

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 نهایی



مهندسان مشاور معمار و شهرساز پارت

پاییز ۱۴۰۱

فهرست مطالب

پیش گفتار.....۷

۱- ضوابط و مقررات کاربری ها.....۱۵

۱-۱- مسکونی.....	۱۵
۱-۱-۱- موارد استفاده از زمین.....	۱۵
۲-۱-۱- ضوابط و مقررات ساختمانی.....	۱۷
۳-۱-۱- ضوابط و مقررات بافت فرسوده مصوب.....	۴۱
۲-۲-۱- قابلیت تجاری مختلط.....	۴۲
۱-۲-۱- تعریف کاربری و انواع آن.....	۴۲
۲-۲-۱- موارد استفاده از زمین.....	۴۳
۳-۲-۱- ضوابط و مقررات.....	۴۴
۴-۲-۱- طرح بدنه سازی محور ورودی بجنورد از میدان امام رضا به سمت خروجی مشهد.....	۵۴
۱-۳-۱- پارک و فضای سبز.....	۵۵
۱-۳-۱- موارد استفاده از زمین.....	۵۵
۲-۳-۱- ضوابط و مقررات.....	۵۵
۴-۱- کاربری آموزشی.....	۵۷
۱-۴-۱- موارد استفاده از زمین.....	۵۷
۲-۴-۱- ضوابط و مقررات.....	۵۷
۵-۱- آموزش ، تحقیقات و فن آوری.....	۶۰
۱-۵-۱- موارد استفاده از زمین.....	۶۰
۲-۵-۱- ضوابط و مقررات.....	۶۰
۶-۱- درمانی.....	۶۱
۱-۶-۱- موارد استفاده از زمین.....	۶۱
۲-۶-۱- ضوابط و مقررات.....	۶۲
۷-۱- ورزشی.....	۶۴
۱-۷-۱- موارد استفاده از زمین.....	۶۴
۲-۷-۱- ضوابط و مقررات.....	۶۴
۸-۱- فرهنگی - هنری.....	۶۶
۱-۸-۱- موارد استفاده از زمین.....	۶۶
۲-۸-۱- ضوابط و مقررات.....	۶۶
۹-۱- مذهبی.....	۶۸
۱-۹-۱- موارد استفاده از زمین.....	۶۸
۱-۹-۲- ضوابط و مقررات.....	۶۸

۷۰	۱۰-۱- تفریحی و توریستی
۷۰	۱۰-۱-۱- موارد استفاده از زمین
۷۰	۱۰-۱-۲- ضوابط و مقررات
۷۳	۱۱-۱- اداری ، انتظامی
۷۳	۱۱-۱-۱- موارد استفاده از زمین
۷۳	۱۱-۱-۲- ضوابط و مقررات
۷۵	۱۲-۱- تأسیسات و تجهیزات شهری
۷۵	۱۲-۱-۱- موارد استفاده از زمین
۷۵	۱۲-۱-۲- ضوابط و مقررات
۷۸	۱۳-۱- حمل و نقل و انبارداری
۷۸	۱۳-۱-۱- موارد استفاده از زمین
۷۸	۱۳-۱-۲- ضوابط و مقررات
۸۰	۱۴-۱- تاریخی و میراث فرهنگی
۸۱	۱۵-۱- باغات و کشاورزی
۸۱	۱۵-۱-۱- موارد استفاده از زمین
۸۱	۱۵-۱-۲- ضوابط و مقررات
۸۲	۱۵-۳- ضوابط احداث ساختمان
۸۳	۱۶-۱- صنعتی - کارگاهی
۸۳	۱۶-۱-۱- موارد استفاده از زمین
۸۳	۱۶-۱-۲- ضوابط و مقررات

۲- مقررات مشترک..... ۸۵

۸۵	۱-۲- ضوابط و مقررات گلستان شهر
۸۵	۱-۱-۲- مسکونی
۸۶	۱-۲-۲- تجاری
۸۷	۲-۲- سایت اداری ، آموزشی و خدماتی ارکان
۸۷	۳-۲- ضوابط و مقررات شهرک فرهنگیان
۸۸	۴-۲- قطعات و کاربری های واقع در مجاورت خط محدوده
۸۸	۵-۲- قطعات و کاربری های ناهماهنگ
۸۸	۵-۲-۱- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی
۸۸	۵-۲-۲- ساختمان هایی که از قبل آغاز شده اند
۸۸	۵-۲-۳- ادامه کار کاربری های ناهماهنگ
۸۹	۵-۲-۴- ادامه کار سایر کاربری ها
۸۹	۶-۲- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

- ۷-۲- شرایط صدور مجوز تفکیک ، تجمیع و احداث بنا ۸۹
- ۸-۲- پدافند غیرعامل..... ۹۰
- ۹-۲- مقررات مربوط به هم‌جواری و دسترسی‌های مجاز و سایر شرایط در کاربری‌های مختلف..... ۹۲

۳- پارکینگ..... ۹۴

- ۱-۳- پارکینگ در کاربری مسکونی..... ۹۴
- ۲-۳- ضوابط عمومی پارکینگ در کاربری تجاری..... ۱۰۱
- ۳-۳- ضوابط عمومی پارکینگ در کلیه کاربری‌ها..... ۱۰۱
- ۴-۳- پارکینگ‌های عمومی روباز..... ۱۰۶
- ۵-۳- پارکینگ‌های طبقاتی..... ۱۰۶
- ۶-۳- پارکینگ‌های مکانیزه..... ۱۰۷
- ۷-۳- ایستگاه‌های اتوبوس..... ۱۰۸

۴- پله و آسانسور..... ۱۰۹

- ۱-۴- پله..... ۱۰۹
- ۲-۴- عرض پله..... ۱۰۹
- ۱-۲-۴- ارتفاع پله..... ۱۱۰
- ۲-۲-۴- کف پله..... ۱۱۰
- ۳-۲-۴- پشانی پله..... ۱۱۰
- ۴-۲-۴- چشم پله..... ۱۱۱
- ۵-۲-۴- پاگرد..... ۱۱۱
- ۶-۲-۴- نرده و دست‌انداز..... ۱۱۱
- ۷-۲-۴- پله‌های گرد و مارپیچ..... ۱۱۱
- ۳-۴- آسانسور و پله‌برقی..... ۱۱۱
- ۴-۴- پله‌برقی و سطوح متحرک..... ۱۱۲
- ۵-۴- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارک‌ها، میدان‌های عمومی و املاک مجاور..... ۱۱۳
- ۴-۶- ضوابط مربوط به اشراف..... ۱۱۳

۵- ضوابط و مقررات حفاظت از محیط‌زیست..... ۱۱۳

۶- طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها..... ۱۱۵

- ۱-۶- پخ..... ۱۱۸
- ۲-۶- دوربرگردان..... ۱۲۰
- ۳-۶- مسیرهای ویژه دوچرخه..... ۱۲۱
- ۴-۶- نحوه کف‌سازی محل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو سواره‌رو..... ۱۲۳
- ۵-۶- پیش‌آمدگی مجاز در گذرها..... ۱۲۴

- ۶-۶- عقب‌نشینی در گذرها..... ۱۲۴
- ۶-۷- سایر ضوابط گذربندی ۱۲۴
- ۶-۸- مقاطع عرضی..... ۱۲۵
- پیوست شماره ۱ : احداث نمازخانه در اماکن اداری ، تجاری و خدماتی ۱۳۰
- پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات پاک‌سازی و بهسازی نماها و جداره‌های شهری ۱۳۳
- پیوست شماره ۳ : ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی..... ۱۳۹
- پیوست شماره ۴ : ضوابط ارتفاعی در محدوده مجاور آثار ثبت‌شده ملی..... ۲۱۲
- پیوست شماره ۵: دستورالعمل اجرایی نما و سیمای شهری ۲۱۹
- پیوست شماره ۶: دستورالعمل ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری..... ۲۳۱
- پیوست شماره ۷: ضوابط ویژه پارک علم و فن آوری خراسان شمالی..... ۲۴۰
- پیوست شماره ۸: ضوابط عام استقرار ساختمان های بلند..... ۲۴۷

فهرست جداول

جدول شماره ۱-۱ :	حداقل نصاب مساحت زمین برای برخورداری از تراکم مجاز هر حوزه	۱۷
جدول شماره ۲-۱ :	وضعیت زمین‌های تفکیک‌شده قبلی دارای سند رسمی با مساحت کم‌تر از حداقل نصاب تفکیک	۱۷
جدول شماره ۳-۱ :	حداقل عرض معبر در محدوده‌های تراکمی (مسکونی)	۲۰
جدول شماره ۴-۱ :	حداقل مساحت و عرض زمین و عرض گذر مجاز برای ساخت بنای بلندمرتبه بر حسب طبقات	۲۳
جدول شماره ۵-۱ :	مشخصات کلی ابعاد و نحوه تفکیک در کاربری تجاری و تجاری _ خدماتی	۴۶
جدول شماره ۱-۲ :	حداکثر سطح اشغال ،تراکم و تعداد طبقات در تراکم‌های ساختمانی کاربری مسکونی	۸۶
جدول شماره ۲-۲ :	ظرفیت فضای امن بر اساس کاربری ساختمان	۹۱
جدول شماره ۳-۲ :	ظرفیت پناه گاه اختصاصی بر اساس کاربری ساختمان	۹۱
جدول شماره ۴-۲ :	شعاع عملکرد مفید و هم‌جواری و دسترسی مناسب در کاربری‌های مختلف شهری	۹۳
جدول شماره ۱-۳ :	تعداد پارکینگ‌های موردنیاز سایر کاربری‌ها	۱۰۵
جدول شماره ۱-۶ :	حداقل عرض معبر متناسب با طول آن	۱۱۶
جدول شماره ۲-۶ :	میزان طول پخ در انواع تقاطع‌ها	۱۱۹
جدول شماره ۳-۶ :	حداقل شعاع دوربرگردان	۱۲۰

فهرست تصاویر

تصویر شماره ۱-۱ :	تناسب طول و عرض زمین	۱۹
تصویر شماره ۲-۱ :	میزان a در شکل فوق نباید از ۴ متر کم‌تر باشد	۲۰
تصویر شماره ۳-۱ :	نحوه تأمین دسترسی پلاک‌ها از میان فضای سبز	۲۱
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	۲۹
تصویر شماره ۱۰-۱ :	سطح اشغال در زمین با طول‌های متفاوت و ایجاد شکستگی در نما	۳۰
تصویر شماره ۱۱-۱ :	مکان احداث بازشو	۳۱
تصویر شماره ۱۲-۱ :	شرایط احداث پنجره در برهای جانبی	۳۱
تصویر شماره ۱۳-۱ :	قطعات دارای کنج	۳۲
تصویر شماره ۱۴-۱ :	الگوی استقرار ۴ طرف باز	۳۳
تصویر شماره ۱۵-۱ :	نحوه تعبیه پنجره و فاصله پنجره‌ها در نورگیر	۳۵
تصویر شماره ۱۶-۱ :	برش یک نورگیر نمونه	۳۵
تصویر شماره ۱۷-۱ :	نورگیری در جبهه‌های مختلف بنا	۳۶
تصویر شماره ۱-۳ :	حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگ‌های عمودی	۹۵
تصویر شماره ۲-۳ :	حداقل فاصله بین دو ستون در پارک دوبل	۹۵
تصویر شماره ۳-۳ :	حداقل ابعاد پارکینگ	۹۶

تصویر شماره ۳-۴ : آرایش پارکینگ عمودی	تصویر شماره ۳-۵ : آرایش پارکینگ
مورب.....	۹۶.....
تصویر شماره ۳-۶ : موقعیت محل ستون‌ها در آرایش پارک مورب.....	۹۷.....
تصویر شماره ۳-۷ : آرایش پارکینگ طولی.....	۹۷.....
تصویر شماره ۳-۸ : آرایش پارک دوطرفه.....	۹۸.....
تصویر شماره ۳-۹ : آرایش پارک مزاحم.....	۹۸.....
تصویر شماره ۳-۱۰ : پارک مورب.....	۹۹.....
تصویر شماره ۳-۱۱ : شعاع گردش رمپ.....	۱۰۰.....
تصویر شماره ۳-۱۲ : ۱- محوطه غیر مسقف پارکینگ ۲ - محوطه مسقف پارکینگ.....	۱۰۰.....
تصویر شماره ۳-۱۳ : نحوه تأمین پارکینگ مسکونی در محل قوس تقاطع.....	۱۰۲.....
تصویر شماره ۴-۱ : حداقل ابعاد پله.....	۱۱۰.....
تصویر شماره ۶-۱ : طول یک خیابان عبارت است از فاصله دو خیابان بدون در نظر گرفتن خیابان‌های با عرض کم‌تر واقع در فاصله مذکور.....	۱۱۶.....
تصویر شماره ۶-۲ : فاصله دو میدان یا میدان و گذر برابر است با حد ساختمان‌های موجود در ابتدا و انتهای گذر.....	۱۱۷.....
تصویر شماره ۶-۳ : طول گذر = فاصله نقطه a تا b.....	۱۱۷.....
تصویر شماره ۶-۴ : انواع دوربرگردان.....	۱۲۲.....
تصویر شماره ۶-۵ : نحوه اجرای محل ارتباط سواره و پیاده در معابر.....	۱۲۳.....
تصویر شماره ۶-۶ : جزئیات اجرایی کانیو.....	۱۲۳.....
تصویر شماره ۶-۷ : برش گذر.....	۱۲۹.....
تصویر شماره ۶-۸ : جزئیات کانیووسط گذر.....	۱۲۹.....

پیش‌گفتار

طرح تفصیلی بافت میانی شهر بجنورد، به همراه پیشنهادهای 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 است و بر اساس طرح جامع شهر بجنورد، در قالب بخش‌نامه 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 به‌خصوص 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.

- توضیح : به منظور استنباط صحیح از ضوابط و مقررات این مجلد ، توجه به موارد زیر الزامی است :
- کلیه مطالب باید در ارتباط باهم 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 کمیسیون ماده ۵ 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 هرگونه مجوز احداث بنا و نوسازی و تعمیرات اساسی و . . و هرگونه 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 و شهرداری است .
- 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 .
- در صورت وجود مغایرت بین ضوابط نگارش شده با ضوابط مقررات ملی ساختمان ، آخرین نگارش مقررات ملی ساختمان ملاک عمل است .
- مواردی که در متن ضوابط مشروط به تایید کمیته فنی ذکر شده صرفاً در صورت عدم مغایرت با ضوابط و مقررات امکان پذیر می باشد و در صورت وجود مغایرت با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی موضوع باید از طریق کمیسیون ماده ۵ بررسی شود .

تعاریف

تعاریف زیر با استفاده از متون، قوانین و مأخذ 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 ۱۴۱۰ 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 است که طبق نقشه ها و اسناد مربوطه، تعیین و به تصویب مراجع ذیصلاح 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، پیشنهادهای 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 است:

○ محدوده شهر

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

○ حریم شهر

حریم شهر عبارت است 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، هرگونه 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 هرگونه 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 است. هرگونه 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.

○ محله

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

○ 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 فرا محله‌ای 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 پیشنهادهای برنامه‌ها، طرح‌ها، ضوابط و مقررات خاص، مطابق برنامه یا طرح مصوب سازمان‌های مسئول، تا حد لازم در طرح جامع لحاظ گردیده است.

○ کاربری

تعیین چگونگی استفاده از زمین را کاربری زمین گویند.

○ زمین بایر

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

○ قطعه زمین

زمینی است دارای ابعاد تعریف‌شده که دارای یک سند مالکیت شش‌دانگ بوده و دارای دسترسی به خیابان یا معبر عمومی باشد.

بر زمین

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

○ تفکیک

تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه زمین کوچک‌تر با ایجاد دسترسی‌های عمومی مناسب به‌نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر یک از اجزای حاصله را به‌طور مجزا مورد تملک قرارداد.

○ 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.

○ تجميع

برعکس عمل تفکیک، به‌نحوی 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 باهم در یک اقامت گاه زندگی می‌کنند و با یکدیگر هم‌خرج هستند و معمولاً باهم غذا می‌خورند. فردی که به تنهایی زندگی می‌کند نیز خانوار تلقی می‌شود.

○ ساختمان

بنا یا مستحدثات 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، راه‌پله مشترک و ...) داشته باشد.

○ مجتمع مسکونی

از کنار هم قراگیری تعدادی آپارتمان در یک بلوک شهری، که به شکل یکپارچه طراحی و ترکیب شده باشند مجتمع مسکونی پدید می‌آید. بسیاری از مجتمع‌های مسکونی دارای فضاهای عمومی مشترکی هستند که مورد استفاده همگانی ساکنان مجتمع قرار می‌گیرد و دیگران حق استفاده و حتی ورود به آن را ندارند.

○ 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 زیربنای 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 (راهروهای عمومی، پارکینگ‌ها، پله‌های عمومی، آسانسورها نورگیرها، و مانند آن).

○ تراکم ساختمانی مجاز مسکونی

نسبت سطح کل زیربنای خالص طبقات (به‌غیر 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 است. 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 می گردد.

○ 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 نیست.

○ زیرزمین

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 کمتر 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 محصورکننده 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 " است.

○ 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 یکدیگر یا مستقل از هم در یک ساختمان استقرار یابند. انواع فضاها شامل فضای اقامت، اشتغال، انبار، آشپزخانه، بهداشتی، و... است.

○ 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 شیب‌دار بر اساس رقوم وسط طول یا عرض قطعه مجاور گذر محاسبه می‌شود. ارتفاع خرپشته، جان‌پناه، اتاقک آسانسور، برج خنک‌کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آنتن و مانند آن در محاسبه ارتفاع منظور نمی‌شوند.

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

○ ارتفاع طبقه

ارتفاع یک طبقه فاصله قائم از کف تمام‌شده آن طبقه تا کف تمام‌شده طبقه بالاتر است. ارتفاع طبقه آخر بنا، حداقل کف تمام‌شده آن طبقه تا کف تمام‌شده متوسط سطح بام ساختمان است.

○ پیش‌آمدگی

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

○ نمای ساختمان

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

○ بازشو

سطحی از نما یا دیوارهای ساختمان که با مصالح و عناصری ساخته‌شده که ضمن نور گذر بودن تمام یا بخش‌هایی از آن، امکان باز و بسته شدن را برای تأمین 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.

○ پارکینگ کوچک، متوسط و بزرگ

توقفگاه خودرو به سه دسته کوچک (دارای حداکثر ۳ محل توقف خودرو)، متوسط (دارای ۴ تا حداکثر ۲۵ محل توقف خودرو) و بزرگ (دارای بیش از ۲۵ محل توقف خودرو) تقسیم می‌شوند.

○ 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 نقشه های معماری) ارائه شده به صورت فرم از طرف سازمان مجری طرح (شهرداری) صادر می گردد و یک نسخه از آن در اختیار مالک قرار می گیرد 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، بره های 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 ستون ها، سقف، دیوارهای باربر، فونداسیون، که از نظر ایمنی و ایستایی ساختمان ضروری است 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 می شود.

○ خلاف

هرگونه مغایرت یا عدم تطابق بین ضوابط احداث بنا و مندرجات پروانه ساختمان یا نقشه های مصوب از یک طرف و عملیات ساختمانی اجرا شده از طرف دیگر.

○ گواهی پایان کار

تأییدیه ای است که پس از اتمام عملیات اجرایی ساختمان و مطابقت بنا با نقشه های مصوب و ضوابط و مقررات ملاک عمل، از طرف سازمان مجری طرح صادر و به مالک تحویل می شود.

○ عدد شاخص تقسیم

حداقل مساحت زمین مورد نیاز به ازای هر واحد مستقل اعم از مسکونی یا تجاری و یا خدماتی

○ سند رسمی

سند شش دانگ به نام یک یا چند نفر مالک است. ملاک پاسخگویی به سند رسمی مراجعه کلیه مالکین است.

○ زمین تفکیک شده قبلی

اراضی که قبل از ابلاغ این طرح تفصیلی تفکیک شده و دارای سند رسمی شش دانگ بوده اند.

○ واحد خدماتی

واحد خدماتی به واحدی اطلاق می شود که در آن فعالیت های خدماتی منطبق بر مصوبه شورای عالی (تعاریف کاربری های شهری) انجام می شود. این فعالیت ها عبارتند از: دفاتر (پست، امور مشترکین، تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان، آموزشگاه های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی، ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان، دفاتر احزاب، تشکلهای مردم نهاد- مؤسسات خیریه- اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری- هیئت های ورزشی و آموزشگاه های مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)

۱- ضوابط و مقررات کاربری ها

۱-۱- مسکونی

در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی، قطعات دارای کاربری مسکونی و تراکم‌های 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، امکان‌پذیر خواهد بود.

۱-۱-۱- موارد استفاده از زمین

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

۱-۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث واحدهای مسکونی تک‌واحدی، مجتمع‌های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محدوده دانشگاه و پانسیون‌های اقامتی و هتل آپارتمان در این کاربری مجاز است.
- تبصره:** احداث خوابگاه‌های دانشجویی، پانسیون و هتل آپارتمان در خیابان‌های با عرض ۱۴ متر و بالاتر مجاز است.

۱-۱-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- در اراضی با کاربری مسکونی احداث بنا جهت فعالیت‌های طبقه‌بندی شده زیر در صورت موافقت شهرداری و تأیید کمیسیون ماده پنج مجاز است:
- (۱) احداث واحدهای آموزشی شامل مهدکودک، آمادگی، پیش‌دبستانی، مدارس ابتدایی و متوسطه و پیش‌دانشگاهی و سایر واحدهای آموزشی خصوصی و عمومی در مقیاس محله و ناحیه (در خیابان‌های با عرض ۱۴ متر و بیشتر مجاز است)
 - (۲) احداث واحدهای اداری و انتظامی در مقیاس شعب و اداراتی که عملکرد محله‌ای- ناحیه‌ای دارند (در خیابان‌های با عرض ۱۶ متر و بیشتر مجاز است)
 - (۳) احداث واحدهای درمانی با عملکرد محله‌ای و ناحیه‌ای، شامل مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها، پلی کلینیک‌ها (در خیابان‌های با عرض ۱۶ متر و بیشتر مجاز است)
 - (۴) احداث واحدهای فرهنگی- هنری با عملکرد ناحیه‌ای و محله‌ای شامل کتابخانه و سالن اجتماعات کوچک و کانون‌های پرورش فکری کودکان (در خیابان‌های با عرض ۱۴ متر و بیشتر مجاز است)
 - (۵) احداث اماکن مذهبی شامل مسجد، حسینیه، فاطمیه و سایر عملکردهای مشابه (در خیابان‌های با عرض ۱۴ متر و بالاتر مجاز است)
 - (۶) احداث پارک‌ها و فضاهای سبز در مقیاس محله و ناحیه
 - (۷) احداث مراکز ورزشی با عملکرد محله‌ای و ناحیه‌ای شامل زمین‌های ورزشی، باشگاه‌ها و کلوپ‌های ورزشی و استخرهای سرپوشیده (در خیابان‌های با عرض ۱۶ متر و بیشتر مجاز است)
 - (۸) احداث تأسیسات و تجهیزات شهری شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، پست‌های برق و مخابرات، سرویس‌های عمومی بهداشتی، ایستگاه جمع‌آوری زباله، مراکز اورژانس و سایر تجهیزات محله‌ای و ناحیه‌ای مشابه با در نظر گرفتن ملاحظات ایمنی و زیست‌محیطی هر یک
 - (۹) احداث واحدهای خدمات انتفاعی با عملکرد محله‌ای و ناحیه‌ای شامل دفاتر پست، امور مشترکان تلفن همراه، مطب پزشکان (در خیابان‌های با عرض ۱۶ متر و بیشتر مجاز است)

تبصره ۱: در صورت احداث ساختمان پزشکان در کاربری مسکونی و خارج از محدوده بافت فرسوده شهر، احداث بنا با رعایت عدد شاخص ۳۰ مترمربع و تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر مطب یا واحد خدمات پزشکی امکان پذیر است.

۱۰) فعالیت دفاتر مهندسی، دفاتر حقوقی و مشابه آن و احداث کارگاه‌های کوچک خانگی، کارگاه صنایع دستی، آرایشگاه، دوزندگی، آموزشگاه‌های آزاد هنری، تدریس و دفتر روزنامه حداکثر تا ۱۵ درصد سطح زمین به صورت یک واحد با حداقل ارتفاع ۲۴۰ سانتیمتر با رعایت سایر ضوابط و تامین پارکینگ و رعایت عدد شاخص به میزان ۳۰ مترمربع در خیابان‌های با عرض ۱۲ متر و بیش‌تر مجاز است.

۱۱) مشاغل خانگی (آرایشگاه‌های زنانه و خیاطی زنانه) در معابر زیر ۱۲ متر نیز مجاز می‌باشند. در معابر زیر ۱۲ متر تامین پارکینگ الزامی نیست.

۱۲) احداث واحدهای تجاری با عملکرد محله‌ای و ناحیه‌ای شامل مراکز خرید روزانه و هفتگی، شعبه بانک‌ها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملاتی، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی و صوتی و تصویری، رستوران، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع فعالیت‌های مشابه (در خیابان‌های با عرض ۱۴ متر و بالاتر مجاز است)

۱۳) احداث واحدهای تعمیرات اولیه اتومبیل با محوطه محصورشده در حد تعویض روغن و پنچرگیری، تنظیم موتور و بالانس چرخ و تنظیم فرمان و تعمیرات اولیه و کارواش با تامین محل تعمیر و پارک اتومبیل به تعداد موردنیاز و رعایت حسن هم‌جواری و حریم سبز و سایر شرایط زیست‌محیطی به‌طوری‌که از هیچ نظر موجب آلودگی محیط‌زیست نگردد با نظر سازمان حفاظت محیط‌زیست (در خیابان‌های با عرض ۱۸ متر و بیشتر مجاز است)

تبصره ۲: استفاده موقت از بناهای موجود جهت فعالیت‌های بند ۱ تا بند ۱۰ با رعایت عرض گذر و موافقت شهرداری با حفظ کاربری مسکونی ملک مقدور است.

۱-۱-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- هرگونه استفاده دیگر غیر از استفاده‌های مشروح مندرج در بندهای فوق ممنوع است.
- انجام هرگونه فعالیت مزاحم و آلاینده به تشخیص سازمان حفاظت محیط‌زیست ممنوع است.

تبصره ۱: 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 مکان‌های پیش‌بینی‌شده می‌توانند به صورت موقت به فعالیت خود ادامه دهند.

- هرگونه استفاده دیگری غیر از استفاده‌های مشروح در بندهای فوق ممنوع است.

تذکر مهم: املاکی که بدون طی مراحل قانونی تغییر کاربری و بدون کسب مجوزهای 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 کاربری‌های 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 امکان‌پذیر است.

۱-۱-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی

۱-۱-۲-۱- 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 است:

- در حوزه تراکمی ۱ (تراکم کم): حد نصاب زمین برای استفاده از ضوابط تراکم این حوزه برای اراضی تفکیک‌شده 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 تفکیک‌شده قبل از تصویب طرح تفصیلی ۱۸۰ مترمربع است. حداقل تفکیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۲۰۰ مترمربع است.
- در حوزه تراکمی ۳ (تراکم زیاد): حد نصاب زمین برای استفاده از ضوابط تراکم این حوزه برای اراضی تفکیک‌شده قبل از تصویب طرح تفصیلی ۲۰۰ مترمربع است. حداقل تفکیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۲۴۰ مترمربع است.
- در حوزه تراکمی ۴، (بلندمرتبه‌سازی): حد نصاب زمین برای استفاده از ضوابط تراکم این حوزه بسته به تعداد طبقات ساختمان از حداقل ۱۵۰۰ مترمربع است.

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

ردیف	حوزه تراکمی	حداقل نصاب تفکیک برای زمین‌های تفکیک‌شده قبلی (مترمربع) دارای سند رسمی	حداقل نصاب تفکیک برای زمین‌هایی 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 (بلندمرتبه)	۱۰۰۰	۱۵۰۰	طبقات بین ۸ تا ۱۰
		۱۵۰۰	۲۰۰۰	طبقات بین ۱۰ تا ۱۲
		۳۰۰۰	۳۶۰۰	طبقات بین ۱۲ تا ۲۵

وضعیت زمین‌های تفکیک‌شده قبلی با مساحت کم‌تر از ۱۵۰ مترمربع در جدول زیر مشخص گردیده است:

جدول شماره ۲-۱: وضعیت زمین‌های تفکیک‌شده قبلی دارای سند رسمی با مساحت کم‌تر از حداقل نصاب تفکیک

مساحت زمین	حداکثر تعداد طبقه قابل احداث	حداکثر سطح اشغال مجاز	حداکثر تراکم مجاز	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداقل عرض قطعه	توضیحات
۵۰ تا ۹۰	یک طبقه روی پیلوت	۱۰۰ درصد	۱۰۰ درصد	یک	۵ متر	فقط در صورت تأمین پارکینگ با امکان استفاده مسکونی از مازاد فضای پیلوت به صورت دابلکس
بیش از ۹۰ تا ۱۲۰	دو طبقه روی پیلوت	۷۰ درصد	۱۴۰ درصد	دو	۵ متر	فقط در صورت تأمین پارکینگ
بیش از ۱۲۰ تا ۱۵۰	سه طبقه روی پیلوت	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	سه	۶ متر	فقط در صورت تأمین پارکینگ و حداقل عرض گذر دسترسی ۸ متر

تبصره ۱: ساخت و ساز مسکونی در اراضی با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع ممنوع است.

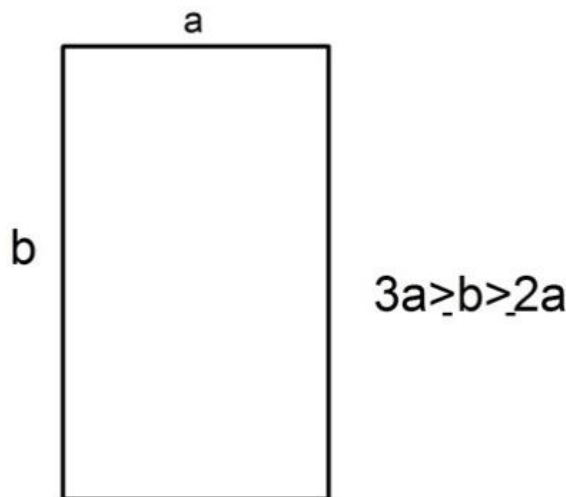
تبصره ۲: چنانچه مساحت زمین باقی مانده پس از اصلاحی دارای حداقل ۳۵ مترمربع مساحت باشد، به جهت جبران خسارت تعریض، در صورت داشتن شرایط احداث تجاری و پرداخت عوارض تغییر کاربری به تجاری، احداث بنا در همکف شامل یک واحد تجاری و طبقه اول یک واحد خدماتی مستقل و در زیرزمین انباری تجاری بلامانع خواهد بود. (حداکثر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

سایر ضوابط تفکیک:

- ۱) در حوزه های بافت قدیم و در نواحی دارای طرح موضوعی یا موضوعی خاص، ضوابط مربوط به تفکیک زمین تابع ضوابط طرح موضوعی و موضوعی است اما در هر صورت حداقل نصاب تفکیک نباید از ۱۸۰ مترمربع کمتر شود.
- ۲) تفکیک زمین هایی که دارای هر نوع بنا و مستحقات هستند ممنوع است مگر در شرایط خاص که تفکیک زمین مشکلاتی را از نظر ضوابط طرح تفصیلی ایجاد ننماید، در صورت تأیید کمیسیون ماده ۵ مجاز خواهد بود. در این صورت شرایط زیر باید رعایت شود:
 - a) همه قطعات بعد از تفکیک باید به یک گذر عمومی با حداقل عرض ۶ متر دسترسی داشته باشند.
 - b) حد نصاب تفکیک قطعات و حداقل بر قطعات و تناسب طول و عرض زمین با توجه به حوزه های تراکمی رعایت شود.
 - c) 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.
- ۳) در صورت تجمع قطعات ریزدانه موجود، شهرداری می تواند با ارائه لایحه ای ضوابط تشویقی برای قطعات تجمع شده تهیه نماید و پس از ارائه به کمیته فنی به تصویب کمیسیون ماده ۵ برساند.
- ۴) اراضی تفکیک شده که توسط شهرداری واگذار شده اند امکان تفکیک مجدد ندارند.
- ۵) در صورت تمایل به احداث بنا به صورت مجتمع سازی رعایت حداقل تفکیک ۸۰۰ مترمربع الزامی است.
- ۶) در تفکیک اراضی باید علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، موارد زیر مورد توجه قرار گیرند:
 - a) رعایت نصاب تفکیک، تناسب طول و عرض قطعه، دسترسی قطعه زمین
 - b) در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها، رعایت پخ ها و قوس ها و دوربرگردان ها
 - c) 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 تأمین 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.
 - d) طرح تفکیک زمین های مسکونی دارای مساحت تا ۵۰۰ مترمربع در صورت عدم نیاز به تعریف یا اصلاح معبر باید به تأیید شهرداری برسد.
 - e) طرح تفکیک زمین های مسکونی دارای مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع در صورت انطباق با ضوابط طرح تفصیلی باید به تأیید کمیته فنی برسد و در صورت مغایرت با نصاب تفکیک یا اراضی که نیاز به تعریف یا اصلاح معبر دارد باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.
 - f) در تفکیک اراضی تا ۱۰ درصد از قطعات می تواند کمتر از حد نصاب حوزه تراکمی تفکیک گردد. (حداقل ۱۵۰ مترمربع)
 - g) رعایت عوامل مؤثر در طراحی مانند الگوی سطح اشغال، جهت استقرار صحیح قطعات، ویژگی های اقلیمی (باد، نور، تابش) اشراف و سایه اندازی در نظر گرفته شود.
 - h) طرح تفکیک باید توسط افراد یا نهادهای قانونی دارای صلاحیت تأیید شده انجام گردد.
 - i) 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.

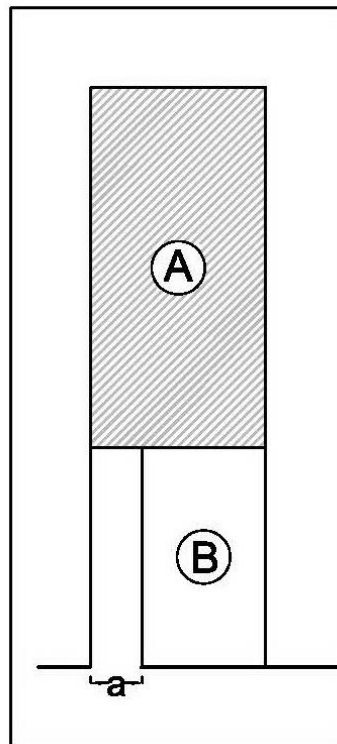
(۵) در قطعاتی که بر آن‌ها کم‌تر از ۴ متر است، صرفاً می‌تواند در حد تراکم پایه به صورت دو سقف احداث بنا نماید.



تصویر شماره ۱-۱: تناسب طول و عرض زمین

(۴) اجرای درب ماشین‌رو روی یخ قطعات ممنوع است.

- (۵) در صورتی که قطعه زمین دارای دو بر یا بیشتر باشد و عرض معبر مجاور یکی از برها ۲۴ متر و بیشتر باشد، تأمین دسترسی سواره باید از معبر با عرض کمتر (حداقل ۶ متر) صورت پذیرد .
- (۶) در معابر با عرض کمتر از ۶ متر ساخت بنا در حد تراکم پایه مجاز خواهد بود .
- (۷) املاک دو بر واقع در بافت موجود در صورتی که یک بر آن در مجاورت معبر ۲۴ متر و بیشتر و یا بر روی قوس تقاطع و پخ معبر واقع شده باشد می تواند هر دو ورودی قطعه زمین را از معبر کم عرض تر تأمین نمایند .
- (۸) در قطعات دارای دو بر ، محاسبه تراکم قطعه بر مبنای معبر با عرض بیشتر است مشروط به اینکه عرض قطعه در مجاورت معبر با عرض بیش تر حداقل برابر ۴ متر باشد و دهانه مذکور توسط هیچ گونه بنایی مسدود نگردد. در غیر این صورت مبنای محاسبه تراکم ، گذر با عرض کمتر خواهد بود .
- (۹) 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 وساز صرفاً در حد تراکم پایه مقدور است .



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

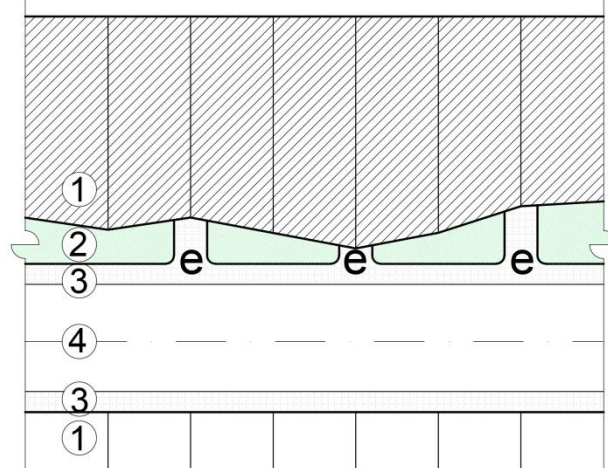
در حوزه های تراکمی متفاوت لازم است حداقل عرض معبر دسترسی سواره منطبق بر جدول زیر در نظر گرفته شود :

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

محدوده تراکمی	حداقل عرض معبر (متر)
مسکونی تراکم کم	۶
مسکونی تراکم متوسط	۱۰
مسکونی تراکم زیاد	۱۲

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

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



۱ - پلاک های موجود

۲ - فضای سبز نواری

۳ - پیاده رو

۴ - سطح سواره گذر

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

۱-۲-۴- تراکم ساختمانی و سطح اشغال

- ۱) در کلیه تراکم‌ها رعایت عدد شاخص (مقدار زمین موردنیاز به ازای هر واحد مسکونی) مطابق ضوابط تعیین شده ، به‌منظور کنترل تراکم ساختمانی در هر صورت الزامی بوده و تعیین‌کننده قطعی تعداد واحد مسکونی قابل احداث در هر قطعه زمین است .
- ۲) راه‌پله و آسانسور تا ۱۵ مترمربع و با رعایت طول پیش‌آمدگی مجاز جز تراکم و سطح اشغال محسوب نمی‌گردد.
- ۳) تراکم پایه شهر بجنورد ۱۲۰ درصد است و تراکم‌های تشویقی مازاد بر تراکم پایه صرفاً در صورت صلاح‌دید شهرداری، رعایت عدد شاخص و تأمین پارکینگ قابل‌اعطا است .
- ۴) تعداد طبقات شهر بر مبنای زیر محاسبه می‌گردد:
- ۵) در معابر ۱۶ متر و بالاتر حداکثر ۵ طبقه روی پیلوت (حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد)، در معابر ۱۲ و ۱۴ متر حداکثر چهار طبقه روی پیلوت، در معابر ۸ و ۱۰ متری حداکثر ۳ طبقه روی پیلوت، در معابر ۶ متری حداکثر ۲ طبقه روی پیلوت
- ۶) در معابر ۱۸ متر و بالاتر در صورت داشتن حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع و در صورت عقب نشینی باقیمانده ۴۰۰ مترمربع و در صورت تجمیع دو یا چند قطعه به‌شرط دارا بودن حداقل ۳۰۰ مترمربع پس از رعایت بر اصلاحی و دارا بودن عرض قطعه به مقدار حداقل ۱۴ متر (در صورتی که قطعه زمین دارای دو دسترسی باشد در صورتی که عرض دسترسی دوم حداقل ۸ متر و عرض قطعه در مجاورت آن حداقل ۴ متر باشد این عدد می‌تواند تا ۱۲ متر کاهش یابد) افزایش یک طبقه تا تراکم ۳۶۰ درصد با نظر کمیسیون ماده ۵ مقدور است. در صورت مشمول شدن پله دوم مطابق ضوابط آتش‌نشانی و مقررات ملی ساختمان احداث راه‌پله دوم مجموعاً به مساحت ۳۰ مترمربع بدون لحاظ شدن در سطح اشغال و تراکم امکان‌پذیر است.

تبصره ۱ : در زمین‌های تفکیک‌شده قبلی (دارای سند رسمی) اگر مساحت زمین کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد ، می‌توان با ضابطه ارائه‌شده در جدول ۱-۲ ساخت‌وساز نمود .

تبصره ۲ : اولین شرط برخورداری از هر نوع تراکم تشویقی تأمین "پارکینگ موردنیاز" طبق ضوابط طرح و رعایت "عدد شاخص" به میزان ۴۵ مترمربع برای هر واحد مسکونی در تراکم کم و ۴۰ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در تراکم متوسط و زیاد و ۳۰ مترمربع برای هر واحد تجاری است.

مسکونی بلندمرتبه :

احداث ساختمان‌های بلندمرتبه علاوه بر رعایت ضوابط ذکر شده در این بخش، و ضوابط سازمان آتش‌نشانی بجنورد، باید خود را با ضوابط مقررات ملی ساختمان و ضوابط بلندمرتبه سازی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (پیوست شماره ۸) تطبیق دهند. ضوابط کلی ساخت شامل موارد زیر است :

حداکثر سطح اشغال مجاز : ۴۰ درصد

حداکثر تعداد طبقات مجاز : ۲۵ طبقه

جدول شماره ۱-۴: حداقل مساحت و عرض زمین و عرض گذر مجاز برای ساخت بنای بلندمرتبه بر حسب طبقات

بازه تعداد طبقات	حداقل مساحت زمین	حداقل عرض زمین	نوع معبر دسترسی
۸ - ۱۰ طبقه	۱۵۰۰ مترمربع	۲۵ متر	شیرانی درجه ۲
۱۰ - ۱۲ طبقه	۲۰۰۰ مترمربع	۳۰ متر	شیرانی درجه ۱
۱۲ - ۲۵ طبقه	۳۶۰۰ مترمربع	۴۰ متر	شیرانی درجه ۱

در این گروه، ساختمان‌های با ارتفاع ۲۷ متر و بیشتر یا ساختمانی که تعداد طبقات آن با احتساب همکف، ۸ طبقه و بیشتر باشد یا ارتفاع بالاترین کف طبقه قابل بهره برداری آن بیش از ۲۳ متر از تراز متوسط زمین باشد در زمره ساختمان‌های بلندمرتبه محسوب می‌گردند. با توجه به عدم مشخص شدن عرصه‌های بلندمرتبه در طرح جامع شهر بجنورد، صدور مجوز احداث بناهای بلندمرتبه و طرح مکانیابی، در صورت دارا بودن تمامی شرایط تعیین شده، مستلزم تهیه گزارش امکان‌سنجی مطابق سرفصل‌های اعلام شده در دستورالعمل مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری کشور پیرامون ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلندمرتبه (پیوست شماره ۸) و کنترل آن در کمیته فنی و تأیید کمیسیون ماده پنج استان خواهد بود.

