

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 ۹-۲-۳/۱۲-۹۴-۱۳۳

(نسخه نهایی - برای اجرا)

اداره کل راه و شهرسازی خراسان شمالی
دفترخانه کمیسیونهای تخصصی
مسکن و شهرسازی



مهندسان مشاور معمار و شهرساز پارت

(اسفند ماه ۱۳۹۴)



دریافت شود
۹۴، ۱۳، ۵

فهرست مطالب

پیش گفتار.....	۶
۱- ضوابط و مقررات کاربری ها.....	۱۴
۱-۱- مسکونی.....	۱۴
۱-۱-۱- موارد استفاده از زمین.....	۱۴
۲-۱-۱- ضوابط و مقررات ساختمانی.....	۱۶
۲-۱-۲- تجاری (و تجاری ، خدماتی ، مسکونی یا مختلط).....	۲۴
۱-۲-۱- تعریف کاربری و انواع آن.....	۲۴
۲-۲-۱- موارد استفاده از زمین.....	۴۵
۳-۲-۱- ضوابط و مقررات.....	۴۷
۱-۳- کاربری پارک و فضای سبز.....	۵۶
۱-۳-۱- موارد استفاده از زمین.....	۵۶
۲-۳-۱- ضوابط و مقررات.....	۵۶
۳-۳-۱- پهنه سبز حفاظتی.....	۵۸
۴-۱- کاربری آموزشی.....	۵۹
۱-۴-۱- موارد استفاده از زمین.....	۵۹
۲-۴-۱- ضوابط و مقررات.....	۵۹
۵- آموزش عالی، تحقیقات و فن آوری.....	۶۲
۱-۵-۱- موارد استفاده از زمین.....	۶۲
۲-۵-۱- ضوابط و مقررات.....	۶۲
۶-۱- درمانی ، بهداشتی.....	۶۳
۱-۶-۱- موارد استفاده از زمین.....	۶۳
۲-۶-۱- ضوابط و مقررات.....	۶۴
۷-۱- ورزشی.....	۶۶
۱-۷-۱- موارد استفاده از زمین.....	۶۶
۲-۷-۱- ضوابط و مقررات.....	۶۶
۳-۷-۱- ضوابط عمومی.....	۶۷
۸-۱- فرهنگی ، هنری ، مذهبی.....	۶۸
۱-۸-۱- موارد استفاده از زمین.....	۶۸
۲-۸-۱- ضوابط و مقررات.....	۶۸
۹-۱- جهانگردی ، پذیرایی ، تفریحی.....	۷۱
۱-۹-۱- موارد استفاده از زمین.....	۷۱
۲-۹-۱- ضوابط و مقررات.....	۷۱

۷۴	۱۰-۱- اداری، انتظامی
۷۴	۱-۱۰-۱- موارد استفاده از زمین
۷۴	۲-۱۰-۱- ضوابط و مقررات
۷۶	۱۱-۱- تأسیسات و تجهیزات شهری
۷۶	۱-۱۱-۱- موارد استفاده از زمین
۷۶	۲-۱۱-۱- ضوابط و مقررات
۷۸	۱۲-۱- حمل و نقل و انبارها
۷۸	۱-۱۲-۱- موارد استفاده از زمین
۷۹	۲-۱۲-۱- ضوابط و مقررات
۸۰	۱۳-۱- تاریخی و میراث فرهنگی
۸۱	۱۴-۱- باغ ها و زمین های کشاورزی و فضاهای حفاظت شده طبیعی
۸۱	۱-۱۴-۱- موارد استفاده از زمین
۸۱	۲-۱۴-۱- ضوابط و مقررات
۸۳	۱۵-۱- صنوف غیر مزاحم (صنعتی- کارگاهی- تعمیرگاهی)
۸۳	۱-۱۵-۱- موارد استفاده از زمین
۸۳	۲-۱۵-۱- ضوابط و مقررات

۲- مقررات مشترک ۸۵

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

۳- پارکینگ ۹۲

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

۶-۳- پارکینگ های مکانیزه ۱۰۵

۴- پله و آسانسور..... ۱۰۵

۱-۴- پله ۱۰۵

۱-۴-۱- عرض پله ۱۰۶

۱-۴-۲- ارتفاع پله ۱۰۶

۱-۴-۳- کف پله ۱۰۷

۱-۴-۴- پیشانی پله ۱۰۷

۱-۴-۵- چشم پله ۱۰۷

۱-۴-۶- پاگرد ۱۰۷

۱-۴-۷- نرده و دست انداز ۱۰۷

۱-۴-۸- پله های گرد و مارپیچ ۱۰۷

۲-۴- آسانسور و پله برقی ۱۰۸

۳-۴- 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 اشرف ۱۰۹

۵- ضوابط و مقررات حفاظت زیست محیطی ۱۱۰

۶- طبقه بندی راهها و دسترسی ها ۱۱۱

۱-۶- پیخ ۱۱۴

۲-۶- دوربرگردان ۱۱۶

۳-۶- مسیرهای ویژه دوچرخه ۱۱۷

۴-۶- نحوه کف سازی محل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو ۱۱۹

۵-۶- پیش آمدگی مجاز در گذرها ۱۲۰

۶-۶- عقب نشینی در گذرها ۱۲۰

۷-۶- سایر ضوابط گذربندی ۱۲۰

پیوست شماره ۱: احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی ۱۲۲

پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره های شهری ۱۲۴

پیوست شماره ۳: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی ۱۲۸

فهرست جداول

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

فهرست تصاویر

- تصویر شماره ۱-۱: تناسب طول و عرض زمین..... ۱۸
- تصویر شماره ۲-۱: دسترسی در قطعات پشت قواره ای..... ۱۹
- تصویر شماره ۳-۱: نحوه تامین دسترسی پلاک ها از میان فضای سبز..... ۲۰
- تصویر شماره ۴-۱: مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان در زیرزمین ، همکف و طبقات..... ۲۵
- تصویر شماره ۵-۱: احداث میان طبقه در کاربری مسکونی..... ۲۷
- تصویر شماره ۶-۱: محدوده مجاز احداث بنا ۱..... ۲۸
- تصویر شماره ۷-۱: محدوده احداث بنا ۲..... ۲۸
- تصویر شماره ۸-۱: نحوه پیش روی ساختمان..... ۲۹
- تصویر شماره ۹-۱: سطح اشغال در زمین با طول متفاوت..... ۳۰
- تصویر شماره ۱۰-۱: سطح اشغال در زمین های با شکل نامنظم..... ۳۰
- 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..... ۳۱
- تصویر شماره ۱۳-۱: شرایط احداث پنجره در برهای جانبی..... ۳۲
- تصویر شماره ۱۴-۱: قطعات دارای کنج..... ۳۲
- تصویر شماره ۱۵-۱: الگوی استقرار ۴ طرف باز..... ۳۳
- تصویر شماره ۱۶-۱: نحوه تعبیه پنجره و فاصله پنجره ها در نورگیر..... ۳۵
- تصویر شماره ۱۷-۱: برش یک نورگیر نمونه..... ۳۵
- تصویر شماره ۱۸-۱: نورگیری در جبهه های مختلف بنا..... ۳۶
- تصویر شماره ۱۷-۳: 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..... ۹۳

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

پیش‌گفتار

طرح تفصیلی شهر بجنورد، به همراه پیشنهادات اجرایی خود دارای مجموعه‌ای از ابزارها است که تحقق‌پذیری 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 ضوابط 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 تاریخ‌های 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 با حضور نمایندگان ادارات و مراکز استان، (معاونت شهرسازی و نمایندگان مناطق شهرداری بجنورد، شورای شهر بجنورد، اداره نظام مهندسی، دفتر فنی استانداری، میراث فرهنگی، جهاد کشاورزی) مورد بحث و بررسی کامل قرار گرفته و با آرا عموم اعضا جلسه بازنگری گردیده است. پس از این مراحل گزارش نهایی بر اساس تصمیمات اتخاذ شده در جلسات مذکور تهیه و در اختیار کارفرمای محترم قرار گرفته است. این نسخه واجد آخرین اصلاحات بوده و به منظور اجرا تهیه گردیده است.

محتوای این گزارش به همراه سایر 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 مصنوعی 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 .

تعاریف

تعاریف زیر با استفاده از متون، قوانین و مآخذ پایه شهرسازی ارائه شده است تا از هرگونه شبهه 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 نقشه ها و اسناد مربوطه، تعیین و به تصویب مراجع ذی صلاح رسیده است.

○ سازمان مجری طرح

منظور شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول اجرای طرح و کنترل ساخت و سازها و مدیریت امور از جمله توسعه شهری است. مسئولیت های این سازمان در رده های منطقه ای، ناحیه ای و محله ای از سوی نهاد مرکزی قابل تفویض است.

○ سایر سازمان های مسئول

منظور نهادها و سازمان هایی است که مطابق با قوانین و مقررات مصوب در زمان تهیه طرح و پس از آن مسئولیت شرکت در جلسات و تصمیم گیری در خصوص مشکلات، پیشنهادات یا سایر درخواست های سازمان مجری طرح یا هر شخص حقیقی و حقوقی دیگر را دارا هستند.

محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک مطابق قانون محدوده ها (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 قسمتی 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 جنگل ها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب (به ویژه طرح جامع شهرسازی حریم شهر) در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی^۱ و روستاها^۲ به عهده شهرداری مربوطه می باشد. هر گونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب گردیده و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

^۱ شهرک های صنعتی (که طبق قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک های صنعتی ایران، مصوب ۱۳۶۲/۱۲/۱۷، تحت مدیریت این نهاد قرار می گیرند) در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند.

^۲ 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 جمع‌کننده محلی یا خیابان‌های اصلی در سطح محلات از یکدیگر جدا می‌شوند.

○ **محلّه**

مجموعه‌ای از کوی‌هاست که دارای وسعت و جمعیت نسبتاً مشخص و تراکمی معین، همراه با خدمات رفاهی و عمومی متناسب در مقیاس محلّه که در بافت‌های توسعه اغلب این خدمات در مراکز محلّه متمرکز خواهند 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 فرامحلّه ای تا پایان زمان طرح خواهند بود. خدمات مقیاس ناحیه تا حد امکان باید در مرکز ناحیه استقرار یابند.

○ **منطقه**

مجموعه‌ای از نواحی 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**

محدوده‌های 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 بهره‌برداری از زمین و مستحدثات 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**

برعکس 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 هم‌خرج هستند و معمولاً با هم غذا می‌خورند. فردی که به تنهایی زندگی می‌کند نیز خانوار تلقی می‌شود.

○ ساختمان

بنا یا مستحذات دارای فضای سرپوشیده 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 محدوده‌هایی 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 تفاضل سطح کل ناخالص با کسر تمام فضاهای عمومی و مشاعات (راهروها، 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 نمی باشد .

○ زیر زمین

قسمتی از ساختمان که تمام یا بخشی از آن پایین تر از کف زمین طبیعی (در زمین های شیب دار نقطه میانی طول یا عرض مجاور معبر) قرار گرفته و ارتفاع روی سقف آن از کف متوسط گذر مساوی یا کم تر از 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 پایین تر از کف زمین طبیعی باشد. بخشی از ساختمان که تراز کف آن بالاتر از مبنا (کف گذر) باشد و اختلاف آن با تراز مبنا 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 می شود . پیلوت می تواند روی زمین طبیعی یا روی سقف زیرزمین ساختمان ها قرار گیرد . پیلوت جزء فضاهای مشاع ساختمان بوده و استفاده مسکونی از آن صورت نمی گیرد .

○ شیب راه

سطح دارای شیب که برای ارتباط بین دو سطح دارای اختلاف ارتفاع به کار برده می شود و معادل واژه " رمپ " می باشد .

○ 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)

طبقه ای که تراز کف آن بین هر یک از طبقات اصلی ساختمان به گونه ای قرار دارد که از فضای زیر آن که قابل تصرف است دسترسی دارد و مساحت آن مطابق مقررات ، نسبتی کوچک تر از مساحت فضای زیر آن است .

○ فضا

مقصود از فضا محدوده ای از ساختمان است که برای فعالیتی مشخص در نظر گرفته شده است . فضاها ممکن است در ترکیب با یک دیگر یا مستقل از هم در یک ساختمان استقرار یابند . انواع فضاها شامل فضای اقامت ، اشتغال ، انبار ، آشپزخانه ، بهداشتی ، و ... می باشد .

○ فضاهای مشاع

بخش هایی از ساختمان یا مجموعه ساختمانی که در انطباق با قانون تملک آپارتمان ها و سایر قوانین مرتبط ، مالکیت آن به عموم مالکان آن ساختمان یا مجموعه تعلق دارد و برای آن سند مجزا صادر نمی گردد .

○ ارتفاع بنا

فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف بر اساس معبر مجاور قطعه زمین است که در معابر شیب دار بر اساس رقوم وسط طول یا عرض قطعه مجاور گذر محاسبه می شود . ارتفاع خریشته ، اتاقک آسانسور ، برج خنک کننده ، دودکش ، منبع آب ذخیره ، آنتن و مانند آن در محاسبه ارتفاع منظور نمی شوند .

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 پام ساختمان است.

○ پیش‌آمدگی

قسمتی از ساختمان که در مجاورت گذر یا معبر قرار دارد و نسبت به برنهای 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، جداکننده‌ای با مصالح دیگر در بین نباشد و دو: نمای شیشه‌ای ناپیوسته که در تقسیم ۲۰ مترمربعی آن، جداکننده‌هایی با مصالح دیگر وجود داشته باشد.

○ پارکینگ اختصاصی

فضایی که برای توقف وسایل نقلیه ساکنان به کار می‌رود و هیچ‌گونه 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 مجاز، حداکثر تعداد طبقات قابل احداث، بره‌های 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 ساخت و ساز، تراکم و تعریض گذرها رعایت گردد.

تعمیرات اساسی

هر نوع تعمیر و ترمیم و تغییر در اسکلت ساختمان اعم از ستون‌ها، سقف، دیوارهای باربر، 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 تحویل 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، صرفاً 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 بلاک، (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 ناحیه 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 بیشتر 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 الحسنه 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 بست ، امور مشترکان تلفن همراه ، مطب پزشکی (در خیابانهای با عرض ۱۴ متر و بیشتر مجاز است)
- فعالیت دفاتر مهندسی ، دفاتر حقوقی و مشابه آن و احداث کارگاه های کوچک خانگی ، کارگاه صنایع دستی ، آرایشگاه ، دوزندگی ، آموزشگاه های آزاد هنری ، تدریس و دفتر روزنامه 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 محصور شده در حد تعویض روغن و پنجره گیری ، تنظیم موتور و بالاتر چرخ و تنظیم فرمان و تعمیرات اولیه و کارواش با تأمین محل تعمیر و پارک اتومبیل به تعداد مورد نیاز و رعایت حسن هم جوار و حریم سبز 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 مشروح 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 مشروح 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 صرفاً از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج استان و اخذ تاییدیه آن امکان پذیر است .

۱-۲-۱- ضوابط و مقررات ساختمانی

۱-۲-۱-۱- ضوابط مربوط به اندازه زمین و تفکیک 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 ضوابط تراکم این حوزه برای اراضی تفکیک شده قبل از تصویب طرح تفصیلی ۱۵۰ مترمربع است. حداقل تفکیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۱۸۰ مترمربع است.
- در حوزه تراکمی ۲ (تراکم متوسط): حد نصاب زمین برای استفاده از ضوابط تراکم این حوزه برای اراضی تفکیک شده قبل از تصویب طرح تفصیلی ۱۸۰ مترمربع است. حداقل تفکیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۲۰۰ متر مربع است.
- در حوزه تراکمی ۳ (تراکم زیاد): حد نصاب زمین برای استفاده از ضوابط تراکم این حوزه برای اراضی تفکیک شده قبل از تصویب طرح تفصیلی ۲۰۰ مترمربع است. حداقل تفکیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۲۴۰ مترمربع است.
- در حوزه تراکمی ۴ (بلند مرتبه سازی): حد نصاب زمین برای استفاده از ضوابط 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 تفکیک برای زمین های تفکیک شده قبلی (مترمربع) دارای سند رسمی	حداقل نصاب تفکیک برای زمین هایی که بعد از تصویب طرح تفصیلی تفکیک خواهند شد (مترمربع)	توضیحات
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 زمین های تفکیک شده قبلی با مساحت کم تر از ۱۵۰ مترمربع در جدول زیر مشخص گردیده است:

جدول شماره ۲-۱: وضعیت زمین های تفکیک شده قبلی دارای سند رسمی با مساحت کم تر از حد اقل نصاب تفکیک

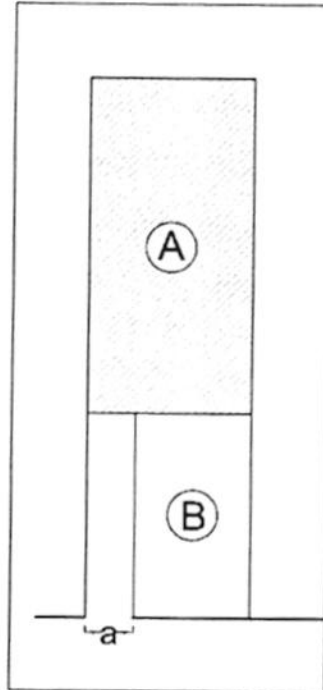
مساحت زمین	حداکثر تعداد طبقه قابل احداث	حداکثر سطح اشغال مجاز	حداکثر تراکم مجاز	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداقل عرض قطعه	توضیحات
۹۰ تا ۵۰	یک طبقه روی پیلوت	۱۰۰ درصد	۱۰۰ درصد	یک	۵ متر	فقط در صورت تامین پارکینگ با اسکان استفاده مسکونی از مازاد فضای پیلوت به صورت دوپلکس
۱۲۰ تا ۹۰	دو طبقه روی پیلوت	۷۰ درصد	۱۴۰ درصد	دو	۵ متر	فقط در صورت تامین پارکینگ
۱۵۰ تا ۱۲۰	سه طبقه روی پیلوت	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	سه	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 حوزه‌های 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 زمین‌هایی که دارای هر نوع بنا و مستحذات 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 یخ‌ها و قوس‌ها و دوربرگردان‌ها
 - 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 معابر 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 ، ویژگی‌های اقلیمی (باد ، نور ، تابش) اشراف و سایه‌اندازی 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 متناسب با سن درختان قطع شده ، از همان نوع درخت کاشته شود .

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



تصویر شماره ۳-۱: میزان **a** در شکل فوق نباید از ۴ متر کم تر باشد

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

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

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

۴-۲-۱-۱- تراکم ساختمانی و سطح اشغال

بند ۴-۲-۱-۱ تراکم شهر بر مبنای زیر محاسبه می گردد.

در معابر ۱۶ متر و بالاتر حداکثر ۵ طبقه روی پیلوت 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 تقاضای افزایش طبقات داشته باشد در صورت دارا بودن 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.

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 زمره 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 تایید کمیسیون 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 تعدیل) 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 زیرمحل 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 در صد 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 ایمنی (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 (حداقل 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 شهرداری

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 خواهند شد :
- سطح زیرزمین و پیلوت (مشروط بر آنکه مورد استفاده پارکینگ ، انبار ، تاسیسات و سرای داری قرار گیرند) .
- سطح نورگیرها و فضاهای تهویه طبیعی (در صورت رعایت حداقل ابعاد نورگیر) .
- سطح اختصاص یافته به تاسیسات واقع در بام ، خرپشته و اتاق آسانسور (در صورت رعایت ضوابط ، نامسازی و پوشش مناسب)
- پله ها و آسانسورها و سطوح شیب 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 صرفاً 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 کم تر نشده و سطح اشغال ساختمان در باقی مانده زمین حداکثر از ۸۰ درصد (با احتساب راه پله ، آسانسور و نور گیر) بعد از عقب نشینی بیش تر 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 کندرو معابر سریع السیر یا باند فضای سبز معابر سریع السیر و پارک یا مسیل هستند و صرفاً در یک سمت معبر بنا ساخته می شود ، افزایش طبقات مسکونی تا میزان حداکثر ۲ (دو) طبقه بیش از تراکم مجاز معبر فرعی مشروط به موافقت شهرداری و پرداخت عوارض مربوطه امکان پذیر خواهد بود . بدیهی است تأمین پارکینگ و رعایت سایر ضوابط الزامی خواهد بود .

۱-۱-۲-۵- 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 مقادیر 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 زیر زمین 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 مبنا ، ۳۰+ سانتیمتر است .

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

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

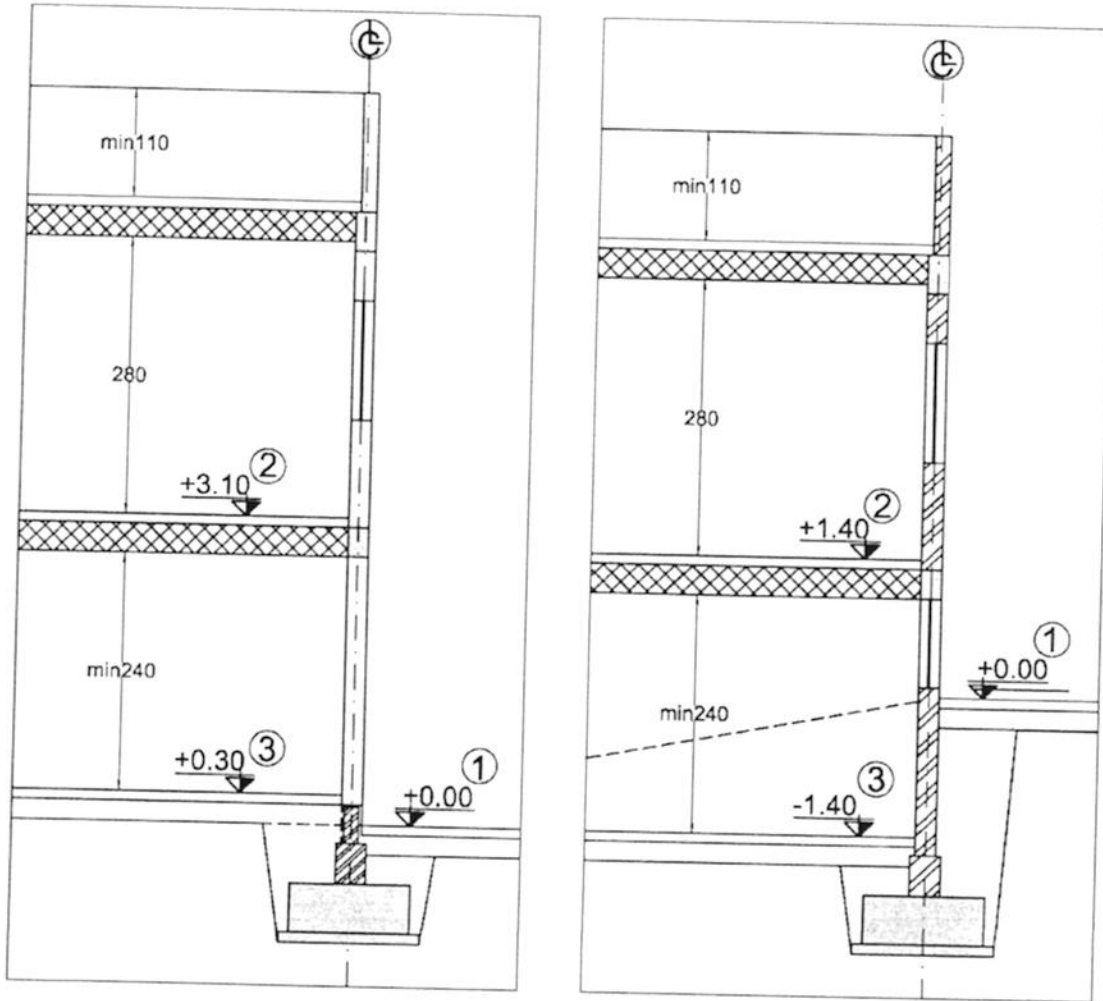
ارتفاع مفید(کف تا زیر سقف) هر طبقه مسکونی ۲۶۰ تا ۳۰۰ سانتی متر در نظر گرفته شده است .

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 پلامانع 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 مینا: تراز کف تمام شده معبر مجاور (پیاده رو) در میانه بر زمین (کلیه کدهای ارتفاعی ساختمان با این تراز سنجیده می شوند)

۲ - حداکثر تراز کف تمام شده طبقه اول

۳ - حداقل تراز کف تمام شده زیرزمین یا بیلوت

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 بیلوت ۲۴۰ سانتیمتر است

۵- ضخامت سقف ۴۰ سانتیمتر در نظر گرفته شده است

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

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

تبصره ۷: حداکثر ارتفاع ساختمان در حریم 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 حداکثر ارتفاع ساختمان بر اساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

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

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

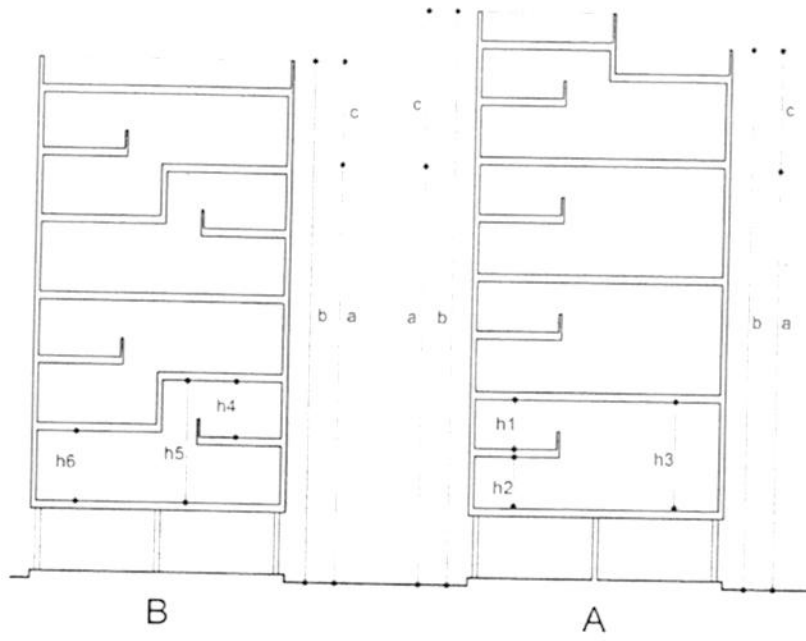
- در زمین هایی که دارای دو دسترسی در شمال و جنوب و یا شرق و غرب زمین باشند مبنای تعیین تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان، گذر با عرض بیش تر است (مشروط به این که دارای حداقل ۴ متر بر باشد) اما دسترسی به پارکینگ ساختمان باید از خیابان با عرض کم تر صورت گیرد.

