد . توصیه می شود این مراکز در نزدیکی مراکز درمانی احداث گردد .
- مراکز درمانی و بهزیستی در مقیاس ناحیه در خیابان های با عرض حداقل ۱۶ متر مجاز به فعالیت می باشند .
- پلی کلینیک ها و بیمارستان ها از خیابان های ۲۰ متر و بالاتر مجاز می باشند .
- در بیمارستانها و مراکز درمانی وبهداشتی و بهزیستی با مساحت عرصه بیش از ۱۰۰۰ متر مربع ، در بر گذر دسترسی دارای باید زمینی به طول بر قطعه و با عرض حداقل ۵ متر برای توقف های کوتاه مدت مراجعان در نظر گرفته شود .
- در مجتمع پزشکان رعایت عدد شاخص ۳۰ مترمربع و رعایت حداقل مساحت ۵۰ مترمربع برای هر واحد و تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر مطب یا واحد خدمات پزشکی الزامی است .
- کلیه مراکز درمانی و کمک درمانی ( از جمله ساختمان پزشکان و خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی ، سونوگرافی و مشابه این ها ) و مراکز اورژانس ، موظف به تامین مکان مناسب برای پارک موقع و اضطراری برای بیماران و حادثه دیدگان می باشند . در این مورد تعیین مشخصات کمی و کیفی بر عهده کمیته فنی است .
- طرح سایت پلان مجموعه در زمین های تا ۳۵۰۰ متر مربع باید در کمیته فنی کنترل گردد و بیش از آن پس از تایید کمیته فنی در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد .

## ۱-۷-۱- ورزشی

### ۱-۱- موارد استفاده از زمین

#### استفاده‌های مجاز

ایجاد تأسیسات ورزشی در مقیاس محله و ناحیه و استادیوم ورزشی ، مجموعه ورزشی ، سالن‌ها و باشگاه‌های ورزشی ، زورخانه و استخرهای سرپوشیده و رویاز در کاربری ورزشی مجاز است .

#### استفاده‌های مشروط

احداث واحدهای تجاری مرتبط با کاربری ورزشی مشروط به عدم صدور مجوز تجاری مستقل و مشروط به موافقت شهرداری و عدم تفکیک آنان صرفاً به منظور استفاده داخل مجموعه مجاز است .

احداث واحدهای فرهنگی آموزشی شامل کتابخانه و سالن نمایش فیلم ، کلاس‌های آموزشی در ارتباط با کاربری اصلی مشروط به عدم تفکیک مجاز است .

ایجاد امکانات تفریحی ، رفاهی ، پذیرایی و خوابگاهی در حد نیاز با تشخیص سازمان‌های ذی‌ربط مشروط به تصویب سازمان‌های مربوط و عدم تفکیک امکان پذیر است .

بهره برداری از سالن‌های ورزشی چند منظوره با هدف احداث تأسیسات مدیریت بحران ، با در نظر گرفتن کلیه ملاحظات ایمنی مشروط به تأیید کمیسیون ماده ۵ مجاز است .

**تبصره :** کلیه موارد فوق منوط به موافقت و نظارت شهرداری و تایید کمیته فنی می‌باشد .

#### استفاده‌های ممنوع

احداث هر گونه کاربری و فعالیت به غیر از موارد ذکر شده در بندهای فوق ممنوع است .

## ۲-۱- ضوابط و مقررات

تفکیک زمین و احداث بناهای مرتبط با کاربری ورزشی تابع ضوابط و دستور عمل‌های وزارت ورزش و جوانان و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌باشد . فضاهای ورزشی تعیین شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی‌باشند .

#### حدائق اندازه زمین و تفکیک

حدائق مساحت زمین با هدف احداث زمین ورزشی به شرح زیر است :

زمین ورزشی در سطح محلات	تصویر رویاز
باشگاه ورزشی و زورخانه در سطح محلات	۵۰۰ متر مربع
زمین ورزشی در سطح محلات	۵۰۰ متر مربع
سالن‌های ورزشی در سطح نواحی و شهر	۲۰۰۰ متر مربع
ورزشگاه در سطح شهر و فراشهر	۲۰۰۰ متر مربع
استادیوم در سطح شهر و فراشهر	۱۰۰۰۰ متر مربع

#### تراکم ساختمانی

برای احداث استادیوم‌های ورزشی رعایت ضوابط سازمان تربیت بدنی الزامی است .

حداکثر تراکم ساختمانی تأسیسات مورد نیاز در زمین‌های ورزشی روباز ( شامل رخت کن ، تأسیسات و سایر ) برابر ۱۰ % کل زمین می باشد .

تراکم ساختمانی برای احداث سالن ورزشی و باشگاه و زورخانه برابر ۸۰ % سطح کل زمین می باشد .  
زمین‌های بازی ( زمین فوتبال ، پیست دو و میدانی و ... ) و استخر غیر مسقف جزء زیربنا محسوب نمی شوند .

### سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین‌های ورزشی روباز برابر ۱۰ % سطح کل زمین است .

حداکثر سطح اشغال بنا برای احداث سالن‌های ورزشی ۸۰ % سطح زمین می باشد .

تامین پارکینگ سالن های سر پوشیده باید در سطح اشغال مجاز صورت پذیرد .

### تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

حداکثر تعداد طبقات برابر دو طبقه و حداکثر ارتفاع بنا ۱۰ متر است . به جز استادیوم ورزشی و سالن‌های چند منظوره که دارای تجهیزات مدیریت بحران می باشند ، چنانچه در موارد خاصی نیاز به افزایش ارتفاع باشد ، تأیید سازمان مربوط و تصویب کمیسیون ماده ۵ الزامی خواهد بود . بدیهی است رعایت حقوق همسایگی و تأمین نور و جلوگیری از اشراف و سایر موارد الزامی خواهد بود .

### نحوه استقرار ساختمان در زمین

احداث بنا باید با رعایت حریمی به اندازه حداقل ۳ متر از بر قطعه صورت گیرد و استقرار ساختمان در هر محل از زمین آزاد است ضمن این که عدم اشراف به کاربری‌های هم‌جوار باید رعایت گردد .

### مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی و موارد ایمنی

کلیه سالن‌های ورزشی و فضاهای اصلی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند .

رعایت استانداردها و پیش‌بینی موارد ایمنی در کلیه مکان‌های ورزشی و تفریحی ضروری است .

### مقررات نماسازی

کلیه سطوح دیوار بنای ورزشی باید با مصالح مناسب نماسازی شوند ، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است .

طرح نماسازی و سایت پلان کلیه بنای ورزشی در مقیاس بالاتر از محله باید در کمیته فنی کنترل گردد .  
دیوارسازی اطراف کاربری ورزشی باید با استفاده از دیوار کوتاه و نرده انجام پذیرد .

## ۱-۷-۳- ضوابط عمومی

تامین پارکینگ مورد نیاز فضاهای ورزشی برای هریک از کاربری‌ها مطابق جدول حداقل پارکینگ مورد نیاز در کاربری‌های مختلف الزامی است . در طراحی پارکینگ‌ها سهولت تردد و سایل نقلیه باید تامین گردد .

طرح اجرایی بنای ورزشی در اراضی با مساحت تا ۳۵۰۰ متر مربع باید به تایید کمیته فنی و بیش از آن پس از تایید کمیته فنی در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد .

## ۱-۸-۱- فرهنگی، هنری، مذهبی

### ۱-۸-۱- موارد استفاده از زمین

#### استفاده‌های مجاز

احداث کتابخانه ( محله‌ای ، مرکزی و تخصصی ) ، سالن اجتماعات ، کانون‌های پورش فکری کودکان و نوجوانان ، در کاربری فرهنگی- هنری مجاز است.

احداث نگارخانه ، فرهنگ سرا ، مجتمع‌های فرهنگی\* ، نمایشگاه آثار هنری ، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ، مراکز آموزش‌های هنری و هنرکده در کاربری فرهنگی- هنری مجاز است.

احداث سینما ، تئاتر و سالن‌های نمایش و کنسرت مجاز است.

احداث حسینیه ، فاطمیه ، تکیه ، مسجد (بزرگ) مسجد جامع شهر ، مصلی ، مهدیه و مراکز مذهبی اقلیت‌ها ( کلیسا ، کنیسه و آتش کده ) در کاربری مذهبی مجاز است.

#### استفاده‌های مشروط

احداث فروشگاه ، نمایشگاه کالا و محصولاتی که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند استفاده‌های مجاز باشد ، بدون صدور مجوز تفکیک در زمین‌های با مساحت بیشتر از ۵۰۰ متر و حداقل در ۱۰ درصد سطح زمین و مشروط به تأمین پارکینگ برای واحدها ( منطبق بر ضوابط پارکینگ تجاری ) مجاز است.

#### استفاده‌های ممنوع

هر گونه استفاده به غیر از موارد ذکر شده در بندهای فوق غیر مجاز است.

## ۲-۸-۱- ضوابط و مقررات

احداث ساختمان‌های فرهنگی ، مذهبی ، هنری با استفاده از ضوابط سازمان‌های مرتبط با وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی انجام می گردد . در صورت بروز اختلاف در ضوابط ، نظر کمیته فنی و در صورت نیاز کمیسیون ماده پنج ، نافذ خواهد بود .

#### اندازه زمین و تقسیک قطعات

- تفکیک در زمین‌های دارای کاربری فرهنگی ، هنری ممنوع است ، در موارد خاص تقاضای سازمان متولی توسط شهرداری بجنورد بررسی شده و در صورت موافقت شهرداری ، در کمیته فنی و در صورت لزوم در کمیسیون ماده پنج مطرح و تصمیم گیری می گردد . حداقل مساحت لازم برای مراکز فرهنگی هنری به شرح زیر است :
- مراکز فرهنگی ، هنری در سطح محله ۵۰۰ مترمربع می باشد .
- مراکز فرهنگی ، هنری در سطح ناحیه ۷۵۰ مترمربع می باشد..
- مراکز فرهنگی ، هنری در سطح منطقه و شهر ۱۰۰۰ مترمربع می باشد .
- حداقل مساحت زمین برای احداث مسجد و بناهای مشابه ۱۰۰۰ مترمربع می باشد .

\* مجتمع‌های فرهنگی به مجتمع‌های اطلاق می شود که شامل مجموعه‌ای از کاربری‌های مجاز فرهنگی در یک بنا باشند . ( همچون مجموعه های سینما ، تئاتر و سایر انواع مشابه آن )

## اندازه قطعات

الف - فرهنگی، هنری :

حدائق اندازه کتابخانه عمومی و کانون‌های پژوهش فکری کودکان و نوجوانان ۵۰۰ مترمربع

حدائق اندازه سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۱۵۰۰ مترمربع

حدائق اندازه هنرکده و فرهنگسرا ۱۰۰۰ مترمربع

حدائق اندازه نمایشگاه آثار هنری، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ۲۰۰ مترمربع

حدائق اندازه مجتمع‌های فرهنگی ۱۵۰۰ مترمربع

ب - فرهنگی :

## دسترسی

دسترسی مراکز فرهنگی، هنری و مذهبی از گذر با حدائق عرض ۱۴ متر تامین می‌گردد.

## تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری‌های فرهنگی - هنری و مذهبی عبارتست از :

الف - فرهنگی، هنری :

حداکثر تراکم ساختمانی کتابخانه‌های عمومی و کانون‌های پژوهش فکری کودکان و نوجوانان ۱۵۰ درصد سطح کل زمین

حداکثر تراکم ساختمانی سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۱۶۰ درصد سطح کل زمین

حداکثر تراکم ساختمانی هنرکده و فرهنگسرا ۱۵۰ درصد سطح کل زمین

حداکثر تراکم ساختمانی نمایشگاه آثار هنری کارگاه‌ها و نمایشگاه صنایع دستی ۱۰۰ درصد سطح کل زمین

حداکثر تراکم ساختمانی مجموعه‌های فرهنگی ۳۱۰ درصد سطح کل زمین است

ب - مذهبی :

حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد سطح کل زمین

## تعداد طبقات

الف - فرهنگی، هنری :

حداکثر تعداد طبقات کتابخانه عمومی و کانون‌های پژوهش فکری کودکان و نوجوانان ۳ طبقه روی زمین

حداکثر تعداد طبقات سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۲ طبقه روی زمین

حداکثر تعداد طبقات هنرکده و فرهنگسرا ۳ طبقه روی زمین

حداکثر تعداد طبقات نمایشگاه آثار هنری، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ۲ طبقه روی زمین

حداکثر تعداد طبقات مجتمع‌های فرهنگی ۵ طبقه روی زمین

ب - مذهبی :

در بناهای مذهبی حداکثر ارتفاع مجاز مطابق عرض معبر مجاور خواهد بود.

**سطح اشغال**

حداکثر سطح اشغال عبارتست از :

الف- فرهنگی ، هنری :

حداکثر سطح اشغال کتابخانه‌های عمومی و کانون‌های پژوهش فکری کودکان و نوجوانان ۰۵ درصد سطح کل زمین

حداکثر سطح اشغال سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۰۸ درصد سطح کل زمین

حداکثر سطح اشغال هنرکده و فرهنگسرا ۰۵ درصد سطح کل زمین

حداکثر سطح اشغال نمایشگاه آثار هنری ، کارگاهها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ۰۵ درصد سطح کل زمین

حداکثر سطح اشغال مجتمع‌های فرهنگی در طبقه همکف و اول برابر ۰۸ درصد و در سایر طبقات برابر ۰۵ درصد کل سطح زمین

ب- مذهبی :

حداکثر سطح اشغال زمین در قطعات مذهبی ۰۵ درصد می باشد .

**سایر ضوابط**

تامین پارکینگ در کاربری مذهبی مطابق جدول الزامی است . حداکثر تا ۳۵ درصد مساحت زمین می تواند به تامین پارکینگ اختصاص یابد .

طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ در اراضی با مساحت تا ۳۵۰۰ متر مربع باید به تایید کمیته فنی و بیش از آن پس از تایید کمیته فنی در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد .

## ۱-۹- جهانگردی، پذیرایی، تفریحی

### ۱-۹-۱- موارد استفاده از زمین

#### استفاده‌های مجاز

- احداث هتل ، مثل ، هتل آپارتمان ، مهمان سرا ، مسافرخانه ، رستوران و سالن‌های پذیرایی (تالار) و باغ تالار
- احداث شهربازی ، پارک جنگلی ، پلازه‌های ساحلی و اردوگاه‌های جهانگردی

#### استفاده‌های مشروط

- احداث فضاهای فرهنگی ، تجاری ، ورزشی به شرط مرتبط بودن با کاربری اصلی و عدم تفکیک مجاز می‌باشد . حداکثر ۱۰ درصد مساحت بنای همکف بدون دسترسی مستقیم به معبر و استفاده داخل مجموعه امکان پذیر است .

#### استفاده‌های ممنوع

- احداث هر گونه کاربری به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است .

## ۱-۹-۲- ضوابط و مقررات

- احداث هر گونه بنا و تاسیسات در این کاربری با رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی ، گردشگری و صنایع دستی و هم چنین وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی صورت خواهد گرفت . آغاز هر گونه عملیات ساختمانی پس از دریافت پروانه ساختمان از شهرداری امکان پذیر می باشد . علاوه بر این رعایت ضوابط کلی زیر نیز الزامی است :

#### تفکیک زمین

- هر گونه تفکیک اراضی در کاربری‌های تعیین شده تحت این نام در طرح تفصیلی ممنوع است .
- حداقل مساحت لازم برای احداث هتل ۱۰۰۰ متر مربع است .
- حداقل مساحت لازم برای احداث رستوران ۳۰۰ متر مربع است .
- حداقل مساحت لازم برای احداث سالن‌های پذیرایی و تالار ۲۰۰۰ متر مربع است .

#### نحوه دسترسی‌ها

- دسترسی قطعات در این کاربری از خیابان‌های با عرض ۲۰ متر و بالاتر می‌باشد . درمورد کاربری‌های مقیاس محله و ناحیه، این میزان می‌تواند با نظر شهرداری و تایید کمیته فنی تا ۱۶ متر تقلیل یابد .

#### تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی برای هتل و مهمان سرا برابر ۲۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد .
- حداکثر تراکم ساختمانی برای رستوران ۱۰۰ درصد سطح زمین .
- حداکثر تراکم ساختمانی برای سالن‌های پذیرایی و تالارها ۱۲۰ درصد سطح زمین .
- حداکثر تراکم ساختمانی برای مسافرخانه برابر ۲۰۰ درصد سطح زمین .

- حداکثر تراکم ساختمانی مراکز تفریحی (شهربازی و پارک جنگلی) برابر ۵ درصد می باشد .

### حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

- حداکثر سطح اشغال ساختمان هتل و مهمان سرا برابر ۳۵ درصد سطح زمین می باشد .
- حداکثر سطح اشغال ساختمان سالن های پذیرایی و تالارها ۴۵ درصد سطح زمین می باشد .
- حداکثر سطح اشغال ساختمان رستوران ۵۰ درصد سطح زمین می باشد .
- حداکثر سطح اشغال ساختمان مسافرخانه (مهمان خانه) برابر ۶۰ درصد سطح زمین می باشد .
- حداکثر سطح اشغال مراکز تفریحی (شهربازی و پارک جنگلی) برابر ۵ درصد می باشد .
- حداکثر سطح اشغال چادر و تأسیسات در اردوگاه های جهانگردی ۲۵ درصد سطح کل اردوگاه می باشد .

### تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات ساختمان هتل و مهمان سرا ۶ طبقه می باشد .
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان سالن های پذیرایی و تالارها ۴ طبقه می باشد .
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان رستوران ۲ طبقه می باشد .
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان مسافرخانه (مهمان خانه) ۴ طبقه می باشد .
- حداکثر تعداد طبقات تأسیسات و ساختمان کاربری تفریحی ، یک طبقه می باشد .
- انجام برخی تغییرات در ضوابط و مقررات این کاربری که در مورد برخی از پروژه های خاص ضروری تشخیص داده شود ، از طریق ارائه پیشنهاد توسط سازمان های مربوط و تایید کمیته فنی و تصویب کمیسیون ماده پنج امکان پذیر خواهد بود .

### نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

- استقرار ساختمان هتل و مهمان سرا در زمین باید به گونه ای باشد که ضمن رعایت عدم اشراف به همسایگان حداقل به فاصله ۳ متر از محدوده زمین پس از رعایت بر اصلاحی قرار گیرد .

### مقررات نمازی

- کلیه بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نمازی شوند ، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است .
- طرح نما باید به تایید کمیته ارتقا سیما و منظر شهری برسد .
- برای محصور کردن اراضی مربوط به هتل و مهمان سرا از دیوار کوتاه و نرده استفاده شود .
- برای محصور نمودن زمین های مربوط به پارک جنگلی و اردوگاه های جهانگردی توصیه می شود از مصالح طبیعی مانند پرچین استفاده گردد .
- تعبیه کولر و کانال آن و سایر تأسیسات در نما و یا در معرض دید قرار گرفتن آلان از معتبر عمومی ممنوع است .

### سایر ضوابط

- تامین پارکینگ مطابق جدول الزامی است .
- طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ در اراضی با مساحت تا ۳۵۰۰ متر مربع باید به کمیته فنی برسد و بیش از آن پس از تایید کمیته فنی در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد .

**باغ تالار**

احداث یک واحد پذیرایی مشروط به رعایت ضوابط بندهای قبل و رعایت موارد زیر امکان پذیر است :

- حداقل عرض گذر دسترسی ۱۲ متر و یا دو گذر با عرض ۱۰ متر می باشد .
- حداقل مساحت زمین ۲۰۰۰ مترمربع است
- حداقل سطح اشغال معادل ۱۵ درصد مساحت زمین
- حداقل تراکم مجاز ۳۰ درصد مساحت زمین
- حداقل تعداد طبقات مجاز دو طبقه می باشد
- حداقل ۶ درصد مساحت زمین به باغ و فضای سبز اختصاص داشته باشد
- احداث ساختمان باید با کم ترین میزان تخریب فضای سبز همراه باشد
- فاصله جانبی ساختمان از بر قطعه نباید کمتر از ۵ متر باشد
- تامین پارکینگ در محوطه به میزان حداقل ۲۰ درصد مساحت زمین مجاز خواهد بود .
- تامین پارکینگ به تعداد ذکر شده در جدول " میزان پارکینگ مورد نیاز کاربری ها " الزامی است اما تعداد پارکینگ ها در هر صورت نباید از ۵۰ واحد کم تر شود .
- تبصره : در مورد باغ تالارهای موجود ، مطابق رای کمیسیون ماده پنجم شماره ۳۲/۲۱۸۸۹/الف مورخه ۹۴/۴/۱۸ به شرح زیر اعمال شود :
- موضوع نامه شماره ۳۲/۲۱۸۸۹/الف مورخه ۹۳/۴/۱۷ شهرداری بجنورد در خصوص درخواست باغ تالارها در رابطه با نحوه پاسخ گویی به کاربری ( باغ تالار ) واقع در محدوده و حریم مطرح و با توجه به قانون حفظ زمین های کشاورزی و باغ ها در خصوص باغ تالارهای واقع در خارج محدوده خدماتی ( گلستان و مینو در آذرسا ، داریوش و ارغوان در کلاغ آشیان ، ارمغان در ملک آباد ، وصال در حمزان لو ، پیوند در کلاتنه نقی ، پرند در حداقلی ) مقرر گردید در صورت عدم مغایرت با ضوابط و حرایم قانونی ، موضوع به صورت مشترک توسط شهرداری و جهاد کشاورزی پی گیری گردد و در صورت وقوع در حریم شهر ، نتیجه به شهرداری ( با ضوابط کمیسیون تبصره ماده یک و داشتن مصوبه کمیسیون مربوطه و عدم صدور رای محاکم قضایی ) احاله گردد . مورد باغ تالارهای داخل محدوده خدماتی شهر ، ( نوس ، گل رز ، بهشتی ، پاسارگاد ، پرنیان ، ابرنگ ، پردیسان در درودی مشهد و آپادانا در ناظلآباد ) در صورت عدم وجود ساقه نظری رای تخریب مراجع قانونی مقرر گردید سایت پلان در صورت تایید استحکام بنا و تامین پارکینگ در محل ( فضای باز محوطه ) به میزان حداقل ۵۰ واحد خودرو و عدم ایجاد دسترسی از معتبر سریع السیر جاده اصلی و پرداخت حق و حقوقات قانونی پاسخ گویی گردد . بدینهی است با توجه به بندهادر ذکر حداقل مساحت برای تاسیس باغ تالار ۱۶۰۰ مترمربع می باشد . ضمناً این مصوبه صرفاً در مورد باغ تالارهای موجود می باشد .

**۱۰-۱-اداری، انتظامی****۱۰-۱-۱-موارد استفاده از زمین****استفاده‌های مجاز**

- احداث اداره‌ها، مجتمع‌ها و نهادهای دولتی و عمومی
- احداث مراکز ستادی ارتش، نیروی انتظامی، سپاه و کلانتری‌ها (صرفه استفاده اداری مجاز می‌باشد)

**استفاده‌های ممنوع**

- غیر از موارد ذکر شده فوق هر گونه استفاده دیگر از اراضی این منطقه ممنوع است.

**۱۰-۲-ضوابط و مقررات**

- ضوابط مربوط به کاربری‌های انتظامی مشابه کاربری اداری خواهد بود. در صورت نیاز واحدهای مربوط به ساخت و ساز مغایر با این ضوابط، موضوع از طریق طرح در کمیته فنی و مشروط به تایید کمیسیون ماده ۵ قابل اجرا خواهد بود.
- چنانچه مراکز انتظامی یا اداری نیاز به حیرم امنیتی دارند مطابق مصوبه مجلس و مصوبات شورای عالی امنیت ملی در خارج شهر مستقر می‌گردند و در صورت استقرار در محدوده شهر صرفاً مجاز به استفاده اداری می‌باشند.

**اندازه زمین و تفکیک قطعات**

- تفکیک زمین‌های تعیین شده در منطقه اداری- انتظامی ممنوع است. حداقل مساحت زمین برای احداث ساختمان‌های مرکزی اداره‌ها و نهادها، ۲۰۰۰ مترمربع و برای شعب آن‌ها ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.

**نحوه دسترسی‌ها**

- دسترسی قطعات این کاربری از خیابان‌های با عرض ۱۶ متر و بالاتر می‌باشد.
- برای مراکز اصلی اداری در بافت شهر رعایت ۵ متر عقب نشینی از بر ملک برای توقف کوتاه مدت مراجعت الزامی می‌باشد.

**تراکم ساختمانی**

- حداقل تراکم ساختمانی در کاربری اداری و مختلط اداری برابر ۱۶۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- سطوح پیلوت و زیرزمین چنانچه به انبار، موتورخانه و پارکینگ اختصاص یافته باشد جزء تراکم محسوب نمی‌شوند.
- سطح نورگیرها در صورت رعایت ضوابط جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.

**تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان**

- حداقل تعداد طبقات در کاربری‌های اداری برابر ۴ طبقه می‌باشد.
- در کاربری‌های اداری دیوار جداگانه حد زمین با معبر عمومی به صورت نرده و یا نرده با ترکیب دیوار به ارتفاع حداقل ۱۲۰ سانتیمتر اجرا شود.
- در اراضی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع، تعداد طبقات می‌تواند با نظر مساعد کمیته فنی افزایش یابد.

## سطح اشغال مجاز ، الگوی استقرار و فضای باز

- حداکثر سطح اشغال در کاربری‌های اداری برابر ۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد . حداکثر ۳۰ درصد فضا می‌تواند به عنوان تامین پارکینگ روباز یا مکانیزه در نظر گرفته شود .
- حداقل سطح فضای سبز و باز در کاربری‌های اداری برابر ۳۰ درصد سطح زمین است .
- حداقل عرض فضای باز واقع در طرفین (شرق و غرب ) بنا که به طور پیوسته در ارتباط با حیاط اصلی می‌باشد ۳ متر و در صورت وجود اشراف به قطعات مجاور ، کف پنجره با ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر اجرا می‌گردد .
- محل استقرار بنای اداری به فاصله حداقل ۳ متر از حد معبر اصلی می‌باشد .
- محل استقرار با رعایت اشراف نسبت به کاربری‌های هم‌جوار در هر منطقه تعیین می‌شود .

## مقررات شهرسازی مربوط به نمازاسازی

- کلیه بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نمازاسازی شوند ، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است .
- طراحی و اجرای نما باید با رعایت ضوابط مصوب ۱۳۹۳/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری انجام گردد . (پیوست شماره ۱ این مجلد )

## سایر ضوابط

- حداقل تعداد پارکینگ مطابق با " جدول تعداد پارکینگ مورد نیاز " در ضوابط طرح خواهد بود .
- تامین پارکینگ به میزان حداکثر ۳۰ درصد تعداد مورد نیاز در محوطه بلامانع است .
- طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ در اراضی با مساحت تا ۲۵۰۰ متر مربع باید به کمیته فنی برسد و بیش از آن پس از تایید کمیته فنی در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد .

## ۱۱-۱- تأسیسات و تجهیزات شهری

### ۱۱-۱-۱- موارد استفاده از زمین

#### استفاده های مجاز

- احداث تأسیسات مربوط به شبکه های تصفیه و توزیع آب شهر ، مخازن آب ، تأسیسات مربوط به شبکه تصفیه فاضلاب شهری ، تأسیسات مربوط به شبکه برق رسانی و مخابرات ، پست های ترانس ، تأسیسات مربوط به شبکه گاز رسانی ، ایستگاه های تبدیل فشار ، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت و پمپ بنزین و گازوئیل .
- محل جمع آوری و دفع زباله شهرداری و جایگاه های آتش نشانی ، گورستان موجود و غسال خانه ، میدان میوه و تره بار .
- تبصره :** مکان یابی تأسیساتی مانند جایگاه آتش نشانی ، گورستان و غسال خانه ، میدان های میوه و تره بار باید به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد .
- احداث تأسیسات عمومی بهداشتی ( شامل توالث های عمومی ، حمام های عمومی و موارد مشابه آن )

#### استفاده های مشروط

- احداث ساختمان های اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه صرفا در صورت تایید کمیته فنی مجاز است .

#### استفاده های منوع

- هر نوع کاربری و فعالیت بجز موارد ذکر شده فوق منوع است .

### ۱۱-۱-۲- ضوابط و مقررات

- کاربری های تأسیسات و تجهیزات شهری مطابق استانداردهای سازمان های متولی از قبیل وزارت نیرو ، وزارت نفت ، شرکت گاز ، وزارت ارتباطات و فن آوری اطلاعات و ضمن رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط و با رعایت دقیق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی اجرا می گردد . قبل از هر گونه اقدام اجرایی هماهنگی با شهرداری و کسب مجوز از شهرداری بجنورد الزامی می باشد . کلیات ضوابط این کاربری به شرح زیر است :

#### تفکیک زمین

- هر گونه تفکیک در اراضی این منطقه منوع است .
- حداقل مساحت زمین برای تأسیسات شهری بر اساس درخواست سازمان مربوط و تایید شهرداری تعیین می گردد ، اما در هر صورت حداقل مساحت های زیر باید رعایت گردد :

  - حداقل زمین لازم برای تفکیک پمپ بنزین ۲۰۰۰ متر مربع
  - حداقل زمین لازم برای ایستگاه CNG ۱۲۰۰ متر مربع ( $30 \times 40$ )
  - حداقل زمین لازم برای ایستگاه آتش نشانی و خدمات ایمنی ۵۰۰۰ متر مربع
  - حداقل زمین لازم برای ایستگاه خدمات شهری ۲۰۰۰ متر مربع

#### نحوه دسترسی ها

- دسترسی قطعات از خیابان های با عرض ۲۰ متر و بالاتر می باشد .

### تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی ، پمپ بنزین و ایستگاه گاز ۱۰ درصد سطح زمین می باشد .
  - حداکثر تراکم ساختمانی ساختمان اداری ایستگاه آتش نشانی و خدمات ایمنی ۵۰ درصد سطح زمین می باشد .
  - حداکثر تراکم ساختمانی ساختمان اداری ایستگاه خدمات شهری ۱۰ درصد سطح زمین می باشد .
- تبصره :** محل تأسیسات کاربری های تجهیزات شهری جزء تراکم محسوب نمی شود .

### تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برای کلیه کاربری های تجهیزات شهری یک طبقه بنا از روی پیلوت یا زیر زمین می باشد و حداکثر ارتفاع با توجه به احداث سالن و انبار برابر ۶ متر خواهد بود . تعداد طبقات ساختمان آتش نشانی دو طبقه می باشد .
- حداکثر ارتفاع تأسیسات مرتبط با مدیریت بحران تا ۱۰ متر مجاز است .

### سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری پمپ بنزین و ایستگاه گاز ۱۰ درصد سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری ایستگاه آتش نشانی و خدمات ایمنی ۵۰ درصد سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری ایستگاه خدمات شهری ۱۰ درصد سطح زمین

### نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در زمین برای کلیه کاربری های تجهیزات شهری طبق ضوابط طرح تفصیلی و استاندارد های سازمان های ذیربسط و تایید شهرداری خواهد بود . اما لازم است موارد ایمنی و نیز عدم اشراف به ساختمان های مجاور در نظر گرفته شود

### حداقل تعداد پارکینگ

- مطابق ضوابط پارکینگ طرح تفصیلی می باشد .

### مقررات محیط زیست

- در احداث کلیه تأسیسات و تجهیزات شهری ملاحظات زیست محیطی و ایمنی و نیز رعایت ضوابط و مقررات محیط زیست الزامی است .

### مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه ساختمان هایی که در این کاربری ساخته می شوند ، باید دارای نمای مناسب و قابل قبول باشند . صدور هر گونه مجوز احداث بنا منوط به ارائه نقشه های کامل معماری ، سازه ، تاسیسات مکانیکی و الکتریکی و نیز نقشه های محوطه سازی شامل معماری ، سیویل و تاسیسات مکانیکی و الکتریکی محوطه می باشد . در صورت عدم اجرای صحیح و کامل پروژه مطابق نقشه های ارائه شده ، شهرداری ملزم به خودداری از صدور مجوز پایان کار است .

- کلیه دیوارهای مشرف به معابر عمومی در کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری به طور مناسب با استفاده از دیوار کوتاه و نرده طراحی و اجرا گرددند.
- طرح سایت پلان و آرایش پارکینگ باید در کمیته فنی کنترل گردد. و به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.

### حرایم

- رعایت حرایم مصوب مربوط به تأسیسات شهری برابر ضوابط سازمان‌های مตولی الزامی است.

### سایر ضوابط

- تامین پارکینگ مطابق با جدول تعداد پارکینگ مورد نیاز برای هر کاربری الزامی میباشد.
- تامین پارکینگ به میزان حداقل ۴۰ درصد تعداد مورد نیاز در محوطه بالمانع است.
- در احداث پمپ‌های گاز رعایت فاصله از خطوط انتقال نیرو و پست‌های برق فشار متوسط و قوی مطابق ضوابط فنی الزامی است. احداث این گونه کاربری‌ها در مجاورت بافت‌های شهری ممنوع است.
- طرح سایت پلان و معماری پمپ بنزین و گاز بایستی به نحوی تهیه شود که صفت انتظار حداقل ۵ خودروی متصل در محدوده ملک تامین گردد و طرح آن به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.
- طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ در اراضی با مساحت تا ۳۵۰۰ متر مربع باید به کمیته فنی برسد و بیش از آن پس از تایید کمیته فنی در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.
- تامین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای کاری باید رعایت شود.

## ۱۲-۱- حمل و نقل و انبارها

### ۱۲-۱- موارد استفاده از زمین

#### استفاده‌های مجاز

- احداث پایانه‌های مسافربری داخل و خارج شهری و پایانه‌های باربری ، پارکینگ‌های کوچک و بزرگ
- احداث پارکینگ‌های شهری و ایستگاه‌های مترو ، منوریل تراموا و فرودگاه
- احداث انبارهای سرباز و سربوشهیده به منظور نگهداری مواد بی خطر ، سردخانه و سیلو منطبق بر ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست
- احداث پارک موتوری مربوط به ماشین آلات شهرداری

#### استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای پذیرایی ، تعمیرگاه و سرویس ماشین آلات ( به صورت مجموعه حیاط دار مرکزی که کلیه فعالیت‌ها را حول حیاط مرکزی سازماندهی کرده و سیمای شهری حفظ گردد ) پمپ گازوئیل ، واحدهای تجاری ، انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه‌های مسافربری و باری و پارک موتوری شهرداری مشروط به عدم تفکیک فضاهای ذکر شده و تصویب ویژگی‌های بصری توسط کمیسیون ماده پنج مجاز است .

## استفاده‌های ممنوع

- احداث انبار نگهداری مواد قابل انفجار و شیمیابی مضر یا آتش‌زا در داخل محدوده قانونی شهر ممنوع است.
- هر گونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

## ۱۲-۲- ضوابط و مقررات

### تفکیک زمین

- هر گونه تفکیک در زمین‌های این کاربری ممنوع می‌باشد.
- حداقل مساحت زمین برای احداث انبار ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.
- حداقل مساحت زمین برای احداث پایانه مسافربری (درون شهری و برون شهری) ۳۰۰۰ متر مربع

### دسترسی‌ها

- دسترسی انبارها باید از طریق شبکه‌های ۱۶ متر و بیشتر تأمین گردد.
- حداقل اندازه قطعه برای سایر کاربری‌های مجاز متناسب با نیاز و عملکرد آن توسط سازمان‌های مربوطه تعیین می‌گردد.

### تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های مسافربری داخل شهری برابر ۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های مسافربری بیرون شهری برابر ۳۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های باربری برابر ۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری انبارها برابر ۷۰ درصد سطح اراضی می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری پارک موتوری برابر ۵ درصد سطح کل زمین است.
- سطح زیرزمین‌ها چنانچه به منظور انبار و تأسیسات موتورخانه استفاده شوند جزو تراکم محاسبه نمی‌شوند.

### حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در پایانه‌های مسافربری داخل شهری برابر ۲۵ درصد سطح زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه‌های مسافربری خارج شهری برابر ۱۵ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه‌های باربری برابر ۲۵ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری انبارها برابر ۷۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری پارک موتوری برابر ۵ درصد سطح زمین می‌باشد.

### تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- حداکثر ارتفاع در کاربری‌های مربوط به پایانه‌ها توسط کمیته فنی و با توجه به طرح‌های مناسب تهیه شده تعیین می‌گردد.
- حداکثر ارتفاع انبارها و بناهای واقع در پارک موتوری برابر ۱۲ متر از سطح معابر مجاور می‌باشد.

### مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری باید دارای نمای مناسب و قابل قبول بوده به صورتی که به هیچ عنوان نمای عمومی شهر را زننده نکنند، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.

- کلیه دیوارهای مشرف به معابر عمومی در کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری به طور مناسب با استفاده از دیوار کوتاه و نرده طراحی و اجرا گردند.

### ضوابط و مقررات عمومی

- در احداث پایانه‌های مسافربری رعایت حریم به میزان حداقل ۵ متر از بر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا برای فعالیتهای گوناگون مجاز در این حوزه الزامی است.
- در پایانه‌های مسافربری تأمین فضای سبز به میزان حداقل ۶۰٪ مساحت زمین به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است.
- طرح عارضه‌سنگی ترافیکی به منظور ایجاد سهولت تردد وسایل نقلیه در کاربری‌های پایانه و پارکینگ باید به تأیید مراجع ذیصلاح برسد.
- حداقل عرض قطعه زمین نباید کمتر از ۲۰ متر باشد.
- تأمین تهویه و نور مستقیم باید در فضاهای فعالیت پیش بینی شود.
- طرح پایانه حمل و نقل باید به تأیید سازمان مجری طرح و شهرداری و در نهایت به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.
- رعایت موارد اینمی و دریافت تأیید سازمان آتش نشانی برای احداث ساختمان الزامی است.
- در پایانه‌های مسافربری و باربری ، مسیرهای ورودی و خروجی متقاضیان با مسیرهای ورودی و خروجی اتوبوس‌ها و کامیون‌ها باید به صورت جداگانه طراحی و جایگاه انتظار مراجعت ، واحدهای بهداشتی ، انبارهای کالا، خوابگاه و حمام رانندگان ، پارکینگ‌ها و سایر تأسیسات مورد نیاز باید بر اساس استانداردهای مورد قبول در طرح منظور گردد.
- طرح سایت پلان باید در کمیته فنی کنترل گردد. و به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.
- طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ در اراضی با مساحت تا ۳۵۰۰ متر مربع باید به کمیته فنی برسد و پیش از آن پس از تأیید کمیته فنی در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

### ۱۳- تاریخی و میراث فرهنگی

- هرگونه اقدام در این اراضی نیازمند استعلام از سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری است و رعایت قوانین ، آیین نامه‌ها و دستور عمل‌های سازمان یاد شده در این اراضی با رعایت حقوق مالکانه ساکنان این محدوده‌ها الزامی می‌باشد.

## ۱۴-۱- باغ ها و زمین های کشاورزی و فضاهای حفاظت شده طبیعی

### ۱-۱-۱- موارد استفاده از زمین

#### ۱-۱-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث فضاهای درخت کاری شده و باغ های میوه
- استفاده های کشاورزی اعم از صیفی کاری ، سبزی کاری ، جالیز و کشاورزی دیم و آبی
- کاشت درختان به منظور ایجاد پوشش های جنگلی و طبیعی
- واحد های باغ مسکونی
- ضوابط این کاربری به استناد ماده ۱۴ قانون زمین شهری و کلیه مصوبات مراجع دارای صلاحیت می باشد .

#### ۱-۱-۱-۲- استفاده های مشروط

- احداث تأسیسات و تجهیزات لازم به منظور بهره برداری از زمین کشاورزی یا باغ مانند موتورخانه و سردخانه مشروط به بر طرف نمودن نیاز همان قطعه زمین مجاز است
- احداث گل خانه و تأسیسات مربوط به نگهداری و پرورش گل و گیاهان زیستی در ۳۰ درصد قطعه مجاز است
- احداث یک واحد مسکونی برای سکونت و نگهداری و احیای باغ و اراضی کشاورزی غیر قابل تفکیک در داخل محدوده زمین مجاز است

#### ۱-۱-۱-۳- استفاده های ممنوع

- هر نوع استفاده دیگری از این زمین ها به غیر از موارد ذکر شده فوق ممنوع است

### ۱-۲-۱- ضوابط و مقررات

- حفظ و حراست زمین های کشاورزی و باغ ها داخل شهر و در محدوده استحفاظی شهر الزامی است ، بنابراین رعایت مفاد دستور عمل ها و ضوابط اعلام شده توسط مراجع ذی صلاح ( همچون قانون حفاظت از باغات و فضای سبز ) به این منظور کلیه ضوابط این بخش صرفا در خصوص املاک داری سند رسمی شش دانگ و زمین هایی که دارای نقشه تفکیکی مصوب کمیسیون ماده پنج استان باشند ، قابل اجرا می باشد .

#### ۱-۱-۲-۱- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- تفکیک باغ های موجود مطلقاً ممنوع است .
- تفکیک زمین های کشاورزی با حداقل مساحت ۲۰۰۰ متر مربع برای همان کاربری کشاورزی مجاز است .
- تجمیع باغ ها و زمین های کشاورزی در هر حالت و با هر مساحت مجاز بوده و شهرداری باید مکانیزم های تشویقی لازم برای این منظور را تدوین و اعلام کند .

**۱-۲-۱-۴-۱-دسترسی ها**

- تعریف گذرهای دسترسی در محدوده قرارگیری باغ ها صرفا در صورت ضرورت و به میزان حداقل صورت گرفته و نباید منجر به قطع درخت گردد . خط پروژه تعریف گذر باید یه تایید کمیته فنی برسد .

**۱-۲-۲-۱-حداکثر زیربنا و سطح اشغال**

- حداکثر مساحت زیربنای قابل احداث به منظور سرای داری و نگه داری از باغ بر اساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری کشور ( برابر ۴۰ مترمربع ) خواهد بود .
- حداکثر مساحت زیربنای قابل احداث در باغ ها ۱۵۰ مترمربع می باشد .
- حداکثر سطح اشغال بناها و تأسیسات مربوط به پرورش گل و نگه داری میوه کلاً برابر ۳۰٪ سطح قطعه می باشد .
- حداکثر مساحت قابل احداث برای نگهداری فضاهای حفاظت شده ۵ درصد سطح زمین ( تا ۱۵۰ مترمربع ) می باشد .

**۱-۲-۳-۱-تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان**

- حداکثر تعداد طبقات برای سکونت سرایدار یا نگهدار در باغ ها ۲ طبقه روی زمین به ارتفاع حداکثر ۸/۴ متر می باشد

**۱-۲-۴-۱-نحوه استقرار ساختمان در زمین**

- محل استقرار بنا در باغ به فاصله حداقل ۴ متر از هر طرف با رعایت عدم اشراف به ملکهای مجاور و با رعایت گذربندی می باشد . احداث حصار اطراف باغ با استفاده از دیوار کوتاه ( حداکثر ۸۰ سانتیمتر ) و بالاتر از آن نرده یا فنس خواهد بود .

**استفاده های مجاز**

- احداث یک واحد مسکونی مشروط به رعایت ضوابط و مقررات تعیین شده به شرح زیر :

**ضوابط احداث ساختمان**

حداکثر سطح اشغال در قطعات دارای مساحت ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع ۳۰ درصد و تراکم مجاز ۶۰ درصد در دو طبقه می باشد  
حداکثر سطح اشغال در قطعات دارای مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع تا ۲۰۰۰ متر مربع ۲۰ درصد و تراکم مجاز ۴۰ درصد در دو طبقه می باشد

چنان چه مساحت قطعه کمتر از ۵۰۰ مترمربع و دارای سند رسمی باشد ، تابع ضوابط تراکمی پهنه مسکونی می باشد  
حداکثر ارتفاع بنا ۸.۴ متر می باشد  
احداث ساختمان باید با کم ترین میزان تخریب فضای سبز همراه باشد  
فاصله جانبی ساختمان از قطعه مالکیت نباید کمتر از ۳ متر باشد

## ۱-۱۵-۱- صنوف غیر مزاحم (صنعتی- کارگاهی- تعمیرگاهی )

### ۱-۱۵-۱-۱- موارد استفاده از زمین

#### ۱-۱-۱-۱- استفاده های مجاز

- استقرار صنایع کوچکی که مطابق مصوبه هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن در گروه الف قرار گرفته و فاقد آلودگی محیطی باشند و آلودگی بصری آنها با پوشش و محصور نمودن به منظور جلوگیری از دید و سر و صدا قابل جبران گردد ، مجاز است .

**تبصره:** تمامی فعالیت های ذکر شده در بند فوق به شرطی مجاز هستند که به صورت مرکز در داخل زمین چهار طرف بسته فعالیت نمایند . به طوری که هیچ گونه آثار فعالیت آنان چه به صورت بصری و یا صوتی یا خروج گاز و مواد بودار در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد .

#### استفاده های مشروط

- ایجاد واحد های تجاری به منظور فروش لوازم یدکی ، پذیرایی ، سرویس های بهداشتی عمومی و سرایداری در ارتباط با نوع فعالیت اصلی بدون امکان تفکیک زمین و بنا بلامانع است .

#### استفاده های ممنوع

- هر گونه کاربری و فعالیت دیگر به جز موارد فوق ممنوع است .

## ۱-۱۵-۲- ضوابط و مقررات

#### تفکیک قطعات

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در محدوده بازارچه ها و پارک های صنعتی ۲۰۰ مترمربع ، کارگاه های تعمیراتی و خدماتی در سطح محله ۲۰۰ مترمربع و در سطح ناحیه و شهر برابر ۵۰۰ مترمربع و برای تعمیرگاه های مجاز خودرو برابر ۱۰۰۰ مترمربع است . این حداقل در شرایط خاص با توجه به نوع فعالیت و ارائه توجیهات فنی و با تصویب کمیسیون ماده پنج می تواند تا میزان ۲۵ درصد کاهش یابد .

#### سطح اشغال

- حداقل سطح اشغال ساختمان در زمین برابر ۶۰٪ درصد سطح زمین می باشد .

#### تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۱۲۰ درصد سطح زمین می باشد .  
- سطح زیرزمین چنانچه برای تأسیسات و پارکینگ استفاده شود جزو تراکم محاسبه نمی شود .

## تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداقل ارتفاع ساختمان در واحدهای کارگاهی ۵.۵ متر است .
- حداقل ارتفاع ساختمان در کلیه طبقات نباید از ۳.۵ متر کمتر باشد .
- حداقل ارتفاع ساختمان در تراز همکف تعمیرگاه های خودرو نباید از ۴.۸ متر کمتر باشد .

## نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در زمین به شرط عدم ایجاد اشراف با رعایت فاصله به میزان حداقل ۳ متر از بر قطعه است .

## مقررات عمومی

- تمامی بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نمازی شوند ، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است .
- کلیه فعالیتها در این اراضی نباید به هیچ عنوان دارای آلودگی محیطی از هر گونه ، به تشخیص سازمان محیط زیست باشند . شهرداری موظف است بالافاصله پس از دریافت شکایت ساکنان و یا سازمان محیط زیست نسبت به تعطیلی کارگاه فوق اقدام نموده و صاحب زمین و حرفه را محصور به رفع عیب و اخذ تأیید لازم از سازمان محیط زیست نماید .
- در هنگام احداث یا توسعه عملکردهای مختلف این کاربری ، رعایت کلیه حریم‌های قانونی الزامی است .
- احداث و توسعه واحدهای صنعتی باید مطابق ضوابط و مقررات و با موافقت سازمان محیط زیست و سازمان‌ها و اداره‌های مریوط انجام گیرد .
- گذرگاه‌های داخلی بازارچه صنعتی با ورودی و خروجی جداگانه باید به نحوی طراحی شود که مسیر ورود و خروج مواد خام و کالای ساخته شده کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شوند .
- سیستم فاضلاب و دفع آب‌های سطحی ، لوله کشی آب گرم و سرد برای هریک از واحدهای کارگاهی و محوطه باز بازارچه صنعتی طراحی و احداث گردد .
- موقعیت و شیوه دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب ، نبود دید ، سهولت در جمع آوری با ورودی جداگانه در طرح‌های صنعتی منظور گردد .
- تامین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای کارگاهی - تولیدی باید رعایت شود .
- ابعاد پارکینگ باید بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسائل نقلیه که به صورت روزانه از بازارچه صنعتی استفاده خواهد کرد طراحی گردد .
- رعایت موارد ایمنی و دریافت تایید سازمان آتش نشانی برای احداث ساختمان الزامی است .
- طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ در اراضی با مساحت تا ۳۵۰۰ متر مربع باید به کمیته فنی برسد و بیش از آن پس از تایید کمیته فنی در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد .

## ۲- مقررات مشترک

### ۱-۱- قطعات و کاربری‌های واقع در مجاورت خط محدوده

ضوابط قطعات هم‌جاوار محدوده که احتمالاً خط محدوده از میان آن‌ها عبور می‌کند به صورت زیر می‌باشد:

- چنان‌چه مساحت قطعه زمین (بر اساس اسناد رسمی که در اختیار شهرداری بجنورد قرار خواهد گرفت)، ۵۰۰ مترمربع و کم‌تر باشد، بدون در نظر گرفتن شرایط کاربری در طرح جامع و تفصیلی، کل پلاک قابلیت الحاق به محدوده شهر را خواهد داشت.
- چنان‌چه مساحت قطعه زمین (بر اساس اسناد رسمی که در اختیار شهرداری بجنورد قرار خواهد گرفت) بیشتر از ۵۰۰ مترمربع باشد، عرصه‌ای به اندازه حداقل مساحت تفکیک مجاز زمین در کاربری تعیین شده برای زمین یا سطحی که در محدوده قرار گرفته (هر یک که بیشتر باشد) قابلیت الحاق به محدوده شهر را خواهد داشت.

### ۱-۲- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ

#### ۱-۲-۱- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی

- در صورتی که مساحت قطعات مسکونی تفکیک شده قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی کم‌تر از حد نصاب‌های تراکمی باشد و امکان تجمیع با پلاک‌های مجاور و افزایش مساحت آن‌ها وجود نداشته باشد مطابق ضوابط تراکمی بیان شده در بخش مسکونی عمل خواهد شد.
- در مورد قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۶۰ مترمربع، قطعه مزبور باید توسط شهرداری یا مالکین پلاک‌های هم‌جاوار خریداری شده و یا معوض آن به مالک داده شود و قطعه مزبور تبدیل به فضاهای سبز یا خدماتی گردد و یا با پلاک‌های مجاور تجمیع شود. در صورت عدم تحقق این دو، قابلیت نوسازی و ساخت و ساز حداکثر به اندازه بنای موجود وجود خواهد داشت.

#### ۱-۲-۲- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند

- چنان‌چه این ساختمان‌ها دارای تراکم بیش از میزان مجاز طبق ضوابط جدید باشند می‌توانند بر مبنای پروانه ساختمانی اخذ شده احداث بنا نمایند ولی در هنگام نوسازی و تجدید بنا باید از ضوابط حوزه مخصوص به خود تبعیت نمایند.
- چنان‌چه بنایی با رعایت ضوابط و مقررات طرح جامع در دست احداث باشد، اتمام بنای مذکور بر اساس پروانه ساختمان اخذ شده قبلی مجاز خواهد بود. اما به هنگام تجدید بنا تابع ضوابط مربوط به حوزه خود می‌باشد.

#### ۱-۳-۲- ادامه کار کاربری‌های ناهماهنگ

- مالکان بنایی که فعالیت آنان با کاربری‌های مجاز و مشروط آن منطقه ناسازگار است موظف به رعایت دستورات شهرداری و رفع مراحت و آسودگی و انتقال به محل‌های مجاز طبق نظر شهرداری خواهند بود.
- در صورتی که تغییر کاربری این مکان‌ها به کاربری‌های هماهنگ مستلزم تخریب کامل بنای موجود نباشد، مالکان پس از درخواست متولی کاربری مجاز باید نسبت به ارائه تقاضای تغییر کاربری یا واکذاری آن به سازمان‌ها و افراد ذی‌ربط اقدام نمایند.

- در صورتی که تغییر کاربری اماکن ناهمانگ تنها از راه تخریب بنا و تأسیسات موجود میسر باشد بستگی به نوع آلودگی و ایجاد مزاحمت ، شهرداری یا سایر متولیان کاربری مجاز پس از اعلام برنامه زمانبندی شده نسبت به تغییر کاربری از طریق خرید ملک یا ارائه زمین موقعاً یا توافق با مالک اقدام خواهد نمود .
- توسعه ، تعمیر ، تعمیر اساسی و تجدید بنا در این نوع کاربری‌ها ممنوع است .
- چنان‌چه این ساختمان‌ها و یا تأسیسات آن‌ها از کار بیفتند یا خراب و فرسوده شوند ، به کار انداختن یا به استفاده درآوردن مجدد آن‌ها ممنوع است .
- تغییر کاربری یک استفاده ناهمانگ به استفاده ناهمانگ دیگر ممنوع است .

## ۴-۲-۲-۱- ادامه کار سایر کاربری‌ها

- املاک واقع در کاربری مسکونی که در اجاره یکی از ادارات یا سازمان‌های دولتی یا آموزشی قرار داشته باشند، پس از اتمام دوره اجاره یا فسخ قرارداد و تخلیه ملک با ارائه مستندات به دیپرخانه کمیسیون ماده پنج ، و تائیدکمیته فنی به کاربری اصلی (قبلی) اعاده خواهد شد.

## ۳-۲- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

- مقدار حریم تقاطع شبکه‌های ارتباطی ( به خصوص شبکه‌های با عرض بیشتر از ۲۴ متر و میدان‌ها ) مطابق آئین نامه طراحی راه‌های شهری مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد ، اقدام به احداث هر گونه بنا و تأسیسات در حریم‌های مذکور مستلزم بررسی و تایید شهرداری در جهت تطبیق با طرح‌های جزئیات شهری و طراحی شهری است .
- تا زمان تهیه طرح‌های جزئیات شهری یا طراحی شهری لازم است در قطعه زمین‌های مجاور تقاطع‌ها موارد زیر مدنظر قرار گیرد :
- این ساختمان‌ها در ارتباط با فضای باز میدان‌ها طراحی شده و ارتفاع ساختمان‌ها در اطراف میدان می‌توانند مطابق عرض گذر بیشتر احداث بنا نمایند.
- در طراحی ساختمان‌های مشرف به تقاطع ، باید مصالح نما و فرم معماری آن‌ها از ویژگی‌های هماهنگ برخوردار باشد .
- استقرار ساختمان و احداث هر نوع پوشش (مانع بصری) با ارتفاع بیشتر از ۵/۰ متر در محدوده مثلث دید تقاطع‌های ارتباطی ممنوع است .
- طرح قطعه زمین‌های مجاور میدان و تقاطع‌ها باید به تأیید کمیته سیما و منظر شهری اداره راه و شهرسازی برسد .

## ۴-۲- شرایط صدور مجوز تفکیک ، تجمعی و احداث بنا

- تفکیک قطعات مالکیت پس از تهیه نقشه توسط نظام مهندسی با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ متر با تأیید شهرداری، تا دو هکتار به تأیید کمیته فنی و بیش از دو هکتار باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد .
- چنان‌چه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد ، قطعات مورد نظر باید قبل از صدور پروانه ساختمان تجمعی گردند .
- با استناد به ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری‌ها در تفکیک اراضی بیش از ۵۰۰ متر مربع ، مالک موظف است که علاوه بر سطوح معابر مربوطه که در اختیار سازمان مجری طرح (شهرداری) می‌گذارد ، سطوح خدماتی مورد نیاز را نیز از طریق شهرداری به سازمان‌های مسئول واگذار نموده و عوارض قانونی ورود به محدوده مطابق تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در کاربری‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ را رعایت نماید .
- زمین‌های خدماتی به دست آمده موضوع این بند صرفاً برای اختصاص یافتن به کاربری‌های خدمات عمومی با نظر کمیسیون ماده پنج به سازمان‌های مسئول واگذار خواهد شد .

- سهم خدماتی به دست آمده حاصل از تفکیک قطعات با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع تماماً در اختیار سازمان مجری طرح قرار می‌گیرد، که به صورت فضای سبز یا قطعه (صرفاً برای معرض‌های خدماتی شهر) استفاده می‌شود.
- تفکیک قطعات مالکیت باید با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح از نظر حد تفکیک، عرض معابر، پخ و غیره صورت پذیرد.
- حداقل عرض گذر های جدید ۸ متر می باشد.
- تفکیک مجدد واحدهای تجاری ممنوع است.
- به دلیل ریزدانگی قطعات در محدوده‌های بافت فرسوده و سکونت‌گاههای غیررسمی، تجمعی قطعات با کاربری مسکونی و باغ مسکونی (با سند رسمی یا قولنامه‌ای و هر عنوان دیگر) در هر حالت و با هر مساحت مجاز بوده و شهرداری مکانیزم‌های تشویقی لازم برای این منظور، از جمله معافیت‌های مالی و تسهیلات دیگر را پس از تصویب در مراجع ذیربط اعلام خواهد کرد.
- نقشه تفکیک قطعات بایستی با رعایت ضوابط طرح تفصیلی و تامین خدمات مورد نیاز توسط مهندس شهرساز واجد شرایط تهییه و به تایید کمیته فنی برسد.

## ۵-۲- پدافند غیرعامل

- پدافند غیرعامل مبحث بیست و یکم از مجموعه مقررات ملی است. در این قسمت کلیات مبحث به منظور آشنایی با مطلب و مقررات ارائه می‌گردد. بدیهی است رعایت دقیق این ضوابط الزامی می‌باشد حتاً اگر در این گزارش نیامده باشد.
- تعريف :** پدافند غیرعامل عبارت است از مجموعه اقدام‌های غیر مسلحانه ای که به کارگیری آن‌ها موجب افزایش بازدارندگی، کاهش آسیب پذیری، ارتقا پایداری ملی، تداوم فعالیت‌های ضروری و تسهیل مدیریت بحران در برابر تهدیدها و اقدام‌های نظامی دشمن می‌گردد.

در مقررات ملی ساختمان، منظور از پدافند غیرعامل حفظ جان و مال انسان در برابر حوادث، تهدیدات و استمرار فعالیت‌های اساسی و ضروری مردم، تضمین تداوم تامین نیازهای حیاتی مردم (از قبیل آب، نان و غذا، پناهگاه، انرژی، ارتباطات، بهداشت و امنیت) و سهولت در اداره کشور در شرایط بروز تهدید و بحران ناشی از تجاوزات خارجی در مقابل حملات و اقدامات خصم‌مانه و مخرب دشمن از طریق طرح ریزی و اجرای طرح‌های دفاع غیر عامل و کاهش آسیب پذیری نیروی انسانی و مستحدثات و تاسیسات و تجهیزات حیاتی و حساس کشور می‌باشد.

**هدف :** هدف از تهییه و تدوین این مبحث، تعیین حداقل ضوابط و مقررات، به منظور طرح و اجرای ساختمان‌ها در برابر اثرات ناشی از تهدیدهای طبیعی و صنعتی است به نحوی که با رعایت آن ساختمان‌ها در برابر تهدیدها مذکور، ایستایی خود را حفظ نموده و خسارت‌های سازه‌ای و تلفات جانی به کم ترین اندازه برسد.

### کارکرد پدافند غیرعامل در مقررات ملی ساختمان

در اجرای این بند بایستی الزامات عمومی پدافند غیرعامل در مراحل طراحی، اجرا و بهره برداری مدنظر قرار گرفته و به منظور هماهنگ کردن کارکردهای تخصصی در طراحی یک مجموعه، از مهندس هماهنگ کننده (مهندس معمار) استفاده شود. این الزامات در گروه‌های شهرسازی، معماری، سازه و تاسیسات دسته بندی می‌گردد.

### گروه بندی ساختمان‌ها

ساختمان‌ها بر اساس نوع کاربری آن، تعداد ساکنان، ارزش سرمایه‌های داخل آن، مساحت بنا و تعداد طبقات به پنج گروه تقسیم می‌گردد: ساختمان‌های با درجه اهمیت ویژه، ساختمان‌های با درجه اهمیت بسیار زیاد، ساختمان‌های با درجه اهمیت زیاد، ساختمان‌های با درجه اهمیت متوسط، ساختمان‌های با درجه اهمیت کم. لازم به توضیح است که ساختمان‌های گروه اول و پنجم مشمول مقررات مبحث نمی‌گردند.

## ملاحظات معماری

شامل کلیات در مورد "رابطه معماری و پدافند غیرعامل" ، "ملاحظات طراحی محوطه" ، "جانمایی ساختمان" ، "فضاهای باز" ، ورودی ها" ، "مسیرهای دسترسی" ، جان پناه ها و دیوارهای محافظ" ، "طراحی پله و شیب راه در محوطه" و "مصالح سطوح کف معابر" می باشد.

## طراحی معماری

این بخش شامل الزامات در مورد : "طراحی حجم ساختمان" ، عناصر الحقیقی" ، جداره خارجی ساختمان" ، "ارتباط فضای امن با سایر فضاهای" ، مسیرهای حرکت" ، "مهاربندی پنجره و بازشوها" ، "تیغه بندی و عناصر غیر سازه ای" و "آسانسور و پلکان" می باشد.