تبصره ۱: استفاده از حداکثر طبقات منوط به احراز کلیه شرایط مورد نیاز است.

تبصره ۲: در خصوص حداکثر تعداد طبقات ساختمان بلندمرتبه در شهر بجنورد با توجه به نزدیکی فرودگاه به شهر استعلام از اداره کل فرودگاه‌های استان الزامی می‌باشد.

ضوابط مشترک مربوط به تراکم

در تمام ساختمان‌ها سطوح زیر جز تراکم محسوب نمی‌شوند اما در هر صورت جز سطح اشغال ساختمان محاسبه می‌شوند. در صورت عدم رعایت هر کدام از ضابطه‌ها، این سطوح در تراکم ساختمان نیز محاسبه خواهند شد :

- ۱) سطح زیرزمین و پیلوت (مشروط بر آنکه مورد استفاده پارکینگ، انبار، تأسیسات و سرایداری قرار گیرند).
- ۲) سطح نورگیرها و فضاهای تهویه طبیعی (در صورت رعایت حداقل ابعاد نورگیر).
- ۳) سطح اختصاص یافته به تأسیسات واقع در بام، خرپشته و اتاق آسانسور (در صورت رعایت ضوابط، ناماسازی و پوشش مناسب)
- ۴) پله‌ها و آسانسورها و سطوح شیب‌دار عمومی ساختمان (مشروط بر آنکه مساحت آن تا ۱۵ مترمربع باشد).
- ۵) پله فرار (در صورت رعایت ضوابط مربوط جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی‌گردد)
- ۶) سطوح مربوط به داکت‌های تأسیساتی و موارد مشابه آن (مشروط به رعایت حداقل ابعاد و ضوابط هر یک)
- ۷) لابی، سرویس بهداشتی عمومی ساختمان، انباری، اتاق کودک (مهدکودک که فقط برای استفاده داخلی همان ساختمان باشد)، تأسیسات ورزشی اختصاصی ساختمان و موارد مشابه. تمامی این موارد صرفاً برای استفاده ساکنان همان ساختمان است و استفاده عمومی از آن‌ها ممنوع است.

تبصره ۱: در تمام ساختمان‌ها سطوح مربوط به میان طبقه (نیم طبقه) و تراس (بالکن مسقف) جزء تراکم محسوب می‌شود.

تبصره ۲: در املاک واقع در تعریض، محاسبه تراکم، عدد شاخص و سطح اشغال مجاز بر اساس مساحت زمین قبل از اصلاحی محاسبه می‌شود مشروط بر این‌که مساحت باقی‌مانده از ۵۰ مترمربع کمتر نشده و سطح اشغال ساختمان در باقی‌مانده زمین حداکثر از ۸۰ درصد (با احتساب حیاط‌خلوت، راه‌پله، آسانسور و نورگیر فارغ از طول پیش‌آمدگی) بعد از عقب‌نشینی بیش‌تر نشود. در صورت دریافت خسارت، باقی‌مانده مساحت ملک ملاک صدور پروانه ساختمان خواهد بود. در موارد خاص با تأیید کمیسیون ماده ۵ تا ۹۰ درصد نیز قابل پاسخگویی خواهد بود. در هیچ شرایطی بیش‌تر از ۹۰ درصد امکان‌پذیر نخواهد بود.

در املاک با مساحت باقیمانده بعد از تعریض کمتر از ۱۰۰ مترمربع (در صورت جوابگویی ۶۰ درصد قبل از تعریض) سطح اشغال می‌تواند تا ۱۰۰ درصد افزایش یابد.

تبصره ۳: در معابر کندرو مشرف به باند تندرو، در خیابان‌های با عرض معبر اصلی حداقل ۳۲ متر و بیش‌تر، افزایش طبقات مسکونی به دو طبقه بیش‌تر از تراکم معبر فرعی با رعایت حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد در صورت موافقت شهرداری امکان‌پذیر خواهد بود. بدیهی است در این حالت تأمین پارکینگ و رعایت عدد شاخص تقسیم الزامی است.

۱-۱-۲-۵- ارتفاع ساختمان

حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی در حوزه‌های تراکمی بر اساس 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 سقف‌های مسطح برابر است با: فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا تراز متوسط کف بام

تبصره ۲: ارتفاع ساختمان در سقف‌های شیب‌دار برابر است با: فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا متوسط ارتفاع بام شیب‌دار

تبصره ۳: ارتفاع جان‌پناه 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 زیرزمین	۷/۹۰ متر
حداکثر ارتفاع ساختمان‌های دو طبقه روی پیلوت	۹/۷۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمان‌های سه طبقه روی زیرزمین	۱۱/۱۰ متر
حداکثر ارتفاع ساختمان‌های سه طبقه روی پیلوت	۱۲/۹۰ متر

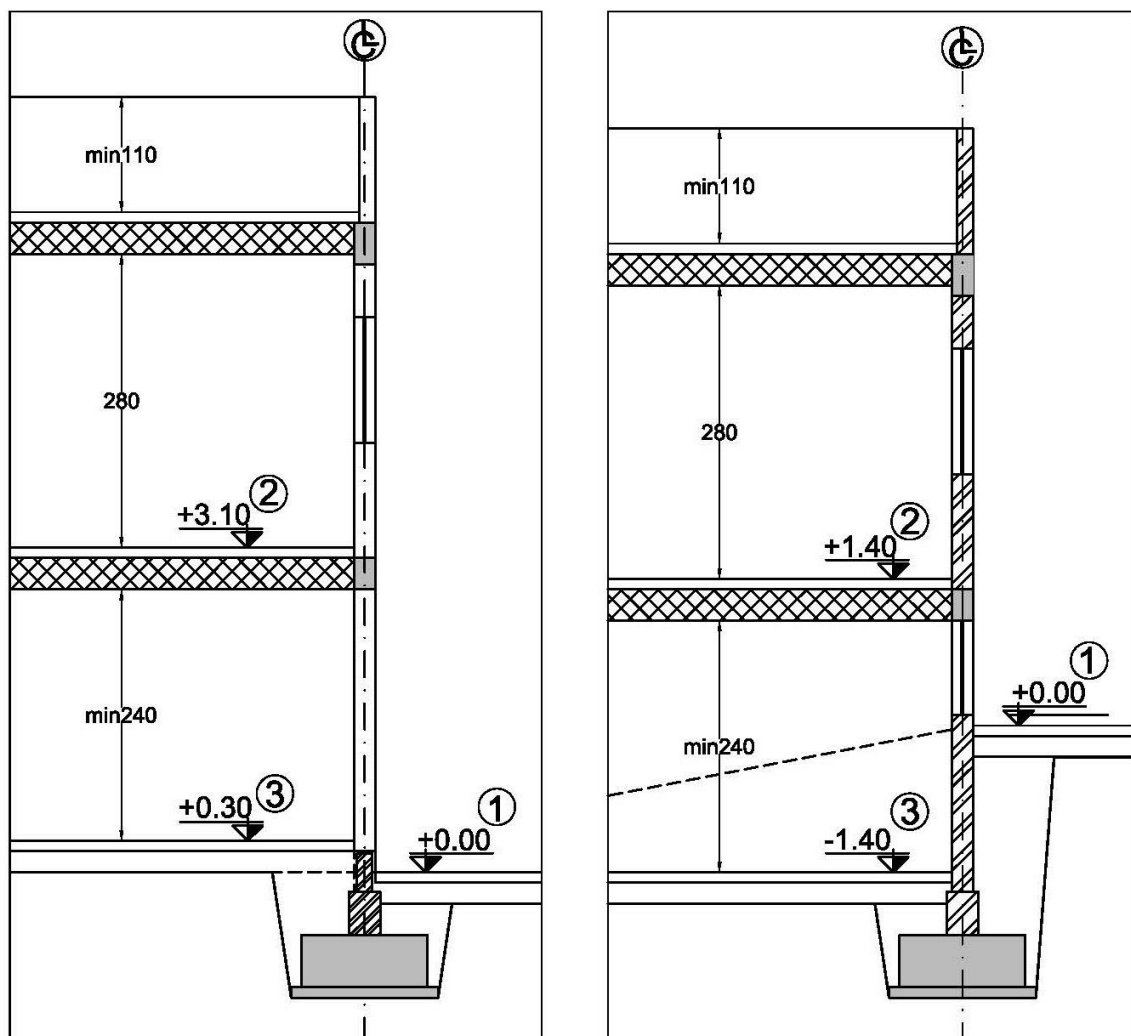
حداکثر ارتفاع ساختمان‌های چهار طبقه روی زیرزمین	۱۴/۳۰ متر
حداکثر ارتفاع ساختمان‌های چهار طبقه روی پیلوت	۱۶/۱۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمان‌های پنج طبقه روی زیرزمین	۱۷/۵۰ متر
حداکثر ارتفاع ساختمان‌های پنج طبقه روی پیلوت	۱۹/۳۰ متر

حداکثر ارتفاع ساختمان‌های شش طبقه روی زیرزمین	۲۰/۷۰ متر
حداکثر ارتفاع ساختمان‌های شش طبقه روی پیلوت	۲۲/۵۰ متر

توضیح :

- (۱) حداکثر ارتفاع کف تمام شده پیلوت نسبت به تراز مبنا ، $+۳۰$ سانتیمتر است .
 - (۲) حداقل ارتفاع کف تمام شده زیرزمین نسبت به تراز مبنا ، -۱۴۰ سانتیمتر است .
 - (۳) حداکثر ارتفاع کف تمام شده همکف (روی زیرزمین) نسبت به تراز مبنا ، $+۱۴۰$ سانتیمتر است . (مشروط به رعایت ارتفاع کلی ساختمان)
 - (۴) ارتفاع مفید (کف تا زیر سقف) هر طبقه مسکونی ۲۶۰ تا ۳۰۰ سانتی متر در نظر گرفته شده است . ارتفاع مفید واحدهای مسکونی برای واحدهایی با زیربنای مفید بیشتر از ۳۰۰ مترمربع مشروط به تأیید کمیته فنی، رعایت ضوابط سیما و منظر شهری و ارتفاع کلی ساختمان می تواند تا ۴ متر افزایش پیدا کند.
 - (۵) ارتفاع غیرمفید (کف تا کف) حداکثر ۳۵۰ سانتی متر است .
 - (۶) ارتفاع جان پناه بام در ارقام منظور نگردیده است .
- تبصره ۴ :** در صورت احداث واحد تجاری در طبقه همکف حداکثر تا $۲٫۵$ متر به ارتفاع کلی ساختمان اضافه خواهد شد.
- در دیگرام زیر ، حدود ارتفاع مفید فضاهای ساختمان مسکونی و کدهای ارتفاعی که مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان است ، نشان داده شده است . رعایت این اندازه ها در جهت استانداردسازی ارتفاع ساختمان ها توصیه می گردد .



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

- ۱ - تراز مبنا : تراز کف تمام شده معبر مجاور (پیاده رو) در میانه بر زمین (کلیه کدهای ارتفاعی ساختمان با این تراز سنجیده می شوند)
- ۲ - حداکثر تراز کف تمام شده طبقه اول
- ۳ - حداقل تراز کف تمام شده زیرزمین یا پیلوت
- توضیح :** ارتفاع مفید طبقه مسکونی می تواند از ۲۶۰ تا ۳۰۰ سانتیمتر تغییر نماید . در شکل فوق ارتفاع مفید به میزان ۲۸۰ سانتیمتر توصیه شده است .

(۷) ارتفاع مفید زیرزمین و پیلوت ۲۴۰ سانتیمتر است

(۸) 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 پیشنهاد های طرح موضعی خواهد بود . (این حداکثر نمی تواند از حداکثر های تعیین شده در این ضوابط بیش تر باشد)

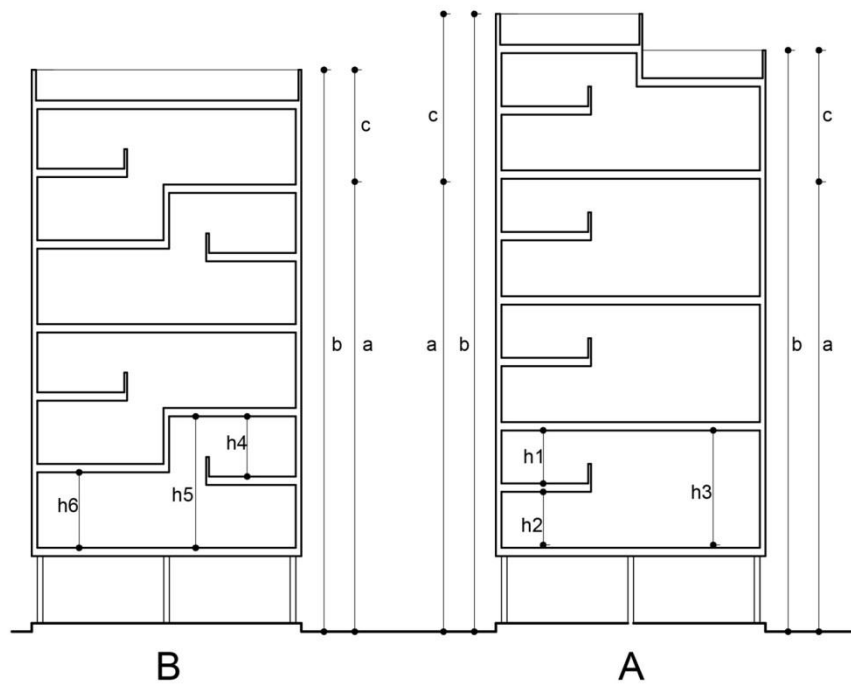
تبصره ۷ : حداکثر ارتفاع ساختمان در حریم بناها و آثار تاریخی و باارزش که بر اساس ملاحظات سازمان میراث فرهنگی تهیه خواهد شد ، از حداقل ارتفاع این آثار کم تر و در هر صورت در شعاع یک صد متری آثار مورد نظر تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان بر اساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است .

تبصره ۸ : 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 حرایم قانونی ، بر اساس ضوابط طرح و تأیید شهرداری بجنورد تعیین می گردد .

تبصره ۹ : 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 .

ضوابط مربوط به ارتفاع اجزای ساختمان :

- (۱) حداقل ارتفاع مفید طبقه مسکونی (از کف تا زیر سقف) برابر ۲۶۰ سانتیمتر و حداکثر آن ۳۰۰ سانتیمتر است .
- (۲) حداقل ارتفاع نیم طبقه در داخل بناها ۲۲۰ سانتیمتر است .
- (۳) 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 .
- (۴) در صورت عبور تأسیسات مکانیکی از زیر سقف زیرزمین و پیلوت این حد ارتفاعی با موافقت شهرداری می تواند تا ۲۶۰ سانتیمتر افزایش یابد .
- (۵) حداکثر ارتفاع پیلوت و زیرزمین از کف تا زیر سقف، در سطوح دارای سطح اشغال مجاز بیش تر از ۵۰۰ مترمربع، چنانچه به دلایل فنی نظیر زیاد بودن سطح اشغال و عبور تأسیسات مکانیکی و برقی نیاز به افزایش باشد، موضوع می تواند از طریق کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ مورد بحث و تصمیم گیری قرار بگیرد.
- (۶) حداکثر ارتفاع دیوارهای حیاط ۲۲۰ سانتیمتر از کف معبر مجاور است .
- (۷) تراز کف تمام شده پیلوت نسبت به تراز مبنا حداکثر ۳۰+ سانتیمتر است .
- (۸) در صورتی که از زیرزمین نیز به عنوان پارکینگ استفاده شود تراز کف زیرزمین حداکثر ۱۴۰- سانتیمتر و تراز کف همکف نسبت به تراز مبنا حداکثر ۱۴۰+ سانتیمتر خواهد بود .
- (۹) 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 . بدیهی است پیش بینی الزامات تعیین شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان (مبحث ۴-۲-۴-۴-۴-۴ و سایر مباحث در ارتباط با نورگیری ، تهویه ، ایمنی ، بهداشت ، سرمایش ، گرمایش) باید رعایت گردد . بدیهی است ایجاد ورودی مستقل جهت نیم طبقه مقدور نیست. همچنین رعایت ارتفاع کلی ساختمان الزامی است.

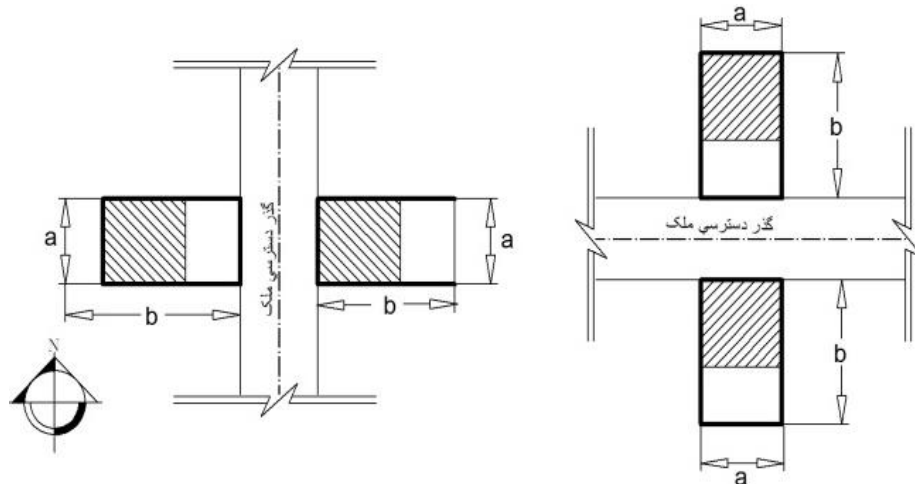


تصویر شماره ۱-۵: احداث میان طبقه در کاربری مسکونی

حداقل ارتفاع نیم طبقه	h1- h4
حداقل ارتفاع کف واحد تا زیر نیم طبقه	h2
حداقل ارتفاع کل طبقه (با احتساب ارتفاع نیم طبقه)	h3- h5
حداقل ارتفاع کف واحد تا زیر سقف طبقه فوقانی	h6
حداقل ارتفاع آخرین کف مسکونی ساختمان از رقوم معبر	a
حداقل ارتفاع کل ساختمان از رقوم معبر (با احتساب جان پناه)	b
حداقل ارتفاع آخرین کف مسکونی تا بام (با احتساب جان پناه)	c

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

در تعیین محدوده مجاز استقرار بنا جهت گذر (شمالی - جنوبی یا شرقی - غربی) و جهت کشیدگی قطعه (شرقی - غربی یا شمالی - جنوبی بودن) آن تعیین کننده است. در هر صورت محدوده احداث بنا در شهر بجنورد مطابق یکی از الگوهای زیر است :

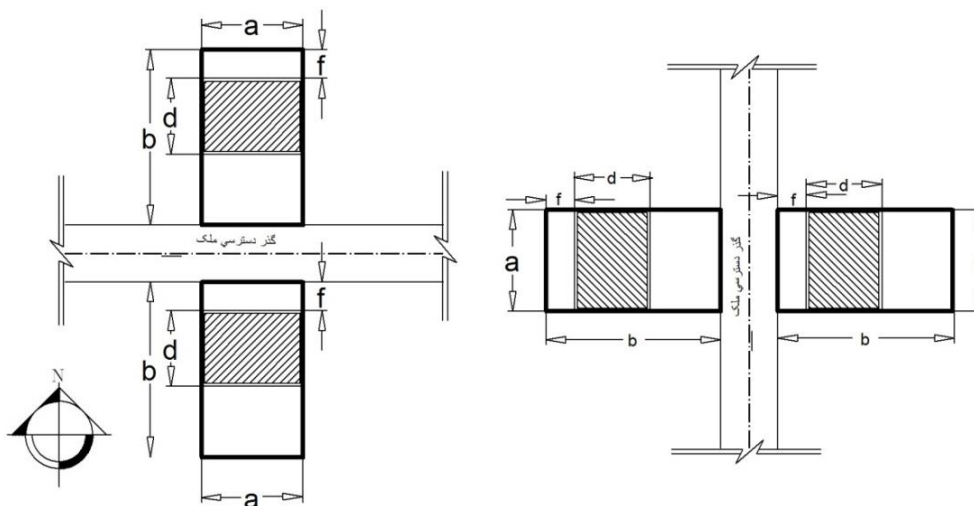


در الگوهای فوق ، به دو دلیل : تأمین نور در فضاهای شمال قطعه (و یا بخش غربی قطعه در قطعات گذرهای شمالی - جنوبی) و تهویه و ایجاد کوران ، الگوی اشغال به شکل زیر تغییر می نماید :

تصویر شماره ۱-۶ : محدوده مجاز احداث بنا ۱

در مجاورت گذر شمالی - جنوبی

در مجاورت گذر شرقی - غربی



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

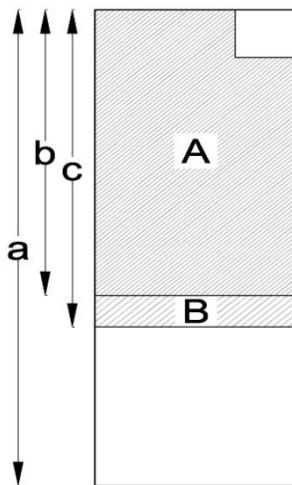
b: طول زمین

تبصره ۱: در خیابان‌های با عرض ۲۰ متر و بالاتر که دارای بافت عمومی غیرمسکونی (بافت خدماتی و تجاری) هستند احداث ساختمان با تأیید کمیسیون ماده ۵ می‌تواند در بر گذر صورت پذیرد.

تبصره ۲: در قطعات شمالی و غربی به لحاظ تهویه، و امکان نورگیری، می‌توان نورگیر احداث نمود. ضوابط مربوطه در بخش نورگیری و تهویه ارائه شده است.

تبصره ۳: در تمام حوزه‌های تراکمی حداکثر سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد (به علاوه ۱۵ مترمربع راه‌پله و آسانسور) مساحت زمین است. (بخش هاشور خورده اشکال فوق).

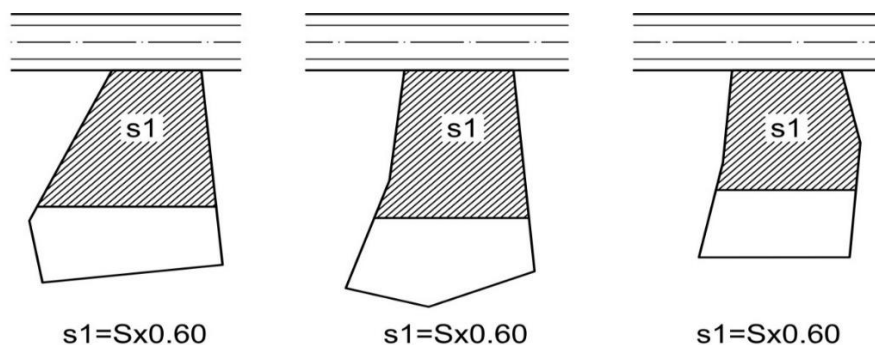
تبصره ۴: در مواردی که به دلیل احداث نورگیر، پله و آسانسور، امکان استفاده از حداکثر سطح اشغال مجاز وجود نداشته باشد، پیش روی ساختمان در طول زمین می‌تواند به تناسب سطح نورگیر حداکثر تا ۲ متر افزایش یابد. (A محدوده ۶۰ درصد، B محدوده پیش روی ۲ متر، a طول زمین، b طول مجاز پیش روی، c اندازه طول مجاز به اضافه ۲ متر) در این حالت باید حد پیش‌آمدگی مجاز بناهای مجاور در نظر گرفته شده و رعایت شوند.



تصویر شماره ۸-۱: نحوه پیش روی ساختمان

سطح اشغال، تصویر تمام نقاط حجم کلی بنا بر روی زمین است. راه‌پله، آسانسور، نورگیرها، کانال‌های تأسیساتی به‌استثنای پله فرار خارج از بدنه ساختمان، جزء سطح اشغال محسوب می‌شوند.

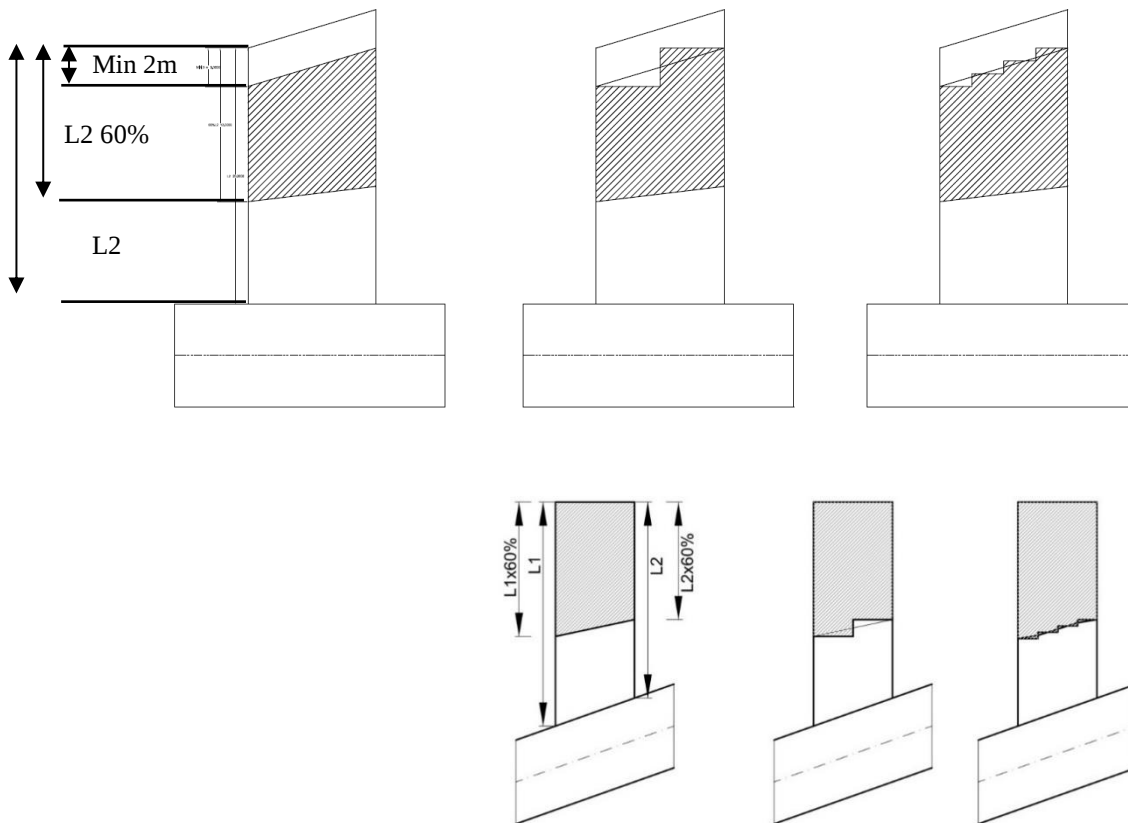
در صورتی که زمین دارای طول‌های متفاوت باشد مطابق شکل زیر به منظور رعایت هم بادی زمینه، سطح اشغال می‌تواند به صورت زیر در نظر گرفته شود:



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

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 ۵: در مواردی که طول برهه‌های قطعه زمین یکسان نباشد، می‌توان نمای ساختمان را مطابق شکل به صورت ایجاد شکستگی اجرا نمود، در این حالت طول پیش‌آمدگی و سطح اشغال بنا نباید از حدود تعیین شده فراتر رود.

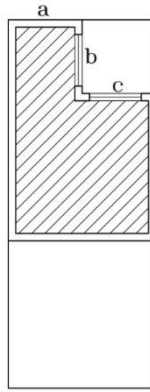


تصویر شماره ۱۰-۱: سطح اشغال در زمین با طول‌های متفاوت و ایجاد شکستگی در نما

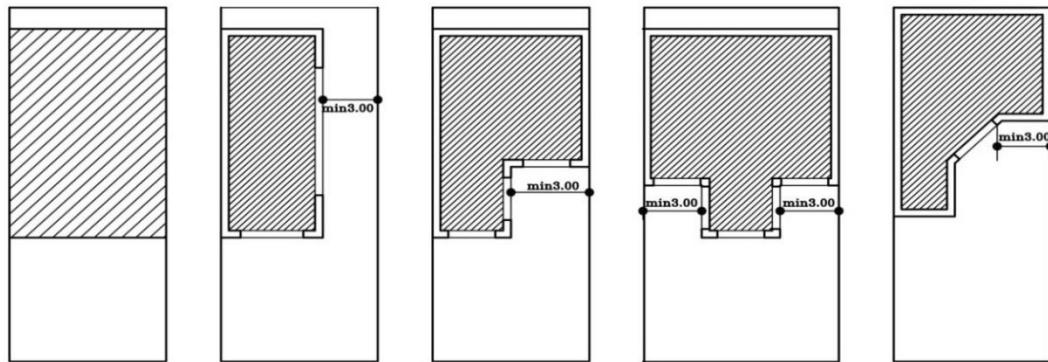
به طور کلی محل استقرار بناهای مسکونی در قطعات شمالی-جنوبی، در قسمت شمال زمین و در قطعات شرقی-غربی در قسمت غرب زمین مطابق تبصره‌های زیر خواهد بود.

در املاکی که تغییر یا تعیین جهت ساخت ضمن طی فرایند قانونی صورت می‌پذیرد، در پنجره‌های مشرف به ملک مقابل در صورتی که حداقل فاصله باقیمانده اعیان تا انتهای ملک ۶ متر باشد می‌تواند پنجره‌ها در ارتفاع ۱,۱۰ اجرا گردد.

در صورت استقرار ساختمان بر مبنای الگوی زیر، رعایت فاصله ۲۰۰ سانتی‌متر از هر قطعه به صورت سرتاسری الزامی نیست. در این الگو، تعبیه پنجره از جبهه پشت، تنها از دیوارهای دارای عقب‌نشینی به میزان حداقل ۲ متر امکان‌پذیر است (دیوار b و c) و احداث پنجره در دیوار a مجاز نیست. به طور کلی در کلیه الگوهای مختلف جانمایی، دیوار دارای پنجره باید حداقل ۲ متر از هر قطعه فاصله داشته باشد:

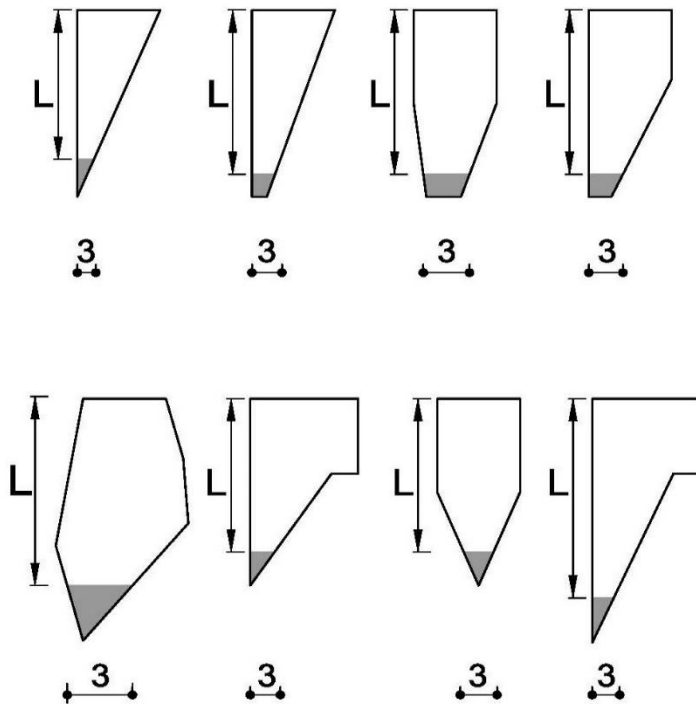


تصویر شماره ۱۱-۱: مکان احداث بازشو



تصویر شماره ۱۲-۱: شرایط احداث پنجره در برهای جانبی

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



تصویر شماره ۱-۱۳: قطعات دارای کنج

مطابق اشکال فوق، قسمت هاشور خورده در محدوده‌ای از قطعه که دارای عرض کمتر از ۳ متر است جزء طول پیش‌آمدگی مجاز لحاظ نمی‌گردد.

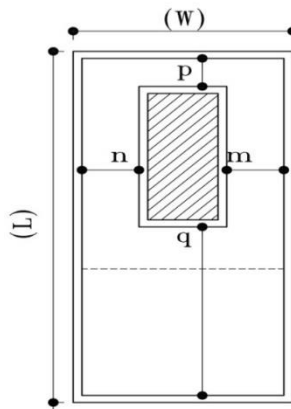
صرفاً در اراضی دارای قناسی (به شکل ذوزنقه) طول پیش‌آمدگی با رعایت اشرافیت و سایه‌اندازی بر پلاک‌های مجاور می‌تواند انجام شود. در صورت تحقق پیش‌آمدگی مجاز بیش از پلاک‌های مجاور زاویه ۴۵ درجه نیز باید رعایت گردد. (بر اساس مصوبه ماده ۵ مورخ ۱۳۹۵/۵/۴)

بر اساس مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۴ در املاکی که بخشی از زمین آن‌ها به‌صورت راهرو است، سطح اشغال می‌تواند به‌صورت ۶۰ درصد به‌علاوه ۱۵ متر بدون در نظر گرفتن راهرو محاسبه شود که البته اعمال این بند مشروط رعایت ضوابط سایه‌اندازی است.

در قطعات دو بر، بر اصلی عبارت است از بری است که در مجاورت معبر با عرض بیش‌تر قرار دارد.

شرایط ویژه استقرار بنا در زمین

این الگو جنبه‌ی توصیه‌ای دارد و عموماً برای قطعات با مساحت زیاد که به‌صورت ویلایی احداث می‌شوند و بر بیشتر از ۱۲ متر پیشنهاد می‌گردد:



$$W \geq 12$$

$$L \geq 3W$$

$$n, m \geq 2 \text{ متر}$$

$$p, q \geq 3 \text{ متر}$$

تصویر شماره ۱-۱۴: الگوی استقرار ۴ طرف باز

O.K.B. (ارتفاع دست‌انداز باز شو) پنجره‌های واقع در اضلاع m ، n و p باید ۱۷۰ سانتی‌متر باشد. در صورت احداث بنا صرفاً به صورت همکف و عدم اشراف و در مواردی که پنجره به‌سوی گذر بازمی‌گردد، دست‌انداز پنجره می‌تواند در ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتری اجرا گردد.

در این الگو، سطح اشغال حداکثر ۳۵ درصد مساحت زمین و تراکم مجاز برابر میزان تعیین شده در ضوابط برای تراکم مربوط است.

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 لازم‌الاجرا است.

تعریف:

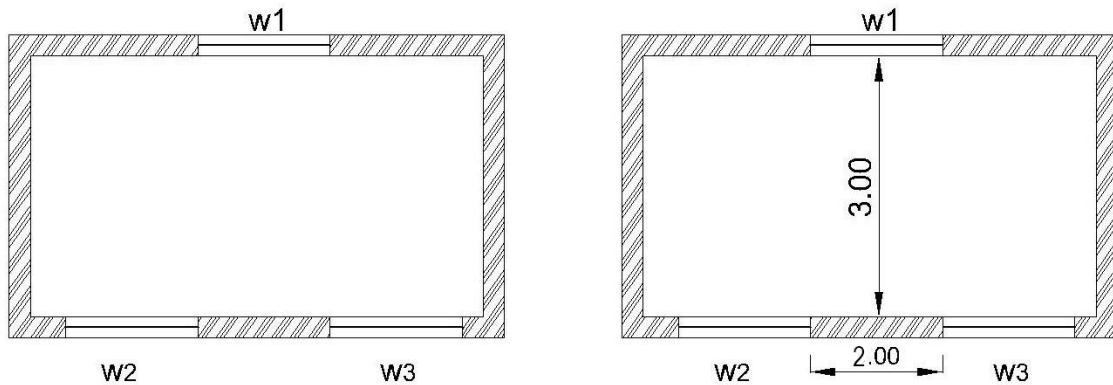
نورگیرها سطوحی هستند که جهت حداقل نورگیری و تعویض هوای طبیعی فضاها طبق ضوابط و مقررات در نظر گرفته می‌شوند. نورگیرها عموماً در پایین‌ترین طبقه مسکونی (بالای پیلوت یا در همکف) به‌صورت کف دار اجرا می‌گردند و به‌طور معمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتداد می‌یابند وظیفه تأمین نور و تهویه بخشی از ساختمان در طبقات را بر عهده دارد و در این قسمت آن را نورگیر می‌نامند.

حیاط خلوت فضایی باز است، کوچک‌تر از حیاط بیرونی و معمولاً در منتهی الیه دیگر ساختمان که ممکن است در تمام عرض زمین و یا در قسمتی از آن قرار بگیرد.

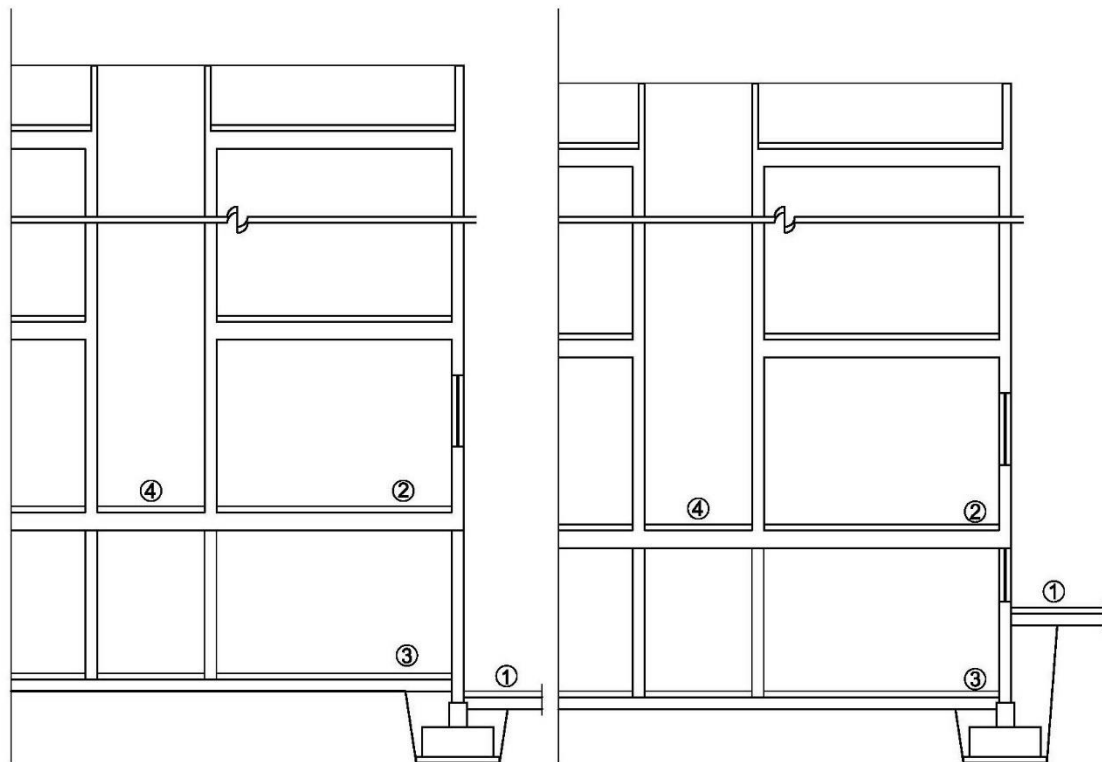
- ۱) در صورت عدم رعایت حداقل مساحت و ابعاد تعیین شده، سطح نورگیر جزء تراکم محسوب می‌گردد.
- ۲) نورگیرها در هر صورت جزء "سطح اشغال" ساختمان محسوب می‌گردند.
- ۳) کلیه فضاها اصلی واحد مسکونی مانند فضای نشیمن، پذیرایی، اتاق‌ها و آشپزخانه‌ها باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- ۴) اگر حیاط خلوت یا پاسیوها فقط برای تأمین نور و تهویه فضای اقامت یا اشتغال در طبقات پیش‌بینی می‌شوند باید دارای حداقل ۱۲ مترمربع مساحت با حداقل عرض ۳ متر باشند.
- ۵) اگر حیاط خلوت یا پاسیوها فقط برای تأمین نور و تهویه آشپزخانه یا انبار در طبقات پیش‌بینی می‌شوند باید دارای حداقل ۶ مترمربع مساحت با حداقل عرض ۲ متر باشند.
- ۶) در زمین‌های با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع مساحت الزامی حیاط خلوت یا پاسیو، با رعایت سایر الزامات مربوط به سطح و اندازه آنها در تصرف مورد نظر، برای نورگیری فضاها اقامت یا اشتغال، حداقل ۶ درصد مساحت زمین و برای نورگیری آشپزخانه، حداقل ۳ درصد مساحت زمین است.