ضوابط مربوط به ارتفاع اجزای ساختمان:

- حداقل ارتفاع مفید طبقه مسکونی (از کف تا زیر سقف) برابر ۲۶۰ سانتیمتر و حداکثر آن ۳۰۰ سانتیمتر است.
- حداقل ارتفاع نیم طبقه در داخل بناها ۲۲۰ سانتیمتر است.
- حداکثر 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.
- حداکثر ارتفاع دیوارهای حیاط ۲۲۰ سانتیمتر از کف معبر مجاور است.
- تراز کف تمام شده پیلوت نسبت به تراز مینا حداکثر ۳۰+ سانتیمتر است.
- در صورتی که از زیر زمین نیز بعنوان پارکینگ استفاده شود تراز کف زیر زمین حداکثر ۱۴۰- سانتیمتر و تراز کف همکف نسبت به تراز مینا حداکثر 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.

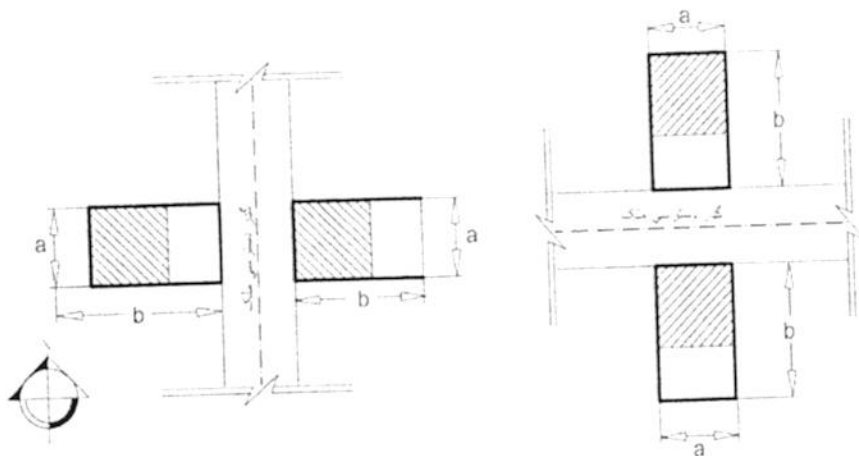
- احداث نیم طبقه در واحد مسکونی به صورت محدود و مشروط امکان پذیر است. نیم طبقه ها (میان طبقه) جزء تراکم محسوب می گردند اما طبقه محسوب نمی گردند. مساحت نیم طبقه حداکثر ۱/۳ مساحت فضای زیرین آن است و ارتفاع مفید آن حداقل ۲۲۰ سانتیمتر است. ارتفاع ساختمان در اثر احداث نیم طبقه نباید بیش از ۳۰ درصد افزایش 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

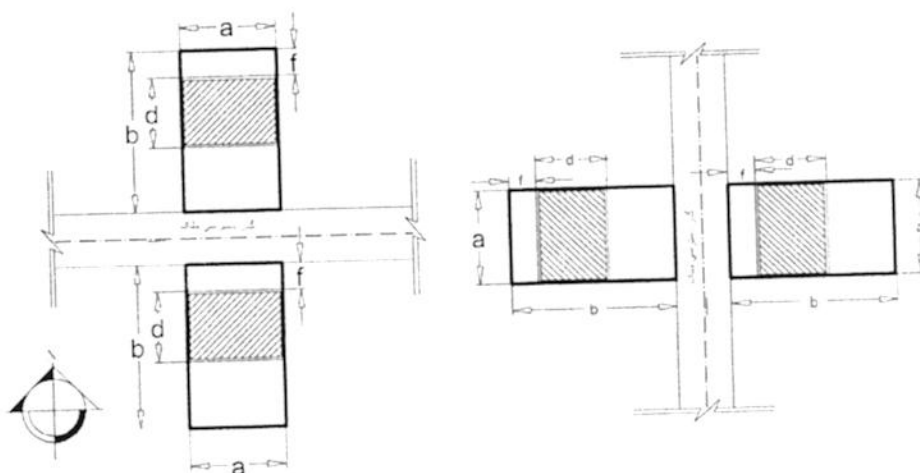
۱-۲-۶- محدوده مجاز استقرار ساختمان و الگوی اشغال در زمین

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



تصویر شماره ۱-۶: محدوده مجاز احداث بنا ۱

در مجاورت گذر شرقی - غربی در مجاورت گذر شمالی - جنوبی
 در الگوهای فوق ، به دو دلیل : تامین نور در فضاهای شمال قطعه (ویا 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 ۲

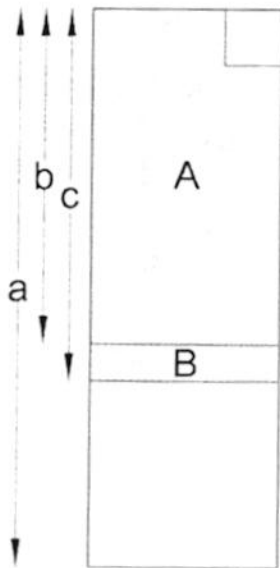
- f : عقب نشینی بنا نسبت به لبه پستی زمین
- d : طول مجاز استقرار بنا
- a : عرض زمین
- b : طول زمین

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 قطعاً 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.

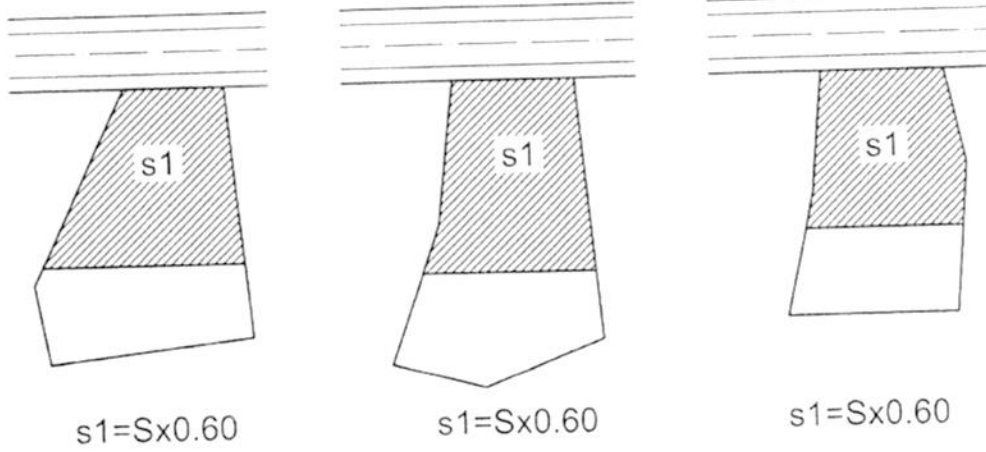
- در تمام حوزه های تراکمی حداکثر سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد (به علاوه ۱۵ مترمربع متر مربع راه پله و آسانسور) مساحت زمین است. (بخش هاشور خورده اشکال فوق).

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



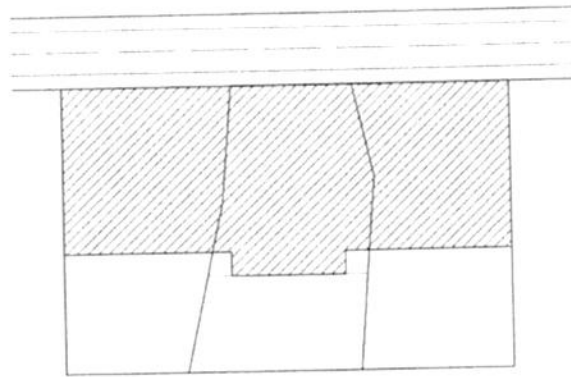
تصویر شماره ۸-۱: نحوه بیش روی ساختمان

- 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:



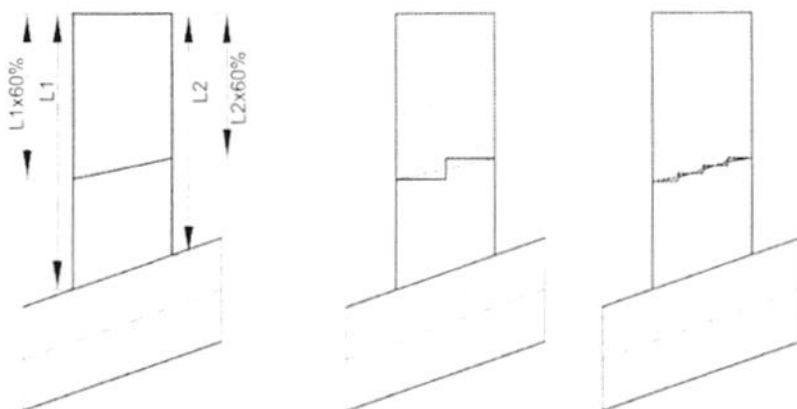
تصویر شماره ۹-۱: سطح اشغال در زمین با طول متفاوت

در قطعات با شکل هندسی نامنظم، چنانچه امکان تعیین طول مجاز بیش 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 متر از 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 سرایداری 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.



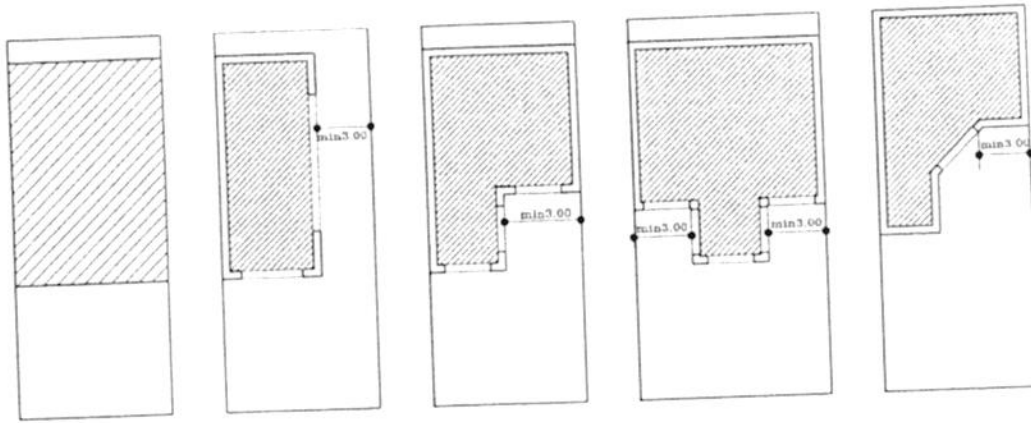
تصویر شماره ۱۱-۱: سطح اشغال در زمین با طول های متفاوت و ایجاد شکستگی در نما

به طور کلی محل استقرار بناهای 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 هر قطعه به صورت سرتاسری الزامی نیست. در این الگو، تعبیه پنجره از جبهه پشت، تنها از دیوارهای دارای عقب نشینی به میزان حداقل ۲ متر و با رعایت $1/70 \text{ okb}$ (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 هر قطعه فاصله داشته باشد:



تصویر شماره ۱۲-۱: مکان احداث بازشو

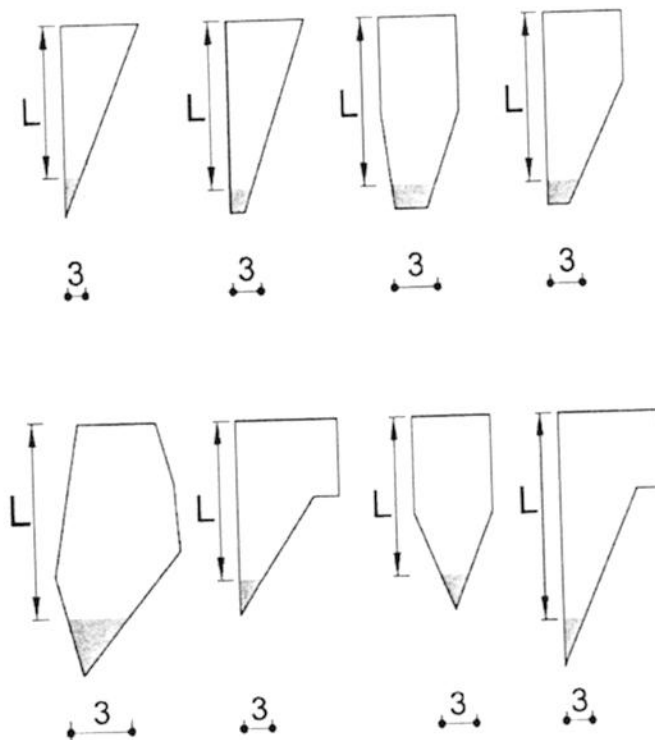


تصویر شماره ۱-۱۳: شرایط احداث پنجره در بره‌های جانبی

در کلیه حالت‌های فوق :

حداقل ۳۵ درصد از فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درخت‌کاری 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 می‌شود :

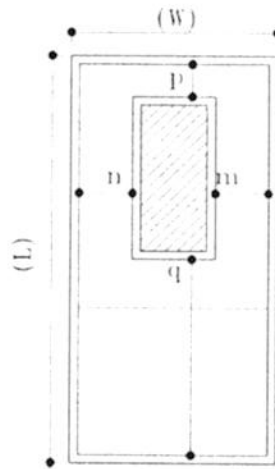


تصویر شماره ۱-۱۴: قطعات دارای کنج

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 باشند صرفاً می تواند به فضای سبز و باز اختصاص یابد .
در قطعات دو بر ، بر اصلی عبارت است از بری است که در مجاورت معبر یا 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 ی توصیه ای دارد و عموماً برای قطعات با مساحت زیاد و بر بیشتر از ۱۲ متر پیشنهاد می گردد :



$$W \geq 12$$

$$L \geq 3W$$

$$n, m \geq 2 \text{ متر}$$

$$p, q \geq 3 \text{ متر}$$

تصویر شماره ۱-۱۵: الگوی استقرار ۴ طرف باز

O.K.B. (ارتفاع دست انداز باز شو) پنجره های واقع در اضلاع n ، m ، 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 حداکثر 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 .

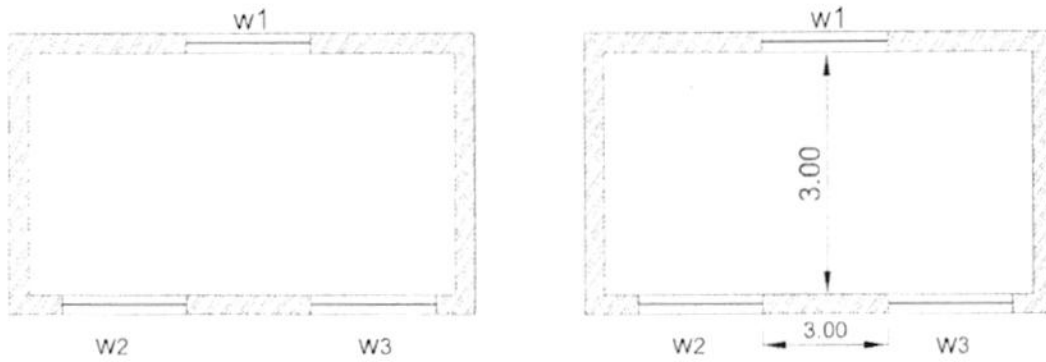
۱-۲-۷- نورگیری و تهویه طبیعی

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

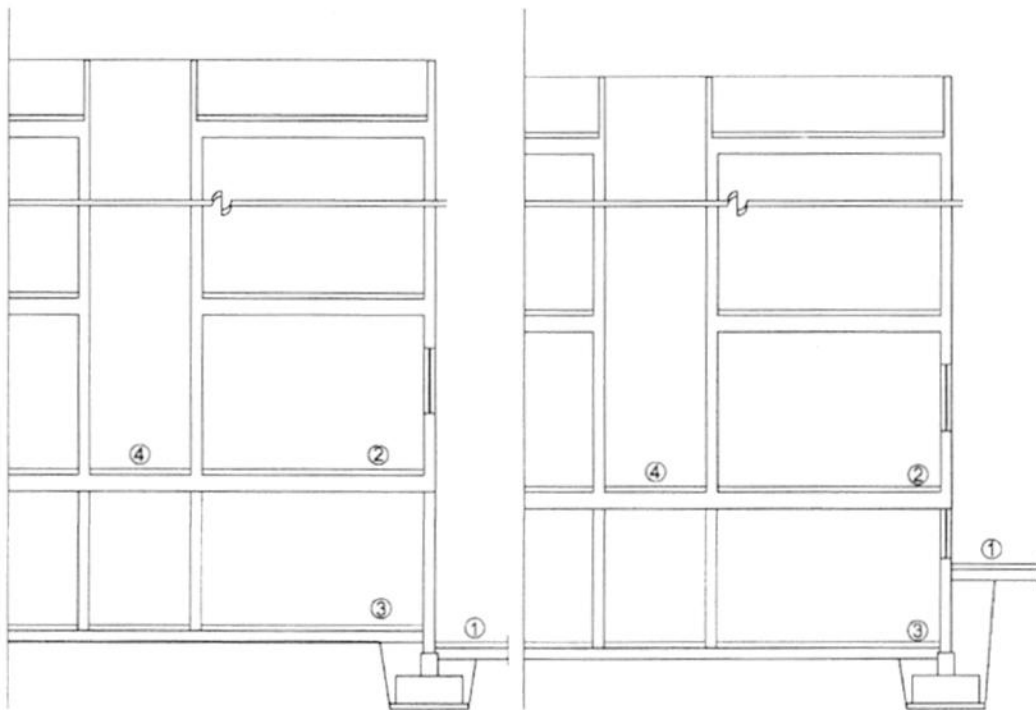
تعریف : به منظور تامین نور طبیعی در فضاهای داخلی ساختمان ، از نورگیر استفاده می شود . نورگیرها عموماً در پایین ترین طبقه مسکونی (بالای پیلوت یا در همکف) به صورت کف دار اجرا می گردند و در این قسمت آن را پاسیو یا حیاط خلوت می نامند .

- 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 گردند .
- 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 و حداقل طول ضلع کوچک ۲ متر و در سایر فضاها 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 فضاها ۹ مترمربع . (حداقل طول ضلع کوچک ۲ متر) .
- در ساختمان های بیش از چهار طبقه به ازای 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 اشرف 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 ۶۰×۶۰ سانتیمتر است .
- تبصره ۱ : چنانچه امکان تهویه طبیعی وجود نداشته باشد باید از طریق پیش بینی داکت به ابعاد حداقل ۳۰×۵۰ 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 اشرف به همسایه الزامی است و باز کردن پنجره به ملک مجاور ممنوع است .
- سطوح دیواره نورگیرها باید به صورت هماهنگ با نمای اصلی ساختمان ، ناماسازی شوند .
- عبور کانال کولر و هر گونه المان های تأسیساتی مشابه از داخل نور گیرها ممنوع است .
- تامین نور زیرزمین از بر مجاور حیاط توسط بازشو (پنجره) به ارتفاع حداکثر 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 بازشوی 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 اشرف ، تعبیه پنجره در نورگیرها به صورت غیر رو به رو صورت گیرد :



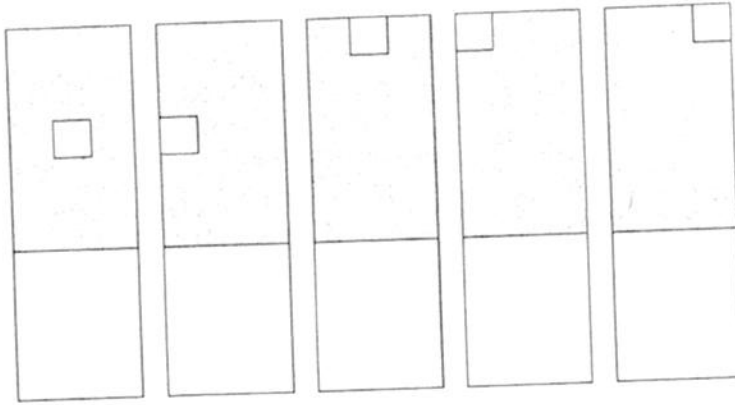
تصویر شماره ۱۶-۱: نحوه تعبیه پنجره و فاصله پنجره ها در نورگیر



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 ۱-۱۸: نورگیری در جبهه های مختلف بنا

۱-۲-۸- 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 اساساً هر نوع پیش آمدگی صرفاً در محدوده سطح اشغال مجاز بنا و در داخل حدود مالکیت قطعه زمین امکان پذیر می باشد.
- **تبصره ۱:** در بافت های موجود، صرفاً بناهایی که از قبل دارای مجوز ساخت بنا با پیش آمدگی هستند با بررسی و تأیید شهرداری یا 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 شبکه 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 بر روی گذرها در هر شرایطی و بطور کلی ممنوع است و اساساً هر نوع پیش آمدگی توده ساختمان صرفاً 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 نماسازی از سقف اول بلا مانع است.
- **تبصره ۲:** ضوابط فوق با استناد به بند "ا" بخش ۴-۶-۴-۶ مقررات ملی ساختمان مبحث چهارم (الزامات عمومی ساختمان) تنظیم گردیده است.

۱-۲-۹- ضوابط مربوط به فضاها و تاسیسات و عناصر ساختمان

- ارتفاع کلیه دست اندازها، نرده ها و جان پناه ها در تراس، پام 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 تزئینی، 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، سرایداری، 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 فضاها باید در هنگام درخواست صدور پروانه به شهرداری ارائه شود. استفاده از موارد فوق صرفاً برای ساکنان ساختمان می باشد.

- احداث آلاچیق در محوطه باز ساختمان و در خارج از محدوده اشغال بنا به میزان حداکثر ۵ درصد مساحت فضای باز بلامانع است. احداث سایبان برای پارکینگ اتوموبیل ها با مصالح سبک ، در صورت کسر سطح اشغال و تامین پارکینگ در محدوده فضای باز مازاد بلامانع است . نقشه های مربوطه باید به تایید واحد شهرسازی شهرداری بجنورد برسد .
- چنانچه سقف به صورت شیب دار احداث شود ، احداث آبرو (گاتر) در تمام اطراف سقف های شیب دار (به منظور جلوگیری از ریزش آب به معبر عمومی و حیاط همسایه) الزامی است .
- در کلیه بام ها ، تعبیه پوشش مناسب برای وسایل تاسیساتی به منظور جلوگیری از ایجاد منظر نامطلوب ، الزامی است.
- در سقف های شیب دار ، نصب وسایل تاسیساتی بجز دودکش و آنتن ممنوع است و بدین منظور می توان از فضای زیر سقف شیب دار استفاده نمود .
- تراز کف تمام شده قسمت داخلی خریشته 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 ممنوع است . حداقل مساحت انباری در واحدهای تا ۱۰۰ مترمربع ۱/۵ مترمربع و بیش از آن حداقل ۲ مترمربع می باشد . حداکثر 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 حداکثر ۴۰ مترمربع الزامی است . فضای سرایداری جزء مشاعات ساختمان است . سرایداری باید دارای ورودی جداگانه و مستقل از واحدهای 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 و دو اتاق (دو فضای مستقل که حداقل یکی از آن ها دارای پنجره به بیرون باشد) پیش بینی گردد .
- در واحدهای مسکونی با مساحت مفید بیش از ۹۰ مترمربع ، پیش بینی آبدارخانه و سرویس بهداشتی (دوم) بلامانع است .
- در املاک مسکونی احداث سرویس بهداشتی با مساحت حداکثر ۳ مترمربع زیربنا 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) ممنوع است .

۱-۲-۱۰- 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 جیوه ای و رفلکس) و سرامیک ممنوع 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 پنجره ها 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 ناماسازی با آن ها ممنوع است .
- درز انقطاع در بین 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 باز شو (پنجره) معادل ۲۵ درصد مساحت دیوار آن فضا در نظر گرفته شود . (در موارد خاص ، مهندس معمار می تواند این ضابطه را تا حدود مناسب تغییر دهد) استفاده از در و پنجره با ابعاد مدولار توصیه می شود .
- تعبیه کولر و کانال آن ، لوله و هر گونه اجزاء مربوط به تأسیسات ساختمان در نما و در معرض دید قرار گرفتن آنان از معیار عمومی ممنوع است .
- تعبیه تابلوهای تبلیغاتی در نما و بام ساختمان ها ممنوع است .
- ایجاد ناودانی و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نمی باشد .
- محل و اندازه داکت ها ، رایزرها ، هواکش ها ، دودکش ها و سایر بازشوهای تأسیساتی 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 الحاقات 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 ناهماهنگ 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 آگهی بر سطح خارجی و نمای ساختمان و دیوارها تابع الزامات مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان است و با کسب مجوز از شهرداری امکان پذیر است . 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 بناهای بلند مرتبه (شش طبقه روی پیلوت و بیش تر) می بایست به تایید دبیر 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 ناماسازی باید به همراه نقشه های تفکیکی ارائه شود .

۱-۱-۲-۱۱- ضوابط احداث تأسیسات خاص

- احداث تأسیسات خاص مانند آسانسور ، بالابر ، تأسیسات ورزشی ، استخر و سونا و مشابه 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 تأسیسات 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 پذیر است .
- استخر های واقع در زیرزمین ساختمان ها ، نباید در فضاهای کناره بنا مستقر شوند . فاصله دیواره های این استخرها از مرز مالکیت زمین در وجوه مختلف آن باید حداقل ۲ متر و از طرف معبر عمومی ۳ متر باشد .

- تمام بخش های استخر و تاسیسات مکانیکی متعلق به آن باید با الزامات مباحث 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 ایمنی 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 نزنند 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 گردند که از تابش مستقیم آفتاب محفوظ باشند .
- کانال 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 .

۱-۲-۱۲- 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 حداکثر 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) الزامی 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 گردند ، احداث یک پله مستقل که دسترسی به واحدها و مشاعات از جمله بام ساختمان را تامین مینماید الزامی است . اما در صورتی که در یک زمین یک واحد مسکونی (با حداکثر 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 الزامی است .
- کلیه مجتمع های مسکونی با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح زیربنا 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 بیلوت 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 برسد . 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 صرفاً 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 خواهند 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 صرفاً در محدوده پلاک های ویلایی ، تامین پارکینگ در فضای باز ملک بلامانع است .