## فضاهای امن

این بخش شامل : "تعريف فضای امن" ، "جانمایی فضای امن" ، "مصالح و اعضای داخلی" ، و "الزامات طراحی" آن می باشد

جدول شماره ۱-۲: ظرفیت فضای امن بر اساس کاربری ساختمان

ردیف	کاربری ساختمان	فضای امن
۱	بیمارستان ها و مراکز درمانی	به تعداد کل تخت های موجود
۲	مسکونی (پناهگاه خصوصی)	در هر واحد مسکونی به تعداد افراد
۳	هتل ها و مسافرخانه ها	به تعداد کل تخت های موجود
۴	مراکز اداری و تجاری	کل تعداد کارکنان
۵	فروشگاه های بزرگ	۱/۸ سطح زیر بنای فروشگاه
۶	مراکز مذهبی	-
۷	کارکردهای عمومی (سینما ، رستوران)	-
۸	انبار و نمایشگاه	۱/۱۰۰ سطح زیربنای

## پناه گاه

پناه گاه به مکان اسکان مؤقت اطلاق می گردد که در مقابل تهدیدهای متعارف ( بمباران غیر مستقیم ) ، نسبت به ساختمان های معمول از ایمنی و پایداری به مراتب بالاتری برخوردار می باشد . پناهگاه مورد نیاز هر ساختمان باید بر اساس جدول زیر تأمین گردد :

## جدول شماره ۲-۲: ظرفیت پناه گاه اختصاصی بر اساس کاربری ساختمان

ردیف	کاربری ساختمان	ظرفیت پناه گاه
۱	بیمارستان‌ها و مراکز درمانی	۱/۳ تعداد کل کارکنان
۲	مسکونی	۱/۳ تعداد افراد ساختمان
۳	هتل‌ها و مسافرخانه‌ها	۱/۳ کل تخت‌های موجود
۴	مراکز اداری و تجاری	۱/۳ تعداد کل کارکنان
۵	فروشگاه‌های بزرگ	۱/۱۰ سطح کل زیر بنای فروشگاه
۶	مراکز مذهبی	۱/۳ ظرفیت جمعیتی هر کدام
۷	کارکردهای عمومی (سینما، رستوران)	۱/۳ تعداد صندلی‌ها
۸	انبار و نمایشگاه	۱/۱۵۰ سطح کل زیربنای

- درجه اهمیت پناه گاه‌ها با توجه به عوامل مختلف مانند: درجه حفاظت مورد نظر، نوع تهدیدهای مبنای، اهمیت عملکردی و موقعیت مکانی آن تعیین می‌گردد. انواع پناه گاه‌ها نیز با توجه به درجه حفاظت، نحوه عمل کرد، مکان استقرار، و مدت اقامت به انواع مختلف طبقه‌بندی می‌شوند. سایر مواردی که در این مبحث ذکر گردیده شامل: ویژگی‌های پناه گاه‌ها از نظر مشخصات عمومی فنی، ورودی‌ها و خروجی‌ها، مشخصه‌های مکانیکی و دینامیکی مصالح مصرفی، نوع و مشخصات سیستم‌های سازه‌ای، الزامات قانونی در مورد تاسیسات الکتریکی و مکانیکی، سیستم‌های ارتباطی و مخابراتی انواع سازه‌های ساختمانی و ضوابط کلی احداث پناه گاه‌ها در مبحث بیست و یکم مقررات ملی ارائه گردیده است. با توجه به اهمیت پناه گاه‌ها در موقع بروز خطر و ایجاد شرایط بحرانی، پیش‌بینی، برنامه‌ریزی پیگیری و انجام اقدامات مورد نیاز برای احداث پناه گاه‌ها توسط مجموعه مدیریت شهری الزامی است.
- کلیه ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به آن و بناهای عمومی (سینما، هتل، ...) موظف به پیش‌بینی حفاظت‌بنا و ساکنان آن از خطرات احتمالی جنگ و بیماران و سوانح طبیعی براساس دستورالعمل‌ها می‌باشد.
- در طراحی مجموعه‌های بزرگ مسکونی توجه به پدافند غیرعامل یکی از ضروری ترین ارکان طراحی است که سازمان تهیه کننده طرح موظف به مطالعه و ارائه راه حل‌های اجرایی می‌باشد.

## ۲-۶- مقررات مربوط به هم‌جواری و دسترسی‌های مجاز و سایر شرایط در کاربری‌های مختلف

- با توجه به دشواری‌های موجود در تأمین ضوابط استقرار کاربری‌های مناسب و محدود کننده و تأمین دسترسی، هر یک از ضوابط ارائه شده در این بخش در توسعه‌های جدید (شامل تفکیک، آماده سازی و ...) لازم به اجرا خواهد بود، اما در بخش‌های موجود شهر موجب حذف یا تغییر مکان هیچ کاربری نشده و کاربری‌های موجود بدون تغییر به فعالیت خود ادامه خواهند داد، مگر آنکه دسترسی مستقل برای آن‌ها تأمین نشده باشد. به صورت عام، ضوابط زیر در خصوص هم‌جواری کاربری‌ها و شبکه‌ها توصیه می‌گردد و در ادامه جدول شاعر عمل کرد و هم‌جواری مناسب و دسترسی در کاربری‌های مختلف ارائه خواهد شد.

- با توجه به موارد استفاده مجاز در هر یک از کاربری‌ها، دسترسی هر کاربری می‌بایست به صورت مستقل تأمین گردد. در مورد کاربری‌های مختلط نیز نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم هر یک از واحدها به معابر عمومی گردد.
- در طراحی و جانمایی مراکز محله و ناحیه، رعایت هم‌جواری کاربری‌های مناسب ضروری است.

- احداث و استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌هایی که موجب رفت و آمد و ایجاد سر و صدا می‌گردند، هم‌جوار با بیمارستان‌ها، خوابگاه‌ها، مراکز نگهداری سال مندان و نظایر آن (که بیشتر در گروه کاربری‌های درمانی و بهزیستی طبقه بندی می‌گردند) ممنوع است.
- استقرار فضاهای آموزشی هم‌جوار پارک و فضای سبز و فضاهای ورزشی و فرهنگی توصیه می‌گردد.
- استقرار فضاهای آموزشی در سطوح ابتدایی در کنار شبکه‌های شریانی درجه ۱ و ۲ شهری ممنوع است.
- استقرار فضاهای پذیرایی و جهانگردی هم‌جوار با فضای سبز و پارک‌ها و فضای فرهنگی توصیه می‌گردد.
- استقرار کاربری‌های درمانی هم‌جوار با فضاهای بهزیستی و پارک توصیه می‌گردد.
- استقرار کاربری‌هایی نظیر پمپ بنزین و پارکینگ در مجاورت تقاطع‌ها و چهارراه‌ها ممنوع است.
- احداث شبکه مناسب سواره در اطراف کاربری‌های عمومی (چون بیمارستان) ضروری است.
- دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان‌های محلی (خیابان‌های محلی و جمع‌کننده محله‌ای) تأمین می‌گردد.
- هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان‌های شریانی درجه ۲ و سطوح بالاتر دسترسی داشته باشد. مجتمع‌های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده‌اند و دسترسی‌های محدود و کنترل شده دارند، لازم است ضوابط مربوط به مسیر سرویس را در تأمین دسترسی از شبکه‌های شریانی درجه ۲ رعایت نمایند.
- در کلیه ساختمان‌های عمومی به منظور رعایت حال معلولان لازم است ضوابط معلولان جسمی و حرکتی رعایت گردد.

جدول شماره ۳-۲: شعاع عملکرد مفید و هم جواری و دسترسی مناسب در کاربری‌های مختلف شهری

نوع کاربری	شعاع عملکرد مفید	هم جواری مناسب	محدودیت‌های هم جواری	نوع شبکه دسترسی
کودکستان	۳۰۰ متر	واحدهای مسکونی، مراکز تجاری، واحد همسایگی، فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل جمع آوری پیاده، واحد همسایگی یا محله زیاله	یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله ای و بقیه از طریق شیکه پیاده، واحد همسایگی یا محله
دبستان	۵۰۰ متر	واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله فضاهای سبز عمومی، محل بازی کودکان	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل های جمع آوری زیاله ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	دسترسی اصلی از جمع و پخش کننده محله ای و در مسیر شبکه پیاده محله
مدرسه راهنمایی	۱۰۰۰ متر	مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمین‌های ورزشی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	دسترسی اصلی از جمع و پخش کننده محله ای و در مسیر شبکه پیاده محله
دبیرستان	چند واحد در کنار هم پیش بینی شود.	مراکز فرهنگی، پارک ناحیه ای، زمین‌های ورزشی توصیه می‌شود	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل های جمع آوری زیاله ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر، داشتن فاصله مناسب از مراکز تجاری	دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه ای و نزدیکی به استگاه‌های وسائل حمل و نقل عمومی
درمانگاه	استقرار در مرکز ناحیه	در مجاورت پارک‌های ناحیه ای و فضاهای سبز و باز عمومی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، فاصله مناسب از مراکز آموزشی فاصله کافی از مراکز ورزشی.	دسترسی اصلی از معابر جمع و پخش کننده ناحیه ای
مرکز درمانی بیمارستان	استقرار در مراکز منطقه و شهر	فضاهای سبز شهری	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، فاصله مناسب از مراکز آموزشی، فاصله از حریم خیابان توسط ایجاد فضای سبز، دور بودن از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهر	دسترسی اصلی از معابر شریانی درجه ۱ یا ۲ با کنترل دسترسی.
زمین بازی کودکان	۳۰۰ متر (استقرار در مراکز واحد همسایگی)	در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی	از مراکز جمع آوری زیاله فاصله داشته باشد	دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده
پارک محله ای	۱۰۰۰ متر (استقرار در مراکز محلات)	در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله ای	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع آوری زیاله	دسترسی از معبر محلی شبکه پیاده
پارک ناحیه ای	استقرار در مراکز ناحیه	هم جواری با مراکز آموزشی و فرهنگی، به تناسب موقعیت پارک و وضعیت ناحیه می‌توان تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک ایجاد نمود.	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع آوری زیاله، پیش بینی شبکه سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداقل ۳۰ کلومتر در ساعت.	دسترسی از معبر شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده های ناحیه ای و محلی
پارک منطقه ای و شهری	استقرار در مرکز منطقه یا شهر	هم جواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری، تجاری.	پیش بینی حرکت سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداقل ۳۰ کیلومتر در ساعت	دسترسی اصلی از معبر شریانی درجه ۱ و ۲
مراکز ورزشی (ناحیه)	۱۰۰۰ متر	هم جواری با پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، مراکز آموزشی و فرهنگی	فاصله مناسب از تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل های جمع آوری زیاله، تجهیزات شهری	شبکه های جمع و پخش کننده محله ای و ناحیه ای
مراکز تجاری و خدماتی	در مقیاس ناحیه منطقه و شهر	مراکز خدماتی، فضاهای سبز عمومی و ورزشی استگاه‌های وسائل تقلیلی عمومی، پارکینگ‌های عمومی، دارا بودن فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری	مراکز تولیدی	دسترسی از معابر جمع و پخش کننده محله ای و ناحیه ای در مقیاس ناحیه و معابر شریانی درجه دوم با کنترل دسترسی در مقیاس منطقه و شهر

### ۳- پارکینگ

ضوابط و مقررات احداث پارکینگ در کاربری های مختلف با توجه به نیاز هر کاربری پیش بینی می گردد . در این بخش ، این ضوابط به منظور رعایت آن ها در هنگام اجرای طرح تفصیلی و به تفکیک کاربری های اصلی ارائه می گردد :

**تبصره :** از تاریخ تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی ، صدور پروانه برای ساختمان جدید و یا افزایش زیربنای ساختمان های موجود موكول به پیش بینی حداقل تعداد محل های لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح تفصیلی خواهد بود .

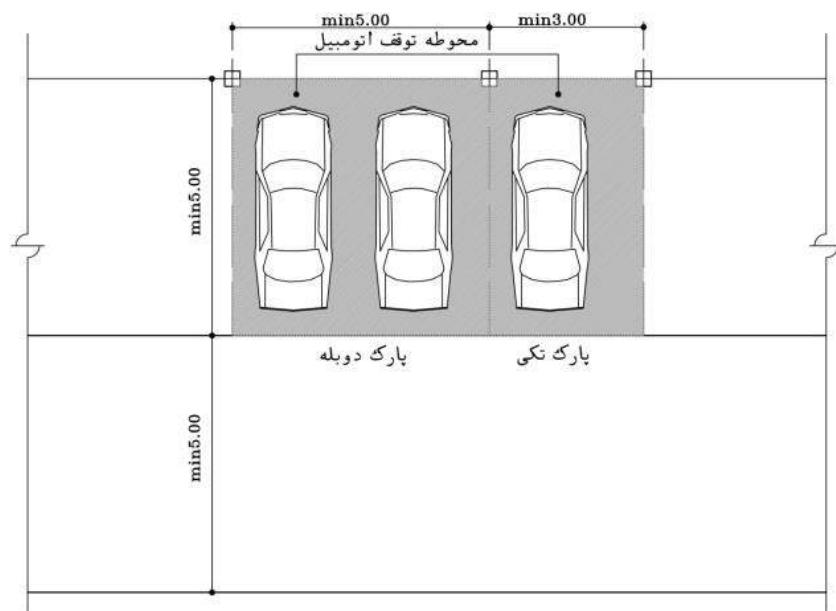
### ۱-۳- پارکینگ در کاربری مسکونی

میزان پارکینگ مورد نیاز در کاربری مسکونی به شرح زیر می باشد :

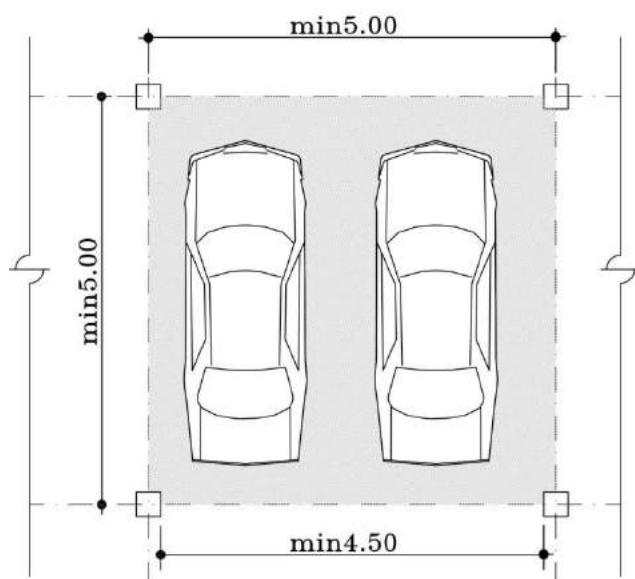
- به ازاء هر واحد مسکونی با مساحت تا ۱۸۰ مترمربع : یک واحد پارکینگ ( ۲۵ مترمربع فضای پارکینگ )
  - از ۱۸۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع : ۱/۵ واحد پارکینگ ( ۳۷/۵ مترمربع فضای پارکینگ )
  - از ۲۵۰ مترمربع تا ۳۰۰ مترمربع : ۲ واحد پارکینگ ( ۵۰ مترمربع فضای پارکینگ و با امکان پارک مزاحم )
  - بیش از ۳۰۰ مترمربع : به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای بیش تر ، یک واحد پارکینگ اضافه باید تامین گردد .
  - فضای مورد نیاز :
  - حداقل فضای لازم برای پارک یک اتوموبیل ۳\*۵ متر می باشد .
  - حداقل فضای لازم برای پارک دو اتوموبیل در کنار هم ۵\*۵ متر می باشد .
  - قرارگیری اتوموبیل ها به تعداد بیش تر در کنار هم ، بسته به افزایش فاصله بین محور ستون ها به ازای ۲/۵ متر برای هر اتوموبیل بالامانع است .
  - در صورتی که دو طرف یک محل توقف دیوار باشد ، عرض آن ( فاصله دو دیوار ) باید حداقل ۳ متر باشد .
- تبصره ۱:** در بین دو ستون با اندازه محور تا محور ستون معادل ۵ متر ( فضای مفید داخل ستون ها حداقل به اندازه ۴/۵ متر باشد ) پارک دو اتوموبیل در کنار هم امکان پذیر است .
- فضای حرکت و مانور در پشت هر اتوموبیل پارک شده به اندازه ۵ متر است . ( مجموع طول یک پارکینگ و فضای پشت آن حداقل ۱۰ متر خواهد بود )

**تبصره ۲ :** دو واحد پارکینگ به صورت پشت سر هم که متعلق به یک واحد مسکونی باشند ، فضای توقف و حرکت پشت آن ها تا ۱۳/۵ متر قابل کاهش است .

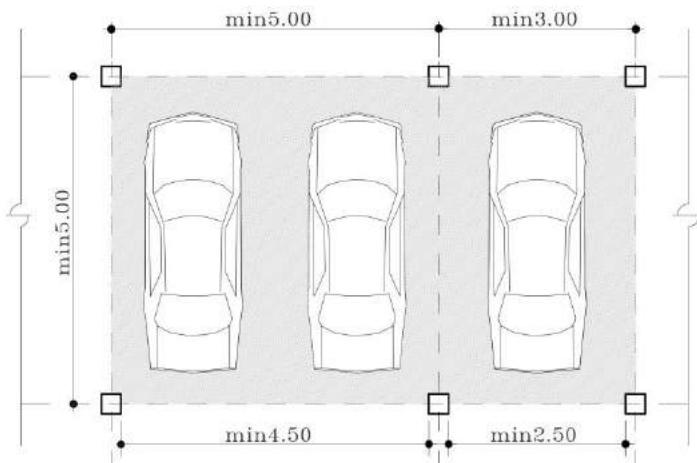
- احداث پارکینگ که مزاحم تردد وسائل نقلیه در فضای حرکت و مانور آنها یا ایجاد مانع در مسیر حرکت افراد گردد ، ممنوع است و جزء واحدهای پارکینگ الزامی محسوب نمی شود .
- تامین پارکینگ مطابق جدول تعداد پارکینگ های مورد نیاز ( کاربری مسکونی ) الزامی است .
- حداقل عرض باز شو ورودی پارکینگ ساختمان ۲/۵ متر می باشد .



تصویر شماره ۱-۳: حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگ های عمودی

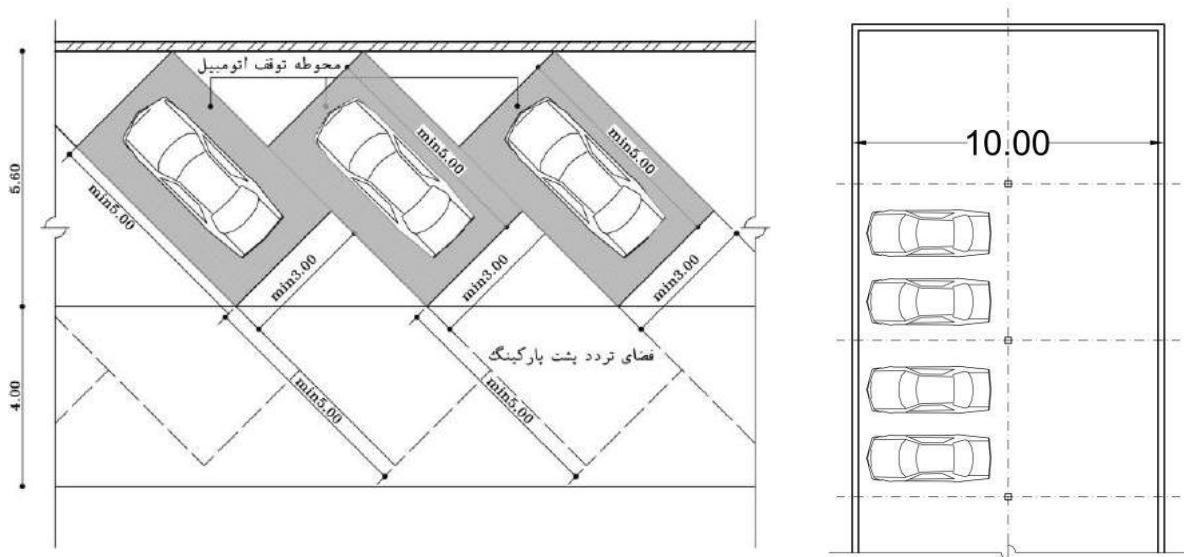


تصویر شماره ۲-۳: حداقل فاصله بین دو ستون در پارک دوبل



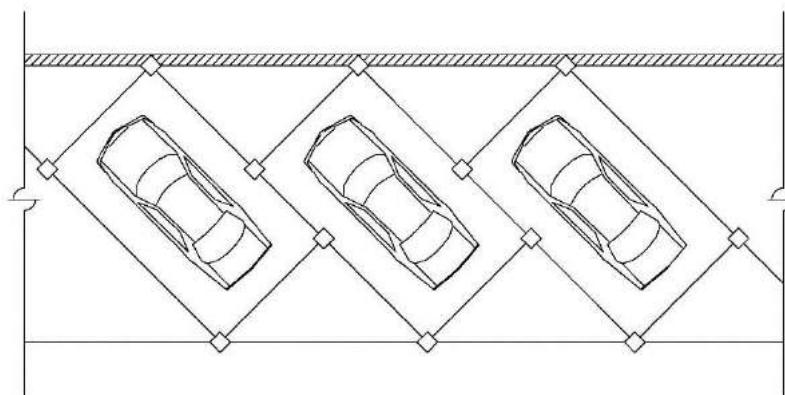
تصویر شماره ۳-۳ : حداقل ابعاد پارکینگ

- در زمین های تفکیک شده قبلی با مساحت کم تر از ۲۰۰ مترمربع که دارای عرض مفید حداقل ۹ متر (بعد از اجرای دیوار طرفین) باشند ، آرایش اتومبیل به صورت عمود بر طول ساختمان امکان پذیر می باشد . در قطعات تفکیک شده دارای حداقل مساحت مجاز ، آرایش پارکینگ عمودی با حداقل عرض زمین ۱۰ متر امکان پذیر می باشد .



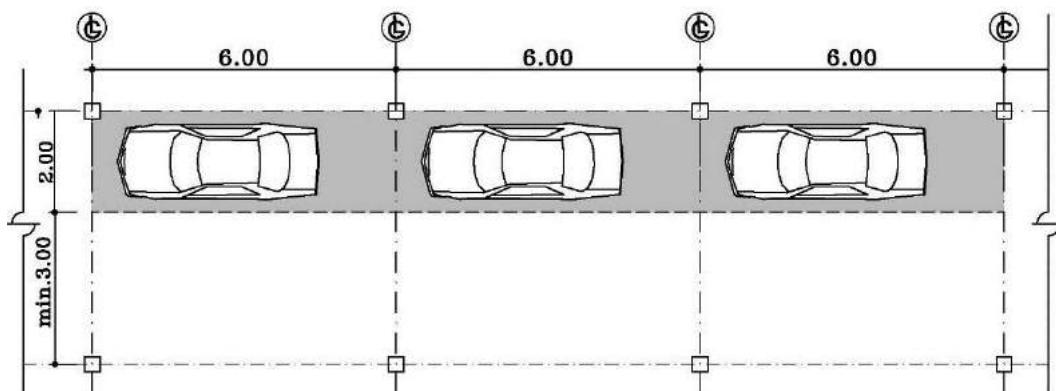
تصویر شماره ۳-۴ : آرایش پارکینگ عمودی

تصویر شماره ۵-۳ : آرایش پارکینگ مورب



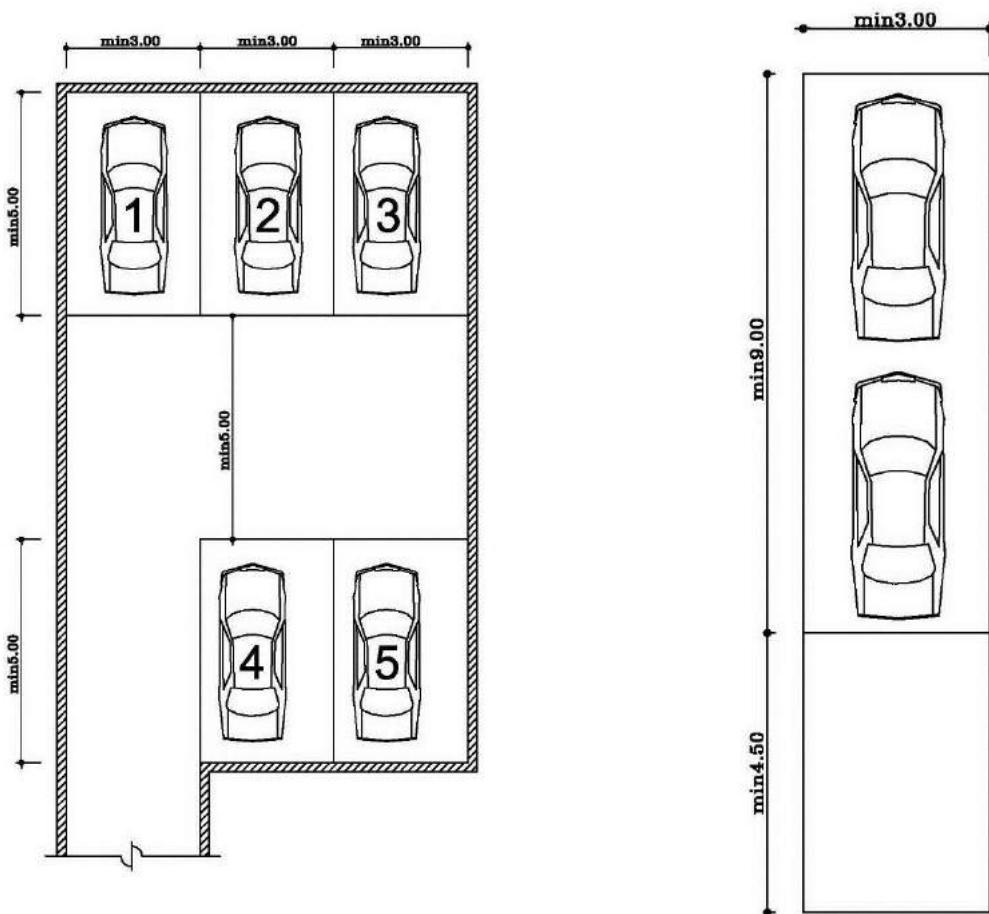
تصویر شماره ۳-۶: موقعیت محل ستون ها در آرایش پارک مورب

- هنگامی که اتوموبیل ها در طول و پشت سر یک دیگر قرار می گیرند ، ابعاد مورد نیاز برای هر یک  $2*6$  متر می باشند . در این حالت حداقل عرض راهرو دسترسی  $3$  متر می باشد . ( مطابق شکل زیر )



تصویر شماره ۳-۷: آرایش پارکینگ طولی

- در صورتی که برای یک واحد مسکونی دو واحد پارکینگ به صورت پشت سر هم در نظر گرفته شود لازم است فضای بطول  $9$  متر برای خودروها و  $4/5$  متر فضای مانور در پشت آن پیش بینی شود . هر دو واحد پارکینگی که به این صورت تأمین می شود متعلق به یک واحد مسکونی بوده و تفکیک آنها مجاز نیست.

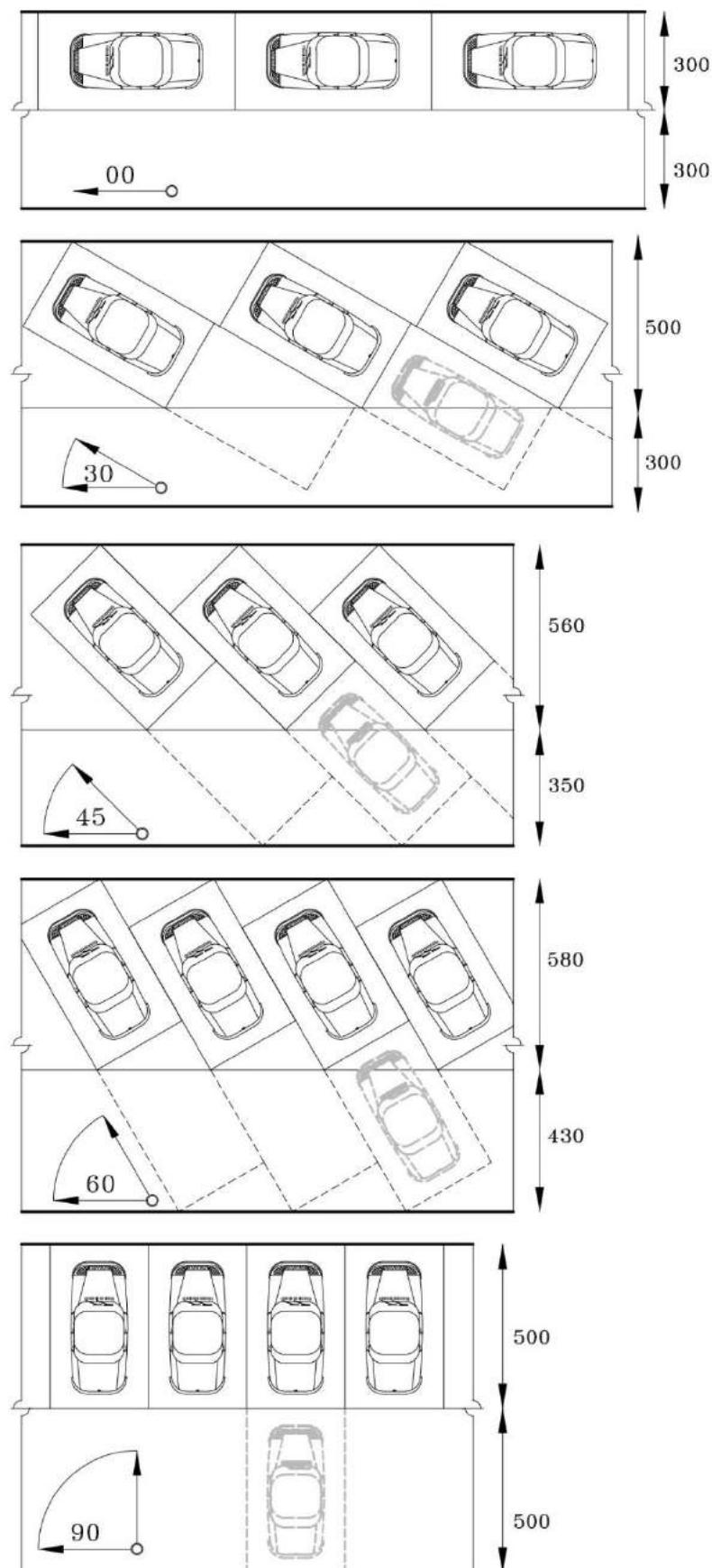


تصویر شماره ۸-۳: آرایش پارک دو طرفه

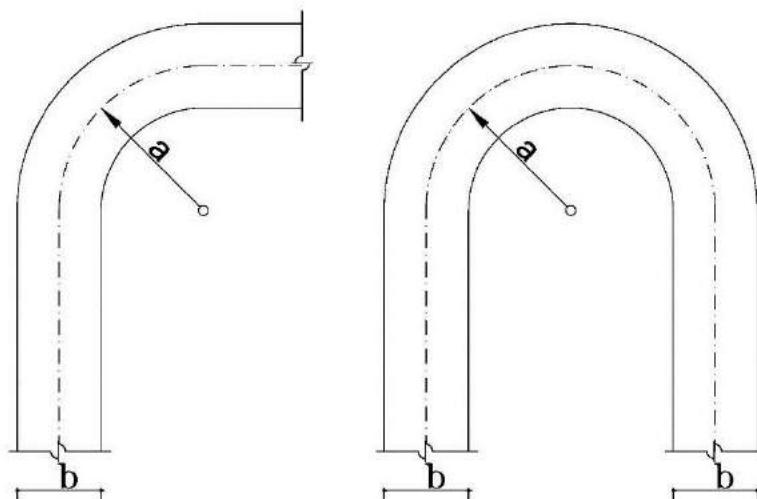
تصویر شماره ۹-۳: آرایش پارک مزاحم

- در مجتمع های مسکونی دارای ۳ واحد مسکونی و کمتر، تامین فضایی به مساحت حداقل ۶۵ مترمربع به منظور پارک ۳ واحد خودرو به صورت مزاحم بلامانع است. (بدون نیاز به ورود و خروج مستقل)
- برای قطعات زمین و یا واحدهای مسکونی با هر مساحت، تامین پارکینگ مطابق میزان های تعیین شده الزامی است و در صورت عدم تامین آن از تعداد واحد مسکونی کسر می گردد.
- در صورتی که بخشی از پارکینگ مورد نیاز در فضای باز ساختمان پیش‌بینی گردد، فضای مربوط به پارکینگ جزء فضای باز ساختمان محسوب نخواهد شد.
- حداقل شعاع گردش رمپ در واحد های مسکونی ۶ متر (از محور) می باشد، رعایت حداقل عرض رمپ به میزان  $\frac{3}{5}$  متر الزامی است.