- (۷) در زمین هایی با مساحت ۲۰۰ مترمربع و بزرگتر، عرض الزامی حیاط خلوت با رعایت مقررات سطح امدادسانی، حداقل ۳ متر و در زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، حداقل ۲ متر است.
- (۸) در ساختمان های بیش از چهار طبقه در صورتی که نورگیر حداقل از ۳ طرف محصور باشد به ازای هر طبقه بیش تر ۱۰ درصد به مساحت نورگیر در کلیه طبقات افزوده می گردد . پیلوت طبقه محسوب می گردد .
- (۹) به منظور تأمین نور فضاهای داخلی ساختمان ، نورگیرها در میانه یا انتهای قطعه زمین قابل احداث می باشند .
- (۱۰) بازشوها و پنجره هایی که در نورگیرها احداث می شوند ، باید حداقل ۲۰۰ سانتیمتر از لبه زمین فاصله داشته باشند . در صورت ایجاد اشراف به دلیل احداث این پنجره ها (به استثنای طبقه همکف) ، رعایت ارتفاع دست انداز پنجره (O.K.B.) به میزان ۱۷۰ سانتی متر از کف اتاق الزامی است .
- (۱۱) 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 .
- (۱۲) 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 .
- (۱۳) سطوح راهروهای اصلی و پله های عمومی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند .
- تبصره ۲:** چنانچه تأمین 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 است)
- (۱۴) 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 .
- (۱۵) در احداث نورگیرها برای کلیه کاربری ها رعایت عدم اشراف به همسایه الزامی است و باز کردن پنجره به ملک مجاور ممنوع است .
- (۱۶) سطوح دیواره نورگیرها باید به صورت هماهنگ با نمای اصلی ساختمان ، نماسازی شوند .
- (۱۷) عبور کانال کولر و هرگونه المان های تأسیساتی مشابه از داخل نورگیرها ممنوع است .
- (۱۸) تأمین نور زیرزمین از بر مجاور حیاط توسط بازشو (پنجره) به ارتفاع حداکثر تا ۹۰ سانتی متر امکان پذیر است .
- (۱۹) در اجرای نورگیرهای سقفی منازل ، استفاده از شیشه برای پوشاندن سطح نورگیر اکیداً ممنوع است و به جای آن باید از مصالح شفاف سبک مانند ورق های پلی کربنات استفاده گردد .
- (۲۰) در صورت مسقف شدن نورگیر و پاسیو با مصالح شفاف ، در نظر گرفتن بازشوها مناسب و کافی به منظور تهویه طبیعی آن الزامی است .
- (۲۱) تمام حیاط های خلوت و پاسیوها باید دارای دسترسی مناسب برای نظافت باشند .
- (۲۲) فاصله پنجره ها در واحدهای مجاور نباید از ۳ متر کمتر باشد . توصیه می گردد به منظور جلوگیری از اشراف ، تعبیه پنجره در نورگیرها به صورت غیر روبه رو صورت گیرد .
- (۲۳) در زمین های بزرگ تر از ۲۰۰ مترمربع اگر فضاهای اقامت اصلی (اتاق خواب، نشیمن و پذیرایی) از دو تصرف مسکونی مستقل، از یک حیاط داخلی نور و هوا بگیرند، فاصله دیوارهای پنجره های مقابل آن ها از هم نباید کمتر از ۶ متر باشد .
- (۲۴) در مواردی که فضاهای آشپزخانه و اقامت (اتاق خواب، نشیمن و پذیرایی) از دو تصرف مسکونی مستقل و یا آشپزخانه های آن ها از یک حیاط داخلی نور و هوا می گیرند، فاصله دیوارهای پنجره های مقابل آن ها از هم نباید کمتر از ۴ متر باشد .
- (۲۵) در صورتی که از یک نورگیر دو یا چند واحد مسکونی مستقل نورگیری می کنند:
- رعایت فاصله ۶ متر برای دو پنجره فضای اصلی روبروی هم الزامی است.
- رعایت فاصله ۴ متر برای دو پنجره فضای فرعی روبروی هم الزامی است.

رعایت فاصله ۴ متر برای دو پنجره یک فضای اصلی و یک فضای فرعی روبروی هم الزامی است.



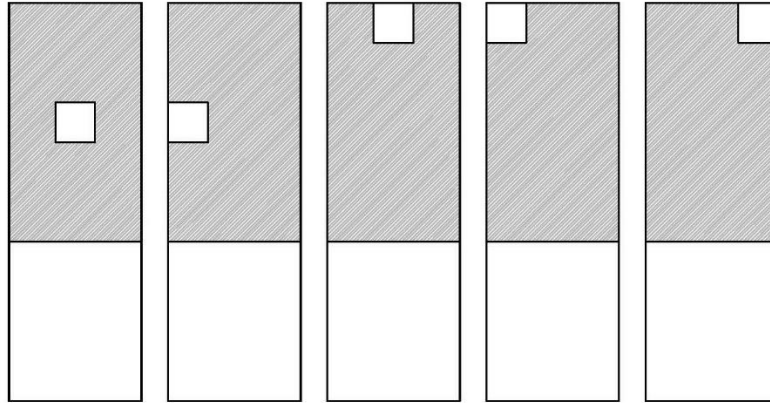
تصویر شماره ۱-۱۵: نحوه تعبیه پنجره و فاصله پنجره‌ها در نورگیر



تصویر شماره ۱-۱۶: برش یک نورگیر نمونه

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

نورگیر در اولین طبقه مسکونی باید کف داشته باشد



تصویر شماره ۱-۱۷: نورگیری در جبهه‌های مختلف بنا

۱-۲-۸- مقررات مربوط به پیش‌آمدگی و بازشوهای ساختمان به فضاهای مشاع

۱) پیش‌آمدگی 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 پیش‌آمدگی صرفاً در محدوده سطح اشغال مجاز بنا و در داخل حدود مالکیت قطعه زمین امکان‌پذیر است. صرفاً در بام آخر مشروط به رعایت حداقل ارتفاع ۳٫۵ متر از کف معبر احداث باران‌گیر به میزان حداکثر ۸۰ سانتی‌متر بلامانع است.

تبصره ۱: در بافت‌های موجود، صرفاً بناهایی که از قبل دارای پیش‌آمدگی هستند مجاورین (حداقل دو تقاطع اصلی) در دو سمت معبر نیز با بررسی و تأیید شهرداری با احداث پیش‌آمدگی 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 می‌باشند. در این خصوص آراء تخلفات کمیسیون ماده ۱۰۰ قابل استناد نیست.

- ۲) در واحدهای تجاری، احداث سایبان در نما و روی پیاده‌رو با ارائه نقشه اجرایی و تأیید شهرداری امکان‌پذیر است.
- ۳) کلیه بازشوهای مربوط به دو یا چند واحد مسکونی که در یک حیاط و یا حیاط‌خلوت قرار دارند می‌باید دارای حریم بصری بوده و از دیدمستقیم به داخل اتاق‌ها محفوظ باشند.
- ۴) در ساختمان‌های مسکونی دارای بیش از یک واحد، کلیه واحدها بایستی امکان دسترسی به حیاط را داشته باشند.
- ۵) در ساختمان‌های مسکونی دارای بیش از یک واحد مسکونی، ایجاد دسترسی اختصاصی از یک واحد مسکونی به یک فضای عمومی و مشاع (حیاط یا حیاط‌خلوت) ممنوع است.
- ۶) پیش‌آمدگی توده ساختمان بر روی گذرها در هر شرایطی و به‌طور کلی ممنوع است و اساساً هر نوع پیش‌آمدگی توده ساختمان صرفاً در محدوده سطح اشغال مجاز بنا امکان‌پذیر است.
- ۷) هیچ قسمت از ساختمان نباید به داخل نورگیرها (پاسیو یا حیاط‌خلوت) پیش‌آمدگی داشته باشد.
- ۸) پیش‌آمدگی به میزان حداکثر ۱۰ سانتی‌متر برای نماسازی از سقف اول بلامانع است.

تبصره ۲: ضوابط فوق با استناد به بند "آ" بخش ۴-۶-۴-۶ مقررات ملی ساختمان مبحث چهارم (الزامات عمومی ساختمان) تنظیم گردیده است.

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

- ۱) ارتفاع کلیه دست‌اندازها، نرده‌ها و جان‌پناه‌ها در تراس، بام و موارد مشابه حداقل ۱۱۰ سانتی‌متر و حداکثر ۱۵۰ سانتی‌متر است. در صورت اجرای بام سبز ارتفاع جان‌پناه از ۱۱۰ تا ۱۸۰ سانتی‌متر با نصب نرده قابل افزایش است.
- ۲) ارتفاع دست‌اندازها و نرده‌ها در پله‌ها و سطوح شیب‌دار، حداقل ۹۰ سانتی‌متر است.

تبصره: فاصله خالی بین دو نرده عمودی دست‌انداز و جان‌پناه نباید بیش‌تر از ۱۱ سانتیمتر باشد و در صورت وجود نرده‌های تزئینی، از هیچ قسمت نباید کره‌ای به قطر ۱۱ سانتیمتر عبور کند.

- ۳) در ساختمان‌های مسکونی می‌توان فضاهای زیر را به‌صورت مشاع و غیرقابل تفکیک احداث نمود:
 - سرسرای ورودی، سربادری، سالن اجتماعات، تأسیسات ورزشی مانند سالن ورزش و استخر و مشابه آن (با رعایت ضوابط ایمنی سرویس بهداشتی). نقشه مشخصات و جانمایی و نحوه احداث این‌گونه فضاها باید در هنگام درخواست صدور پروانه به شهرداری ارائه شود. استفاده از موارد فوق صرفاً برای ساکنان ساختمان است.
- ۴) احداث آلاچیق با سازه‌ایمن و سبک در بام ساختمان یا محوطه باز ساختمان و در خارج از محدوده اشغال بنا به میزان حداکثر ۵ درصد مساحت فضای باز یا بام بلامانع است. احداث سایبان برای پارکینگ اتومبیل‌ها با مصالح سبک، در صورت کسر سطح اشغال و تأمین پارکینگ در محدوده فضای باز مازاد بلامانع است. نقشه‌های مربوطه باید به تأیید واحد شهرسازی شهرداری بجنورد برسد.
- ۵) چنانچه سقف به‌صورت شیب‌دار احداث شود، احداث آبرو (گاتر) در تمام اطراف سقف‌های شیب‌دار (به‌منظور جلوگیری از ریزش آب به معبر عمومی و حیات همسایه) الزامی است.
- ۶) در کلیه بام‌ها، تعبیه پوشش مناسب برای وسایل تأسیساتی به‌منظور جلوگیری از ایجاد منظر نامطلوب، الزامی است.
- ۷) اجرای پوشش سبک در بام روی تأسیساتی که نیاز به محافظت دارد (مانند اجرای سقف روی چیلر و کولر) به‌نحوی که منظر نامطلوبی را ایجاد ننماید، بلامانع است.
- ۸) در سقف‌های شیب‌دار، نصب وسایل تأسیساتی به‌جز دودکش و آنتن ممنوع است و بدین منظور می‌توان از فضای زیر سقف شیب‌دار استفاده نمود.
- ۹) هر واحد مسکونی باید حداقل یک انباری داشته باشد. انباری می‌تواند در زیرزمین، پیلوت، نیم‌طبقه روی پارکینگ یا در داخل واحد احداث گردد. انباری در زیرزمین و پیلوت جزء تراکم محسوب نمی‌گردد ولی جزء سطح اشغال محسوب می‌گردد. اگر انباری در داخل واحد مسکونی احداث گردد، جزء تراکم و سطح اشغال محسوب می‌گردد.
- ۱۰) احداث انباری در بام برای ساختمان‌های زیر ۴ طبقه ممنوع است. احداث انباری در بام برای ساختمان‌های ۴ طبقه و بیشتر مشروط به عدم جواب دهی آرایش پارکینگ در صورت احداث انباری در پیلوت و با رعایت حداقل فاصله ۳ متر از لبه‌های بنا و ترجیحاً در مجاورت خرپشته به‌گونه‌ای که اختلالی در نمای ساختمان ایجاد نکند مجاز است. حداقل مساحت انباری در واحدهای تا ۱۰۰ مترمربع ۱/۵ مترمربع و بیش از آن حداقل ۲ مترمربع است. حداکثر مساحت انباری ۵ مترمربع است.
- ۱۱) در صورت احداث انباری صرفاً در زیرزمین (زیرزمین صرفاً به انباری اختصاص پیدا کند) حداکثر مساحت انباری برای هر واحد می‌تواند تا ۱۰ مترمربع افزایش پیدا کند. در صورتی که فضایی غیر از انباری در زیرزمین احداث شود رعایت ابعاد انباری مطابق ضوابط و مقررات (بند ۱۰) الزامی است. در این صورت پیلوت صرفاً به عنوان پارکینگ قابل استفاده می‌باشد.
- ۱۲) رعایت حداقل فاصله ۶۰ سانتی‌متر بین درب ورودی انباری و محل پارک اتومبیل به جهت سهولت دسترسی به انباری الزامی است.
- ۱۳) در هر مجتمع مسکونی با تعداد بیش از ۱۰ واحد مسکونی، احداث سربادری به‌صورت غیرقابل تفکیک با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع و حداکثر ۴۰ مترمربع الزامی است. فضای سربادری جزء مشاعات ساختمان است. سربادری باید دارای ورودی جداگانه و مستقل از واحدهای دیگر باشد تا رفت‌وآمد سربادری مزاحمت برای سایر ساکنان ساختمان ایجاد نکند. در هر سربادری باید سرویس بهداشتی و حمام، فضای پخت‌وپز و دو اتاق (دو فضای مستقل که حداقل یکی از آن‌ها دارای پنجره به بیرون باشد) پیش‌بینی گردد.
- ۱۴) پیشنهاد می‌گردد در صورت امکان در مجتمع‌هایی با تعداد بیش از ۱۰ واحد مسکونی، لابی طراحی گردد.
- ۱۵) در املاک مسکونی احداث سرویس بهداشتی با مساحت حداکثر ۵ مترمربع زیربنا در حیات یا حیاط‌خلوت و پیلوت (مشروط به عدم تداخل با پارکینگ) امکان‌پذیر است و جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی‌گردد.
- ۱۶) نصب مخزن ذخیره آب آتش‌نشانی روی بام، داخل موتورخانه، پمپ‌خانه، زیر پله و سایر قسمت‌های ساختمان مشروط به رعایت اصول مهندسی مرتبط از قبیل قابلیت تحمل وزن توسط سازه در شرایط عادی و یا زلزله و حریق بلامانع است.

- ۱۷) محل نصب مخزن ذخیره آتش نشانی باید عاری از مواد قابل اشتعال بوده و یا به گونه‌ای مناسب در برابر آتش محافظت گردد. همچنین باید تمهیدات مناسب در سازه محل نصب مخزن ساختمان لحاظ گردد.
- ۱۸) محل قرارگیری مخزن ذخیره آتش نشانی باید به گونه‌ای باشد که در برابر صدمات فیزیکی و یخزدگی محافظت گردد. همچنین تأیید سازمان آتش نشانی در خصوص ۳ بند ارائه شده در باب موضوع مخزن ذخیره آتش نشانی الزامی است.

۱-۲-۱۰- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- ۱) تمام سطوح خارجی نمایان و قابل دیدن ساختمان باید با مصالح و روش‌های مناسب، ایمن، بهداشتی و بادوام و با رعایت مقررات ملی ساختمان نماسازی شود. مصالح مصرف شده در نما باید قابل شست و شو پاک‌سازی بوده و موجب آلودگی‌های زیست محیطی نگردد.
- ۲) صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به انجام نماسازی مطابق طرح اولیه ارائه شده به شهرداری در هنگام صدور پروانه ساختمانی است. شهرداری موظف است در پروانه ساختمانی الزام مالک به اجرای نما مطابق نقشه‌های نماسازی را قید نماید.
- ۳) هرگونه نماسازی با سنگ پلاک مشروط به استفاده از روش‌های نصب ایمن سنگ مانند اسکوپ و مشابه آن امکان پذیر است.
- ۴) استفاده از مصالحی مانند آجر و ترکیب آن با سطوح دیگر مانند سیمان پاششی توصیه می‌گردد. استفاده از نماهای نامتعارف نامناسب و نمای پرده‌ای (آلومینیوم، کامپوزیت، شیشه، شیشه جیوه‌ای و رفلکس) و سرامیک ممنوع است.
- ۵) در نماسازی دیوارهای حیاط خلوت می‌توان از مصالحی چون سیمان پاششی یا سیمان سفید استفاده نمود.
- 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.
- ۶) ضخامت دیوارهای بیرونی ساختمان، حداقل ۲۰ سانتیمتر و عمق پنجره‌ها حداقل ۱۵ سانتیمتر (هم باد سطح داخل دیوار) در نظر گرفته شود.
- ۷) تمام دیوارهای خارجی که مستقیماً با هوای بیرون ارتباط دارد و بام‌های کلیه ساختمان‌ها باید با استفاده از مواد عایق حرارت ایزوله شود. همچنین شیشه‌های پنجره‌ها باید دوجداره باشند. استفاده از عایق روی دیوارهای خارجی و نماسازی با آن‌ها ممنوع است.
- ۸) درز انقطاع در بین دو ساختمان مجاور باید با مصالح مناسب (با مقاومت کم و شکننده در اثر نیروهای جانبی) و هم‌رنگ با مصالح نما پر شود.
- ۹) استفاده از پنجره‌های سرتاسری برای اتاق‌ها ممنوع است. حداکثر سطح باز شو (پنجره) معادل ۲۵ درصد مساحت دیوار آن فضا در نظر گرفته شود. (در موارد خاص، مهندس معمار می‌تواند این ضابطه را تا حدود مناسب تغییر دهد) استفاده از در و پنجره با ابعاد مدولار توصیه می‌شود.
- ۱۰) تعبیه کولر و کانال آن، لوله و هرگونه اجزاء مربوط به تأسیسات ساختمان در نما و در معرض دید قرار گرفتن آنان از معبر عمومی ممنوع است.
- ۱۱) تعبیه تابلوهای تبلیغاتی در نما و بام ساختمان‌ها ممنوع است.
- ۱۲) ایجاد ناودانی و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نیست.
- ۱۳) محل و اندازه داکت‌ها، ریزرها، هواکش‌ها، دودکش‌ها و سایر بازشوهای تأسیساتی و نیز لوله‌های گاز، آب و آب باران و فاضلاب باید در نقشه‌های ساختمان مشخص گردیده و مطابق آن اجرا گردد.
- ۱۴) مصالح نما و همچنین کلیه الحاقات نما باید با استفاده از جزئیات اجرایی مناسب به سازه بنا متصل گردد.
- ۱۵) در کلیه درخواست‌های نوسازی، بهسازی، تعمیرات و تفکیک، نقشه‌های کامل جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرم‌های نما و نحوه پیش‌آمدگی‌ها و فرورفتگی‌ها و جنس پنجره‌ها و سایر مشخصات نشان داده شده باشد. باید در هنگام ثبت درخواست متقاضی به شهرداری ارائه گردد. شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه‌ها اقدام نموده و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگی‌های اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید.
- ۱۶) در طراحی نماها باید، سادگی، متناسب بودن تقسیمات نما، در نظر گرفتن نمای ساختمان‌های مجاور، استفاده از الگوهای معماری ایرانی و فرم‌های معماری بومی، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و ... در نظر گرفته شود.

- ۱۷) نصب هرگونه 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 تأیید شهرداری رسیده باشد.
- ۱۸) نمای کلیه ساختمان های عمومی و دولتی و بناهای بلندمرتبه می بایست به تأیید دبیرخانه کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری برسد.
- ۱۹) علاوه بر رعایت مجموعه مقررات ملی ساختمان، کلیه ضوابط و مقررات کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری نیز لازم به اجرا است.

۱-۲-۱۱- ضوابط احداث تأسیسات خاص

- ۱) 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، نگهداری و بازدیدهای دوره ای باشد. رعایت دقیق ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- ۲) در کاربری مسکونی، احداث استخر، سونا و تأسیسات مشابه در زیرزمین و همکف و مشروط به رعایت کلیه ضوابط ایمنی و مجوز شهرداری امکان پذیر است. در چنین حالتی احداث طبقات منفی منوط به تأیید مهندسین مشاور ژئوتکنیک و در نظر گرفتن تمهیدات لازم است.
- ۳) استخرهای واقع در ساختمان ها، نباید در فضاهای کناره بنا مستقر شوند. فاصله دیوارهای این استخرها از مرز مالکیت زمین در وجوه مختلف آن باید حداقل ۲ متر و از طرف معبر عمومی ۳ متر باشد.
- ۴) تمام بخش های استخر و تأسیسات مکانیکی متعلق به آن باید با الزامات مباحث چهاردهم و شانزدهم مقررات ملی ساختمان منطبق باشد.
- ۵) در اطراف استخرهای شنا باید وسایل نجات، مانند حلقه نجات، مهیا و در دسترس باشد.
- ۶) احداث بام سبز مشروط به ارائه نقشه های اجرایی و عایق بندی مطابق ضوابط فنی به شهرداری و رعایت کلیه نکات ایمنی امکان پذیر است.
- ۷) احداث بام سبز با رعایت کامل نکات ایمنی و بدون احداث هیچ گونه بنای دارای سازه ای بر روی بام، امکان پذیر است.
- ۸) احداث گل خانه در بام ممنوع است.
- ۹) احداث هر نوع دکل اعم از مخابراتی و خطوط انتقال نیرو تأسیسات مرتبط ممنوع است و در صورت نیاز می بایست حداقل فاصله ۵۰ متر از بناهای مسکونی رعایت و پس از تأیید شهرداری به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.
- ۱۰) نصب تجهیزات و تأسیسات 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 نرزد 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.
- ۱۱) نصب هرگونه تابلو 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

- ۱) حداقل مساحت مفید واحد مسکونی ۵۵ مترمربع است. این میزان در شرایط خاص و در صورت صلاح دید شهرداری تا ۵۰ مترمربع قابل کاهش است اما میانگین مساحت واحدها در یک مجموعه نباید از ۶۰ مترمربع کمتر باشد.
- ۲) 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 تأمین پارکینگ، عدد شاخص و تراکم مجاز) الزامی است. توصیه می شود در قطعات جنوبی، اضافه ارتفاع به وجود آمده با عقب نشینی با نسبت یک به یک اجرا گردد. لازم به ذکر است رعایت ارتفاع کلی ساختمان نسبت به معبر الزامی است.

- (۳) در مجتمع‌های مسکونی که واحدها به صورت دوبلکس یا تریبلکس احداث می‌گردند، احداث یک پله مستقل که دسترسی به واحدها و مشاعات از جمله بام ساختمان را تأمین 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، تأمین دسترسی به طبقات و بام از طریق پله‌های داخلی ساختمان بلامانع است. اگر این یک واحد دارای چهار طبقه یا بیش‌تر باشد احداث پله دوم که دسترسی به طبقات و بام را تأمین کند الزامی است.
- (۴) کلیه مجتمع‌های مسکونی با بیش از ۲۵۰۰ مترمربع سطح زیربنا یا بیش از ۱۶ واحد مسکونی باید ویژگی‌های لازم برای استفاده توسط معلولان جسمی- حرکتی داشته باشند. (از جمله: پارکینگ، امکان ورود و خروج و تردد در فضاهای عمومی ساختمان با صندلی چرخ‌دار، سرویس‌های بهداشتی ویژه معلولان، و ...) طرح پیشنهادی بایستی جهت کنترل انطباق با ضوابط طرح تفصیلی توسط کمیته فنی و کمیته ارتقاء سیما و منظر شهری کنترل گردد. بدیهی است در مجتمع‌های با زیربنا یا تعداد واحد کمتر کنترل این ضوابط بر عهده شهرداری خواهد بود.
- (۵) مسدود نمودن اطراف فضای پیلوت به صورتی که تهویه و تعویض هوای آن را مختل نماید یا از بین ببرد، ممنوع است.
- (۶) 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 می‌گردد، به تناسب سن درخت، درخت جدید کاشته شود. (حداقل دو درخت به ازای هر درخت قطع شده و در مورد درخت‌های کهن سال، به همان نسبت باید درخت جدید کاشته شود)
- (۷) کلیه واحدهای مسکونی در یک ساختمان باید راه دسترسی جداگانه و دائمی به فضاهای عمومی آن ساختمان (از جمله پارکینگ، بام و ...) داشته باشند.
- (۸) برای ساختمان‌های دارای صرفاً یک واحد مسکونی، امکان ایجاد دسترسی به بام از طریق تراس و عدم احداث خرپشته وجود دارد.
- (۹) در ساختمان‌های مسکونی مشروط به رعایت ضوابط ایمنی آتش‌نشانی، احداث باکس پله مجزا صرفاً از طبقه همکف به زیرزمین امکان پذیر است. این بند مشمول آسانسور نمی‌شود.
- (۱۰) پیش‌آمدگی زیرزمین ساختمان در خارج از محدوده مالکیت به‌ویژه در معابر عمومی اکیداً ممنوع است.
- (۱۱) حصار محوطه کلیه کاربری‌های عمومی با استفاده از دیوار کوتاه و نرده و یا گیاهان ردیفی اجرا گردد. در مورد مجموعه‌های مسکونی دارای بیش از ۲۵ واحد نیز همین نوع پیشنهاد می‌گردد. طرح حصار باید قبل از اجرا به تأیید کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری برسد. رعایت سادگی در طرح حصارها توصیه می‌گردد.
- (۱۲) در محوطه بناهای عمومی، در لایه اول که مجاور خیابان قرار دارد، فقط فضای سبز و باز و عناصر و المان‌های تزئینی و مجسمه و مانند آن می‌توانند استقرار یابند. (پارکینگ و مشابه آن به لایه‌های بعد منتقل گردد)
- (۱۳) کلیه بندهای مصوبه مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان ضوابط و مقررات پاک‌سازی و بهسازی نماها و جداره‌های شهری لازم‌الاجرا است. مصوبه فوق در پیوست شماره ۱ ارائه شده است.
- (۱۴) کلیه املاکی که با گذرهای قبلی مجوز ساخت داشته و احداث شده‌اند، در صورت درخواست توسعه بنا و یا نوسازی، باید ضمن رعایت ضوابط طرح تفصیلی جدید، عقب‌نشینی در بر یا برهای مجاور گذر ملک را رعایت نمایند و صرفاً در صورت رعایت عقب‌نشینی و دارا بودن کلیه شرایط لازم برای نوسازی، می‌توانند پروانه ساخت درخواست نمایند.
- (۱۵) کلیه بناهایی که قبل از ورود به محدوده شهر ساخته شده‌اند و نیز زمین‌هایی که هر سه سمت آن‌ها ساخته شده است، و به صورت مجاز از پلاک اصلی تفکیک شده‌اند و امکان تجمع ندارند، در صورت دارا بودن شرایط لازم و پس از بررسی در کمیسیون ماده ۵ امکان نوسازی خواهند داشت.
- (۱۶) احداث زیرزمین با سطح اشغال بیش از طبقه همکف ممنوع است.
- (۱۷) مشاعات مجموعه‌های مسکونی و آپارتمانی که به استناد ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی است مانند سرایداری، مهدکودک، سالن اجتماعات و قابل تفکیک و اخذ سند مستقل نمی‌باشند.

۱۸) با توجه به اینکه درز انقطاع در ساختمان‌ها مورد ساخت‌وساز قرار نمی‌گیرد و بر اساس تعاریف مرتبط با سطح اشغال (سطح اشغال ساختمان بخشی از زمین است که در آن احداث بنا صورت می‌پذیرد)، درز انقطاع جزء سطح اشغال مجاز ساختمان نبوده و در تراکم محاسبه نمی‌شود.

۱-۱-۳- ضوابط و مقررات بافت فرسوده مصوب

۱) منظور از محدوده بافت فرسوده مصوب در شمال خیابان ۳۲ متری شهید، در جنوب خیابان امام خمینی، در شرق خیابان ۱۷ شهریور و در غرب خیابان امیریه است.

۲) این ضوابط صرفاً برای املاک دارای کاربری مسکونی است.

۳) در این بافت، سطح اشغال بر اساس زمین بعد از عقب‌نشینی تا ۸۵ درصد با در نظر گرفتن راه‌پله، آسانسور، نورگیر و حیاط‌خوت محاسبه می‌شود مشروط به این‌که از ۶۰ درصد بعلاوه ۱۵ مترمربع راه‌پله قبل از عقب‌نشینی بیشتر نشود و از ۸۵ تا ۹۰ درصد با تأیید کمیسیون ماده ۵ نیز قابل پاسخگویی خواهد بود. در هیچ شرایطی بیشتر از ۹۰ درصد امکان‌پذیر نخواهد بود.

تبصره ۱: این ضوابط مشمول املاکی می‌گردد که در مسیر عقب‌نشینی بافت فرسوده قرار دارند و جهت اخذ پروانه و رعایت عقب‌نشینی از ضوابط و تراکم و سطح اشغال قبل از عقب‌نشینی استفاده نموده و عوارض شهرداری را مطابق تعرفه پرداخت می‌نمایند. در صورت توافق با شهرداری و دریافت خسارت و تسهیلات، ملک باقیمانده زمین پس از رعایت بره‌ای اصلاحی است و مشمول این ضوابط نمی‌شود.

۴) در صورتی‌که مساحت باقیمانده ملک تک قطعه بیشتر از ۴۰۰ مترمربع و مساحت باقیمانده تجمیع ۲ یا چند قطعه بیشتر از ۳۰۰ مترمربع باشد به شرط تأمین پارکینگ در زیرزمین و در صورت نیاز بخشی از همکف در معابر ۶ متر و بالاتر یک طبقه به تراکم ملک صرفاً در همکف اضافه می‌شود.

۵) برای املاکی که مساحت آن‌ها پس از رعایت بره‌ای اصلاحی برای املاک تک قطعه ۵۰۰ مترمربع و برای املاک تجمیعی ۳۰۰ مترمربع باشد و معابر آن‌ها حداقل ۱۶ متر و بر آن‌ها حداقل ۱۴ متر باشد، به شرط تأمین پارکینگ در زیرزمین، ۲ طبقه به تراکم ملک اضافه می‌شود که یکی از آن‌ها بایستی در همکف باشد. (با احتساب احداث بنا از همکف)

تبصره ۲: در صورت عدم تمایل مالک جهت بهره‌مندی از بند فوق می‌تواند از ضوابط طرح تفصیلی استفاده نماید.

۶) در بافت فرسوده شهر بجنورد ملاک پاسخگویی در مورد نحوه تأمین پارکینگ، تعداد پارکینگ و نحوه آرایش پارکینگ به‌نحوی که مانع عبور و مرور مستقل اتومبیل نشود، است.

۷) شاخص تقسیم عرصه در معابر ۱۶ متر و بالاتر در بافت فرسوده می‌تواند ۳۵ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در نظر گرفته شود.

۱-۲-۱- قابلیت تجاری مختلط

۱-۲-۱-۱- تعریف کاربری و انواع آن

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

تجاری منفرد (در سه مقیاس خرد ، متوسط و کلان) ، مجتمع‌های تجاری و پاساژها ، مجتمع‌های تجاری - خدماتی - مسکونی (یا مختلط) ، بازارهای روز (همگی در مقیاس کلان)

تبصره : عرصه املاک مشخص شده با عنوان کاربری قابلیت تجاری مختلط در نقشه طرح تفصیلی صرفاً در صورت دارا بودن رأی کمیسیون ماده ۵ مبنی بر تغییر کاربری به تجاری به کاربری تجاری و همچنین پرداخت عوارض تجاری به صورت تجاری تلقی می گردند.

۱-۲-۱-۱-۱- تجاری منفرد

- واحدهای مستقل به صورت مغازه که معمولاً قسمتی از یک قطعه زمین می باشند و در مجاورت گذر احداث می گردند .
- ۱) **کاربری تجاری منفرد مقیاس خرد** به صورت واحدهای مغازه‌ای که دارای عمل کرد در سطح محله و ناحیه بوده و به صورت مستقل یا در طبقه همکف ساختمان‌های مسکونی ساخته می شوند . این کاربری با مجوز شهرداری بجنورد و با در نظر گرفتن سرانه پیشنهادی این کاربری به میزان بیشینه ۱ مترمربع صادر می گردد .
- ۲) **کاربری تجاری منفرد مقیاس متوسط** به صورت واحدهای مغازه‌ای که دارای عمل کرد در سطح منطقه بوده و به صورت مستقل یا در طبقه همکف ساختمان‌های مسکونی ساخته می شوند . این کاربری با مجوز شهرداری بجنورد و با در نظر گرفتن سرانه پیشنهادی این کاربری به میزان بیشینه ۱٫۵ مترمربع صادر می گردد .
- ۳) **کاربری تجاری منفرد مقیاس کلان** به صورت واحدهای مغازه‌ای که دارای عملکرد در سطح شهر بوده و به صورت مستقل یا در طبقه همکف ساختمان‌های مسکونی ساخته می شوند ، این کاربری با مجوز شهرداری بجنورد و با در نظر گرفتن سرانه پیشنهادی این کاربری به میزان بیشینه ۲ مترمربع صادر می گردد .

تبصره ۱ : در جهت حفظ حقوق مکتسبه ، کلیه کاربری‌های تجاری موجود در صورت دارا بودن پروانه کسب معتبر و یا هرگونه مدارک و اسناد رسمی مورد تأیید شهرداری بجنورد ، موظف می باشند ، تا زمانی که توسط شهرداری به آن‌ها اعلام می گردد نسبت به انطباق کاربری خود با شرایط تجاری مقیاس خرد یا کلان ، اقدام نمایند . بدیهی است درخواست‌های 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 ذی ربط ، امکان پذیر خواهد بود .

تبصره ۲ : هرگونه درخواست تغییر کاربری باید به تصویب کمیسیون ماده پنج استان برسد .

تبصره ۳ : در کاربری مسکونی احداث واحد تجاری به صورت بیوتات (جدا از بنای اصلی) در مجاورت گذر ، بایستی شامل فقط یک طبقه در همکف با عملکرد تجاری و با رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد صورت گیرد . مساحت زیربنای واحد تجاری جز تراکم و سطح اشغال محسوب می گردد، بدیهی است کاهش سطح اشغال شامل کلیه طبقات مسکونی می گردد.

۱-۲-۱-۲-۱- مجتمع‌های تجاری شهری (به همراه خدمات وابسته)

عبارت‌اند از واحدهای تجاری قابل استقرار در آن که به صورت واحدهای مستقل یکپارچه در هر طبقه با مدیریت واحد و بدون احداث دیوارهای جداکننده بین واحدها بهره‌برداری می شوند (مانند فروشگاه‌های زنجیره‌ای)

۱-۲-۱-۳- پاساژ

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

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

مجموعه‌ای از کارکردهای: تجارت، سکونت، فعالیت، و خدمات است که در یک مجموعه ساختمانی گردآمده‌اند. در محدوده کاربری مختلط استفاده‌های اداری و خدماتی (مطابق تعریف ارائه‌شده در بخش تعاریف) در طبقات فوقانی املاک واقع در محدوده مشخص شده در نقشه طرح تفصیلی بلامانع است و به‌منزله تغییر کاربری نیست.

۱-۲-۱-۵- بازار روز و میدان میوه و تره‌بار

مکانی که شامل غرفه‌های متعدد و فضای باز وسیع است و در آن عمدتاً میوه و تره‌بار عرضه می‌گردد.

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

کاربری مسکونی (مشروط به رعایت ضوابط مربوطه)
تجاری و تجاری مختلط (تجاری، مسکونی، خدماتی، پارکینگ، مشروط به رعایت ضوابط مربوطه)
خدمات فنی - حرفه‌ای شامل: فعالیت‌های مهندسی - طراحی، خدمات پزشکی و پیراپزشکی، خدمات حقوقی مانند دفتر وکالت، دفاتر ثبت‌اسناد، دفاتر شرکت‌های خصوصی، بانک‌ها، آموزشگاه‌ها و مؤسسات فرهنگی، آموزشی - خدماتی
فروشگاه‌های بزرگ، فروشگاه‌های زنجیره‌ای، نمایشگاه و فروشگاه‌های فرش (گبه، گلیم و مشابه آن) طلا و جواهر، پارچه و لباس، پرده، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، رستوران، غذای بیرون‌بر، نمایشگاه خودرو، تعمیرگاه خودرو فروش قطعات یدکی خودرو
تبصره: رعایت مقیاس فعالیت، متناسب با مکان استقرار آن الزامی است.

۱-۲-۲-۲- استفاده‌های مشروط

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

۱-۲-۲-۳- استفاده‌های ممنوع

هر نوع کاربری غیر از موارد ذکرشده ممنوع است

تبصره ۱: احداث بنای تجاری از هر نوع در مجاورت محورهای ۳۲ متری شمالی و ۶۲ متری جنوبی و خلیج‌فارس (جاده اسفراین) حداقل تقاطع امام علی (ع) تا انتهای محدوده شهر ممنوع است.

تبصره ۲: در ۴۲ متری دوم حصار و ۴۲ متری علی‌آباد و باند کندرو بلوار حداقل میدان خرمشهر تا میدان امام رضا صرفاً به میزان ۳۰ درصد مساحت قطعه زمین تا ۲۰۰ مترمربع به‌صورت یک واحد و بیش‌تر از آن ۲ واحد باقابلیت تجاری بدون صدور سند مالکیت جداگانه عرصه امکان‌پذیر است.

تبصره ۳: رعایت طرح بدنه سازی محور امام خمینی حداقل میدان دولت تا میدان خرمشهر به‌صورت همکف باقابلیت تجاری با سطح اشغال ۸۰ درصد مساحت قبل از عقب‌نشینی (به‌گونه‌ای که از ۸۵ درصد مساحت بعد از عقب‌نشینی بیشتر نشود) و طبقات بالا با

عقب‌نشینی ۳ متر از بر اصلی خیابان الزامی است. احداث حداقل دو طبقه فوقانی جهت استفاده از مزایای طرح الزامی است. در غیر این صورت احداث بنا صرفاً با سطح اشغال ۶۰ درصد انجام می‌شود. لازم به ذکر است رعایت ۳ متر عقب‌نشینی از بر اصلی خیابان در هر صورت الزامی است. املاک ۹۰ تا ۱۲۰ مترمربع در این محور می‌توانند به صورت ۲ طبقه روی تجاری، دوبلکس در قالب یک واحد مسکونی احداث بنا نمایند.

تبصره ۴: املاک دولتی تحت مالکیت اداره کل راه و شهرسازی یا شهرداری که در طرح‌های تفکیکی یا آماده‌سازی (دارای مصوبه کمیسیون ماده پنج) به صورت تجاری می‌باشند با کاربری تجاری و ضوابط تجدید بنای تجاری موجود پاسخ‌گویی گردند.

تبصره ۵: املاک واقع در محدوده ضلع شرق بلوار دانشگاه حداقل تقاطع بلوار امام علی و تپه سپاه که قبلاً در حاشیه گذر ۱۶ متری قرار داشته‌اند و اکنون با توجه به تغییر طرح در حاشیه باند کندرو قرار گرفتند، می‌توانند مطابق تراکم و ضوابط گذر ۱۶ متری احداث بنا نمایند.

۱-۲-۳- ضوابط و مقررات

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

- (۱) تفکیک عرصه زمین‌های دارای کاربری تجاری در صورت رعایت حدنصاب تفکیک امکان پذیر است. در غیر این صورت تفکیک عرصه زمین‌های دارای کاربری تجاری ممنوع است.
- (۲) هرگونه تفکیک واحدهای تجاری به دو یا چند واحد کوچک‌تر که منجر به کمتر شدن سطح واحد تجاری از حداقل‌های عنوان شده، افزایش تعداد واحدهای تجاری از حداکثر تعداد معین شده، رعایت نشدن عدد شاخص و همچنین سبب بروز کمبود پارکینگ در نسبت با ضوابط مجاز شود امکان‌پذیر نیست اما تجمیع دو یا چند واحد تجاری به واحد بزرگ‌تر بلامانع است.
- (۳) واحدهای تجاری منفرد در مقیاس خرد (محله و ناحیه) در معابر ۱۲ تا کم‌تر از ۱۶ متر، حداقل مساحت برابر ۱۵ 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
- (۴) 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
- (۵) واحدهای تجاری منفرد در مقیاس کلان (شهر) در معابر ۲۴ متر و بیش‌تر و خیابان امیریه جنوبی و شمالی و شریعتی جنوبی و شمالی تا تقاطع خیابان سید جمال، ۳۲ متری شهدا حداقل کوچه عدالت تا بلوار استقلال و ۲۰ متری طلای سفید 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
- (۶) در کلیه موارد فوق در صورت دارا بودن مساحت قطعه بیش از ۵۰۰ مترمربع تعداد واحدهای تجاری تا ۱ واحد قابل افزایش است. همچنین در صورت عدم دارا بودن حد نصاب جدول ۴-۱ یک واحد از تعداد واحدهای مجاز تجاری کاهش می‌یابد. تبصره: برای زمین‌های کمتر از ۱۸۰ متر مربع که درخواست ۶۰ درصد تجاری (با حفظ کاربری) داشته باشند، صرفاً امکان احداث یک واحد تجاری مقدور می‌باشد.
- (۷) افزایش سطح تجاری در همکف تا مقدار حداکثر ۶۰ درصد در مجاورت محورهای دارای قابلیت تجاری (در معابر ۲۴ متری و بالاتر، امیریه جنوبی و شمالی و شریعتی جنوبی و شمالی تا تقاطع خیابان سید جمال، ۳۲ متری شهدا حداقل کوچه عدالت تا بلوار استقلال و ۲۰ متری طلای سفید) با تأمین پارکینگ برای کلیه واحدها و موافقت شهرداری امکان‌پذیر خواهد بود. احداث حداقل دو طبقه فوقانی مسکونی یا خدماتی جهت استفاده از مزایای طرح الزامی است. املاک واقع در مجاورت این

معابر در صورت عدم دارا بودن حد نصاب مطابق جدول ۴-۱ می‌توانند با موافقت شهرداری با سطح اشغال حداکثر ۶۰ درصد در همکف احداث بنا نمایند ولی از حداکثر تعداد واحدهای تجاری مجاز آن‌ها می‌بایست یک واحد کاسته شود. تبصره: برای زمین‌های کمتر از ۱۸۰ متر مربع که درخواست ۶۰ درصد تجاری (با حفظ کاربری) داشته باشند، صرفاً امکان احداث یک واحد تجاری مقدور می‌باشد.

تبصره ۱: کلیه موارد فوق صرفاً در صورت رعایت کلیه ضوابط طرح تفصیلی به‌ویژه تأمین "پارکینگ" و "رعایت عدد شاخص" الزامی است.

تبصره ۲: در تمام موارد فوق عمق واحد تجاری نباید از حداقل عرض بندهای فوق کمتر باشد.