۱-۲-۱۳- 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 : حداکثر ۱۸۰ درصد و مطابق سایر ضوابط کاربری مسکونی شهر بجنورد (سطح اشغال ۶۰ درصد ، تامین پارکینگ ، رعایت عدد شاخص وحد نصاب مفید یک واحد مسکونی) . در کاربری مسکونی هرگونه احداث تجاری درمقیاس 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 : حداکثر 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 دوسوم در زیر پیلوت یا زیرزمین
- تراکم زیاد : با توجه به ضوابط فرودگاه و تأیید آن ، حداکثر ۱۰ طبقه و سطح اشغال ۳۰ درصد ، تامین پارکینگ در محوطه و پیلوت و زیرزمین ، حداکثر 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 صرفاً احداث بنا به صورت حداکثر 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 هرنوع بهره برداری غیر مسکونی اکیداً ممنوع می باشد

ضوابط تجاری

تجاری محله : سطح اشغال ۱۰۰ درصد به صورت یک طبقه روی همکف واحداث بنا به صورت طبقه فوقانی با کاربری انباری تجاری (دسترسی از داخل واحد تجاری) ، همکف حداکثر ۲ دربند 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 بایست طراحی و 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 دبیرخانه 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 بایست 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.

۱-۲-۱۴- ضوابط و مقررات محله احمد آباد

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 بناها 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 برعهده 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 احمد آباد 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 گذرها، رعایت پخ تقاطع ها 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 گذر بندی

- رعایت شبکه معابر پیشنهادی مصوب محله در مرحله صدور پروانه ساخت و اجرا الزامی می باشد .
- 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 یخ و قوس در تقاطع ها مطابق جدول ارائه شده الزامی است .
- نصب در (سواره یا پیاده) در محل یخ ممنوع است .
- درهای ساختمان ها نباید به سمت گذر باز شوند .
- احداث پله یا رمب و مشابه آن در خارج از حد مالکیت پلاک و یا در پیاده رو ها و گذرها ممنوع است .
- در کلیه مواردی که عرض ثبتی یا موجود گذر بیش از عرض طرح مصوب و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط باشد ، عرض ثبتی ملاک عمل می باشد و در حالت عکس آن ، عرض قید شده در طرح و ضوابط ملاک عمل خواهد بود .

تراکم ساختمانی

- میزان حداکثر تراکم مجاز معادل ۱۰۰ درصد مساحت زمین می باشد .
- 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 .
- حداکثر 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

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

سایر ضوابط :

- تامین پارکینگ به ازای 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 مختلط 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 ذیربط از متقاضیان دریافت پروانه ساختمان اخذ نماید . رعایت حرایم مطابق ضوابط الزامی است .

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

۱-۲-۱- 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)

۱-۲-۱-۱- تجاری منفرد

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

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 حداکثر 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 حداکثر 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 اسناد 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 در صورت رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و پس از تصویب مراجع قانونی ذیربط ، 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 حداکثر سطح اشغال مجاز صورت گیرد . مساحت زیر بنای واحد تجاری جز تراکم و سطح اشغال محسوب می گردد ، بدیهی است کاهش سطح اشغال شامل کلیه طبقات مسکونی می گردد .

۱-۲-۱-۲- 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 جداکننده بین واحدها بهره برداری می شوند (مانند فروشگاه های زنجیره ای)

۱-۲-۱-۳- پاساز

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 سرپوشیده در طبقات است.

۱-۲-۱-۴- مجتمع تجاری - خدماتی - مسکونی (با مختلط)

مجموعه ای از کارکرد های: 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 (معمولا در یک طبقه) و فضای باز وسیع است و در آن عمدتا 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.

۱-۲-۲-۲- 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 محورهای 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 کندرو دارند) ممنوع است. در ۴۲ متری دوم حصار و ۴۲ متری علی آباد و باند کندرو بلوار حد فاصل میدان خرمشهر تا میدان مهمانسرا و باند کندرو ۳۲ متری شهید اصفهانی حد فاصل کوچه عدالت تا بلوار استقلال و بلوار خلیج فارس صرفا به میزان ۱۵ درصد مساحت قطعه زمین تا ۳۰۰ متر مربع به صورت یک واحد و بیش تر از آن واحد با قابلیت تجاری بدون صدور سند مالکیت جداگانه عرضه 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 نماسازی 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 یا 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 کردند .

۱-۲-۳- ضوابط و مقررات

۱-۳-۲-۱- ضوابط مرتبط با اندازه زمین و تفکیک قطعات

- تفکیک عرصه زمین های دارای کاربری تجاری (از هر نوع) ممنوع است .
- هرگونه تفکیک واحدهای تجاری به دو یا چند واحد کوچکتر امکان پذیر نیست اما تجمع دو یا چند واحد تجاری به واحد بزرگتر بلامانع است .
- واحدهای تجاری منفرد در مقیاس خرد (محله و ناحیه) در معابر ۱۲ تا کم تر از ۱۶ متر ، حداقل مساحت برابر ۱۷/۵ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر ، حداکثر ۱۵ درصد مساحت زمین بدون صدور سند مالکیت عرصه جداگانه ، حداکثر تعداد واحد تجاری قابل 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 ، حداکثر ۲۰ درصد مساحت زمین بدون صدور سند مالکیت جداگانه عرصه ، حداکثر تعداد واحد تجاری قابل 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 ، حداکثر تعداد واحد تجاری قابل احداث : ۳ واحد تجاری
- افزایش سطح تجاری در همکف تا مقدار حداکثر 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 طرح 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 حداکثر 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 تفکیک 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

عنوان کاربری	حداقل عرض گذر دسترسی ملک (متر)	مقیاس عملکرد	حداقل مساحت قطعه زمین (مترمربع)	حداقل بر قطعه زمین در مجاورت گذر (متر)	محدوده مساحت واحد تجاری (مترمربع)	حداقل عرض واحد تجاری (متر)	حداکثر سطح اشغال مجاز نسبت به مساحت قطعه زمین	توضیح
تجاری منفرد (مقیاس خرد)	۱۲	محله و ناحیه	۳۰۰	۷	حداقل ۱۷/۵ حداکثر ۱ واحد	۳	٪۱۵	عرضه غیر قابل تفکیک از قطعه زمین اصلی
تجاری منفرد (مقیاس متوسط)	۱۶	منطقه	۲۵۰	۸	حداقل ۲۰ حداکثر ۳ واحد	۳/۵	٪۲۰	عرضه غیر قابل تفکیک از قطعه زمین اصلی
تجاری منفرد (مقیاس کلان)	۲۴	شهر	۳۰۰	۹	حداقل ۲۵ حداکثر ۳ واحد	۴	٪۲۰	عرضه غیر قابل تفکیک از قطعه زمین اصلی
مجتمع تجاری	۲۴	منطقه و شهر	۱۰۰۰	۱۵	حداقل ۲۰ مترمربع	-	٪۸۰	مشروط به تغییر کاربری به تجاری حداکثر تراکم ۳۲۰ درصد
پاساژ	۲۴	منطقه و شهر	۵۰۰	۱۵	حداقل ۱۵ مترمربع	۳	٪۸۰	مشروط به تغییر کاربری به تجاری حداکثر تراکم ۳۲۰ درصد
تجاری مختلط (تجاری - خدماتی مسکونی)	۲۴	منطقه و شهر	۴۰۰	۱۲	حداقل ۲۰ مترمربع	۳	همکف و اول ۸۰ درصد تجاری دوم و سوم ۶۰ درصد مختلط	مشروط به تغییر کاربری به تجاری مختلط حداکثر تراکم ۲۸۰ درصد
بازار روز	۲۴	منطقه و شهر	۱۰۰۰	۲۵	حداقل ۲۰ مترمربع	۵	٪۴۰	مشروط به تغییر کاربری به تجاری حداکثر تراکم ۴۰ درصد

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 مترمربع 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- ابعاد و تناسب 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 تفکیک های جدید حداقل نسبت عرض به طول بین یک به دو تا یک به سه است .

۱-۲-۳-۳- 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 عمده رفت و آمد سواره از این دسترسی انجام می گردد . دسترسی به گذر ۲۴ متری برای افراد پیاده و مراجعان است اما باید امکان استفاده سواره در مواقع خاص و اضطراری را داشته باشد .
- تبصره ۱: در کاربری مختلط ، لازم است دسترسی مستقل برای هر یک از کاربری ها تامین 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 .

۱-۲-۳-۴- تراکم ساختمانی و سطح اشغال

- حداکثر مساحت قابل احداث تجاری منفرد خرد در محوره های ۱۲ تا کم تر از ۱۶ متر ، حداقل ۱۷/۵ مترمربع و حداکثر 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 و حداکثر ۲۰ درصد مساحت قطعه و در مورد تجاری های منفرد سطح کلان در معابر با عرض ۲۴ متر و بالاتر ، حداقل ۲۵ مترمربع و حداکثر 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 و حداکثر 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 مختلط ، در صورت احداث واحد مسکونی کلیه ضوابط و تبصره‌های کاربری مسکونی (به خصوص حداقل اندازه زمین به ازای واحد مسکونی) در این کاربری نیز نافذ است .

۱-۲-۳-۵- ارتفاع ساختمان

- ارتفاع واحد تجاری منفرد در معابر ۱۲ تا کم تر از ۱۶ متر حداقل ۳ متر و حداکثر ۴ متر ، در معابر ۱۶ تا کم تر از 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 ، پاساژها و تجاری مختلط ، 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 واحدهای خدماتی حداکثر ۴ متر و در طبقات مسکونی حداکثر ۳ متر می باشد .
- در بازار روز ، ارتفاع غرفه‌ها نباید از ۴/۵ متر کم تر و از 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 مختلط ، 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 تعبیه 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 پاساژ و مجتمع تجاری ، رعایت عقب نشینی به میزان حداقل ۳ متر از بر قطعه در مجاورت گذر به منظور تأمین بیش 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 مختلط (غیر از واحدهای تجاری) الزامی است .
- به منظور حداکثر بهره‌گیری از نور طبیعی و کاهش مصرف انرژی ، سطح نورگیر مرکزی در پاساژها 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 ویتترین) یا 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 فضاها و تاسیسات ساختمان

- در مجتمع های تجاری و مختلط، پاساژها و 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)، تعبیه پوشش مناسب برای این وسایل تاسیساتی به منظور جلوگیری از ایجاد منظر نامطلوب، الزامی است.
- ارتفاع کلیه دست اندازها، توده 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، کنترل و نگهبانی، سالن اجتماعات، سالن ورزش و بدن سازی و استخر و مشابه آن با رعایت ضوابط ایمنی، سرویس بهداشتی، انبار عمومی ساختمان، پارکینگ (صرفاً به منظور استفاده ساکنان)
- چنانچه سقف به صورت شیب دار احداث شود، احداث آبرو (گاتر) در تمام اطراف سقف های شیب دار (به منظور جلوگیری از ریزش آب به معبر عمومی و حیاط همسایه) الزامی است.
- در سقف های شیب دار، نصب وسایل تاسیساتی بجز دودکش و آنتن ممنوع است و بدین منظور می توان از فضای زیر سقف شیب 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.

۱-۲-۳-۱۰- 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.
- صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به انجام نماسازی مطابق طرح اولیه ارائه شده به شهرداری در هنگام صدور پروانه ساختمانی می باشد.
- طرح معماری و نمای بناهای تجاری، تجاری مختلط، پاساژها، بازارهای روز باید به تایید کارگروه سیما و منظر مربوطه برسد.
- رعایت ضوابط طراحی و اجرای نماها در کاربری مسکونی در این کاربری نیز الزامی است.
- استفاده از نماهای نامنتزاف نامناسب و نمای شیشه یک دست، کامپوزیت یک دست (برده ای) و سرامیک ممنوع است.
- نصب هر گونه تابلو، علامت، تبلیغ و آکھی 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 صرفاً 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.

۱-۲-۳-۱۱- 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 حداکثر ضریب ایمنی برخوردار باشد . به همین دلیل طراحی و اجرای تاسیسات این ساختمان ها (از قبیل آسانسورها ، پله های برقی ، تسمه های متحرک حمل افراد ، سیستم های هشدار دهنده ، برق اضطراری و ...) باید توسط مراکز مجاز معتبر انجام شده و شامل خدمات تعمیر ، نگه داری و بازدید های دوره ای باشد و کارکرد صحیح و ایمن 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 آن و تاسیسات مرتبط با آن ها بایستی با اطلاع قبلی و کسب مجوز از شهرداری انجام گردد .

۱-۲-۳-۱۲- ضوابط احداث نیم طبقه

- احداث نیم طبقه فقط در واحدهای تجاری با رعایت شرایط زیر مجاز می باشد :
- حداقل مساحت و ابعاد لازم براساس ضوابط طرح در مورد واحدهای تجاری تأمین شده باشد .
- برای احداث نیم طبقه ، ارتفاع واحدهای تجاری تا زیر سقف حداقل باید ۴۴۰ سانتی متر باشد . ارتفاع نیم طبقه حداقل 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 صرفاً 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 بلا مانع 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 یا 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 .

۱-۲-۳-۱۳- 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 .
- حداقل تراز کف تمام شده زیرزمین ۱۴۰- سانتیمتر می باشد .
- حداکثر تراز کف تمام شده همکف معادل ۱۴۰+ سانتیمتر می باشد .
- حداکثر ارتفاع پله های دسترسی به واحد تجاری ۲۰ سانتیمتر می باشد .
- حداقل 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 صرفاً 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 ایمنی (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 راهرو در مجتمع های تجاری و پاساژها ۳ متر برای راهرو یک طرفه و ۵ متر برای راهرو دوطرفه می باشد .
- احداث زیرزمین در زیر واحد تجاری همکف برای استفاده به عنوان (انبار ، پناهگاه ، موتور خانه و پارکینگ) حداکثر تا میزان سطح اشغال مجاز تعیین شده مجاز است . طبقه زیر واحدهای 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 کوچکتر 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 ابقا می گردند و بیش از آن باید در مراجع مربوطه مورد تصویب و تایید قرار گیرند . بررسی و تعیین وضعیت این واحدها 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 بلافاصل وجود داشته باشد ، این فضا تجاری محسوب می گردد .
- تعبیه جان پناه 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 جان پناه 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 ایمنی ، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) ، ضوابط آتش نشانی و ضوابط عبور و مرور معلولین 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 الزامی است (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 . بدیهی 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 تحویل شهرداری گردد

در احداث بازارهای روز رعایت موارد زیر الزامی است :

- ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حداقل با عرض ۲/۵ متر) در محل دریافت کالا برای سهولت تخلیه باید به صورت سکو حداقل 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 حداقل عرض راهروهای سربوشیده 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 مراجعہ کنندگان مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری توأمأ به 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 ، نگهبانی ، واحدهای بهداشتی ، شیرهای آتش نشانی ، انبار و سردخانه 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 تندرو نباشد
 - احداث پاساژ صرفاً در کاربری های تجاری مرکز شهری امکان پذیر بوده و در کاربری مختلط احداث واحدهای 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 . بدیهی است این فضای باز جزء فضای تجاری محسوب می گردد .

۳-۱- کاربری پارک و فضای سبز

۱-۳-۱- موارد استفاده از زمین

۱-۱-۳-۱- استفاده‌های مجاز

- ایجاد فضای سبز عمومی (فضای سبز عمومی شامل فضای سبز حرایم و فضای سبز میدان ها می‌باشد) تبصره : فضاهای سبز دارای بناهای با ارزش (تبتی یا غیر تبتی) مشمول ضوابط میراث فرهنگی می‌باشد .
- ایجاد پارک در مقیاس شهر و ناحیه و محله و پارک‌های کودک
- ایجاد جنگل‌های حاشیه‌ای و فضاهای سبز حاشیه‌ای و حفاظتی

۲-۱-۳-۱- استفاده‌های 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 زمین‌های ورزشی و زمین‌های 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 ، نمایشگاه‌های 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 .

۳-۱-۳-۱- استفاده‌های ممنوع

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

۲-۳-۱- ضوابط و مقررات

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

- هر گونه تفکیک در اراضی فضای سبز عمومی و پارک‌های معین شده در نقشه طرح جامع ممنوع است.
 - حداقل اندازه زمین برای احداث پارک‌ها 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 .

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

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

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

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 اشغال غرفه‌های تجاری و پذیرایی در پارک‌ها برابر ۲/۵٪ سطح کل زمین می‌باشد.
- ساختمان‌های ذکر شده در بالا در پارک های ناحیه ای و مقیاس های بالاتر باید حداقل ۲۵ متر از خیابان مجاور فاصله داشته باشند.

۱-۳-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

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

۱-۳-۲-۵- مقررات مربوط به نماسازی

- کلیه بناهای واقع در پارک‌ها باید با مصالح مناسب و هماهنگ با محیط پارک ، نماسازی گردند.
- 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 فضاهاى 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 هر گذر مجاور پارک در طول هر قطعه و به عمق حداقل ۵ متر عقب نشینی به منظور توقف موقت اتومبیل‌ها در نظر گرفته شود .

۱-۳-۳- پهنه سبز حفاظتی

۱-۳-۳-۱- موارد استفاده از زمین

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

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

- استفاده های مجاز : فضاهاى 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- استفاده های ممنوع :

- هر نوع کاربری به جز موارد فوق است .

۱-۳-۳-۴- ضوابط تفکیک زمین

- تفکیک اراضی در این پهنه ممنوع است .

۱-۳-۳-۵- ضوابط احداث ساختمان :

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

۴-۱- کاربری آموزشی

۱-۴-۱- موارد استفاده از زمین

۱-۴-۱-۱- استفاده‌های 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 ، کلاس‌های نهضت سواد آموزی
- احداث مدارس مذهبی ، مدارس کودکان استثنایی ، مراکز پرورش استعدادهای درخشان ، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی

۱-۴-۱-۲- استفاده‌های مشروط

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

۱-۴-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

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

۲-۴-۱- ضوابط و مقررات

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

۱-۴-۱-۲- تفکیک زمین

- تفکیک زمین‌های آموزشی ممنوع است اما در هر صورت در توسعه های جدید حداقل اندازه تفکیک برای کاربری های آموزشی باید به صورت زیر مورد نظر قرار گیرد :
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی کودکانستان و مهدکودک برابر ۵۰۰ مترمربع
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی دبستان برابر ۲۰۰۰ مترمربع
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی دبیرستان و هنرستان برابر ۴۵۰۰ مترمربع
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی سایر مراکز آموزشی برابر ۳۰۰۰ مترمربع
- 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 .

۱-۴-۲-۳- 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 مراکز آموزشی ۱۰۵٪ سطح کل زمین

۱-۴-۲-۴- سطح اشغال

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

۱-۴-۲-۵- 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 مراجعان ایجاد شود . مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می‌گردد .

۱-۴-۲-۶- 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 .

۱-۴-۲-۷- 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 گردند که اشراف به واحدهای مجاور (مسکونی و غیر مسکونی) نداشته باشند و بر اساس ضوابط سازمان آموزش و پرورش نورگیری طبیعی کلاس‌ها تأمین شود .

۱-۴-۲-۸- حداقل پارکینگ

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

۱-۴-۲-۹- نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه کلاس‌های درسی و آزمایشگاه‌ها و اطاق‌های اصلی مربیان 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 دانش‌آموزان به خارج در نظر گرفته شود .
- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراق به همسایه الزامی است .

۱-۴-۲-۱۰- 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 الگو های معماری بومی انجام گیرد .

۱-۴-۲-۱۱- ضوابط ایمنی و آتش نشانی

- راه پله ها باید به گونه ای طراحی شوند که احتمال بروز آتش سوزی در آنها وجود نداشته باشد . نباید از مواد قابل اشتعال در اجرای راه پله ها استفاده شود .
- راهروهای بالای طبقات همکف باید به گونه ای طراحی شوند که حداقل به دو راه پله جدا منتهی شوند .
- سالن های اجتماعات و غذاخوری که دارای ظرفیت بیش از ۶۰ نفر می باشند باید حتما دارای بیش از یک خروجی باشند .
- در مکان های آموزشی ، طراحی و اجرای سیستم های هشدار دهنده صوتی ضروری می باشد .
- رعایت کامل ضوابط آتش نشانی و مقررات ملی ساختمان در ساخت مکان های آموزشی الزامی بوده و در صورت عدم رعایت این ضوابط ، گواهی پایان کار صادر نمی گردد .

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 دانشسراها، 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.

۱-۵-۲- 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 نقشه‌های تأیید 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 یا 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 تأیید کمیته فنی برسد.

۱-۶- درمائی ، 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 توان بخشی 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 برجیده 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 حداکثر ۵ درصد مساحت زمین مشروط به تأیید مراجع دارای صلاحیت مجاز است .
احداث مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی (خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی ، سونوگرافی ، سی تی اسکن و ام آر 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**حداقل اندازه زمین**

حداقل 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 حداقل مساحت قطعه زمین برای کاربری‌های بهداشتی، درمانی و بهداشتی در حد محلات ۵۰۰ مترمربع و در سطوح بالاتر جهت مراکز بهداشت برابر ۱۰۰۰ متر مربع است. مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان حداقل مساحت زمین ۲۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

کاربری‌های درمانی و بهداشتی مشخص شده در طرح جامع مجاز به تفکیک زمین نمی‌باشند. دسترسی مراکز درمانی در مقیاس محله از خیابان‌های با عرض حداقل ۱۲ متر و مراکز درمانی و بهداشتی در مقیاس ناحیه از خیابان‌های با عرض حداقل ۱۶ متر و دسترسی بیمارستان‌ها از خیابان‌های ۱۸ متر به بالا مجاز می‌باشد. دسترسی جداگانه مراکز فرعی واقع در واحدهای درمانی و بهداشتی 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 فعالیت‌های مجاز در کاربری درمانی طبق ضوابط وزارت درمان و بهداشت و آموزش پزشکی، خانه سال‌متندان، مراکز توان‌بخشی و سایر مراکز بهداشتی برابر ۸۰ درصد سطح زمین حداکثر تراکم ساختمانی بنا در مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق تراکم مسکونی هم‌جوار تعیین می‌گردد.

سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال بنا در حد محله و ناحیه در کاربری‌های درمانی ۵۰ درصد و بهداشتی ۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد. حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی کادر اداری و درمانی برابر ۱۰ درصد سطح زمین می‌باشد. حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی برای مراجعان (شامل رستوران و مراکز انتظار) برابر ۵٪ سطح زمین می‌باشد. حداکثر سطح اشغال بنا در مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق ارتفاع مسکونی هم‌جوار تعیین می‌گردد.

تعداد طبقات و ارتفاع بنا

حداکثر تعداد طبقات برای کاربری بهداشتی دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۱۰/۵ متر، درمانی با حداکثر ۳ طبقه ارتفاع ۱۴/۱۰ متر می‌باشد. مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق ارتفاع مسکونی هم‌جوار تعیین می‌گردد. در مورد پروژه‌های خاص با تأیید وزارت بهداشت و درمان انجام برخی اصلاحات در ضوابط ساختمانی از طریق طرح موضوع در کمیته فنی امکان‌پذیر است.

ضوابط عمومی

- کلیه اتاق‌های اصلی باید دارای نور و تهویه باشند.
- نحوه استقرار بناها در زمین باید به روشی باشد که سبب ایجاد اشرف به سایر واحدها و بناهای هم‌جوار نگردد.

- کلیه بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شوند، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- لازم است دیوارهای محوطه سمت معابر عمومی در کاربری‌های درمانی و بهزیستی به صورت نرده و دیوار کوتاه اجرا گردد.
- حفظ پاکیزگی محیط اطراف کاربری‌های درمانی یا رعایت جداسازی وسایل آلوده و از بین بردن آنان با روش های بهداشتی و نیز پالایش فاضلاب آلوده 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 خیابان‌های با عرض حداقل ۱۶ متر مجاز به فعالیت می باشند.
- پلی کلینیک ها و بیمارستان‌ها از خیابان‌های ۲۰ متر و بالاتر مجاز می‌باشند.
- در بیمارستانها و مراکز درمانی و بهداشتی 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 توقف‌های 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 موقت 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.

۱-۷-۲- ورزشی**۱-۷-۱- 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 روباز 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 تأیید کمیته فنی می باشد.

استفاده‌های ممنوع

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

۱-۷-۲- 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 می باشد. فضاهای ورزشی تعیین شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی باشند.

حداقل اندازه زمین و تفکیک

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

زمین ورزشی در سطح محلات بصورت روباز	۵۰۰ مترمربع
باشگاه ورزشی و زورخانه در سطح محلات	۵۰۰ مترمربع
زمین ورزشی در سطح محلات	۲۰۰۰ مترمربع
سالن‌های ورزشی در سطح نواحی و شهر	۲۰۰۰ مترمربع
ورزشگاه در سطح شهر و فراشهر	۱۰۰۰۰ متر مربع
استادیوم در سطح شهر و فراشهر	۲۰۰۰۰ 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 رخت‌کن، تأسیسات و سایر) برابر ۱۰٪ کل زمین می‌باشد.

تراکم ساختمانی برای احداث سالن ورزشی و باشگاه و زورخانه برابر ۸۰٪ سطح کل زمین می‌باشد. زمین‌های بازی (زمین فوتبال، بیست دو و میدانی و...) و استخر غیر مسقف جزء زیربنا محسوب نمی‌شوند.

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 می‌باشد.

تأمین پارکینگ سالن‌های 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 می‌باشند، 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 اشراق و سایر موارد الزامی خواهد بود.

نحوه استقرار ساختمان در زمین

احداث بنا باید با رعایت حریمی به اندازه حداقل ۳ متر از هر قطعه صورت گیرد و استقرار ساختمان در هر محل از زمین آزاد است ضمن این که عدم اشراق 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 پیش بینی موارد ایمنی در کلیه مکان‌های ورزشی و تفریحی ضروری است.

مقررات نماسازی

کلیه سطوح دیوار بناهای 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 بناهای 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

تأمین پارکینگ مورد نیاز فضاهای ورزشی برای هر یک از کاربری‌ها مطابق جدول حداقل پارکینگ مورد نیاز در کاربری‌های مختلف الزامی است. در طراحی پارکینگ‌ها سهولت تردد وسایل نقلیه باید تأمین گردد.

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

۸-۱- فرهنگی، هنری، مذهبی

۱-۸-۱- موارد استفاده از زمین

استفاده‌های مجاز

احداث کتابخانه (محله‌ای، مرکزی و تخصصی)، سالن اجتماعات، کانون‌های پرورش 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 هنرآموز در کاربری فرهنگی- هنری مجاز است.

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

احداث حسینیه، فاطمیه، نکیه، 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 حداکثر 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.

۱-۸-۲- 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 می‌گردد. در صورت بروز مغایرت در ضوابط، نظر کمیته فنی و در صورت نیاز کمیسیون ماده پنج، نافذ خواهد بود.