در محوطه های باز و معابر عریض، طراحی پارکینگ به صورت زاویه دار امکان پذیر می باشد. در این انواع هر چه زاویه پارکینگ نسبت به امتداد مسیر حرکت اتومبیل بیشتر شود، ظرفیت پارک (در طول مسیر) افزایش می یابد. در این گونه، حداقل عرض مکان توقف و دسترسی مطابق کروکی های زیر می باشد (تصویر ۱۰-۳) در محوطه های سرپوشیده و در شرایط اضطرار، عمق جای پارک در زوایای ۴۵ و ۶۰ درجه، تا ۵۰۰ سانتیمتر قابل کاهش می باشد:



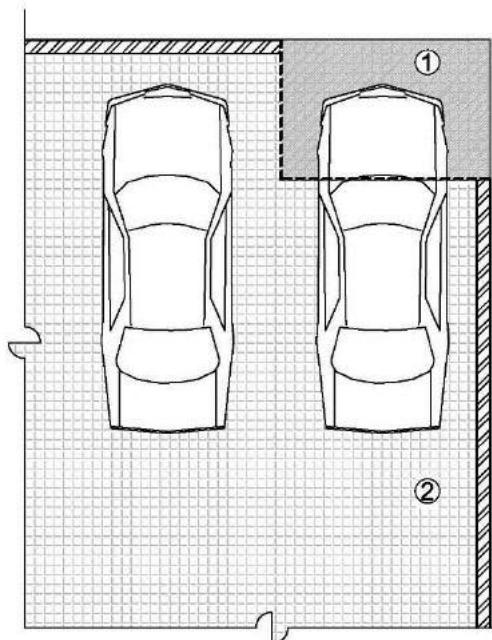
تصویر شماره ۱۰-۳: پارک مورب



تصویر شماره ۱۱-۳: شعاع گردش رمپ

a شعاع گردش رمپ (در گردش کامل برابر ۶ متر و در گردش ۴/۵ درجه تا ۹۰ درجه تا ۴/۵ متر قابل کاهش است به منظور ایجاد فضای کافی گردش اتومبیل ، رعایت شعاع گردش ۶ متر توصیه می گردد ) ، b حداقل عرض رمپ برابر ۳/۵ متر و شیب رمپ حداقل ۱۵ درصد می باشد .

- ارائه پلان پارکینگ به همراه سایر نقشه‌های مربوطه با جانمایی دقیق محل پارک اتومبیل‌ها و گردش آن‌ها در هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است .
- استفاده از زیر فضای نورگیر به عنوان پارکینگ منوط به پوشش سقف در قسمت باز آن می باشد .



تصویر شماره ۱۲-۳: ۱- محوطه غیر مسقف پارکینگ ۲- محوطه مسقف پارکینگ  
پارک اتومبیل در فضای زیر نورگیر منوع است .

### ۳-۲- ضوابط عمومی پارکینگ در کاربری تجاری

- اساس صدور پروانه ساختمانی برای کلیه انواع کاربری تجاری علاوه بر رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوطه ، منوط به تأمین پارکینگ در همان محل خواهد بود .
- تأمین پارکینگ در انواع کاربری تجاری به تعداد زیر الزامی است :
- به ازای هر واحد تجاری و خدماتی تا ۵۰ مترمربع و هر واحد مسکونی تا ۱۸۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. (با افزایش مساحت به ازای هر ۷۵ مترمربع تجاری و خدماتی تأمین یک واحد پارکینگ اضافی الزامی می باشد )
- در بازارهای روز به ازای هر ۵۰ مترمربع زمین ۲ واحد پارکینگ مورد نیاز است .

**تبصره :** پیش بینی فضای تردد و پارک وسایل نقلیه ویژه حمل محصولات و تخلیه مواد به میزان مناسب الزامی است .

- در مجتمع های تجاری و مختلط و پاسازها ، سطوح منفی ساختمان (طبقات زیرزمین) ترجیحا باید به استفاده پارکینگ های مورد نیاز مجتمع برسد. مجتمع های تجاری مجاز به تعطیل پارکینگ های عمومی خود نیستند.
- در مجتمع های تجاری و مختلط و پاسازها ، در مقابل ورودی ساختمان پیش بینی محل پارک موقت برای سوار و پیاده شدن افراد الزامی است و باید در نقشه های سایت پلان مجموعه مشخص گردد .
- رعایت ضوابط ویژه معلولان در طراحی و اجرای کلیه انواع تجاری الزامی است .
- در کاربری هایی مانند نمایشگاه اتوموبیل و مشابه آن ، به ازای هر ۳۰ متر بر تجاری احداث تنها یک در اتوموبیل رو مجاز میباشد .
- ضوابط فنی احداث پارکینگ (ابعاد ، جانمایی و ...) که در بخش قبل ذکر گردیده در کلیه کاربری ها باید رعایت شود .

### ۳-۳- ضوابط عمومی پارکینگ در سایر کاربری ها

- تأمین قطعی و احداث پارکینگ مورد نیاز برای تمام ساختمان ها طبق جداول ارائه شده الزامی است .
- احداث کنندگان انواع ساختمان ها موظف هستند که طبق ضوابط و مقررات مربوط به آن نوع کاربری ، تعداد پارکینگ های لازم را در ساختمان یا محوطه خود پیش بینی کنند .
- در هنگام نوسازی یا تجدید بنا ، محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط ملاک عمل همان هنگام ، محاسبه می گردد .
- صدور هر گونه گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان منوط به تأمین پارکینگ های مورد نیاز در همان ساختمان است .

**تبصره ۱ :** در مورد املاکی که تنها دسترسی آن ها در پیخ یا قوس تقاطع ها خیابانهای با عرض ۲۴ متر و بیشتر واقع شده است، همچنین گذرهای با عرض کم که به دلیل الزامات ترافیکی با مصوبه کمیته فنی ورود خودرو به انها ممنوع شده است امکان پرداخت عوارض پارکنیگ عمومی وجود دارد. در املاک واقع در فاصله کم تر از ۱۰۰ متری از تقاطع های اصلی (در محور های با عرض ۲۴ متر و بالاتر ) تأمین پارکینگ برای کاربری های مسکونی الزامی است و صرفا به منظور احداث در تجاری منفرد عوارض پارکینگ پرداخت و شهرداری در شعاع ۲۵۰ متری پارکینگ عمومی احداث نماید.

**تبصره ۲ :** برای ساختمان های دارای کاربری غیر مسکونی (مانند تجاری ، مختلط ، خدماتی و ...) که به صورت مجموعه و با حداقل زیربنای ۱۰۰۰ مترمربع ساخته می شود ، در مجاورت محورهای دارای عملکرد در مقیاس شهری و منطقه ای ، و قطعاتی که امکان احداث تمام پارکینگ های مورد نیاز در واحد ساختمانی به هیچ صورت فراهم نباشد ، تأمین کسری پارکینگ می تواند در پارکینگ های اختصاصی در فاصله پیاده روی حداقل روى ۲۵۰ متر از ساختمان تأمین گردد . در این صورت ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه آن در صورت مجلس تفکیکی و اسناد واحد ثبتی مذکور الزامی است . بدیهی است این بند شامل کاربری مسکونی نمی گردد .

**تبصره ۳ :** چنانچه ساختمان در بر خیابان های سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و فاقد باند کنندرو باشد و به هیچ طریق از جمله شکل نامتناسب قطعه یا عدم امکان ورود خودرو به ملک ، دسترسی سواره به داخل ملک امکان پذیر نباشد ، نحوه تامین پارکینگ و مکان آن باید توسط کمیته فنی تایید گردد .

**تبصره ۴ :** در املاک واقع در تعریض با کاربری تجاری به ازاء هر ۲۵ مترمربع زمین که در معرض تعریض قرار می گیرد ، یک واحد پارکینگ ( صرفا تجاری و حداکثر به تعداد واحدهای تجاری مجاز ) قابل خرید یا تامین در مکان دیگر می باشد . در این گونه موارد تایید کمیته فنی الزامی است .

- تعداد پارکینگ های مورد نیاز ساختمان ها و مجتمع هایی که از عملکردها ، کاربری ها و فعالیت های متنوعی برخوردار است ، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ های لازم برای هر یک از کاربری ها و فعالیت ها بر اساس ضوابط تعداد پارکینگ است .
- در کلیه کاربری ها ، تامین پارکینگ اضافی در هر ساختمان در صورت تأمین قطعی پارکینگ های الزامی ، در طبقات زیر همکف در صورت اخذ مجوز از شهرداری و تایید کمیته فنی بلامانع است ، اما در هر صورت تعداد طبقات پارکینگ زیر همکف ترجیحا نباید از سه طبقه تجاوز نماید . در صورت تأمین پارکینگ به این صورت ، لازم است بررسی ها مطابق مبحث هفتم مقررات ملی ساختمان

( بند ۷-۳ ) در گروه ساختمان های رده ژئوتکنیکی ۳ ( بند ۳-۲-۲ ) به عمل آمده و به تائید سازمان نظام مهندسی استان بررسد

- تامین پارکینگ در مازاد فضای باز ( بر اساس سرانه های فضای باز به ازای هر واحد مسکونی ) بلامانع بوده و جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد مشروط بر آن که پارکینگ های پیش بینی شده منع حرکت پیاده در فضای باز نگردد . نقشه ورود و خروج و نحوه جانمایی پارکینگ ها باید در کمیته فنی کنترل گردد .
- احداث پارکینگ نباید به صورتی انجام شود که برای تردد و سایل نقلیه در فضای حرکت و مانور آنها مانع ایجاد گردد ، در غیر این صورت پارکینگ احداث شده جزء واحدهای پارکینگ الزامی محسوب نمی شود .
- آرایش پارکینگ در فضای مربوط باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوان جسمی و حرکتی مطابق مقررات ملی ساختمان به سهولت انجام پذیرد .

هر جای پارک باید به صورت مستقل امکان ورود و خروج اتومبیل را داشته و وابسته به جابجایی وسیله نقلیه دیگری نباشد .  
پیش بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی شود .

- حداقل عرض بازشو ورودی پارکینگ های بزرگ ۵ متر و پارکینگ های متوسط  $\frac{3}{5}$  متر است .
- حداکثر ارتفاع پارکینگ در فضای سرپوشیده ۲۴۰ سانتیمتر ( تا زیر تیر اصلی ۲۲۰ سانتیمتر ) و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۱۹۵ سانتیمتر است .
- چنانچه سطح اختصاص یافته به محوطه پارکینگ در فضای سرپوشیده بیش از ۳۰۰ مترمربع باشد ، حداکثر ارتفاع مجاز پارکینگ ۲۶۰ سانتیمتر خواهد بود .

در ساختمان هایی که طبقات زیرزمین و همکف ( پیلوت ) به صورت توام به پارکینگ اختصاص یافته است ، احداث شیب راه ( رامپ ) با دو شیب ( برای ورود به زیرزمین و همکف ) بلامانع است .  
در قطعات مسکونی با مساحت کم تر از ۲۴۰ مترمربع استفاده از فضای حیاط برای احداث شیب راه دسترسی به پارکینگ ها توصیه نمی شود . در این موارد ، تامین پارکینگ های مورد نیاز در فضای پیلوت تامین گردد .

- در صورتی که پارکینگ در زیرزمین تأمین گردد و از شیب راه ( رامپ ) استفاده شود ، میزان شیب رامپ حداکثر ۱۵ درصد است و عرض رامپ باید از  $\frac{3}{5}$  متر کمتر باشد . حداقل ارتفاع آن تا هر نقطه از سقف رامپ ۱۹۵ سانتیمتر تعیین می گردد .
- احداث شیب راه از ابتدای قطعه مالکیت مجاز بوده و شروع آن از سطح پیاده رو مطلقاً منعو است .
- احداث شیب راه در فضای باز قطعه به منظور دسترسی به پارکینگ تنها در صورتی امکان پذیر است که ایجاد این رامپ مانع تردد در فضای باز نگردد و حداقل ۳۵ درصد فضای باز به فضای سبز یک پارچه اختصاص باید .

- " در " پارکینگ به هیچ صورت نباید به بیرون قطعه مالکیت باز گردد و نصب بازشو به صورت کشویی ( عمودی-افقی ) بلامانع است

- توصیه می شود که در قطعات مجاور ، درهای پارکینگ دو قطعه در کنار یکدیگر پیش بینی گردد تا از قطع مسیرهای پیاده در فواصل کوتاه جلوگیری به عمل آید .

- مجتمع های مسکونی ، تجاری ، اداری و سایر کاربری های هم جوار می توانند دارای پارکینگ مشترک باشند . مقررات آن ها به شرح زیر است :

الف - کلیه واحدهای استفاده کننده از پارکینگ مشترک باید در فاصله مناسبی از محل پارکینگ قرار داشته باشند و محل پارکینگ به کلیه مکان های مربوط ، دارای دسترسی پیاده یا سواره مناسب باشد .

ب - فاصله مجاز تا پارکینگ مشترک حداکثر ۲۵۰ متر ( در فاصله پیاده روی ) است .

در مواردی که تامین درصدی از پارکینگ های مورد نیاز ( حداکثر ۲۵ درصد ) به دلایل فنی به هیچ صورتی امکان پذیر نباشد ، نظر کمیته فنی تعیین کننده خواهد بود .

**تبصره ۴ :** شهرداری موظف است برای اصلاح طرح هندسی تقاطع های خط‌رنگ اقدام نماید . بدیهی است در این حالت تامین پارکینگ الزامی خواهد بود و ملک از شمول ضابطه حذف پارکینگ خارج می شود .

**تبصره ۵ :** عوارض اخذ شده از موارد حذف پارکینگ باید در حساب ویژه ای جمع آوری گردیده و صرفا به مصرف تملک و احداث پارکینگ های عمومی رسیده و گزارش آن به صورت سالیانه در اولین جلسه کمیسیون ماده پنج در ابتدای هر سال ارائه گردد .

در مجتمع های تجاری تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد الزامی است ولی ۲۵ درصد پارکینگ ها جهت استفاده عموم به عنوان پارکینگ عمومی اختصاص می یابد و لذا ۲۵ درصد واحدهای تجاری فاقد پارکینگ واگذار می گردد .

**تبصره ۶ :** کسر پارکینگ ، یک پارکینگ محاسبه می شود .

**تبصره ۷ :** در صورتی که تعداد واحدها نامشخص باشد ، ملاک برآورد تعداد پارکینگ های مورد نیاز ، مساحت مفید کاربری می باشد .

- در پایان کار کلیه بنهای مجتمع های تجاری و خدماتی بایستی قید شود که پارکینگ مورد استفاده مالکان واحدهای تجاری

در هیچ صورتی قابلیت تبدیل به تجاری یا خدماتی یا انبار و مشابه آنها را ندارد . محل هر پارکینگ ( پارکینگ مربوط به تجاری یا خدماتی ) باید از ابتدا در نقشه های ساختمان مشخص گردد .

- تمام پارکینگ های سرپوشیده باید به صورت طبیعی تهويه شوند . در صورت کافی نبودن سطوح برای تهويه طبیعی با سیستم های مکانیکی تهويه شوند . سیستم تهويه مکانیکی مورد استفاده باید در انطباق با مقررات ملی ( مبحث ۱۴ ) باشد .

- کف پارکینگ ها باید از مصالح قابل شست و شو ساخته شود . امکان دسترسی به آب لوله کشی ضروری است . اجرای شیب بندی مناسب برای هدایت و دفع آب های سطحی الزامی است .

- تمام پارکینگ ها باید مطابق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان مجهز به تجهیزات کشف و خاموش کردن آتش باشند .

- ستون ها و دیوارهای واقع در پارکینگ های سرپوشیده باید مطابق مبحث سوم ، نهم و دهم مقررات ملی ساختمان در برابر آتش مقاوم شوند .

- کف شیب راه ها باید از مصالح غیر لغزنه باشد .

- برای جلوگیری از برخورد اتوموبیل با ستون ها باید تدبیری پیش بینی و تعییه شود .

- تعداد پارکینگ های مورد نیاز کاربری های مختلف در جدول صفحه بعد ارائه گردیده است . تامین تعداد پارکینگ های ذکر شده الزامی است .

## جدول شماره ۱-۳: تعداد پارکینگ های مورد نیاز سایر کاربری ها

ردیف	شرح		تعداد پارکینگ الزامی مورد نیاز	حداقل تعداد پارکینگ که در هر صورت باید تأمین شود
۱	مسکونی ( سطح مفید آپارتمان یا واحد مسکونی )		تا مساحت ۱۸۰ مترمربع یک واحد ( ۲۵ مترمربع ) از ۱۸۰ تا ۲۵۰ مترمربع ۱/۵ واحد ( ۳۷/۵ مترمربع ) از ۲۵۰ مترمربع تا ۳۰۰ مترمربع ۲ واحد ( ۵۰ مترمربع ) از ۳۰۰ مترمربع به بالا به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع اضافه یک واحد پارکینگ بیش تر تأمین گردد.	-
۲	تجاری و تجاری مختلط	تجاری منفرد مجتمع تجاری / تجاری ، خدماتی / پاساز	تا ۵۰ مترمربع در قالب یک واحد تجاری ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۷۵ متر مربع مازاد در قالب همان واحد یک واحد پارکینگ دیگر لازم است	به تعداد واحد تجاری
*	بازار روز		هر ۵۰ مترمربع وسعت زمین ۱ واحد	*
۳	پذیرایی	rstوران و سالن پذیرایی و تالار و باغ تالار به ازای هر ۲۵ مترمربع زیرینا هتل، مسافرخانه و مهمانخانه، خوابگاه دانشجویی و پانسیون به ازای هر ۴ تخت** هتل آپارتمان به ازای هر آپارتمان اردوگاه جهانگردی به ازای هر چادر	۱	*
۴	اداری انتظامی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیرینا		*
۵	آموزشی	پیش دبستانی، ابتدایی به ازای هر کلاس هنرستان، دبیرستان، آموزشگاه فنی و حرفه ای به ازای هر کلاس آموزش عالی به ازای هر مدرس	۱/۵	۱۰
۶	درمانی	درمانگاه، خانه بهداشت، بهزیستی به ازای هر ۵۰ مترمربع زیرینا بیمارستان به ازای هر ۴ تخت	۲	۲۰
۸	فرهنگی مذهبی هنری	کتابخانه، مسجد و مرکز اجتماعات هر ۵۰ مترمربع زیرینا سینما و تئاتر به ازای هر ۱۰ صندلی	۱	۲۵
۹	ورزشی تفریحی	باشگاه ورزشی، سالن های ورزشی به ازای هر ۷۵ مترمربع زیرینا زمین های ورزشی بزرگ و استadioم ها و شهریاری به ازای هر ۵۰۰ مترمربع و هر ۱۰ نفر تماشچی	۱	۲۵
۱۰		پایانه مسافر و بار به ازای هر ۷۵ مترمربع	۱	۵۰
۱۱		صنايع و انبارها به ازای هر ۷۵ مترمربع زیرینا	۱	۲۵
۱۲		تأسیسات و تجهیزات شهری به ازای هر ۷۵ مترمربع	۱	۵

\* حداقل ظرفیت پارکینگ (ستون آخر جدول فوق) حداقل تعداد پارکینگی است که در هر صورت باید تامین شود و مبنای تعیین تعداد کل پارکینگ مورد نیاز نمی باشد. این میزان باید با توجه به مقیاس، مشخصات و نیاز هر کاربری و با نظر کمیته فنی تعیین می شود.

\*\* تعیین تعداد تخت (مبنای محاسبه تعداد پارکینگ) بر عهده سازمان میراث فرهنگی است.

در کاربری های عمومی، حداقل ۷۰ درصد پارکینگ ها به منظور استفاده مراجعه کنندگان است که باید دارای دسترسی مستقل باشد، مابقی می تواند برای استفاده کارکنان مجموعه مورد استفاده قرار گیرد.

تبصره: آزادس های اتوموبیل باید به میزان حداقل ۳۰ درصد ظرفیت (تعداد متوسط اتوموبیل های مشغول به کار در یک محدوده زمانی ۶ ماهه) خود پارکینگ تامین نمایند.

- فروشگاه های بزرگ، با مقیاس عملکرد منطقه ای و شهری (یا دارای حداقل زیربنای ۱۰۰۰ مترمربع)، ملزم به تأمین دو واحد پارکینگ انتظار، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید، علاوه بر پارکینگ مورد نیاز می باشند.
- نحوه احداث پارکینگ انتظار می باید به وسیله عقب نشینی از بر قطعه و طراحی نحوه ورود و خروج بوده و مانع رفت و آمد و کندی حرکت سایر وسائل نقلیه نگردد.

### ۴-۳- پارکینگ های عمومی روباز

- دسترسی پارکینگ های عمومی و مشترک باید حداقل از معبر سواره ۱۲ متری تأمین گردد.
- حداقل فاصله ورودی و خروجی پارکینگ های عمومی تا تقاطع ها باید ۱۰۰ متر در نظر گرفته شود.
- با توجه به نحوه استقرار و زاویه پارکینگ، ابعاد و اندازه هر یک از محل های پارک اتومبیل و عرض راه عبور مطابق استانداردهای فنی طراحی پارکینگ در نظر گرفته شده و به تأیید کمیته فنی برسد.
- به منظور جلوگیری از ایجاد آلودگی صوتی، بصري و آلودگی هوا در محوطه و پیرامون پارکینگ باید درخت کاری و احداث فضای سبز انجام گردد. احداث واحد نگهبانی با حداقل مساحت ۳۰ مترمربع در ورودی پارکینگ مجاز است.
- حدود پارکینگ عمومی باید بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاه های عمومی به طوری جدا شود که توقف وسائط نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از حد مالکیت زمین پارکینگ نشود.
- در صورتی که زمین دارای شبیب باشد، حداقل میزان شبیب باید از ۸ درصد تجاوز نماید.
- محوطه پارکینگ باید با استفاده از مصالح مقاوم کف سازی و محوطه سازی شود. محوطه پارکینگ باید به منظور جمع آوری و دفع آب های سطحی شبیب بندی گردد.
- پیش بینی سایبان در پارکینگ های روباز بالامانع است. توصیه می گردد در حد فاصل ردیف های پارک اتومبیل، درخت کاری به صورت ردیفی انجام گردد.

### ۴-۵- پارکینگ های طبقاتی

- پارکینگ های طبقاتی، به دلیل احتراز از ایجاد ترافیک در رامپ های ورود و خروج باید حداقل ۶ طبقه روی زمین و ۳ طبقه زیر زمین باشند. هماهنگی نمایزی و خط آسمان پارکینگ با فضای پیرامونی و مجاور ضروری است.
- احداث پارکینگ های طبقاتی در زمین های با وسعت بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع با عرض حداقل ۲۰ متر مجاز است.
- حداقل سطح اشغال مجاز برای پارکینگ های طبقاتی ۸۰ درصد است.
- پارکینگ های طبقاتی باید دارای عقب نشینی حداقل ۲ متر از دو پلاک مجاور در تمام طبقات باشند.
- در ساخت و ساز پارکینگ های طبقاتی استفاده از هر نوع اسکلت و سیستم سازه ای مجاز است، اما توصیه می گردد از سیستمی استفاده شود که باعث افزایش فاصله بین ستون ها و کاهش تعداد و ابعاد ستون های داخلی شود.

- عرض رامپ ورودی و خروجی که به صورت جداگانه عمل می‌نمایند، برای هر یک  $\frac{3}{5}$  متر و شعاع گردش رامپ حداقل ۷ متر و در صورتی که رامپ ورودی و خروجی یکسان عمل نماید، عرض رامپ باید حداقل ۷ متر و شعاع گردش آن حداقل  $\frac{8}{5}$  متر باشد. شعاع قوس‌های عمودی در ابتدا و انتهای رامپ، باید حداقل ۲۲ متر باشد.
- حداکثر شبیب رامپ در طبقه همکف به اول و یا زیرزمین اول  $\frac{14}{5}$  درصد و در سایر طبقات یا زیرزمین  $\frac{12}{5}$  درصد می‌باشد.
- حداکثر شبیب رامپ مارپیچ کامل  $\frac{10}{5}$  درصد و مارپیچ نیمه  $\frac{12}{5}$  درصد در کلیه طبقات می‌باشد.
- در رمپ‌های دارای شبیب بیش از  $\frac{12}{5}$  درصد باید از شبیب واسط استفاده نمود به این معنا که پس از اتمام شبیب اصلی، در دوطرف رمپ سطح شبیب داری با شبیب معادل  $\frac{1}{2}$  شبیب اصلی رمپ با طول مناسب احداث گردد.
- حداقل عرض مفید ورودی و خروجی به پارکینگ باید برابر  $\frac{5}{5}$  متر باشد و فاصله آن تا شروع رمپ به طبقه همکف یا اول یا زیرزمین باید برابر ۸ متر باشد. ارتفاع آزاد در ورودی و خروجی پارکینگ حداقل  $\frac{210}{5}$  سانتیمتر است.
- استقرار ورودی و خروجی پارکینگ‌ها در فاصله حداقل  $\frac{100}{5}$  متری تقاطع مجاز بوده و احداث آن‌ها در پخ منوع است. در ورودی‌ها لازم است با اقدامات معمارانه ورودی و خروجی پارکینگ از یکدیگر مجزا گردد.
- سطح لازم برای هر واحد پارکینگ حداقل باید برابر  $\frac{5 \times 2}{5}$  متر در نظر گرفته شود و فواصل کافی برای خروج اتومبیل و حرکت آن و دسترسی مستقیم هر پارکینگ به خروجی در نظر گرفته شود. حداقل عرض مسیر دسترسی برای پارک اتومبیل‌ها برای زاویه آرایش کمتر از  $60^\circ$  درجه (زاویه پارکینگ با امتداد مسیر) باید ۵ متر و برای بیشتر از آن ۶ متر باشد.
- در پارکینگ‌های طبقاتی تنها پارک و توقف اتومبیل مجاز بوده و احداث بنا حداکثر به اندازه  $\frac{10}{5}$  درصد مساحت هر طبقه برای بخش اداری، نگهداری، سرویس بهداشتی، آسانسور، راه پله و تأسیسات (mekaniki و الکتریکی) مجاز است.
- پیش‌بینی راه پله برای خروج افراد و پله فرار مطابق استانداردهای ایمنی الزامی است و چنانچه تعداد طبقات بیشتر از ۳ طبقه باشد، نصب آسانسور نیز الزامی است. پارکینگ‌های بزرگ و متوسط باید حداقل دو راه خروج برای افراد پیاده داشته باشند.
- ایجاد تهویه و سازه مناسب با در نظر گرفتن استانداردها و ضوابط جاری ضروری است.
- احداث سرویس بهداشتی (دو واحد به ازای هر  $800\text{m}^2$ ) ضروری است.
- احداث پارکینگ‌های طبقاتی صرفاً در مجاورت معابر اصلی با عرض  $\frac{16}{5}$  متر و بیشتر مجاز است.
- هرگونه دسترسی سواره مستقیم از بزرگ راه‌ها و خیابان‌های شریانی درجه یک منوع بوده و دسترسی پارکینگ‌های طبقاتی صرفاً از طریق گذر جانبی، احداث راه اتصالی و یا کنارگذر کنندگان پذیر است و در هر صورت نوع دسترسی این گونه بنها و مشخصات راه اتصالی و کنارگذر کنندگان باید به تایید واحد ترافیک شهرداری بجنورد برسد.
- در مسیر خروجی پارکینگ و ورود به شبکه‌ها باید ظرفیت کافی برای اتومبیل‌ها وجود داشته باشد، به طوری که در آن محل تراکم ایجاد نشود. رعایت نکات و اصول طراحی هندسی به منظور کاهش سرعت، ازدحام و ... ضروری است.
- در پارکینگ‌های طبقاتی، اختصاص حداقل دو طبقه به کاربری‌های تجاری و خدماتی، بلامانع است و لازم است مسیر دسترسی پیاده برای آن‌ها در نظر گرفته شود. طرح سایت پلان این ساختمان‌ها باید پس از تایید کمیته فنی به تائید کمیسیون ماده ۵ برسد.
- بررسی و تصویب نقشه‌های تهویه و تأسیسات به عهده سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری بجنورد است. در هر صورت رعایت ضوابط سازمان آتش‌نشانی در مورد احداث پارکینگ طبقاتی الزامی است.
- تایید محل احداث پارکینگ طبقاتی به عهده معاونت ترافیک شهرداری بجنورد و تصویب در کمیسیون ماده ۵ است.
- طرح پارکینگ‌های طبقاتی پس از کنترل در کمیته فنی به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.

### ۳-۶- پارکینگ های مکانیزه

در مکان هایی که نیاز میرم به پارکینگ وجود داشته باشد ولی زمین کافی در اختیار نیاشد از پارکینگ مکانیزه یا برج پارک استفاده می شود . برج پارک ها با استفاده از بالابرها مکانیکی و در زمین های با مساحت کم قابل احداث می باشند و اتوموبیل ها در طبقات برج توقف می نمایند و توسط بالابرها مکانیکی وارد و خارج می شوند . این نوع از پارکینگ ها صرفا در شرایط خاص توصیه می شوند و به دلیل هزینه احداث و نگه داری زیاد کاربرد عمومی وسیع ندارند . در صورت نیاز به احداث برج پارک در شهر ، کسب مجوز از شهرداری بجنورد و معرفی مکان مناسب الزامی است . با توجه به این که پارکینگ های مکانیزه دارای تنوع بسیار از نظر ظرفیت و نوع طراحی آن می باشند ، نوع سازه و ابعاد آن تابع ضوابط و استانداردهای کارخانه سازنده آن می باشد و باید به طور کامل رعایت گردد . استقرار و احداث این سازه ها باید در مکان های مناسب و با فاصله کافی از بناها و درختان و کابل های هوایی برق و دکل های مخابراتی و محل های عبور یا توقف افراد صورت گرفته و کلیه پیش بینی های اینمی سازه در نظر گرفته شود . طرح استراکچر و مکان برپایی پارکینگ های مکانیزه باید پس از بررسی معاونت حمل و نقل و ترافیک شهرداری به تایید کمیته فنی برسد .

### ۴- پله و آسانسور

#### ۴-۱- پله

- رعایت مقادیر مبحث سوم مقررات ملی ساختمان در مورد راه پله و پلکان الزامی است .
- محل اجرای پله در محدوده مجاز سطح اشغال ساختمان میباشد و بیرون زدگی از حد قطعه ممنوع است .
- کلیه پلکان ها باید با مصالح بادوام و مستحکم ساخته شوند و دارای مقاومت مناسب در برابر آتش بوده و در هنگام زلزله ریزش نداشته باشند . طراحی سازه پله باید به صورت همگن با اسکلت ساختمان و ترجیحاً با همان مصالح اجرا گردد .
- تمام پله ها باید دارای ساختاری پایدار و ثابت باشند . عرض راه پله ها و پاگرددها در هیچ قسمت از طول مسیر نباید کاهش یابد .

- در ساختمان هایی که دارای بیش از یک واحد مسکونی هستند ، تمام واحدها باید امکان دسترسی مستقل به بام و زیرزمین ( و سایر فضاهای عمومی ساختمان ) را از طریق راه پله داشته باشند . این راه پله جز فضای عمومی و مشاعات ساختمان بوده و بخشی از سطح اشغال ساختمان محسوب می گردد ولی جز تراکم محسوب نمی گردد .
- در ساختمان هایی که دارای یک واحد و به صورت دوبلکس یا تریبلکس ساخته میشوند ، احداث پله داخلی که ارتباط سطوح مختلف و دسترسی به بام را تأمین می کند کافی میباشد . این پله جز سطح اشغال و تراکم ساختمان محسوب می گردد .
- ساختمان هایی که بیش از سه سقف یا بیش از یک واحد باشند ، باید یک پله جدا برای تأمین دسترسی به بام و مشاعات ساختمان داشته باشند . این پله جزء سطح اشغال محسوب می گردد .
- فضای پله ها ، راهرو ها و راه های ورود و خروج ساختمان نباید با هیچ وسیله و تجهیزات مانند شیر آب ، جعبه آتش نشانی و سایر وسایل مسدود شوند یا عرض آن ها به میزان کم تر از مقدار حداقل الزامی تقیل یابد .
- دیوارهای دور پله ها ( جعبه پله ) باید از مصالح مقاوم در مقابل آتش ( حداقل به اندازه ۲ ساعت ) ساخته شود .
- لبه و کف پله ها و پاگرددها باید از مصالح سخت ، غیر لغزنه و ثابت باشند .
- در صورت اجرای پله در سمت حیاط خلوت ، پنجره یا بازشو باید به نحوی اجرا شود که اشراف به پلاک مجاور به وجود نیاید .
- پله فرار اگر مطابق ضوابط اجرا گردد ، جزء سطح اشغال مجاز محسوب نمی گردد .