- ۸) در مجتمع تجاری شهری، حداقل مساحت زمین باید ۱۰۰۰ مترمربع باشد.
 - ۹) در مجتمع تجاری شهری، حداقل عرض زمین باید ۱۵ مترمربع باشد.
 - ۱۰) مجتمع‌های بزرگ تجاری صرفاً در محورهای با عرض ۲۴ متر و بیش‌تر مشروط به اینکه جزء محورهای شریانی عبوری نباشند، قابل احداث هستند.
 - ۱۱) در پاساژها حداقل مساحت زمین باید ۵۰۰ مترمربع باشد.
 - ۱۲) در پاساژها حداقل عرض زمین باید ۱۵ متر باشد.
 - ۱۳) در تجاری مختلط حداقل مساحت زمین باید ۲۵۰ مترمربع باشد.
 - ۱۴) در تجاری مختلط حداقل عرض زمین باید ۱۲ متر باشد.
 - ۱۵) در بازارهای روز حداقل مساحت زمین باید ۱۰۰۰ مترمربع باشد.
 - ۱۶) در بازارهای روز حداقل عرض زمین باید ۲۵ متر باشد.
- موارد ذکرشده فوق به‌صورت جدول ارائه می‌گردد:

جدول شماره ۵-۱: مشخصات کلی ابعاد و نحوه تفکیک در کاربری تجاری و تجاری _ خدماتی

نوع فعالیت	حداقل عرض گذر دسترسی ملک (متر)	مقیاس عملکرد	حداقل مساحت قطعۀ زمین (مترمربع)	حداقل بر قطعۀ زمین در مجاورت گذر (متر)	محدوده مساحت واحد تجاری (مترمربع)	حداقل عرض واحد تجاری (متر)	حداکثر سطح اشغال مجاز نسبت به مساحت قطعۀ زمین	توضیح
تجاری منفرد (مقیاس خرد)	۱۲	محله و ناحیه	-	-	حداقل ۱۵ حداکثر ۱ واحد	۳	۱۵٪	عرصه غیرقابل تفکیک از قطعۀ زمین اصلی
تجاری منفرد (مقیاس متوسط)	۱۶	منطقه	۲۰۰	۸	حداقل ۲۰ حداکثر ۲ واحد	۳/۵	۲۰٪	عرصه غیرقابل تفکیک از قطعۀ زمین اصلی
تجاری منفرد (مقیاس کلان)	۲۴	شهر	۲۵۰	۹	حداقل ۲۵ حداکثر ۳ واحد	۴	۲۰٪	عرصه غیرقابل تفکیک از قطعۀ 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	۲۵۰	۹	حداقل ۲۰ مترمربع	۳	۶۰٪	حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد (تجاری صرفاً در همکف)
بازار روز، میدان میوه و تره بار و نمایشگاه	۲۴	منطقه و شهر	۱۰۰۰	۲۵	حداقل ۱۵ مترمربع	۳	۴۰٪	حداکثر تراکم ۸۰ درصد

تذکر ۱: در تمام موارد فوق صدور هرگونه مجوز مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات مرتبط طرح تفصیلی ازجمله تأمین پارکینگ

به تعداد تعیین شده و رعایت حدود تعیین شده است. در صورت عدم دارا بودن حد نصاب مساحتی یا بر قطعۀ زمین مطابق جدول فوق، از حداکثر تعداد واحدهای تجاری مجاز آن‌ها می‌بایست یک واحد کاسته شود.

تبصره: برای زمین‌های کمتر از ۱۸۰ متر مربع که درخواست ۶۰ درصد تجاری (با حفظ کاربری) داشته باشند، صرفاً امکان احداث یک واحد تجاری مقدور می‌باشد.

تذکر ۲: رعایت عدد شاخص در این کاربری ۳۰ مترمربع تعیین گردیده است (مقدار زمین موردنیاز به ازای هر واحد تجاری و خدماتی، دفاتر کار واحدهای اداری بخش خصوصی) و به منظور کنترل تراکم ساختمانی در صورت الزامی بوده و تعیین‌کننده قطعی تعداد واحد تجاری قابل احداث در هر قطعۀ زمین است.

تذکر ۳: قطعاتی که به واسطه مصوبه کمیسیون ماده ۵ تغییر کاربری به تجاری پیدا می‌کنند، پس از تغییر کاربری ملزم به رعایت ضوابط ساختمانی و کاربری تجاری (سطح اشغال، تراکم، تعداد دهنه تجاری و ...) بر اساس جدول فوق می‌باشند.

۱-۲-۳-۵- ارتفاع ساختمان

- (۱) ارتفاع واحد تجاری منفرد در معابر ۱۲ تا کم‌تر از ۱۶ متر حداقل ۳ متر و حداکثر ۴ متر ، در معابر ۱۶ تا کم‌تر از ۲۴ متر حداقل ۳/۵ متر و حداکثر ۴/۵ متر و در معابر ۲۴ متر و بالاتر حداقل ۳/۵ و حداکثر ۶ متر تعیین می‌گردد .
 - (۲) در مجتمع‌های 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 است .
 - (۳) ارتفاع ساختمان در واحدهای خدماتی حداکثر ۴ متر و در طبقات مسکونی مطابق بخش ارتفاع مسکونی است .
 - (۴) در بازار روز ، ارتفاع غرفه‌ها نباید از ۴/۵ متر کم‌تر و از ۶ متر بیش‌تر باشد . (ارتفاع سکوی بارانداز به این مقدار اضافه می‌گردد)
 - (۵) ارتفاع بنا برای احداث تجاری ملاک صرفاً کف معبر است. توصیه می‌شود برای جلوگیری از نفوذ آب باران و گردوغبار حداقل ۲۰ سانتی‌متر بالاتر از کف معبر تمام‌شده احداث بنا صورت گیرد.
- تبصره:** احداث نیم‌طبقه در غرفه‌ها مشروط به رعایت ضوابط امکان‌پذیر است .

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

- (۱) در تجاری منفرد ، محل استقرار واحد تجاری در مجاورت گذر است .
 - (۲) در تجاری مختلط ، محل استقرار بنا در مجاورت گذر و یا با رعایت عقب‌نشینی از بر خیابان است .
 - (۳) در بازار روز محل احداث ساختمان با توجه به وضعیت زمین و پس از تایید کمیته ارتقاء سیما و منظر تعیین می‌گردد.
- تبصره ۱:** در کلیه انواع تجاری ، رعایت عدم اشراق 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 دست‌انداز پنجره ۱۷۰ سانتیمتر باشد .

تبصره ۳: در احداث پاساژ و مجتمع تجاری ، رعایت عقب‌نشینی به میزان حداقل ۳ متر از بر قطعه در مجاورت گذر به‌منظور تأمین پیش‌فضای ورودی الزامی است . این فضا باید به نحو مناسب محوطه‌سازی شده و دارای فضای سبز ، آب‌نما ، نیمکت و سایر تجهیزات موردنیاز 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

- (۱) تأمین نور طبیعی در مجتمع‌های تجاری و مختلط (غیر از واحدهای تجاری) الزامی است .
- (۲) به‌منظور حداکثر بهره‌گیری از نور طبیعی و کاهش مصرف انرژی ، سطح نورگیر مرکزی در پاساژها و مجتمع‌های دارای حیاط مرکزی باید حداقل معادل ۵۰ درصد سطح حیاط مرکزی باشد در غیر این صورت جزء تراکم محاسبه می‌شود. لازم به ذکر است در مجتمع‌های تجاری و پاساژها حداقل ۴۰ درصد از سطح زیربنا در طبقات می‌بایست به فضاهای آمدودش شامل راه پله‌ها، راهروها و حیاط مرکزی اختصاص پیدا کند که جزء تراکم محاسبه نمی‌شود.
- (۳) در کلیه انواع کاربری تجاری ، تبادل حرارتی بین هوای داخل و خارج باید کنترل‌شده باشد .
- (۴) استفاده از صفحات خورشیدی به‌منظور تأمین تمام یا بخشی از انرژی موردنیاز ساختمان توصیه می‌گردد . در این صورت شهرداری می‌تواند ضوابط تشویقی برقرار نماید .

۱-۲-۳-۸- پیش‌آمدگی و بازشوهای ساختمان

پیش‌آمدگی ساختمان در خارج از حد مالکیت قطعه زمین ، درهرصورت ، به هر شکل و هر میزان ممنوع است .

تبصره ۱: واحدهای تجاری مجاور گذر می‌توانند در بدنه واحد تجاری مجاور گذر (در بالای ویتترین) با کسب مجوز از شهرداری بجنورد سایبان دائمی با ارتفاع حداقل ۳/۵ متر از کف معبر احداث نمایند . طرح اجرایی سایبان باید به تأیید واحد شهرسازی شهرداری بجنورد برسد .

۱-۲-۳-۹- ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات ساختمان

- ۱) در مجتمع‌های تجاری و مختلط، پاساژها و بازارهای روز، باید راه دسترسی جداگانه و دائمی به فضاهای عمومی آن مجتمع وجود داشته باشد.
- ۲) در کلیه انواع کاربری تجاری، وسایل تأسیساتی که در موقعیت‌های قابل دید قرار دارند (از جمله در بام‌ها و تراس‌ها)، تعبیه پوشش مناسب برای این وسایل تأسیساتی به منظور جلوگیری از ایجاد منظر نامطلوب، الزامی است.
- ۳) ارتفاع کلیه دست‌اندازها، نرده‌ها و جان‌پناه‌ها در راهرو طبقات، پله‌ها، بام و فضاهای عمومی مجتمع‌های تجاری و مختلط، پاساژها و... حداقل ۱۱۰ سانتی‌متر و حداکثر ۱۵۰ سانتی‌متر است.
- ۴) در ساختمان‌های با کاربری مختلط، می‌توان فضاهای زیر را به صورت مشاع و غیرقابل تفکیک احداث نمود:
- ۵) چنانچه سقف به صورت شیب‌دار احداث شود، احداث آبرو (گاتر) در تمام اطراف سقف‌های شیب‌دار (به منظور جلوگیری از ریزش آب به معبر عمومی و حیاط همسایه) الزامی است.
- ۶) احداث سرویس بهداشتی برای واحدهای تجاری منفرد واحدهای خدماتی تا حداکثر ۳ مترمربع در واحد تجاری یا نیم طبقه بلا مانع است.
- ۷) در سقف‌های شیب‌دار، نصب وسایل تأسیساتی به جز دودکش و آنتن ممنوع است و بدین منظور می‌توان از فضای زیر سقف شیب‌دار استفاده نمود.
- ۸) تراز کف تمام شده خرپشته باید حداقل ۱۰ سانتی‌متر از کف بام در محل ورود به بام ارتفاع داشته باشد.
- ۹) دسترسی به بام تجاری‌های منفرد از طریق احداث بازشو از سقف در داخل فضای تجاری و احداث راه‌پله برای دسترسی به آن امکان‌پذیر است.
- ۱۰) واحدهای مسکونی در یک مجتمع با کاربری مختلط، مشمول ضوابط و مقررات کاربری مسکونی می‌گردد.

۱-۲-۳-۱۰- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- ۱) تمام سطوح خارجی نمایان و قابل دیدن ساختمان باید با مصالح و روش‌های مناسب، ایمن، بهداشتی و بادوام و با رعایت مقررات ملی ساختمان نماسازی شود.
- ۲) صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به انجام نماسازی مطابق طرح اولیه ارائه شده به شهرداری در هنگام صدور پروانه ساختمانی است.
- ۳) طرح معماری و نمای مجتمع‌های تجاری، پاساژها، بازارهای روز و میدان میوه و تره‌بار باید به تأیید کارگروه سیما و منظر مربوطه برسد.
- ۴) رعایت ضوابط طراحی و اجرای نماها در کاربری مسکونی در این کاربری نیز الزامی است.
- ۵) استفاده از نماهای نامتعارف نامناسب و نمای شیشه یکدست، کامپوزیت یکدست (پرده‌ای) و سرامیک دوغابی ممنوع است.
- ۶) نصب هرگونه تابلو، علامت، تبلیغ و آگهی بر سطح خارجی و نمای ساختمان تابع الزامات مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان است.
- ۷) محل نصب و مشخصات تابلو بایستی در نقشه‌های نمای ارائه شده مشخص گردد. مالک صرفاً مجاز به احداث تابلو با ابعاد مشخص است.
- ۸) نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.
- ۹) در هر صورت رعایت ضوابط سیما و منظر شهری (ضوابط پیوست) الزامی است.

۱-۲-۳-۱۱- ضوابط احداث تأسیسات خاص

- ۱) در کلیه بناهای عمومی به‌ویژه ساختمان‌هایی که دارای مراجعه‌کنندگان با تعداد زیاد می‌باشند (از جمله مراکز خرید، مجتمع‌های تجاری و مشابه این‌ها) تأسیسات مورد استفاده باید از حداکثر ضریب ایمنی برخوردار باشد. به همین دلیل طراحی و اجرای تأسیسات این ساختمان‌ها (از قبیل آسانسورها، پله‌های برقی، تسمه‌های متحرک حمل افراد، سیستم‌های هشداردهنده، برق اضطراری و ...) باید توسط مراکز مجاز معتبر انجام‌شده و شامل خدمات تعمیر، نگهداری و بازدیدهای دوره‌ای باشد و کارکرد صحیح و ایمن آن‌ها تضمین گردد. بدیهی است رعایت کلیه ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- ۲) احداث هر نوع دکل اعم از مخابراتی و خطوط انتقال نیرو مشابه آن و تأسیسات مرتبط با آن‌ها بایستی با اطلاع قبلی و کسب مجوز از شهرداری انجام گردد.

۱-۲-۳-۱۲- ضوابط احداث نیم‌طبقه

- احداث نیم‌طبقه در املاک واقع در حاشیه گذر ۱۶ متر و بالاتر، فقط در واحدهای تجاری با رعایت شرایط زیر مجاز است:
- ۱) حداقل مساحت و ابعاد لازم بر اساس ضوابط طرح در مورد واحدهای تجاری تأمین‌شده باشد.
 - ۲) برای احداث نیم‌طبقه ارتفاع واحدهای تجاری تا زیر سقف حداقل باید ۴۵۰ سانتی‌متر باشد. ارتفاع مفید نیم‌طبقه حداقل ۲۰۵ سانتی‌متر و حداکثر ۲۱۵ سانتی‌متر است. در معابر ۲۴ متر و بالاتر در صورت احداث نیم‌طبقه و بالکن تجاری روی پارکینگ حداقل ارتفاع نیم‌طبقه تجاری می‌تواند تا ۲۵۰ سانتی‌متر افزایش پیدا کند.
 - ۳) عمق نیم‌طبقه حداکثر ۳۵ درصد عمق و سطح واحد تجاری باشد.
 - ۴) راه دسترسی به نیم‌طبقه صرفاً باید از داخل واحد تجاری تأمین گردد.
 - ۵) سطح نیم‌طبقه تجاری در صورت رعایت ضوابط آن جزء تراکم محسوب نمی‌شود.
 - ۶) در مجتمع‌های تجاری-مسکونی استفاده از فضای بالای پارکینگ به‌عنوان بالکن تجاری (وابسته به واحد تجاری) یا انبار مسکونی بلامانع است در این حالت احداث نیم‌طبقه تجاری در داخل یک واحد تجاری مقدور نیست و بایستی یکی از دو فضای فوق جهت هر واحد تجاری انتخاب شود. بدیهی است این فضا (بالای پارکینگ) به‌عنوان بالکن تجاری محسوب می‌گردد. نیازی به تأمین پارکینگ برای بالکن تجاری نیست.
 - ۷) در صورتی که سطح فضای بالای پارکینگ بیشتر از سطح واحد تجاری شود، کل فضا به‌عنوان تجاری محسوب شده و می‌بایست پارکینگ موردنیاز آن نیز تأمین شود و عوارض تجاری پرداخت گردد.
 - ۸) در صورت استفاده از نیم‌طبقه با مساحت بیش از حد مجاز تعیین شده و یا ارتفاع بیشتر از حد مجاز، کل سطح نیم‌طبقه به‌عنوان تجاری محسوب شده و می‌بایست برای آن پارکینگ تأمین گردد. در این حالت ملاک محاسبه پارکینگ موردنیاز مجموع مساحت تجاری و نیم‌طبقه است. احداث پله با شیب حداکثر شصت درصد و تهویه جداگانه برای آن الزامی بوده و کلیه ضوابط مرتبط مانند عوارض و ... برای آن برقرار می‌گردد.
 - ۹) در نیم‌طبقه روی پارکینگ امکان احداث یک واحد به‌عنوان دفتر کار (با تأمین دسترسی مستقل از معبر و بدون نیاز به تأمین پارکینگ) مطابق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها و یا دفتر مجتمع، نگهبانی یا سرایداری امکان‌پذیر است. لازم به ذکر است در صورت احداث دفتر کار یک واحد از تجاری‌های مجاز قابل ساخت در قطعه کاسته می‌شود.

۱-۲-۳-۱۳- تجاری دوبلکس

با توجه به الگوی رایج احداث تجاری منفرد به صورت دو سطح جداگانه با دسترسی از پیاده‌رو به وسیله پله، ضوابط کلی این گونه، به صورت زیر تعیین می‌گردد:

- (۱) کلیه سطوح و فضاهایی که در طبقات زیرزمین، همکف و اول قرار دارند و از طریق پله به پیاده‌رو 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 می‌گردد.
- (۲) حداقل تراز کف تمام شده زیرزمین ۱۴۰- سانتیمتر است.
- (۳) حداکثر تراز کف تمام شده همکف معادل ۱۴۰+ سانتیمتر است.
- (۴) حداکثر ارتفاع پله‌های دسترسی به واحد تجاری ۲۰ سانتیمتر است.
- (۵) حداقل عرض مفید پله‌های داخلی مذکور ۹۰ سانتیمتر است.
- (۶) احداث هرگونه پله، شیب‌راه و بالابر و مشابه آن، باید در محدوده مالکیت قطعه اجرا گردد. (احداث این موارد در پیاده‌رو ممنوع است).
- (۷) در هنگام تجدید بنای تجاری‌های موجود (دارای مجوز با حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع) احداث بنا به صورت، زیرزمین و طبقه فوقانی به صورت انبار تجاری، همکف تجاری کلاً به شکل یک واحد مستغلاتی خواهد بود. در صورت احداث زیرزمین احداث نیم طبقه داخل تجاری امکان‌پذیر نخواهد بود. در املاک تجاری موجود (دارای مجوز) با مساحت کمتر از ۲۵ مترمربع صرفاً تجدید بنا به صورت همکف تجاری و یک طبقه انباری تجاری با ارتفاع مفید حداکثر ۲٫۸ متر (کلاً یک واحد مستغلاتی) بلامانع است.

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

- (۱) تفکیک اعیان قطعات در کاربری‌های تجاری که منجر به برهم خوردن ضوابط و مقررات از جمله حداقل مساحت واحد تجاری، حداکثر تعداد واحد تجاری و پارکینگ‌های مورد نیاز شود ممنوع است.
- (۲) در قطعات مشرف به گذر پیاده، ایجاد ورودی و ویتیرین بلامانع است.
- (۳) 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.
- (۴) پیش‌بینی موارد ایمنی (همچون پله فرار، تأسیسات آتش‌نشانی و ...) در کلیه کاربری‌های مجاز در بخش تجاری به خصوص در صورتی که به صورت یک مجموعه طراحی شده باشند، ضروری است.
- (۵) احداث تأسیسات بهداشتی (دستشویی و توالت عمومی) برای هر ۱۰ واحد تجاری یک واحد سرویس بهداشتی، ضروری است. در سایر فعالیت‌های مجاز به استقرار در این کاربری احداث تأسیسات بهداشتی به ازای هر واحد ضروری است.
- (۶) حداقل عرض راهرو در مجتمع‌های تجاری و پاساژها ۳ متر برای راهرو یک‌طرفه و ۵ متر برای راهرو دوطرفه است.
- (۷) احداث زیرزمین در زیر واحد تجاری همکف برای استفاده به عنوان (موتورخانه 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 می‌گردند.
- (۸) تفکیک قطعات واحدهای تجاری به دو یا چند مغازه کوچک‌تر (سطوح بالاتر از محله) مشروط به رعایت عدد شاخص، تعداد واحد مجاز و تأمین پارکینگ مجاز است. (این بند مشمول مجتمع‌های تجاری، پاساژها و پلاک‌های مسکونی - تجاری نمی‌شود)
- (۹) رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمان‌های تجاری الزامی است.
- (۱۰) طرح مجتمع‌های تجاری و پاساژها با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع زیربنا باید پس از پذیرش شهرداری به تأیید کمیته فنی و کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری برسد.
- (۱۱) احداث محل جمع‌آوری زباله در طبقات ممنوع است و صرفاً مجاز به احداث شوت زباله است.

۱۲) کلیه واحدهای تجاری موجود، صرفاً در صورت داشتن پروانه تجاری معتبر مورد تأیید شهرداری بجنورد، به میزان ذکرشده در پروانه دارای حق و حقوق قانونی بوده و ابقا می گردند و بیش از آن باید در مراجع مربوطه مورد تصویب و تأیید قرار گیرند. بررسی و تعیین وضعیت این واحدها در عهده شهرداری است. بدیهی است در هنگام تجدید بنا، تأمین پارکینگ با توجه به شرایط جدید الزامی است

۱۳) احداث هرگونه فضا به عنوان انباری تجاری در طبقه همکف ممنوع است. (در صورت احداث مشمول کلیه ضوابط تجاری خواهد گردید)

۱۴) احداث انباری تجاری در زیرزمین مشروط به رعایت موارد زیر مجاز است. در صورت تخلف مالک از موارد ذکرشده فضای احداث شده به عنوان انباری، به عنوان فضای تجاری محسوب می شود و شهرداری می تواند مطابق ضوابط و مقررات تغییر کاربری با آن برخورد نماید.

- دسترسی زیرزمین صرفاً از داخل واحد تجاری تعبیه شود. (در صورت تعبیه دسترسی مستقل برای زیرزمین، این فضا به عنوان تجاری محسوب می شود).

- سطح زیرزمین واحد تجاری برابر با حداکثر سطح تجاری قابل احداث بر اساس ضوابط می باشد (در غیر این صورت زیرزمین به عنوان تجاری محسوب خواهد شد).

- احداث انبار تجاری صرفاً در واحدهای تجاری منفرد کلان مجاز است.

۱۵) در مواردی که در مجاورت یا پشت واحد تجاری فضای باز به صورت بلافاصل وجود داشته باشد، این فضا تجاری محسوب می گردد.

۱۶) تعبیه جان پناه برای سطوحی که بیش از ۷۰ سانتیمتر با سطح مجاور خود اختلاف ارتفاع دارد الزامی است. در مسیرهای پیاده طبقات که به فضای باز همکف ارتباط دارند، احداث جان پناه با حداقل ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتر و حداکثر ۱۵۰ سانتی متر و با استفاده از مصالح بی خطر و زیبا الزامی است.

۱۷) 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.

۱۸) 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

۱۹) 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 بارانداز کالا نیز قابل استفاده است)

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

۲۱) در صنف های خاص مانند نمایشگاه های اتومبیل و تعمیرگاه های خودرو، فضای مورد نیاز برای نگهداری اتومبیل 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

۲۲) در صورت احداث بازارهای تخصصی مانند تعمیرگاه ماشین آلات و صنوف مزاحم، به صورت میدان و حیاط مرکزی، تأمین پارکینگ به صورت روباز در فضای مرکزی و احداث غرفه تجاری با سطح اشغال ۴۰ درصد بلامانع است. در راستای ساماندهی این مشاغل پارکینگ آنها به صورت مشاع در ۶۰ درصد فضای باز صورت پذیرد. طراحی مجموعه به صورت درون گرا صرفاً با یک ورود و یک خروج سواره و بدون دسترسی مستقل غرفه ها به معبر صورت پذیرد.

۲۳) استفاده از فضای پیاده رو جهت استقرار محصولات عرضه شده در واحدهای تجاری به صورتی که سبب ایجاد اختلال در مسیر حرکت عابرین پیاده شود ممنوع است.

در احداث بازارهای روز رعایت موارد زیر الزامی است :

- ۱) 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
- ۲) راهروهای مربوط به خریداران به صورت مسقف طراحی گردیده و حداقل عرض راهروهای سرپوشیده مربوط به آمدوشد خریداران باید پنج متر باشد
- ۳) طراحی گذرگاه های داخلی بازار روز با ورودی و خروجی های مجزا باید به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا کاملاً از ورود و خروج مراجعه کنندگان مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری توأماً به دو گذرگاه دسترسی داشته باشد.
- ۴) 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
- ۵) پوشش کف بازار روز با توجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه باید از مصالح مقاوم در برابر شستشو با شیب مناسب برای دفع آب های سطحی طراحی و احداث گردد
- ۶) لوله کشی آب گرم و سرد برای هر یک از غرفه ها و محوطه بازار روز طراحی و احداث گردد
- ۷) 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
- ۸) 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
- ۹) تا حد امکان غرفه های مربوط به عرضه گوشت ، مرغ ، ماهی در طرح به صورت مجزا در نظر گرفته شوند
- ۱۰) پارکینگ باید بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسایل نقلیه برای اتومبیل های باری و سواری به طور مجزا طراحی گردد

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

- ۱) احداث پاساژها در محورهایی با عرض ۲۴ متر و بیش تر امکان پذیر است مشروط به اینکه محور جزء محوره های شریانی تندرو نباشد
- ۲) احداث پاساژ صرفاً در کاربری های تجاری امکان پذیر بوده و در کاربری مختلط احداث واحدهای تجاری صرفاً در طبقه همکف امکان پذیر است .
- ۳) سقف حیاط مرکزی نباید از سقف بالاترین طبقه تجاری پایین تر باشد
- ۴) هر پاساژ باید دارای یک ورودی و خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری باشد . دسترسی پاساژ باید از دو طریق به شبکه گذرگاه های سواره و پیاده و از طریق دو در خروجی برقرار گردد
- ۵) در هر پاساژ می توان زیرزمین به اندازه سطح اشغال مجاز احداث کرد . احداث واحد تجاری و مسکونی در زیرزمین ممنوع است
- ۶) در پاساژ و مجتمع های تجاری با بیش از ۳۰ واحد تجاری پارکینگ مجموعه جزء مشاعات مجموعه بوده و تحت نظر مدیریت مجموعه می تواند به عنوان پارکینگ عمومی جهت مراجعان و شهروندان مورد استفاده قرار گیرد. صدور سند جداگانه جهت پارکینگ عمومی و مشاعات مقدور نیست. همچنین لازم است تا به میزان ۵۰ درصد پارکینگ مورد نیاز مجتمع پارکینگ اضافه جهت مراجعان احداث شود.

۱-۲-۴- طرح بدنه سازی محور ورودی بنجورد از میدان امام رضا به سمت خروجی مشهد

- (۱) حد نصاب برخورداری از ضوابط ۷۵۰ مترمربع و حداقل دهانه ۱۵ متر است.
- (۲) حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد
- (۳) حداکثر تراکم ۲۴۰ درصد به صورت ۳ سقف روی زیرزمین
- (۴) رعایت عقب‌نشینی به میزان ۵ متر به عنوان پیش ورودی برای کلیه قطعات (با هر مساحتی) الزامی است و جزء سطح اشغال محسوب نمی‌شود.
- (۵) احداث بنا در کاربری مسکونی و گردشگری به صورت مختلط تجاری پس از پرداخت عوارض تغییر کاربری و تأیید سایت پلان در کمیسیون ماده پنج و همچنین تأیید نما در دبیرخانه سیما و منظر شهری مورد تأیید است.
- (۶) در قطعات فاقد حد نصاب مجاز، احداث بنا مطابق ضوابط طرح تفصیلی و رعایت ۵ متر عقب‌نشینی به صورت ۴ سقف روی زیرزمین با سطح اشغال ۶۰ درصد امکان‌پذیر است.
- (۷) تأمین پارکینگ در پیش ورودی ایجادشده مقدور نیست و این فضا صرفاً جهت طراحی شهری (فضای سبز و ...) مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۳-۱- پارک و فضای سبز

۳-۱-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز

ایجاد فضای سبز عمومی
ایجاد پارک در مقیاس شهر و ناحیه و محله و پارک‌های کودک
ایجاد جنگل‌های حاشیه‌ای و فضاهای سبز حاشیه‌ای و حفاظتی
تبصره: فضاهای سبز دارای بناهای بارزش (ثبتی یا غیر ثبتی) مشمول ضوابط میراث فرهنگی است.

۳-۱-۱-۲- استفاده‌های مشروط

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 کمتر 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 کاربری‌های مذکور مختص استفاده داخل پارک بوده و فاقد دیوار یا موانع جداکننده از عرصه پارک باشد.
تبصره ۲: کلیه موارد فوق منوط به موافقت و نظارت شهرداری و تأیید کمیته فنی است.

۳-۱-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه تغییر کاربری و یا احداث بنا در داخل حرایم و جنگل‌های حاشیه و فضاهای سبز و کمربند سبز ممنوع است.
هرگونه کاربری به‌غیر از موارد ذکر شده فوق در کاربری پارک و فضای سبز ممنوع است

۳-۱-۲- ضوابط و مقررات

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

- (۱) هرگونه تفکیک در اراضی فضای سبز عمومی و پارک‌های معین شده در نقشه طرح جامع ممنوع است.
 - (۲) حداقل اندازه زمین برای احداث پارک‌ها در توسعه‌های 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 بافت‌های موجود در صورت عدم امکان تخصیص زمین با مساحت‌های فوق، احداث پارک با مساحت‌های کمتر در صورت صلاح‌دید شهرداری و تأیید کمیسیون ماده ۵ امکان‌پذیر است.

۱-۳-۲-۲- حداکثر تراکم ساختمانی

- (۱) حداکثر تراکم ساختمانی مراکز فرهنگی و آموزشی در داخل پارک‌ها برابر ۱۰٪ سطح کل زمین است، مشروط بر اینکه مساحت پارک از ۲۰۰۰ متر کمتر نشود.
- (۲) حداکثر تراکم ساختمانی فضاهای پذیرایی و تفریحی و تجاری، ۲/۵٪ سطح کل زمین است، مشروط بر اینکه مساحت پارک از ۱۰۰۰ متر کمتر نشود.
- (۳) حداکثر سطح قسمت‌های اداری و نگهداری به صورت مجموعه برابر ۱۵۰ مترمربع در پارک‌ها است و به صورت واحد نگهداری ۱۰ مترمربع به ازای هر واحد است و در هر صورت حداکثر مجموع مساحت قسمت‌های اداری و نگهداری که به صورت جدا از هم ساخته می‌شوند برابر ۲۰۰ متر خواهد بود.
- (۴) حداکثر سطح سرویس بهداشتی و نمازخانه برابر ۱۰۰ مترمربع در پارک‌ها است در صورت احداث سرویس بهداشتی به صورت مجزا حداکثر مساحت قابل احداث برابر ۵۰ مترمربع است.

۱-۳-۲-۳- حداکثر سطح اشغال

- (۱) حداکثر سطح بناهای اداری (مدیریت پارک)، نگهداری، گل‌خانه و خزانه سبز، سرویس‌های بهداشتی، نمازخانه و مسجد و مشابه آن در پارک‌ها حداکثر به میزان ۱۰ درصد مساحت زمین پارک امکان‌پذیر است.
- (۲) حداکثر سطح اشغال ساختمان‌های فرهنگی و آموزش هنری در داخل پارک‌ها برابر ۱۰٪ سطح کل پارک است.
- (۳) حداکثر سطح اشغال غرفه‌های تجاری و پذیرایی در پارک‌ها برابر ۲/۵٪ سطح کل زمین است.
- (۴) ساختمان‌های ذکر شده در بالا در پارک‌های با مقیاس محله باید حداقل ۸ متر، ناحیه ۱۵ متر و شهر ۲۵ متر از خیابان مجاور فاصله داشته باشند.
- (۵) مجموع کل بناهای احداثی در داخل پارک‌ها مطابق موارد مجاز اعلام شده در این ضوابط حداکثر ۱۵ درصد مساحت پارک است.

۱-۳-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- (۱) حداکثر ارتفاع ساختمان‌های فرهنگی و آموزشی و مذهبی یک طبقه و برابر ۴/۵ متر خواهد بود.
- (۲) 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

- (۱) کلیه بناهای واقع در پارک‌ها باید با مصالح مناسب و هماهنگ با محیط پارک، نماسازی گردند.
- (۲) 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

- (۱) طرح کاشت و محوطه‌سازی و فضاهای سبز در مقیاس بالاتر از محله باید در کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری کنترل گردد.
- (۲) به ازای هر ۵۰ مترمربع سطح ساخته شده در کاربری پارک و فضای سبز تأمین ۲ عدد پارکینگ الزامی است. علاوه بر آن توصیه می‌گردد در بر گذر مجاور پارک در طول بر قطعه و به عمق حداقل ۵ متر عقب‌نشینی به منظور توقف موقت اتومبیل‌ها در نظر گرفته شود.
- (۳) در پهنه سبز حفاظتی طرح جامع و تفصیلی هرگونه احداث بنا ممنوع است.

۴-۱- کاربری آموزشی

۴-۱-۱- موارد استفاده از زمین

۴-۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز

احداث واحدهای آموزشی شامل آمادگی، مهدکودک، پیش‌دبستانی، دبستان، دبیرستان و پیش‌دانشگاهی به‌صورت جداگانه یا مجتمع
 احداث هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و رفاه امور اجتماعی،
 کلاس‌های نهضت سوادآموزی
 احداث مدارس مذهبی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی

۴-۱-۱-۲- 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 مترمربع 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 شبانه‌روزی و بدون اجازه تفکیک مشروط بر حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور
 احداث انبار کتاب‌های آموزشی، سالن تعمیر وسایل کمک‌آموزشی و فعالیت‌های مشابه وابسته به آموزش و پرورش وزارت کار و امور اجتماعی

۴-۱-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه فعالیت و استفاده به‌جز موارد ذکرشده فوق ممنوع است

۴-۲- ضوابط و مقررات

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

۴-۲-۱- تفکیک زمین

- ۱) تفکیک زمین‌های آموزشی ممنوع است اما در هر صورت در توسعه‌های جدید حداقل اندازه تفکیک برای کاربری‌های آموزشی باید به‌صورت زیر موردنظر قرار گیرد:
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی کودکان 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
- ۲) در کالبد موجود شهر فضاهای آموزشی که با سطوح کمتر در حال فعالیت می‌باشند با تأیید وزارت آموزش و پرورش و سازمان توسعه و تجهیز و نو سازی مدارس امکان فعالیت آن‌ها آزاد است.

۱-۴-۲-۲- نحوه دسترسی ها

- (۱) 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 .
- (۲) دسترسی واحدهای آموزشی تا مقطع دبستان از خیابان های ۱۲ تا ۱۴ متری و دبیرستان ها و هنرستان ها از ۱۴ الی ۲۴ متری امکان پذیر خواهد بود .

۱-۴-۲-۳- تراکم ساختمانی

- (۱) حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری های آموزشی به شرح زیر است:
- (۲) کودکستان و مهدکودک ۳۵٪ سطح کل زمین
- (۳) دبستان ۷۰٪ سطح کل زمین
- (۴) دبیرستان ، هنرستان و سایر مراکز آموزشی ۱۰۵٪ سطح کل زمین

۱-۴-۲-۴- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری های آموزشی ۳۵ درصد سطح قطعه است.

۱-۴-۲-۵- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

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

۱-۴-۲-۶- حیاط و فضاهای باز

- (۱) حداقل فضای باز برای کلیه کاربری های آموزشی نباید از ۶۰ درصد سطح زمین کمتر باشد.
- (۲) توصیه می گردد در فضای باز مدارس با استفاده از محوطه سازی (کف سازی ، نرده و گیاه و مشابه آن بدون عناصر ساختمانی) محدوده هایی برای توقف موقت سرویس مدارس (در زمان تعطیلی) ایجاد گردد .
- (۳) 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

- (۱) در بر گذر زمین های آموزشی باید عقب نشینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر به منظور توقف کوتاه مدت اتومبیل های مراجعان ایجاد شود . مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد .
- (۲) 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 می گردد .
- (۳) ساختمان ها باید به نوعی در زمین مستقر گردند که اشراف به واحدهای مجاور (مسکونی و غیرمسکونی) نداشته باشند و بر اساس ضوابط سازمان آموزش و پرورش نورگیری طبیعی کلاس ها تأمین شود .

۱-۴-۲-۸- حداقل پارکینگ

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

۱-۴-۲-۹- نورگیری و تهویه طبیعی

- (۱) کلیه کلاس‌های درسی و آزمایشگاه‌ها و اتاق‌های اصلی مربیان و کادر آموزشی باید از نور کافی و تهویه طبیعی برخوردار باشد
- (۲) حداقل مساحت لازم برای نورگیرهایی که به‌منظور نورگیری اتاق‌های اصلی و کلاس‌ها در نظر گرفته می‌شود ۱۰ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر است .
- (۳) توصیه می‌شود ارتفاع کف پنجره کلاس‌های درس در ارتفاع مناسب برای دید دانش آموزان به خارج در نظر گرفته شود .
- (۴) در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراق به همسایه الزامی است .

۱-۴-۲-۱۰- نماسازی

- (۱) کلیه واحدهای آموزشی می‌بایست اقدام به نماسازی مناسب چه از داخل چه از خارج بنا به عمل‌آوردند . صدور پایان کار و مجوز استفاده از بنا مشروط به اجرای نماسازی به‌طور کامل است .
- (۲) نصب هرگونه تأسیسات (کانال کولر و مشابه آن) در نما ممنوع است .
- (۳) طرح معماری و نماسازی ، باید با استفاده از الگوهای معماری بومی انجام گیرد .

۱-۴-۲-۱۱- ضوابط ایمنی و آتش‌نشانی

- (۱) راه‌پله‌ها باید به‌گونه‌ای طراحی شوند که احتمال بروز آتش‌سوزی در آنجا وجود نداشته باشد . نباید از مواد قابل اشتعال در اجرای راه‌پله‌ها استفاده شود .
- (۲) راهروهای بالای طبقات همکف باید به‌گونه‌ای طراحی شوند که حداقل به دو راه‌پله جدا منتهی شوند .
- (۳) سالن‌های اجتماعات و غذاخوری که دارای ظرفیت بیش از ۶۰ نفر می‌باشند باید حتماً دارای بیش از یک خروجی باشند .
- (۴) در مکان‌های آموزشی ، طراحی و اجرای سیستم‌های هشداردهنده صوتی ضروری است .
- (۵) رعایت کامل ضوابط آتش‌نشانی و مقررات ملی ساختمان در ساخت مکان‌های آموزشی الزامی بوده و در صورت عدم رعایت این ضوابط ، گواهی پایان کار صادر نمی‌گردد .

۱-۴-۲-۱۲- ضوابط و مقررات عمومی

- املاکی که به‌صورت استیجاری در اختیار واحدهای آموزشی دولتی و غیردولتی می‌باشند، پس از پایان دوره استیجار و ارائه مدارک قانونی مبنی بر پایان فعالیت آموزشی در آن ملک، با تأیید کمیسیون ماده ۵ به کاربری قبلی مطابق سوابق و پروانه ساخت صادره شهرداری بازمی‌گردند و می‌توانند مطابق ضوابط و مقررات آن کاربری اقدام نمایند.

۱-۵- آموزش، تحقیقات و فن آوری

۱-۵-۱- موارد استفاده از زمین

۱-۵-۱-۱- استفاده‌های مجاز

احداث واحدهای آموزش عالی شامل مدارس عالی، دانشکده و دانشگاه، حوزه‌های علمیه و دانشسراها، مراکز تربیت‌معلم، 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.

۱-۵-۱-۲- 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.

۱-۵-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه کاربری و فعالیت به‌جز موارد ذکرشده فوق ممنوع است.

۱-۵-۲- ضوابط و مقررات

۱-۵-۲-۱- حداقل اندازه زمین و تفکیک قطعات

- ۱) هرگونه تفکیک در اراضی این کاربری ممنوع است.
- ۲) 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 تأییدشده 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.

۱-۵-۲-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ۱) حداکثر ارتفاع ساختمان‌های خدماتی و رفاهی در داخل مجموعه آموزشی برابر ۴ طبقه با حداکثر ۱۴ متر ارتفاع خواهد بود.
- ۲) حداکثر سطح اشغال ساختمان (ها) در مجموعه آموزشی برابر ۲۵٪ سطح زمین است.
- ۳) نحوه استقرار واحدهای مسکونی و خوابگاه‌ها و سایر بناها در زمین باید به طریقی باشد که اشراق به سایر واحدها و بناهای هم‌جوار نداشته باشند.
- ۴) کلیه فضاهای آموزشی و کمک‌آموزشی و فضاهای وابسته، مطابق ضوابط و مقررات و استانداردهای موجود باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- ۵) نمای کلیه جوانب ساختمان‌ها باید قبل از استفاده نماسازی بشوند.
- ۶) لازم است دیوارهای محوطه سمت معبر عمومی با استفاده از نرده و دست‌انداز پوشیده گردد.
- ۷) دسترسی واحدهای رفاهی و خدماتی در یک مجموعه آموزشی تنها باید از طریق راه‌های داخلی مجموعه تأمین گردد.
- ۸) طرح سایت پلان مجموعه آموزشی پس از تأیید شهرداری باید به تأیید کمیته فنی برسد.
- ۹) نحوه ساخت و ساز در پارک‌های علم و فن آوری در قالب ضوابط ویژه پارک علم و فن آوری در پیوست ۷ اعلام شده است.

۱-۶- درمانی

۱-۶-۱- موارد استفاده از زمین

۱-۶-۱-۱- 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 واحدهایی از قبیل خانه سالمندان، مراکز نگهداری ناتوانان و کم‌توانان جسمی و ذهنی، مراکز بهزیستی نگهداری کودکان بی‌سرپرست، کلینیک‌های تخصصی و مراکز توان‌بخشی و تیمارستان‌ها در کاربری درمانی مجاز است.

۱-۶-۱-۲- استفاده‌های مشروط

احداث مراکز آموزشی در کاربری‌های درمانی 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 مشروط به این‌که وابسته به مرکز درمانی باشد مجاز است. در این حالت مجوز استفاده تجاری و خدماتی صادر نخواهد شد و تفکیک زمین آن‌ها نیز ممنوع است و با انتقال مراکز درمانی مربوطه این مراکز منتقل یا برچیده خواهند شد. احداث واحدهای 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، سی‌تی‌اسکن و ام‌آر‌آی و داروخانه و مشابه این‌ها) و ساختمان پزشکان در گذرهای با عرض ۱۴ متر و بالاتر

۱-۶-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه کاربری و فعالیت به‌جز موارد ذکرشده فوق ممنوع است.

۱-۶-۲- ضوابط و مقررات

۱-۶-۲-۱- حداقل اندازه زمین

- ۱) حداقل اندازه قطعه زمین برای کاربری درمانی در حد محلات و نواحی مطابق ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی خواهد بود. در هر صورت حداقل مساحت قطعه زمین برای کاربری‌های درمانی در حد محلات ۵۰۰ مترمربع و در سطوح بالاتر جهت مراکز بهداشت برابر ۱۰۰۰ مترمربع است. مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان حداقل مساحت زمین ۲۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.
- ۲) کاربری‌های درمانی مشخص شده در طرح جامع مجاز به تفکیک زمین نمی‌باشند.
- ۳) دسترسی مراکز درمانی در مقیاس محله از خیابان‌های با عرض حداقل ۱۴ متر و مراکز درمانی در مقیاس ناحیه از خیابان‌های با عرض حداقل ۱۶ متر و دسترسی بیمارستان‌ها از خیابان‌هایی با عرض حداقل ۲۰ متر مجاز است.
- ۴) دسترسی جداگانه مراکز فرعی واقع در واحدهای درمانی به معابر مجاز است، اما در هر صورت باید دسترسی داخلی آن نیز به سایر مراکز فرعی فراهم باشد.