اندازه زمین و تفکیک 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 تصمیم‌گیری می‌گردد. حداقل مساحت لازم برای مراکز فرهنگی هنری به شرح زیر است:
- مراکز فرهنگی، هنری در سطح محله ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- مراکز فرهنگی، هنری در سطح ناحیه ۷۵۰ مترمربع می‌باشد.
- مراکز فرهنگی، هنری در سطح منطقه و شهر ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل مساحت زمین برای احداث مسجد و بناهای مشابه ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

*مجموعه‌های فرهنگی به مجتمع‌هایی اطلاق می‌شود که شامل مجموعه‌ای از کاربری یا کاربری‌های مجاز فرهنگی در یک بنا باشند. (همچون مجموعه‌های سینما، تئاتر و سایر انواع مشابه آن)

اندازه قطعات

الف- فرهنگی ، هنری :

حداقل اندازه کتابخانه عمومی و کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۵۰۰ مترمربع
حداقل اندازه سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۱۵۰۰ مترمربع
حداقل اندازه هنرکده و فرهنگسرا ۱۰۰۰ مترمربع
حداقل اندازه نمایشگاه آثار هنری ، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ۲۰۰ مترمربع
حداقل اندازه مجتمع‌های فرهنگی ۱۵۰۰ مترمربع

ب- فرهنگی :

دسترسی

دسترسی مراکز فرهنگی ، هنری و مذهبی از گذر با حداقل عرض ۱۴ متر تامین می گردد .

تراکم ساختمانی

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

الف- فرهنگی ، هنری :

حداکثر تراکم ساختمانی کتابخانه‌های عمومی و کانون‌های پرورش 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 پرورش 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 پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۵۰ درصد سطح کل زمین

حداکثر سطح اشغال سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۸۰ درصد سطح کل زمین

حداکثر سطح اشغال هنرکده و فرهنگسرا ۵۰ درصد سطح کل زمین

حداکثر سطح اشغال نمایشگاه آثار هنری ، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ۵۰ درصد سطح کل زمین

حداکثر سطح اشغال مجتمع‌های فرهنگی در طبقه همکف و اول برابر ۸۰ درصد و در سایر طبقات برابر ۵۰ درصد کل سطح زمین

ب - مذهبی :

حداکثر سطح اشغال زمین در قطعات مذهبی ۵۰ درصد می باشد .

سایر ضوابط

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

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

۹-۱- جهانگردی، پذیرایی، تفریحی

۹-۱-۱- موارد استفاده از زمین

استفاده‌های مجاز

- احداث هتل، متل، هتل آپارتمان، مهمان‌سرا، مسافرخانه، رستوران و سالن‌های پذیرایی (تالار) و باغ تالار
- احداث شهربازی، پارک جنگلی، بلاژهای ساحلی و اردوگاه‌های جهانگردی

استفاده‌های مشروط

- احداث فضاهای فرهنگی، تجاری، ورزشی به شرط مرتبط بودن با کاربری اصلی و عدم تفکیک مجاز میباید. 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.

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

- هرگونه 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 مهمان‌سرا 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 اشرف

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

مقررات نما سازی

- کلیه بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نما سازی 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 برفچین استفاده گردد.
- تعبیه کولر و کانال آن و سایر تأسیسات در نما و یا در معرض دید قرار گرفتن آنان از معبر 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
 - حداکثر سطح اشغال معادل ۱۵ درصد مساحت زمین
 - حداکثر تراکم مجاز ۳۰ درصد مساحت زمین
 - حداکثر تعداد طبقات مجاز دو طبقه می باشد
 - حداقل ۶۰ 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 هر قطعه نباید کمتر از ۵ متر باشد
 - تامین پارکینگ در محوطه به میزان حداکثر 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 پنج 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 اشیان ، ارمغان در ملک آباد ، وصال در حمزان لو ، پیوند در کلاته نقی ، پرند درخداقلی) مقرر گردید در صورت عدم مغایرت با ضوابط و حرایم قانونی ، موضوع به صورت مشترک توسط شهرداری و جهاد کشاورزی بی 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 ، (ونوس ، گل رز ، بهستی ، پاسارگاد ، پرنیان ، ابرنگ ، پردیسان در ورودی مشهد و آپادانا در ناظرآباد) در صورت عدم وجود سابقه نظیر 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 معبر سریع السیر جاده اصلی و پرداخت حق و حقوقات قانونی پاسخ گویی گردد . بدیهی است با توجه به بند صدرالذکر حداقل مساحت برای تاسیس باغ تالار ۱۶۰۰ مترمربع می باشد . ضمناً این مصوبه صرفاً در مورد باغ تالارهای موجود می باشد .

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

- احداث ادارات ، مجتمع ها و نهادهای دولتی و عمومی
- احداث مراکز ستادی ارتش ، نیروی انتظامی ، سپاه و کلانتری ها (صرفاً استفاده اداری مجاز می باشد)

استفاده‌های ممنوع

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

۱-۱۰-۲- 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 حریم امنیتی دارند مطابق مصوبه مجلس و مصوبات شورای عالی امنیت ملی در خارج شهر مستقر می گردند و در صورت استقرار در محدوده شهر صرفاً مجاز به استفاده اداری می باشند .

اندازه زمین و تفکیک قطعات

- تفکیک زمین‌های تعیین شده در منطقه اداری - انتظامی ممنوع است . حداقل مساحت زمین برای احداث ساختمان های مرکزی اداره ها و نهادهای ، ۲۰۰۰ مترمربع و برای شعب آنها ۵۰۰ مترمربع می باشد .

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 مراجعان الزامی می باشد

تراکم ساختمانی

- حداکثر 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

- حداکثر تعداد طبقات در کاربری‌های اداری برابر ۴ طبقه می‌باشد .
- در کاربری های اداری دیوار جداکننده حد زمین با معبر عمومی به صورت نرده و یا نرده با ترکیب دیوار به ارتفاع حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر اجرا شود .
- در اراضی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع ، تعداد طبقات می تواند 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 می باشد . حداکثر ۳۰ درصد فضا می تواند 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 می باشد ۳ متر و در صورت وجود اشراف به قطعات مجاور ، کف پنجره با ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر اجرا می گردد .
- محل استقرار بنای اداری به فاصله حداقل ۳ متر از حد معبر اصلی می باشد .
- محل استقرار با رعایت اشراف نسبت به کاربری‌های هم‌جوار در هر منطقه تعیین می شود .

مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نماسازی 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 بلا مانع 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 .

۱۱-۱- تأسیسات و تجهیزات شهری**۱-۱۱-۱- موارد استفاده از زمین****استفاده‌های مجاز**

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

استفاده‌های مشروط

- احداث ساختمان‌های اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه صرفاً در صورت تأیید کمیته فنی مجاز است .

استفاده‌های ممنوع

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

۱۱-۲- ضوابط و مقررات

- کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری مطابق استانداردهای سازمان‌های 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 گردند . 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 ممنوع است .
- حداقل مساحت زمین برای تأسیسات شهری بر اساس درخواست سازمان مربوط و تأیید شهرداری تعیین می‌گردد ، 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 (۳۰×۴۰)
- حداقل زمین لازم برای ایستگاه آتش نشانی و خدمات ایمنی ۵۰۰۰ متر مربع
- حداقل زمین لازم برای ایستگاه خدمات شهری ۲۰۰۰ متر مربع

نحوه دسترسی‌ها

- دسترسی قطعات از خیابان‌های با عرض ۲۰ متر و بالاتر می‌باشد .

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 ذیربط و تایید شهرداری خواهد بود . اما لازم است موارد ایمنی و نیز عدم اشراق 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 نما سازی

- 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 ، تأسیسات مکانیکی و الکتریکی و نیز نقشه های محوطه سازی شامل معماری ، سیویل و تأسیسات 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 گردند .
- 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 متولی الزامی است .

سایر ضوابط

- تامین پارکینگ مطابق با جدول تعداد پارکینگ مورد نیاز برای هر کاربری الزامی میباشد .
- تامین پارکینگ به میزان حداکثر ۴۰ درصد تعداد مورد نیاز در محوطه بلا مانع است .
- در احداث پمپ های گاز رعایت فاصله از خطوط انتقال نیرو و پست های برق فشار متوسط و قوی مطابق ضوابط فنی الزامی است . احداث این گونه کاربری ها در مجاورت بافت های شهری ممنوع است .
- طرح سایت پلان و معماری پمپ بنزین و گاز بایستی به نحوی تهیه شود که صف 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

۱-۱۲-۱- موارد استفاده از زمین

استفاده‌های مجاز

- احداث پایانه‌های مسافربری داخل و خارج شهری و پایانه‌های باربری ، پارکینگ های کوچک و بزرگ
- احداث پارکینگ‌های شهری و ایستگاه‌های مترو ، منو ریل تراموا و فرودگاه
- احداث انبارهای سرباز و سرپوشیده 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 شیمیایی مضر یا آتش‌زا در داخل محدوده قانونی شهر ممنوع است.
- هر گونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

۱-۱۲-۲- ضوابط و مقررات**تفکیک زمین**

- هر گونه تفکیک در زمین های این کاربری ممنوع می‌باشد.
- حداقل مساحت زمین برای احداث انبار ۱۰۰۰ مترمربع 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 پایانه های 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 ۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- سطح زیرزمین‌ها چنانچه به منظور انبار و تأسیسات موتورخانه استفاده شوند جزء 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 معبر 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 زنده 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 هر 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 عارضه‌سنجی 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 ایمنی و دریافت تأیید سازمان آتش نشانی برای احداث ساختمان الزامی است.
- در پایانه های مسافربری و باربری ، مسیرهای ورودی و خروجی متقاضیان با مسیرهای ورودی و خروجی اتوبوس ها و کامیون ها باید به صورت جداگانه طراحی و جایگاه انتظار مراجعان ، واحدهای بهداشتی ، انبارهای کالا، خوابگاه و حمام رانندگان ، پارکینگ ها 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 بیش از آن پس از تأیید کمیته فنی در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

۱۳-۱- تاریخی و میراث فرهنگی

- هرگونه اقدام در این اراضی نیازمند استعلام از سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری است و رعایت قوانین ، آیین نامه ها و دستورعمل های سازمان یاد شده در این اراضی با رعایت حقوق مالکانه ساکنان این محدوده ها الزامی می باشد.

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

۱-۱۴-۱-۱- موارد استفاده از زمین

۱-۱۴-۱-۱-۱- 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
- واحدهای باغ مسکونی
- ضوابط این کاربری به استناد ماده ۱۴ قانون زمین شهری و کلیه مصوبات مراجع دارای صلاحیت می باشد .

۱-۱۴-۱-۲- استفاده های مشروط

- احداث تأسیسات و تجهیزات لازم به منظور بهره برداری از زمین کشاورزی یا باغ مانند موتورخانه و سردخانه مشروط به برطرف نمودن نیاز همان قطعه زمین مجاز است
- احداث گل خانه و تأسیسات مربوط به نگهداری و پرورش گل و گیاهان زینتی 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

۱-۱۴-۱-۳- استفاده های ممنوع

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

۱-۱۴-۲- ضوابط و مقررات

- حفظ و حراست زمین های کشاورزی و باغ ها داخل شهر و در محدوده استحفاظی شهر الزامی است ، بنابراین رعایت مفاد دستورعمل ها و ضوابط اعلام شده توسط مراجع ذیصلاح (همچون قانون حفاظت از باغات و فضای سبز) به این منظور کلیه ضوابط این بخش صرفاً 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 .

۱-۱۴-۲-۱- 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 .

۱-۲-۱۴-۱- دسترسی ها

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

۱-۲-۱۴-۲- 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 .

۱-۲-۱۴-۳- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

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

۱-۲-۱۴-۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در باغ به فاصله حداقل ۴ متر از هر طرف با رعایت عدم اشراق به ملک های مجاور و با رعایت گذر بندی 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 مترمربع 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 بهینه 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- صنوف غیر مزاحم (صنعتی - کارگاهی - تعمیرگاهی)

۱-۱۵-۱- موارد استفاده از زمین

۱-۱۵-۱-۱- استفاده‌های 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 فعالیت‌های ذکر شده در بند فوق به شرطی مجاز هستند که به صورت متمرکز در داخل زمین چهار طرف بسته فعالیت نمایند . به طوری که هیچ‌گونه آثار فعالیت آنان چه به صورت بصری و یا صوتی یا خروج گاز و مواد بودار در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد .

استفاده‌های مشروط

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

استفاده‌های 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 می‌تواند تا میزان ۲۵ درصد کاهش یابد .

سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین برابر ۶۰٪ درصد سطح زمین می‌باشد .

تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۱۲۰ درصد سطح زمین می‌باشد .
- سطح زیرزمین چنانچه برای تأسیسات و پارکینگ استفاده شود جزء تراکم محاسبه نمی‌شود .

تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر 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 اشرف با رعایت فاصله به میزان حداقل ۳ متر از هر قطعه است .

مقررات عمومی

- تمامی بناها باید با استفاده از مصالح مناسب ناماسازی 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 بلافاصله پس از دریافت شکایت ساکنان و یا سازمان محیط زیست نسبت به تعطیلی کارگاه فوق اقدام نموده و صاحب زمین و حرفه را مجبور 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 ادارات های مربوط انجام گیرد .
- گذرگاه های 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 آب های 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 طرح های صنعتی منظور گردد .
- تامین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای کارگاهی - تولیدی باید رعایت شود .
- ابعاد پارکینگ باید بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسایل نقلیه که به صورت روزانه از بازارچه صنعتی استفاده خواهند کرد طراحی گردد .
- رعایت موارد ایمنی و دریافت تایید سازمان آتش نشانی برای احداث ساختمان الزامی است .
- طرح سایت پلان باید پس از تایید کمیته فنی به نظر کمیسیون ماده پنج برسد .

۲- مقررات مشترک

۱-۲- قطعات و کاربری‌های واقع در مجاورت خط محدوده

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

- چنان چه مساحت قطعه زمین (بر اساس اسناد رسمی که در اختیار شهرداری بجنورد قرار خواهد گرفت) ، ۵۰۰ مترمربع و کم تر باشد ، بدون در نظر گرفتن شرایط کاربری در طرح جامع و تفصیلی ، کل پلاک قابلیت الحاق به محدوده شهر را خواهد داشت .
- چنان چه 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 .

۲-۲- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ

۱-۲-۲- 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 کم تر از حد نصاب‌های تراکمی باشد و امکان تجمع 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 یا مساحت کمتر از ۶۰ مترمربع ، قطعه مزبور باید توسط شهرداری یا مالکین پلاک‌های همجوار 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 تجمع شود . در صورت عدم تحقق این دو ، قابلیت نوسازی و ساخت و ساز حداکثر به اندازه بنای موجود وجود خواهد داشت .

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

- چنان چه 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 .
- چنان چه 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 .

۲-۲-۳- ادامه کار کاربری‌های ناهماهنگ

- مالکان بناهایی که فعالیت آنان با کاربری‌های مجاز و مشروط آن منطقه ناسازگار است موظف به رعایت دستورات شهرداری و رفع مزاحمت و آلودگی 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 واگذاری آن به سازمان‌ها و افراد ذی‌ربط اقدام نمایند.

- در صورتی که تغییر کاربری اماکن ناهماهنگ 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 زمان بندی شده نسبت به تغییر کاربری از طریق خرید ملک یا ارائه زمین معوض یا توافق با مالک اقدام خواهند نمود .
- توسعه ، تعمیر ، تعمیر اساسی و تجدید بنا در این نوع کاربری ها ممنوع است .
- چنان چه این ساختمان ها و یا تأسیسات آن ها از کار بیفتند یا خراب و فرسوده شوند ، به کار انداختن یا به استفاده درآوردن مجدد آن ها ممنوع است .
- تغییر کاربری یک استفاده ناهماهنگ به استفاده ناهماهنگ دیگر ممنوع است .

۲-۲-۴- ادامه کار سایر کاربری ها

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

۲-۳- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

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

۲-۴- شرایط صدور مجوز تفکیک ، تجمیع 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 تجمیع گردند .
- با استناد به ماده ۱۰۶ اصلاحی قانون شهرداری ها در تفکیک اراضی بیش از ۵۰۰ متر مربع ، مالک موظف است که علاوه بر سطوح معابر مربوطه که در اختیار سازمان مجری طرح (شهرداری) می گذارد ، سطوح خدماتی مورد نیاز را نیز از طریق شهرداری به سازمان های مسئول واگذار نموده و عوارض قانونی ورود به محدوده مطابق تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در کاربری های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ را رعایت نماید .
- زمین های خدماتی به دست آمده موضوع این بند صرفاً برای اختصاص یافتن به کاربری های خدمات عمومی با نظر کمیسیون ماده پنج به سازمان های 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 معوض های 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 ریزدانه‌گی قطعات در محدوده‌های بافت فرسوده و سکونت‌گاه‌های غیررسمی ، تجمع 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 تهیه و به تایید کمیته فنی برسد .

۲-۵- پدافند غیر عامل

- پدافند غیر عامل مبحث بیست و یکم از مجموعه مقررات ملی است . در این قسمت کلیات مبحث به منظور آشنایی با مطالب و مقررات ارائه می‌گردد . بدیهی است رعایت دقیق این ضوابط الزامی می‌باشد حتی اگر در این گزارش نیامده باشد .
- تعریف :** پدافند غیر عامل عبارت است از مجموعه اقدام های غیر مسلحانه ای که به کارگیری آن ها موجب افزایش بازدارندگی ، کاهش آسیب پذیری ، ارتقا پایداری ملی ، تداوم فعالیت های ضروری و تسهیل مدیریت بحران در برابر تهدیدها و اقدام های نظامی دشمن می‌گردد .
- در مقررات ملی ساختمان ، منظور از پدافند غیر عامل حفظ جان و مال انسان در برابر حوادث ، تهدیدات و استمرار فعالیت های 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 خصمانه و مخرب دشمن از طریق طرح ریزی و اجرای طرح های دفاع غیر عامل و کاهش آسیب پذیری نیروی انسانی و مستحذات و تاسیسات و تجهیزات حیاتی و حساس کشور می باشد .
- هدف :** هدف از تهیه و تدوین این مبحث ، تعیین حداقل ضوابط و مقررات ، به منظور طرح و اجرای ساختمان ها در برابر اثرات ناشی از تهدیدهای طبیعی و صنعتی است به نحوی که با رعایت آن ساختمان ها در برابر تهدیدها مذکور ، ایستایی خود را حفظ نموده و خسارت های سازه ای و تلفات جانی به کم ترین اندازه برسد .

کارکرد پدافند غیر عامل در مقررات ملی ساختمان

در اجرای این بند بایستی الزامات عمومی پدافند غیر عامل 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 گروه های شهرسازی ، معماری ، سازه و تاسیسات دسته بندی می‌گردد .

گروه بندی ساختمان ها

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

ملاحظات معماری

شامل کلیات در مورد " رابطه معماری و بدافند 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 الحاقی " ، جداره خارجی ساختمان " ، " ارتباط فضای امن با سایر فضاها " ، مسیرهای حرکت " ، " مهاربندی پنجره و بازشوها " ، " تیغه بندی و عناصر غیر سازه ای " و " آسانسور و پلکان " می باشد .

فضاهای امن

این بخش شامل : " تعریف 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 زیربنا

پناه گاه

پناه گاه به مکان اسکان موقت 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 تامین گردد :

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

ردیف	کاربری ساختمان	ظرفیت پناه گاه
۱	بیمارستان ها و مراکز درمانی	۱/۳ تعداد کل کارکنان
۲	مسکونی	۱/۳ تعداد افراد ساختمان
۳	هتل ها و مسافرخانه ها	۱/۳ کل تخت های موجود
۴	مراکز اداری و تجاری	۱/۳ تعداد کل کارکنان
۵	فروشگاه های 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 صندلی ها
۸	انبار و نمایشگاه	۱/۱۵۰ سطح کل زیر بنا

- درجه اهمیت پناه گاه ها با توجه به عوامل مختلف مانند: درجه حفاظت مورد نظر، نوع تهدیدهای مبنا، اهمیت عملکردی و موقعیت مکانی آن تعیین می گردد. انواع پناه گاه ها نیز با توجه به درجه حفاظت، نحوه عمل کرد، مکان استقرار، و مدت اقامت به انواع مختلف طبقه بندی می شوند. سایر مواردی که در این مبحث ذکر گردیده شامل: ویژگی های پناه گاه ها از نظر مشخصات عمومی فنی، ورودی ها و خروجی ها، مشخصه های مکانیکی و دینامیکی مصالح مصرفی، نوع و مشخصات سیستم های سازه ای، الزامات قانونی در مورد تاسیسات الکتریکی و مکانیکی، سیستم های ارتباطی و مخابراتی انواع سازه های ساختمانی و ضوابط کلی احداث پناه گاه ها در مبحث بیست و یکم مقررات ملی ارائه گردیده است. با توجه به اهمیت پناه گاه ها در مواقع بروز خطر و ایجاد شرایط بحرانی، پیش بینی، برنامه ریزی بیگیری و انجام اقدامات مورد نیاز برای احداث پناه گاه ها توسط مجموعه مدیریت شهری الزامی است.
- کلیه ادارات دولتی و سازمان های وابسته به آن و بناهای عمومی (سینما، هتل، ...) موظف به پیش بینی حفاظت بنا و ساکنان آن از خطرات احتمالی جنگ و بمباران و سوانح طبیعی براساس دستورالعمل ها می باشند.
- در طراحی مجموعه های بزرگ مسکونی توجه به پدافند غیرعامل یکی از ضروری ترین ارکان طراحی است که سازمان تهیه کننده طرح موظف به مطالعه و ارائه راه حل های اجرایی می باشد.

۲-۶- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی های مجاز و سایر شرایط در کاربری های مختلف

- با توجه به دشواری های موجود در تأمین ضوابط استقرار کاربری های مناسب و محدود کننده و تأمین دسترسی، هر یک از ضوابط ارائه شده در این بخش در توسعه های جدید (شامل تفکیک، آماده سازی و ...) لازم به اجرا خواهند بود، اما در بخش های موجود شهر موجب حذف یا تغییر مکان هیچ کاربری نشده و کاربری های موجود بدون تغییر به فعالیت خود ادامه خواهند داد، مگر آنکه دسترسی مستقل برای آن ها تأمین نشده باشد. به صورت عام، ضوابط زیر در خصوص همجواری کاربری ها و شبکه ها توصیه می گردد و در ادامه جدول شعاع عمل کرد و همجواری مناسب و دسترسی در کاربری های مختلف ارائه خواهد شد.
- با توجه به موارد استفاده مجاز در هر یک از کاربری ها، دسترسی هر کاربری می بایست به صورت مستقل تأمین گردد. در مورد کاربری های 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 کاربری های متناسب 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 سال‌مندان 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 محله ای) تأمین می‌گردد. هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان‌های شریانی درجه ۲ و سطوح بالاتر دسترسی داشته باشند. مجتمع های 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 ۲-۳: شعاع عملکرد مفید و هم جواری و دسترسی مناسب در کاربری های مختلف شهری

نوع سبک دسترسی	محدودت‌های هم جواری	هم جواری مناسب	شعاع عملکرد مفید	نوع کاربری
یک دسترسی از معر جمع و بخش کسده محله ای و معه از طریق شبکه پیاده و آند همسایگی یا محله	حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم و محل جمع آوری زباله	وآندهای مسکونی، مراکز تجاری، واحد همسایگی، فضاهای سبز عمومی در مناسبات واحد همسایگی	۳۰۰ متر	کودکستان
دسترسی اصلی از جمع و بخش کسده محله ای و در مسیر شبکه پیاده محله	حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	وآندهای مسکونی، مراکز فرهنگی، مناسبات محله، مراکز محله فضاهای سبز عمومی، محل بازی کودکان	۵۰۰ متر	بستان
دسترسی اصلی از جمع و بخش کسده محله ای و در مسیر شبکه پیاده محله	حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	مراکز فرهنگی، مناسبات محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمین‌های ورزشی	۱۰۰۰ متر	مدرسه راهنمایی
دسترسی اصلی از معر جمع و بخش کسده محله ای و ناحیه ای و بزرگی به ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل عمومی	حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر حداقل فاصله از مراکز آموزشی، مناسبات محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمین‌های ورزشی	مراکز فرهنگی، پارک ناحیه ای، زمین‌های ورزشی، تفریحی می‌شود چند واحد در کنار هم پیش نمی‌شود	مراکز ناحیه (در موارد خاص مراکز منطقه)	دسترسنا
دسترسی اصلی از معر جمع و بخش کسده محله ای و ناحیه ای	حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	در محظورت پارک‌های ناحیه ای و فضاهای سبز و پار عمومی	استقرار در مراکز ناحیه	درمانگاه
دسترسی از معر محلی و شبکه پیاده	حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	فضاهای سبز شهری	استقرار در مراکز منطقه و شهر	مراکز بهداشت و بیمارستان
دسترسی از معر محلی و شبکه پیاده	از مراکز جمع آوری زباله فاصله داشته باشد	در محظورت مراکز تجاری و فضای باز و آند همسایگی	۳۰۰ متر (استقرار در مراکز واحد همسایگی)	زمین بازی کودکان
دسترسی از معر محلی و شبکه پیاده	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع آوری زباله	در محظورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله ای	۱۰۰۰ متر (استقرار در مراکز محلات)	پارک محله ای
دسترسی از معر شریانی درجه ۳ و جمع و بخش کسده محله ای و ناحیه ای و محلی	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع آوری زباله سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت	هم جواری با مراکز آموزشی و فرهنگی به تناسب موقعیت پارک و وضعیت ناحیه می‌توان باسیات خدماتی و تفریحی در پارک ایجاد نمود	استقرار در مراکز ناحیه	پارک ناحیه ای
دسترسی اصلی از معر شریانی درجه ۲ و ۱	پیش‌بینی حرکت سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۲۰ کیلومتر در ساعت	هم جواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری، تجاری	استقرار در مراکز منطقه یا شهر	پارک منطقه ای و شهری
دسترسی از معر جمع و بخش کسده محله ای و ناحیه ای	فاصله مناسب از تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع آوری زباله، تجهیزات شهری	هم جواری با پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، مراکز آموزشی و فرهنگی	۱۰۰۰ متر	مراکز ورزشی (ناحیه)
دسترسی از معر جمع و بخش کسده محله ای و ناحیه ای در مقیاس ناحیه و معر شریانی درجه دوم یا کنترل دسترسی در مقیاس منطقه و شهر	مراکز درمانی، مراکز تولیدی	مراکز خدماتی، فضاهای سبز عمومی و ورزشی، ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ‌های عمومی، بازار بورس، فضاهای کافی برای بارندازی و بازرگاری	در مقیاس ناحیه منطقه و شهر	مراکز تجاری و خدماتی