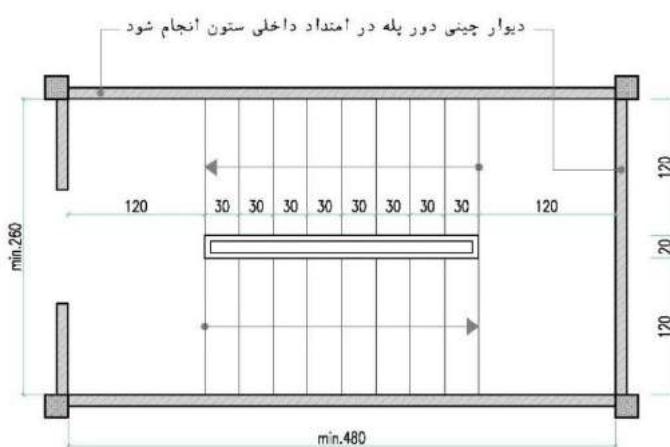
- در کاربری های چندگانه ، پیش بینی حداقل یک پلکان که دسترسی به بام ( و سایر مشاعات ساختمان ) را تأمین می کند ، الزامي است . در مواردی که یک ساختمان دارای کاربری توان تجاری و مسکونی (غیر قابل تفکیک) می باشد ، نیز یک راه پله برای منظور فوق کفايت می نماید . در واحدهای تجاری منفرد ، برای دسترسی به بام واحد تجاری نیاز به احداث خرپشته نبوده و دسترسی به بام از طریق نرده بان فلزی و دریچه امکان پذیر می باشد .

### ۱-۱-۴- عرض پله

- در تمام ساختمان ها میزان حداقل عرض پله الزامي ، بر حسب نوع کارکرد و متناسب با تعداد استفاده کنندگان تعیین می گردد . در هر صورت پله هایی با عرض مفید کمتر از ۱۱۰ سانتیمتر و قفسه پله های دارای پاگرد که عموم از آن استفاده کنند با عرض کمتر از ۲۴۰ سانتیمتر مجاز نیست .

- راه پله می بایست حداقل ۱۱۰ سانتی متر عرض مفید داشته باشد . (حداقل اندازه عرض پله در مرحله سفت کاری ۱۲۰ سانتی متر در نظر گرفته شود ) همچنین هر راه پله باید دست کم ۲۰۵ سانتی متر تا سقف بالای خود ارتفاع داشته باشد و بین هر دو پاگرد متواالی آن ، حداکثر فاصله قائم ۲۴۰ سانتی متر باشد .

- پله هایی که تواتر استفاده کمی دارند و زیاد مورد استفاده قرار نمی گیرند (مثل پله زیر زمین یا راه پله منتهی به نیم طبقه یا انبار تجاری ) در صورت اجبار عرض پله می تواند بصورت یک طرفه تا ۶۵ سانتیمتر کاهش یابد . این پله ها اگر به صورت مارپیچ ساخته شوند حداقل عرض مفید آن باید ۶۵ سانتیمتر باشد . ارتفاع این پله ها حداکثر ۲۰ سانتیمتر است .



حد اکثر ارتفاع کف تا کف تمام شده برابر ۳۲۰ متر  
در صورتی که ارتفاع کف تا کف بیشتر شود به همان  
نسبت به تعداد پله افزوده خواهد شد

تصویر شماره ۱-۴: حداقل ابعاد پله

### ۱-۲-۱-۴- ارتفاع پله

- ارتفاع هر پله داخلی حداقل ۱۷ و حداکثر ۲۰ سانتی متر می باشد و هر کف پله باید حداقل ۲۸ سانتی متر پاخور و حداکثر ۲ درصد شیب داشته باشد . در مواردی که پله ای به سطح شیب دار مانند کف پیاده رو منتهی شود ، اختلاف ارتفاع مجاز بین دو سر آن حداکثر ۸ سانتی متر به ازای هر متر طول پله می باشد .

**تبصره ۱ :** ارتفاع پله های محوطه می تواند تا ۱۲/۵ سانتی متر کاهش یابد ، در این صورت عرض کف پله باید به تناسب اضافه گردد

- ارتفاع پله ها در تمام طول مسیر باید با هم برابر باشند .
- حداکثر تعداد پله در یک خیز ( فاصله بین دو پاگرد ) ۱۲ عدد میباشد .

### ۳-۱-۴ - کف پله

- حداقل عرض کف پله ۲۸ سانتیمتر است . ارتفاع پله باید به میزانی باشد که مجموع اندازه کف پله و دو برابر ارتفاع آن بین ۶۳ تا ۶۵ سانتیمتر باشد . عمق کف پله از لبه یک کف پله تا تصویر افقی لبه کف پله بعدی اندازه گیری می شود .
- کف پله ها در هر راه پله باید از مصالح ، رنگ و اندازه های یکسان تشکیل شده باشد .
- شعاع گردی لبه کف پله باید از ۱۳ میلیمتر بیش تر باشد .

### ۴-۱-۴ - پیشانی پله

- پیشانی پله باید کاملا عمود بر کف پله نصب گردد .
- پیش آمدگی سنگ کف پله حداکثر ۳ سانتیمتر می باشد .

### ۵-۱-۴ - چشم پله

- حداقل عرض چشم پله ۱۰ سانتیمتر میباشد .

### ۶-۱-۴ - پا گرد

- حداقل عمق پاگرد معادل عرض پله می باشد . این میزان حداقل ۱۱۰ سانتیمتر ( مفید ) تعیین گردیده است .

### ۷-۱-۴ - نرده و دست انداز

- در هر محل که اختلاف سطح ها بیش از ۷۰ سانتیمتر باشد ، باید به وسیله دست انداز یا جان پناه از احتمال سقوط افراد جلوگیری شود .
- نرده پله باید از مصالح با دوام بوده و به صورت مناسب و ایمن به کف پله متصل گردد .
- نرده یا جان پناه پلکان طبق استاندارد باید حداقل ۹۰ سانتیمتر ارتفاع داشته و به صورت عمود بر کف پله نصب شود .
- در میان پهنانی پله های با عرض بیش از ۱۸۰ سانتیمتر ( پله های مورد استفاده عموم ) نصب میله دستگیر الزامی است .
- کلیه پله ها باید در طرف مخالف دیوار ، دارای دست انداز یا نرده باشند .

### ۸-۱-۴ - پله های گرد و مارپیچ

- در صورت استفاده از پله های گرد می بایست حداقل اندازه پاخور هر پله در فاصله ۲۰ سانتی متری از باریک ترین قسمت ، ۲۰ سانتی متر باشد .
- عرض مفید پله های مارپیچ نباید از ۶۵ سانتی متر کمتر باشد و ارتفاع هر پله باید از ۲۰ سانتی متر بیشتر باشد .

## ۴-۲- آسانسور و پله برقی

- رعایت کلیه ضوابط مربوط به محاسبات ، طراحی ، نصب ، بهره برداری ، مشخصات فنی ، حفاظت ها ، ایمنی و .. مندرج در " مقررات ملی ساختمان " ( مبحث سوم و پانزدهم ) به همراه ضوابط این بخش الزامی است .
- طراح ( مهندس معمار ) باید تعداد ، ظرفیت و نوع آسانسورهای ساختمان را در مراحل اولیه طراحی ، تعیین و آن ها را بر اساس اطلاعات به دست آمده و مقررات این مبحث جانمایی کند . پیش بینی تمہیدات لازم با شرایط اقلیمی به عهده طراح می باشد .
- در ساختمان های با طول مسیر قائم حرکت بیش از ۷ متر از کف ورودی اصلی ( بیش از سه طبقه ) ، پیش بینی و احداث آسانسور الزامی است .
- در ساختمان های ۸ طبقه یا ساختمان های با طول مسیر حرکت ۲۸ متر و بالاتر ، از کف ورودی اصلی ، باید حدائق دو دستگاه آسانسور پیش بینی گردد ، حتی اگر از نظر محاسبات تعداد و ظرفیت ، یک دستگاه آسانسور کفايت نماید .
- در کلیه ساختمان های با طول مسیر حرکت بیش از ۲۱ متر از کف ورودی اصلی ، لازم است حدائق یک دستگاه آسانسور مناسب حمل بیمار ( برانکارد بر ) تعییه شود این آسانسور باید به کلیه طبقات سرویس دهد .
- ساختمان هایی که ارتفاع آن ها ۲۳ متر به بالا و بیشتر از شش طبقه ( با احتساب پیلوت ) باشند موظف به احداث پله فرار می باشند .( مطابق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان )
- در مجتمع های مسکونی که دارای ۲۰ واحد و بیش تر بوده و یا در هر طبقه بیش از ۶ واحد مسکونی وجود داشته باشد ، یک دستگاه پلکان دیگر مورد نیاز خواهد بود .
- در ساختمان های دارای آسانسور ، ارتفاع خرپشته به منظور امکان احداث اتاق فرمان می تواند در صورت اجبار تا ۳ متر ارتفاع داشته باشد .
- به منظور ایجاد فضای انتظار و سوار و پیاده شدن افراد ، فضای مقابل آسانسور باید حدائق به اندازه مساحت آسانسور باشد .
- ظرفیت آسانسور در ساختمان های مسکونی با توجه به تعداد واحد مسکونی به شرح زیر می باشد :

تا ۶ واحد مسکونی آسانسور ۴ نفره

از ۶ واحد تا ۲۰ واحد : آسانسور ۶ نفره

بیش از ۲۰ واحد : یک آسانسور ۶ نفره و یک آسانسور بار ( دارای قابلیت حمل برانکار )

- احداث آسانسور در محل چشم پله ممنوع است .
- آسانسور ( ها ) باید دسترسی از پایین ترین تا بالاترین کف ساختمان را تامین نمایند .
- حداقل مسافت از در ورودی ساختمان یا آپارتمان ها تا در آسانسور در هر طبقه ۴۰ متر می باشد .
- مسیر دسترسی به در آسانسور به ویژه ورودی اصلی باید بدون مانع یا شیب تند باشد .
- در کلیه طبقات به منظور دسترسی آسان افراد به راه پله و آسانسور ، پیش بینی فضای حرکتی مناسب الزامی است . در صورت قرار گیری پارکینگ در مقابل راه پله ، پاگرد یا آسانسور ، بایستی حدائق ۶۰ سانتیمتر فضا برای عبور در نظر گرفته شود . این میزان در بنایهای عمومی حداقل ۱۱۰ سانتیمتر است .
- تعییه آسانسورهای خودروبر به عنوان تنها راه ورود و خروج خودرو در طبقات پارکینگ کلیه ساختمان های خصوصی و عمومی ممنوع می باشد .

### ۴-۳- پله برقی و سطوح متحرک

در مکان های عمومی مانند فرودگاه ها ، ترمینال های قطار ، ترن های زیر زمینی ( مترو ) ، مراکز تجاری ، مراکز خرید و مشابه این ها و به طور کلی در مکان هایی که تعداد زیادی از افراد در سطح و طبقات تردد می نمایند ، پله های برقی و سطوح متحرک ( تسمه های نقاله حمل افراد ) مورد استفاده قرار می گیرند . پله های برقی دارای ظرفیت حمل و جابجایی مسافر بیش تری بوده و کاربرد سهل تری دارند . انتخاب محل و موقعیت نصب ، تعداد ، مشخصات فنی و سایر موارد با توجه به نوع و محل استفاده مشخص می گردد . به دلیل لزوم رعایت موارد ایمنی و پیش گیری از حوادث انتخاب نوع سیستم و نصب آن باید با آگاهی و دانش کافی صورت گرفته و از کارخانه های سازنده معابر و نام های شناخته شده اسفاده گردد . رعایت ضوابط و دستورات مقررات ملی ساختمان ، ضوابط آتش نشانی و نیز دستور عمل های کارخانه سازنده در هنگام نصب ، راه اندازی و نگه داری پله های برقی الزامی است و صدور پایان کار ساختمان ( علاوه بر سایر موارد که باید رعایت شوند ) صرفا در صورت تایید ایمنی آسانسورها ، پله های برقی و سایر دستگاه های مکانیکی و الکتریکی ساختمان امکان پذیر می باشد . در این قسمت چند ضابطه کلی که در هنگام طراحی ساختمان و در ارتباط با پله های برقی باید رعایت شوند ذکر می گردد :

- محل نصب پله های برقی باید در مرکز تردد مسافران و در مسیر حرکت آن ها باشد .
- در ابتدا و انتهای پله برقی ، فضای کافی به منظور تردد افراد پیش بینی شود .
- در مکان های پر تردد مانند ایستگاه های مترو ، از پله های با عرض بیشتر استفاده گردد . ( تناسب ظرفیت پله با میزان استفاده و تعداد استفاده کنندگان )
- اطراف پله های برقی باید تا فاصله ۸۰ سانتیمتر کاملا باز باشد .
- در صورتی که پله برقی در کنار دیوار نصب گردد یا دو دستگاه پله برقی در کنار هم نصب گردند ، بین پله برقی تا دیوار و بین دو دستگاه پله برقی حداقل باید ۸۰ سانتیمتر فاصله باشد .
- تاثیر حرکت پله برقی بر سازه ساختمان از قبل باید پیش بینی گردد .
- پله برقی باید قابلیت حرکت در هر دو جهت بالا و پایین را داشته باشد .
- پله های برقی باید مجهز به سنسورهای حساس به عبور افراد و توقف در هنگام عدم استفاده از آن باشد .
- در هنگام بروز هر گونه حادثه پله برقی باید سریعاً متوقف گردد .
- نکات ایمنی استفاده از پله برقی باید در محل مناسب و قابل دیده شدن توسط هر استفاده کننده نصب گردد .
- نگهداری پله برقی به منظور کارکرد صحیح ، ایمن و مداوم آن باید توسط شرکت سازنده یا نماینده آن به صورت دائمی تضمین گردد .
- پله برقی باید مطابق ضوابط استاندارد ملی ایران و استانداردهای معابرین بین المللی ساخته شود .

### ۴-۴- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر ، پارک ها ، میدان های عمومی و املاک مجاور

- احداث پنجره ، تنها به معابر و میدان های عمومی و پارک ها مجاز می باشد .
- احداث بازشو و پنجره به املاک خصوصی مجاور ممنوع است .

### ۴-۵- ضوابط مربوط به اشراف

- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف ساختمانها در مورد کلیه ساختمان هایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می شود الزامی است .

- در هیچ یک از سطوح خارجی نمی‌توان پنجه با هواگیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود . مگر این که از حد مالکیت مجاور دو متر عقب نشینی صورت گرفته باشد . اگر این حالت ایجاد اشراف نماید باید تا ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر از کف مربوطه با استفاده از شیشه مات و یا مصالح مشابه ، بیرون آن غیر قابل رویت گرددند .

## ۵- ضوابط و مقررات حفاظت زیست محیطی

- استقرار هرگونه عملکرد مولد صدای ناهنجار ، ارتعاشات و لرزش‌های وسیع ، دود و سایر آلاینده‌های هوا ، بو ، رادیوакتیو و ضایعات مایع و جامد که به تشخیص سازمان حفاظت محیط زیست و سازمان اجرایی طرح که با تمهدیدات فنی ، رفع مزاحمت‌های مذکور درخصوص این عملکرد امکان ناپذیر است ، غیرمجاز بوده و موارد موجود ظرف برنامه تعیین شده یا اعلامی توسط سازمان اجرایی طرح باید از محدوده شهر خارج شوند .
- به منظور جلوگیری از آبدگی آب‌های زیرزمینی شهر ، کلیه عملکردهایی که تراکم خالص جمعیتی آن‌ها بیش از ۱۵۰۰ نفر در هکتار باشند یا تعداد جمع ساکن ، شاغل و یا مراجعت کننده به هر واحد عملکردی بیش از ۱۰۰ نفر باشد ( مانند مراکز خدمات عمومی ، بیمارستان و خوابگاه ) ، ملزم به دفع فاضلاب به صورت سپتیک تانک یا روش‌های فنی مناسب دیگر به تناب عمل کرد بوده و مجاز به استفاده از چاه جذبی نیستند .
- دفع پس‌آب فاضلاب‌های خانگی ، تجاری ، اداری و صنعتی از طریق کانال‌ها ، جوی‌ها ، مسیل‌ها ، و ... واقع در تمامی سطح شهر غیرمجاز بوده و باید از طریق شبکه اختصاصی و یا روش فنی مناسب دیگری انجام یابد .
- تأمین فضای اختصاصی به منظور جمع‌آوری مواد زائد و پس ماندها ، در کلیه عمل کردهای شهری در محلی مناسب ، با امكان شستشو و حفاظت از دسترسی حشرات و جانوران مؤذی و با امكان دسترسی مستقیم مأموران جمع‌آوری زباله الزامی است .
- کلیه مصرف‌کنندگان سوخت‌های حرارتی ، ملزم به استفاده از گاز شهری هستند . در صورت عدم امكان دسترسی به گاز شهری ، این واحدها ملزم به استفاده از سیستم‌های فنی مناسب برای برقراری سوخت کامل با حداقل دود و مواد زائد هستند .

## ۶- طبقه بندی راه‌ها و دسترسی‌ها

به منظور تدوین ضوابط برای شبکه معابر پیشنهادی شهر، در این بخش هر یک از انواع معابر تعریف گردیده و سپس ضوابط هر یک از آن‌ها ارائه شده است. در یک تقسیم بندی کلی، راه‌ها به دو دسته شهری و بین شهری تقسیم بندی می‌شوند که هر یک شامل زیرمجموعه‌هایی هستند. در این بخش، طبقه بندی شبکه معابر شهری بجنورد، ارائه می‌گردد:

### الف- شریانی درجه ۱

آزادراه (Free way) : راهی است برای انتقال سریع بین شهرها و انتقال سریع سفرها از شهرهای کوچک به مراکز عمده شهرهای بزرگ. در آزاد راه تقاطع‌های غیر همسطح و حداقل فاصله بین تقاطع‌های غیر همسطح ۲۰۰۰ متر و همچنین نوع کاربری زمین‌های مجاور فضای سبز و تسهیلات شبکه می‌باشد.

بزرگ راه (Express way) : راهی است برای برقراری ارتباط بین نواحی عمده شهر. در بزرگ راه، تقاطع‌ها غیر هم سطح بوده، ولی در صورت نیاز می‌تواند تعداد محدودی تقاطع همسطح با حداقل فاصله ۱۰۰۰ متر داشته باشد. نوع کاربری زمین مجاور، فضای سبز و تسهیلات شبکه می‌باشد.

### ب- شریانی درجه ۲

اصلی (Major Arterial) : شریانی درجه ۲ اصلی راهی است برای برقراری ارتباط بین بزرگ راه‌ها با معابر شریانی درجه ۲ فرعی و همچنین ارتباط بین مناطق و محله‌های بزرگ. تقاطع‌ها به صورت هم سطح، نحوه کنترل آن‌ها با استفاده از چراغ راهنمایی و حداقل فاصله بین آن‌ها ۵۰۰ متر می‌باشد. نوع کاربری زمین‌های مجاور، شهری (به صورت محدود) می‌باشد.

فرعی (Minor Arterial) : شریانی درجه ۲ فرعی راهی است برای برقراری ارتباط بین معابر شریانی با معابر محلی و همچنین ارتباط بین مناطق و محله‌های بزرگ. تقاطع‌ها به صورت هم سطح، نحوه کنترل آن‌ها با استفاده از چراغ راهنمایی و حداقل فاصله بین آن‌ها ۳۰۰ متر می‌باشد. نوع کاربری زمین‌های مجاور، شهری می‌باشد.

### پ- خیابان‌های محلی

جمع کننده و پخش کننده (Major Local) : راهی است برای برقراری ارتباط بین معابر شریانی با معابر محلی فرعی و ارتباط بین محله‌ها. تقاطع‌ها به صورت هم سطح، نحوه کنترل آن‌ها با استفاده از چراغ راهنمایی یا تابلو حق تقدم و حداقل فاصله بین آن‌ها ۳۰۰ متر می‌باشد.

محلی (Minor Local) : راهی است برای دسترسی مستقیم به کاربری‌ها. دسترسی (Access) : راهی است برای دسترسی مستقیم به کاربری‌های مسکونی.

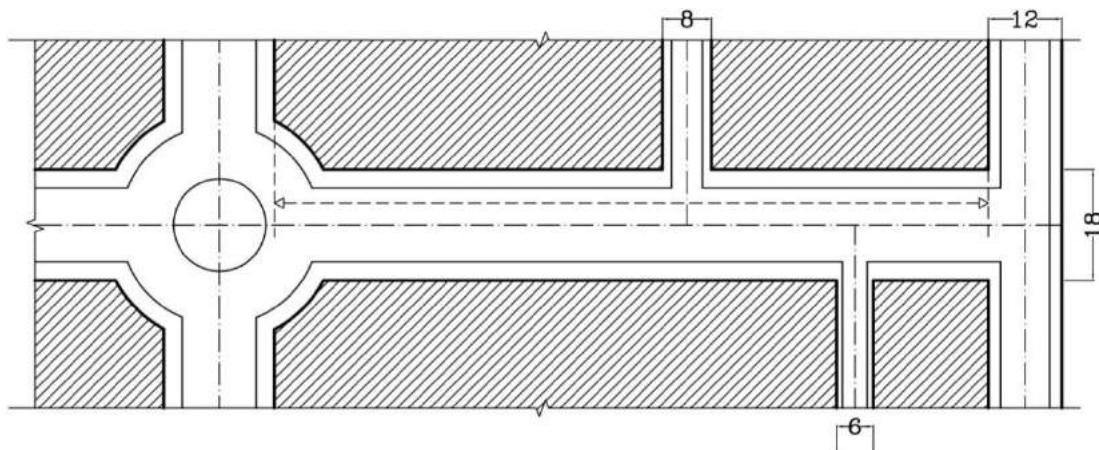
در جدول‌های زیر معیارهای طبقه بندی سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری و ضوابط مرتبط با هر یک در خصوص نوع تقاطع، تعداد خطوط عبوری، حداقل عرض، کاربری‌های پیرامونی و ... ارائه گردیده است.

## جدول شماره ۶-۱: حداقل عرض معبر مناسب با طول آن

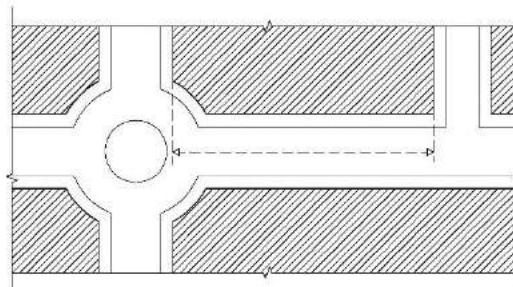
عرض معبر	نوع معبر	
۶ متر	تا ۵۰ متر بین ۵۰ تا ۱۲۰ متر تا ۵۰ متر	طول گذر بن بست دسترسی محلی
۸ متر و دوربرگردان		
۶ متر		
۸ متر	بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر بین ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر	طول گذر بن باز
۱۰ متر		
۱۲ متر	بیش از ۱۵۰ متر	

در جدول فوق :

- حداقل طول بن بست برابر ۱۲۰ متر بوده و بن بست های با طول بیشتر از ۱۲۰ متر لازم است باز گردد.
- در تمامی حوزه های تراکمی ، در صورتی که یک معبر با طول کمتر از ۳۰ متر ، دسترسی به حداقل ۳ قطعه مسکونی ( بر اساس تراکم پیشنهادی در افق طرح ) یا ۲ قطعه باغ را تأمین نماید ، اگر عرض معبر موجود کم تر از ۴ متر نباشد ، می توان از تعریض گذر صرف نظر کرد .
- در تفکیک های جدید ، ضمن رعایت مفاد جدول فوق ، حداقل عرض معبر باید ۸ متر باشد .

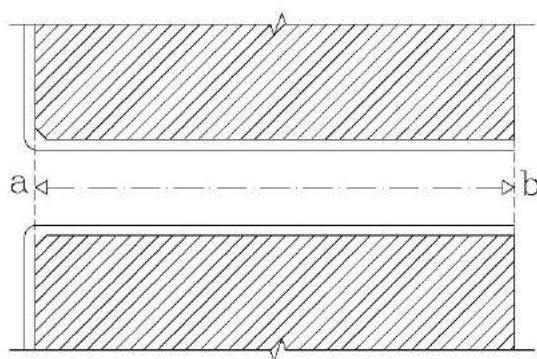


تصویر شماره ۶-۱: طول یک خیابان عبارت است از فاصله دو خیابان بدون در نظر گرفتن خیابان های با عرض کم تر واقع در فاصله مذکور



میدان یا میدان و گذر برابر است با حد  
ساختمان های موجود در ابتدا و انتهای گذر

تصویر شماره ۲-۶: فاصله دو



تصویر شماره ۲-۷: طول گذر = فاصله نقطه a تا b

## ۱-۶- پخ

- احداث پخ در تقاطع ها به منظور تأمین فضای دید مورد نیاز صورت می گیرد و مقدار پخ و عقب نشینی مورد نیاز به دو عامل بستگی دارد ۱- مسافت دید ۲- شعاع گردش .
- برای تعیین میزان پخ در هر تقاطع ، مقدار پخ را در هر دو حالت فوق محاسبه و سپس با توجه به امکانات ، مناسب ترین میزان را بعنوان پخ در تقاطع منظور می نمایند . البته در تقاطع های پر ترافیک علاوه بر مورد فوق ، انجام بررسی های خاص نیز مورد نیاز می باشد .
- میزان پخ در تقاطع بستگی به عرض شبکه ها در محل تقاطع دارد و وابسته به جدول پیوست است .
- در صورتی که دو معبر که هیچ یک طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو نیست با یکدیگر تقاطع داشته باشند انداره پخ به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع و در صورتی که یکی از آن ها ماشین رو باشد  $1/5$  متر در نظر گرفته می شود .
- چنان چه معبر سواره دارای باند کنдрه بوده و در تقاطع ها صرفاً باند کندره قطع می گردد ، از تقاطع خیابان جمع و پخش کننده (۱۸ متری) و عرض خیابان بر اساس جدول برای تعیین پخ می توان استفاده نمود. اما در صورت قطع کندره و رفیوز میانی عرض هر دو خیابان ملاک خواهد بود .
- اگر در مواردی ، اجرایی پخ به هیچ صورتی امکان پذیر نباشد ( به دلیل تداخل پخ ها ، اختلاف سطح گذرها ، وجود دوربرگردن ، پله و نظایر آن ) ، لازم است طرح پخ توسط واحد فنی شهرداری تهیه و به تصویب کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ برسد .
- در تقاطع های خیابان های شریانی و خیابان های با عرض بیشتر از ۲۰ متر لازم است طرح هندسی تقاطع در مقیاس اجرایی توسط واحد فنی شهرداری بجنورد تهیه شود .
- پخ های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی هستند ، طرح مذکور ملاک عمل است .
- در تقاطع هایی که به صورت میدان طراحی می شوند ، طول پخ از جدول پخ مستثنی بوده و بر اساس ظرفیت حجم گردد و طرح اجرایی میدان ها عمل شود .
- در تقاطع های معمولی با چهار نیش ، چنان چه قوس یا پخی نیش مقابل آن بر اساس ضوابط طرح مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد ، قوس یا پخی نیش مورد نظر باید برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد .
- پخ می تواند به صورت قوس اجرا گردد اما نباید از مرز تعیین شده توسط پخ تجاوز نماید . بدیهی است تمام گوشه های یک تقاطع باید به صورت هماهنگ اجرا گردد .
- پخ دوربرگردن ها در انتهای کوچه های بن بست به طول  $1/5$  متر تعیین می گردد .
- نصب " در " ( پیاده یا ماشین رو ) در کلیه پخ ها ممنوع است . در کاربری های تجاری ، نصب " در " برای تردد افراد پیاده یا ویترین مشروط به رعایت عقب نشینی به میزان حداقل ۴۵ سانتیمتر از حد پخ ، امکان پذیر است .
- در محل ایجاد پخ ، خط پیاده رو باید به صورت قوس اجرا شود .

## جدول : ۶-۲- میزان طول پخ در انواع تقاطع ها

عرض خیابان دوم (متر)	زاویه تقاطع	6	8	10	12	14	16	18	20	25	30	35	40	45
6	تا ۵۰ درجه	4.5	4.5	5	5	5.5	5.5	6	6					
	۵۰ تا ۸۵ درجه	3.5	3.5	4	4	4.5	4.5	5	5					
	۸۵ تا ۱۱۰ درجه	1.5	1.5	2	2	2.5	2.5	3	3					
	بالاتر از ۱۱۰ درجه	1	1	1	1	1.5	1.5	2	2					
8	تا ۵۰ درجه		5	5	5.5	5.5	6	6	6.5	6.5				
	۵۰ تا ۸۵ درجه		4	4	4.5	4.5	5	5	5.5	5.5				
	۸۵ تا ۱۱۰ درجه		2	2	2.5	2.5	3	3	3.5	3.5				
	بالاتر از ۱۱۰ درجه		1	1	1.5	1.5	2	2	2.5	2.5				
10	تا ۵۰ درجه			5.5	5.5	6	6	6.5	6.5	7	7			
	۵۰ تا ۸۵ درجه			4.5	4.5	5	5	5.5	5.5	6	6			
	۸۵ تا ۱۱۰ درجه			2.5	2.5	3	3	3.5	3.5	4	4			
	بالاتر از ۱۱۰ درجه			1.5	1.5	2	2	2.5	2.5	3	3			
12	تا ۵۰ درجه				6	6	6.5	6.5	7	7	7.5	7.5		
	۵۰ تا ۸۵ درجه				5	5	5.5	5.5	6	6	6.5	6.5		
	۸۵ تا ۱۱۰ درجه				3	3	3.5	3.5	4	4	4.5	4.5		
	بالاتر از ۱۱۰ درجه				2	2	2.5	2.5	3	3	3.5	3.5		
14	تا ۵۰ درجه					6.5	6.5	7	7	7.5	7.5	8	8	
	۵۰ تا ۸۵ درجه					5.5	5.5	6	6	6.5	6.5	7	7	
	۸۵ تا ۱۱۰ درجه					3.5	3.5	4	4	4.5	4.5	5	5	
	بالاتر از ۱۱۰ درجه					2.5	2.5	3	3	3.5	3.5	4	4	
16	تا ۵۰ درجه						7	7	7.5	7.5	8	8	8.5	8.5
	۵۰ تا ۸۵ درجه						6	6	6.5	6.5	7	7	7.5	7.5
	۸۵ تا ۱۱۰ درجه						4	4	4.5	4.5	5	5	5.5	5.5
	بالاتر از ۱۱۰ درجه						3	3	3.5	3.5	4	4	4.5	4.5
18	تا ۵۰ درجه							7.5	7.5	8	8	8.5	8.5	9
	۵۰ تا ۸۵ درجه							6.5	6.5	7	7	7.5	7.5	8
	۸۵ تا ۱۱۰ درجه							4.5	4.5	5	5	5.5	5.5	6
	بالاتر از ۱۱۰ درجه							3.5	3.5	4	4	4.5	4.5	5
20	تا ۵۰ درجه								8	8	8.5	8.5	9	9
	۵۰ تا ۸۵ درجه								7	7	7.5	7.5	8	8
	۸۵ تا ۱۱۰ درجه								5	5	5.5	5.5	6	6
	بالاتر از ۱۱۰ درجه								4	4	4.5	4.5	5	5
25	تا ۵۰ درجه									8.5	8.5	9	9	9.5
	۵۰ تا ۸۵ درجه									7.5	7.5	8	8	8.5
	۸۵ تا ۱۱۰ درجه									5.5	5.5	6	6	6.5
	بالاتر از ۱۱۰ درجه									4.5	4.5	5	5	5.5
30	تا ۵۰ درجه										9	9	9.5	9.5
	۵۰ تا ۸۵ درجه										8	8	8.5	8.5
	۸۵ تا ۱۱۰ درجه										6	6	6.5	6.5
	بالاتر از ۱۱۰ درجه										5	5	5.5	5.5

توضیح : جدول فوق برای گذر های با عرض کم تر از ۲۰ متر تنظیم گردیده است برای تقاطع معابری که یکی یا هردو معبر متقاطع دارای عرض ۲۰ متر و بالاتر باشند ، باید طرح هندسی اجرایی تقاطع تهیه گردد . اعداد مربوط به معابر با عرض بیش از ۲۰ متر به منظور به دست دادن معیار کلی و اولیه ارائه گردیده است .