۱-۶-۲-۲- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در این کاربری عبارت است از:

- ۱) بیمارستان و درمانگاه، خانه بهداشت و سایر فعالیت‌های مجاز در کاربری درمانی طبق ضوابط وزارت درمان و بهداشت و آموزش پزشکی، خانه سالمندان، مراکز توان بخشی و سایر مراکز بهزیستی برابر ۸۰ درصد سطح زمین
- ۲) حداکثر تراکم ساختمانی بنا در مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق تراکم مسکونی هم‌جوار تعیین می‌گردد.

۱-۶-۲-۳- سطح اشغال

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

۱-۶-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- ۱) حداکثر تعداد طبقات برای خانه سالمندان، مراکز توان بخشی و سایر مراکز بهزیستی دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۱۰/۵ متر
- ۲) مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق ارتفاع مسکونی هم‌جوار تعیین می‌گردد.
- ۳) در مورد پروژه‌های خاص با تأیید وزارت بهداشت و درمان انجام برخی اصلاحات در ضوابط ساختمانی از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر است.

۱-۶-۲-۵- ضوابط عمومی

- (۱) کلیه اتاق‌های اصلی باید دارای نور و تهویه باشند.
- (۲) نحوه استقرار بناها در زمین باید به روشی باشد که سبب ایجاد اشرف به سایر واحدها و بناهای هم‌جوار نگردد.
- (۳) کلیه بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شوند، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- (۴) لازم است دیوارهای محوطه سمت معابر عمومی در کاربری‌های درمانی به‌صورت نرده و دیوار کوتاه اجرا گردد.
- (۵) حفظ پاکیزگی محیط اطراف کاربری‌های درمانی با رعایت جداسازی وسایل آلوده و از بین بردن آنان با روش‌های بهداشتی و نیز پالایش فاضلاب آلوده الزامی است.
- (۶) رعایت عقب‌نشینی بنای درمانی از بر گذر مجاور به میزان حداقل ۳ متر الزامی است.
- (۷) مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی (خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی، سونوگرافی، سی‌تی‌اسکن و ام آر آی و داروخانه و مشابه این‌ها و مطب و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه)، در بر معابر با عرض حداقل ۱۴ متر و رعایت حقوق همسایگی و تأمین پارکینگ مورد نیاز امکان‌پذیر است. توصیه می‌شود این مراکز در نزدیکی مراکز درمانی احداث گردد.
- (۸) مراکز درمانی و بهزیستی در مقیاس ناحیه در خیابان‌های با عرض حداقل ۱۶ متر مجاز به فعالیت می‌باشند.
- (۹) پلی کلینیک‌ها و بیمارستان‌ها از خیابان‌های ۲۰ متر و بالاتر مجاز می‌باشند.
- (۱۰) در بیمارستان‌ها و مراکز با مساحت عرصه بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، در بر گذر دسترسی، باید زمینی به طول بر قطعه و با عرض حداقل ۵ متر برای توقف‌های کوتاه‌مدت مراجعان در نظر گرفته شود.
- (۱۱) در مجتمع پزشکان رعایت عدد شاخص ۳۰ مترمربع و رعایت حداقل مساحت ۵۰ مترمربع برای هر واحد و تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر مطب یا واحد خدمات پزشکی الزامی است.
- (۱۲) کلیه مراکز درمانی و کمک درمانی (از جمله ساختمان پزشکان و خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی، سونوگرافی و مشابه این‌ها) و مراکز اورژانس، موظف به تأمین مکان مناسب برای پارک موقت و اضطراری برای بیماران و حادثه دیدگان می‌باشند. در این مورد مشخصات کمی و کیفی می‌بایست به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد.
- (۱۳) طرح سایت پلان مجموعه در زمین‌های تا ۱۰۰۰۰ مترمربع باید جهت کنترل رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تایید کمیته فنی برسد.

۷-۱- ورزشی

۷-۱-۱- موارد استفاده از زمین

۷-۱-۱-۱- 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.

۷-۱-۲-۱- 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 ذی ربط مشروط به تصویب سازمان‌های مربوط و عدم تفکیک امکان‌پذیر است.

بهربرداری از سالن‌های ورزشی چندمنظوره باهدف 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 کمیسیون ماده ۵ است.

۷-۱-۳-۱- استفاده‌های ممنوع

احداث هرگونه کاربری و فعالیت به‌غیراز موارد ذکرشده در بندهای فوق ممنوع است.

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 است. فضاهای ورزشی تعیین شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی‌باشند.

۷-۲-۱- حداقل اندازه زمین و تفکیک

حداقل مساحت زمین باهدف احداث زمین ورزشی به شرح زیر است:

زمین ورزشی در سطح محلات به‌صورت 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 مترمربع
استادیوم در سطح شهر و فراشهر	۲۰۰۰۰ مترمربع

۱-۷-۲- تراکم ساختمانی

- (۱) برای احداث استادیوم‌های ورزشی رعایت ضوابط سازمان تربیت‌بدنی الزامی است .
- (۲) حداکثر تراکم ساختمانی تأسیسات موردنیاز در زمین‌های ورزشی روباز (شامل رخت‌کن ، تأسیسات و سایر) برابر ۱۰٪ کل زمین است .
- (۳) تراکم ساختمانی برای احداث سالن ورزشی و باشگاه و زورخانه برابر ۸۰٪ سطح کل زمین است .
- (۴) زمین‌های بازی (زمین فوتبال ، پیست دومیدانی و ...) و استخر غیر مسقف جزء زیربنا محسوب نمی‌شوند .

۱-۷-۳- سطح اشغال

- (۱) حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین‌های ورزشی روباز برابر ۱۰٪ سطح کل زمین است .
- (۲) حداکثر سطح اشغال بنا برای احداث سالن‌های ورزشی ۸۰٪ سطح زمین است .
- (۳) تأمین پارکینگ سالن‌های سرپوشیده باید در سطح اشغال مجاز صورت پذیرد .

۱-۷-۴- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

حداکثر تعداد طبقات برابر دو طبقه و حداکثر ارتفاع بنا ۱۰ متر است . به‌جز استادیوم ورزشی و سالن‌های چندمنظوره 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 .

۱-۷-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین

احداث بنا باید با رعایت حریمی به‌اندازه حداقل ۳ متر از هر قطعه صورت گیرد و استقرار ساختمان در هر محل از زمین آزاد است ضمن این‌که عدم اشراق به کاربری‌های هم‌جوار باید رعایت گردد .

۱-۷-۶- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی و موارد ایمنی

- (۱) کلیه سالن‌های ورزشی و فضاهای اصلی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند .
- (۲) رعایت استانداردها و پیش‌بینی موارد ایمنی در کلیه مکان‌های ورزشی و تفریحی ضروری است .

۱-۷-۷- مقررات نماسازی

- (۱) 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 .
- (۲) طرح نماسازی و سایت پلان کلیه بناهای ورزشی در مقیاس بالاتر از محله باید در کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری کنترل گردد.
- (۳) دیوار سازی اطراف کاربری ورزشی باید با استفاده از دیوار کوتاه و نرده انجام پذیرد .

۱-۷-۸- ضوابط عمومی

- (۱) تأمین پارکینگ موردنیاز فضاهای ورزشی برای هریک از کاربری‌ها مطابق جدول حداقل پارکینگ موردنیاز در کاربری‌های مختلف الزامی است . در طراحی پارکینگ‌ها سهولت تردد وسایل نقلیه باید تأمین گردد .
- (۲) طرح اجرایی بناهای ورزشی بایستی جهت کنترل رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تأیید کمیته فنی برسد

۸-۱- فرهنگی - هنری

۸-۱-۱- موارد استفاده از زمین

۸-۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز

احداث کتابخانه (محله‌ای ، مرکزی و تخصصی) ، سالن اجتماعات ، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ، در کاربری فرهنگی- هنری مجاز است .
احداث نگارخانه ، فرهنگسرا ، مجتمع‌های فرهنگی*، نمایشگاه آثار هنری ، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ، مراکز آموزش‌های هنری و هنرکده در کاربری فرهنگی- هنری مجاز است .
احداث سینما ، تئاتر و سالن‌های نمایش و کنسرت مجاز است .

۸-۱-۱-۲- استفاده‌های مشروط

احداث فروشگاه ، نمایشگاه کالا و محصولات 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 .

۸-۱-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه استفاده به‌غیراز موارد ذکرشده در بندهای فوق غیرمجاز است .

۸-۲- ضوابط و مقررات

احداث ساختمان‌های فرهنگی-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 کمیسیون ماده پنج ، نافذ خواهد بود .

۸-۲-۱- 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 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 است .
- مراکز فرهنگی ، هنری در سطح ناحیه ۷۵۰ مترمربع است .
- مراکز فرهنگی ، هنری در سطح منطقه و شهر ۱۰۰۰ مترمربع است .

۸-۲-۲- دسترسی

دسترسی مراکز فرهنگی ، هنری از گذر با حداقل عرض ۱۴ متر تأمین می‌گردد .

*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)

۱-۸-۲-۳- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری‌های فرهنگی- هنری عبارت است از :

- ۱) حداکثر تراکم ساختمانی کتابخانه‌های عمومی و کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۱۵۰ درصد سطح کل زمین
- ۲) حداکثر تراکم ساختمانی سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۱۶۰ درصد سطح کل زمین
- ۳) حداکثر تراکم ساختمانی هنرکده و فرهنگسرا ۱۵۰ درصد سطح کل زمین
- ۴) حداکثر تراکم ساختمانی نمایشگاه آثار هنری کارگاه‌ها و نمایشگاه صنایع دستی ۱۰۰ درصد سطح کل زمین
- ۵) حداکثر تراکم ساختمانی مجموعه‌های فرهنگی ۳۱۰ درصد سطح کل زمین است

۱-۸-۲-۴- تعداد طبقات

- ۱) حداکثر تعداد طبقات کتابخانه عمومی و کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۳ طبقه روی زمین
- ۲) حداکثر تعداد طبقات سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۲ طبقه روی زمین
- ۳) حداکثر تعداد طبقات هنرکده و فرهنگسرا ۳ طبقه روی زمین
- ۴) حداکثر تعداد طبقات نمایشگاه آثار هنری ، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ۲ طبقه روی زمین
- ۵) حداکثر تعداد طبقات مجتمع‌های فرهنگی ۵ طبقه روی زمین

۱-۸-۲-۵- سطح اشغال

- ۱) حداکثر سطح اشغال کتابخانه‌های عمومی و کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۵۰ درصد سطح کل زمین
- ۲) حداکثر سطح اشغال سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۸۰ درصد سطح کل زمین
- ۳) حداکثر سطح اشغال هنرکده و فرهنگسرا ۵۰ درصد سطح کل زمین
- ۴) حداکثر سطح اشغال نمایشگاه آثار هنری ، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ۵۰ درصد سطح کل زمین
- ۵) حداکثر سطح اشغال مجتمع‌های فرهنگی در طبقه همکف و اول برابر ۸۰ درصد و در سایر طبقات برابر ۵۰ درصد کل سطح زمین

۱-۸-۲-۶- نماسازی

- ۱) کلیه واحدهای فرهنگی - هنری می‌بایست اقدام به نماسازی مناسب چه از داخل چه از خارج بنا به عمل‌آوردند . صدور پایان کار و مجوز استفاده از بنا مشروط به اجرای نماسازی به‌طور کامل است .
- ۲) نصب هرگونه تأسیسات (کانال کولر و مشابه آن) در نما ممنوع است .
- ۳) طرح معماری و نماسازی ، باید با استفاده از الگوهای معماری بومی انجام گیرد .

۱-۸-۲-۷- سایر ضوابط

- ۱) تأمین پارکینگ در کاربری فرهنگی و هنری مطابق جدول بخش پارکینگ‌ها الزامی است .
- ۲) طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ در اراضی با مساحت بالاتر از ۱۰۰۰ مترمربع بایستی جهت کنترل رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تایید کمیته فنی برسد.

۹-۱- مذهبی

۹-۱-۱- موارد استفاده از زمین

۹-۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز

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

۹-۱-۱-۲- استفاده‌های مشروط

احداث فروشگاه ، نمایشگاه کالا و محصولات 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 .

۹-۱-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه استفاده به‌غیراز موارد ذکرشده در بندهای فوق غیرمجاز است .

۹-۱-۲- ضوابط و مقررات

احداث ساختمان‌های مذهبی با استفاده از ضوابط سازمان اوقاف و امور خیریه و بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی انجام می‌گردد . در صورت بروز مغایرت در ضوابط ، نظر کمیسیون ماده پنج ، نافذ خواهد بود .

۹-۱-۲-۱- اندازه زمین و تفکیک قطعات

- ۱) تفکیک در زمین‌های دارای کاربری مذهبی ممنوع است ، در موارد خاص تقاضای سازمان متولی توسط شهرداری بجنورد بررسی شده و در صورت موافقت شهرداری ، در کمیسیون ماده پنج مطرح و تصمیم‌گیری می‌گردد .
- ۲) حداقل مساحت زمین برای احداث مسجد و بناهای مشابه ۳۰۰ مترمربع است .

۹-۱-۲-۲- دسترسی

دسترسی مراکز مذهبی از گذر با حداقل عرض ۱۴ متر تأمین می‌گردد.

۹-۱-۲-۳- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری‌های مذهبی عبارت است از :

حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد سطح کل زمین

۹-۱-۲-۴- تعداد طبقات

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

۱-۹-۲-۵- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال زمین در قطعات مذهبی ۵۰ درصد است .

۱-۹-۲-۶- نحوه استقرار بنا

توصیه می شود به منظوری جلوگیری از تجمع در معبر مجاور اماکن مذهبی و ایجاد مانع برای حرکت سایرین، بنای مذهبی با رعایت ۳ متر عقب ساخت به منظور ایجاد پیش فضا برای تجمع استفاده کنندگان از فضای مذهبی در زمان برگزاری مراسم ها احداث شود.

۱-۹-۲-۷- نماسازی

- ۴) کلیه واحدهای مذهبی می بایست 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 .
- ۵) نصب هرگونه تأسیسات (کانال کولر و مشابه آن) در نما ممنوع است .
- ۶) طرح معماری و نماسازی ، باید با استفاده از الگوهای معماری اسلامی انجام گیرد .

۱-۹-۲-۸- ضوابط و مقررات عمومی

- ۱) تأمین پارکینگ در کاربری مذهبی صرفاً جهت استفاده های مشروط الزامی است. حداکثر تا ۳۵ درصد مساحت زمین می تواند به تأمین پارکینگ اختصاص یابد .
- ۲) طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ در اراضی با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر بایستی جهت کنترل رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تایید کمیته فنی برسد.

۱-۱۰-۱- تفریحی و توریستی

۱-۱۰-۱-۱- موارد استفاده از زمین

۱-۱۰-۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز

احداث هتل ، هتل آپارتمان ، مهمانسرا ، مسافرخانه
احداث شهربازی ، پارک جنگلی ، پلاژهای ساحلی و اردوگاه‌های جهانگردی

۱-۱۰-۱-۱-۲- استفاده‌های مشروط

احداث فضاهای فرهنگی ، تجاری ، ورزشی به شرط مرتبط بودن با کاربری اصلی و عدم تفکیک مجاز است . حداکثر ۱۰ درصد مساحت بنای همکف بدون دسترسی مستقیم به معبر و استفاده داخل مجموعه امکان پذیر است .
احداث سالن پذیرایی (تالار) و باغ تالار و سفره‌خانه سنتی با اعیان تجاری و عوارض و ضوابط کاربری تجاری بلامانع است.

۱-۱۰-۱-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

احداث هرگونه کاربری به جز موارد ذکرشده فوق ممنوع است .

۱-۱۰-۲- ضوابط و مقررات

احداث هرگونه بنا و تأسیسات در این کاربری با رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و همچنین وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی صورت خواهد گرفت . آغاز هرگونه عملیات ساختمانی پس از دریافت پروانه ساختمان از شهرداری امکان پذیر است . علاوه بر این رعایت ضوابط کلی زیر نیز الزامی است :

۱-۱۰-۲-۱- تفکیک زمین

هرگونه تفکیک اراضی در کاربری‌های تعیین شده تحت این نام در طرح تفصیلی ممنوع است .

- ۱) حداقل مساحت لازم برای احداث هتل ۱۰۰۰ مترمربع است .
- ۲) حداقل مساحت لازم برای احداث سالن‌های پذیرایی و تالار ۲۰۰۰ مترمربع است .
- ۳) حداقل مساحت لازم برای احداث شهربازی ۳۰۰۰ مترمربع است.
- ۴) حداقل مساحت لازم برای احداث سفره‌خانه سنتی ۷۰۰ مترمربع است.

۱-۱۰-۲-۲- نحوه دسترسی‌ها

دسترسی قطعات در این کاربری از خیابان‌های با عرض ۲۰ متر و بالاتر است. در مورد کاربری‌های مقیاس محله و ناحیه، این میزان می‌تواند با نظر شهرداری و تأیید کمیسیون ماده ۵ تا ۱۶ متر تقلیل یابد .

۱-۱۰-۲-۳- تراکم ساختمانی

- (۱) حداکثر تراکم ساختمانی برای هتل و مهمان سرا برابر ۲۱۰ درصد سطح زمین است .
- (۲) حداکثر تراکم ساختمانی برای سالن های پذیرایی و تالارها ۱۶۰ درصد سطح زمین .
- (۳) حداکثر تراکم ساختمانی برای مسافرخانه برابر ۲۴۰ درصد سطح زمین .
- (۴) حداکثر تراکم ساختمانی مراکز تفریحی (شهربازی و پارک جنگلی) برابر ۵ درصد است .

۱-۱۰-۲-۴- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

- (۱) حداکثر سطح اشغال ساختمان هتل و مهمان سرا برابر ۳۵ درصد سطح زمین است .
- (۲) حداکثر سطح اشغال ساختمان سالن های پذیرایی و تالارها ۴۰ درصد سطح زمین است .
- (۳) حداکثر سطح اشغال ساختمان مسافرخانه (مهمان خانه) برابر ۶۰ درصد سطح زمین است .
- (۴) حداکثر سطح اشغال مراکز تفریحی (شهربازی و پارک جنگلی) برابر ۵ درصد است .
- (۵) حداکثر سطح اشغال چادر و تأسیسات در اردوگاه های جهانگردی ۲۵ درصد سطح کل اردوگاه است .

۱-۱۰-۲-۵- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- (۱) حداکثر تعداد طبقات ساختمان هتل و مهمان سرا ۶ طبقه است .
 - (۲) حداکثر تعداد طبقات ساختمان سالن های پذیرایی و تالارها ۴ طبقه است .
 - (۳) حداکثر تعداد طبقات ساختمان مسافرخانه (مهمان خانه) ۴ طبقه است .
 - (۴) حداکثر تعداد طبقات تأسیسات و ساختمان کاربری تفریحی ، یک طبقه است .
- 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 تأیید کمیته فنی و تصویب کمیسیون ماده پنج امکان پذیر خواهد بود .

۱-۱۰-۲-۶- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

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

۱-۱۰-۲-۷- مقررات نماسازی

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

۱-۱۰-۲-۸- سایر ضوابط

- (۱) تأمین پارکینگ مطابق جدول بخش پارکینگ ها الزامی است .

۲) طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ بایستی جهت کنترل رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تایید کمیته فنی برسد.

۱-۱۰-۲-۹- باغ تالار

احداث یک واحد باغ تالار با اعیان تجاری مشروط به رعایت ضوابط بندهای قبل و رعایت موارد زیر امکان پذیر است :

- ۱) حداقل عرض گذر دسترسی ۱۲ متر و یا دو گذر با عرض ۱۰ متر است .
- ۲) حداقل مساحت زمین ۲۰۰۰ مترمربع است
- ۳) حداکثر سطح اشغال معادل ۱۵ درصد مساحت زمین
- ۴) حداکثر تراکم مجاز ۳۰ درصد مساحت زمین
- ۵) حداکثر تعداد طبقات مجاز دو طبقه است
- ۶) حداقل ۶۰ درصد مساحت زمین به باغ و فضای سبز اختصاص داشته باشد
- ۷) احداث ساختمان باید با کمترین میزان تخریب فضای سبز همراه باشد
- ۸) فاصله جانبی ساختمان از هر قطعه نباید کمتر از ۵ متر باشد
- ۹) تأمین پارکینگ در محوطه به میزان حداکثر ۳۰ درصد مساحت زمین برای باغ تالار و رستوران سنتی مجاز خواهد بود .
- ۱۰) تأمین پارکینگ به تعداد ذکرشده در جدول " میزان پارکینگ مورد نیاز کاربری ها " الزامی است اما تعداد پارکینگ ها در هر صورت نباید از ۵۰ واحد کمتر شود .

۱-۱۱-۲-۵- سطح اشغال مجاز ، الگوی استقرار و فضای باز

- (۱) حداکثر سطح اشغال در کاربری‌های اداری برابر ۴۰ درصد سطح زمین است . حداکثر ۳۰ درصد فضا می‌تواند به‌عنوان تأمین پارکینگ روباز یا مکانیزه در نظر گرفته شود . در صورت عدم تأمین پارکینگ در محل ملک، پارکینگ موردنیاز می‌بایست حداکثر در شعاع ۱۵۰ متری از ملک تأمین شود.
- (۲) حداقل سطح فضای سبز و باز در کاربری‌های اداری برابر ۲۰ درصد سطح زمین است .
- (۳) حداقل عرض فضای باز واقع در طرفین (شرق و غرب) بنا که به‌طور پیوسته در ارتباط با حیاط اصلی است ۳ متر و در صورت وجود اشراف به قطعات مجاور ، کف پنجره با ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر اجرا می‌گردد .
- (۴) محل استقرار بنای اداری به فاصله حداقل ۳ متر از حد معبر اصلی است .
- (۵) محل استقرار با رعایت اشراف نسبت به کاربری‌های هم‌جوار در هر منطقه تعیین می‌شود .

۱-۱۱-۲-۶- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

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

۱-۱۱-۲-۷- سایر ضوابط

- (۱) حداقل تعداد پارکینگ مطابق با " جدول تعداد پارکینگ موردنیاز " در ضوابط طرح خواهد بود .
- (۲) طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ بایستی جهت کنترل رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تایید کمیته فنی برسد.

۱-۱۲- تأسیسات و تجهیزات شهری

۱-۱۲-۱- موارد استفاده از زمین

۱-۱۲-۱-۱- 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 برق‌رسانی و مخابرات، پست‌های ترانس، تأسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاه‌های تبدیل فشار، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت و پمپ‌بنزین و گازوئیل. محل جمع‌آوری و دفع زباله شهرداری و جایگاه‌های آتش‌نشانی، گورستان موجود و غسل‌خانه، تبصره: مکان‌یابی تأسیساتی مانند گورستان و غسل‌خانه باید به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد. احداث تأسیسات عمومی بهداشتی (شامل توالت‌های عمومی، حمام‌های عمومی و موارد مشابه آن)

۱-۱۲-۱-۲- استفاده‌های مشروط

احداث ساختمان‌های اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه صرفاً در صورت تأیید کمیسیون ماده ۵ مجاز است.

۱-۱۲-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هر نوع کاربری و فعالیت به‌جز موارد ذکرشده فوق ممنوع است.

۱-۱۲-۲- ضوابط و مقررات

کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری مطابق استانداردهای سازمان‌های متولی از قبیل وزارت نیرو، وزارت نفت، شرکت گاز، وزارت ارتباطات و فن‌آوری اطلاعات و ضمن رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط‌زیست و با رعایت دقیق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی اجرا می‌گردد. قبل از هرگونه اقدام اجرایی هماهنگی با شهرداری و کسب مجوز از شهرداری بجنورد الزامی است. کلیات ضوابط این کاربری به شرح زیر است:

۱-۱۲-۲-۱- تفکیک زمین

- (۱) هرگونه تفکیک در اراضی این منطقه ممنوع است.
- (۲) حداقل مساحت زمین برای تأسیسات شهری بر اساس درخواست سازمان مربوط و تأیید شهرداری تعیین می‌گردد، اما در هر صورت حداقل مساحت‌های زیر باید رعایت گردد:
 - حداقل زمین لازم برای تفکیک پمپ‌بنزین ۲۰۰۰ مترمربع
 - حداقل زمین لازم برای ایستگاه CNG ۱۲۰۰ مترمربع (۳۰*۴۰)
 - حداقل زمین لازم برای ایستگاه آتش‌نشانی و خدمات ایمنی ۵۰۰ مترمربع
 - حداقل زمین لازم برای ایستگاه خدمات شهری ۲۰۰۰ مترمربع

۱-۱۲-۲-۲- نحوه دسترسی‌ها

دسترسی قطعات از خیابان‌های با عرض ۲۰ متر و بالاتر است.

۱-۱۲-۳- تراکم ساختمانی

- ۱) حداکثر تراکم ساختمانی، پمپ‌بنزین و ایستگاه گاز ۱۰ درصد سطح زمین است.
 - ۲) حداکثر تراکم ساختمانی ساختمان اداری ایستگاه آتش‌نشانی و خدمات ایمنی ۵۰ درصد سطح زمین است.
 - ۳) حداکثر تراکم ساختمانی ساختمان اداری ایستگاه خدمات شهری ۱۰ درصد سطح زمین است.
- تبصره:** محل تأسیسات کاربری‌های تجهیزات شهری جزء تراکم محسوب نمی‌شود.

۱-۱۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- ۱) حداکثر تعداد طبقات برای کلیه کاربری‌های تجهیزات شهری یک طبقه بنا از روی پیلوت یا زیرزمین است و حداکثر ارتفاع با توجه به احداث سالن و انبار برابر ۶ متر خواهد بود. تعداد طبقات ساختمان آتش‌نشانی دو طبقه است.
- ۲) حداکثر ارتفاع تأسیسات مرتبط با مدیریت بحران تا ۱۰ متر مجاز است.

۱-۱۲-۵- سطح اشغال

- ۱) حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری در پمپ‌بنزین و ایستگاه گاز ۱۰ درصد سطح زمین
- ۲) حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری ایستگاه آتش‌نشانی و خدمات ایمنی ۵۰ درصد سطح زمین
- ۳) حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری ایستگاه خدمات شهری ۱۰ درصد سطح زمین
- ۴) در پمپ‌بنزین و CNG احداث حداکثر دو غرفه تجاری با سطح اشغال ۲,۵ درصد و با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.

۱-۱۲-۶- نحوه استقرار ساختمان در زمین

محل استقرار بنا در زمین برای کلیه کاربری‌های تجهیزات شهری طبق ضوابط طرح تفصیلی و استانداردهای سازمان‌های ذی‌ربط و تأیید شهرداری خواهد بود. اما لازم است موارد ایمنی و نیز عدم اشراق به ساختمان‌های مجاور در نظر گرفته شود.

۱-۱۲-۷- مقررات محیط‌زیست

در احداث کلیه تأسیسات و تجهیزات شهری ملاحظات زیست‌محیطی و ایمنی و نیز رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست الزامی است.

۱-۱۲-۸- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- ۱) کلیه ساختمان‌هایی که در این کاربری ساخته می‌شوند، باید دارای نمای مناسب و قابل قبول باشند. صدور هرگونه مجوز احداث بنا منوط به ارائه نقشه‌های کامل معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و الکتریکی و نیز نقشه‌های محوطه‌سازی شامل معماری، سیویل و تأسیسات مکانیکی و الکتریکی محوطه است. در صورت عدم اجرای صحیح و کامل پروژه مطابق نقشه‌های ارائه‌شده، شهرداری ملزم به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- ۲) کلیه دیوارهای مشرف به معابر عمومی در کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری به‌طور مناسب با استفاده از دیوار کوتاه و نرده طراحی و اجرا گردند.

۱-۱۲-۲-۹- حرایم

در نصب دکل‌ها و آنتن‌های مخابراتی رعایت حریم ۵۰ متر از منازل مسکونی و ۱۰۰ متر از مدارس، مهدکودک و بیمارستان‌ها الزامی است.

۱-۱۲-۲-۱۰- سایر ضوابط

- (۱) تأمین پارکینگ مطابق با جدول تعداد پارکینگ موردنیاز برای هر کاربری الزامی است .
- (۲) تأمین پارکینگ به میزان حداقل ۴۰ درصد تعداد موردنیاز در محوطه بلامانع است .
- (۳) در احداث پمپ‌های گاز رعایت فاصله از خطوط انتقال نیرو پست‌های برق فشار متوسط و قوی مطابق ضوابط فنی الزامی است .
. احداث این‌گونه کاربری‌ها در مجاورت بافت‌های شهری ممنوع است .
- (۴) طرح سایت پلان و معماری پمپ‌بنزین و گاز بایستی به نحوی تهیه شود که صف انتظار حداقل ۵ خودروی متصل در محدوده ملک تأمین گردد و طرح آن به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد .
- (۵) طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ بایستی جهت کنترل رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تأیید کمیته فنی برسد.
- (۶) تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای کاری باید رعایت شود .

۱-۱۳-۱ حمل و نقل و انبارداری

۱-۱۳-۱-۱ موارد استفاده از زمین

۱-۱۳-۱-۱-۱ استفاده‌های مجاز

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

۱-۱۳-۱-۲ استفاده‌های مشروط

احداث واحدهای پذیرایی، تعمیرگاه و سرویس ماشین‌آلات (به صورت مجموعه حیاط دار مرکزی که کلیه فعالیت‌ها را حول حیاط مرکزی سازمان‌دهی کرده و سیمای شهری حفظ گردد) پمپ گازوئیل، واحدهای تجاری و بخش اداری مربوط به پایانه های مسافربری و باری و پارک موتوری شهرداری با سطح اشغال ۵ درصد مشروط به عدم تفکیک فضاهای ذکر شده و تصویب ویژگی‌های بصری توسط کمیسیون ماده پنج مجاز است.

۱-۱۳-۱-۳ استفاده‌های ممنوع

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

۱-۱۳-۲ ضوابط و مقررات

۱-۱۳-۲-۱ تفکیک زمین

- ۱) هرگونه تفکیک در زمین‌های این کاربری ممنوع است.
- ۲) حداقل مساحت زمین برای احداث انبار ۱۰۰۰ مترمربع است.
- ۳) حداقل مساحت زمین برای احداث پایانه مسافربری (درون شهری و برون شهری) ۳۰۰۰ مترمربع
- ۴) حداقل اندازه قطعه برای سایر کاربری‌های مجاز متناسب با نیاز و عملکرد آن توسط سازمان‌های مربوطه تعیین می‌گردد.

۱-۱۳-۲-۲ دسترسی‌ها

دسترسی انبارها باید از طریق شبکه‌های ۱۶ متر و بیشتر تأمین گردد.

۱-۱۳-۲-۳ تراکم ساختمانی

- ۱) حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های مسافربری داخل شهری برابر ۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- ۲) حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های مسافربری بیرون شهری برابر ۳۰ درصد سطح زمین است.
- ۳) حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های باربری برابر ۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- ۴) حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری انبارها برابر ۷۰ درصد سطح اراضی است.

- ۵) حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری پارک موتوری برابر ۵ درصد سطح کل زمین است .
- ۶) سطح زیرزمین ها چنانچه به منظور انبار و تأسیسات موتورخانه استفاده شوند جزء تراکم محاسبه نمی شوند .

۱-۱۳-۲-۴- حداکثر سطح اشغال

- ۱) حداکثر سطح اشغال ساختمان در پایانه های مسافربری داخل شهری برابر ۲۵ درصد سطح زمین است.
- ۲) حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه های مسافربری خارج شهری برابر ۱۵ درصد سطح زمین است.
- ۳) حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه های باربری برابر ۲۵ درصد سطح کل زمین است .
- ۴) حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری انبارها برابر ۷۰ درصد سطح زمین است.
- ۵) حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری پارک موتوری برابر ۵ درصد سطح زمین است.

۱-۱۳-۲-۵- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- ۱) حداکثر ارتفاع در کاربری های مربوط به پایانه ها توسط کمیته فنی و با توجه به طرح های مناسب تهیه شده تعیین می گردد
- ۲) حداکثر ارتفاع انبارها و بناهای واقع در پارک موتوری برابر ۱۲ متر از سطح معبر مجاور است .

۱-۱۳-۲-۶- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

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

۱-۱۳-۲-۷- ضوابط و مقررات عمومی

- ۱) در احداث پایانه های مسافربری رعایت حریم به میزان حداقل ۵ متر از هر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است
- ۲) رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا برای فعالیت های گوناگون مجاز در این حوزه الزامی است .
- ۳) در پایانه های مسافربری تأمین فضای سبز به میزان حداقل ۶۰٪ مساحت زمین به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است .
- ۴) طرح عارضه سنجی ترافیکی به منظور ایجاد سهولت تردد وسایل نقلیه در کاربری های پایانه و پارکینگ باید به تأیید مراجع ذیصلاح برسد .
- ۵) حداقل عرض قطعه زمین نباید کمتر از ۲۰ متر باشد .
- ۶) تأمین تهویه و نور مستقیم باید در فضاهای فعالیت پیش بینی شود .
- ۷) طرح پایانه حمل و نقل باید به تأیید سازمان مجری طرح و شهرداری و در نهایت به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد .
- ۸) رعایت موارد ایمنی و دریافت تأیید سازمان آتش نشانی برای احداث ساختمان الزامی است .
- ۹) 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 .
- ۱۰) طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ باید به تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ برسد .

۱-۱۴- تاریخ و میراث فرهنگی

- ۱) هرگونه اقدام در این اراضی نیازمند استعلام از وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری است و رعایت قوانین، آیین نامه ها و دستورالعمل های سازمان یادشده در این اراضی با رعایت حقوق مالکانه ساکنان و تدابیر و اقدامات جبران محدودیت های اعمال شده در این محدوده ها الزامی است.
- ۲) رعایت ضوابط ارتفاعی حریم بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه آثار (ضوابط عمومی) بر اساس ابلاغیه شماره ۹۹۲۱۰۰/۳۱۴۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۸ وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی الزامی است. ابلاغیه فوق در پیوست ضوابط ارائه شده است.

۱-۱۵- باغات و کشاورزی

۱-۱۵-۱- موارد استفاده از زمین

۱-۱۵-۱-۱- استفاده‌های مجاز

احداث فضاهای درخت کاری شده و باغ‌های میوه
استفاده‌های کشاورزی اعم از صیفی‌کاری، سبزی‌کاری، جالیز و کشاورزی دیم و آبی
کاشت درختان به منظور ایجاد پوشش‌های جنگلی و طبیعی
واحدهای باغ مسکونی
ضوابط این کاربری به استناد ماده ۱۴ قانون زمین شهری و کلیه مصوبات مراجع دارای صلاحیت است.
تبصره ۱: مرجع تشخیص کشاورزی بودن قطعه زمین رأی جهاد کشاورزی است.

۱-۱۵-۱-۲- استفاده‌های مشروط

احداث تأسیسات و تجهیزات لازم به منظور بهره‌برداری 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 سرایداری و خانه کارگری برای سکونت و نگهداری و احیای باغ و اراضی کشاورزی غیرقابل تفکیک در داخل محدوده زمین مجاز است
احداث سفره‌خانه سنتی مشروط به حفظ تعداد دقیق اشجار موجود و احداث بنا صرفاً تا حداکثر ۳۰ مترمربع و مابقی به صورت آلاچیق (با سازه سبک و موقت)

۱-۱۵-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هر نوع استفاده دیگری از این زمین‌ها به‌غیراز موارد ذکرشده فوق ممنوع است

۱-۱۵-۲- ضوابط و مقررات

حفظ و حراست زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها داخل شهر و در محدوده استحفاظی شهر الزامی است، بنابراین رعایت مفاد دستورالعمل‌ها و ضوابط اعلام‌شده توسط مراجع ذیصلاح (همچون قانون حفاظت از باغات و فضای سبز) الزامی است. به این منظور کلیه ضوابط این بخش صرفاً در خصوص املاک دارای سند رسمی شش‌دانگ و زمین‌هایی که دارای نقشه تفکیکی مصوب کمیسیون ماده پنج استان باشند، قابل اجرا است.

۱-۱۵-۲-۱- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- ۱) تفکیک باغ‌های موجود مطلقاً ممنوع است.
- ۲) تفکیک زمین‌های باغی با حداقل مساحت ۲۰۰۰ مترمربع برای همان کاربری باغ مجاز است.
- ۳) تجمع باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی در هر حالت و با هر مساحت مجاز بوده و شهرداری باید مکانیزم‌های تشویقی لازم برای این منظور را تدوین و اعلام کند.

۱-۱۵-۲-۲- دسترسی‌ها

تعریض گذرهای دسترسی در محدوده قرارگیری باغ‌ها صرفاً در صورت ضرورت و به میزان حداقل صورت گرفته و نباید منجر به قطع درخت گردد. خط پروژه تعریض گذر باید به تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ برسد.

۱-۱۵-۲-۳- حداکثر زیربنا و سطح اشغال

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

۱-۱۵-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

حداکثر تعداد طبقات برای سکونت سرایدار یا نگهدارنده در باغ‌ها ۲ طبقه روی زمین به ارتفاع حداکثر ۸/۴ متر است

۱-۱۵-۲-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین

محل استقرار بناهای فوق در باغ به فاصله حداقل ۴ متر از هر طرف با رعایت عدم اشراق به ملک‌های مجاور و با رعایت گذراندی است. احداث حصار اطراف باغ صرفاً با فنس خواهد بود.

۱-۱۵-۳- ضوابط احداث ساختمان

- ۱) در قطعات با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع احداث بنا با حداکثر تراکم ۲۰ درصد و سطح اشغال ۱۰ درصد امکان پذیر است.
- ۲) در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می شود:
- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد
- در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ مترمربع و بیشتر اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد
- ۳) قطعات تفکیک شده قبل از ابلاغ طرح جامع در سال ۸۹ که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته بو دارای سند رسمی هستند می توانند مطابق بند ۱ با حداکثر تراکم ۲۰ درصد و سطح اشغال ۱۰ درصد احداث بنا نمایند.
- تبصره ۱: در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.
- تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان های مسکونی در یک طبقه ، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان های ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۴ متر می باشد. احداث ساختمان بیش از ۴ طبقه در این مناطق مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

۱-۱۶-۱- صنعتی - کارگاهی

۱-۱۶-۱-۱- موارد استفاده از زمین

۱-۱۶-۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز

استقرار صنایع کوچکی که مطابق مصوبه هیئت‌وزیران و اصلاحات بعدی آن در گروه الف قرار گرفته و فاقد آلودگی محیطی باشند و آلودگی بصری آن‌ها با پوشش و محصور نمودن به‌منظور جلوگیری از دید و سروصدا قابل جبران گردد، مجاز است. **تبصره:** تمامی فعالیت‌های ذکر شده در بند فوق به شرطی مجاز هستند که به‌صورت متمرکز در داخل زمین چهار طرف بسته فعالیت نمایند. به‌طوری‌که هیچ‌گونه آثار فعالیت آنان چه به‌صورت بصری و یا صوتی یا خروج گاز و مواد بودار در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد.

۱-۱۶-۱-۲- استفاده‌های مشروط

ایجاد واحدهای تجاری به‌منظور فروش لوازم‌یدکی، پذیرایی، سرویس‌های بهداشتی عمومی و سرایداری در ارتباط با نوع فعالیت اصلی بدون امکان تفکیک زمین و بنا با سطح اشغال ۵ درصد و رعایت سایر ضوابط بالامانع است.

۱-۱۶-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هرگونه کاربری و فعالیت دیگر به‌جز موارد فوق ممنوع است.

۱-۱۶-۲- ضوابط و مقررات

۱-۱۶-۲-۱- تفکیک قطعات

حداقل اندازه قطعات تفکیکی در محدوده مجتمع صنعتی ۲۰۰ مترمربع، کارگاه‌های تعمیراتی و خدماتی در سطح محله ۲۰۰ مترمربع و در سطح ناحیه و شهر برابر ۵۰۰ 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.

۱-۱۶-۲-۲- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین برابر ۶۰٪ درصد سطح زمین است.

۱-۱۶-۲-۳- تراکم ساختمانی

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

۱-۱۶-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- ۱) حداکثر ارتفاع ساختمان در واحدهای کارگاهی ۵,۵ متر است.

۲) حداقل ارتفاع ساختمان در کلیه طبقات نباید از ۳,۵ متر کمتر باشد .

۱-۱۶-۲-۵- 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 .

۱-۱۶-۲-۶- مقررات عمومی

- ۱) تمامی بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شوند ، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است .
- ۲) کلیه فعالیت‌ها در این اراضی نباید به هیچ‌عنوان دارای آلودگی محیطی از هرگونه، به تشخیص سازمان محیط‌زیست باشند. شهرداری موظف است بلافاصله پس از دریافت شکایت ساکنان و یا سازمان محیط‌زیست نسبت به تعطیلی کارگاه فوق اقدام نموده و صاحب زمین و حرفه را مجبور به رفع عیب و اخذ تأیید لازم از سازمان محیط‌زیست نماید .
- ۳) در هنگام احداث یا توسعه عملکردهای مختلف این کاربری ، رعایت کلیه حریم‌های قانونی الزامی است .
- ۴) احداث و توسعه واحدهای صنعتی باید مطابق ضوابط و مقررات و با موافقت سازمان محیط‌زیست و سازمان‌ها و اداره‌های مربوط انجام گیرد .
- ۵) گذرگاه‌های داخلی بازارچه صنعتی با ورودی و خروجی جداگانه باید به نحوی طراحی شود که مسیر ورود و خروج مواد خام و کالای ساخته‌شده کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شوند .
- ۶) سیستم فاضلاب و دفع آب‌های سطحی، لوله‌کشی آب گرم و سرد برای هریک از واحدهای کارگاهی و محوطه باز بازارچه صنعتی طراحی و احداث گردد .
- ۷) موقعیت و شیوه دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، نبود دید، سهولت در جمع‌آوری با ورودی جداگانه در طرح‌های صنعتی منظور گردد.
- ۸) تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای کارگاهی- تولیدی باید رعایت شود .
- ۹) ابعاد پارکینگ باید بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسایل نقلیه که به‌صورت روزانه از بازارچه صنعتی استفاده خواهند کرد طراحی گردد .
- ۱۰) رعایت موارد ایمنی و دریافت تأیید سازمان آتش‌نشانی برای احداث ساختمان الزامی است .
- ۱۱) طرح سایت پلان اراضی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع بایستی جهت کنترل و انطباق با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تایید کمیته فنی برسد .