۳- پارکینگ

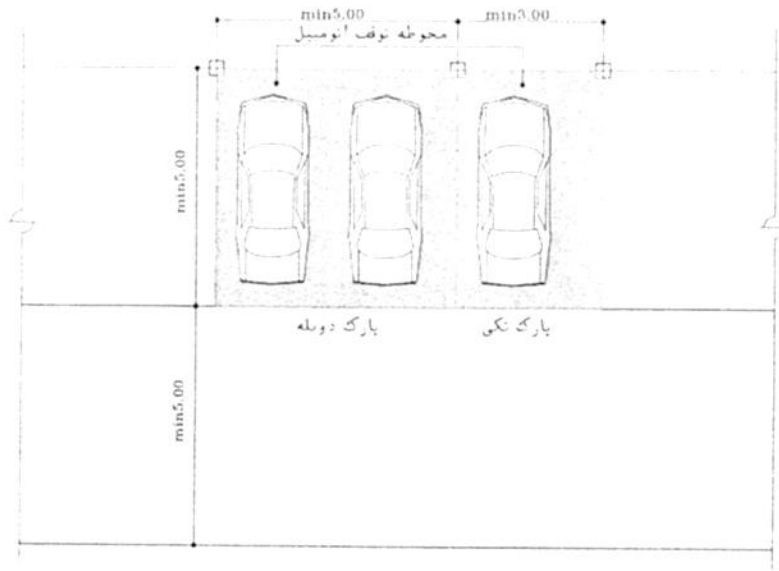
ضوابط و مقررات احداث پارکینگ در کاربری های مختلف با توجه به نیاز هر کاربری پیش بینی می گردد . در این بخش ، این ضوابط به منظور رعایت آن ها در هنگام اجرای طرح تفصیلی و به تفکیک کاربری های اصلی ارائه می گردد :

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

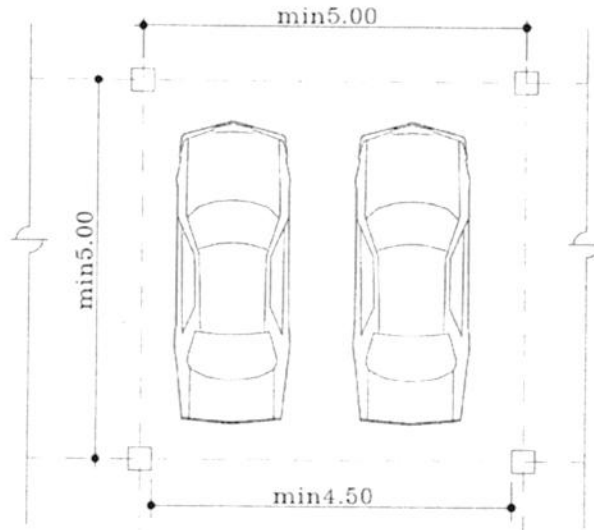
۳-۱- پارکینگ در کاربری مسکونی

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 ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا 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 بلا مانع 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 وسایل 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

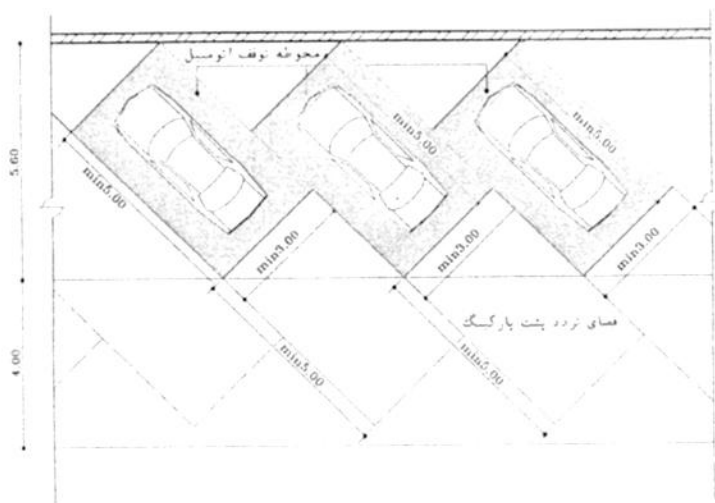


تصویر شماره ۲-۳: حداقل فاصله بین دو ستون در پارک دوتله



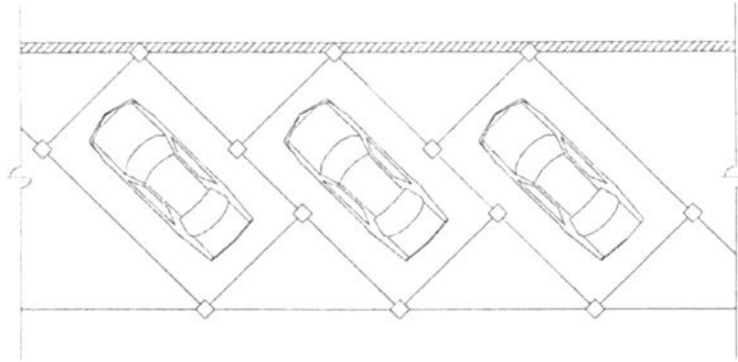
تصویر شماره ۳-۳: حداقل ابعاد پارکینگ

در زمین های تفکیک شده قبلی یا مساحت کم تر از ۲۰۰ مترمربع که دارای عرض مفید حداقل ۹ متر (بعد از اجرای دیوار طرفین) باشند ، آرایش پارک 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 .



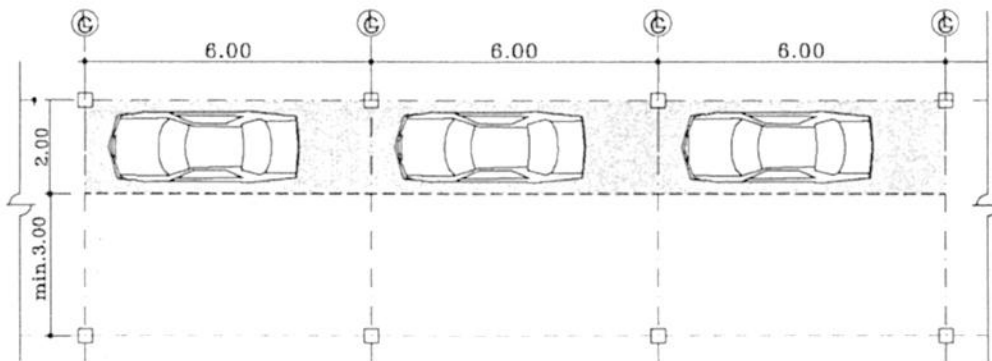
تصویر شماره ۴-۳: آرایش پارکینگ عمودی

تصویر شماره ۵-۳: آرایش پارکینگ مورب



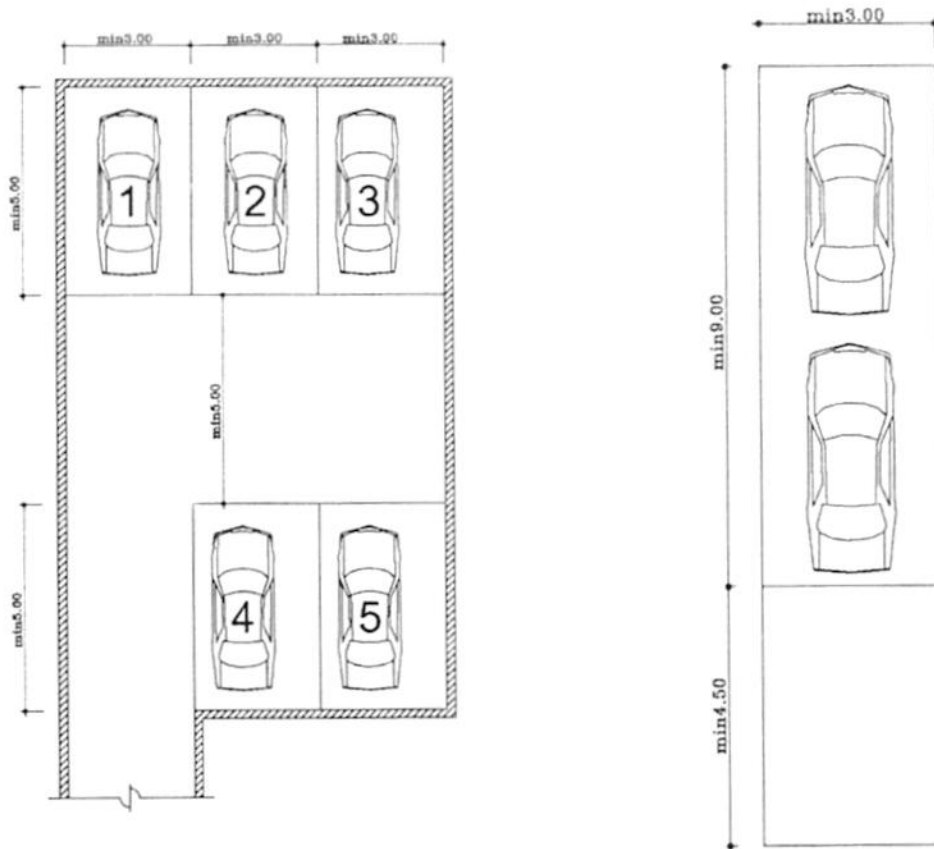
تصویر شماره ۳-۶: موقعیت محل ستون ها در آرایش پارک مورب

- هنگامی که اتوموبیل ها در طول و پشت سر یک دیگر قرار می گیرند ، ابعاد مورد نیاز برای هر یک ۲*۶ متر می باشند . در این حالت حداقل عرض راهرو دسترسی ۳ 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 فضائی بطول ۹ متر برای خودروها و ۴/۵ 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.

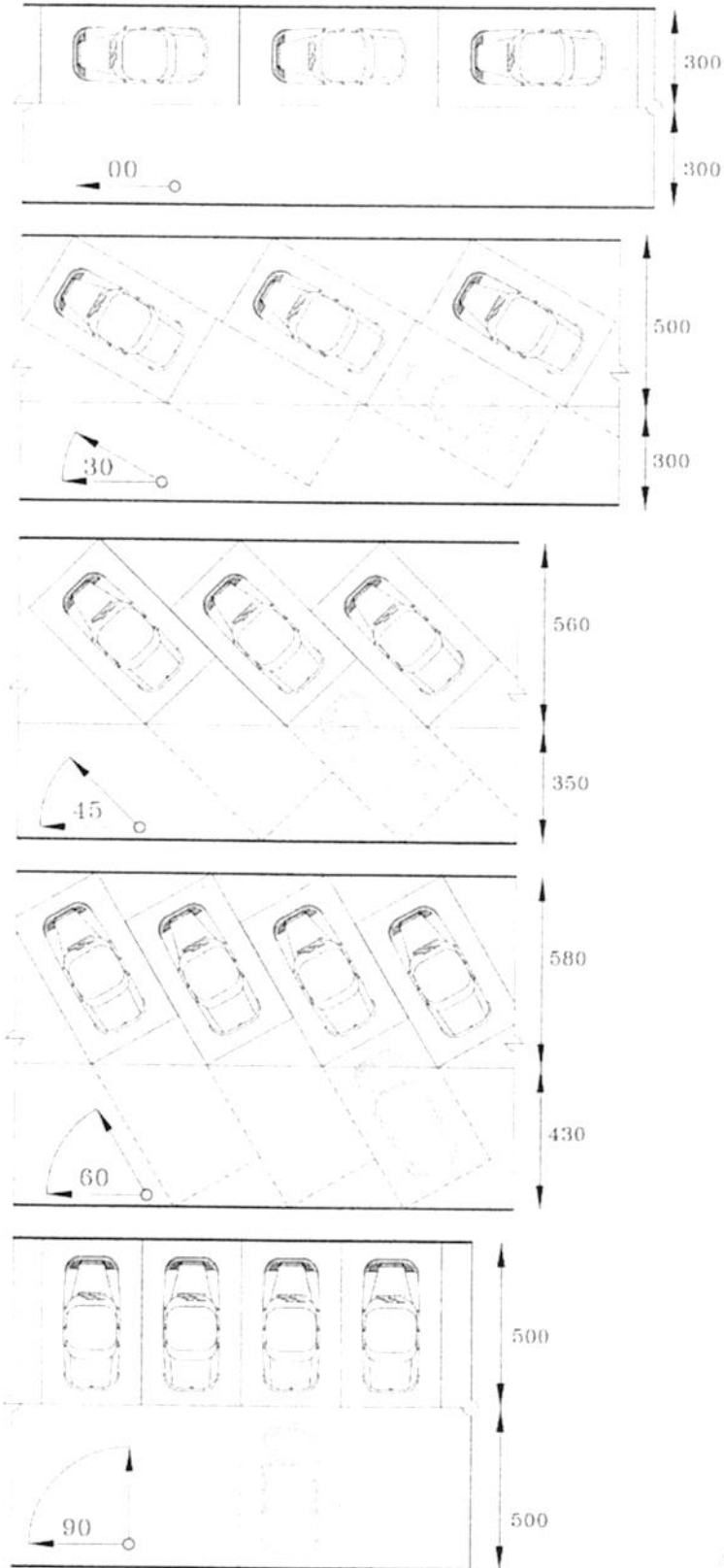


تصویر شماره ۳-۸: آرایش پارک دو طرفه

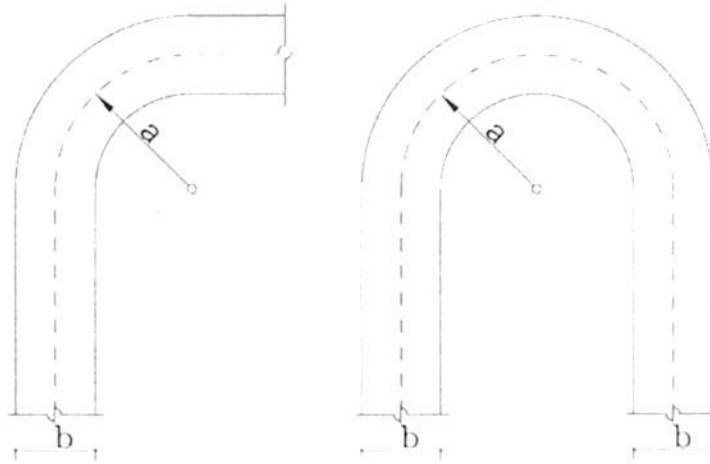
تصویر شماره ۳-۹: آرایش پارک مزاحم

- در مجتمع های مسکونی دارای ۳ واحد مسکونی و کم تر ، 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 پیش بینی 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 ۳/۵ 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 بیش تر 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 ۳-۱۰) در محوطه های سرپوشیده و در شرایط اضطرار ، عمق جای پارک در زوایای ۴۵ و ۶۰ درجه ، تا ۵۰۰ سانتیمتر قابل کاهش می باشد :



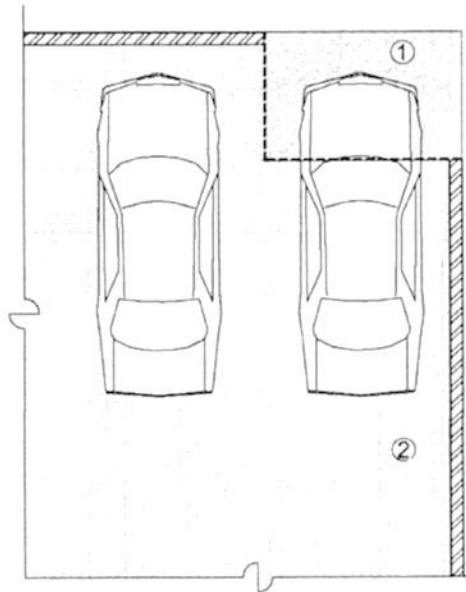
تصویر شماره ۱۰۰-۳: پارک مورب



تصویر شماره ۱۱-۳: شعاع گردش رمپ

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

- ارائه پلان پارکینگ به همراه سایر نقشه‌های مربوطه با جانمایی دقیق محل بارک اتوموبیل‌ها 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 اتوموبیل در فضای زیر نورگیر ممنوع 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 ۵ :** پیش بینی تردد و پارک وسایل نقلیه ویژه حمل محصولات و تخلیه مواد به میزان مناسب الزامی است .
- در مجتمع های تجاری و مختلط و پاساژها ، سطوح منفی ساختمان (طبقات زیرزمین) ترجیحاً 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 پاساژها ، 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 جدول 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 بخی 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 آنها ممنوع شده است امکان پرداخت عوارض پارکینگ 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 صرفاً 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 حداکثر 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: جناجه ساختمان در بر خیابان های سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و فاقد باند کندرو 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 (صرفاً 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 تامین 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 ترجیحاً نباید از سه طبقه تجاوز نماید . در صورت تامین 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 ۷-۲-۲-۳) به عمل آمده و به تائید سازمان نظام مهندسی استان برسد
- 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 مانع 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 وسایل نقلیه در فضای حرکت و مازور آنها مانعی 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 جایابی 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 باز شو ورودی پارکینگ های بزرگ ۵ متر و پارکینگ های متوسط ۳/۵ 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 توأم 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 تامین گردد و از شیب راه (رمپ) استفاده شود ، میزان شیب رمپ حداکثر ۱۵ درصد است و عرض رمپ نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد . حداقل ارتفاع آن تا هر نقطه از سقف رمپ ۱۹۵ سانتیمتر تعیین می گردد .
- احداث شیب راه از ابتدای قطعه مالکیت مجاز بوده و شروع آن از سطح پیاده رو مطلقاً ممنوع است .
- احداث شیب راه در فضای باز قطعه به منظور دسترسی به پارکینگ تنها در صورتی امکان پذیر است که ایجاد این رمپ مانع تردد در فضای باز نگردد و حداقل ۳۵ درصد فضای باز به فضای سبز یک پارچه اختصاص یابد .

- " 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 آنها 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 خطرناک 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 صرفاً 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 بناهای 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 تهویه شوند . در صورت کافی نبودن سطوح برای تهویه طبیعی با سیستم های مکانیکی تهویه شوند . سیستم تهویه 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 لغزنده باشد .
- برای جلوگیری از برخورد اتوموبیل با ستون ها باید تدابیری پیش بینی و تعبیه 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 (سلاح مفید آپارتمان یا واحد مسکونی)	با 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 ازای هر ۱۰۰ مترمربع اضافه یک واحد پارکینگ بیش تر تأمین گردد.	-
۲	تجاری و تجاری مختلط	تجاری منفرد مختص تجاری / خدماتی / پاساژ	تا ۵۰ مترمربع در قالب یک واحد تجاری ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۷۵ متر مربع مزاد در قالب همان واحد یک واحد پارکینگ دیگر لازم است
	بازار روز	هر ۵۰ مترمربع وسعت زمین ۱ واحد *	*
۳	پذیرایی	رستوران و سالن پذیرایی و تالار و باغ تالار به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنا	۱ *
		هتل، مسافرخانه و مهمانخانه، خوابگاه دانشجویی و بانسیون به ازای هر ۴ تخت**	۱ *
		هتل آپارتمان به ازای هر آپارتمان	۱ *
		اردوگاه جهانگردی به ازای هر جادر	۱ -
۴	اداری انتظامی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۱ *
۵	آموزشی	پیش دبستانی، ابتدایی به ازای هر کلاس	۱/۵
		هنرستان، دبیرستان، آموزشگاه فنی و حرفه ای به ازای هر کلاس	۲
		آموزش عالی به ازای هر مدرس	۲ *
۶	درمانی	درمانگاه، خانه بهداشت، بهیستی به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۱
		بیمارستان به ازای هر ۴ تخت	۱
۸	فرهنگی مذهبی هنری	کتابخانه، مسجد و مرکز اجتماعات هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۱
		سینما و تئاتر به ازای هر ۱۰ صندلی	۱
۹	ورزشی تفریحی	باشگاه ورزشی، سالن های ورزشی به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا	۱
		زمین های ورزشی بزرگ و استادیوم ها و شهرسازی به ازای هر ۵۰۰ مترمربع و هر ۱۰ نفر تماشاچی	۱
۱۰	پایانه مسافر و بار	به ازای هر ۷۵ مترمربع	۱
۱۱	صنایع و انبارها	به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا	۱
۱۲	تأسیسات و تجهیزات شهری	به ازای هر ۷۵ مترمربع	۱

※ 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 نخت (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، باقی می تواند برای استفاده کارکنان مجموعه مورد استفاده قرار گیرد.

تبصره: آژانس 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 وسایل نقلیه نگردد.

۳-۴- 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 اتوموبیل 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، بصری و آلودگی هوا در محوطه و پیرامون پارکینگ باید درخت کاری و احداث فضای سبز انجام گردد. احداث واحد نگهداری با حداکثر 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 وسایل نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتوموبیل از حد مالکیت زمین پارکینگ نشود.
- در صورتی که زمین دارای شیب باشد، حداکثر میزان شیب نباید 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 شیب بندی گردد.
- پیش بینی سایبان در پارکینگ های روباز بلامانع است. توصیه می گردد در حد فاصل ردیف های پارک اتوموبیل، درخت کاری به صورت ردیفی انجام گردد.

۳-۵- پارکینگ های طبقاتی

- پارکینگ های طبقاتی، به دلیل احتراز از ایجاد ترافیک در رامب های ورود و خروج باید حداکثر ۶ طبقه روی زمین و ۳ طبقه زیر زمین باشند. هماهنگی نماسازی 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.
- حداکثر 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 $3/5$ متر و شعاع گردش رامپ حداقل 7 متر و در صورتی که رامپ ورودی و خروجی یکسان عمل نماید، عرض رامپ باید حداقل 7 متر و شعاع گردش آن حداقل $8/5$ متر باشد. شعاع قوس‌های عمودی در ابتدا و انتهای رامپ، باید حداقل 22 متر باشد.
- حداکثر شیب رامپ در طبقه همکف به اول و یا زیرزمین اول 14 درصد و در سایر طبقات یا زیرزمین 12 درصد می‌باشد.
- حداکثر شیب رمپ مارپیچ کامل 10 درصد و مارپیچ نیمه 12 درصد در کلیه طبقات می‌باشد.
- در رمپ‌های دارای شیب بیش از $12/5$ درصد باید از شیب واسط استفاده نمود به این معنا که پس از اتمام شیب اصلی، در دوطرف رمپ سطح شیب داری با شیب معادل $1/2$ شیب اصلی رمپ با طول مناسب احداث گردد.
- حداقل عرض مفید ورودی و خروجی به پارکینگ باید برابر $5/5$ متر باشد و فاصله آن تا شروع رمپ به طبقه همکف یا اول یا زیرزمین باید برابر 8 متر باشد. ارتفاع آزاد در ورودی و خروجی پارکینگ حداقل 210 سانتیمتر است.
- استقرار ورودی و خروجی پارکینگ‌ها در فاصله حداقل 100 متری تقاطع مجاز بوده و احداث آن‌ها در یخ ممنوع است. در ورودی‌ها لازم است با اقدامات معمارانه ورودی و خروجی پارکینگ از یکدیگر مجزا گردند.
- سطح لازم برای هر واحد پارکینگ حداقل باید برابر $5 \times 2/5$ 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 درجه (زاویه پارکینگ با امتداد مسیر) باید 5 متر و برای بیشتر از آن 6 متر باشد.
- در پارکینگ‌های طبقاتی تنها پارک و توقف اتومبیل مجاز بوده و احداث بنا حداکثر به اندازه 10 درصد مساحت هر طبقه برای بخش اداری، نگهداری، سرویس بهداشتی، آسانسور، راه پله و تأسیسات (مکانیکی و الکتریکی) مجاز است.
- بیش بینی راه پله برای خروج افراد و پله فرار مطابق استانداردهای ایمنی الزامی است و چنانچه تعداد طبقات بیشتر از 3 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 یا در نظر گرفتن استانداردها و ضوابط جاری ضروری است.
- احداث سرویس بهداشتی (دو واحد به ازای هر 800 مترمربع) ضروری است.
- احداث پارکینگ‌های طبقاتی صرفاً در مجاورت معابر اصلی با عرض 16 متر و بیشتر مجاز است.
- هرگونه دسترسی سواره مستقیم از بزرگ راه‌ها و خیابان‌های شریانی درجه یک ممنوع بوده و دسترسی پارکینگ‌های طبقاتی صرفاً از طریق گذر جانبی، احداث راه اتصالی و یا کنارگذر کندرو امکان‌پذیر است و در هر صورت نوع دسترسی این‌گونه بناها و مشخصات راه اتصالی و کنارگذر کندرو باید به تأیید 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 حداکثر 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 تأیید کمیته فنی به تأیید کمیسیون ماده 5 برسد.
- بررسی و تصویب نقشه‌های تهویه و تأسیسات به عهده سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری بجنورد است. در هر صورت رعایت ضوابط سازمان آتش‌نشانی در مورد احداث پارکینگ طبقاتی الزامی است.
- تأیید محل احداث پارکینگ طبقاتی به عهده معاونت ترافیک شهرداری بجنورد و تصویب در کمیسیون ماده 5 است.
- طرح پارکینگ‌های طبقاتی پس از کنترل در کمیته فنی به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

۳-۶- پارکینگ های مکانیزه

در مکان هایی که نیاز مبرم به پارکینگ وجود داشته باشد ولی زمین کافی در اختیار نباشد از پارکینگ مکانیزه یا برج پارک استفاده می شود. برج پارک ها با استفاده از بالابرهای مکانیکی و در زمین های با مساحت کم قابل احداث می باشند و اتوموبیل ها در طبقات برج توقف می نمایند و توسط بالابرهای مکانیکی وارد و خارج می شوند. این نوع از پارکینگ ها صرفاً 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 بیش بینی های ایمنی 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

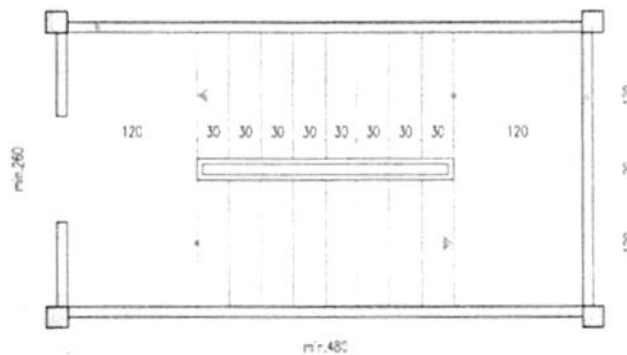
- رعایت مفاد مبحث سوم مقررات ملی ساختمان در مورد راه پله و پلکان الزامی است.
- محل اجرای پله در محدوده مجاز سطح اشغال ساختمان میباشد و بیرون زدگی از حد قطعه ممنوع است.
- کلیه پلکان ها باید با مصالح بادوام و مستحکم ساخته شوند و دارای مقاومت مناسب در برابر آتش بوده و در هنگام زلزله ریزش نداشته باشند. طراحی 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 پاگردها 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 دوپلکس یا تریپلکس ساخته میشوند، احداث پله داخلی که ارتباط سطوح مختلف و دسترسی به بام را تامین 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 تامین 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 تقلیل 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 پاگردها باید از مصالح سخت، غیر لغزنده و ثابت باشند.
- در صورت اجرای پله در سمت حیاط خلوت، پنجره یا بازشو باید به نحوی اجرا شود که اشراق به پلاک مجاور به وجود نیاید.
- پله فرار اگر مطابق ضوابط اجرا گردد، جزء سطح اشغال مجاز محسوب نمی گردد.