## ۲-۶- دوربرگردان

در انتهای خیابان های بن بست برای دور زدن وسایل نقلیه ، دوربرگردان احداث می گردد . دوربرگردان ها می توانند به شکل های متفاوت مانند دایره ، بیضی ، مربع و ... طراحی شوند و می توانند علاوه بر تأمین عمل کرد اصلی یعنی محل مانور اتومبیل و دور زدن ، واجد المان های دیگری نیز باشند ، این موضوع باعث می شود که در انتهای معبر یک فضای شهری مطلوب شکل بگیرد که شامل فضای سبز ، محل بازی کودکان ، محل نشستن بزرگ سالان و ... می باشد . کاشت درخت و احداث فضای سبز در این محل ها در تناسب با محیط اطراف بوده و به تلطیف فضا کمک مؤثری می نماید . دوربرگردان ها به هر شکلی که اجرا شوند باید حداقل فضای مورد نیاز برای دور زدن وسیله نقلیه حفظ گردد . اندازه فضای لازم برای دور زدن وسایل نقلیه مختلف مطابق جدول زیر است :

جدول شماره ۶-۶ : حداقل شعاع دوربرگردان

نوع شبکه دسترسی	کاربری هم جوار	نوع وسیله نقلیه	حداقل شعاع مورد نیاز (متر)
دسترسی محلی به واحدهای مسکونی	مسکونی	اتومبیل سواری	۶
خیابان محلی	مسکونی، تجاری، خدماتی	اتومبیل سواری، مینی بوس	۸
خیابان جمع کننده	مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری، صنعتی	اتومبیل سواری، مینی بوس، اتوبوس	۱۰ الی ۱۲

بنابراین در محدوده های مسکونی حداقل شعاع مورد نیاز برای احداث دوربرگردان ۶ متر می باشد .

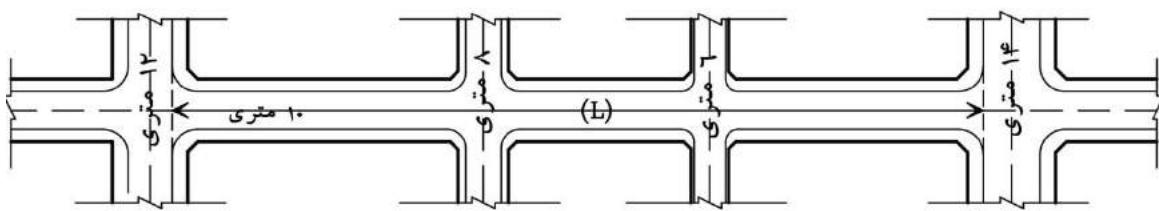
در بافت های توسعه ، حداقل ابعاد استاندارد دوربرگردان ها  $12*12$  و در موارد خاص  $12*14$  و  $14*14$  می باشد . در بافت های موجود این ابعاد می تواند تا  $12*12$  و در موارد خاص تا  $10*10$  تقلیل یابد .

تبصره ۱ : در گذرهایی که طول آن ها کم تر از ۳۰ متر باشد و یا تعداد قطعات واقع در گذر کم تر از ۵ پلاک باشد ، و اجرای دوربرگردان به سادگی میسر نباشد ، در صورت موافقت شهرداری و تایید کمیته فنی ، اجرای دوربرگردان می تواند ممکن گردد .

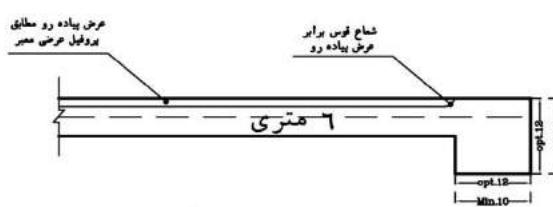
تبصره ۲ : در اجرای دوربرگردان ، تعریض باید از محور گذر موجود انجام گردد .

### ۶-۳- مسیرهای ویژه دوچرخه

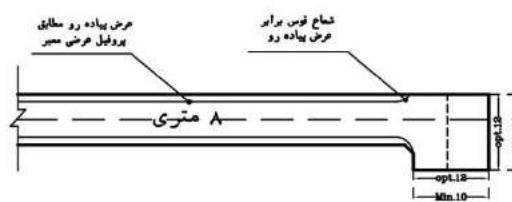
با توجه به مزیت های استفاده از دوچرخه در مسیرهای شهری ، یکی از اقدامات اساسی پیش بینی مسیرهای ویژه دوچرخه و اصلاحات مهندسی در شبکه معابر شهری است که در کنار سایر اقدامات مورد نیاز مانند آموزش عمومی و اطلاع رسانی در مورد مزیت های استفاده از دوچرخه و اعمال مدیریت ترافیک باید صورت گیرد . استفاده از دوچرخه در سفرهای شهری با کاهش زمان و هزینه سفر و کاهش آلودگی هوا و کمک به سلامت افراد همراه است و هزینه های عمومی ایجاد و نگه داری شکه راه ها را کاهش میدهد ، به همین دلیل مسئولان مدیریت شهری باید برنامه های مشخصی را در زمان های تعیین شده در جهت گسترش فرهنگ دوچرخه سواری و تشویق شهروندان به استفاده از این وسیله تهیه و اجرا کنند . در همین راستا لازم است معابر شهری با رعایت نیازهای دوچرخه سواران آماده سازی شود و در صورتی که بنا به دلایلی این امکان به هیچ صورتی ممکن نباشد ، باید مسیرهای جداگانه دوچرخه طراحی و اجرا گردد به نحوی که حرکت این و پیوسته را برای رسیدن به کلیه مقصد های شهری برای دوچرخه سوار تضمین نماید . در اجرای مسیرهای ویژه دوچرخه ، رعایت ضوابط مندرج در آیین نامه طراحی راه های شهری ( بخش ۱۱ مسیرهای دوچرخه ) الزامی است .



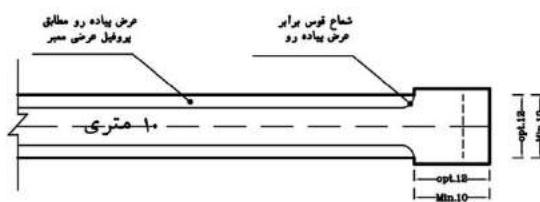
مثال: در شکل فوق طول گذر ۱۰ متری (L) برابر است با فاصله ما بین دو خیابان ۱۲ و ۱۴ متری



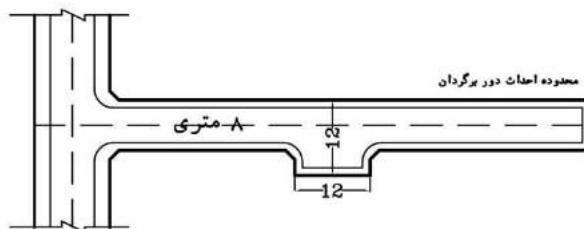
نحوه احداث دور برگردان در گذر ۶ متری



نحوه احداث دور برگردان در گذر ۸ متری



نحوه احداث دور برگردان در گذر ۱۰ متری

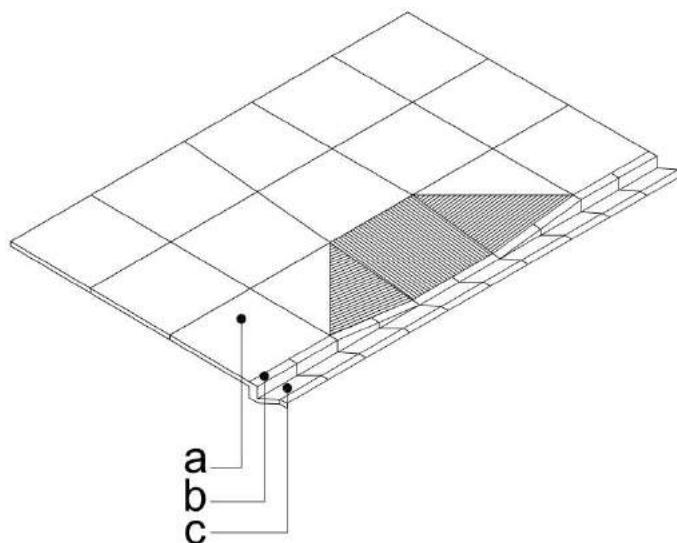


نحوه احداث دور برگردان در حالتی که احداث دور برگردان در انتهای گذر محدود نباشد.

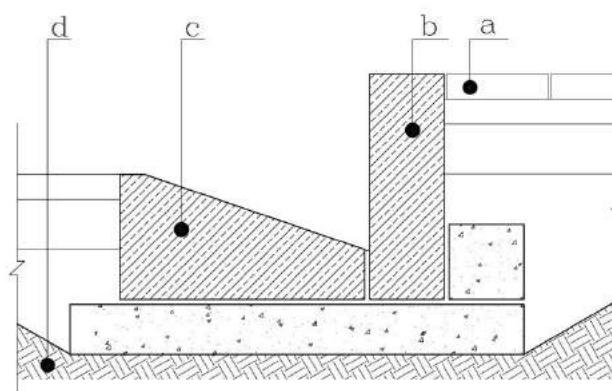
## تصویر شماره ۶-۴: انواع دوربرگردان

## ۶-۴- نحوه کف سازی محل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

- کلیه جوی های کنار معابر باید به صورت سرپوشیده و مطابق ضوابط فنی اجرا گردند.
- پیش بینی محل ارتباط مناسب در فواصل حدود ۱۰۰ متر بین پیاده رو و سواره رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.
- محل ارتباط پیاده رو و سواره رو باید به صورت یک سطح (شیب دار) بدون مانع باشد.
- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نایبنايان باشد.
- در صورتی که جوی یا کانال جمع آوری و دفع آب های سطحی به صورت رویاز اجرا شده باشد، ارتباط سطح سواره و پیاده باید از طریق پل های ارتباطی برقرار گردد. سطح پل ها باید از مصالح سخت و غیر لغزنه پوشیده شوند و در صورت وجود پل های فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند.
- حداقل عرض پل های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می شوند، برابر عرض پیاده رو است.



اجرای محل ارتباط



تصویر شماره ۶-۵: نحوه سواره و پیاده در معابر

کفسازی پیاده رو

جدول پیش ساخته بتی

جدول پش ساخته کانیو

د خاک کوبیده شده

تصویر شماره ۶-۶: جزئیات اجرایی کانیو

## ۶-۵- پیش‌آمدگی مجاز در گذرها

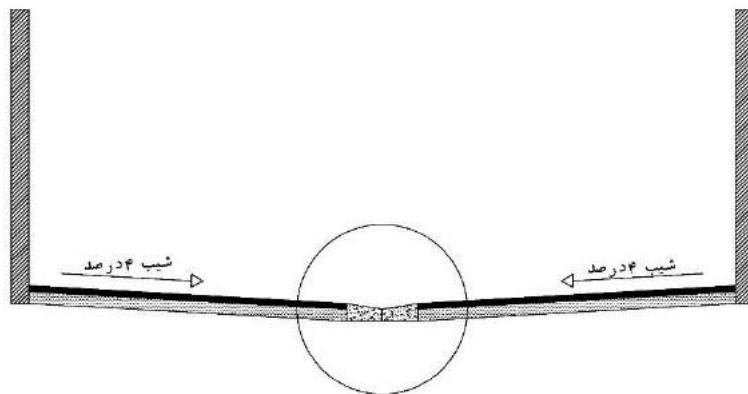
- نصب تابلو ( یا هر عارضه نمادین دیگر ) فقط در داخل حریم مالکیت بنا مجاز است و عمود بر نمای ساختمان مجاز نیست .

## ۶-۶- عقب‌نشینی در گذرها

- در خیابان‌های با عرض بیشتر از ۲۰ متر در صورت احداث ساختمان‌های غیرمسکونی (درمانی ، آموزشی ، ورزشی ، فرهنگی ، مذهبی و مجتمع‌های تجاری اداری ) رعایت حداقل ۵ متر و در صورت احداث ساختمان‌های اداری رعایت حداقل ۱۰ متر عقب‌نشینی از لبه زمین الزامی است ، چنانچه عرض خیابان از ۲۰ متر کم تر باشد اندازه‌های فوق به ترتیب تا ۳ و ۵ متر قابل کاهش است .

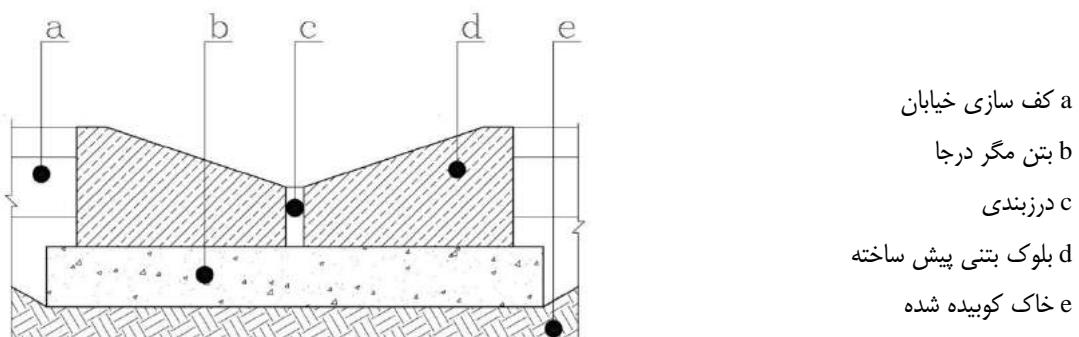
## ۶-۷- سایر ضوابط گذربندی

- احداث گذرهای جدید به منظور تفکیک اراضی باید پس از کسب مجوزهای لازم انجام گیرد . مالکان باید نقشه‌های وضعیت محل را با طرح پیشنهادی کاربری‌ها و کدهای آن که توسط مهندسان مجاز و بر اساس کلیه ضوابط طرح جامع و تفصیلی تهیه و جهت کسب مجوز به شهرداری تسلیم نمایند .
- احداث هرگونه معتبر جدید با عرض کمتر از ۶ متر تحت هر شرایطی و با هر طولی مطلقاً ممنوع است .
- "در " ساختمان‌ها نباید به سمت محوطه گذرها باز شود .
- احداث هر تعداد پله و سطح شیب دار در خارج از حد مالکیت و در پیاده روها و گذرها مطلقاً ممنوع است .
- در کلیه مواردی که عرض ثبتی گذر بیش تر از عرض طرح مصوب و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط باشد ، عرض ثبتی ملاک عمل است .
- در کلیه مواردی که عرض گذر وضع موجود بیش تر از عرض طرح مصوب و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط باشد ، عرض وضع موجود ملاک عمل است .
- در مواردی که عرض قید شده در نقشه طرح مصوب و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط بیشتر از عرض ثبتی گذر است ، عرض قید شده در طرح و ضوابط ملاک عمل خواهد بود .
- در موارد خاص و با تایید شهرداری ، فقط تامین دسترسی پیاده پلاک‌های مسکونی از فضاهای سبز حاشیه معابر مجاز خواهد بود .
- به منظور عبور کم خطر و مطمئن عابر پیاده لازم است در کلیه گذرها پیاده رو مناسب در نظر گرفته شود .



تصویر شماره ۷-۶: برش گذر

پروفیل عرضی گذر های ۶ متری بن بست با طول کم تر از ۵۰ متر می تواند با شکل فوق اجرا گردد . جزئیات کانیو وسط مطابق شکل زیر اجرا می گردد :



تصویر شماره ۸-۶: جزئیات کانیو وسط گذر

پروفیل های عرضی معابر در شکل های صفحات بعد نشان داده شده است ، طرح پروفیل ها در دو گزینه و با توجه به نوع غالب عمل کرد گذر ها پیشنهاد گردیده است و شامل دو حالت عبوری ( با افزایش سطح آسفالت ) و دستری ( با افزایش سطوح پیاده و سیز ) می باشد.

پروفیل های عرضی پیشنهادی در ادامه ارائه گردیده است :

## پیوست شماره ۱: احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی

مطابق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۱/۳/۶ انجام می‌گردد:

ضوابط و مقررات مربوط به احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی  
(موضوع بند ب ماده ۱۶ قانون برنامه پنجم توسعه، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور)

ویرایش دهم

### کلیات

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۲/۳/۶ بنابر وظیفه محوله براساس بند ب از ماده ۶ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور ضوابط و مقررات مربوط به احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی را به شرح زیر مورد تصویب قرار داد. این آیین نامه از تاریخ ابلاغ برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی لازم الاجرا خواهد بود.

### هدف

هدف از این آیین نامه حفظ و رعایت کرامت نمازگزاران، ترویج فرهنگ نماز و اشاعه آن در جامعه، توجه به انجام این فرضیه در زمان های مقرر، ارتقاء فرهنگ عمومی، تأمین مکان مناسب با شأن نماز جهت انجام این فرضیه و رعایت الگوهای رفتاری منطبق با آموزه های دین مبین اسلام می باشد.

### حوزه شمول

تمامی اماکن تجاری، اداری، خدماتی قید شده در طرح «تدقيق تعاريف و مفاهيم کاريبری های شهری و تعين سرانه آنها» مصوب سال ۱۳۸۹ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران که جدیدالاحداث بوده و یا اماكنی که در بخش های موجود شهر مورد تخریب و نوسازی قرار می گيرند، فارغ از نوع مالکیت مشمول این ضوابط و مقررات خواهند بود.

### تعريف

اماكن تجاری- اداری و خدماتی در این دستورالعمل به اماكن تعریف شده در بندھای (۲)، (۳)، (۴)، (۵)، (۶)، (۷)، (۸)، (۱۱)، (۱۳)، (۱۹) جدول شماره (۲) طرح تدقیق و مفاهیم کاريبری های شهری و تعین سرانه آنها مصوب سال ۱۳۸۹ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران گفته می شود که حداقل زیربنای آنها ۵۰۰ مترمربع می باشد.

### ضوابط و مقررات

احدان نمازخانه برای اماكن تعریف شده در بند ۳ این مصوبه الزامي است. حداقل مساحت نمازخانه ها به ترتیب مندرج در جدول زیر و براساس مساحت کل زیربنای ملک تعیین می گردد.

ردیف	مساحت زیرینا (مترمربع)	مساحت نمازخانه (درصد)
۱	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰	۱۰
۲	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰	۸
۳	از ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰	۴
۴	از ۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰	۳
۵	از ۱۰۰۰۰ مترمربع به بالا	۲

تبصره ۱: چنانچه در شعاع ۲۰۰ متری این اماكن مسجد وجود داشته باشد، مساحت نمازخانه احداشی در این اماكن تا میزان ۵۰٪ مذکور در جدول فوق قابل کاهش بوده، لیکن در هر حال مساحت خالص نمازخانه نبایستی از ۲۵ مترمربع کمتر باشد.

تبصره ۲: مساحت وضوحانه و سرویس بهداشتی جزء مساحت نمازخانه محسوب نمی شود.

مساحت نمازخانه های احداشی جزء زیرینا محاسبه نمی شود.

پیش بینی سرویس بهداشتی عمومی و وضوحانه مجزای زنانه و مردانه معادل حداقل ۲٪ کل مساحت زیرینا الزامي است. لیکن این مساحت در هر حال کمتر از ۱۵ مترمربع نخواهد بود و جزء زیرینا محاسبه نمی شود.

نمازخانه نباید با سرویس بهداشتی دارای دیوار و پیش فضای ورودی مشترک باشد.

وضوحانه بايستی از سرویس های بهداشتی منفک در نظر گرفته شود.

نمازخانه بايستی دارای پلان مربع یا مستطیل خالص بوده و حتی الامكان جهت قبله بر یکی از اصلاح اصلی منطبق باشد. در صورت استفاده از پلان مستطیل طول اصلاح بزرگ نباید بیش از دو برابر اصلاح کوچک باشد.

احدان نمازخانه در زیرزمین و پلیوت ممنوع است.

ورود به نمازخانه از جبهه قبله نمازخانه (ضلعی) که رو به آن نماز خوانده می شود) ممنوع بوده و توصیه می شود در حالت اضطرار، در ورودی در منتهی الیه گوشه های این ضلع قرار گیرد.

محل نمازخانه می بایست برای مراجعتین قابل شناسایی باشد و نصب تابلوهای راهنمایی برای جهت یابی الزامی است.  
وحدهای مجاور نمازخانه باید از میان کاربری های دارای سروصدای زیاد بوده و ترجیحاً از میان کاربری های متناسب (مثلاً کتابفروشی در کاربری تجاری) انتخاب شود.

تغییر عملکرد نمازخانه ممنوع است.

استفاده از نمازخانه برای اجرای مراسم آیینی و مذهبی مجاز خواهد بود.

پیش بینی سامانه های گردگایشی، سرمایشی، نور و تهویه طبیعی برای نمازخانه به تناسب فصول مختلف سال و ویژگی های اقلیمی الزامی است.  
هزینه های مربوط به تأمین، تعمیر و نگهداری نمازخانه و ملزمومات (قرآن، کتاب های ادعیه، مهر و ...) آن بر عهده مالک یا مالکین می باشد.  
مالک یا مالکین بایستی نسبت به نظافت، پاکیزگی و آراستگی فضای نمازخانه اقدام نمایند.

از به کارگیری تزئینات و فضاسازی های نامتناسب با شأن نمازخانه (نظیر محراب های یونولیتی) و نوشتن آیات قرآن در ارتفاع قابل لمس اجتناب شود.

صدرور پروانه ساختمانی از سوی مراجع ذیربیط و همچینین پایان کار از سوی شهرداری ها برای بناهای مذکور، منوط به احداث نمازخانه براساس ضوابط این مصوبه است.

توصیه می شود ارتفاع نمازخانه به اندازه عرض آن پیش بینی و احداث گردد. رعایت حداقل ارتفاع ۳ متر برای نمازخانه الزامی است.  
در ب نمازخانه برای بانوان و آقایان می بایست با تفکیک پیش فضای ورودی به صورت مجزا احداث گردد.  
نمازخانه بایستی برای ناتوان و کم توانان جسمی و حرکتی قابل دسترسی و استفاده باشد.

#### نظارت و پایش

ادارات کل راه و شهرسازی استان ها وظیفه نظارت و پایش این مصوبه را بر عهده خواهند داشت.  
نماینده وزارت کشور در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در اردیبهشت ماه هر سال گزارشی از روند اجرای این مصوبه توسط شهرداری ها، به تفکیک استان ها و شهرستان ها به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه می نماید.

#### اصلاح و بازنگری

این مصوبه هر پنج سال یک بار بنا به تشخیص اعضاء شورای عالی شهرسازی و معماری ایران قابل اصلاح، تکمیل و بازنگری می باشد. بدیهی است تا انجام تغییرات بعدی مصوبه مذکور ملاک عمل خواهد بود.

## پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره های شهری

تأیید کلیات طرح های پیشنهادی "ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره های شهری"، "مناسب سازی پیاده راهها در معابر شهری" و "ضوابط و مقررات ساماندهی به منظر شهری"

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ خود، ضمن تأیید کلیات طرح های پیشنهادی "ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره های شهری"، "مناسب سازی پیاده راهها در معابر شهری" و "ضوابط و مقررات ساماندهی به منظر شهری) "پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی) مقرر نمود که موضوع با رویکردهای مورد نظر شورا در کمیته ای متتشکل از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت کشور - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و با دعوت از صاحب‌نظران این موضوع، مورد بررسی قرار گرفته و نتیجه مصوبه شورای عالی تلقی می گردد .

لذا با توجه به تشکیل جلسات کمیته مورد نظر و اتخاذ تصمیم نهایی نمایندگان مورد نظر شورا، متن مصوبه نهایی به شرح زیر جهت استحضار و صدور انعکاس به مراجع ذیربخط جهت اقدام ابلاغ می شود :

مصطفی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری)

### ۱- کلیات

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

#### ۱-۱- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح های توسعه شهری و شهرداری ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربخط لازم‌اجرا خواهد بود .

#### ۱-۲- حوزه شمول

توسعه های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهد بود. برای بافت های موجود نیز به ترتیب الیت طرح های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می شود. این طرحها مطابق برنامه تنظیمی و حداقل طرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهد شد .

#### ۱-۳- هدف

هدف از اجرای این مصوبه :

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

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

ج- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور،

د- جلوگیری از بروز ناهمانگی های بصری و کارکردی در فضاهای و فعالیت های شهری

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

#### ۲- تعاریف

۲-۱- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی) ساختمانها و الحالات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ... (قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گره ها و پهنه های عمومی است .

۲-۲- نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انتباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نمای جانبه) می باشد .

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

۲-۴- پیاده راه: منظور از پیاده راه، خیابانها و گذرهایی است که منحصرا برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می گیرد .

۲-۵- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکت ها و موسسات ذیربخط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار "کمیته" نامیده می شود .

#### ۳- ضوابط کلی

۳-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر

- ۱-۱-۳- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.
- ۱-۲-۳- در احداث اینیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلدگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری ها امکان داده می شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.
- ۱-۳-۳- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد ( محلی) انتخاب شوند.
- ۱-۴- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیست مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می باشند.
- ۱-۵- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.
- ۱-۶- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری ها اختیار داده می شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) نقاشی ها، جداره ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میدانی و ...) اقدام نماید و به تصویب "کمیته" برساند. رعایت تصمیمات "کمیته" در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و موسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.
- ۱-۷- پیش آمدگی بدن ساختمان ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاهایه عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.
- ۱-۸- طراحان موظفند در طراحی اینیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون اینیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاهای سقف (ده درصد) کل مساحت زیرین جزء مساحت مفید محاسبه نمی شود.
- ۱-۹- تمامی پیش آمدگی های موجود بدن ساختمان ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی اینیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.
- ۱-۱۰- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیرینی هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیرینا محسوب نمی شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می باشد.
- ۱-۱۱- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصیری و فضایی تقاطع ها منجر شود.
- ۱-۱۲- با توجه به اهمیت - معماری نیش، کنج، دروازه ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط باید به تایید "کمیته" برسد.
- ۱-۱۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوششهای شیبدار می باشد "کمیته" رنگ ها، جنس و حدود شبیه مجاز آن را به گونه ای معین می نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.
- ۱-۱۴- استفاده از پوشش های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.
- ۱-۱۵- استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشتی، میوه ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می باشد رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.
- ۱-۱۶- استفاده از نماهای پرده ای (نمای آلومنیمی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین اینیه موجود فرست داده می شود تا طرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این اینیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می شود، بازسازی نمایند.
- ۱-۱۷- در طراحی و اجرای احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) ( بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در اینیه موجود به مالکان فرست داده می شود تا مطابق برنامه ای که از سوی "کمیته" مشخص می شود طرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.
- ۱-۱۸- از این پس احداث اینیه ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ۰۰۰ حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و موهاب طبیعی سلب نماید ممنوع می باشد. "کمیته" سنجه های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).
- ۱-۱۹- استفاده از بامهای سبز در محل هایی که "کمیته" تصویب نماید مجاز خواهد بود.
- ۲-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

- ۱-۲-۳- به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولرها (اسپیلت ها) کانالهای کولر، ناودانها، سیمها و کابلهای برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله های تاسیساتی (به استثناء لوله های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله های گاز شهری نیز باستی متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود .
- ۲-۲-۳- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است .
- ۳-۲-۳- مکانیابی کابین ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع آوری صدقات و ...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد .
- ۴-۲-۳- به شهرداری ها امکان داده می شود تا مطابق برنامه ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین ها و کیوسک ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند .
- ۵-۲-۳- ایجاد هر گونه اختلاف سطح (بله، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح با استفاده از سیمه های شیب راهه و رمپ انجام شود .
- ۶-۲-۳- کفسازی معابر پیاده باستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد .
- ۷-۲-۳- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود .
- ۸-۲-۳- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح باستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام عمومی اطراف این فضاهای طراحی و اجرا شوند .
- ۹-۲-۳- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد. "کمیته" گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید .
- ۱۰-۲-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری
- ۱۱-۲-۳- تعیینه تاسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است .
- ۱۲-۲-۳- کلیه مسیرها و کانال های تاسیساتی موجود در معابر (پیاده روها و پیاده راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید .
- ۱۳-۲-۳- کمیته موظف است تا زمینه شکل گیری ایجاد کanal مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربیط پیگیری نماید .
- ۱۴-۲-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری
- ۱۵-۲-۳- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزنشگی در آنها، به شهرداری ها اختیار داده می شود تا با هماهنگی کمیته ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعت شبانگاهی به کاربری های چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معتبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعتین پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است .
- ۱۶-۲-۳- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات
- ۱۷-۲-۳- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مرکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه بندی و ریخت در واحد های همسایگی الزامی است. دستورالعملها و راهنمایی های مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد .
- ۱۸-۲-۳- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدید احداث منوط به اجرای نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود .
- ۱۹-۲-۳- سازمان اجرای مقررات
- ۲۰-۲-۳- دبیرخانه "کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری" در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود .
- ۲۱-۲-۳- ضوابط و مقررات تكمیلی درخصوص این مصوبه توسط "کمیته" تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید .
- ۲۲-۲-۳- وظایف کمیته عبارت است از :
- الف- ایجاد هماهنگی درخصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عماراتی در سیما و منظر شهری
  - ب- منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری
  - پ- بررسی و تایید طرح های موردي ساماندهی به سیما و منظر شهری
- ۲۳- تعيين مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده راهی و پیاده روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده راهها با اولویت بکار گیری مصالح بومی

- ث- تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه‌ها و بناهای مهم بر حسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)
- ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری
- چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی
- ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره‌ها و کفسازی معابر
- خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی
- د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعملهای مورد نیاز درخصوص نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی
- ذ- اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری
- ۴-۳- هر گاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرحهای توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد .
- ۴-۴- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد .
- ۵- بازنگری در ضوابط در صورت تشخیص کمیته و نیاز به این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

## پیوست شماره ۳ : ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی

بسمه تعالیٰ

### ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

برای افراد معلول جسمی - حرکت

### فهرست مطالب

شماره صفحه

عنوان

هدف.. ۱

تعريفها.. ۱

استقلال فردی.. ۱

تجهیزات شهری.. ۱

ثابت.. ۱

رامپ پله.. ۱

رامپ جدول.. ۱

سطح شیبدار.. ۱

ساختمان‌های عمومی.. ۲

ساماندهی.. ۲

سخت.. ۲

صف.. ۲

عالیم بین‌المللی افراد معلول.. ۲

عرض مغاید.. ۲

غیر لغزندگ.. ۲

قابل دسترس.. ۲

قفسه پله.. ۲

مناسب.. ۳

واحد مسکونی قابل دسترس.. ۳

دلیل انتخاب صندلی چرخدار.. ۳

**فصل اول.. ۴**

ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی- حرکتی.. ۴

۱- ضوابط طراحی فضای شهری.. ۴

۲- پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو.. ۵

۳- رامپ جدول.. ۶

۴- محل عبور عابر پیاده در سواره رو.. ۶

۵- توقفگاه.. ۷

۶- تجهیزات شهری.. ۷

۷- پارکینگ ها.. ۱

۸- ایستگاه ها.. ۱

۹- تلفن عمومی و صندوق پست.. ۸

۱۰- آبریزگاه.. ۹

۱۱- ضوابط مناسب سازی فضای شهری موجود.. ۹

۱۲- پیده روهای موجود.. ۹

۱۳- پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو موجود.. ۱۰

۱۴- محل خطکشی عابر پیاده.. ۱۰

۱۵- پارکینگ های عمومی.. ۱۰

۱۶- ضوابط توصیه ای مناسب سازی محیط شهری موجود برای افراد معلول ۱۱

**فصل دوم.. ۱۲**

ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی- حرکتی.. ۱۲

۴- ساختمانهای عمومی.. ۱۲

۱-۴ عناصر مشترک در کلیه ساختمانهای عمومی.. ۱۲

۱-۴ ورودیها.. ۱۲

۱-۴ راهرو.. ۱۲

۳-۱-۴ بازشوها (در و پنجره).. ۱۳

۴-۱-۴ راهپله.. ۱۴

۵-۱-۴ سطح شیبدار.. ۱۴

۶-۱-۴ میله‌های دستگرد.. ۱۵

۷-۱-۴ آسانسور.. ۱۶

۸-۱-۴ فضاهای بهداشتی.. ۱۷

۹-۱-۴ آبخوری و آب سردکن.. ۱۸

۱۰-۱-۴ عالیم.. ۱۹

۱۱-۱-۴ کنترل الکتریکی.. ۱۹

۱۲-۱-۴ اعلام خطر.. ۱۹

۱۳-۱-۴ تلفن.. ۲۰

۱۴-۱-۴ فضای تجمع.. ۲۰

۱۵-۱-۴ نیمکت و میزکار.. ۲۱

۲-۴ ضوابط خاص کاربریها.. ۲۲

۱-۲-۴ استثناءات.. ۲۲

۲-۲-۴ در سایر ساختمانهای عمومی رعایت موارد زیر الزامی است: ۲۳

۱-۲-۲-۴ رستوران و چایخانه.. ۲۳

۲-۲-۲-۴ هتل‌ها.. ۲۳

۳-۲-۲-۴ مراکز بهداشتی، درمانی و آسایشگاهی.. ۲۳

۴-۲-۲-۴ مراکز تجاری.. ۲۴

۵-۲-۲-۴ کتابخانه.. ۲۴

۵- ساختمانهای مسکونی.. ۲۵

۴- مسکن قابل دسترس.. ۲۵

## ریاست محترم مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

سلام علیکم

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به استناد بند ۵ مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ خود درخصوص «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معمول جسمی - حرکتی» در جلسه مورخ ۷۸/۹/۲۲ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با بازنگری مصوبه یاد شده و پیوست آن را به شرح زیر تصویب نمود. بنابراین از این تاریخ مصوبه حاضر و پیوست آن جایگزین مصوبه تاریخ ۶۸/۳/۸ و پیوست مربوطه می گردد:

۱- از این تاریخ در کلیه طرح های آئی و در دست تهیه شهرسازی، شهرکسازی و مجتمع های مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم از این که توسط دستگاه های دولتی و وابسته به دولت شهرداری ها یا باخش خصوصی تهیه گردد، رعایت ضوابط موضوع بند یک مجموعه پیوست که شامل ضوابط برنامه ریزی و طراحی برای تسهیل حرکت معلولین در سطح شهر می باشد الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح های توسعه شهری، شهرکسازی و مجتمع های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف صدور تصویب و صدور پروانه و نظارت ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

۲- به منظور رفع موانع شهری موجود لازم است که اصلاحات موضوع بند دو ضوابط پیوست تا قبل از تهیه و یا تجدیدنظر در طرح های توسعه شهری به منظور نزدیکتر کردن شرایط مناسب، توسط مراجعه مسئول عمران شهری با توجه به اولویت هر یک به اجرا درآید.