۲- مقررات مشترک

۲-۱- ضوابط و مقررات گلستان شهر

۲-۱-۱- مسکونی

□ حد نصاب تفکیک در مناطق مسکونی

- ۱) در قطعات ویلائی حد نصاب تفکیک زمین ۱۸۰ مترمربع است.
- ۲) در تراکم کم حد نصاب تفکیک زمین ۲۰۰ مترمربع است.
- ۳) در تراکم متوسط حد نصاب تفکیک زمین ۸۰۰ مترمربع است.
- ۴) در تراکم زیاد حد نصاب تفکیک زمین ۱۰۰۰ مترمربع است.
- ۵) در سطوح چند خانواری، محوطه ساختمان اختصاصی نبوده و به صورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی آن ساختمان تعلق دارد. طراحی این ساختمانها میبایست با رعایت حقوق همسایگان انجام گیرد.
- ۶) کلیه قطعات جدیدی که در نتیجه تفکیک اراضی ایجاد می شوند باید حداقل از یک طرف قابل دسترسی سواره باشند.
- ۷) دسترسی سواره قطعات تفکیکی باید از معابر با درجه پایین تر در نظر گرفته شود.
- ۸) قطعات تفکیکی جدید می توانند علاوه بر حداقل یک دسترسی سواره از قسمت های دیگر به گذرهای پیاده نیز متصل باشند.

□ تراکم های ساختمانی در مناطق مسکونی

- **ویلائی:** سطح اشغال ۶۰ درصد، تراکم ۱۲۰ درصد و احداث بنا میبایست به صورت حداکثر دو سقف، مسکونی به صورت همکف مسکونی و یک طبقه روی آن، با حداکثر ۲ واحد و یا یک واحد دوبلکس صورت پذیرد. تأمین یک پارکینگ در حیاط مجاز است.
 - **در تراکم کم:** سطح اشغال ۶۰ درصد و تراکم حداکثر ۱۸۰ درصد و به صورت سه طبقه روی پیلوت و احداث بنا میبایست با رعایت عدد شاخص ۴۵ و حد نصاب مفید یک واحد مسکونی با تأمین پارکینگ در پیلوت صورت گیرد.
 - **در تراکم متوسط (مجتمع سازی):** سطح اشغال ۴۵ درصد و تراکم ۱۸۰ یا ۲۲۵ درصد و احداث بنا میبایست به صورت چهار طبقه یا پنج طبقه روی پیلوت و با تأمین پارکینگ به صورت یک سوم در محوطه و دوسوم در پیلوت صورت گیرد.
 - **در تراکم زیاد (مجتمع سازی):** سطح اشغال ۴۵ درصد و تراکم ۲۷۰ درصد و احداث بنا میبایست به صورت شش طبقه روی پیلوت و با تأمین پارکینگ به صورت یک سوم در محوطه و دوسوم در پیلوت صورت گیرد.
- تبصره ۱:** در کلیه موارد فوق احداث واحد تجاری با هر نوع بهره برداری غیر مسکونی اکیداً ممنوع است.
- تبصره ۲:** برای واگذاری هایی که در قالب پروژه های دولتی ساخت مسکن واگذار می گردد، قانون و دستورالعمل های مربوطه و قرارداد واگذاری زمین در خصوص تراکم و طبقات ملاک عمل خواهد بود.
- تبصره ۳:** در صورت واگذاری زمین از طرف اداره کل راه و شهرسازی جهت احداث بنا به صورت غیر مجتمع سازی در تراکم متوسط و زیاد، ملاک تفکیک، تراکم و سایر ضوابط بر اساس ضوابط عام شهر بجنورد خواهد بود.
- در جدول ذیل حداکثر سطح اشغال مجاز زمین، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و حداکثر تعداد طبقات در هر یک از تراکم های مسکونی ارائه شده است:

جدول شماره ۱-۲: حداکثر سطح اشغال، تراکم و تعداد طبقات در تراکم‌های ساختمانی کاربری مسکونی

نوع تراکم	حداکثر سطح اشغال مجاز	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	حداکثر تعداد طبقات مجاز
ویلائی	۶۰٪	۱۲۰٪	۲ (دو سقف)
تراکم کم	۶۰٪	۱۸۰٪	۳
تراکم متوسط (مجتمع سازی)	۴۵٪	۱۸۰٪ یا ۲۲۵٪	۴ یا ۵
تراکم زیاد (مجتمع سازی)	۴۵٪	۲۷۰٪	۶

۲-۱-۲- تجاری

□ تجاری محله

- ۱) سطح اشغال ۱۰۰ درصد و احداث بنا به صورت همکف با کاربری تجاری و حداکثر ۲ در بند تجاری با حداقل مساحت ۲۴ مترمربع و یک طبقه روی همکف با کاربری انباری تجاری (دسترسی از داخل واحد تجاری) و در طبقه همکف با کد ارتفاعی ۲۰ سانتیمتر نسبت به سطح جدول و ارتفاع کف تا زیر سقف ۴ متر و در طبقه اول ارتفاع کف تا زیر سقف ۲/۸۰ متر می‌بایست طراحی و اجرا گردد.
- ۲) پارکینگ به صورت عمومی در طرح کلی گلستان شهر لحاظ شده است. استفاده از پله فلزی گردان برای دسترسی به طبقات و بام بالامانع است.
- ۳) احداث نیم طبقه بالکن در واحد تجاری ممنوع است. ایجاد واحدهای مسکونی در طبقات بالای تجاری ممنوع است.

□ تجاری ناحیه

- ۱) در همکف با کاربری تجاری و حداکثر دو در بند و با حداقل مساحت ۲۸ مترمربع با سطح اشغال ۱۰۰ درصد و با کد ارتفاعی ۲۰ سانتی متر نسبت به سطح جدول و ارتفاع کف تا زیر سقف ۴ متر و در طبقات اول و دوم با کاربری خدماتی و دسترسی غیر مستقل و سطح اشغال ۱۰۰ درصد و ارتفاع کف تا زیر سقف ۲۸۰ سانتی متر می‌بایست اجرا گردد. حداقل مساحت واحد خدماتی در تجاری ناحیه ۵۰ مترمربع خواهد بود.
- ۲) پارکینگ به صورت عمومی در طرح کلی گلستان شهر لحاظ شده است.
- ۳) احداث نیم طبقه بالکن در واحد تجاری ممنوع است همچنین ایجاد واحدهای مسکونی در طبقات بالای تجاری ممنوع است.

□ تجاری مختلط (تجاری - خدماتی)

- ۱) ضوابط این بخش منطبق بر ضوابط ارائه شده در بخش تجاری مختلط سایر نقاط شهر است.
- ۲) احداث بنا در کاربری تجاری مختلط گلستان شهر بدون احداث واحدهای مسکونی می‌تواند صورت پذیرد.

➤ سایر ضوابط

- ۱) ضوابط سایر کاربری‌های خدماتی در گلستان شهر مطابق ضوابط طرح تفصیلی شهر بجنورد است.
- ۲) در قطعات تجاری مشرف به گذر پیاده ایجاد ورودی ویتترین بالامانع است.
- ۳) استفاده‌های مشروط هر یک از کاربری‌ها (به استثنا مسکونی و تجاری) می‌بایست به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

۲-۲- سایت اداری ، آموزشی و خدماتی ارکان

در خصوص سایت اداری، آموزشی و خدماتی ارکان مطابق ضوابط طرح جامع و تفصیلی پاسخگویی می‌گردد.

۳-۲- ضوابط و مقررات شهرک فرهنگیان

با توجه به بافت موجود شهرک فرهنگیان که به صورت ویلایی است نوسازی و احداث بنا در محدوده ویلایی شهرک به صورت یک طبقه روی زیرزمین (غیرقابل تفکیک) با سطح اشغال ۶۰ درصد امکان پذیر است ، ضمناً صرفاً در محدوده پلاک‌های ویلایی ، تأمین پارکینگ در فضای باز ملک بلامانع است .

۲-۴- قطعات و کاربری‌های واقع در مجاورت خط محدوده

ضوابط قطعات هم‌جوار محدوده که احتمالاً خط محدوده از میان آن‌ها عبور می‌کند (دارای سند مالکیت رسمی که قبل از تصویب طرح تفصیلی صادر شده است) به‌صورت زیر است :

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

۲-۵- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ

۲-۵-۱- قطعات تفکیک‌شده و به ثبت رسیده قبلی

- (۱) در صورتی که مساحت قطعات مسکونی تفکیک‌شده قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی کمتر از حدنصاب‌های تراکمی باشد (در هر صورت بیشتر از ۵۰ مترمربع) و امکان تجمع با پلاک‌های مجاور و افزایش مساحت آن‌ها وجود نداشته باشد مطابق ضوابط تراکمی بیان‌شده در بخش مسکونی عمل خواهد شد .
- (۲) در مورد قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع (در صورت عدم دارا بودن شرایط تجاری) ، قطعه مزبور باید توسط شهرداری یا مالکین پلاک‌های هم‌جوار خریداری‌شده 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 ساخت‌وساز حداکثر به‌اندازه بنای موجود وجود خواهد داشت .

۲-۵-۲- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند

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

۲-۵-۳- ادامه کار کاربری‌های ناهماهنگ

- (۱) 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 .
- (۲) 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.
- (۳) 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 زمان‌بندی‌شده نسبت به تغییر کاربری از طریق خرید ملک یا ارائه زمین معوض یا توافق با مالک اقدام خواهند نمود .

- (۴) توسعه ، تعمیر ، تعمیر اساسی و تجدید بنا در این نوع کاربری‌ها ممنوع است .
- (۵) چنان چه این ساختمان‌ها و یا تأسیسات آن‌ها از کار بیفتند یا خراب و فرسوده شوند ، به کار انداختن یا به استفاده درآوردن مجدد آن‌ها ممنوع است .
- (۶) تغییر کاربری یک استفاده ناهماهنگ به استفاده ناهماهنگ دیگر ممنوع است .

۲-۵-۴- ادامه کار سایر کاربری‌ها

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

۲-۶- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

- (۱) مقدار حریم تقاطع شبکه‌های ارتباطی (به‌خصوص شبکه‌های با عرض بیشتر از ۲۴ متر و میدان‌ها) مطابق آئین‌نامه طراحی راه‌های شهری مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد ، اقدام به احداث هرگونه بنا و تأسیسات در حریم‌های مذکور مستلزم بررسی و تأیید شهرداری در جهت تطبیق با طرح‌های جزئیات شهری و طراحی شهری است .
- (۲) تا زمان تهیه طرح‌های جزئیات شهری یا طراحی شهری لازم است در قطعه زمین‌های مجاور تقاطع‌ها موارد زیر مدنظر قرار گیرد :
- (a) این ساختمان‌ها در ارتباط با فضای باز میدان‌ها طراحی شده و ارتفاع ساختمان‌ها در اطراف میدان می‌توانند مطابق عرض گذر بیشتر احداث بنا نمایند.
- (b) در طراحی ساختمان‌های مشرف به تقاطع ، باید مصالح نما و فرم معماری آن‌ها از ویژگی‌های هماهنگ برخوردار باشد .
- (c) 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 .
- (d) طرح قطعه زمین‌های مجاور میدان و تقاطع‌ها با عرض دو گذر ۲۰ متر و بالاتر ، باید به تأیید کمیته سیما و منظر شهری اداره راه و شهرسازی برسد .

۲-۷- شرایط صدور مجوز تفکیک ، تجمیع و احداث بنا

- (۱) تفکیک قطعات مالکیت با مساحت تا ۵۰۰ متر با تأیید شهرداری، تا ۵۰۰۰ مترمربع با تأیید کمیته فنی و بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
- تبصره ۱: در همه تفکیکی‌ها در صورت نیاز به اصلاح یا تعریف گذر جدید و یا عدم انطباق قطعات تفکیکی با ضوابط طرح تفصیلی موضوع باید در کمیسیون ماده ۵ مطرح گردد.
- (۲) چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد ، قطعات موردنظر باید قبل از صدور پروانه ساختمان تجمیع گردند .
- (۳) با استناد به ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری‌ها در تفکیک اراضی بیش از ۵۰۰ مترمربع ، مالک موظف است که علاوه بر سطوح معابر مربوطه، سهم خدماتی به‌دست‌آمده حاصل از تفکیک قطعات را نیز در اختیار سازمان مجری طرح (شهرداری) قرار دهد که صرفاً برای اجرای طرح تفصیلی استفاده می‌شود .
- (۴) تفکیک قطعات مالکیت باید با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح از نظر حد تفکیک ، عرض معابر ، پخ و غیره صورت پذیرد .
- (۵) حداقل عرض گذرهای جدید ۶ متر است .
- (۶) نقشه تفکیک قطعات بایستی با رعایت ضوابط طرح تفصیلی و تأمین خدمات موردنیاز توسط مهندس شهرساز واجد شرایط تهیه شود .

۲-۸- پدافند غیرعامل

پدافند غیرعامل 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 است حتی اگر در این گزارش نیامده باشد.

تعریف: پدافند غیرعامل عبارت است از مجموعه اقدام‌های غیرمسلحانه‌ای که به‌کارگیری آن‌ها موجب افزایش بازدارندگی، کاهش آسیب‌پذیری، ارتقا پایداری ملی، تداوم فعالیت‌های ضروری و تسهیل مدیریت بحران در برابر تهدیدها و اقدام‌های نظامی دشمن می‌گردد.

در مقررات ملی ساختمان، منظور از پدافند غیرعامل حفظ جان و مال انسان در برابر حوادث، تهدیدات و استمرار فعالیت‌های اساسی و ضروری مردم، تضمین تداوم تأمین 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 طرح‌ریزی و اجرای طرح‌های دفاع غیرعامل و کاهش آسیب‌پذیری نیروی انسانی و مستحذات و تأسیسات و تجهیزات حیاتی و حساس کشور است.

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

کارکرد پدافند غیرعامل در مقررات ملی ساختمان

در اجرای این بند بایستی الزامات عمومی پدافند غیرعامل در مراحل طراحی، اجرا و بهره‌برداری مدنظر قرار گرفته و به‌منظور هماهنگ کردن کارکردهای تخصصی در طراحی یک مجموعه، از مهندس هماهنگ‌کننده (مهندس معمار) استفاده شود. این الزامات در گروه‌های شهرسازی، معماری، سازه و تأسیسات دسته‌بندی می‌گردد.

گروه‌بندی ساختمان‌ها

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

ملاحظات معماری

شامل کلیات در مورد "رابطه معماری و پدافند غیرعامل"، "ملاحظات طراحی محوطه"، "جانمایی ساختمان"، "فضاهای باز"، "ورودی‌ها"، "مسیرهای دسترسی"، "جان‌پناه‌ها و دیوارهای محافظ"، "طراحی پله و شیب‌راه در محوطه" و "مصالح سطوح کف معابر" است.

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 سازه‌ای" و "آسانسور و پلکان" است.

فضاهای امن

این بخش شامل: "تعریف فضای امن"، "جانمایی فضای امن"، "مصالص و اعضای داخلی"، و "الزامات طراحی" آن است

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

ردیف	کاربری ساختمان	فضای امن
۱	بیمارستانها و مراکز درمانی	به تعداد کل تختهای موجود
۲	مسکونی (پناهگاه خصوصی)	در هر واحد مسکونی به تعداد افراد
۳	هتلها و مسافرخانهها	به تعداد کل تختهای موجود
۴	مراکز اداری و تجاری	کل تعداد کارکنان
۵	فروشگاههای بزرگ	۱/۸ سطح زیربنای 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 غیرمستقیم)، نسبت به ساختمانهای معمول از ایمنی و پایداری به مراتب بالاتری برخوردار است. پناهگاه موردنیاز هر ساختمان باید بر اساس جدول زیر تأمین گردد:

جدول شماره ۳-۲: ظرفیت پناه گاه اختصاصی بر اساس کاربری ساختمان

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

درجه اهمیت پناهگاهها با توجه به عوامل مختلف مانند: درجه حفاظت موردنظر، 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 بحث ذکر گردیده شامل: ویژگیهای پناهگاهها از نظر مشخصات عمومی فنی، ورودیها و خروجیها، مشخصههای مکانیکی و دینامیکی مصالح مصرفی، نوع و مشخصات سیستمهای سازه ای، الزامات قانونی در مورد

تأسیسات الکتریکی و مکانیکی، سیستم‌های ارتباطی و مخابراتی انواع سازه‌های ساختمانی و ضوابط کلی احداث پناهگاه‌ها در مبحث بیست و یکم مقررات ملی ارائه گردیده است. با توجه به اهمیت پناهگاه‌ها در مواقع بروز خطر و ایجاد شرایط بحرانی، پیش‌بینی، برنامه‌ریزی پیگیری و انجام اقدامات موردنیاز برای احداث پناهگاه‌ها توسط مجموعه مدیریت شهری الزامی است.

کلیه ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به آن و بناهای عمومی (سینما، هتل، ...) موظف به پیش‌بینی حفاظت بنا و ساکنان آن از خطرات احتمالی جنگ و بمباران و سوانح طبیعی بر اساس دستورالعمل‌ها می‌باشند.

در طراحی مجموعه‌های بزرگ مسکونی توجه به پدافند غیرعامل یکی از ضروری‌ترین ارکان طراحی است که سازمان تهیه‌کننده طرح موظف به مطالعه و ارائه راه‌حل‌های اجرایی است.

۲-۹- مقررات مربوط به هم‌جواری و دسترسی‌های مجاز و سایر شرایط در کاربری‌های مختلف

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

- ۱) با توجه به موارد استفاده مجاز در هر یک از کاربری‌ها، دسترسی هر کاربری می‌بایست به‌صورت مستقل تأمین گردد. در مورد کاربری‌های مختلط نیز نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم هر یک از واحدها به معابر عمومی گردد.
- ۲) در طراحی و جانمایی مراکز محله و ناحیه، رعایت هم‌جواری کاربری‌های متناسب ضروری است.
- ۳) احداث و استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌هایی که موجب رفت‌وآمد و ایجاد سروصدا می‌گردند، هم‌جوار با بیمارستان‌ها، خوابگاه‌ها، مراکز نگهداری سالمندان و نظایر آن (که بیشتر در گروه کاربری‌های درمانی و بهزیستی طبقه‌بندی می‌گردند) ممنوع است.
- ۴) استقرار فضاهای آموزشی هم‌جوار پارک و فضای سبز و فضاهای ورزشی و فرهنگی توصیه می‌گردد.
- ۵) استقرار فضاهای آموزشی در سطوح ابتدایی در کنار شبکه‌های شریانی درجه ۱ و ۲ شهری ممنوع است.
- ۶) استقرار فضاهای تفریحی و توریستی هم‌جوار با فضای سبز و پارک‌ها و فضای فرهنگی توصیه می‌گردد.
- ۷) استقرار کاربری‌های درمانی هم‌جوار با پارک توصیه می‌گردد.
- ۸) استقرار کاربری‌هایی نظیر پمپ‌بنزین و پارکینگ در مجاورت تقاطع‌ها و چهارراه‌ها ممنوع است مگر اینکه در نقشه مصوب طرح تفصیلی منعکس شده باشد.
- ۹) احداث شبکه مناسب سواره در اطراف کاربری‌های عمومی (چون بیمارستان) ضروری است.
- ۱۰) دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان‌های محلی (خیابان‌های محلی و جمع‌کننده محله‌ای) تأمین می‌گردد. هیچ‌یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان‌های شریانی درجه ۲ و سطوح بالاتر دسترسی داشته باشند. مجتمع‌های مسکونی که به‌صورت مجموعه طراحی شده‌اند و دسترسی‌های محدود و کنترل‌شده دارند، لازم است ضوابط مربوط به مسیر سرویس را در تأمین دسترسی از شبکه‌های شریانی درجه ۲ رعایت نمایند.
- ۱۱) در کلیه ساختمان‌های عمومی به‌منظور رعایت حال معلولان لازم است ضوابط معلولان جسمی و حرکتی رعایت گردد.

جدول شماره ۲-۴: شعاع عملکرد مفید و هم‌جواری و دسترسی مناسب در کاربری‌های مختلف شهری

نوع کاربری	شعاع عملکرد مفید	هم‌جواری مناسب	محدودیت‌های هم‌جواری	نوع شبکه دسترسی
آموزشی (کودکستان)	۳۰۰ متر	واحدهای مسکونی، مراکز تجاری، واحد همسایگی، فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل جمع‌آوری زباله	یک دسترسی از معبر جمع و پخش‌کننده محله‌ای و بقیه از طریق شبکه پیاده، واحد همسایگی یا محله
آموزشی (دبستان دوره اول)	۵۰۰ متر	واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله فضاهای سبز عمومی، محل بازی کودکان	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر. حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	دسترسی اصلی از جمع و پخش‌کننده محله‌ای و در مسیر شبکه پیاده محله
آموزشی (دبستان دوره دوم)	۱۰۰۰ متر	مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمین‌های ورزشی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر. حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	دسترسی اصلی از جمع و پخش‌کننده محله‌ای و در مسیر شبکه پیاده محله
آموزشی (دبیرستان)	مرکز ناحیه (در موارد خاص مرکز منطقه)	مراکز فرهنگی، پارک ناحیه‌ای، زمین‌های ورزشی توصیه می‌شود. چند واحد در کنار هم پیش‌بینی شود.	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر. حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر. داشتن فاصله مناسب از مراکز تجاری	دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای و نزدیکی به ایستگاه‌های وسایل حمل‌ونقل عمومی
درمانی	درمانگاه	در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای و فضاهای سبز و باز عمومی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر. فاصله مناسب از مراکز آموزشی فاصله کافی از مراکز ورزشی.	دسترسی اصلی از معابر جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای
	مرکز بهداشت و بیمارستان	فضاهای سبز شهری	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر. فاصله مناسب از مراکز آموزشی. فاصله از حریم خیابان توسط ایجاد فضای سبز. دور بودن از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهر	دسترسی اصلی از معابر شریانی درجه ۱ یا ۲ با کنترل دسترسی.
پارک و فضای سبز	زمین بازی کودکان	در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی	از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد	دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده
	پارک محله‌ای	در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله	دسترسی از معبر محلی شبکه پیاده
	پارک ناحیه‌ای	هم‌جواری با مراکز آموزشی و فرهنگی. به تناسب موقعیت پارک وضعیت ناحیه می‌توان تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک ایجاد نمود.	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله. پیش‌بینی شبکه سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت.	دسترسی از معبر شریانی درجه ۲ و جمع و پخش‌کننده‌های ناحیه‌ای و محلی
	پارک منطقه‌ای و شهری	هم‌جواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری، تجاری.	پیش‌بینی حرکت سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت	دسترسی اصلی از معبر شریانی درجه ۱ و ۲
ورزشی		هم‌جواری با پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، مراکز آموزشی و فرهنگی	فاصله مناسب از تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع‌آوری زباله، تجهیزات شهری	شبکه‌های جمع و پخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای
تجاری - خدماتی		مراکز خدماتی، فضاهای سبز عمومی ورزشی ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ‌های عمومی، دارا بودن فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری	مراکز درمانی، مراکز تولیدی	دسترسی از معابر جمع و پخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای در مقیاس ناحیه و معابر شریانی درجه دوم با کنترل دسترسی در مقیاس منطقه و شهر

۳- پارکینگ

ضوابط و مقررات احداث پارکینگ در کاربری‌های مختلف با توجه به نیاز هر کاربری پیش‌بینی می‌گردد. در این بخش، این ضوابط به‌منظور رعایت آن‌ها در هنگام اجرای طرح تفصیلی و به تفکیک کاربری‌های اصلی ارائه می‌گردد:

تبصره: از تاریخ تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی، صدور پروانه برای ساختمان جدید و یا افزایش زیربنای ساختمان‌های موجود موقوف به پیش‌بینی حداقل تعداد محل‌های لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح تفصیلی خواهد بود.

۳-۱- پارکینگ در کاربری مسکونی

میزان پارکینگ موردنیاز در کاربری مسکونی به شرح زیر است:

- ۱) به ازای هر واحد مسکونی با مساحت تا ۲۰۰ مترمربع: یک واحد پارکینگ (۲۵ مترمربع فضای پارکینگ)
- ۲) از ۲۰۰ مترمربع تا ۳۰۰ مترمربع: ۲ واحد پارکینگ (با امکان پارک مزاحم جهت یک واحد)
- ۳) بیش از ۳۰۰ مترمربع: ۳ واحد پارکینگ (با امکان پارک مزاحم جهت یک واحد)

فضای موردنیاز:

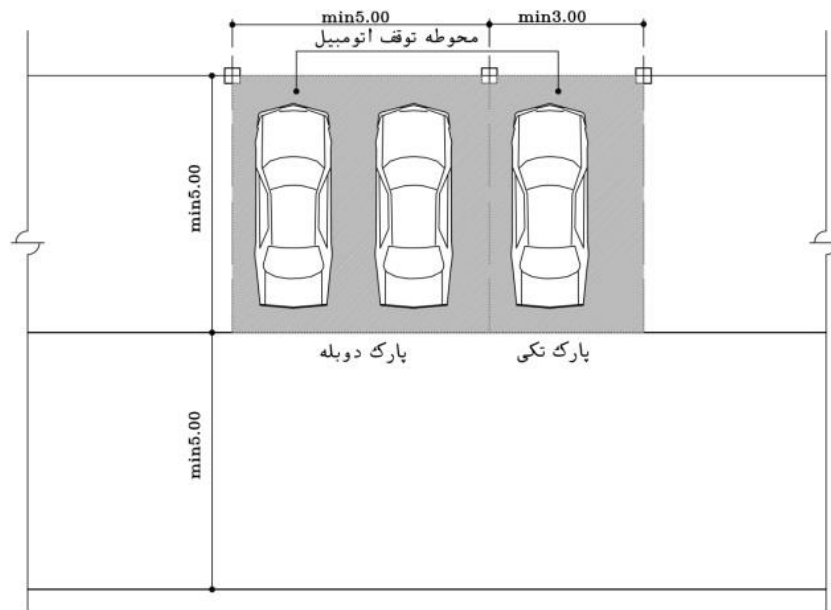
- ۱) حداقل فضای لازم برای پارک یک اتومبیل در کلیه کاربری‌ها ۳*۵ متر است. جهت تأمین پارکینگ مساحت اولین پارکینگ ۱۵ مترمربع است و مساحت موردنیاز سایر پارکینگ‌ها ۲۵ مترمربع است.
- ۲) حداقل فضای لازم برای پارک دو اتومبیل در کنار هم ۵*۵ متر است.
- ۳) قرارگیری اتومبیل‌ها به تعداد بیش‌تر در کنار هم، بسته به افزایش فاصله بین محور ستون‌ها به ازای ۲/۵ متر برای هر اتومبیل بلامانع است.
- ۴) 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 ستون‌ها حداقل به‌اندازه ۴/۵ متر باشد) پارک دو اتومبیل در کنار هم امکان‌پذیر است.

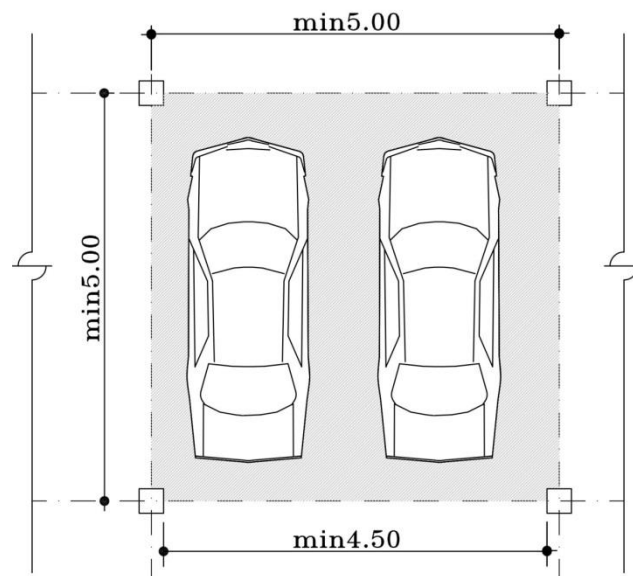
- ۵) فضای حرکت و مانور در پشت هر اتومبیل پارک شده به‌اندازه ۵ متر است. (مجموع طول یک پارکینگ و فضای پشت آن حداقل ۱۰ متر خواهد بود)

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

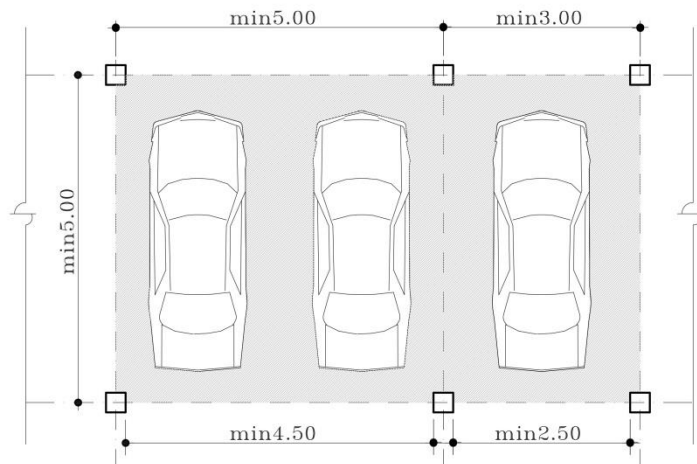
- ۶) احداث پارکینگ که مزاحم تردد وسایل نقلیه در فضای حرکت و مانور آن‌ها یا ایجاد مانع در مسیر حرکت افراد گردد، ممنوع است و جزء واحدهای پارکینگ الزامی محسوب نمی‌شود.
- ۷) تأمین پارکینگ مطابق جدول تعداد پارکینگ‌های موردنیاز (کاربری مسکونی) الزامی است.
- ۸) حداقل عرض باز شو ورودی پارکینگ ساختمان ۲/۵ متر است.



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

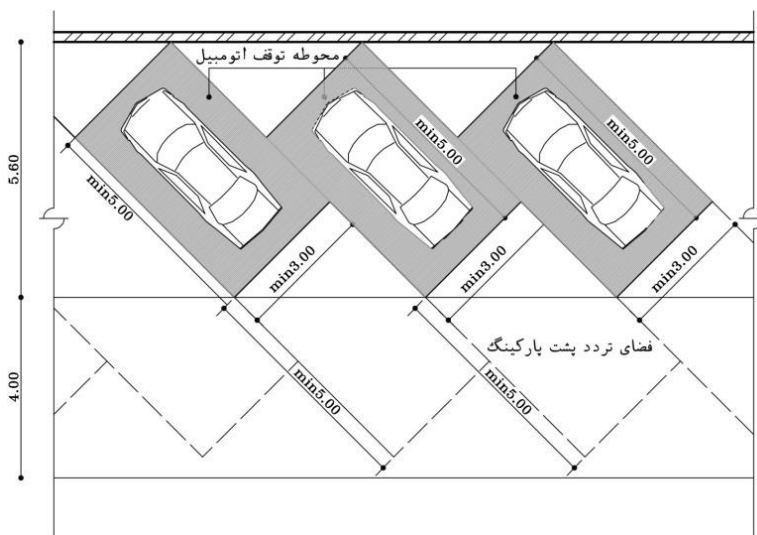


تصویر شماره ۳-۲: حداقل فاصله بین دو ستون در پارک دوبل

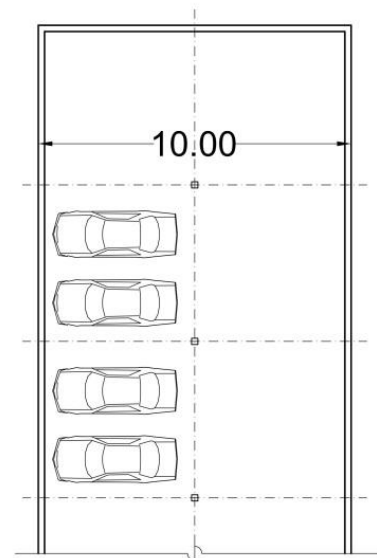


تصویر شماره ۳-۳: حداقل ابعاد پارکینگ

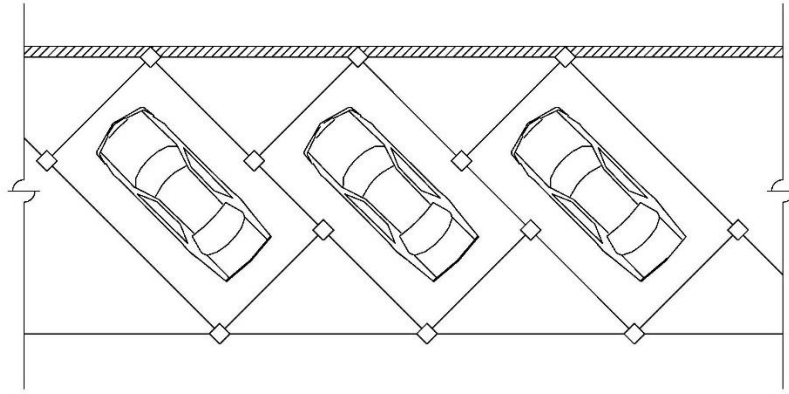
۹) در زمین‌های تفکیک‌شده قبلی با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع که دارای عرض مفید حداقل ۹ متر (بعد از اجرای دیوار طرفین) باشند، آرایش پارک اتومبیل به‌صورت عمود بر طول ساختمان امکان‌پذیر است. در قطعات تفکیک‌شده دارای حداقل مساحت مجاز، آرایش پارکینگ عمودی با حداقل عرض زمین ۱۰ متر امکان‌پذیر است.



تصویر شماره ۵-۳: آرایش پارکینگ مورب

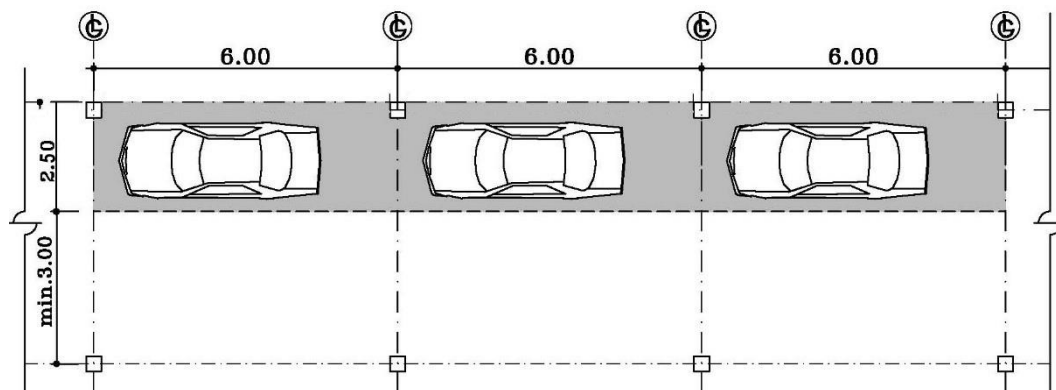


تصویر شماره ۴-۳: آرایش پارکینگ عمودی



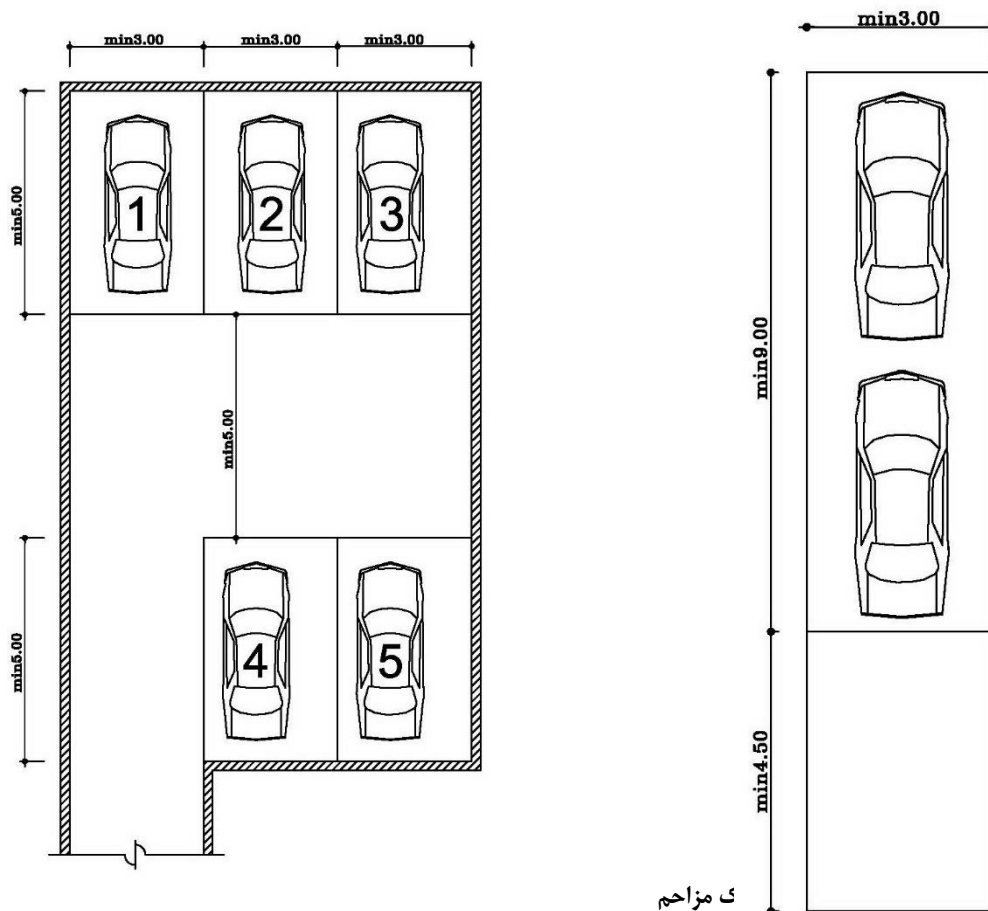
تصویر شماره ۳-۶: موقعیت محل ستون‌ها در آرایش پارک مورب

(۱۰) هنگامی که اتومبیل‌ها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می‌گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر یک $۶ \times ۲,۵$ متر می‌باشند. در این حالت حداقل عرض راهرو دسترسی ۳ متر است، لازم به ذکر است در صورتی که توقفگاه مورد نظر از نوع متوسط یا بزرگ باشد این مقدار نمی‌تواند از ۵ متر کمتر باشد. (مطابق شکل زیر) طول ۶ متر عنوان شده می‌بایست به صورت ۶ متر مفید در نظر گرفته شود. لازم به ذکر است در صورتی که

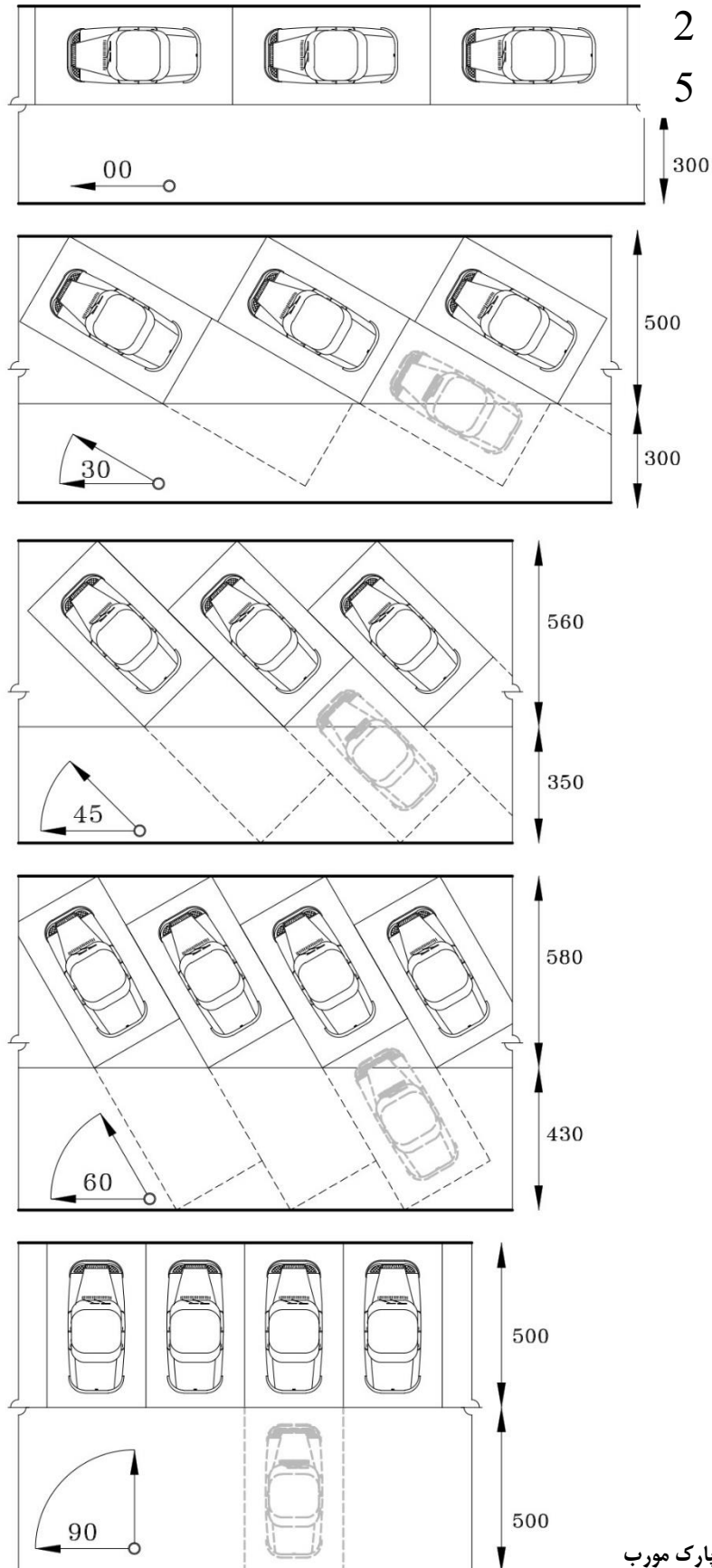


تصویر شماره ۳-۷: آرایش پارکینگ طولی

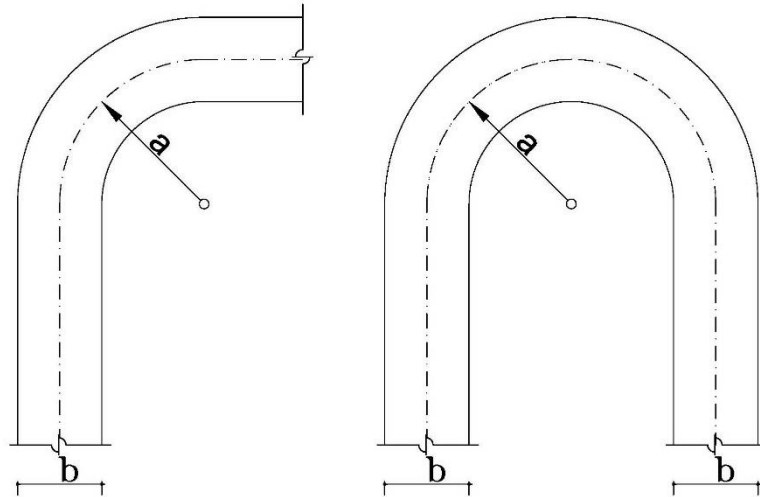
(۱۱) در صورتی که برای یک واحد مسکونی دو واحد پارکینگ به صورت پشت سر هم در نظر گرفته شود می‌تواند فضائی به طول ۹ متر برای خودروها و $۴/۵$ متر فضای مانور در پشت آن پیش‌بینی شود. هر دو واحد پارکینگ که به این صورت تأمین می‌شود متعلق به یک واحد مسکونی بوده و تفکیک آن‌ها مجاز نیست.