- در کاربری های چندگانه ، بیش بینی حداقل یک پلکان که دسترسی به بام (و سایر مشاعات ساختمان) را تامین می کند ، الزامی است . در مواردی که یک ساختمان دارای کاربری توأم تجاری و مسکونی (غیر قابل تفکیک) می باشد ، نیز یک راه پله برای منظور فوق کفایت می نماید . در واحدهای تجاری منفرد ، برای دسترسی به بام واحد تجاری نیاز به احداث خربشته نبوده و دسترسی به بام از طریق نردبان فلزی و درپجه امکان پذیر می باشد .

۴-۱-۱- عرض پله

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

دوای چینی دور پله در تعداد داخلی سون انجام شود



حداکثر ارتفاع کف تا کف شده برابر ۳۰۰ متر
در صورتی که ارتفاع کف تا کف بیشتر شود به همان
بست به تعداد پله افزوده خواهد شد

تصویر شماره ۴-۱: حداقل ابعاد پله

۴-۱-۲- ارتفاع پله

- ارتفاع هر پله داخلی حداقل ۱۷ و حداکثر ۲۰ سانتی متر می باشد و هر کف پله باید حداقل ۲۸ سانتی متر باخور 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 می باشد.

۴-۱-۳- 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 یک سان تشکیل شده باشد.
- شعاع گردی لبه کف پله نباید از ۱۳ میلیمتر بیش تر باشد.

۴-۱-۴- پیشانی پله

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

۴-۱-۵- چشم پله

- حداقل عرض چشم پله ۱۰ سانتیمتر می باشد.

۴-۱-۶- پاگرد

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

۴-۱-۷- 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 طبق استاندارد باید حداقل ۹۰ سانتیمتر ارتفاع داشته و به صورت عمود بر کف پله نصب شود.
- در میان پهنای 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.

۴-۱-۸- 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 نباید 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 تمهیدات 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) ، بیش 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 حداقل دو دستگاه آسانسور پیش بینی گردد ، حتی اگر از نظر محاسبات تعداد و ظرفیت ، یک دستگاه آسانسور کفایت نماید .
 - در کلیه ساختمان های با طول مسیر حرکت بیش از ۲۱ متر از کف ورودی اصلی ، لازم است حداقل یک دستگاه آسانسور مناسب حمل بیمار (برانکاردر بر) تعبیه شود این آسانسور باید به کلیه طبقات سرویس دهد .
 - ساختمان هایی که ارتفاع آن ها ۲۳ متر به بالا و یا دارای شش طبقه (با احتساب پیلوت) و بیشتر باشند موظف به احداث پله فرار و تجهیزات آتش نشانی می باشند .
 - 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 خریشته 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 حداقل 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 .
 - حداکثر 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 ، پشش بینی فضای حرکتی مناسب الزامی است . در صورت قرار گیری پارکینگ در مقابل راه پله ، پاگرد یا آسانسور ، بایستی حداقل ۶۰ سانتیمتر فضا برای عبور در نظر گرفته شود . این میزان در بناهای عمومی حداقل ۱۱۰ سانتیمتر است .
 - تعبیه آسانسورهای خودروبر به عنوان تنها راه ورود و خروج خودرو در طبقات پارکینگ کلیه ساختمان های خصوصی و عمومی ممنوع می باشد .

۳-۴- پله برقی و سطوح متحرک

در مکان های عمومی مانند فرودگاه ها ، ترمینال های اتوبوس ، ایستگاه 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 سطوح 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 معتبر و نام های شناخته شده اسفاده گردد . رعایت ضوابط و دستورات مقررات ملی ساختمان ، ضوابط آتش نشانی و نیز دستورعمل 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 دائم تضمین گردد .
- پله برقی باید مطابق ضوابط استاندارد ملی ایران و استانداردهای معتبر بین المللی ساخته شود .

۴-۴- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر ، پارکها ، 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 .

۵-۴- ضوابط مربوط به اشراف

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

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

۵- ضوابط و مقررات حفاظت زیست‌محیطی

- استقرار هرگونه عملکرد مولد صداهای ناهنجار، ارتعاشات و لرزش‌های وسیع، دود و سایر آلاینده‌های هوا، بو، رادیواکتیو و ضایعات مایع و جامد که به تشخیص سازمان حفاظت محیط زیست و سازمان اجرایی طرح که با تمهیدات فنی، رفع مزاحمت‌های مذکور در خصوص این عملکرد امکان‌ناپذیر 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 آلودگی آب‌های زیرزمینی شهر، کلیه عملکردهایی که تراکم خالص جمعیتی آن‌ها بیش از ۱۵۰۰ نفر در هکتار باشند یا تعداد جمع ساکن، شاغل و یا مراجعه‌کننده به هر واحد عملکردی بیش از ۱۰۰ نفر باشد (مانند مراکز خدمات عمومی، بیمارستان و خوابگاه)، ملزم به دفع فاضلاب به صورت سبتیک تانک یا روش‌های فنی مناسب دیگر به تناوب 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 پس‌ماندها، در کلیه عمل‌کردهای شهری در محلی مناسب، با امکان سستشو و حفاظت از دسترسی حشرات و جانوران مؤذی و با امکان دسترسی مستقیم مأموران جمع‌آوری زباله الزامی است.
- کلیه مصرف‌کنندگان سوخت‌های حرارتی، ملزم به استفاده از گاز شهری هستند. در صورت عدم امکان 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 معدودی 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.

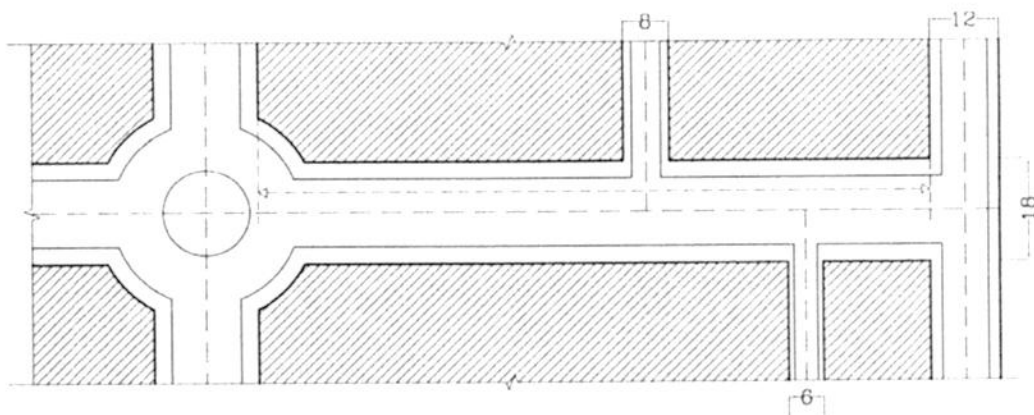
در جدول‌های زیر معیارهای طبقه بندی سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری و ضوابط مرتبط با هر یک در خصوص نوع تقاطع، تعداد خطوط عبوری، حداقل عرض، کاربری‌های پیرامونی و ... ارائه گردیده است.

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

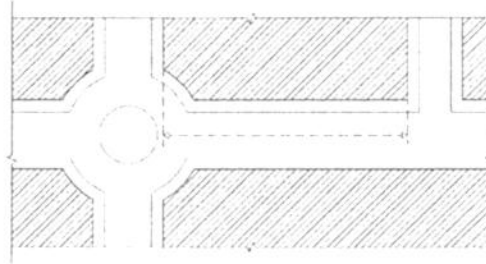
عرض معبر	نوع معبر	
	۶ متر	تا ۵۰ متر
۸ متر و دوربرگردان	بین ۵۰ تا ۱۲۰ متر	طول گذر بن باز
۶ متر	تا ۵۰ متر	
۸ متر	بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر	
۱۰ متر	بین ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر	
۱۲ متر	بیش از ۱۵۰ متر	

در جدول فوق :

- حداکثر طول بن بست برابر ۱۲۰ متر بوده و بن بست های با طول بیشتر از ۱۲۰ متر لازم است باز گردند.
- در تمامی حوزه های تراکمی ، در صورتی که یک معبر با طول کمتر از ۳۰ متر ، دسترسی به حداکثر 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 .



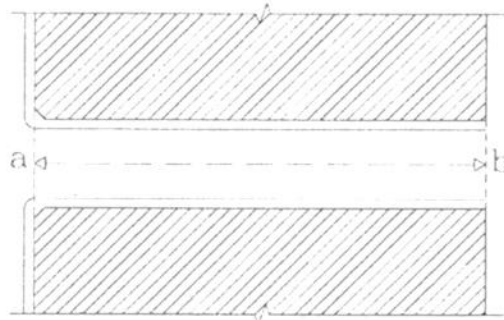
تصویر شماره ۱-۶: طول یک خیابان عبارت است از فاصله دو خیابان بدون در نظر گرفتن خیابان های با عرض کم تر واقع در فاصله مذکور



تصویر شماره ۲-۶: فاصله دو

میدان یا میدان و گذر برابر است با حد

ساختمان های موجود در ابتدا و انتهای گذر



تصویر شماره ۳-۶: طول گذر = فاصله نقطه **a** تا **b**

۶-۱-۶- بخی

- احداث بخی در تقاطع ها به منظور تأمین فضای دید مورد نیاز صورت می گیرد و مقدار بخی و عقب نشینی مورد نیاز به دو عامل بستگی دارد ۱- مسافت دید ۲- شعاع گردش .
- برای تعیین میزان بخی در هر تقاطع ، مقدار بخی را در هر دو حالت فوق محاسبه و سپس با توجه به امکانات ، مناسب ترین میزان را بعنوان بخی 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 بخی 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 اندازه بخی به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع و در صورتی که یکی از آنها ماشین رو باشد ۱/۵ متر در نظر گرفته می شود .
- چنان چه معبر سواره دارای باند کندرو بوده و در تقاطع ها صرفاً باند کندرو قطع می گردد ، از تقاطع خیابان جمع و بخش کننده (۱۸ متری) و عرض خیابان بر اساس جدول برای تعیین بخی می توان استفاده نمود. اما در صورت قطع کندرو و رفیوژ میانی عرض هر دو خیابان ملاک خواهد بود .
- اگر در مواردی ، اجرای بخی به هیچ صورتی امکان پذیر نباشد (به دلیل تداخل بخی ها ، اختلاف سطح گذرها ، وجود دوربرگردان ، پله و نظایر آن) ، لازم است طرح بخی 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 .
- بخی 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 بخی از جدول بخی مستثنی بوده و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میدان ها عمل شود .
- در تقاطع های معمولی با چهار نبش ، چنان چه قوس یا بخی نبش مقابل آن بر اساس ضوابط طرح مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد ، قوس یا بخی نبش مورد نظر باید برابر طول بخی گوشه مقابل اجرا گردد .
- بخی می تواند به صورت قوس اجرا گردد اما نباید از مرز تعیین شده توسط بخی تجاوز نماید . بدیهی است تمام گوشه های یک تقاطع باید به صورت هماهنگ اجرا گردد .
- بخی دوربرگردان ها در انتهای کوچه های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می گردد .
- نصب " در " (پیاده یا ماشین رو) در کلیه بخی 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 بخی ، امکان پذیر است .
- در محل ایجاد بخی ، 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 گذرهای با عرض کم تر از ۲۰ متر تنظیم گردیده است برای تقاطع معابری که یکی یا هر دو 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.

۶-۲- دوربرگردان

در انتهای خیابان‌های بن بست برای دور زدن وسایل نقلیه، دوربرگردان احداث می‌گردد. دوربرگردان‌ها می‌توانند به شکل‌های متفاوت مانند دایره، بیضی، مربع و ... طراحی شوند و می‌توانند علاوه بر تأمین عمل کرد اصلی یعنی محل مانور اتومبیل و دور زدن، واجد المان‌های دیگری نیز باشند، این موضوع باعث می‌شود که در انتهای معبر یک فضای شهری مطلوب شکل بگیرد که شامل فضای سبز، محل بازی کودکان، محل نشستن بزرگسالان و ... می‌باشد. کاشت درخت و احداث فضای سبز در این محل‌ها در تناسب با محیط اطراف بوده و به تملیف فضا کمک مؤثری می‌نماید. دوربرگردان‌ها 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 ۶-۲: حداقل شعاع دوربرگردان

نوع شبکه دسترسی	کاربری هم‌جوار	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 محدوده‌های مسکونی حداقل شعاع مورد نیاز برای احداث دوربرگردان ۶ متر می‌باشد.

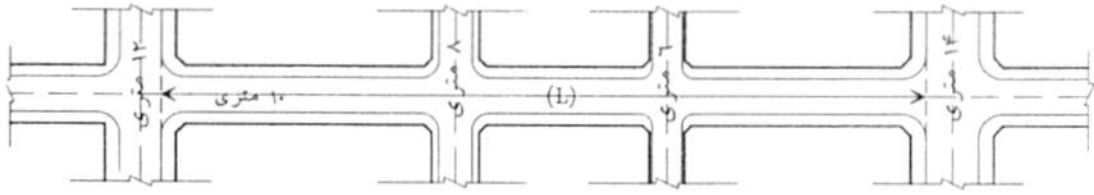
در بافت‌های توسعه، حداقل ابعاد استاندارد دوربرگردان‌ها ۱۴*۱۴ و در موارد خاص ۱۲*۱۲ می‌باشد. در بافت‌های موجود این ابعاد می‌تواند تا ۱۲*۱۲ و در موارد خاص تا ۱۰*۱۰ تقلیل یابد.

تبصره ۱: در گذرهایی که طول آن‌ها 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 می‌تواند منتفی گردد.

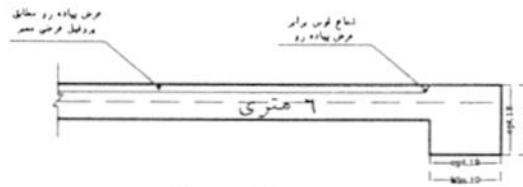
تبصره ۲: در اجرای دور برگردان، تعریض باید از محور گذر موجود انجام گردد.

۳-۶- مسیرهای ویژه دوچرخه

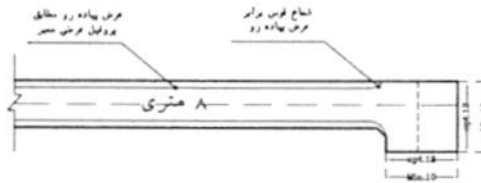
با توجه به مزیت های استفاده از دوچرخه در مسیرهای کوتاه تا متوسط شهری، یکی از اقدامات اساسی پیش بینی مسیرهای ویژه دوچرخه و اصلاحات مهندسی در شبکه معابر شهری است که در کنار سایر اقدامات مورد نیاز مانند آموزش عمومی و اطلاع رسانی در مورد مزیت های استفاده از دوچرخه و اعمال مدیریت ترافیک باید صورت گیرد. استفاده 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 شبکه 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 ایمن و بی‌دسته 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.



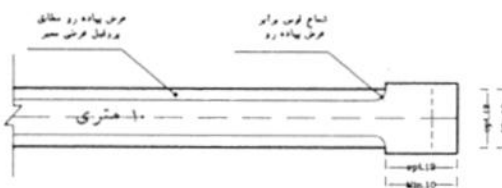
مثال: در شکل فوق طول گذر ۱۰ متری (L) برابر است با فاصله ما بین دو خیابان ۱۲ و ۱۴ متری



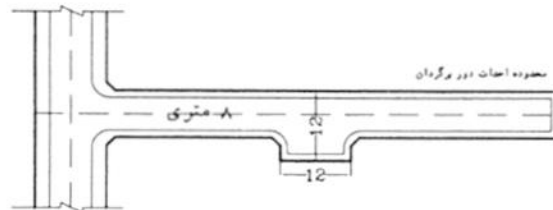
نحوه احداث دور برگردان در گذر ۶ متری



نحوه احداث دور برگردان در گذر ۸ متری



نحوه احداث دور برگردان در گذر ۱۰ متری

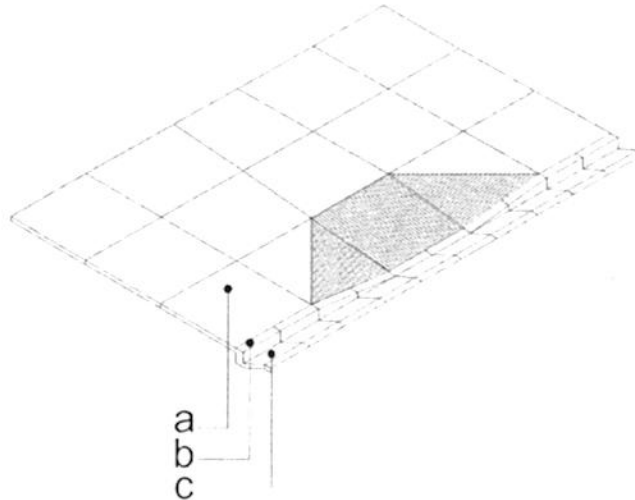


نحوه احداث دور برگردان در حالتی که احداث دور برگردان در انتهای گذر مقدور نباشد.

تصویر شماره ۶-۴: انواع دور برگردان

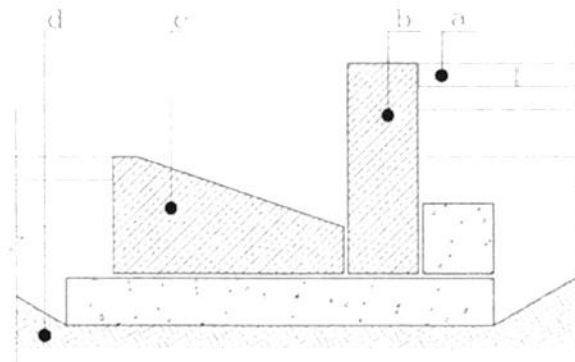
۴-۶- نحوه کف سازی محل های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- 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 پیاده‌رو و سواره‌رو 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 پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد .
- در صورتی که جوی یا کانال جمع آوری و دفع آب های سطحی به صورت روی باز اجرا شده باشد ، ارتباط سطح سواره و پیاده باید از طریق پل های ارتباطی برقرار گردد . سطح پل‌ها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پل‌های فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند .
- حداقل عرض پل‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند ، برابر عرض پیاده‌رو است .



اجرای محل ارتباط

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



a کفسازی پیاده رو
b جدول پیش ساخته بتنی
c جدول پیش ساخته کانئو
d خاک کوبیده شده

تصویر شماره ۶-۶: جزئیات اجرایی کانئو

۶-۵- پیش آمدگی مجاز در گذرها

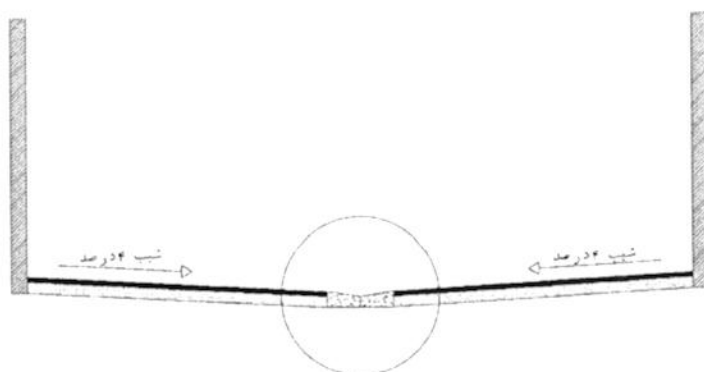
- نصب تابلو (یا هر عارضه نمادین دیگر) فقط در داخل حریم مالکیت بنا مجاز است و عمود بر نمای ساختمان مجاز نیست .

۶-۶- عقب نشینی در گذرها

- در خیابان های با عرض بیشتر از ۲۰ متر در صورت احداث ساختمان های غیرمسکونی (درمانی ، آموزشی ، ورزشی ، فرهنگی ، مذهبی و مجتمع های تجاری اداری) رعایت حداقل ۵ متر و در صورت احداث ساختمان های اداری رعایت حداقل ۱۰ متر عقب نشینی از لبه زمین الزامی است ، چنانچه عرض خیابان از ۲۰ متر کم تر باشد اندازه های فوق به ترتیب تا ۳ و ۵ متر قابل کاهش است .

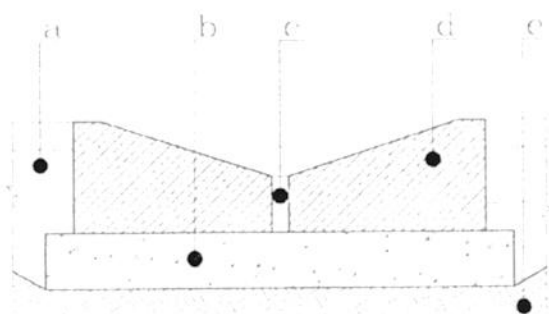
۶-۷- سایر ضوابط گذر بندی

- احداث گذرهای جدید به منظور تفکیک اراضی باید پس از کسب مجوزهای لازم انجام گیرد . مالکان باید نقشه های وضعیت محل را با طرح پیشنهادی کاربری ها 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 معبر جدید با عرض کمتر از ۶ متر تحت هر شرایطی و با هر طولی مطلقاً ممنوع است .
- " در " ساختمان ها 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 تبتی گذر بیش تر از عرض طرح مصوب و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط باشد ، عرض تبتی 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 تبتی گذر است ، عرض قید شده در طرح و ضوابط ملاک عمل خواهد بود .
- در موارد خاص و با تایید شهرداری ، فقط تامین دسترسی پیاده پلاک های 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 ۶-۷: برش گذر

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



- a کف سازی خیابان
- b بتن مگر درجا
- c درزبندی
- d بلوک بتنی پیش ساخته
- e خاک کوبیده شده

تصویر شماره ۶-۸: جزئیات کانپو 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 دسترسی (با افزایش سطوح پیاده و سبز) می باشد.

پروفیل های عرضی پیشنهادی در ادامه ارائه گردیده است:

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

مطابق مدوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۱/۳/۶ انجام می گردد:

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

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۲/۳/۶ بنا بر 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 متناسب 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 «تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری و تعیین سرانه آنها» مصوب سال ۱۳۸۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که جدیدالاحداث بوده و یا اماکنی که در بخش های موجود شهر مورد تخریب و نوسازی قرار می گیرند، فارغ از نوع مالکیت مشمول این ضوابط و مقررات خواهند بود.

تعریف

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

ضوابط و مقررات

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

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

نیمه ۱- چنانچه در شعاع ۲۰۰ متری این اماکن مسجد وجود داشته باشد، مساحت نمازخانه احداثی در این اماکن تا میزان ۵۰٪ مذکور در جدول

فوق قابل کاهش بوده، لیکن در هر حال مساحت خالص نمازخانه نبایستی از ۲۵ مترمربع کمتر باشد.

نیمه ۲- مساحت وضوخانه و سرویس بهداشتی جزء مساحت نمازخانه محسوب نمی شود.

مساحت نمازخانه های احداثی جزء زیربنا محاسبه نمی شود.

بنش بنی سرویس بهداشتی عمومی و وضوخانه مجزای زنانه و مردانه معادل حداقل ۲٪ کل مساحت زیربنا الزامی است. لیکن این مساحت در هر

حال کمتر از ۱۵ مترمربع نخواهد بود و جزء زیربنا محاسبه نمی شود.

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

وضوخانه با بنی از سرویس های بهداشتی منفک در نظر گرفته شود.

نمازخانه با بنی دارای پلان مربع یا مستطیل خالص بوده و حتی الامکان جهت قبله بر یکی از اضلاع اصلی منطبق باشد. در صورت استفاده از پلان

مستطیل طول اضلاع بزرگ نباید بیش از دو برابر اضلاع کوچک باشد.

احداث نمازخانه در زیرزمین و پیلوت 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 آبه گوشه های این ضلع قرار گیرد.

محل نمازخانه می بایست برای مراجعین قابل شناسایی باشد و نصب تابلوهای راهنما برای جهت یابی الزامی است.

واحدهای مجاور نمازخانه نباید 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 گرمایشی، 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 ملزومات (قرآن، کتاب های ادعیه، مهر و ...) آن برعهده 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.

صدور پروانه ساختمانی از سوی مراجع ذیربط و همچنین 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 بیش بینی و احداث گردد. رعایت حداقل ارتفاع ۳ متر برای نمازخانه الزامی است.

درب نمازخانه برای بانوان و آقایان می بایست با تفکیک پیش فضای ورودی به صورت مجزا احداث گردد.

نمازخانه بایستی برای نانوایان 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 برعهده 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 متشکل 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 صاحب نظران این موضوع، مورد بررسی قرار گرفته و نتیجه مصوبه شورای عالی تلفی 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 دستور انعکاس به مراجع ذیربط جهت اقدام ابلاغ می شود:

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتفاع کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جدارهها، 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 منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتفاع 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 ذیربط لازم الاجرا خواهد بود.

۱-۲- حوزه شمول

توسعه های شهری آبی، شهرهای جدید و شهرک های مسکونی جدیداً احداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت های موجود نیز به ترتیب الویت طرح های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می شود. این طرحها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر طرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند 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، روستاها 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 ناهماهنگی های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت های شهری
- هـ- 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 الحاقات آنها، میلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، مبادین، گردها و بهنه های عمومی است.