۳- رعایت ضوابط بند چهار ضوابط پیوست (درخصوص ساختمان های عمومی) در طراحی کلیه ساختمان های موضوع فصل مذکور برای تهیه کنندگان طرح های فوق الذکر الزامی است و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت ساختمانی موظف به اجرای صحیح و دقیق آن هستند.

کلیه ساختمان های عمومی موضوع این آینین نامه بخصوص ادارات دولتی موجود باید تدریجاً با شرایط این آینین نامه تطبیق داده شوند. تشخیص میزان تطبیق این ضوابط و زمان لازم برای اعمال آن به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان سازمان بهزیستی، بنیاد جانبازان، وزارت مسکن و شهرسازی وزارت کشور، سازمان برنامه و بودجه و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است تضمین قانونی اعمال این ضوابط را از مرجع ذیربط کسب نماید.

۴- اعمال ضوابط و مقررات بند سه ضوابط پیوست (درخصوص ضوابط توصیه ای مناسب سازی محیط شهری) اختیاری بوده ولی بر حسب تشخیص کمیسیون موضوع بند ۳ این مصوبه و با استفاده از تضمین های قانونی که کسب خواهد شد، الزام اور خواهد گردید.

۵- رعایت مفاد بند پنج ضوابط پیوست (درخصوص ساختمان های مسکونی) در کلیه ساختمانها و مجموعه های مسکونی موضوع آن بند الزامی است.

۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداقل هر ۵ سال یک بار با جلب نظر کمیسیون موضوع بند ۳ این مصوبه، ضوابط و مقررات موضوع آن را مورد بازنگری و تطبیق با شرایط و امکانات جدید قرار داده و برای تصویب به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

۷- در جهت تحقق کامل بخشندام شماره ۱۷۰۸۱ مورخ ۷۰/۴/۲۹ ریاست محترم جمهوری، در هر استان کمیته دائمی پیگیری اعمال ضوابط و مقررات پیوست با حضور نمایندگان دستگاه های مندرج در بند ۳ این مصوبه زیر نظر استاندار تشکیل می گردد. دبیرخانه این کمیته ها به استناد بخشندام مذکور در سازمان های بهزیستی استان مستقر خواهد شد.

۸- پیشنهاد می گردد وزارت فرهنگ و آموزش عالی، وزارت آموزش و پرورش و سایر سازمان ها و مؤسساتی که با امر آموزش نیروی انسانی در سطوح مختلف ارتقا دارند، در رشته های مرتبط با طراحی کالبدی تدبیر لازم را جهت گنجاندن واحد درسی مستقلی برای تدریس اصول و ضوابط طراحی برای افراد معمول جسمی - حرکتی اتخاذ نموده و در رشته های غیر مرتبط با طراحی کالبدی، حقوق شهری و معماری معلولین، ضرورت مناسب سازی محیط برای دسترسی آنان و همچنین نیازهای جسمی این افراد در رابطه با موضوع تخصص مورد نظر را حداقال در شرح یکی از دروس موجود بیفزاید.

۹- پیشنهاد می گردد سازمان صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران در برنامه های خود، آگاه سازی عمومی در زمینه مناسب سازی محیط برای افراد معمول جسمی - حرکتی را در جهت حمایت از ایجاد فرصت های مساوی برای حضور آنان در جامعه، در نظر بگیرد.

- ۱۰ - پیشنهاد می‌شود مراکز و دستگاه‌های ذیربط در هنگام آمارگیری سرشماری نفوس و مسکن، آمار و اطلاعات خاص معلولین جسمی و حرکتی را تهیه نماید.

### جلیل حبیب‌اللهیان معاون وزیر و دبیر شورای عالی

هدفها

هدف از تدوین این ضوابط و مقررات، ساماندهی وضع موجود و شکل بخشیدن به توسعه آتی فضاهای شهری و معماری برای اراد معلول جسمی- حرکتی در جهت دستیابی به استقلال فردی و حقوق اجتماعی آنان است.

تعریفها

### معلول جسمی- حرکتی

معلول جسمی- حرکتی به فردی اطلاق می‌شود که به هر علت دچار ضعف، اختلال و یا عدم توانایی در اندازهای حسی و حرکتی است.

استقلال فردی

به مفهومک قابل دسترس بودن محیط‌های فیزیکی برای فرد، به طور مستقل و بدون کمک دیگران است.

تجهیزات شهری

منظور از تجهیزات شهری در این ضوابط، ایستگاه‌های اتوبوس، پارکینگ‌های اتومبیل، تلفن‌های عمومی، صندوق‌های پست، آبریزگاهها و ... است.

ثابت

منظور از ثابت در این ضوابط، مصالحی است که در کف یا نظایر آن به کار برده شده و براحتی و بر اثر استفاده مداوم و متداول جایجا نگردد.

رامپ پله

راه پله‌ای است که ارتفاع پله آن ۲ سانتیمتر و کف پله آن با عمق حداقل ۶۵ سانتیمتر دارای حداکثر شیب ۳ درصد باشد.

رامپ جدول

سطح شیبدار کوتاهی است که با بریدن یا افزودن بر جدول ایجاد شود.

سطح شیبدار

سطح حرکت پیاده‌ای که شیب طولی داشته باشد.

ساختمان‌های عمومی

منظور از ساختمانهای عمومی در این ضوابط و مقررات، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

ساماندهی

منظور از ساماندهی، سازگار ساختن و مناسب نمودن محیط فیزیکی جهت استفاده راحت افراد معلول با درجات مختلف ناتوانی جسمی- حرکتی است.

سخت

منظور از سخت، در این ضوابط مصالحی است که در کف یا نظایر آن به کار برده شده و براحتی و بر اثر استفاده مداوم و متداول تغییر شکل ندهد.

صف

مسطح و هموار

عالیم بین المللی افراد معلول

عالیمی هستند که برای شناساندن تسهیلات قابل دسترس برای افراد معلول با رعایت تناسباتصاوبر زیر، نصب یا ترسیم می‌شوند.

عرض مفید

منظور از عرض مفید، عرض بدون مانع و خاص باقیمانده بین طرفین یک گذرگاه است.

غیر لغزنده

منظور از غیر لغزنده در این ضوابط، مصالحی است که در کف یا نظایر آن به کار برده شده و بر اثر تماس با کفش، عصا، چرخ صندلی چرخدار و نظایر آن اصطلاح لازم و ایمن را برای فرد ایجاد نماید.

قابل دسترس

منظور از قابل دسترس در این ضوابط امکان استفاده مستقل فرد از فضاهای و تجهیزات معماري است.

قفسه پله

منظور از محدوده فضایی راه پله و پاگردگاهی مربوط به آن است.

مناسب

دارای مناسبت، مشابهت و موافقت

واحد مسکونی قابل دسترس

واحد مسکونی قابل دسترس به واحد مسکونی اطلاق می‌شود که افراد معلول جسمی - حرکتی بدون نیاز به کمک دیگران و به طور مستقل بتوانند از آن استفاده کنند.

دلیل انتخاب صندلی چرخدار

صندلی چرخدار به دلیل دارا بودن بیشترین محدودیت در میان وسایل کمک حرکتی متداول، مبنای قرار داده می‌شود. مبنای انتخاب اندازه‌ها و مشخصات در این ضوابط، افرادبزرگسال است.

شکل‌های ۲ تا ۵ اندازه‌ها و دسترسی‌های افراد معلول را در حرکت به بالا و جلو نشان می‌دهند و شکل‌های ۶ تا ۱۱ نمایانگر اندازه‌ها و فواصل لازم جهت حرکت و جایه‌جایی افراد معلول می‌باشند.

فصل اول

ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۱- ضوابط طراحی فضای شهری

## ۱-۱ پیاده رو

۱-۱-۱ حداقل عرض مفید پیاده رو باید ۱۲۵ سانتیمتر باشد. در هر صورت در طراحی پیاده روهای رعایت بخش ۱۰ آین نامه طراحی راههای شهری مصوب شورای عالی شهرسازی، معماری ایران الزامیست.

## ۱-۱-۲ ضوابط پیشامدگی در پیاده رو:

۱-۱-۲-۱ در پیاده روهایی که به هر علت مانع نصب می گردد، رعایت حداقل عرض مفید عبوری ۱۲۵ سانتیمتر اجباری است.

۱-۱-۲-۲ پیشامدگی اشیای نصب شده تا ارتفاع ۷۰ سانتیمتر، ضمن رعایت بند ۱-۱ تابع سایر مقررات شهرسازی و معماری است (شکل ۱۲).

۱-۱-۳-۱ پیشامدگی اشیای نصب شده بر روی دیوار پیاده رو مانند «تلفن»ها که لبه های خارجی آنها در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر از کف تمام شده قرار داشته باشند، باید از ۱۰ سانتیمتر بیشتر باشد (شکل ۱۳).

۱-۱-۴-۱ پیشامدگی اشیای نصب شده روی پایه یا ستون در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر از کف تمام شده، که در جهت حرکت فرد پیاده باشد، تا ۳۰ سانتیمتر مجاز است (شکل های ۱۴ و ۱۵).

۱-۱-۳ پیاده روهای مسقف باید حداقل ۲۱۰ سانتیمتر ارتفاع آزاد داشته باشند. در صورتی که در قسمت هایی از مسیر پیاده رو ارتفاع ۲۱۰ سانتیمتر کمتر باشد، باید رنگ آن متضاد با محیط بوده و جهت اشخاص نایین یک آگاهی دهنده قابل لمس تامین گردد.

۱-۱-۴ حداقل شیب عرضی پیاده رو دو درصد باشد.

۱-۱-۵ حداقل شیب طولی پیاده رو ۵ درصد باشد. پیاده روهای با شیب بیش از ۵ درصد ملزم به اجرای ضوابط سطح شیبدار خواهد بود.

۱-۱-۶ در صورت لزوم، وجود اختلاف سطح در پیاده رو تا ۲/۵ سانتیمتر مجاز است و بیش از آن مشمول رعایت ضوابط سطح شیبدار خواهد بود.

۱-۱-۷ قسمت اتصال دو پیاده رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند، باید به شکل مسطح و با ابعاد حداقل  $125 \times 125$  سانتیمتر طراحی گردد. (اختلاف سطح باید با تعبیه سطوح شیبدار در محلی غیر از محا اتصال انجام گیرد).

۱-۱-۸ در محل تقاطع دو پیاده رو، لازم است کفسازی محل تقاطع با بافت و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای اشخاص نایین و نیمه بینا قابل تشخیص باشد (شکل های ۱۶ و ۱۷).

۱-۱-۹ ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر به رنگ متضاد با محیط اطراف، بین پیاده رو و سواره رو و همچنین بین پیاده رو و باعجه یا جوی کنار پیاده رو الزامی است.

۱-۱-۱۰ پوشش کف پیاده روها باید از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزند و صاف باشد.

۱-۱-۱۱ هرگونه در پوش با پیاده رو هم سطح باشد.

۱-۱-۱۲ حتی الامکان از نصب هر گونه شبکه در سطح پیاده رو جلوگیری شود. در صورت لزوم شبکه باید عمود بر جهت حرکت و فضای باز آن از ۲ سانتیمتر کمتر باشد (شکل ۱۸).

۱-۱-۱۳ در حریم معابر، باید از کاشت گیاهانی که میوه یا صمخ آنها موجب لغزندگی سطح معبر را فراهم خواهد ساخت یا گستردگی شاخ و برگ آنها مانع حرکتی ایجاد خواهد کرد، خودداری شود.

۱-۲ پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

۱-۲-۱ پیش بینی پل ارتباطی بین پیاده رو و خیابان در تقاطع ها و امتداد کلیه خط کشیهای عابر پیاده ضروری است.

۱-۲-۲ اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده مربوط به سطح شیبدار الزامی است.

۱-۲-۳ عرض پل‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند، برابر عرض پیاده‌رو باشد. حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد.

۱-۲-۴ محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نایینایان و کم‌بینایان باشد.

۱-۲-۵ سطح پلهای ارتباطی باید از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزند و صاف باشد.

۱-۲-۶ در کناره‌های عرضی پل ارتباطی، تعییه لبه مخصوص به ارتفاع حدائق ۵ سانتیمتر با رنگ متضاد با محیط الزامی است.

۱-۲-۷ در طرفین عرضی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو، تعییه میله و دستگرد منطبق با بند ۱-۴-۶ ضروری است.

### ۱-۳ رامپ جدول

۱-۳-۱ حداکثر شیب رامپ جنول‌هایی با طول کمتر از ۱۵ متر، در صد است و رامپ جدول‌های با بیش از یک متر طول تابع مقررات سطوح شیبدار خواهد بود. در رامپ جدول‌هایی که دارای بریدگی در دو طرف هستند، جداکثر شیب بریدگیها باید ده درصد باشد (شکل‌های ۱۹ و ۲۰).

۱-۳-۲ رامپ جدول نباید در مسیر حرکت و توقف اتومبیل پیشروی داشته باشد.

۱-۳-۳ حدائق عرض رامپ جدول به استثنای بریدگیهای کناری آن ۹۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۳-۴ در صورتی که رامپ جدول به صورت قطری<sup>\*</sup> و یا گوشه‌ای در محل تقاطع‌ها قرار گیرد، باید دارای فضای آزاد ۱۲۰ سانتی‌متر در داخل خطکشی عابر پیاده باشد (شکل‌های ۲۱ و ۲۲ و ۲۳ و ۲۴).

۱-۳-۵ در صورتی که رامپ جدولها در امتداد خطکشی عابر پیاده قرار داشته باشند، باید حدائق ۱۲۰ سانتی‌متر فضای آزاد در داخل خطکشی عابر پیاده قرار بگیرد (شکل‌های ۲۳ و ۲۴).

۱-۳-۶ در صورتی که رامپ جدولی دارای بریدگی کناری باشد، این بریدگی‌ها باید ۶۰ سانتی‌متر و به صورت خطر مستقیم، در هر دو طرف جدول در داخل خطکشی عابر پیاده قرار داشته باشند.

### ۱-۴ محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

۱-۴-۱ ایجاد خطکشی عابر پیاده در سواره رو در کلیه تقاطع‌ها و حدائق از ۵۰۰ متر ضمن فراهم آوردن تمهیدات ایمنی پیاده الزامی است.

۱-۴-۲ در محل تردد افراد معمول و در مکان‌های خاص آنها ایجاد خطکشی عابر پیاده با علامت بین‌المللی افراد معمول الزامی است.

۱-۴-۳ ساختن پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره‌رو در امتداد خطکشی عابر پیاده الزامی است.

۱-۴-۴ در مسیر خطکشی عابر پیاده حذف جدول و جزیره‌های وسط خیابان الزامی است.

۱-۴-۵ کفسازی محل خطکشی عابر پیاده باید با بافت و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای اشخاص نایینا و نیمه‌بینا قابل تشخیص باشد.

### ۱-۵ توقفگاه

۱-۵-۱ به منظور پیاده شدن افراد معمول از وسیله نقلیه سواری و نیز سوار شدن آنان در خیابان‌های اصلی شهر، ایجاد خلیج (پیشرفته‌ی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حدائق ۳/۵ متر و به طول حدائق ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.

۱-۵-۲ اختصاص دو پارکینگ ویژه افراد معلوم با نصب علامت مخصوص در کنار خیابانهای اصلی، در هر ۵۰۰ متر فاصله و در محدوده ساختمان‌های عمومی الزامی است.

۱-۵-۳ توقفگاه افراد معلوم، در هر سمت نباید بیش از ۲ درصد شیب داشته باشد.

۱-۶-۱ تجهیزات شهری

۱-۶-۱ پارکینگ‌ها

۱-۶-۲ حداقل تعداد فضاهای پارکینگ قابل دسترسی برای افراد معلوم در مکان‌های عمومی باید براساس جدول ۱ تعیین گردد.

جدول ۱ - حداقل تعداد فضاهای پارک قابل دسترسی برای افراد معلوم در پارکینگ‌های عمومی

قابل دسترسی برای افراد معلوم	حداقل تعداد فضاهای پارک	تعداد فضاهای پارک موجود
۱	۲۵ تا	۲۵
۲	۵۰ تا	۲۶
۳	۷۵ تا	۵۱
۴	۱۰۰ تا	۷۶
۵	۱۵۰ تا	۱۰۱
۶	۲۰۰ تا	۱۵۱
۷	۳۰۰ تا	۲۰۱
۸	۴۰۰ تا	۳۰۱
۹	۵۰۰ تا	۴۰۱
% از کل	بالاتر از ۵۰۰	

۱-۶-۳ حداقل عرض محل توقف اتومبیل افراد معلوم ۳/۵ متر است.

۱-۶-۴ محل توقف اتومبیل افراد معلوم می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی و آسانسور پارکینگ باشد و به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

۱-۶-۵ محل توقف اتومبیل افراد معلوم، در هر سمت نباید بیش از ۲ درصد شیب داشته باشد.

۱-۶-۶ حداقل ارتفاع مفید پارکینگ‌های مسقف و ورودی آنها باید ۲۴۰ سانتی‌متر باشد (بدون اینکه لوله‌ها و کانالهای تأسیساتی و غیره از ارتفاع مفید آن بکاهد).

۱-۶-۷ ایستگاه‌ها

۱-۶-۸ محل انتظار مسافر برای اتوبوس باید هم سطح با کف اتوبوس باشد.

۱-۶-۹ شرایط قابل دسترس بودن محل انتظار مسافر در ایستگاه‌های اتوبوس شهری، باید مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو به سواره‌رو باشد.

۱-۶-۱۰ در ایستگاه‌های اتوبوس، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ مناسب، نیمکت و صندلی با ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر و با دستگیره به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف الزامی است.

۱-۶-۱۱ تلفن عمومی و صندوق پست

۱-۳-۶-۱ در محلی که تعدادی اتاقک تلفن عمومی تعییه گردیده است، باید حداقل یک تلفن عمومی قابل دسترس برای اشخاص استفاده کننده از صندلی چرخدار و یک تلفن عمومی برای اشخاص با شنوایی کم، مجهز به سیستم تقویت کننده صدا اختصاص داده شود.

۱-۳-۶-۲ قابل دسترس بودن صندوق پست و فضای آزاد جلو تلفن عمومی، باید به صورت هم سطح یا با شبیب مناسب برای افراد معلول صورت گیرد.

۱-۳-۶-۳ پیش‌بینی فضای آزاد و مسطح به ابعاد حداقل  $120 \times 75$  سانتی‌متر در جلو تلفن الزامی است.

۱-۳-۶-۴ حداقل ابعاد باجه تلفن  $140 \times 110$  سانتی‌متر باشد.

۱-۳-۶-۵ حداقل عرض «در» باجه تلفن عمومی  $80$  سانتی‌متر و بدون آستانه باشد.

۱-۳-۶-۶ حداکثر ارتفاع محل شکاف برای وارد کردن سکه و یا کارت، صفحه شماره‌گیر تلفن و گوشی تلفن باید  $100$  سانتی‌متر از کف باشد.

۱-۳-۶-۷ پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع  $80$  سانتی‌متر و به عمق حداقل  $20$  سانتی‌متر جهت استفاده افراد معلول در فضای تلفن عمومی ضروری است.

۱-۳-۶-۸ حداکثر ارتفاع شکاف صندوق پست  $100$  سانتی‌متر از کف باشد.

#### ۱-۴-۶ آبریزگاه

۱-۴-۶-۱ در معابر و فضاهای شهری و در محله‌ایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص افراد معلول، مجهز به توالت فرنگی مطابق بند ۱-۴-۸ الزامی است. در آبریزگاه‌های بزرگ به ازای هر ده واحد آبریزگاه معمولی، باید یک واحد آبریزگاه مخصوص افراد معلول منظور گردد.

#### ۲- ضوابط مناسبسازی فضای شهری موجود

##### ۱-۲ پیاده‌روهای موجود

۱-۱-۱ با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک باید به  $90$  سانتی‌متر رسانیده شود. این امکانات، شامل سرپوشیده کردن جوی آب، الحاق بخشی از سواره‌رو به پیاده‌رو، کاهش عرض باغله‌های کنار پیاده‌رو و... است.

۱-۱-۲ موانعی که به هر علتی در پیاده‌رو قرار دارد و از حداقل عرض مفید  $90$  سانتی‌متر می‌کاهند باید جایجا گردد.

۱-۱-۳ حداقل  $90$  سانتی‌متر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به سطوح شیبدار یا رامپ پله‌های مناسب برای افراد معلول تبدیل شود.

۱-۱-۴ کف کلیه پیاده‌روها با مصالح سخت، ثابت، غیرلغزende و صاف پوشیده و ترمیم شود.

۱-۱-۵ کلیه درزهای بیشتر از دو سانتی‌متر به وسیله مواد سخت پر شوند.

۱-۱-۶ هر نوع پیشامدگی بیش از  $10$  سانتی‌متر (مانند تابلو، عالیم، سایبان مغازه‌ها و...) تا ارتفاع حداقل  $210$  سانتی‌متر بالا برده شود.

۱-۱-۷ در موقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد، نصب پل مؤقت با حداقل عرض  $90$  سانتی‌متر با سطح غیرلغزende الزامی است.

۱-۱-۸ برای هشدار به نایینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعییه عالیم حسی در کف به شعاع  $90$  سانتی‌متر از مانع الزامی است. ضمناً رنگ این موانع باید متضاد با محیط باشد.

۱-۱-۹ شبکه‌ها و درپوشهای واقع در مسیر پیاده‌رو باید هم سطح معبر گردد و در صورت عدم امکان، کناره آن با شبیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

۱-۲-۱ پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو موجود

۱-۲-۲ تعییه پل ارتباطی قابل دسترس بین پیاده‌رو و سواره‌رو در هر  $500$  متر و با حداقل عرض  $150$  سانتی‌متر الزامی است.

۲-۲-۲ لازم است عرض پلهای موجود در امتداد مسیر پیاده‌رو، با عرض پیاده‌رو برابر گردد.

۳-۲-۲ سطح پلهای باید از مصالح سخت و ثابت و غیرلغزندۀ باشد و در صورت وجود پلهای فلزی شیاردار چنانچه فاصله شیارها بیش از ۲ سانتی‌متر باشد باید با مصالح سخت پر شود.

۴ در طرفین عرضی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و خیابان، تعبیه حفاظ مناسب مطابق با بندهای ۱-۶ و ۲-۶ ضروری است.

### ۳-۲ محل خطکشی عابر پیاده

۱-۳-۲ محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو باید بهسازی و به صورت خطکشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتی‌متر و قابل دسترس به پیاده‌رو شود.

۲-۳-۲ وجود پلهای ارتباطی قابل دسترس و یا هم سطح بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد کلیه خطکشی‌های عابر پیاده الزامی است.

۳-۳-۲ جزیره وسط خیابان در محل خطکشی عابر پیاده باید حذف شود (شکل ۲۵)

### ۴-۲ پارکینگ‌های عمومی

۱-۴-۲ در پارکینگ‌های عمومی موجود باید ۲ درصد از فضای توقف (حداقل یک فضای توقف در هر شرایطی) برای افراد معلول در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی پیاده اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل افراد معلول امکان‌پذیر است.

۳- ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهری موجود برای افراد معلول

۱- از نگهداری گیاهانی که ریختن میوه‌های آنها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزنده‌گی نماید، حتی المقدور پرهیز شود.

۲- نصب چراغ راهنمایی مجهز به عالیم هشدار دهنده صوتی که در کنترل شخص معلول باشد در تقاطع‌ها توصیه می‌گردد.

۳- وسائل نقلیه عمومی برای استفاده افراد معلول قابل دسترس باشد.

## فصل دوم

### ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

#### ۴- ساختمانهای عمومی

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

۱-۴ عناصر مشترک در کلیه ساختمانهای عمومی

۱-۱-۴ ورودیها

۱-۱-۱-۴ ورودی اصلی باید برای استفاده همگان قابل دسترس باشد.

۱-۱-۱-۴ پیاده‌رو متنه‌ی به ورودی قابل دسترس باید با عالیم حسی برای افراد نابینا و نیمه‌بینا مشخص شود.

۱-۱-۱-۴ ورودی ساختمان حتی‌الامکان هم سطح پیاده‌رو باشد.

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

۴-۱-۵-۱ حداقل عرض بازشوی ساختمان ۱۰۰ سانتی متر باشد.

۴-۱-۶-۱ ورودیهای قابل دسترس باید توسط راه قابل دسترس به ایستگاه وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ قابل دسترس و محلهای سوار شدن مسافران و نیز به خیابانهای عمومی و پیاده روها مرتب باشند.

۷-۱-۱-۴ ورودیها باید با ایجاد راه قابل دسترس به تمام فضاهای و عناصر قابل دسترس در داخل بنا یا تسهیلات، مرتب باشند.

## ۲-۱-۴ راهرو

۴-۱-۲-۱-۴ حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتی متر باشد

۴-۲-۱-۴ اشیای نصب شده روی دیوار راهرو، که لبه خارجی آنها بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتی متر بالای کف تمام شده باشد، نباید بیش از ۱۰ سانتی متر در مسیر راهرو پیشامدگی داشته باشد. پیشامدگی اشیای نصب شده روی دیوار راهرو که ارتفاع لبه خارجی آنها کمتر از ۷۰ سانتی متر از کف تمام شده است، مشروط بر آنکه عرض مفید عبوری بند ۴-۱-۲-۱-۴ رعایت گردد، به هر اندازه از دیوار مجاز است.

۴-۳-۲-۱-۴ کف راهرو باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوشها با پرز بلند خودداری شود

۴-۴-۲-۱-۴ چنانچه کف راهرو از فرش یا موکت پوشیده شده باشد، باید نصب آن برای تردد افراد معمول قابل اطمینان باشد. هر گونه برجستگی و اتصال نباید بیش از ۲ سانتی متر ارتفاع داشته باشد.

۴-۵-۲-۱-۴ در راهرو باید میله دستگرد وجود داشته باشد.

## ۳-۱-۴ بازشوها (در و پنجره)

۴-۱-۳-۱-۴ حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتی متر باشد.

۴-۲-۳-۱-۴ در مورد درهایی که به مسیر عبور عمومی باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است. در هر صورت پیشامدگی لنگه در باز شده در مسیر عبور عمومی نباید بیش از ۱۰ سانتی متر باشد.

۴-۳-۳-۱-۴ حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتی متر باشد.

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

۴-۵-۳-۱-۴ درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۵ سانتی متر باشند.

۴-۶-۳-۱-۴ در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی و... که برای افراد معمول غیرقابل استفاده است، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتی متر در جوار آنها برای استفاده افراد معمول الزامی است.

۴-۷-۳-۱-۴ کلیه درها باید به سهولت<sup>\*</sup> باز و بسته شوند

۴-۸-۳-۱-۴ دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و رنگ آن در تضاد با رنگ در و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳/۵ تا ۷ سانتی متر باشد.

۴-۹-۳-۱-۴ حداقل فاصله بین دو در متواലی چنانچه هر دو در، در یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتی متر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند، ۲۸۰ سانتی متر باشد (شکل‌های ۲۶ و ۲۷).

۴-۱۰-۳-۱-۴ درها باید حتی المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتی متر باشد.