- ۱۲) در مجتمع‌های مسکونی دارای ۳ واحد مسکونی و کمتر، تأمین فضایی به مساحت حداقل ۶۵ مترمربع به منظور پارک ۳ واحد خودرو به صورت مزاحم بلامانع است. (بدون نیاز به ورود و خروج مستقل)
- ۱۳) برای قطعات زمین و یا واحدهای مسکونی با هر مساحت، تأمین پارکینگ مطابق میزان‌های تعیین شده الزامی است و در صورت عدم تأمین آن از تعداد واحد مسکونی کسر می‌گردد.
- ۱۴) در صورتی که بخشی از پارکینگ مورد نیاز در فضای باز ساختمان پیش‌بینی گردد، فضای مربوط به پارکینگ جزء فضای باز ساختمان محسوب نخواهد شد.
- ۱۵) حداقل شعاع گردش رمپ در واحدهای مسکونی ۶ متر (از محور) است، رعایت حداقل عرض رمپ به میزان ۳/۵ متر الزامی است. 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 اتومبیل، رعایت شعاع گردش ۶ متر توصیه می‌گردد.
- ۱۶) در محوطه‌های باز و معابر عریض، طراحی پارکینگ به صورت زاویه‌دار امکان‌پذیر است. در این انواع هر چه زاویه پارکینگ نسبت به امتداد مسیر حرکت اتومبیل بیش‌تر شود، ظرفیت پارک (در طول مسیر) افزایش می‌یابد. در این گونه، حداقل عرض مکان توقف و دسترسی مطابق کروکی‌های زیر است (تصویر ۳-۱۰) در محوطه‌های سرپوشیده و در شرایط اضطرار، عمق جای پارک در زوایای ۴۵ و ۶۰ درجه، تا ۵۰۰ سانتیمتر قابل کاهش است:



تصویر شماره ۳-۱۰: پارک مورب



تصویر شماره ۳-۱۱: شعاع گردش رمپ

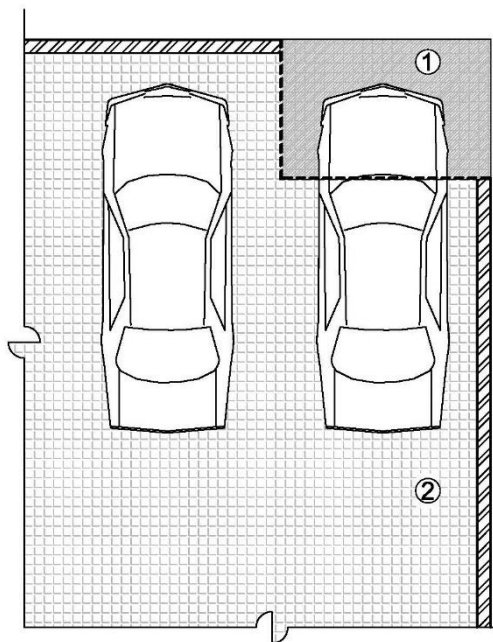
a شعاع گردش رمپ (در گردش کامل برابر ۶ متر و در گردش ۹۰ درجه تا ۵ متر قابل کاهش است به منظور ایجاد فضای کافی گردش اتومبیل ، رعایت شعاع گردش ۶ متر توصیه می گردد) ، b حداقل عرض رمپ برابر ۳/۵ متر و شیب رمپ حداکثر ۱۵ درصد است .

تبصره ۱ : در پارکینگ های کوچک و متوسط جهت گردش ۹۰ درجه خودرو ، پیش بینی فضایی با ابعاد حداقل ۵*۵ و برای گردش ۱۸۰ درجه پیش بینی فضایی با ابعاد حداقل ۱۰*۵ می تواند صورت پذیرد.

تبصره ۲: در محل ستون های ساختمان ، حداقل عرض رمپ ورودی به صورت موضعی می تواند تا ۳ متر کاهش پیدا کند.

۱۷) ارائه پلان پارکینگ به همراه سایر نقشه های مربوطه با جانمایی دقیق محل پارک اتومبیل ها و گردش آن ها در هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است .

۱۸) استفاده از زیر فضای نورگیر به عنوان پارکینگ منوط به پوشش سقف به صورت ایمن به نحوی که نورگیری آن مختل نگردد مجاز است. بدیهی است در این حالت سطح مذکور جزء مساحت پارکینگ محاسبه خواهد شد.



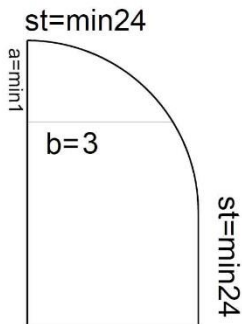
تصویر شماره ۳-۱۲: ۱- محوطه غیر مسقف پارکینگ ۲- محوطه مسقف پارکینگ

۳-۲- ضوابط عمومی پارکینگ در کاربری تجاری

- ۱) 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.
- ۲) تأمین پارکینگ در انواع کاربری تجاری به تعداد زیر الزامی است :
به ازای هر واحد تجاری و خدماتی تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. (با افزایش مساحت به ازای هر ۷۵ مترمربع تجاری و خدماتی تأمین یک واحد پارکینگ اضافی به صورت مزاحم الزامی است)
- تبصره ۵ :** پیش‌بینی فضای تردد و پارک وسایل نقلیه ویژه حمل محصولات و تخلیه مواد به میزان مناسب الزامی است .
- ۳) در مجتمع‌های تجاری و مختلط و پاساژها، در صورت احداث تجاری در زیرزمین باید نورگیری حداقل ۶۰ سانتی‌متر مفید تأمین گردد. مجتمع‌های تجاری مجاز به تعطیل پارکینگ‌های عمومی خود نیستند.
- ۴) در مجتمع‌های تجاری و مختلط و پاساژها، در مقابل ورودی ساختمان پیش‌بینی محل پارک موقت برای سوار و پیاده شدن افراد الزامی است و باید در نقشه‌های سایت پلان مجموعه مشخص گردد .
- ۵) رعایت ضوابط ویژه معلولان در طراحی و اجرای کلیه انواع تجاری الزامی است .
- ۶) در کاربری‌های تجاری، به ازای هر ۲۵ متر بر تجاری احداث تنها یک در اتومبیل‌رو مجاز است .
- ۷) ضوابط فنی احداث پارکینگ (ابعاد، جانمایی و ...) که در بخش قبل ذکر گردیده در کلیه کاربری‌ها باید رعایت شود .

۳-۳- ضوابط عمومی پارکینگ در کلیه کاربری‌ها

- ۱) تأمین قطعی و احداث پارکینگ موردنیاز برای تمام ساختمان‌ها طبق جداول ارائه‌شده الزامی است .
 - ۲) احداث‌کنندگان انواع ساختمان‌ها موظف هستند که طبق ضوابط و مقررات مربوط به آن نوع کاربری، تعداد پارکینگ‌های لازم را در ساختمان یا محوطه خود پیش‌بینی کنند .
 - ۳) در هنگام نوسازی یا تجدید بنا، محاسبه تعداد پارکینگ موردنیاز مطابق ضوابط ملاک عمل همان هنگام، محاسبه می‌گردد.
 - ۴) هرگونه کاهش شعاع قوس به‌منظور تأمین پارکینگ از محل قوس ممنوع است.
 - ۵) صدور هرگونه گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان منوط به تأمین پارکینگ‌های موردنیاز در همان ساختمان است.
- تبصره ۱۵ :** در مورد املاکی که تنها دسترسی آن‌ها در پخ یا قوس تقاطع‌ها 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 با تایید کمیسیون ماده ۵ وجود دارد. در املاک واقع در فاصله کم‌تر از ۱۰۰ متری از تقاطع‌های اصلی (در محورهای با عرض ۲۴ متر و بالاتر و معابر عنوان‌شده در بند ۷ بخش ۱-۲-۳-۱ : ضوابط مرتبط با اندازه زمین و تفکیک قطعات) تأمین پارکینگ برای کاربری‌های مسکونی الزامی است و صرفاً به‌منظور احداث در تجاری منفرد عوارض پارکینگ پرداخت و شهرداری در سطح شهر پارکینگ عمومی احداث نماید.



تبصره ۲: در مورد املاکی که تنها دسترسی آن‌ها در پخ یا قوس تقاطع‌ها خیابان‌های با عرض کمتر از ۲۴ متر واقع شده است، پرداخت عوارض تأمین پارکینگ عمومی جهت واحدهای تجاری با تأیید کمیسیون ماده ۵ بلامانع است. پیش‌بینی ورودی پارکینگ مسکونی با رعایت الزامات ترافیکی و رعایت حداقل یک متر عقب‌نشینی به گونه‌ای که عرض محل ورودی پارکینگ برابر ۳ متر شود صورت پذیرد. در هر صورت میزان عقب‌نشینی نمی‌تواند از یک متر کمتر باشد. مطابق تصویر روبرو:

تصویر شماره ۳-۱۳: نحوه تأمین پارکینگ مسکونی در محل قوس تقاطع

تبصره ۳: برای ساختمان‌های دارای کاربری غیرمسکونی (مانند تجاری، مختلط، خدماتی و...) که به صورت مجموعه و با حداقل زیربنای ۱۰۰۰ مترمربع ساخته می‌شود، در مجاورت محورهای دارای عملکرد در مقیاس شهری و منطقه‌ای و قطعاتی که امکان احداث تمام پارکینگ‌های موردنیاز در واحد ساختمانی به هیچ صورت فراهم نباشد، تأمین کسری پارکینگ می‌تواند در پارکینگ‌های اختصاصی در فاصله پیاده‌روی 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 نمی‌گردد.

تبصره ۴: چنانچه ساختمان در بر خیابان‌های سریع‌السير 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 امکان‌پذیر نباشد، نحوه تأمین پارکینگ بایستی جهت کنترل و انطباق با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ برسد.

تبصره ۵: در املاک واقع در تعریض به ازای ۱۵ مترمربع تعریض جهت پارکینگ اول و هر ۲۰ مترمربع زمین در معرض تعریض برای سایر پارکینگ‌ها، یک واحد پارکینگ (صرفاً جهت واحد تجاری و خدماتی) قابل پرداخت عوارض تأمین پارکینگ عمومی با تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ می‌باشد. تأکید می‌گردد این بند شامل پارکینگ واحد مسکونی نمی‌گردد.

۶) تعداد پارکینگ‌های موردنیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از عملکردها، کاربری‌ها و فعالیت‌های متنوعی برخوردار است، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها و فعالیت‌ها بر اساس ضوابط تعداد پارکینگ است.

۷) در کلیه کاربری‌ها، تأمین پارکینگ اضافی در هر ساختمان در صورت تأمین قطعی پارکینگ‌های الزامی، در طبقات زیر همکف در صورت اخذ مجوز از شهرداری بلامانع است، اما در هر صورت تعداد طبقات پارکینگ زیر همکف ترجیحاً نباید از سه طبقه با سطح اشغال مجاز تجاوز نماید. در صورت تأمین پارکینگ به این صورت، لازم است بررسی‌ها مطابق مبحث هفتم مقررات ملی ساختمان (بند ۷-۳) در گروه ساختمان‌های رده ژئوتکنیکی ۳ (بند ۷-۲-۲-۳) به عمل آمده و به تأیید سازمان نظام‌مهندسی استان برسد.

۸) تأمین پارکینگ در فضای باز در صورت کسر از سطح اشغال بلامانع بوده و جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد مشروط بر آن که پارکینگ‌های پیش‌بینی شده مانع حرکت پیاده در فضای بازنگردد. نقشه ورود و خروج و نحوه جانمایی پارکینگ‌ها باید توسط شهرداری کنترل گردد.

۹) احداث پارکینگ نباید به صورتی انجام شود که برای تردد وسایل نقلیه در فضای حرکت و مانور آن‌ها مانعی ایجاد گردد، در غیر این صورت پارکینگ احداث شده جزء واحدهای پارکینگ الزامی محسوب نمی‌شود.

۱۰) آرایش پارکینگ در فضای مربوط باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوان جسمی و حرکتی مطابق مقررات ملی ساختمان به سهولت انجام پذیرد.

۱۱) هر جای پارک باید به صورت مستقل امکان ورود و خروج اتومبیل را داشته وابسته به جابجایی وسیله نقلیه دیگری نباشد.

۱۲) پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.

۱۳) حداقل عرض ورودی پارکینگ‌های بزرگ ۵ متر و پارکینگ‌های متوسط ۳/۵ متر و کوچک ۲/۵ متر است.

۱۴) حداکثر عرض ورودی پارکینگ جهت پارکینگ‌های کوچک و متوسط ۴/۵ متر و پارکینگ‌های بزرگ ۶ متر است.

۱۵) حداکثر ارتفاع پارکینگ در فضای سرپوشیده ۲۴۰ سانتیمتر و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۲۱۰ سانتیمتر است. در پارکینگ‌های کوچک حداقل ارتفاع پارکینگ ۲۲۰ سانتی‌متر است

۱۶) در پارکینگ‌های متوسط و بزرگ حداکثر ارتفاع مجاز پارکینگ ۲۶۰ سانتیمتر خواهد بود. در این حالت حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۲۲۰ سانتیمتر است.

۱۷) در ساختمان‌هایی که طبقات زیرزمین و همکف (پیلوت) به‌صورت توأم به پارکینگ اختصاص یافته است، احداث شیب‌راه (رامپ) با دو شیب (برای ورود به زیرزمین و همکف) بلامانع است.

۱۸) در قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۲۴۰ مترمربع استفاده از فضای حیاط برای احداث شیب‌راه دسترسی به پارکینگ‌ها توصیه نمی‌شود. در این موارد، تأمین پارکینگ‌های موردنیاز در فضای پیلوت تأمین گردد.

۱۹) در صورتی که پارکینگ در زیرزمین تأمین گردد و از شیب‌راه (رمپ) استفاده شود، میزان شیب رمپ در یک متر ابتدا و انتها ۱۰ درصد و مابقی ۱۷ درصد است و عرض رمپ نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد. حداقل ارتفاع آن تا هر نقطه از سقف رمپ ۲۱۰ سانتیمتر تعیین می‌گردد.

۲۰) احداث شیب‌راه از ابتدای قطعه مالکیت مجاز بوده و شروع آن از سطح پیاده‌رو مطلقاً ممنوع است.

۲۱) احداث شیب‌راه در فضای باز قطعه به‌منظور دسترسی به پارکینگ تنها در صورتی امکان‌پذیر است که ایجاد این رمپ مانع تردد در فضای باز نگردد و حداقل ۳۵ درصد فضای باز به فضای سبز یکپارچه اختصاص یابد.

۲۲) پیشنهاد می‌گردد به جهت جلوگیری از لغزنده شدن شیب‌راه‌های اتومبیل در داخل محوطه باز در فصل سرما و بارندگی مسیر شیب‌راه صرفاً با سقف سبک و شفاف سرپوشیده شود.

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

۲۴) توصیه می‌شود که در قطعات مجاور، درهای پارکینگ دو قطعه در کنار یکدیگر پیش‌بینی گردد تا از قطع مسیرهای پیاده در فواصل کوتاه جلوگیری به عمل آید.

۲۵) مجتمع‌های تجاری، اداری و سایر کاربری‌های هم‌جوار می‌توانند دارای پارکینگ مشترک باشند. مقررات آن‌ها به شرح زیر است:

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

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

ج - در مواردی که تأمین درصدی از پارکینگ‌های موردنیاز (حداکثر ۲۵ درصد) به دلایل فنی به هیچ صورتی امکان‌پذیر نباشد، نظر کمیسیون ماده ۵ تعیین‌کننده خواهد بود.

تبصره ۶: شهرداری موظف است برای اصلاح طرح هندسی تقاطع‌های خطرناک اقدام نماید.

تبصره ۷: عوارض اخذشده از موارد حذف پارکینگ باید در حساب ویژه‌ای جمع‌آوری گردیده و صرفاً به مصرف تملک و احداث پارکینگ‌های عمومی رسیده و گزارش آن به‌صورت سالیانه در اولین جلسه کمیسیون ماده پنج در ابتدای هر سال ارائه گردد.

تبصره ۸: در صورتی که تعداد واحدها نامشخص باشد، ملاک برآورد تعداد پارکینگ‌های موردنیاز، مساحت مفید کاربری است

۲۶) در پایان کار کلیه بناهای مجتمع‌های 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 نقشه‌های ساختمان مشخص گردد.

۲۷) تمام پارکینگ‌های سرپوشیده باید به‌صورت طبیعی تهویه شوند. در صورت کافی نبودن سطوح برای تهویه طبیعی با سیستم‌های مکانیکی تهویه شوند. سیستم تهویه مکانیکی مورد استفاده باید در انطباق با مقررات ملی (مبحث ۱۴) باشد.

(۲۸) کف پارکینگ‌ها باید از مصالح قابل شست‌وشو ساخته شود. امکان دسترسی به آبلوله‌کشی ضروری است. اجرای شیب بندی مناسب برای هدایت و دفع آب‌های سطحی الزامی است .

(۲۹) تمام پارکینگ‌ها باید مطابق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان مجهز به تجهیزات کشف و خاموش کردن آتش باشند .

(۳۰) ستون‌ها و دیوارهای واقع در پارکینگ‌های سرپوشیده باید مطابق مبحث سوم ، نهم و دهم مقررات ملی ساختمان در برابر آتش مقاوم شوند .

(۳۱) کف شیب‌راه‌ها باید از مصالح غیر لغزنده باشد .

(۳۲) برای جلوگیری از برخورد اتومبیل با ستون‌ها باید تدابیری پیش‌بینی و تعبیه شود .

(۳۳) تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز کاربری‌های مختلف در جدول صفحه بعد ارائه گردیده است . تأمین تعداد پارکینگ‌های ذکر شده الزامی است .

تبصره ۹: در پاساژها و مجتمع‌های تجاری با بیش از ۵۰ واحد پارکینگ، پارکینگ تأمین شده جزء مشاعات مجموعه بوده و تحت نظر مدیریت مجموعه به عنوان پارکینگ عمومی جهت مراجعان و مالکان مورد استفاده قرار گیرد. صدور سند تفکیکی جهت پارکینگ عمومی و مشاعات مقدور نیست.

تبصره ۱۰: در خصوص املاک واقع در کوچه های بن بست با عرض کم، در صورت تامین پارکینگ در ملک مورد تقاضا و عدم توانایی استفاده از پارکینگ های تامین شده در ملک مورد تقاضا به دلیل عدم عقب نشینی املاک مجاور و کمبود عرض گذر برای عبور وسیله نقلیه ، می توان بدون اخذ عوارض پارکینگ عمومی پاسخگویی شود.

جدول شماره ۳-۱: تعداد پارکینگ‌های موردنیاز سایر کاربری‌ها

ردیف	شرح	تعداد پارکینگ الزامی موردنیاز
۱	مسکونی (سطح مفید آپارتمان یا واحد مسکونی)	تا مساحت ۲۰۰ مترمربع یک واحد (۲۵مترمربع) از ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع ۲ واحد ، بیش از ۳۰۰ مترمربع ۳ واحد
۲	تجاری - خدماتی	تجاری منفرد مجتمع تجاری / تجاری ، خدماتی / پاساژ بازار روز هر ۵۰ مترمربع وسعت زمین ۱ واحد
۳	تفریحی و توریستی	سالن پذیرایی و تالار و باغ تالار به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنا هتل، مسافرخانه و مهمانخانه ، خوابگاه دانشجویی و پانسیون به ازای هر ۴ تخت* هتل آپارتمان به ازای هر آپارتمان اردوگاه جهانگردی به ازای هر چادر
۴	اداری انتظامی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۵	آموزشی	پیش دبستانی ، ابتدایی به ازای هر کلاس هنرستان، دبیرستان، آموزشگاه فنی و حرفه‌ای به ازای هر کلاس
۶	درمانی	درمانگاه، خانه بهداشت، بهزیستی به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا بیمارستان به ازای هر ۴ تخت مطب پزشک به ازای هر واحد مطب
۸	فرهنگی هنری	کتابخانه و مرکز اجتماعات هر ۵۰ مترمربع زیربنا سینما و تئاتر به ازای هر ۱۰ صندلی
۹	ورزشی	باشگاه ورزشی، سالن‌های ورزشی به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا زمین‌های ورزشی بزرگ و استادیوم‌ها و شهربازی به ازای هر ۵۰۰ مترمربع و هر ۱۰ نفر تماشاچی
۱۰	حمل و نقل و انبارداری	پایانه مسافر و بار و انبارها به ازای هر ۷۵ مترمربع
۱۱	صنعتی	صنایع و کارگاه‌ها به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا
۱۲	تأسیسات و تجهیزات شهری به ازای هر ۷۵ مترمربع سطح ساخته شده (در کاربری تأسیسات شهری سطح ساخته شده مربوط به تأسیسات مشمول پارکینگ نبوده و صرفاً سطح اداری ساخته شده در محوطه تأسیسات شامل تامین پارکینگ می شود)	۱
۱۳	مذهبی به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۱
۱۴	آموزش، تحقیقات و فناوری به ازای هر مدرس	۲
۱۵	پارک و فضای سبز	به ازای هر ۵۰ مترمربع سطح ساخته شده
۱۶	پارک علم و فناوری	یک واحد به ازای هر ۵۰ مترمربع سطح ساخته شده

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

** منظور از زیربنای فوق، زیربنای مفید است.

۳۴) در کاربری‌های عمومی (اداری، درمانی، فرهنگی و هنری، مذهبی، ورزشی و آموزشی، تحقیقات و فناوری حداقل ۵۰ درصد پارکینگ‌ها به‌منظور استفاده مراجعه‌کنندگان است که باید دارای دسترسی مستقل باشد، مابقی می‌تواند برای استفاده کارکنان مجموعه مورد استفاده قرار گیرد.

تبصره ۱۱: آژانس‌های اتومبیل باید به میزان حداقل ۳۰ درصد ظرفیت (تعداد متوسط اتومبیل‌های مشغول به کار در یک محدوده زمانی ۶ ماهه) خود پارکینگ تأمین نمایند. در هر صورت این تعداد نمی‌تواند کمتر از ۵ عدد باشد.

۳۵) فروشگاه‌های بزرگ، با مقیاس عملکرد منطقه‌ای 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 می‌باشند.

۳۶) نحوه احداث پارکینگ انتظار می‌باید به وسیله عقب‌نشینی از بر قطعه و طراحی نحوه ورود و خروج بوده و مانع رفت‌وآمد و کندی حرکت سایر وسایل نقلیه نگردد.

۳۷) در کاربری تفریحی و توریستی به ازای هر ۵۰ مترمربع فضاهای جانبی ساخته‌شده در ارتباط با کاربری اصلی تأمین یک واحد پارکینگ مازاد بر تعداد پارکینگ‌های مجاز، الزامی است.

۳-۴- پارکینگ‌های عمومی روباز

- ۱) دسترسی اصلی پارکینگ‌های عمومی و مشترک باید حداقل از معبر سواره ۱۲ متری تأمین گردد. (این بند مشمول کاربری حمل و نقل و انبارداری موجود نمی‌گردد)
- ۲) حداقل فاصله ورودی و خروجی پارکینگ‌های عمومی تا تقاطع‌ها باید ۵۰ متر در نظر گرفته شود. (به‌جز زمین‌های دارای کاربری حمل‌ونقل و انبارداری)
- ۳) با توجه به نحوه استقرار و زاویه پارکینگ، ابعاد و اندازه هر یک از محل‌های پارک اتومبیل و عرض راه عبور مطابق استانداردهای فنی طراحی پارکینگ در نظر گرفته‌شده و به تأیید کمیته فنی برسد.
- ۴) به‌منظور جلوگیری از ایجاد آلودگی صوتی، بصری و آلودگی هوا در محوطه و پیرامون پارکینگ باید درخت‌کاری و احداث فضای سبز انجام گردد. احداث واحد نگهداری با حداکثر مساحت ۳۰ مترمربع در ورودی پارکینگ مجاز است.
- ۵) حدود پارکینگ عمومی باید به وسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاه‌های عمومی به‌طوری جدا شود که توقف وسایل نقلیه به‌هیچ‌وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از حد مالکیت زمین پارکینگ نشود.
- ۶) در صورتی که زمین دارای شیب باشد، حداکثر میزان شیب نباید از ۸ درصد تجاوز نماید.
- ۷) محوطه پارکینگ باید با استفاده از مصالح مقاوم کف سازی و محوطه سازی شود. محوطه پارکینگ باید به‌منظور جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی شیب بندی گردد.
- ۸) پیش‌بینی سایبان در پارکینگ‌های روباز بلامانع است. توصیه می‌گردد در حفاصل ردیف‌های پارک اتومبیل، درخت‌کاری به‌صورت ردیفی انجام گردد.

۳-۵- پارکینگ‌های طبقاتی

- ۱) پارکینگ‌های طبقاتی، به دلیل احتراز از ایجاد ترافیک در رامپ‌های ورود و خروج باید حداکثر ۶ طبقه روی زمین و ۳ طبقه زیرزمین باشند. هماهنگی نماسازی و خط آسمان پارکینگ با فضای پیرامونی و مجاور ضروری است.
- ۲) احداث پارکینگ‌های طبقاتی در زمین‌های با وسعت بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع با عرض حداقل ۲۰ متر مجاز است.
- ۳) حداکثر سطح اشغال مجاز برای پارکینگ‌های طبقاتی ۸۰ درصد است.
- ۴) پارکینگ‌های طبقاتی باید دارای عقب‌نشینی حداقل ۲ متر از پلاک‌های مسکونی مجاور باشد.
- ۵) در ساخت‌وساز پارکینگ‌های طبقاتی استفاده از هر نوع اسکلت و سیستم سازه‌ای مجاز است، اما توصیه می‌گردد از سیستمی استفاده شود که باعث افزایش فاصله بین ستون‌ها و کاهش تعداد و ابعاد ستون‌های داخلی شود.

- (۶) عرض رامپ ورودی و خروجی که به صورت جداگانه عمل می نمایند، 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 قوس های عمودی در ابتدا و انتهای رامپ، باید حداقل 22 متر باشد.
- (۷) حداکثر شیب رامپ در طبقه همکف به اول و یا زیرزمین اول 14 درصد و در سایر طبقات یا زیرزمین 12 درصد است. حداکثر شیب رمپ مارپیچ کامل 10 درصد و مارپیچ نیمه 12 درصد در کلیه طبقات است.
- (۸) در رمپ های دارای شیب بیش از $12/5$ درصد باید از شیب واسط استفاده نمود به این معنا که پس از اتمام شیب اصلی، در دو طرف رمپ سطح شیب داری با شیب معادل $1/2$ شیب اصلی رمپ با طول مناسب احداث گردد.
- (۹) 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.
- (۱۰) استقرار ورودی و خروجی پارکینگ ها در فاصله حداقل 50 متری تقاطع مجاز بوده و احداث آن ها در پخ ممنوع است. در ورودی ها لازم است با اقدامات معمارانه ورودی و خروجی پارکینگ از یکدیگر مجزا گردند.
- (۱۱) 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 اتومبیل ها برای زاویه آرایش کمتر از 60 درجه (زاویه پارکینگ با امتداد مسیر) باید 5 متر و برای بیشتر از آن 6 متر باشد.
- (۱۲) در پارکینگ های طبقاتی تنها پارک و توقف اتومبیل مجاز بوده و احداث بنا حداکثر به اندازه 10 درصد مساحت هر طبقه برای بخش نگهداری، سرویس بهداشتی، آسانسور، راه پله و تأسیسات (مکانیکی و الکتریکی) مجاز است.
- (۱۳) پیش 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. پارکینگ های بزرگ و متوسط باید حداقل دو راه خروج برای افراد پیاده داشته باشند.
- (۱۴) ایجاد تهویه و سازه مناسب با در نظر گرفتن استانداردها و ضوابط جاری ضروری است.
- (۱۵) احداث سرویس بهداشتی (دو واحد به ازای هر 800 مترمربع) ضروری است.
- (۱۶) احداث پارکینگ های طبقاتی صرفاً در مجاورت معابر اصلی با عرض 16 متر و بیشتر مجاز است.
- (۱۷) هرگونه دسترسی سواره مستقیم از بزرگراه ها و خیابان های شریانی درجه یک ممنوع بوده و دسترسی پارکینگ های طبقاتی صرفاً از طریق گذر جانبی، احداث راه اتصالی و یا کنارگذر کندرو امکان پذیر است و در هر صورت نوع دسترسی این گونه بناها و مشخصات راه اتصالی و کنارگذر کندرو باید به تأیید واحد ترافیک شهرداری بجنورد برسد.
- (۱۸) در مسیر خروجی پارکینگ ورود به شبکه ها باید ظرفیت کافی برای اتومبیل ها 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.
- (۱۹) در پارکینگ های طبقاتی در صورت احداث 4 طبقه پارکینگ، اختصاص حداکثر دو طبقه به کاربری های تجاری و خدماتی با سطح اشغال یکسان، بالامانع است و لازم است مسیر دسترسی پیاده برای آن ها در نظر گرفته شود. طرح سایت پلان این ساختمان ها باید پس از تأیید کمیته فنی به تأیید کمیسیون ماده 5 برسد.
- (۲۰) بررسی و تصویب نقشه های تهویه و تأسیسات به عهده سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری بجنورد است. در هر صورت رعایت ضوابط سازمان آتش نشانی در مورد احداث پارکینگ طبقاتی الزامی است.
- (۲۱) تأیید محل احداث پارکینگ طبقاتی به عهده معاونت ترافیک شهرداری بجنورد و تصویب در کمیسیون ماده 5 است.
- (۲۲) طرح پارکینگ های 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 اتومبیل 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 نگهداری 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 می‌باشند، نوع سازه و ابعاد آن تابع ضوابط و استانداردهای کارخانه سازنده آن است و باید به‌طور کامل رعایت گردد. استقرار و احداث این سازه‌ها باید در مکان‌های مناسب و بافاصله کافی از بناها و درختان و کابل‌های هوایی برق و دکل‌های مخابراتی و محل‌های عبور یا توقف افراد صورت گرفته و کلیه پیش‌بینی‌های ایمنی سازه در نظر گرفته شود. طرح استراکچر و مکان برپایی پارکینگ‌های مکانیزه باید پس از بررسی معاونت حمل‌ونقل و ترافیک شهرداری به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

۳-۷- ایستگاه‌های اتوبوس

- ۱) محل ایستگاه‌های اتوبوس می‌بایست در طرح جامع ترافیک و با رعایت الزامات ترافیکی مشخص شود.
- ۲) محل ایستگاه‌های اتوبوس که به‌صورت کامل شکل گرفته‌اند به‌عنوان فضای باز شهری تثبیت خواهند شد.
- ۳) در خصوص ایستگاه‌های اتوبوس سابق که بخشی از آن شکل گرفته و بخشی دیگر به دلیل عدم انجام تعریض شکل نگرفته‌اند می‌بایست بر اساس رأی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۰۶ اقدام نمود.
- a) محل ایستگاه‌های اتوبوس سابق که در حال حاضر مالکیت آن در اختیار بخش خصوصی است، با کاربری ملک فعلی می‌توانند عودت داده شوند.
- b) در صورتی که این محل‌ها توسط شهرداری تملک شده باشند یا دارای توافق باشند، جهت تعیین تکلیف در اختیار شهرداری قرار می‌گیرند.

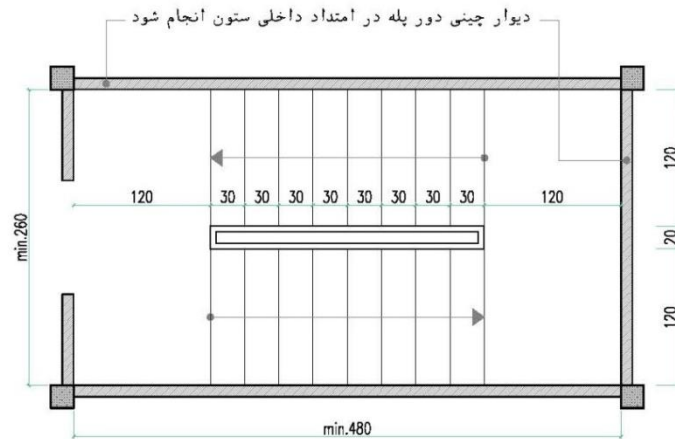
۴- پله و آسانسور

۴-۱- پله

- (۱) رعایت مفاد مبحث سوم مقررات ملی ساختمان در مورد راهپله و پلکان الزامی است.
- (۲) محل اجرای پله در محدوده مجاز سطح اشغال ساختمان است و بیرون زدگی از حد قطعه ممنوع است.
- (۳) کلیه پلکان‌ها 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.
- (۴) تمام پله‌ها باید دارای ساختاری پایدار و ثابت باشند. عرض راهپله‌ها و پاگردها در هیچ قسمت از طول مسیر نباید کاهش یابد.
- (۵) در ساختمان‌هایی 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 راهپله داشته باشند. این راهپله جز فضای عمومی و مشاعات ساختمان بوده و تا ۱۵ مترمربع جزء سطح اشغال و تراکم محسوب نمی‌گردد.
- (۶) در ساختمان‌هایی که دارای یک واحد و به صورت دوبلکس یا تریبلکس ساخته می‌شوند، احداث پله داخلی که ارتباط سطوح مختلف و دسترسی به بام را تأمین می‌کند کافی است. این پله جز سطح اشغال و تراکم ساختمان محسوب نمی‌گردد. در چنین شرایطی دسترسی به بام از داخل واحد با تعبیه دریچه برای ورود به بام نیز امکان پذیر است.
- (۷) فضای پله‌ها، راهروها و راه‌های ورود و خروج ساختمان نباید با هیچ وسیله و تجهیزات مانند شیر آب، جعبه آتش‌نشانی و سایر وسایل مسدود شوند یا عرض آن‌ها به میزان کمتر از مقدار حداقل الزامی تقلیل یابد.
- (۸) دیوارهای دور پله‌ها (جعبه پله) باید از مصالح مقاوم در مقابل آتش (حداقل به اندازه ۲ ساعت) ساخته شود.
- (۹) لبه و کف پله‌ها و پاگردها باید از مصالح سخت، غیر لغزنده و ثابت باشند.
- (۱۰) در صورت اجرای پله در سمت حیاط خلوت، پنجره یا بازو باید به نحوی اجرا شود که اشراف به پلاک مجاور به وجود نیاید.
- (۱۱) راهپله دوم در ساختمان‌های مشمول حداکثر به میزان ۱۵ مترمربع جزء سطح اشغال و تراکم مجاز محسوب نمی‌گردد.
- (۱۲) در کاربری‌های چندگانه، پیش‌بینی حداقل یک پلکان که دسترسی به بام (و سایر مشاعات ساختمان) را تأمین می‌کند، الزامی است. در مواردی که یک ساختمان دارای کاربری توأم تجاری و مسکونی (غیرقابل تفکیک) است، نیز یک راهپله برای منظور فوق کفایت می‌نماید. در واحدهای تجاری منفرد، برای دسترسی به بام واحد تجاری نیاز به احداث خریشته نبوده و دسترسی به بام از طریق نردبان فلزی و دریچه امکان‌پذیر است.

۴-۲- عرض پله

- (۱) در تمام ساختمان‌ها میزان حداقل عرض پله الزامی، برحسب نوع کارکرد و متناسب با تعداد استفاده‌کنندگان تعیین می‌گردد. در هر صورت پله‌هایی با عرض مفید کمتر از ۱۱۰ سانتیمتر و قفسه پله‌های دارای پاگرد که عموم از آن استفاده کنند با عرض کمتر از ۲۴۰ سانتیمتر مجاز نیست.
- (۲) راهپله می‌بایست حداقل ۱۱۰ سانتی‌متر عرض مفید داشته باشد. (حداقل اندازه عرض پله در مرحله سفت‌کاری ۱۲۰ سانتی‌متر در نظر گرفته شود) همچنین هر راهپله باید دست‌کم ۲۰۵ سانتی‌متر تا سقف بالای خود ارتفاع داشته باشد و بین هر دو پاگرد متوالی آن، حداکثر فاصله قائم ۲۴۰ سانتی‌متر باشد.
- (۳) پله‌هایی که تواتر استفاده کمی دارند و زیاد مورد استفاده قرار نمی‌گیرند (مثل پله زیرزمین یا راهپله منتهی به نیم‌طبقه یا انبار تجاری) در صورت اجبار عرض پله می‌تواند به صورت یک‌طرفه تا ۹۰ سانتیمتر کاهش یابد. این پله‌ها اگر به صورت مارپیچ ساخته شوند حداقل عرض مفید آن باید ۹۰ سانتیمتر باشد. ارتفاع این پله‌ها حداکثر ۲۰ سانتیمتر است.



حد اکثر ارتفاع کف تا کف تمام شده برابر ۳٫۲۰ متر
در صورتی که ارتفاع کف تا کف بیشتر شود به همان
نسبت به تعداد پله افزوده خواهد شد

تصویر شماره ۴-۱: حداقل ابعاد پله

۴-۲-۱- ارتفاع پله

- (۱) ارتفاع هر پله داخلی حداقل ۱۵ و حداکثر ۲۰ سانتی متر است و هر کف پله باید حداقل ۲۸ سانتی متر پاخور و حداکثر ۲ درصد شیب داشته باشد. در مواردی که پله‌ای به سطح شیب‌دار مانند کف پیاده‌رو منتهی شود، اختلاف ارتفاع مجاز بین دو سر آن حداکثر ۸ سانتی متر به ازای هر متر طول پله است.

تبصره ۱: ارتفاع پله‌های محوطه می‌تواند تا ۱۲/۵ سانتی متر کاهش یابد، در این صورت عرض کف پله باید به تناسب اضافه گردد.

- (۲) ارتفاع پله‌ها در تمام طول مسیر باید باهم برابر باشند.
- (۳) حداکثر تعداد پله در یک خیز (فاصله بین دو پاگرد) ۱۲ عدد است.

۴-۲-۲- کف پله

- (۱) حداقل عرض کف پله ۲۸ سانتی متر است. ارتفاع پله باید به میزانی باشد که مجموع اندازه کف پله و دو برابر ارتفاع آن بین ۶۳ تا ۶۵ سانتی متر باشد. عمق کف پله از لبه یک کف پله تا تصویر افقی لبه کف پله بعدی اندازه‌گیری می‌شود.
- (۲) کف پله‌ها در هر راه‌پله باید از مصالح، رنگ و اندازه‌های یکسان تشکیل شده باشد.
- (۳) شعاع گردی لبه کف پله نباید از ۱۳ میلی متر بیشتر باشد.

۴-۲-۳- پشانی پله

- (۱) پشانی پله باید کاملاً عمود بر کف پله نصب گردد.
- (۲) پیش‌آمدگی سنگ کف پله حداکثر ۳ سانتی متر است.

۴-۲-۴- چشم پله

در پله‌هایی که با دو گردش و یک پاگرد اجرا می‌شود، گردش‌های پله باید با فاصله‌ای حداقل در حدود ۱۰ سانتی‌متر از یکدیگر واقع شوند. این فاصله که به آن چشم پله یا چاه پله گفته می‌شود اجرا نرده پله را آسان‌تر می‌سازد. البته اگر فضای پله دارای عرض کافی (۲,۴۰ مفید) باشد می‌توان از این فاصله صرف‌نظر نمود. در این صورت نرده در پاگرد تا آخرین پله ادامه پیدا نمی‌کند و از پله ماقبل آخر تغییر جهت می‌دهد.

۴-۲-۵- پاگرد

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

۴-۲-۶- نرده و دست‌انداز

- (۱) در هر محل که اختلاف سطح‌ها بیش از ۷۰ سانتیمتر باشد، باید به وسیله دست‌انداز یا جان‌پناه از احتمال سقوط افراد جلوگیری شود.
- (۲) نرده پله باید از مصالح بادوام بوده و به صورت مناسب و ایمن به کف پله متصل گردد.
- (۳) نرده یا جان‌پناه پلکان طبق استاندارد باید حداقل ۹۰ سانتیمتر ارتفاع داشته و به صورت عمود بر کف پله نصب شود.
- (۴) در میان پهنای پله‌های با عرض بیش از ۱۸۰ سانتیمتر (پله‌های مورد استفاده عموم) نصب میله دستگیر الزامی است.
- (۵) کلیه پله‌ها باید در طرف مخالف دیوار، دارای دست‌انداز یا نرده باشند.