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

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

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

۲-۵- کمیته های ارتفاع کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها و موسسات ذیربط در امر ارتفاع 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

- ۳-۱-۱-۱- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای معیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر دانسته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به اجسام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.
- ۳-۱-۱-۲- در احداث ابنیه، 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 آلودگی 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.
- ۳-۱-۱-۳- 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.
- ۳-۱-۱-۴- کلیه نابلوهای مربوط به فعالتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهرها باید در انطباق با محیط بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب نابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می باشند.
- ۳-۱-۱-۵- تعدد نابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد. و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک نابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.
- ۳-۱-۱-۶- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان نابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری ها اختیار داده می شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار نابلوهای شهری (بیلبوردها) تقاضای آنها، جداره ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، نابلوهای تبلیغاتی، نابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین 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.
- ۳-۱-۱-۷- بیش آمدگی بدنه ساختمان ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز یا عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین نامین 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 فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.
- ۳-۱-۱-۸- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی شود.
- ۳-۱-۱-۹- تمامی پیش آمدگی های موجود بدنه ساختمان ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.
- ۳-۱-۱-۱۰- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و بیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می باشد.
- ۳-۱-۱-۱۱- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.
- ۳-۱-۱-۱۲- با توجه به اهمیت معماری پیش، کتج، دروازه ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط باید به نایب "کمیته" برسد.
- ۳-۱-۱-۱۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوششهای شیدار می باشد "کمیته" رنگ ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه ای معین می نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.
- ۳-۱-۱-۱۴- استفاده از پوشش های شیدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.
- ۳-۱-۱-۱۵- استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشتی، موه 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.
- ۳-۱-۱-۱۶- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای الومینیمی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت محبت چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می شود تا ظرف مدت ۲ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می شود، بازسازی نمایند.
- ۳-۱-۱-۱۷- در طراحی و اجرای ابنیه احداث ناسیسات (نظیر جیلر، کولر و ...) (بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و ناسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می شود تا مطابق برنامه ای که از سوی "کمیته" مشخص می شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.
- ۳-۱-۱-۱۸- از این پس احداث ابنیه ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ۰۰۰ حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب 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).
- ۳-۱-۱-۱۹- استفاده از بامه های سبز در محل هایی که "کمیته" تصویب نماید مجاز خواهد بود.
- ۳-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

- ۳-۱-۲-۳- به مالکین ائمه فرصت داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، گنجه کانالهای ناسیسانی نمایان در نماها و در حداره‌های شهری شامل کولرها (اسپلت‌ها) کانالهای کولر، ناودانها، سیمها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های ناسیسانی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظائر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و با به‌گونه‌ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز با ناستی مناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود.
- ۳-۲-۲- نصب نالوهای که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق میحت سیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.
- ۳-۲-۳- مکانیابی کابین‌ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه‌فروشی، صندوقهای جمع آوری صدقات و ۰۰۰۰) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.
- ۳-۲-۴- به شهرداری ها امکان داده می شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین ها و کیوسک ها و ائانه شهری موجود اقدام نمایند.
- ۳-۲-۵- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ۰۰۰) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمب انجام شود.
- ۳-۲-۶- کفسازی معابر پیاده بایستی 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.
- ۳-۲-۷- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.
- ۳-۲-۸- ائانه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح ائانه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.
- ۳-۲-۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد. "کمته" گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.
- ۳-۲-۱۰- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری
- ۳-۳-۱- تعبیه ناسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.
- ۳-۳-۲- کلیه مسیرها و کانال های ناسیسانی موجود در معابر (پیاده روها و پیاده‌راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود، کانال ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.
- ۳-۳-۳- کمیته موظف است تا زمینه شکل گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربط پیگیری نماید.
- ۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری
- ۳-۴-۱- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها 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 ساعات شیانگامی به کاربری‌هایی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آسموه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با میلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.
- ۳-۴-۲- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات
- ۳-۴-۳- تحویل نقشه حجمی ائینه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ائینه جدید و ائینه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است دستورالعملها و راهنامه‌های مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.
- ۳-۴-۴- صدور بایانکار و گواهی عدم خلاف برای ائینه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.
- ۴- سازمان اجرای مقررات
- ۴-۱- دبیرخانه "کمیته ارفاء کیفی سیما و منظر شهری" در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.
- ۴-۱-۱- ضوابط و مقررات تکمیلی درخصوص این مصوبه توسط "کمیته" تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.
- ۴-۱-۲- وظایف کمیته عبارت است از:
- الف- ایجاد هماهنگی درخصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری
- ب- منطبقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارفاء کیفی سیما و منظر شهری
- ب- بررسی و نایند طرحهای موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری
- ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره‌های شهری، کفسازی ستر معابر پیاده‌راهی و پیاده روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره‌ها و کفسازی معابر پیاده‌راهی یا پیاده راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی

- ت- تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معاير، ميادين، پهنه‌ها و بناهای مهم برحسب 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)
- ح- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری
- ج- 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 در خصوص نحوه مکانیابی، 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
- ۴-۱-۳ هر گاه براساس تصمیمات و مصوبات این کسسه ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرحهای توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بااستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد .
- ۴-۱-۴ نحوه مدیریت و تسکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها بر اساس آئین نامه داخلی کسسه ها 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 تعالی

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

عنوان	شماره صفحه
هدف.. ۱	
تعرفها.. ۱	
استقلال فردی.. ۱	
تجهیزات شهری.. ۱	
نایت.. ۱	
رامپ پله.. ۱	
رامپ جدول.. ۱	
سدج نیلدار.. ۱	
ساختمان های عمومی.. ۳	
ساماندهی.. ۲	
سخت.. ۲	
صاف.. ۲	
علامه بین المللی افراد معلول.. ۲	
عرض مفید.. ۲	
غیر لغزنده.. ۲	

قابل دسترس.. ۲

فقهه پله.. ۲

مناسب.. ۲

واحد مسکونی قابل دسترس.. ۳

دلیل انتخاب صدلی چرخدار.. ۳

فصل اول.. ۴

ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی - حرکتی.. ۴

۱- ضوابط طراحی فضای شهری.. ۴

۱-۲ بله‌ای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو.. ۵

۱-۳ رامپ جدول.. ۶

۱-۴ محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو.. ۶

۱-۵ توقفگاه.. ۷

۱-۶ تجهیزات شهری.. ۷

۱-۶-۱ پارکینگ‌ها.. ۷

۱-۶-۲ ایستگاه‌ها.. ۸

۱-۶-۳ تلفن عمومی و صندوق پست.. ۸

۱-۶-۴ آبریزگاه.. ۹

۲- ضوابط مناسب‌سازی فضای شهری موجود.. ۹

۲-۱ پیاده‌روهای موجود.. ۹

۲-۲ بله‌ای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو موجود.. ۱۰

۲-۳ محل خط‌کشی عابر پیاده.. ۱۰

۲-۴ پارکینگ‌های عمومی.. ۱۰

۳- ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی 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
- ۱-۱-۴ ورودیها.. ۱۲
- ۲-۱-۴ راهرو.. ۱۲
- ۳-۱-۴ بازوها (تر و پنجره).. ۱۳
- ۴-۱-۴ راهپله.. ۱۴
- ۵-۱-۴ سطح شیبدار.. ۱۴
- ۶-۱-۴ سله‌های دستگرد.. ۱۵
- ۷-۱-۴ آسانسور.. ۱۶
- ۸-۱-۴ فضاهای بهداشتی.. ۱۷
- ۹-۱-۴ آبخوری و آب سردکن.. ۱۸
- ۱۰-۱-۴ علائم.. 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
- ۲-۲ صوابط خاص کاربریها.. ۲۲
- ۱-۲-۲ استثنائات.. ۲۲
- ۲-۲-۲ در سایر ساختمانهای عمومی رعایت موارد زیر الزامی است: ۲۳
- ۱-۲-۲-۲ رستوران و جایخانه.. ۲۳
- ۲-۲-۲-۲ هتلها.. ۲۳
- ۳-۲-۲-۲ مراکز بهداشتی، درمانی و آسایشگاهی.. ۲۳
- ۴-۲-۲-۲ مراکز تجاری.. ۲۴
- ۵-۲-۲-۲ کتابخانه.. ۲۴

۵- ساختمانهای مسکونی.. ۲۵

۴-۵ مسکن قابل دسترس.. ۲۵

ریاست محترم مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

سلام علیکم

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به اسناد بند ۵ مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ خود در خصوص «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول 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 می‌گردد:

۱- از این تاریخ در کلیه طرح‌های آبی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک‌سازی و مجتمع‌های مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم از این که توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت شهرداری‌ها و یا بخش خصوصی تهیه گردند، رعایت ضوابط موضوع بند یک مجموعه پیوست که شامل ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی برای تسهیل حرکت معلولین در سطح شهر می‌باشد الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک‌سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف 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 طرح‌های توسعه شهری به منظور نزدیک‌تر کردن شرایط موجود به شرایط مناسب، توسط مراجعه مسئول عمران شهری با توجه به اولویت هر یک به اجرا درآید.

۳- رعایت ضوابط بند چهار ضوابط پیوست (در خصوص ساختمان‌های عمومی) در طراحی کلیه ساختمان‌های موضوع فصل مذکور برای تهیه‌کنندگان طرح‌های فوق‌الذکر الزامی است و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت ساختمانی موظف به اجرای صحیح و دقیق آن هستند.

کلیه ساختمان‌های عمومی موضوع این آیین‌نامه بخصوص ادارات دولتی موجود باید تدریجاً با شرایط این آیین‌نامه تطبیق داده شوند. تشخیص میزان تطبیق این ضوابط و زمان لازم برای اعمال آن به عهده کمیسویی 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 (در خصوص ضوابط توصیه‌های مناسب‌سازی محیط شهری) اختیاری بوده ولی بر حسب تشخیص کمیسیون موضوع بند ۳ این مصوبه و با استفاده از تضمین‌های قانونی که کسب خواهد شد، الزام‌آور خواهد گردید.

۵- رعایت مفاد بند پنج ضوابط پیوست (در خصوص ساختمان‌های مسکونی) در کلیه ساختمانها و مجموعه‌های مسکونی موضوع آن بند الزامی است.

۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر 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 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

۷- در جهت تحقق کامل بخشنامه شماره ۱۷۰۸۱ مورخ ۷۰/۴/۲۹ ریاست محترم جمهوری، در هر استان کمیته دائمی پیگیری اعمال ضوابط و مقررات پیوست با حضور نمایندگان دستگاه‌های مندرج در بند ۳ این مصوبه زیر نظر استاندار تشکیل می‌گردد. دبیرخانه این کمیته‌ها به استناد بخشنامه مذکور در سازمان‌های بهزیستی استان مسقر خواهد شد.

۸- پیشنهاد می‌گردد وزارت فرهنگ و آموزش عالی، وزارت آموزش و پرورش و سایر سازمان‌ها و مؤسساتی که با امر آموزش نیروی انسانی در سطوح مختلف ارتباط دارند، در رشته‌های مرتبط با طراحی کالبدی تدابیر لازم را جهت گنجاندن واحد درسی مستقلی برای تدریس اصول و ضوابط طراحی برای افراد معلول جسمی - حرکتی اتخاذ نموده و در رشته‌های غیرمرتبط با طراحی کالبدی، حقوق شهری و معماری معلولین، ضرورت مناسب‌سازی محیط برای دسترسی آنان و همچنین نیازهای جسمی این افراد در رابطه با موضوع تخصص مورد نظر را حداقل در شرح یکی از دروس موجود بیفزاید.

۹- پیشنهاد می‌گردد سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران در برنامه‌های خود، آگاه‌سازی عمومی در زمینه مناسب‌سازی محیط برای افراد معلول جسمی - حرکتی را در جهت حمایت از ایجاد فرصت‌های مساوی برای حضور آنان در جامعه، در نظر بگیرد.

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

جلیل حبیب‌اللهیان معاون وزیر و دبیر شورای عالی

هدفها

هدف از تدوین این ضوابط و مقررات ساماندهی وضع موجود و شکل بخشیدن به توسعه آبی فضاهای شهری و معماری برای افراد 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 انجام‌های حسی و حرکتی است.

استقلال فردی

به مفهومی 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، نلف‌های عمومی، صندوق‌های پست، آبریزگاهها و... است.

ثابت

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

رامپ پله

راه پله‌ای است که ارتفاع پله آن ۳ 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.

صاف

مسطح و هموار

علامه بین المللی افراد معلول

علامه هستند که برای شناساندن سهولت قابل دسترس برای افراد معلول با رعایت تناسب‌تساویب 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 اصطلاک لازم و ایمن را برای فرد ایجاد نماید.

قابل دسترس

منظور از قابل دسترس در این ضوابط امکان استفاده مستقل فرد از فضاها و تجهیزات معماری است.

ففسه پله

منظور از محدوده فضایی راه پله و پاگردهای 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، مناسبت قرار داده می‌شود. منای انتخاب اندازه‌ها و مشخصات در این ضوابط، افراد بزرگسال 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 جابه‌جایی 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 معبد پیاده‌رو باید ۱۲۵ سانتیمتر باشد. در هر صورت در طراحی پیاده‌روها، رعایت بخش ۱۰ این نامه طراحی راه‌های شهری منسوب شورای عالی شهرسازی-معماری ایران الزامیست.

۱-۱-۲ ضوابط پیشامدگی در پیاده‌رو:

۱-۲-۱ در پیاده‌روهایی که به هر علت مانعی نصب می‌گردد، رعایت حداقل عرض معبد عبوری ۱۲۵ سانتیمتر اجباری است.

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

۱-۲-۳ پیشامدگی انشایی نصب شده بر روی دیوار پیاده‌رو مانند «تلفن»ها که لبه‌های خارجی آنها در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر از کف تمام شده قرار داشته باشند، نباید از ۱۰ سانتیمتر بیشتر باشد (شکل ۱۳).

۱-۲-۴ پیشامدگی انشایی 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 (شکل‌های ۱۴ و ۱۵).

۱-۲-۵ پیاده‌روهایی مسقف باید حداقل ۲۱۰ سانتیمتر ارتفاع آزاد داشته باشند. در صورتی که در قسمتهایی از مسیر پیاده‌رو ارتفاع ۲۱۰ سانتیمتر کمتر باشد، باید رنگ آن متضاد با محیط بوده و جهت اشخاص نابینا یک آگاهی دهنده قابل لمس نامین گردد.

۱-۲-۶ حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد باشد.

۱-۲-۷ حداکثر شیب طولی پیاده‌رو ۵ درصد باشد. پیاده‌روهایی با شیب بیش از ۵ درصد ملزم به اجرای ضوابط سطح شیبدار خواهد بود.

۱-۲-۸ در صورت لزوم، وجود اختلاف سطح در پیاده‌رو تا ۲/۵ سانتیمتر مجاز است و بیش از آن مشمول رعایت ضوابط سطح شیبدار خواهد بود.

۱-۲-۹ قسمت اتصال دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند، باید به شکل مسطح و با ابعاد حداقل ۱۲۵×۱۲۵ سانتیمتر طراحی گردد. (اختلاف سطح باید با تسمه سطوح شیبدار در محلی غیر از محل اتصال انجام گیرد).

۱-۲-۱۰ محل تقاطع دو پیاده‌رو، لازم است کفسازی محل تقاطع با بافت و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و نیمه بینا قابل تشخیص باشد (شکل‌های ۱۶ و ۱۷).

۱-۲-۱۱ ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر به رنگ متضاد با محیط اطراف، بین پیاده‌رو و سواره‌رو و همچنین بین پیاده‌رو و باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.

۱-۲-۱۲ پوشش کف پیاده‌روها باید از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و صاف باشد.

۱-۲-۱۳ هرگونه در پوش با پیاده‌رو هم سطح باشد.

۱-۲-۱۴ حتی‌الامکان از نصب هر گونه شبکه در سطح پیاده‌رو جلوگیری شود. در صورت لزوم شبکه باید عمود بر جهت حرکت و فضای باز آن از ۲ سانتیمتر کمتر باشد (شکل ۱۸).

۱-۲-۱۵ در حریم معابر، باید از کاشت گیاهانی که میوه یا صمغ آنها موجب لغزندگی سطح معبر را فراهم خواهند ساخت یا گستردگی شاخ و برگ آنها مانع حرکتی ایجاد خواهند کرد، خودداری شود.

۲-۱ پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

۱-۲-۱۶ پیش‌بینی بل ارتباطی بین پیاده‌رو و خیابان در تقاطع‌ها و امتداد کلیه خط‌کشهای عابر پیاده ضروری است.

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

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

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

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

۶-۲-۱ در کناره‌های عرضی بل ارتباطی، تعبیه لبه مخصوص به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر با رنگ متضاد با محیط الزامی است.

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

۳-۱ رامپ جدول

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

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

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

۴-۳-۱ در صورتی که رامپ جدول به صورت قطری* و با گوشه‌ای در محل تقاطع‌ها قرار گیرد، باید دارای فضای آزاد ۱۲۰ سانتی‌متر در داخل خط‌کشی عابر پیاده باشد (شکل‌های ۲۱ و ۲۲).

۵-۳-۱ در صورتی که رامپ جدولها در امتداد خط‌کشی عابر پیاده قرار داشته باشند، باید حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر فضای آزاد در داخل خط‌کشی عابر پیاده قرار بگیرد (شکل‌های ۲۳ و ۲۴).

۶-۳-۱ در صورتی که رامپ جدول‌های قطری دارای بریدگی کناری باشد، این بریدگی‌ها باید ۶۰ سانتی‌متر و به صورت خط مستقیم، در هر دو طرف جدول در داخل خط‌کشی عابر پیاده قرار داشته باشند.

۴-۱ محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

۱-۴-۱ ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر ضمن فراهم آوردن تمهیدات ایمنی پیاده الزامی است.

۲-۴-۱ در محل تردد افراد معلول و در مکان‌های خاص آنها ایجاد خط‌کشی عابر پیاده با علامت بین‌المللی افراد معلول الزامی است.

۳-۴-۱ ساختن بل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی عابر پیاده الزامی است.

۴-۴-۱ در مسیر خط‌کشی عابر پیاده حذف جدول و جزیره‌های وسط خیابان الزامی است.

۵-۴-۱ کفسازی محل خط‌کشی عابر پیاده باید با بافت و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و نیمه‌بینا قابل تشخیص باشد.

۵-۱ توقفگاه

۱-۵-۱ به منظور پیاده شدن افراد معلول از وسیله نقلیه سواری و نیز سوار شدن آنان در خیابانهای اصلی شهر، ایجاد خلیج (بیشترتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۵ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.

۲-۵-۱ اختصاص دو پارکینگ ویژه افراد معلول با نسبت علامت مخصوص در کنار خیابانهای اصلی، در هر ۵۰۰ متر فاصله و در محدوده ساختمانهای عمومی الزامی است.

۳-۵-۱ توقفگاه افراد معلول، در هر سمت نباید بیش از ۲ درصد شیب داشته باشد.

۶-۱-۱ تجهیزات شهری

۱-۶-۱ پارکینگها

۱-۱-۶-۱ حداقل تعداد فضاهای پارکینگ قابل دسترسی برای افراد معلول در مکانهای عمومی باید براساس جدول ۱ تعیین گردد.

جدول ۱- حداقل تعداد فضاهای پارک فاب دسترسی برای افراد معلول در پارکینگهای عمومی

حداقل تعداد فضاهای پارک	تعداد فضاهای پارک موجود
قابل دسترسی برای افراد معلول	
۱	۲۵ تا
۲	۲۶ تا ۵۰
۳	۵۱ تا ۷۵
۴	۷۶ تا ۱۰۰
۵	۱۰۱ تا ۱۵۰
۶	۱۵۱ تا ۲۰۰
۷	۲۰۱ تا ۳۰۰
۸	۳۰۱ تا ۴۰۰
۹	۴۰۱ تا ۵۰۰
۲٪ از کل	بالاتر از ۵۰۰

۲-۱-۶-۱ حداقل عرض محل توقف اتومبیل افراد معلول ۳/۵ متر است.

۳-۱-۶-۱ محل توقف اتومبیل افراد معلول میباید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی و آسانسور پارکینگ باشد و به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

۴-۱-۶-۱ محل توقف اتومبیل افراد معلول، در هر سمت نباید بیش از ۲ درصد شیب داشته باشد.

۵-۱-۶-۱ حداقل ارتفاع مفید پارکینگهای مسقف و ورودی آنها باید ۲۴۰ سانتی متر باشد (بدون اینکه لولهها و کانالهای تأسیساتی و غیره از ارتفاع مفید آن بکاهد).

۲-۶-۱ ایستگاهها

۱-۲-۶-۱ محل انتظار مسافر برای اتوبوس باید هم سطح با کف اتوبوس باشد.

۲-۲-۶-۱ شرایط قابل دسترسی بودن محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری، باید مطابق شرایط اتصال پیادهرو به سوارهرو باشد.

۳-۲-۶-۱ در ایستگاههای اتوبوس، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ مناسب، نیمکت و صندلی با ارتفاع ۴۵ سانتی متر و با دستگیره به ارتفاع ۷۰ سانتی متر از کف الزامی است.

۳-۶-۱ تلفن عمومی و صندوق پست

۱-۳-۶-۱ در محلی که تعدادی اتاقک تلفن عمومی تعبیه گردیده است، باید حداقل یک تلفن عمومی قابل دسترسی برای اشخاص استفاده کننده از سندلی چرخدار و یک تلفن عمومی برای اشخاص یا شوالی کم، مجهز به سیستم تقویت کننده صدا اختصاص داده شود.

۱-۳-۶-۲ قابل دسترسی بودن صندوق پست و فضای آزاد جلو تلفن عمومی، باید به صورت هم سطح یا با شیب مناسب برای افراد معلول صورت گیرد.

۱-۳-۶-۳ پیش‌بینی فضای آزاد و مسطح به ابعاد حداقل ۱۲۰×۷۵ سانتی‌متر در جلو تلفن الزامی است.

۱-۳-۶-۴ حداقل ابعاد باجه تلفن ۱۱۰×۱۴۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۳-۶-۵ حداقل عرض «در» باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتی‌متر و بدون آسانه باشد.

۱-۳-۶-۶ حداکثر ارتفاع محل شکاف برای وارد کردن سکه و یا کارت، صفحه شماره‌گیر تلفن و گوشی تلفن باید ۱۰۰ سانتی‌متر از کف باشد.

۱-۳-۶-۷ پیش‌بینی بیش‌خوان در ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر و به عمق حداقل ۲۰ سانتی‌متر جهت استفاده افراد معلول در فضای تلفن عمومی ضروری است.

۱-۳-۶-۸ حداکثر ارتفاع شکاف صندوق پست ۱۰۰ سانتی‌متر از کف باشد.

۱-۳-۶-۹ آبریزگاه

۱-۳-۶-۱۰ در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص افراد معلول، مجهز به توالیت 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-صوابط مناسب‌سازی فضای شهری موجود

۲-۱ پیاده‌روهای موجود

۲-۱-۱ با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک باید به ۹۰ سانتی‌متر رسانیده شود. این امکانات، شامل سرپوشیده کردن جوی آب، الحاق بخشی از سواره‌رو به پیاده‌رو، کاهش عرض باغچه‌های کنار پیاده‌رو و... است.

۲-۱-۲ موانعی که به هر علتی در پیاده‌رو قرار دارد و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتی‌متر می‌کاهد باید جابجا گردند.

۲-۱-۳ حداقل ۹۰ سانتی‌متر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به سطوح شیبدار یا رامپ پله‌های مناسب برای افراد معلول تبدیل شود.

۲-۱-۴ کف کلیه پیاده‌روها با مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و صاف پوشیده و ترمیم شود.

۲-۱-۵ کلیه درزهای بیشتر از دو سانتی‌متر به وسیله مواد سخت پر شوند.

۲-۱-۶ هر نوع پیشامدگی بیش از ۱۰ سانتی‌متر (مانند تابلو، علائم، سایه‌بان مغازه‌ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتی‌متر بالا برده شود.

۲-۱-۷ در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد، نصب بل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتی‌متر با سطح غیرلغزنده الزامی است.

۲-۱-۸ برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علائم حسی در کف به شعاع ۹۰ سانتی‌متر از مانع الزامی است. ضمناً رنگ این موانع باید متضاد با محیط باشد.

۲-۱-۹ شبکه‌ها و درب‌بشهای واقع در مسیر پیاده‌رو باید هم سطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

۲-۲ پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو موجود

۲-۲-۱ تعبیه پل ارتباطی قابل دسترسی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در هر ۵۰۰ متر و با حداقل عرض ۱۵۰ سانتی‌متر الزامی است.

۲-۲-۲ لازم است عرض بله‌های موجود در امتداد مسیر پیاده‌رو، با عرض پیاده‌رو برابر گردد.

۲-۲-۲-۲ سلع بله‌ها باید از مصالح سخت و ثابت و غیرلعزیزه باشد و در صورت وجود بله‌های فلزی شیاردار چنانچه فاصله شیارها بیش از ۲ سانتی‌متر باشد باید با مصالح سخت پر شود.

۴ در ترفیق عرضی بل ارتباطی بین پیاده‌رو و خیابان، نسه حفاظت مناسب مطابق با بندهای ۱-۳-۶ و ۴-۱-۶ ضروری است.

۳-۲ محل خاککشی عابر پیاده

۳-۲-۱ محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو باید بهسازی و به صورت خاککشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتی‌متر و قابل دسترس به پیاده‌رو شود.

۲-۲-۲ وجود بله‌های ارتباطی قابل دسترس و با هم سطح بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد کلیه خاککشی‌های عابر پیاده الزامی است.

۳-۲-۲ جزیره وسط خیابان در محل خاککشی عابر پیاده باید حذف شود (شکل ۲۵)

۴-۲ پارکینگ‌های عمومی

۲-۴-۲ 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.

۳-۲ ضوابط توسعه‌ای مناسب‌سازی محیط شهری موجود برای افراد معلول

۱-۳ از نگهداری گیاهانی که ریختن موه‌های آنها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید، حتی‌المقدور پرهیز شود.

۲-۳ نصب چراغ راهنمایی مجهز به علائم هشدار دهنده صوتی که در کنترل شخص معلول باشد در تقاطع‌ها توسعه می‌گردد.

۳-۳ وسایل 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

۴-۱-۱ ورودیها

۴-۱-۱-۱ ورودی اصلی باید برای استفاده همگان قابل دسترس باشد.

۴-۱-۱-۲ پیاده‌رو منتهی به ورودی قابل دسترس باید با علائم حسی برای افراد نابینا و نیمه‌بینا مشخص شود.

۴-۱-۱-۳ ورودی ساختمان حتی‌الامکان هم سطح پیاده‌رو باشد.

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

۴-۱-۱-۵ حداقل عرض بازسوی ساختمان ۱۰۰ سانتی متر باشد.

۴-۱-۱-۶ ورودیهای قابل دسترسی باید توسط راه قابل دسترسی به ایستگاه وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ قابل دسترسی و محلهای سوار شدن مسافران و نیز به خیابانهای عمومی و پیاده‌روها مرتبط باشند.

۴-۱-۱-۷ ورودیها باید با ایجاد راه قابل دسترسی به تمام فضاها و عناصر قابل دسترسی در داخل بنا یا تسهیلات، مرتبط باشند.

۴-۱-۲ راهرو

۴-۱-۲-۱ حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتی متر باشد

۴-۱-۲-۲ اشیای نصب شده روی دیوار راهرو، که لیه 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 لیه خارجی آنها کمتر از ۷۰ سانتی متر از کف تمام شده است، مشروط بر آنکه عرض مفید عبوری بند ۴-۱-۲-۱ رعایت گردد، به هر اندازه از دیوار مجاز است.