۱۱ به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی سطحی هموار در هر دو سوی در الزامی است.

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

۱۳-۳-۱-۴ ارتفاع دستگیره (برای در و پنجره) از کف حداکثر ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.

۱۴-۳-۱-۴ نصب میله دستگرد کمکی بر روی پنجره‌ها و درها مطابق شکل ضروری است (شکل‌های ۲۸ و ۲۹).

۱۵-۳-۱-۴ کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه محافظت شوند.

۱۶-۳-۱-۴ زاویه بازشوی در باید حداقل ۹۰ درجه باشد.

۱۷-۳-۱-۴ دستگیره «در» فضاهای مخاطره‌زا (اتاق تأسیسات، برق، ...) باید به رویه قابل تشخیص با لامسه مجهز شود.

۴-۱-۴ راه‌پله

۱-۴-۱-۴ وجود عالیم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله و در پاگردها برای هشدار به نایینایان و کمینایان الزامی است.

۲-۴-۱-۴ عرض کف پله ۳۰ سانتی‌متر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتی‌متر باشد.

۳-۴-۱-۴ حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۴-۴-۱-۴ نصب دستگرد در طرفین پله الزامی است. مشخصات دستگرد باید مطابق بخش ۱-۴-۶ باشد.

۵-۴-۱-۴ پله باید از جنس سخت و غیرلغزنه باشد.

۶-۴-۱-۴ شعاع گردی لبه کف پله نباید بیش از ۱۳ میلی‌متر باشد.

۷-۴-۱-۴ نصب هر گونه اجزای الحاقی غیر هم‌سطح بر روی کف پله ممنوع است.

۸-۴-۱-۴ در کناره‌های عرضی پله، پیش‌بینی جزئیات اجرایی به نحوی که مانع لغش عصا شود الزامی است.

۹ پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتی‌متر باشد.

۱۰-۴-۱-۴ حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.

۱۱-۴-۱-۴ حداقل ابعاد پاگرد پله باید  $120 \times 120$  سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۴ سطح شیبدار

۱-۴-۱-۴ حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۲-۵-۱-۴ برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول، حداکثر شیب ۸ درصد با عرض حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۳-۵-۱-۴ در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتی‌متر به عرض مفید آن اضافه و  $5/0$  درصد از شیب آن کاسته شود.

۴-۵-۱-۴ سطح شیبدار نباید دارای شیب عرضی باشد.

۵-۵-۱-۴ در صورتی که سطح شیبدار در هوای آزاد واقع شود باید به طریقی طراحی گردد که از جمع شدن آب در سطوح حرکت جلوگیری شود.

۱-۴-۵-۶ پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر با در نظر گرفتن حداقل طول افقی ۹ متر الزامی است.

۱-۴-۵-۷ حداقل ابعاد پاگرد سطح شیبدار باید  $150 \times 150$  سانتی‌متر باشد.

۱-۴-۸-۱ کف سطح شیبدار باید غیرلغزندۀ، ثابت، سخت و صاف باشد.

۱-۴-۹-۵ در صورتی که سطح شیبدار ارتفاعی بیش از ۲۵ سانتی‌متر را طی کند و طول افقی آن بیش از ۱۸۵ سانتی‌متر باشد، نصب میله دستگرد در طرفین آن الزامی است. مشخصات میله‌های دستگرد باید منطبق با بخش ۱-۶ باشد.

۱-۴-۱۰-۵ در کنارهای عرضی و پاگرد سطح شیبدار پیش‌بینی لبه محافظ، حداقل به ارتفاع ۵ سانتی‌متر با رنگ متضاد با محیط به نحوی که مانع لغزش استفاده کننده گردد، الزامی است.

۱-۴-۶ میله‌های دستگرد

۱-۴-۷-۱ قطر یا عرض میله دستگرد باید بین  $\frac{3}{5}$  تا ۴ سانتی‌متر باشد (شکل ۳۰)

۱-۴-۷-۲ باید فاصله بین میله دستگرد و دیوار حداقل ۴ سانتی‌متر باشد (شکل ۳۰)

۱-۴-۷-۳-۶ اگر میله دستگرد در فرو رفتگی دیوار نصب شده باشد باید عمق فضای تو رفته حداقل  $\frac{7}{5}$  سانتی‌متر و حداقل ۴۵ سانتی‌متر بالای میله ادامه داشته باشد (شکل ۳۱).

۱-۴-۷-۴ میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راه‌پله باید به صورت ممتد باشد.

۱-۴-۷-۵ لازم است میله دستگرد در کنار پله یا طوح شیبدار حداقل ۳۰ سانتی‌متر از ابتدا و انتهای آن پیشامده‌تر و موازی کف باشد (شکل‌های ۳۲ و ۳۳).

۱-۴-۷-۶ ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار یا پله، برای بزرگسالان ۸۵ سانتی‌متر و برای کودکان ۶۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۴-۷-۷ آغاز و پایان میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راه‌پله باید به صورت مدور و بدون تیزی باشد و یا باید به طرف کف، دیوار و یا پایه برگشته باشد.

۱-۴-۷-۸ میله دستگرد باید در محل اتصال خود ثابت باشد.

۱-۴-۷-۹ میله دستگرد و سطوح در جدار آن باید عاری از هر عنصر نوک‌تیز و ساینده باشد. ابتدا و انتهای میله باید شعاعی معادل حداقل ۳ سانتی‌متر داشته باشد. رنگ میله‌های دستگرد باید متضاد با محیط اطراف باشد.

۱-۴-۷-۱۰ آسانسور

۱-۴-۷-۱۱ در ساختمانهای عمومی که برای قابل دسترس بودن طبقات از آسانسور استفاده می‌شود، وجود حداقل یک آسانسور با مشخصات زیر الزامی است:

-عرض مفید در: ۸۰ سانتی‌متر،

-تجهز به دو در کشویی با ساز و کار برگرداننده بر اثر ضربه و با چشم الکترونیکی به ارتفاع ۷۵ سانتی‌متر از کف،

-بازشوی خودکار مجدد در با حداقل ۷ ثانیه زمان توقف،

-حداقل ابعاد مفید اتاقک آسانسور  $110 \times 140$  سانتی‌متر،

-پوشش کف آسانسور محکم، ثابت، غیرلغزندۀ،

-تجهز به دستگیرهای کمکی در دیوارهای آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتی‌متر،

-ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده در داخل و خارج از اتاقک آسانسور ۱۰۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر، فاصله آنها از گوشه اتاقک آسانسور ۴۰ سانتی‌متر بوده، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتی‌متر، حداقل قطر آن ۳ سانتی‌متر و نیز قابل استفاده برای نابینایان باشد.

-لازم است دکمه‌ای که طبقه همکف (ورودی) را نشان می‌دهد، با اختلاف رنگ مشخص شده و کلیه دکمه‌های کنترل کننده آسانسور دارای رنگی متضاد با رنگ زمینه خود بوده تا برای افراد نیمه‌بینا قابل تشخیص باشد.

-در کنار دکمه‌های طبقات خارج و داخل اتاقک آسانسور نصب خط بربل برای نابینایان الزامی است.

۲-۷-۱-۴ آسانسور باید هم سطح ورودی و یا در دسترس بلامانع صندلی چرخدار قرار گیرد.

۳-۷-۱-۴ حدائق فضای انتظار در جلوی آسانسور در هر طبقه باید ۱۵۰×۱۵۰ سانتی‌متر باشد.

۴-۷-۱-۴ لازم است توقف آسانسور با علامت صوتی مشخص شود علامت صوتی باید طوری تنظیم گردد که برای بالا رفتن، یک بار و برای پایین آمدن دوبار به صدا درآید.

۵-۷-۱-۴ لازم است رنگ در اتاقک آسانسور در تضاد با رنگ دیوار هم‌جوار خود بوده و به علامت بصری و صوتی مشخص کننده موقعیت اتاقک که در بالای در، یا بالای تابلوی فرمان نصب می‌شود، مجذب باشد.

۶-۷-۱-۴ در صورت نصب تلفن در اتاقک آسانسور، ارتفاع آن از کف حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر و مجذب به تقویت کننده صدا باشد.

۷-۷-۱-۴ چنانچه آسانسورهای باری، برای مراجعت و کارمندان هم قابل استفاده باشد، باید استانداردهای ایمنی و قابل دسترس بودن، در آنها اعمال شود.

#### ۸-۱-۴ فضاهای بهداشتی

۱-۸-۱-۴ در ساختمانهای عمومی تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول الزامی است.

۲-۸-۱-۴ کف فضاهای بهداشتی باید غیرلغزندۀ باشد

۳-۸-۱-۴ حدائق اندازه فضای سرویس بهداشتی باید ۱۵۰×۱۷۰ سانتی‌متر باشد تا گردش صندلی چرخدار در آن امکان پذیر باشد

۴ در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود تا گشودن آن در موقع اضطراری از بیرون امکان پذیر باشد.

۵ نصب کاسه مستراح فرنگی به ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر از کف و با فاصله ۳۰ سانتی‌متر از دیوار مجاور الزامی است (شکل ۳۴)

۶-۸-۱-۴ نصب میله‌های دستگرد با مشخصات بند ۶-۱-۶ در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف و ۲۰ سانتی‌متر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است

۷-۸-۱-۴ نصب میله‌های دستگرد کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتی‌متر از جلو کاسه و ۴۰ سانتی‌متر بالاتر از نشیمن مستراح بر روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله‌های عمودی باید ۸۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر از کف باشد

۸-۸-۱-۴ نصب میله‌های دستگرد اضافی افقی بر روی قسمت داخلی در، به ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر از کف و حداقل ۱۵ سانتی‌متر فاصله از محور لولا و با طول حداقل ۳۰ سانتی‌متر الزامی است.

۹-۸-۱-۴ کاسه دستشویی باید در فضایی به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتی‌متر قرار گیرد تا امکان دستیابی از روی را فراهم سازد (شکل ۳۵)

۱۰-۸-۱-۴ پیش‌بینی فضای آزاد، به ارتفاع حداقل ۷۵ سانتی‌متر از کف تا پایین لبه دستشویی الزامی است. عمق فضای آزاد برای زانو باید ۲۰ سانتی‌متر، و برای نوک پا ۴۵ سانتی‌متر باشد (شکل ۳۶)

۱۱-۸-۱-۴ لوله‌های آب گرم و فاضلاب زیر دستشویی باید حفاظت و عایق‌بندی شوند در زیر دستشویی نباید گوشه‌های تیز وجود داشته باشد.

۱۲-۸-۴ شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و براحتی باز و بسته شوند و حداکثر فاصله آنها از لبه جلو دستشویی ۶۰ سانتی‌متر باشد.

۱۳-۸-۴ ارتفاع لبه پایین آینه دستشویی افراد معمول از کف حداکثر ۹۰ سانتی‌متر باشد (شکل ۳۶)

۱۴-۸-۴ ارتفاع آویز حوله و جای صابون و یا دستگاه خشک‌کن برقی از کف نباید بیش از ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.

۱۵-۸-۴ فضای آزاد کف، در جلو وان باید به ابعاد  $150 \times 80$  سانتی‌متر باشد

۱۶-۸-۴ فضای آزاد زیر دوش باید  $120 \times 120$  سانتی‌متر باشد.

۱۷-۸-۴ تعییه صندلی تاشو جهت سهولت جابجایی در حمام (زیردوشی، وان) الزامی است.

۱۸-۸-۴ در حمامها یک سر دوشی با شلنگ به طول حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر که به هر دو صورت دوش ثابت یا دوش دستی قابل استفاده باشد، باید تأمین شود.

#### ۹-۱-۴ آبخوری و آب سردکن

۱۰-۹-۴ لازم است کلیه آبخوریهای نصب شده در ساختمانها برای افراد معمول نیز قابل استفاده باشد.

۱۱-۹-۴ آبخوری باید دارای فضای آزاد زانو به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف باشد و بین ۴۵ تا ۵۰ سانتی‌متر عمق داشته باشد (شکل ۳۷)

۱۲-۹-۴ لازم است فضای آزاد به ابعاد  $120 \times 75$  سانتی‌متر جلو آبخوری برای حرکت صندلی چرخدار وجود داشته باشد تا در موقعی که فضای آزاد برای زانو وجود ندارد، فرد روی صندلی چرخدار بتواند به صورت موازی از آن استفاده نماید (شکل ۳۸)

۱۳-۹-۴ ارتفاع فواره نباید از ۹۰ سانتی‌متر از کف تمام شده بیشتر باشد (شکل ۳۷)

#### ۱۰-۱-۴ عالایم

۱۱-۱-۴ کلیه اماكن، فضاهای شهری و قسمت‌هایی از ساختمانهای عمومی که برای استفاده ویژه افراد معمول طراحی و تجهیز گردیده‌اند باید به وسیله عالایم بین‌المللی ویژه افراد معمول مشخص گردد.

۱۲-۱-۴ عالایم و نوشه‌ها باید واضح بوده و فاقد انعکاس نور و در تضاد با زمینه خود باشند. مانند نوشه‌های روش روی زمینه تاریک یا بالعکس

۱۳-۱-۴ عالایم داخلی ساختمان باید در کنار و طرف قفل درها و در ارتفاع بین ۱۴۰ تا ۱۷۰ سانتی‌متر از کف تمام شده نصب شوند.

۱۴-۱-۴ به منظور هدایت افراد نیمه‌بینا به مکانهای عمومی، لازم است با استفاده از چراغها و رنگ‌ها به علامت‌گذاری در طول مسیر پرداخت.

#### ۱۱-۱-۴ کنترل الکتریکی

۱۵-۱-۴ کنترل الکتریکی و مکانیکی باید در فاصله ۴۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر از کف قرار گیرند.

۱۶-۱-۴ فضای آزاد کف به ابعاد  $75 \times 120$  سانتی‌متر باید در مجاور کنترل‌های الکتریکی پیش‌بینی شود تا از رویرو به طور موازی برای شخص روی صندلی چرخدار قابل دسترس باشد.

۱۷-۱-۴ در کلیه فضاهای بهداشتی نصب زنگ خطر در ارتفاع ۱۲۰ سانتی‌متر الزامی است.

#### ۱۲-۱-۴ اعلام خطر

۱۸-۱-۴ نصب سیستم‌های هشدار دهنده شنیداری و دیداری در کلیه ساختمانهای عمومی الزامی است.

۱۹-۱-۴ هشدار دهنده لامسه‌ای باید شناخته شده و در محدوده یک ساختمان یکنواخت باشد.

۱۴-۱-۳-۳ درهایی که به فضاهای خطرناک برای اشخاص نیمهبینا و نایینا باز می‌شوند (مانند درهای بارانداز، اتفاقهای تأسیسات حرارتی، انبارها و مشابه آنها) باید با اختلاف رنگ و نیز عالیم حسی لامسه‌ای مشخص شوند.

۱۴-۱-۴ تلفن

-ضروری است تلفن‌های مجهر به سیستم تقویت صدا، در بیمارستانها، فضای سالن انتظار هتل‌ها، پایانه‌های مسافربری، زندانها و سایر مکان‌های مشابه تعییه گرددند.

۱۴-۱-۴ فضای تجمع

۱۴-۱-۴-۱ چنانچه در ساختمانهای عمومی، مکان‌های تجمع پیش‌بینی شده باشد، باید تعداد محل پیش‌بینی شده برای صندلی چرخدار با جدول زیر مطابقت داشته باشد:

ظرفیت صندلی و محوطه تجمع	تعداد لازم محل برای صندلی چرخدار
۷۵ تا ۵۰	۳
۱۰۰ تا ۷۶	۴
۱۵۰ تا ۱۰۱	۵
۲۰۰ تا ۱۵۱	۶
۳۰۰ تا ۲۰۱	۷
۴۰۰ تا ۳۰۱	۸
۵۰۰ تا ۴۰۱	۹
۱۰۰۰ تا ۵۰۱	٪۲ از کل
۱۰۰۰ نفر	۲ درصد، به اضافه ۱ برای هر ۱۰۰ نفر ظرفیت بیشتر از ۱۰۰۰ نفر
بیشتر از ۱۰۰۰	

۱۴-۱-۴-۲ ابعاد محل استقرار صندلی چرخدار باید  $120 \times 170$  سانتی‌متر باشد.

۱۴-۱-۴-۳ محل‌های صندلی چرخدار باید همدیف و پیوسته به صندلیهای ثابت و در تمام سطح صندلیهای ثابت پخش دشه باشد. این محلها باید به یک راه قابل دسترس که به عنوان راه خروج اضطراری نیز هست، متصل باشند و باید در موقعیت زاویه دیده برابر با دید قسمت‌های دیگر قرار گیرد.

استثناء: استقرار محل‌های دید قابل دسترس به صورت مجزا، در مکان‌های با شبیب بیش از ۵۰ درصد، با شرط حفظ خطوط دید مجاز است. استقرار محل‌های دید قابل دسترس به صورت مجزا در مکان‌های همتراز نظیر «الکن»‌ها و یا طبقاتی که راه خروج اضطراری قابل دسترس دارند، مجاز است.

۱۴-۱-۴-۴ زمین یا کف در محل‌های صندلی چرخدار باید مسطح، محکم، ثابت و غیرلغزnde باشد.

۱۴-۱-۴-۵ یک راه قابل دسترس باید محل‌های استقرار صندلی‌های چرخدار را به محدوده صحنه متصل کند. اتصال شامل: صحنه، پشت صحنه، اتفاق‌های رختکن، گنجه‌های لباس و دیگر فضاهای مورد استفاده هنرپیشگان می‌شود.

۱۴-۱-۴-۶ در صورتی که گوشی برای صندلی‌های ثابت پیش‌بینی شده باشد، این صندلی‌ها باید در فاصله دید ۱۵ متر از صحنه یا محدوده نمایش قرار داده شوند.

۱۴-۱-۴ نیمکت و میزکار

در صورتی که در ساختمانی، نیمکت، میز یا میزهای کار به صورت ثابت یا جاسازی شده پیش‌بینی شده باشد، حداقل ۵ درصد از فضاهای نیمکتها، میزها یا میزهای کار یا حداقل یکی از آنها (هر کدام بیشتر باشد) باید مطابق شوابط زیر قابل دسترس افراد معمول باشد:

الف- در صورتی که فضاهای نیمکت برای اشخاص با صندلی چرخدار جلو میزها یا سطوح کار پیش‌بینی شده باشد، حداقل باید ۷۱ سانتی‌متری بلندی و ۷۵ سانتی‌متر عرض و ۵۰ سانتی‌متر عمق داشته باشد.

ب- ارتفاع سطح میزها و سطوح کار باید بین ۷۰ تا ۸۵ سانتی‌متر از کف یا زمین باشد.

#### ۲-۴ ضوابط خاص کاربریها

##### ۱-۲-۴ استثنایت

بنها و تسهیلات با هر نوع کاربری، باید با این ضوابط انطباق داشته باشند. به استثنای موارد زیر:

۱- استثنایت کلی: قابل دسترس بودن اتاقهای تعمیر و ماشین آلات آسانسورها در بالا و پایین، اتاقهای تأسیسات مکانیکی، لوله‌کشیها و کانال‌های سرویس راههای تأسیسات زیرزمینی، قسمه‌های برق و تلفن، اتاقهای عمومی تأسیسات و خدمات الزامی نیست.

۲- استثنایت ارتش: تسهیلات ذکر شده در ذیل نیاز به قابل دسترس بودن ندارد، ولی قابل دسترس بودن آنها توصیه می‌شود، چون در آینده ممکن است استفاده دیگری از این بنها بشود.

الف- مسکونی افراد مجرد ارتشی، تسهیلات نگهداری و تعمیر هواییما، وسایل نقلیه ارتشی، تسهیلاتی که فقط برای استفاده و اشتغال افراد نظامی با توانایی جسمی پیش‌بینی شده باشند.

ب- آن قسمت از تسهیلات مربوط به سریازان و دیگر کارهای نظامی و مشابه آنها که تنها برای استفاده افراد نظامی با توانایی جسمی طراحی و ساخته شده است، بجز قسمت‌هایی که استخدام افراد نظامی با ناتوانی جسمی- حرکتی را مجاز می‌داند و به جز قسمت‌هایی از ساختمان که مورد مراجعته و استفاده عموم باشند.

ج- مسکونی نظامیان: در مورد محل سکونت نظامیان، که در درجه اول برای نظامیان با توانایی جسمی و افراد فامیل آنهاست، حداقل ۵ درصد از کل خانه‌های ساخته شده باید برای افراد معلول جسمی- حرکتی قابل دسترس باشند.

محوطه‌های عمومی مانند پیاده‌روها و ورودیهای مشترک باید منطبق با ضوابط طراحی برای افراد معلول باشند.

##### ۱-۲-۴ در سایر ساختمانهای عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

##### ۱-۲-۴ رستوران و چایخانه

حداقل ۵ درصد از تمام صندلیها و میزهای ثابت یا حداقل یکی از آنها (هر کدم بیشتر باشد) در رستوران‌ها یا چایخانه‌ها باید قابل دسترس افراد معلول باشند.

عرض آزاد برای گذر صندلی چرخدار در صف دریافت غذا باید حداقل ۹۰ سانتی‌متر باشد.

در سلف سرویس‌ها، پیشخوان مسیر حرکت سینی‌ها نباید بیش از ۸۵ سانتی‌متر از کف تام شده ارتفاع داشته باشد.

##### ۱-۲-۴ هتل‌ها

-کلیه هتل‌ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترس با سرویس‌های بهداشتی و لوازم مناسب برای افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۲۵ اتاق اضافه، پیش‌بینی یک اتاق مناسب دیگر برای افراد معلول ضروری است. این اتاقها باید به طور یکنواخت در بین اتاقهای معمولی هتل توزیع گردند.

-کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسرها تا ظرفیت ۳۹ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۳۰ تخت دیگر، یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای افراد معلول اضافه شود.

##### ۱-۲-۴ مراکر بهداشتی، درمانی و آسایشگاهی

حداقل یک ورودی قابل دسترس در جلو ساختمان طراحی شود. این ورودی باید در جوار یا در امتداد فضای سوار شدن مسافر به اتوبیل، یا حداقل عرض ۱۵۰ سانتی‌متر و حداقل طول ۶ متر در نظر گرفته شود.

-اتاقهای خواب قابل دسترس بیماران باید در انطباق با شرایط زیر باشند:

الف- هر اتاق خواب باید فضای آزاد مورد لزوم برای چرخیدن ۱۸۰ درجه صندلی چرخدار را که دایره‌ای است به قطر ۱۵۰ سانتی‌متر، داشته باشد.

ب- هر اتاق یک نفره باید حداقل یک فضای آزاد برابر ۹۰ سانتی‌متر در دو طرف تختخواب و ۱۰۰ سانتی‌متر بین پای تختخواب تا دیوارها داشته باشد.

ج- در هر اتاق دو یا چند تختخواب باید فضاهای آزاد به اندازه زیر تأمین گردد:

-حداقل ۱۰۰ سانتی‌متر (ترجیح‌اً ۱۳۰ سانتی‌متر) حد فاصل پایین تختخواب با دیوار مقابل.

-حداقل ۹۰ سانتی‌متر حد فاصل لبه کناری تختخواب با دیوار مجاور

-حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر بین دو تختخواب

د- لازم است برای هر اتاق بستره و یا خواب یک سرویس بهداشتی قابل دسترس پیش‌بینی شود.

#### ۴-۲-۲-۴ مراکز تجاری

در محلی که پیشخوان‌های مراجعت بیشتر از ۶۰ سانتی‌متر ارتفاع داشته و برای خرد و فروش اشیاء و همچنین پخش اجنباس به مردم پیش‌بینی شده‌اند، یک پیشخوان اضافی یا یک بخش از پیشخوان اصلی باید با حداقل ارتفاع بین ۷۰ تا ۸۵ سانتی‌متر بالاتر از کف تمام شده در نظر گرفته شود.

در فروشگاه‌ها حداقل یک مسیر پرداخت قابل دسترس پیش‌بینی شود. حداقل عرض این مسیر در تمام طول آن باید ۹۰ سانتی‌متر بوده و ارتفاع پیشخوان مجاور از کف تمام شده باید در طول مسیر از ۸۵ سانتی‌متر بیشتر باشد.

#### ۴-۲-۲-۵ کتابخانه

-کلیه فضاهای عمومی کتابخانه از جمله عناصر وابسته مانند توالتها، تلفن‌ها و پارکینگ‌ها باید قابل دسترس باشند.

-حداقل ۵ درصد یا حداقل یکی از هر عنصر نیمکت ثابت، میزها یا محلهای مطالعه و همچنین فضای آزاد بین میزها باید قابل دسترس باشند.

-حداقل فضای آزاد مسیر در محل برگه‌دان، قفسه مجلات، یا قفسه کتابهای مرجع باید ۹۰ سانتی‌متر باشد. ارتفاع قابل دسترس از رویرو باید بین ۱۲۰ تا ۱۴۹ سانتی‌متر، و از پهلو باید بین ۱۵ تا ۱۳۵ سانتی‌متر از کف تمام شده باشد (شکل‌های ۳۹ و ۴۰ و ۴۱).

-حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیف‌ها باید ۹۰ سانتی‌متر باشد.

در کتابخانه‌هایی که حجم زیاد کتابهای اجازه تقسیم آنها را در قفسه‌هایی با مشخصات فوق نمی‌دهد، استفاده از قفسه‌هایی با ارتفاع بیشتر برای نگهداری کتاب مجاز است.

#### ۵- ساختمانهای مسکونی

عمده‌ترین هدف از ارائه ضوابط طراحی مسکن، به وجود آوردن شرایط استقلال فردی معلول در محیط مسکونی و ایجاد زمینه برای قرار دادن معلول در کنار خانواده به عنوان یک عضو فعال، از طریق به کار گرفتن تمهیدات معماری است.

۵-۱ در مجتمع‌های مسکونی<sup>\*</sup> حداقل ۵ درصد واحدهای مسکونی باید قابل استفاده برای افراد معلول طراحی شده باشد. همچنین در مجتمع‌های مسکونی ساخته شده با اعتبارات کامل دولتی که کمتر از ۲۰ واحد مسکونی دارند، حداقل یک واحد قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

۵-۲ در ساختمانهای مسکونی که بر طبق ضوابط شهرداری محل می‌باید دارای آسانسور باشد، آسانسور و فضاهای عمومی بنا باید قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

۵-۳ در ساختمانهای مسکونی که در ارتفاع کمتر از ارتفاع مندرج در بند ۲-۵ و با تعداد ۱۰ و بیش از ۱۰ واحد مسکونی ساخته می‌شوند، باید حداقل سطح همکف در مشاع، قابل دسترسی افراد معلول باشد.

## ۴-۵ مسکن قابل دسترس

در واحد مسکونی قابل دسترس باید ضوابط زیر رعایت شده باشد:

۱-۴-۵ ورودی واحد مسکونی باید مطابق بند ۱-۴ این ضوابط باشد.

۲-۴-۵ راهرو واحد مسکونی باید مطابق بند ۳-۱-۴ این ضوابط باشد.

۳-۴-۵ بازشوهای واحد مسکونی (در و پنجه) باید مطابق بند ۳-۱-۴ این ضوابط باشد.

۴-۴-۵ راهپله واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۴ این ضوابط باشد.

۵-۴-۵ سطح شبیدار در واحد مسکونی باید مطابق بند ۵-۱-۴ این ضوابط باشد.

۶-۴-۵ دستگردها در واحد مسکونی باید مطابق بند ۶-۱-۴ این ضوابط باشد.

۷-۴-۵ آسانور در واحد مسکونی باید مطابق بند ۷-۱-۴ این ضوابط باشد.

۸-۴-۵ حداقل یک فضای بهداشتی (حمام، تولالت و دستشویی) باید مطابق بند ۸-۱-۴ این ضوابط باشد.

۹-۴-۵ کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی واحد مسکونی باید مطابق بند ۱۱-۱-۴ این ضوابط باشد.

۱۰-۴-۵ برای هر واحد مسکونی قابل دسترس باید حداقل یک واحد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول با مشخصات ذیل در نظر گرفته شود:

۱-۱۰-۴-۵ مسیر پیاده قابل دسترس از محوطه پارکینگ تا ورودی واحد مسکونی باید مطابق با بندهای ۱-۱ و ۲-۱ باشد.

۲-۱۰-۴-۵ حتی‌الامکان حد فاصل بین پارکینگ و منزل برای محافظت فرد معلول سرپوشیده شود.

۳-۱۰-۴-۵ ابعاد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول ۲/۴۰ متر باید باشد.

۴-۱۱-۴-۵ آشپزخانه در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید دارای شرایط زیر باشد:

۱-۱۱-۴-۵ فضای آزاد کف به ابعاد  $120 \times 75$  سانتی‌متر باید به گونه‌ای طراحی شود که تمام وسایل آشپزخانه برای شخص با صندلی چرخدار از رویرو و یا از پهلو قابل دسترس باشد.

۲-۱۱-۴-۵ حداقل سطح کاری با عرض ۷۵ سانتی‌متر و ارتفاع بین ۷۵ تا ۸۵ سانتی‌متر، با فضای آزاد برای قرارگیری پا به عمق ۴۰ سانتی‌متر و ارتفاع ۶۵ تا ۷۰ سانتی‌متر، باید در آشپزخانه در نظر گرفته شود (شکل‌های ۴۳ و ۴۲).

۳-۱۱-۴-۵ ارتفاع قفسه‌های زیر ظرفشوها باید ۷۰ تا ۸۵ سانتی‌متر از کف و قابل برداشتن باشد (شکل ۴۴).

۴-۱۱-۴-۵ زیر ظرفشوها نباید سطوح نوک تیز و ساینده وجود داشته باشد. لوله آب گرم و لوله تخلیه آن، در زیر ظرفشو باید با پوشش عایق پیش‌بینی شود.

۵-۱۱-۴-۵ لوله‌های آب و فاضلاب باید به نحوی نصب شوند که ارتفاعاً ظرفشو از کف ۷۵ سانتی‌متر بشود.

۶-۱۱-۴-۶ زیر ظرفشو باید فضایی آزاد برای قرارگیری پا به ارتفاع حداقل ۶۵ سانتی‌متر و عمق حداقل ۴۵ سانتی‌متر بدون مانع وجود داشته باشد و عمق سینک ظرفشویی نباید بیش از ۱۶ سانتی‌متر باشد.

۷-۱۱-۴-۷ ارتفاع قفسه‌های قسمت پایین باید حداقل ۸۰ سانتی‌متر از کف باشد. حداقل ارتفاع پایین تر طبقه قفسه‌های فوقانی ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۱۲-۴-۵ فضاهای زندگی، غذاخوری، خواب و ایوان در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید قابل دسترس برای این افراد (دارای فضای آزاد به ابعاد  $140 \times 140$  سانتی‌متر جهت قرارگیری، عبور و استفاده از وسائل) باشد.

۱۳-۴-۵ انباری شامل قفسه‌بندیها، طبقه‌ها، گنجه‌ها و کشوهاست که باید طبق ضوابط زیر برای افراد معلول قابل دسترس باشند:

۱-۱۳-۴-۵ فضای آزاد کف به ابعاد  $120 \times 75$  سانتی‌متر باید به گونه‌ای طراحی شود که کلیه قسمتهای انباری برای فرد با صندلی چرخدار از رویرو یا از پهلو قابل دسترس باشد.

۲-۱۳-۴-۵ ارتفاع دستیابی از رویرو به وسائل داخل انباری بین  $40$  تا  $120$  سانتی‌متر و از پهلو بین  $25$  تا  $135$  سانتی‌متر باشد.

۳-۱۳-۴-۵ ارتفاع محل رخت آویز از کف  $140$  سانتی‌متر باشد.