۴-۱-۲-۳ کف راهرو باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفیوشها یا برز بلند خودداری شود

۴-۱-۲-۴ چنانچه کف راهرو از فرش یا موکت پوشیده شده باشد، باید نصب آن برای تردد افراد معلول قابل اطمینان باشد. هر گونه برجستگی و اتصال نباید بیش از ۲ سانتی متر ارتفاع داشته باشد.

۴-۱-۲-۵ در راهرو باید میله دستگرد وجود داشته باشد.

۴-۱-۳ بازشوها (در و پنجره)

۴-۱-۳-۱ حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی جرخدار ۸۰ سانتی متر باشد.

۴-۱-۳-۲ 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.

۴-۱-۳-۳ حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتی متر باشد.

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

۴-۱-۳-۵ درها باید دارای یاخور به ارتفاع ۲۵ سانتی متر باشند.

۴-۱-۳-۶ در صورت استفاده از درهای جرخان، گردشی، کشویی و... که برای افراد معلول غیرقابل استفاده است، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتی متر در جوار آنها برای استفاده افراد معلول الزامی است.

۴-۱-۳-۷ کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند

۴-۱-۳-۸ 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.

۴-۱-۳-۹ حداقل فاصله بین دو در متوالی 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).

۴-۱-۳-۱۰ درها باید حتی‌المقدور 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 استواری باید قابل دسترس و هم سطح بوده و به نک راه قابل دسترس ختم شود.
- ۱-۴-۱۳ ارتفاع دستگیره (برای در و پنجره) از کف حداکثر ۱۰۰ سانتی متر باشد.
- ۱-۴-۱۳-۱۴ نصب صله دستگرد کمکی بر روی پنجره‌ها و درها مطابق شکل شماری است (شکل های ۲۸ و ۲۹)
- ۱-۴-۱۵-۱۳ کلبه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه محافظت شوند.
- ۱-۴-۱۶-۱۳ زاویه بازشوی در باید حداقل ۹۰ درجه باشد.
- ۱-۴-۱۷-۱۳ دستگیره «در» فضاهاى مخاطره‌را (اتاق ناسیسات، برق، ...) باید به رونه قابل تشخیص با لامسه مجهز شود.
- ۱-۴-۱۸-۱۳ راه پله
- ۱-۴-۱۹ وجود علامت حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله و در پاگردها برای هشدار به نابینایان و کمبینایان الزامی است.
- ۱-۴-۲۰-۱۳ عرض کف پله ۳۰ سانتی متر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتی متر باشد.
- ۱-۴-۲۱-۱۳ حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتی متر باشد.
- ۱-۴-۲۲-۱۳ نصب دستگرد در طرفین پله الزامی است. مشخصات دستگرد باید مطابق بخش ۱-۴-۲۳ باشد.
- ۱-۴-۲۳-۱۳ پله باید از جنس سخت و غیر لغزنده باشد.
- ۱-۴-۲۴-۱۳ شعاع گردی لبه کف پله نباید بیش از ۱۳ میلی متر باشد.
- ۱-۴-۲۵-۱۳ نصب هر گونه اجزای الحاقی غیر هم سطح بر روی کف پله ممنوع است.
- ۱-۴-۲۶-۱۳ در کناره‌های عرضی پله، پیش‌بینی جزئیات اجرایی به نحوی که مانع لغزش عساکر شود الزامی است.
- ۱-۴-۲۷-۱۳ پاخور پله باید بسته باشد و بیشامدگی پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتی متر باشد.
- ۱-۴-۲۸-۱۳ حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.
- ۱-۴-۲۹-۱۳ حداقل ابعاد پاگرد پله باید 120×120 سانتی متر باشد.
- ۱-۴-۳۰-۱۳ سطح شیبدار
- ۱-۴-۳۱-۱۳ حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتی متر باشد.
- ۱-۴-۳۲-۱۳ برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول، حداکثر شیب ۸ درصد یا عرض حداقل ۱۲۰ سانتی متر باشد.
- ۱-۴-۳۳-۱۳ در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتی متر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.
- ۱-۴-۳۴-۱۳ سطح شیبدار نباید دارای شیب عرضی باشد.
- ۱-۴-۳۵-۱۳ 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.

- ۴-۱-۵-۶ پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر با در نظر گرفتن حداکثر طول افقی ۹ متر الزامی است.
- ۴-۱-۵-۷ حداقل ابعاد پاگرد سطح شیبدار باید ۱۵۰×۱۵۰ سانتی‌متر باشد.
- ۴-۱-۵-۸ کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده، ثابت، سخت و صاف باشد.
- ۴-۱-۵-۹ در صورتی که سطح شیبدار ارتفاعی بیش از ۲۵ سانتی‌متر را ملی 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 ۴-۱-۶ باشد.
- ۴-۱-۵-۱۰ در کنارهای عرضی و پاگرد سطح شیبدار پیش‌بینی لبه محافظه، حداقل به ارتفاع ۵ سانتی‌متر با رنگ متضاد با محیط به نحوی که مانع لغزش استفاده کننده گردد، الزامی است.
- ۴-۱-۶-۱ میله‌های دستگرد
- ۴-۱-۶-۲ قطر یا عرض میله دستگرد باید بین $۳/۵$ تا ۴ سانتی‌متر باشد (شکل ۳۰)
- ۴-۱-۶-۳ باید فاصله بین میله دستگرد و دیوار حداقل ۴ سانتی‌متر باشد (شکل ۳۰)
- ۴-۱-۶-۴ اگر میله دستگرد در فرو رفتگی دیوار نصب شده باشد باید عمق فضای تو رفته حداقل $۷/۵$ سانتی‌متر و حداقل ۴۵ سانتی‌متر بالای میله ادامه داشته باشد (شکل ۳۱).
- ۴-۱-۶-۵ میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راه‌پله باید به صورت ممتد باشد.
- ۴-۱-۶-۶ لازم است میله دستگرد در کنار پله یا طوطج شیبدار حداقل ۳۰ سانتی‌متر از ابتدا و انتهای آن پیش‌آمده‌تر و موازی کف باشد (شکل‌های ۳۲ و ۳۳)
- ۴-۱-۶-۷ ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار یا پله، برای بزرگسالان ۸۵ سانتی‌متر و برای کودکان ۶۰ سانتی‌متر باشد.
- ۴-۱-۶-۸ 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.
- ۴-۱-۶-۹ میله دستگرد باید در محل اتصال خود ثابت باشد.
- ۴-۱-۶-۱۰ 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.
- ۴-۱-۷-۱ آسانسور
- ۴-۱-۷-۲ در ساختمانهای عمومی که برای قابل دسترسی بودن طبقات از آسانسور استفاده می‌شود، وجود حداقل یک آسانسور با مشخصات زیر الزامی است:
- عرض مفید در: ۸۰ سانتی‌متر.
- مجهز به دو در کشویی یا ساز و کار برگرداننده بر اثر ضربه و یا چشم الکترونیکی به ارتفاع ۷۵ سانتی‌متر از کف.
- بازشوی خودکار مجدد در با حداقل ۷ ثانیه زمان توقف.
- حداقل ابعاد مفید اتاق آسانسور ۱۱۰×۱۴۰ سانتی‌متر.
- پوشش کف آسانسور محکم، ثابت، غیرلغزنده.
- مجهز به دستگیره‌های کمکی در دیواره‌های 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 نایبانیان 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 رصه خود بوده تا برای افراد نهمینا قابل تشخیص باشد.
- در کنار دکمه‌های طبقات خارج و داخل اتاقک آسانسور نصب خط بریل برای نایبانیان الزامی است.
- ۴-۷-۱-۲ آسانسور باید هم سبلج ورودی و یا در دسترس بلا مانع صندلی چرخدار قرار گیرد.
- ۴-۷-۱-۳ حداقل 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.
- ۴-۷-۱-۵ لازم است رنگ در اتاقک آسانسور در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود بوده و به علامت بصری و صوتی مشخص کننده موقعیت اتاقک که در بالای در، یا بالای نابلوی فرمان نصب می‌شود، مجهز باشد.
- ۴-۷-۱-۶ در صورت نصب تلفن در اتاقک آسانسور، ارتفاع آن از کف حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر و مجهز به تقویت کننده صدا باشد.
- ۴-۷-۱-۷ چنانچه آسانسورهای باری، برای مراجعان و کارمندان هم قابل استفاده باشد، باید استانداردهای ایمنی و قابل دسترس بودن، در آنها اعمال شود.
- ۴-۱-۸ فضاهای بهداشتی
- ۴-۱-۸-۱ در ساختمانهای عمومی تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول الزامی است.
- ۴-۱-۸-۲ کف فضاهای بهداشتی باید غیرلغزنده باشد
- ۴-۱-۸-۳ حداقل اندازه فضای سرویس بهداشتی باید ۱۷۰×۱۵۰ سانتی‌متر باشد تا گردش صندلی چرخدار در آن امکان‌پذیر باشد
- ۴ در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود تا گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکان‌پذیر باشد.
- ۵ نصب کاسه مستراح فرنگی به ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر از کف و با فاصله ۳۰ سانتی‌متر از دیوار مجاور الزامی است (شکل ۳۴)
- ۴-۸-۱-۴ نصب میله‌های دستگیر با مشخصات بند ۴-۱-۶ در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف و ۲۰ سانتی‌متر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است
- ۴-۸-۱-۵ نصب میله‌های دستگیر کمی 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
- ۴-۸-۱-۶ نصب میله‌های دستگیر اضافی افقی بر روی قسمت داخلی در، به ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر از کف و حداکثر ۱۵ سانتی‌متر فاصله از محور لولا و با طول حداقل ۳۰ سانتی‌متر الزامی است.
- ۴-۸-۱-۷ کاسه دستشویی باید در فضایی به ابعاد ۷۵×۱۲۰ سانتی‌متر قرار گیرد تا امکان دستیابی از روبرو را فراهم سازد (شکل ۳۵)
- ۴-۸-۱-۸ بیش‌ترین فضای آزاد، به ارتفاع حداکثر ۷۵ سانتی‌متر از کف تا پایین لبه دستشویی الزامی است. عمق فضای آزاد برای زانو باید ۳۰ سانتی‌متر، و برای نوک پا ۴۵ سانتی‌متر باشد (شکل ۳۶)
- ۴-۸-۱-۱۱ لوله‌های آب گرم و فاسلاب زیر دستشویی باید حفاظت و عایق‌بندی شوند در زیر دستشویی نباید گوشه‌های تیز وجود داشته باشد.

- ۴-۱-۸-۱۲ سبزه‌های دستنویس باید به صورت اهرمی و براحتی باز و بسته شوند و حداکثر فاصله آنها از لبه جلو دستنویس ۶۰ سانتی‌متر باشد.
- ۴-۱-۸-۱۳ ارتفاع لبه پایین آینه دستنویس افراد معلول از کف حداکثر ۹۰ سانتی‌متر باشد (شکل ۳۶)
- ۴-۱-۸-۱۴ ارتفاع آویز حوله و جای صابون و یا دستگاه خشک‌کن برقی از کف نباید بیش از ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.
- ۴-۱-۸-۱۵ فضای آزاد کف، در جلو وان باید به ابعاد ۸۰×۱۵۰ سانتی‌متر باشد
- ۴-۱-۸-۱۶ فضای آزاد زیر دوش باید ۱۲۰×۱۲۰ سانتی‌متر باشد.
- ۴-۱-۸-۱۷ تیبیه صندلی ناشو جهت سهولت جابجایی در حمام (زیردوشی، وان) الزامی است.
- ۴-۱-۸-۱۸ در حمامها یک سر دوشی با شانگ به طول حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر که به هر دو صورت دوش ثابت یا دوش دستی قابل استفاده باشد، باید تأمین شود.
- ۴-۱-۹-۱ آب‌خوری و آب سردکن
- ۴-۱-۹-۲ لازم است کلیه آب‌خورهای نصب شده در ساختمانها برای افراد معلول نیز قابل استفاده باشد.
- ۴-۱-۹-۳ آب‌خوری باید دارای فضای آزاد زانو به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف باشد و بین ۴۵ تا ۵۰ سانتی‌متر عمق داشته باشد (شکل ۳۷)
- ۴-۱-۹-۴ لازم است فضای آزاد به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتی‌متر جلو آب‌خوری برای حرکت صندلی چرخدار وجود داشته باشد تا در مواقعی که فضای آزاد برای زانو وجود ندارد، فرد روی صندلی چرخدار بتواند به صورت موازی از آن استفاده نماید (شکل ۳۸)
- ۴-۱-۹-۵ ارتفاع فواره نباید از ۹۰ سانتی‌متر از کف تمام شده بیشتر باشد (شکل ۳۷)
- ۴-۱-۱۰-۱ علائم
- ۴-۱-۱۰-۲ کلیه اماکن، فضاهای شهری و قسمت‌هایی از ساختمانهای عمومی که برای استفاده ویژه افراد معلول طراحی و تجهیز گردیده‌اند باید به وسیله علائم بین‌المللی ویژه افراد معلول مشخص گردند.
- ۴-۱-۱۰-۳ علائم و نوشته‌ها باید واضح بوده و فاقد انعکاس نور و در تضاد با زمینه خود باشند. مانند نوشته‌های روشن روی زمینه تاریک یا بالعکس
- ۴-۱-۱۰-۴ علائم داخلی ساختمان باید در کنار و طرف قفل درها و در ارتفاع بین ۱۴۰ تا ۱۷۰ سانتی‌متر از کف تمام شده نصب شوند.
- ۴-۱-۱۰-۵ به منظور هدایت افراد نیمه‌بینا به مکانهای عمومی، لازم است با استفاده از چراغها و رنگ‌ها به علامت‌گذاری در طول مسیر پرداخت.
- ۴-۱۱-۱ کنترل الکتریکی
- ۴-۱۱-۱-۱ کنترل الکتریکی و مکانیکی باید در فاصله ۴۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر از کف قرار گیرند.
- ۴-۱۱-۱-۲ فضای آزاد کف به ابعاد ۷۵×۱۲۰ سانتی‌متر باید در مجاور کنترل‌های الکتریکی پیش‌بینی شود تا از روبرو به طور موازی برای شخص روی صندلی چرخدار قابل دسترسی باشد.
- ۴-۱۱-۱-۳ در کلیه فضاهای بهداشتی نصب زنگ خطر در ارتفاع ۱۲۰ سانتی‌متر الزامی است.
- ۴-۱۲-۱ اعلام خطر
- ۴-۱۲-۱-۱ نصب سیستم‌های هشدار دهنده شنیداری و دیداری در کلیه ساختمانهای عمومی الزامی است.
- ۴-۱۲-۱-۲ هشدار دهنده لامسه‌ای باید شناخته شده و در محدوده یک ساختمان بکثرت باشد.

۱-۲-۳-۱۲-۳ درهایی که به فضاهای پذیرناک برای اشخاص نیمه‌بنا و ثابتا ناز می‌شوند (مانند درهای بارانداز، اتاقهای تأسیسات حرارتی، انبارها و مشابه آنها) باید با اختلاف رنگ و نیر علامت حسی لامسه‌ای مشخص شوند.

۱-۲-۳-۱۳-۴ بلفن

- ضروری است تلفن‌های مجهز به سیستم تقویت صدا، در بیمارستانها، فضای سالن انتظار هتل‌ها، پایانه‌های مسافری، زندانها و سایر مکان‌های مشابه تعبیه گردند.

۱-۲-۳-۱۴-۴ فضای جمع

۱-۲-۳-۱۴-۱-۴ چنانچه در ساختمانهای عمومی، مکانهای تجمع پیش‌بینی شده باشد، باید تعداد محل پیش‌بینی شده برای صندلی چرخدار با جدول زیر مطابقت داشته باشد:

تعداد لازم محل برای صندلی چرخدار	ظرفیت صندلی و محوطه تجمع
۳	۷۵ تا ۵۰
۴	۱۰۰ تا ۷۶
۵	۱۵۰ تا ۱۰۱
۶	۲۰۰ تا ۱۵۱
۷	۳۰۰ تا ۲۰۱
۸	۴۰۰ تا ۳۰۱
۹	۵۰۰ تا ۴۰۱
۲٪ از کل	۱۰۰۰ تا ۵۰۱
۲ درصد، به اضافه ۱ برای هر ۱۰۰ نفر ظرفیت بیشتر از ۱۰۰۰ نفر	بیشتر از ۱۰۰۰

۱-۲-۳-۱۴-۲ ابعاد محل استقرار صندلی چرخدار باید ۱۷۰×۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۲-۳-۱۴-۳ محل‌های صندلی چرخدار باید هم‌ردیف 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 یا دید قسمت‌های دیگر قرار گیرد.

استثناء: استقرار محل‌های دید قابل دسترس به صورت مجزا، در مکان‌های با شیب بیش از ۵۰ درصد، با شرط حفظ خلوط دید مجاز است. استقرار محل‌های دید قابل دسترس به صورت مجزا در مکان‌های هم‌تراز نظیر «بالکن»ها و یا طبقاتی که راه خروج اضطراری قابل دسترس دارند، مجاز است.

۱-۲-۳-۱۴-۴ زمین یا کف در محل‌های صندلی چرخدار باید مسطح، محکم، ثابت و غیرلغزنده باشد.

۱-۲-۳-۱۴-۵ یک راه قابل دسترس باید محل‌های استقرار صندلی‌های چرخدار را به محدوده صحنه متصل کند. اتصال شامل: صحنه، پشت صحنه، اتاقک‌های رختکن، گنجه‌های لباس و دیگر فضاهای مورد استفاده هنرپیشگان می‌شود.

۱-۲-۳-۱۴-۶ در صورتی که گوشه برای صندلی‌های ثابت پیش‌بینی شده باشد، این صندلی‌ها باید در فاصله دید ۱۵ متر از صحنه یا محدوده نمایش قرار داده شوند.

۱-۲-۳-۱۵-۴ نیمکت و میز کار

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 با حداقل یکی از آنها (هر کدام بیشتر باشد) باید مطابق شرایط زیر قابل دسترس افراد معلول 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 سانتی متر از کف یا زمین باشد.

۲-۴ ضوابط خاص کاربریها

۱-۳-۴ استثنائات

بناها و تسهیلات با هر نوع کاربری، باید با این ضوابط انطباق داشته باشند. به استثنای موارد زیر:

۱- استثنائات کلی: قابل دسترس بودن اتاقهای تعمیر و ماشین آلات آسانسورها در بالا و پایین، اتاقهای تأسیسات مکانیکی، لوله کشیها و کانالهای سرویس راههای تأسیسات زیرزمینی، قفسه‌های برق و تلفن، اتاقهای عمومی تأسیسات و خدمات الزامی نیست.

۲- استثنائات ارتشی: 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 بناها بشود.

الف- مسکونی افراد مجرد ارتشی، تسهیلات نگهداری و تعمیر هواپیما، 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 سربازان و دیگر کارهای نظامی و مشابه آنها که تنها برای استفاده افراد نظامی با توانایی جسمی طراحی و ساخته شده است، بحر قسمت‌هایی که استخدام افراد نظامی با توانایی جسمی - حرکتی را مجاز می‌داند و به جز قسمت‌هایی از ساختمان که مورد مراجعه و استفاده عموم باشند.

ج- مسکونی نظامیان: در مورد محل سکونت نظامیان، که در درجه اول برای نظامیان با توانایی جسمی و افراد فامیل آنهاست، حداقل ۵ درصد از کل خانه‌های ساخته شده باید برای افراد معلول جسمی - حرکتی قابل دسترس باشند.

محدوده‌های عمومی مانند پیاده‌روها و ورودیهای مشترک باید منطبق با ضوابط طراحی برای افراد معلول باشند.

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

۱-۲-۲-۴ رستوران و جایخانه

- حداقل ۵ درصد از تمام صندلیها و میزهای ثابت یا حداقل یکی از آنها (هر کدام بیشتر باشد) در رستوران‌ها یا جایخانه‌ها باید قابل دسترس افراد معلول باشند.

- عرض آزاد برای گذر صندلی چرخدار در صف دریافت غذا باید حداقل ۹۰ سانتی متر باشد.

- در سلف سرویس‌ها، پیشخوان مسیر حرکت سینی‌ها نباید بیش از ۸۵ سانتی متر از کف نام شده ارتفاع داشته باشد.

۲-۲-۲-۴ 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 بکخواخت در بین اتاقهای معمولی هتل توزیع گردند.

- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسراها 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.

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

- حداقل یک ورودی قابل دسترس در جلو ساختمان طراحی شود. این ورودی باید در جوار یا در امتداد فضای سوار شدن مسافر به اتومبیل، یا حداقل عرض ۱۵۰ سانتی متر 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 سندی 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 بستری و با خواب یک سرویس بهداشتی قابل دسترس پیش‌بینی شود.

۴-۲-۴ مراکز تجاری

- در محلی که پیشخوان‌های مراجعان بیشتر از ۹۰ سانتی‌متر ارتفاع داشته و برای خرید و فروش اشیاء و همچنین بخش اجناس به مردم پیش‌بینی شده‌اند، یک پیشخوان انسانی یا یک بخش از پیشخوان اصلی باید با حداکثر ارتفاع بین ۷۰ تا ۸۵ سانتی‌متر بالاتر از کف تمام شده در نظر گرفته شود.

- در فروشگاه‌ها حداقل یک مسیر برداخت قابل دسترس پیش‌بینی شود. حداقل عرض این مسیر در تمام طول آن باید ۹۰ سانتی‌متر بوده و ارتفاع پیشخوان مجاور از کف تمام شده نباید در طول مسیر از ۸۵ سانتی‌متر بیشتر باشد.

۴-۳-۴ کتابخانه

- کلیه فضاهای عمومی کتابخانه از جمله عناصر وابسته مانند نواخت‌ها، 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 روبرو باید بین ۳۹ تا ۱۲۰ 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 کتابها 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 صوابط 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* 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 صوابط 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 ۵-۲ و با تعداد ۱۰ و بیش از ۱۰ واحد مسکونی ساخته می‌شوند، باید حداقل سطح همکف در متاع، قابل دسترسی افراد معلول باشد.

۴-۵ مسکن قابل دسترس

در واحد مسکونی قابل دسترس باید ضوابط زیر رعایت شده باشد:

۴-۵-۱ ورودی واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۱ این ضوابط باشد.

۴-۵-۲ راهرو واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۳ این ضوابط باشد.

۴-۵-۳ بازشوهای واحد مسکونی (در و پنجره) باید مطابق بند ۴-۱-۳ این ضوابط باشد.

۴-۵-۴ راهپله واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۴ این ضوابط باشد.

۴-۵-۵ سطح شیبدار در واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۵ این ضوابط باشد.

۴-۵-۶ دستگردها در واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۶ این ضوابط باشد.

۴-۵-۷ آسانور در واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۷ این ضوابط باشد.

۴-۵-۸ حداقل یک فضای بهداشتی (حمام، توالت و دستشویی) باید مطابق بند ۴-۱-۸ این ضوابط باشد.

۴-۵-۹ کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۱-۱۱ این ضوابط باشد.

۴-۵-۱۰ برای هر واحد مسکونی قابل دسترس باید حداقل یک واحد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول با مشخصات ذیل در نظر گرفته شود:

۴-۵-۱۰-۱ مسیر پیاده قابل دسترس از محوطه پارکینگ تا ورودی واحد مسکونی باید مطابق با بندهای ۱-۱ و ۲-۱ باشد.

۴-۵-۱۰-۲ حتی‌الامکان حد فاصل بین پارکینگ و منزل برای محافظت فرد معلول سرپوشیده شود.

۴-۵-۱۰-۳ ابعاد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول ۲/۴۰ متر باید باشد.

۴-۵-۱۱ آئینزخانه در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید دارای شرایط زیر باشد:

۴-۵-۱۱-۱ فضای آزاد کف به ابعاد ۷۵×۱۲۰ سانتی‌متر باید به گونه‌ای طراحی شود که تمام وسایل آئینزخانه برای شخص با صندلی چرخدار از روبرو و با از پهلو قابل دسترس باشد.

۴-۵-۱۱-۲ حداقل سطح کاری با عرض ۷۵ سانتی‌متر و ارتفاع بین ۷۵ تا ۸۵ سانتی‌متر، با فضای آزاد برای فرارگیری یا به عمق ۴۰ سانتی‌متر و ارتفاع ۶۵ تا ۷۰ سانتی‌متر، باید در آئینزخانه در نظر گرفته شود (شکل‌های ۴۲ و ۴۳)

۴-۵-۱۱-۳ ارتفاع قفسه‌های زیر ظرفشوها باید ۷۰ تا ۸۵ سانتی‌متر از کف و قابل برداشتن باشد (شکل ۴۴)

۴-۵-۱۱-۴ زیر ظرفشوها نباید سطوح نوک تیز و ساییده وجود داشته باشد. لوله آب گرم و لوله تخلیه آن، در زیر ظرفشوها باید با پوشش عایق پیش‌بینی شود.

۴-۵-۱۱-۵ لوله‌های آب و فاضلاب باید به نحوی نصب شوند که ارتفاعا ظرفشوها از کف ۷۵ سانتی‌متر باشد.

۴-۵-۱۱-۶ زیر ظرفشوها باید فضایی آزاد برای فرارگیری یا 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.

۴-۵-۱۱-۷ ارتفاع قفسه‌های قسمت پایین باید حداکثر ۸۰ سانتی‌متر از کف باشد. حداکثر ارتفاع پایین‌تر حلقه قفسه‌های فوقانی ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۵-۴-۱۲ فضاهای زندگی، غذاخوری، خواب و ایوان در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید قابل دسترسی برای این افراد (دارای فضای آزاد به ابعاد ۱۴۰×۱۴۰ سانتی متر جهت قرارگیری عبور و استفاده از وسایل) باشد.

۵-۴-۱۳ اتاری شامل فستق‌سدرها، طغیانه‌ها، گنجه‌ها و کتوهاست که باید طبق ضوابط زیر برای افراد معلول قابل دسترسی باشند:

۵-۴-۱۴-۱ فضای آزاد کف به ابعاد ۱۳۰×۷۵ سانتی متر باید به گونه‌ای طراحی شود که کلیه قسمت‌های انباری برای فرد با سندلی جرخدار از روبه‌رو یا از پهلو قابل دسترسی باشد.

۵-۴-۱۴-۲ ارتفاع دستبازی از روبه‌رو به وسایل داخل انباری بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتی متر و از پهلو بین ۲۵ تا ۱۳۵ سانتی متر باشد.

۵-۴-۱۴-۳ ارتفاع محل رخت آویز از کف ۱۴۰ سانتی متر باشد.