۴-۲-۷- پله‌های گرد و مارپیچ

- (۱) در صورت استفاده از پله‌های گرد می‌بایست حداقل اندازه پاخور هر پله در فاصله ۲۰ سانتی‌متری از باریک‌ترین قسمت، ۲۰ سانتی‌متر باشد.
- (۲) عرض مفید پله‌های مارپیچ نباید از ۶۵ سانتی‌متر کمتر باشد و ارتفاع هر پله نباید از ۲۰ سانتی‌متر بیشتر باشد.

۴-۳- آسانسور و پله‌برقی

- (۱) رعایت کلیه ضوابط مربوط به محاسبات، طراحی، نصب، بهره‌برداری، مشخصات فنی، حفاظت‌ها، ایمنی و... مندرج در "مقررات ملی ساختمان" (مبحث سوم و پانزدهم) به همراه ضوابط این بخش الزامی است.
- (۲) طراح (مهندس معمار) باید تعداد، ظرفیت و نوع آسانسورهای ساختمان را در مراحل اولیه طراحی، تعیین و آن‌ها را بر اساس اطلاعات به‌دست‌آمده و مقررات این مبحث جانمایی کند. پیش‌بینی تمهیدات لازم با شرایط اقلیمی به عهده طراح است.
- (۳) در ساختمان‌های با طول مسیر قائم حرکت بیش از ۷ متر از کف ورودی اصلی (بیش از سه طبقه)، پیش‌بینی و احداث آسانسور الزامی است.
- (۴) در ساختمان‌های ۸ طبقه یا ساختمان‌های با طول مسیر حرکت ۲۸ متر و بالاتر، از کف ورودی اصلی، باید حداقل دو دستگاه آسانسور پیش‌بینی گردد، حتی اگر از نظر محاسبات تعداد و ظرفیت، یک دستگاه آسانسور کفایت نماید.
- (۵) در کلیه ساختمان‌های با طول مسیر حرکت بیش از ۲۱ متر از کف ورودی اصلی، لازم است حداقل یک دستگاه آسانسور مناسب حمل بیمار (برانکارد بر) تعبیه شود این آسانسور باید به کلیه طبقات سرویس دهد.
- (۶) در ساختمان‌هایی که وجود آسانسور الزامی است، باید حداقل یکی از آسانسورها قابلیت حمل صندلی چرخ‌دار را داشته باشد.
- (۷) آسانسورهایی که قابلیت حمل صندلی چرخ‌دار را دارند باید الزامات زیر را دارا باشند:

- a. حداقل ابعاد اتاقک ۱۴۰۰*۱۱۰۰ میلی‌متر باشد.
- b. حداقل عرض باز شو در اتاقک ۸۰۰ میلی‌متر باشد.
- c. مجهز به سیستم تراز طبقه مجدد باشد.
- d. مجهز به سیستم بازماندن در اتاقک برای مدت طولانی‌تر از زمان عادی بسته شدن در باشد.
- ۸) ساختمان‌هایی که ارتفاع آن‌ها ۲۳ متر به بالا باشند موظف به احداث پله دوم و تجهیزات آتش‌نشانی می‌باشند .
- ۹) در مجتمع‌های مسکونی که احداث پله دوم مطابق ضوابط آتش‌نشانی و مقررات ملی ساختمان مورد نیاز خواهد بود، احداث پله دوم مجموعاً به مساحت ۳۰ مترمربع بدون لحاظ شدن در سطح اشغال و تراکم امکان‌پذیر است.
- ۱۰) در ساختمان‌های دارای آسانسور ، ارتفاع خرپشته به‌منظور امکان احداث اتاق فرمان می‌تواند در صورت اجبار تا ۳ متر ارتفاع داشته باشد .
- ۱۱) به‌منظور ایجاد فضای انتظار و سوار و پیاده شدن افراد ، فضای مقابل آسانسور باید حداقل به‌اندازه مساحت آسانسور باشد . این فضا در هر صورت مشاع بوده و قابلیت مسدود کردن و شخصی‌سازی را ندارد.
- ۱۲) ظرفیت آسانسور در ساختمان‌های مسکونی با توجه به تعداد واحد مسکونی به شرح زیر است :
- a. تا ۶ واحد مسکونی آسانسور ۴ نفره
- b. از ۶ واحد تا ۲۰ واحد : آسانسور ۶ نفره
- c. بیش از ۲۰ واحد : یک آسانسور ۶ نفره و یک آسانسور بار (دارای قابلیت حمل برانکار)
- ۱۳) آسانسور (ها) باید دسترسی از پایین‌ترین تا بالاترین کف ساختمان را تأمین نمایند .
- ۱۴) حداکثر مسافت از در ورودی ساختمان یا آپارتمان‌ها تا در آسانسور در هر طبقه ۴۰ متر است .
- ۱۵) مسیر دسترسی به در آسانسور به‌ویژه ورودی اصلی باید بدون مانع یا شیب تند باشد .
- ۱۶) در کلیه طبقات به‌منظور دسترسی آسان افراد به راه‌پله و آسانسور ، پیش‌بینی فضای حرکتی مناسب الزامی است . در صورت قرارگیری پارکینگ در مقابل راه‌پله ، پاگرد یا آسانسور ، بایستی حداقل ۶۰ سانتیمتر فضا برای عبور در نظر گرفته شود . این میزان در بناهای عمومی حداقل ۱۱۰ سانتیمتر است .
- ۱۷) تعبیه آسانسورهای خودروبر به‌عنوان تنها راه ورود و خروج خودرو در طبقات پارکینگ کلیه ساختمان‌های خصوصی و عمومی ممنوع است .

۴-۴- پله‌برقی و سطوح متحرک

در مکان‌های عمومی مانند فرودگاه‌ها ، پایانه‌های اتوبوس ، ایستگاه‌های قطار ، قطارهای زیرزمینی (مترو) ، مراکز تجاری ، مراکز خرید و مشابه این‌ها و به‌طور کلی در مکان‌هایی که تعداد زیادی از افراد در سطوح و طبقات تردد می‌نمایند ، پله‌های برقی و سطوح متحرک (تسمه‌های نقاله حمل افراد) مورد استفاده قرار می‌گیرند . پله‌های برقی دارای ظرفیت حمل و جابجایی مسافر بیش‌تری بوده و کاربرد سهل‌تری دارند . انتخاب محل و موقعیت نصب ، تعداد ، مشخصات فنی و سایر موارد با توجه به نوع و محل استفاده مشخص می‌گردد . به دلیل لزوم رعایت موارد ایمنی و پیش‌گیری از حوادث انتخاب نوع سیستم و نصب آن باید با آگاهی و دانش کافی صورت گرفته و از کارخانه‌های سازنده معتبر و نام‌های شناخته‌شده استفاده گردد . رعایت ضوابط و دستورات مقررات ملی ساختمان ، ضوابط آتش‌نشانی و نیز دستورالعمل‌های کارخانه سازنده در هنگام نصب ، راه‌اندازی و نگهداری پله‌های برقی الزامی است و صدور پایان کار ساختمان (علاوه بر سایر موارد که باید رعایت شوند) صرفاً در صورت تأیید ایمنی آسانسورها ، پله‌های برقی و سایر دستگاه‌های مکانیکی و الکتریکی ساختمان امکان‌پذیر است . در این قسمت چند ضابطه کلی که در هنگام طراحی ساختمان و در ارتباط با پله‌های برقی باید رعایت شوند ذکر می‌گردد :

- ۱) محل نصب پله‌های برقی باید در مرکز تردد مسافران و در مسیر حرکت آن‌ها باشد .

- ۲) در ابتدا و انتهای پله‌برقی، فضای کافی به‌منظور تردد افراد پیش‌بینی شود.
- ۳) در مکان‌های پرتردد مانند ایستگاه‌های مترو، از پله‌های با عرض بیشتر استفاده گردد. (تناسب ظرفیت پله با میزان استفاده و تعداد استفاده‌کنندگان)
- ۴) اطراف پله‌های برقی باید تا فاصله ۸۰ سانتیمتر کاملاً باز باشد.
- ۵) در صورتی که پله‌برقی در کنار دیوار نصب گردد یا دو دستگاه پله‌برقی در کنار هم نصب گردند، بین پله‌برقی تا دیوار و بین دو دستگاه پله‌برقی حداقل باید ۸۰ سانتیمتر فاصله باشد.
- ۶) تأثیر حرکت پله‌برقی بر سازه ساختمان از قبل باید پیش‌بینی گردد.
- ۷) پله‌برقی باید قابلیت حرکت در هر دو جهت بالا و پایین را داشته باشد.
- ۸) پله‌های برقی باید مجهز به حس‌گرهای حساس به عبور افراد و توقف در هنگام عدم استفاده از آن باشد.
- ۹) در هنگام بروز هرگونه حادثه پله‌برقی باید سریعاً متوقف گردد.
- ۱۰) نکات ایمنی استفاده از پله‌برقی باید در محل مناسب و قابل دیده شدن توسط هر استفاده‌کننده نصب گردد.
- ۱۱) نگهداری پله‌برقی به‌منظور کارکرد صحیح، ایمن و مداوم آن باید توسط شرکت سازنده یا نماینده آن به‌صورت دائم تضمین گردد.
- ۱۲) پله‌برقی باید مطابق ضوابط استاندارد ملی ایران و استانداردهای معتبر بین‌المللی ساخته شود.

۴-۵- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارک‌ها، میدان‌های عمومی و املاک مجاور

- ۱) احداث پنجره، تنها به معابر و میدان‌های عمومی و پارک‌ها مجاز است.
- ۲) احداث بازشو پنجره به املاک خصوصی مجاور ممنوع است.

۴-۶- ضوابط مربوط به اشراف

- ۱) رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف ساختمان‌ها در مورد کلیه ساختمان‌هایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می‌شود الزامی است.
- ۲) در هیچ‌یک از سطوح خارجی نمی‌توان پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود. مگر این‌که از حد مالکیت مجاور دو متر عقب‌نشینی صورت گرفته باشد. اگر این حالت ایجاد اشراف نماید باید تا ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر از کف مربوطه اجرا گردد.
- ۳) در صورت اجرای راه‌پله در مجاورت حیاط‌خلوت به‌منظور عدم اشراف پنجره بایستی با ارتفاع ۱۷۰ سانتی‌متر از کف مربوطه و با شیشه غیر بازشو مات یا مصالح مشابه اجرا گردد.

۵- ضوابط و مقررات حفاظت از محیط‌زیست

- ۱) استقرار هرگونه عملکرد مولد آلودگی و مزاحمت نظیر صداهای ناهنجار، ارتعاشات و لرزش‌های وسیع، دود و سایر آلاینده‌های هوا، بو، رادیواکتیو ضایعات مایع و جامد که به تشخیص سازمان حفاظت محیط‌زیست 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.
- ۲) به‌منظور 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 سپتیک تانک یا روش های فنی مناسب دیگر به تناوب عمل کرد بوده و مجاز به استفاده از چاه جذبی نیستند .
- (۳) دفع پساب فاضلاب های خانگی ، تجاری ، اداری و صنعتی از طریق کانال ها ، جوی ها ، مسیل ها ، و ... واقع در تمامی سطح شهر غیرمجاز بوده و باید از طریق شبکه اختصاصی و یا روش فنی مناسب دیگری انجام یابد .
- (۴) تأمین فضای اختصاصی به منظور جمع آوری مواد زائد و پس ماندها ، در کلیه عملکردهای شهری در محلی مناسب ، با امکان شستشو حفاظت از دسترسی حشرات و جانوران موذی و با امکان دسترسی مستقیم مأموران جمع آوری زباله الزامی است .
- (۵) کلیه مصرف کنندگان سوخت های حرارتی ، ملزم به استفاده از گاز شهری هستند . در صورت عدم امکان دسترسی به گاز شهری ، این واحدها ملزم به استفاده از سیستم های فنی مناسب برای برقراری سوخت کامل با حداقل دود و مواد زائد هستند .

۶- طبقه‌بندی 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 تقسیم‌بندی کلی، راه‌ها به دو دسته شهری و بین‌شهری تقسیم‌بندی می‌شوند که هر یک شامل زیرمجموعه‌هایی هستند. در این بخش، طبقه‌بندی 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 آزادراه تقاطع‌های غیر هم‌سطح و حداقل فاصله بین تقاطع‌های غیر هم‌سطح ۲۰۰۰ متر و همچنین نوع کاربری زمین‌های مجاور فضای سبز و تسهیلات شبکه است.

بزرگراه (Express way): راهی است برای برقراری ارتباط بین نواحی عمده شهر. در بزرگراه، تقاطع‌ها غیر هم‌سطح 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 است.

ب- شریانی درجه ۲

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

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 هم‌سطح، نحوه کنترل آن‌ها با استفاده از چراغ راهنمایی و حداقل فاصله بین آن‌ها ۳۰۰ متر است. نوع کاربری زمین‌های مجاور، شهری است.

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 هم‌سطح، نحوه کنترل آن‌ها با استفاده از چراغ راهنمایی یا تابلو حق تقدم و حداقل فاصله بین آن‌ها ۳۰۰ متر است.

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

دسترسی (Access): راهی است برای دسترسی مستقیم به کاربری‌های مسکونی.

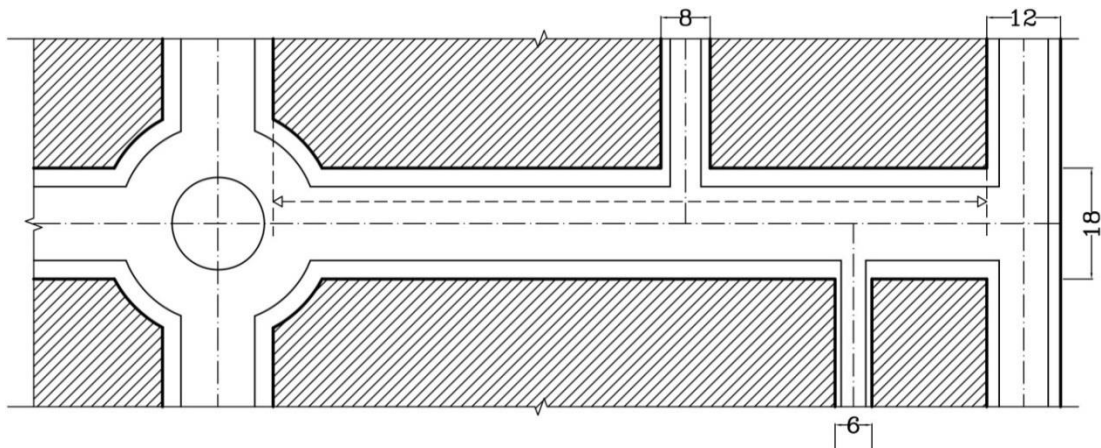
در جدول‌های زیر معیارهای طبقه‌بندی سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری و ضوابط مرتبط با هر یک در خصوص نوع تقاطع، تعداد خطوط عبوری، حداقل عرض، کاربری‌های پیرامونی و ... ارائه گردیده است.

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

عرض معبر	نوع معبر	
	طول گذر بن بست	دسترسی محلی
۶ متر و دوربرگردان	تا ۵۰ متر	
۸ متر و دوربرگردان	بین ۵۰ تا ۱۲۰ متر	
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 :

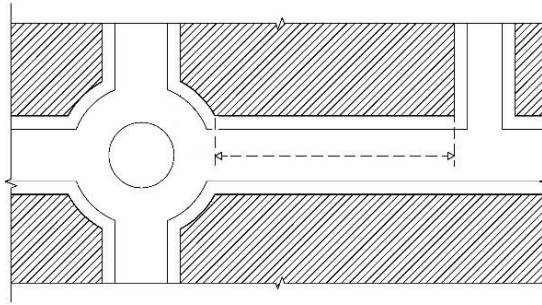
- ۱) حداکثر طول بن بست برابر ۱۲۰ متر بوده و بن بست‌های با طول بیشتر از ۱۲۰ متر لازم است بازگردند.
- ۲) در تمامی حوزه‌های تراکمی، در صورتی که یک معبر با طول کمتر از ۳۰ متر، دسترسی به حداکثر ۳ قطعه مسکونی (بر اساس تراکم پیشنهادی در افق طرح) یا ۲ قطعه باغ را تأمین نماید، اگر عرض معبر موجود کمتر از ۴ متر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



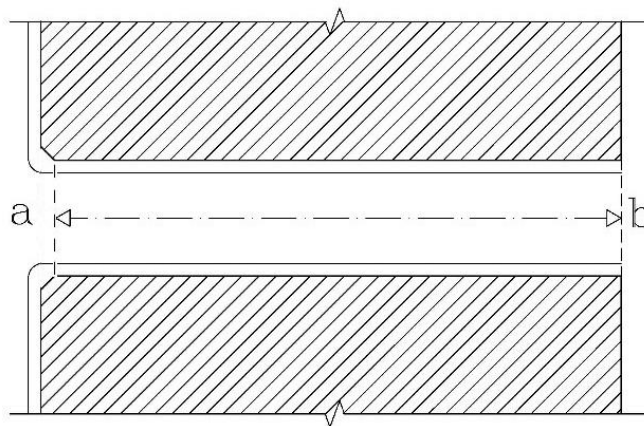
تصویر شماره ۶-۱: طول یک خیابان عبارت است از فاصله دو خیابان بدون در نظر گرفتن خیابان‌های با عرض کمتر واقع در فاصله مذکور

در گذرهای بن بست:

- ۱) گذرهایی با طول کوچه تا ۳۵ متر و با حداکثر ۵ پلاک مشرف به گذر، می‌تواند با عرض ۵ متر پاسخگویی گردد.
- ۲) در صورتی که طول گذر ۳۵ تا ۵۰ متر باشد، عرض گذر به صورت ۶ متری با دوربرگردان پاسخگویی گردد.
- ۳) مواردی که در سنوات گذشته توسط کمیته فنی یا کمیسیون ماده ۵ پاسخگویی گردیده است، با همان عرض مصوب تثبیت می‌گردد.



تصویر شماره ۲-۶: فاصله دو میدان یا میدان و گذر برابر است با حد ساختمان‌های موجود در ابتدا و انتهای گذر



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

۶-۱- پخ

- (۱) احداث پخ در تقاطع‌ها به منظور تأمین فضای دید موردنیاز صورت می‌گیرد و مقدار پخ و عقب‌نشینی موردنیاز به دو عامل بستگی دارد ۱- مسافت دید ۲- شعاع گردش .
- (۲) برای تعیین میزان پخ در هر تقاطع، مقدار پخ را در هر دو حالت فوق محاسبه و سپس با توجه به امکانات، مناسب‌ترین میزان را به عنوان پخ در تقاطع منظور می‌نماید. البته در تقاطع‌های پرتراפیک علاوه بر مورد فوق، انجام بررسی‌های خاص نیز موردنیاز است .
- (۳) میزان پخ در تقاطع بستگی به عرض شبکه‌ها در محل تقاطع دارد وابسته به جدول پیوست است .
- (۴) در صورتی که دو معبر که هیچ‌یک طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو نیست با یکدیگر تقاطع داشته باشند اندازه پخ به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع و در صورتی که یکی از آن‌ها ماشین‌رو باشد ۱/۵ متر در نظر گرفته می‌شود .
- (۵) چنان چه معبر سواره دارای باند کندرو بوده و در تقاطع‌ها صرفاً باند کندرو قطع می‌گردد، از تقاطع خیابان جمع و پخش‌کننده (۱۸ متری) و عرض خیابان بر اساس جدول برای تعیین پخ می‌توان استفاده نمود. اما در صورت قطع کندرو رفیوژ میانی عرض هر دو خیابان ملاک خواهد بود .
- (۶) اگر در مواردی، اجرای پخ به هیچ صورتی امکان‌پذیر نباشد (به دلیل تداخل پخ‌ها، اختلاف سطح گذرها، وجود دوربرگردان، پله و نظایر آن)، لازم است طرح پخ توسط واحد فنی شهرداری تهیه و به تصویب کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ برسد .
- (۷) در تقاطع‌های خیابان‌های شریانی و خیابان‌های با عرض بیشتر از ۳۰ متر لازم است طرح هندسی تقاطع در مقیاس اجرایی توسط واحد فنی شهرداری بجنورد تهیه شود .
- (۸) پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی هستند، طرح مذکور ملاک عمل است .
- (۹) در تقاطع‌هایی که به صورت میدان طراحی می‌شوند، طول پخ از جدول پخ مستثنی بوده و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میدان‌ها عمل شود .
- (۱۰) در تقاطع‌های معمولی با چهار نیش، چنان چه قوس یا پخی نیش مقابل آن بر اساس ضوابط طرح مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد، قوس یا پخی نیش موردنظر باید برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.
- (۱۱) پخ می‌تواند به صورت قوس اجرا گردد اما نباید از مرز تعیین شده توسط پخ تجاوز نماید. بدیهی است تمام گوشه‌های یک تقاطع باید به صورت هماهنگ اجرا گردد .
- (۱۲) پخ دوربرگردان‌ها در انتهای کوچه‌های بن‌بست به طول ۱/۵ متر تعیین می‌گردد .
- (۱۳) نصب " در " (پیاده یا ماشین‌رو) در کلیه پخ‌ها ممنوع است. در کاربری‌های تجاری، نصب " در " برای تردد افراد پیاده مشروط به رعایت عقب‌نشینی به میزان حداقل ۴۵ سانتیمتر از حد پخ، امکان‌پذیر است .
- (۱۴) در محل ایجاد پخ، خط پیاده‌رو باید به صورت قوس اجرا شود .

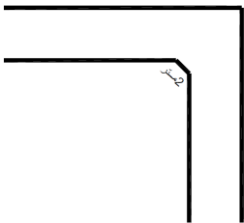
جدول شماره ۶-۲: میزان طول پخ در انواع تقاطع‌ها

عرض خیابان دوم (متر)	6	8	10	12	14	16	18	20	25	30	35	40	45
6	1.5	1.5	2	2	2.5	2.5	3	3					
8		2	2	2.5	2.5	3	3	3.5	3.5				
10			2.5	2.5	3	3	3.5	3.5	4	4			
12				3	3	3.5	3.5	4	4	4.5	4.5		
14					3.5	3.5	4	4	4.5	4.5	5	5	
16						4	4	4.5	4.5	5	5	5.5	5.5
18							4.5	4.5	5	5	5.5	5.5	6
20								5	5	5.5	5.5	6	6
25									5.5	5.5	6	6	6.5
30										6	6	6.5	6.5

✓ در صورتی که یک ضلع تقاطع به صورت قوس یا پخ با طول بیشتر از موارد ذکر شده در جدول فوق پاسخگویی و اجرا شده باشد، ملاک پاسخگویی به سایر اضلاع تقاطع حسب مورد مجوز صادر شده قبل از تصویب طرح تفصیلی است.

✓ در محاسبه پخ املاک واقع در باند کندرو ملاک محاسبه جدول فوق عرض باند کندرو است مگر آنکه در نقشه طرح تفصیلی پخ دیگری تعیین شده باشد.

✓ در تقاطع کوچه‌هایی که به صورت L (۹۰ درجه) می‌باشند طول پخ برابر ۲ متر است. مطابق تصویر روبرو



توضیح ۱: جدول فوق برای گذرهای با عرض تا ۳۰ متر تنظیم گردیده است برای تقاطع معابری که یکی یا هر دو معبر متقاطع دارای عرض بیشتر از ۳۰ متر باشند، باید طرح هندسی اجرایی تقاطع تهیه گردد.

توضیح ۲: در محدوده بافت فرسوده شهر بجنورد (۱۵۰ هکتاری) در صورت صلاحدید شهرداری، تأیید شورا ترافیک و طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵، طول پخ در تقاطع معابری که حداقل یکی از آنها دارای عرض ۱۰ متر و کمتر است می‌تواند به صورت حداقل طول پخ (۱,۵ متر) محاسبه و اجرا شود.

۶-۲- دوربرگردان

در انتهای خیابان‌های بن‌بست 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 ... است. کاشت درخت و احداث فضای سبز در این محل‌ها در تناسب با محیط اطراف بوده و به تلطیف فضا کمک مؤثری می‌نماید. دوربرگردان‌ها به هر شکلی که اجرا شوند باید حداقل فضای موردنیاز برای دور زدن وسیله نقلیه حفظ گردد. اندازه فضای لازم برای دور زدن وسایل نقلیه مختلف مطابق جدول زیر است:

جدول شماره ۶-۳: حداقل شعاع دوربرگردان

نوع شبکه دسترسی	کاربری هم‌جوار	نوع وسیله نقلیه	حداقل شعاع موردنیاز (متر)
دسترسی محلی به واحدهای مسکونی	مسکونی	اتومبیل سواری	۶
خیابان محلی	مسکونی، تجاری، خدماتی	اتومبیل سواری، مینی‌بوس	۸
خیابان جمع‌کننده	مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری، صنعتی	اتومبیل سواری، مینی‌بوس، اتوبوس	۱۰ الی ۱۲

بنابراین در محدوده‌های مسکونی حداقل شعاع موردنیاز برای احداث دوربرگردان ۶ متر است.

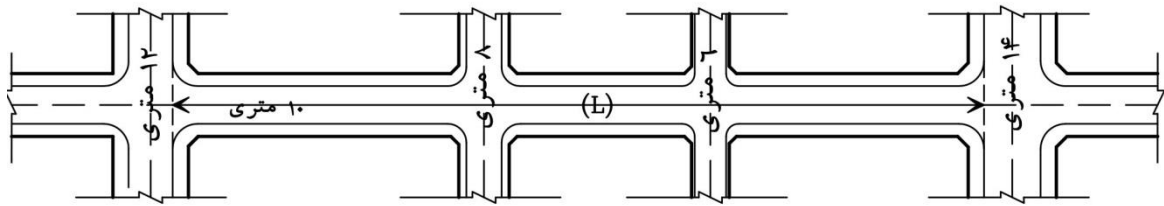
در بافت‌های توسعه، حداقل ابعاد استاندارد دوربرگردان‌ها ۱۴*۱۴ و در موارد خاص ۱۲*۱۲ است. در بافت‌های موجود این ابعاد می‌تواند تا ۱۲*۱۲ و در موارد خاص تا ۱۰*۱۰ تقلیل یابد.

تبصره ۱: در اجرای دوربرگردان، تعریض باید از محور گذر موجود انجام گردد.

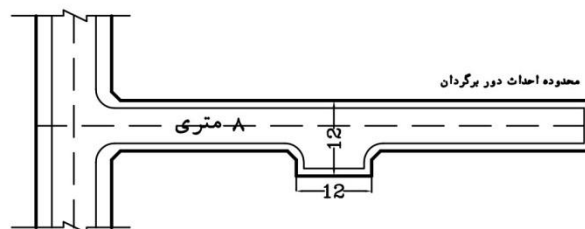
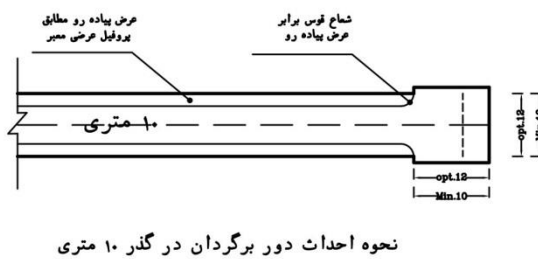
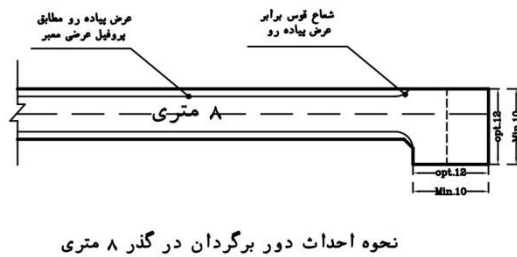
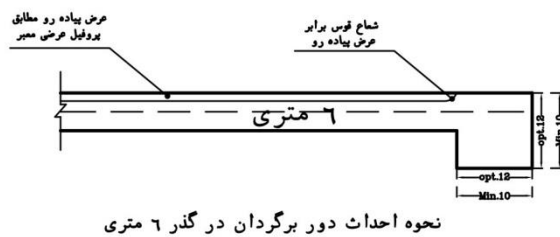
تبصره ۲: در صورت وجود مغایرت در شبکه معابر ترسیم‌شده در نقشه پیشنهادی و ضوابط و مقررات مصوب، ملاک عمل ضوابط و مقررات مصوب است.

۶-۳- مسیرهای ویژه دوچرخه

با توجه به مزیت‌های استفاده از دوچرخه در مسیرهای کوتاه تا متوسط شهری، یکی از اقدامات اساسی پیش‌بینی مسیرهای ویژه دوچرخه و اصلاحات مهندسی در شبکه معابر شهری است که در کنار سایر اقدامات موردنیاز مانند آموزش عمومی و اطلاع‌رسانی در مورد مزیت‌های 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 هزینه‌های عمومی ایجاد و نگهداری شبکه راه‌ها را کاهش می‌دهد، به همین دلیل مسئولان مدیریت شهری باید برنامه‌های مشخصی را در زمان‌های تعیین شده در جهت گسترش فرهنگ دوچرخه‌سواری و تشویق شهروندان به استفاده از این وسیله تهیه و اجرا کنند. در همین راستا لازم است معابر شهری با رعایت نیازهای دوچرخه‌سواران آماده‌سازی 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 پیوسته را برای رسیدن به کلیه مقصدهای شهری برای دوچرخه‌سوار تضمین نماید. در اجرای مسیرهای ویژه دوچرخه، رعایت ضوابط مندرج در آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری (بخش ۱۱ مسیرهای دوچرخه) الزامی است.



مثال: در شکل فوق طول گذر ۱۰ متری (L_1) برابر است با فاصله ما بین دو خیابان ۱۲ و ۱۴ متری

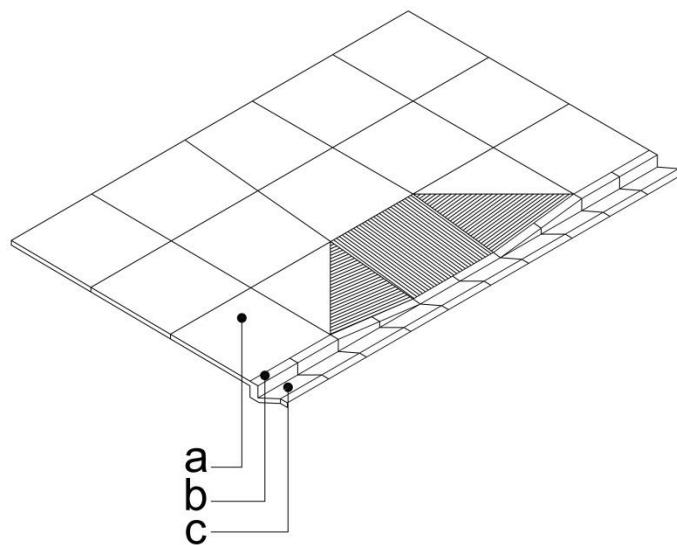


نحوه احداث دور برگردان در حالتی که احداث دور برگردان در انتهای گذر مقدور نباشد.

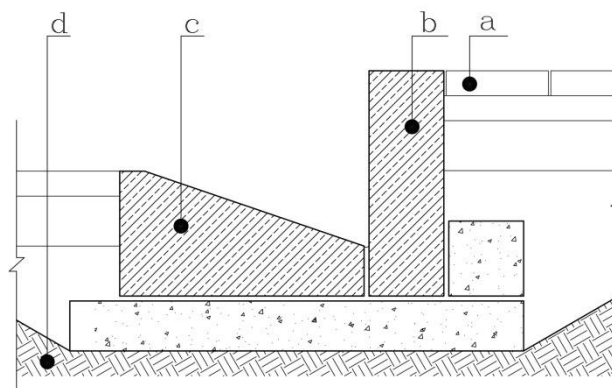
تصویر شماره ۶-۴: انواع دور برگردان

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

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



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



- a کف سازی پیاده رو
- b جدول پیش ساخته بتنی
- c جدول پیش ساخته کانپو
- d خاک کوبیده شده

تصویر شماره ۶-۶: جزئیات اجرایی کانپو

۵-۶- 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 .

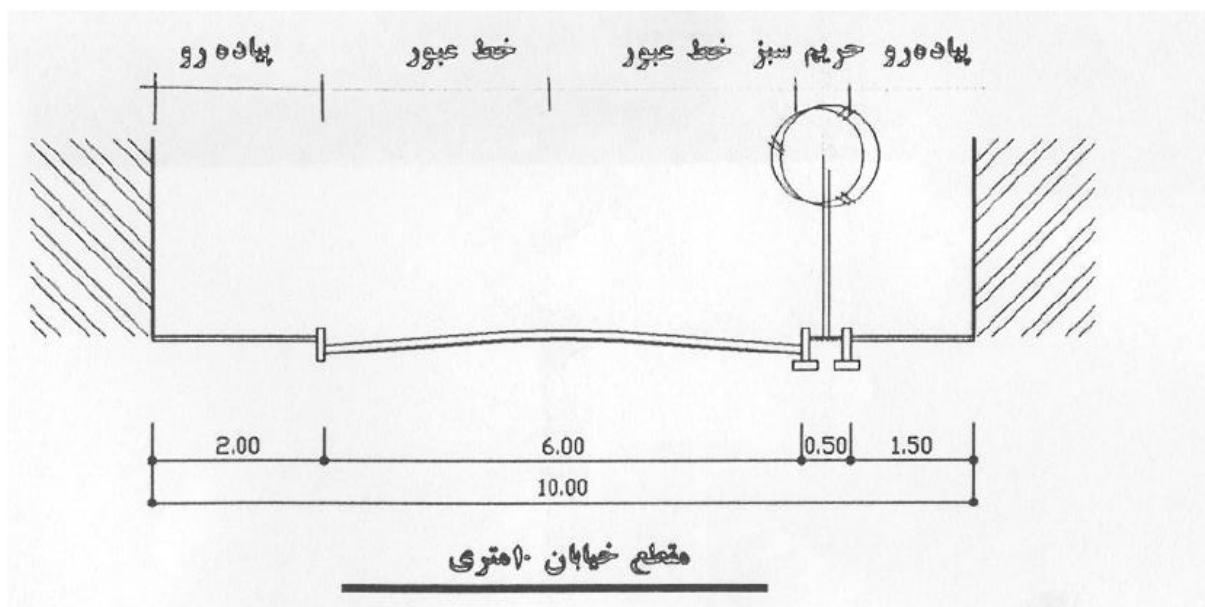
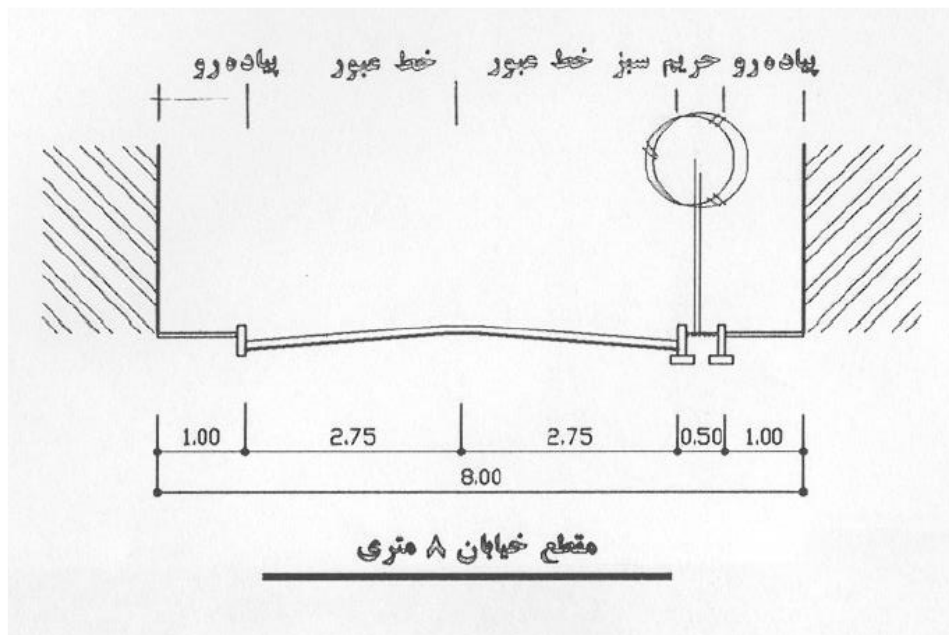
۶-۶- عقب نشینی در گذرها

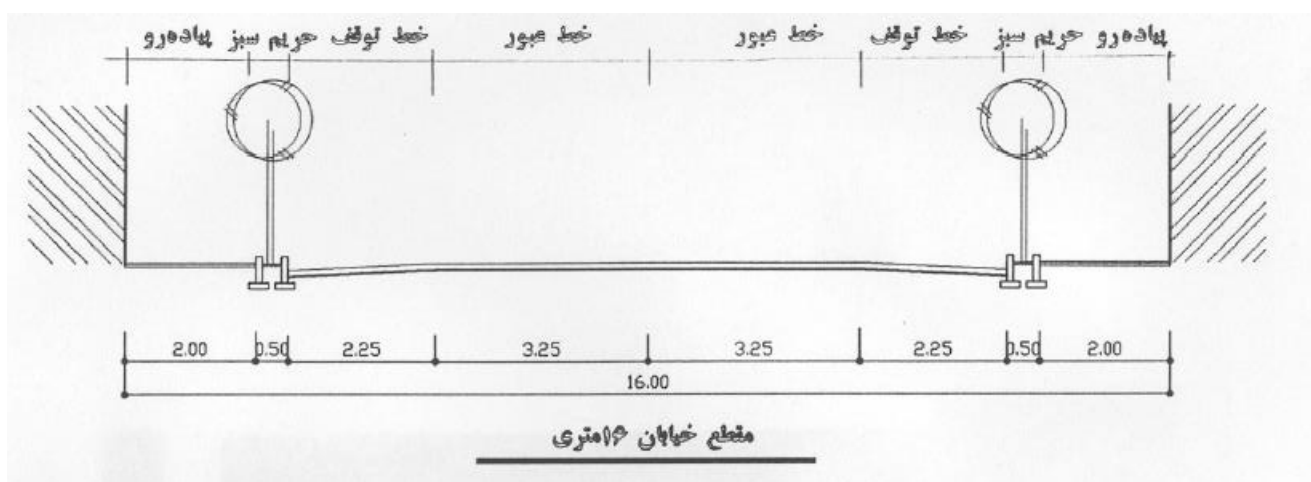
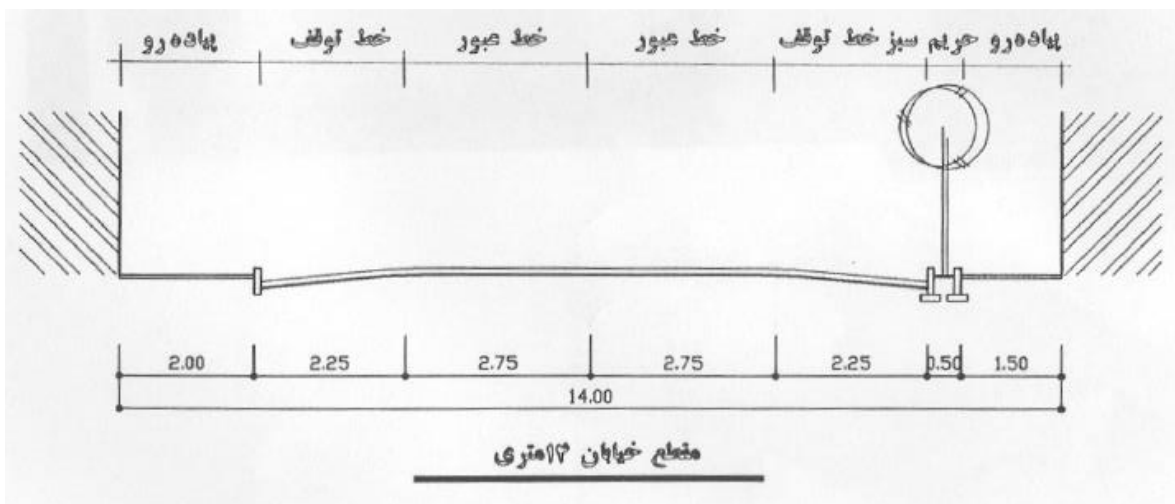
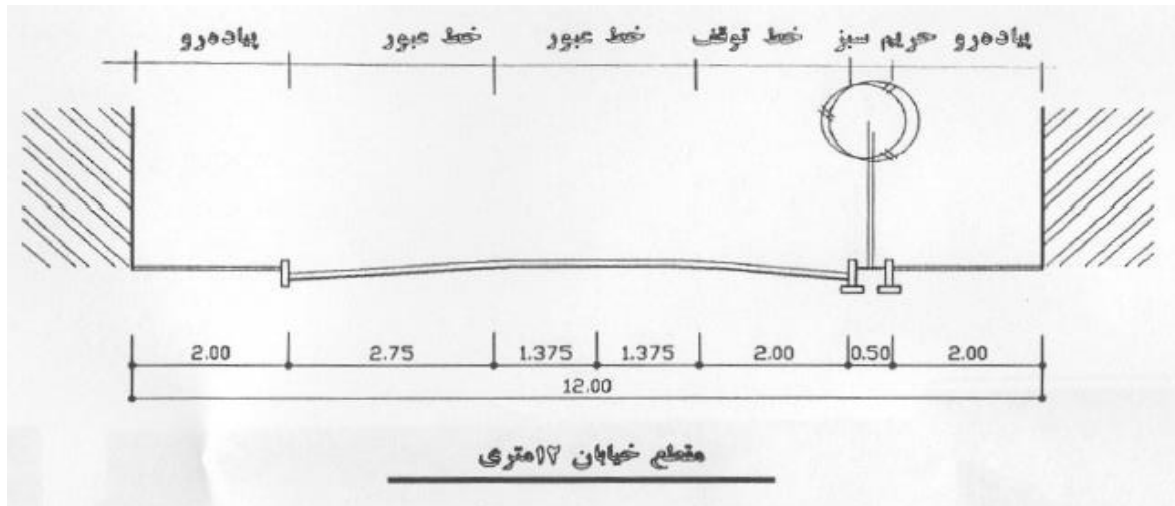
در خیابان‌های با عرض بیشتر از ۲۰ متر در صورت احداث ساختمان‌های غیرمسکونی (درمانی ، آموزشی ، ورزشی ، فرهنگی ، مذهبی و مجتمع‌های تجاری اداری) در صورت عدم مغایرت با بافت محل رعایت حداقل ۵ متر و در صورت احداث ساختمان‌های اداری رعایت حداقل ۱۰ متر عقب‌نشینی از لبه زمین الزامی است ، چنانچه عرض خیابان از ۲۰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

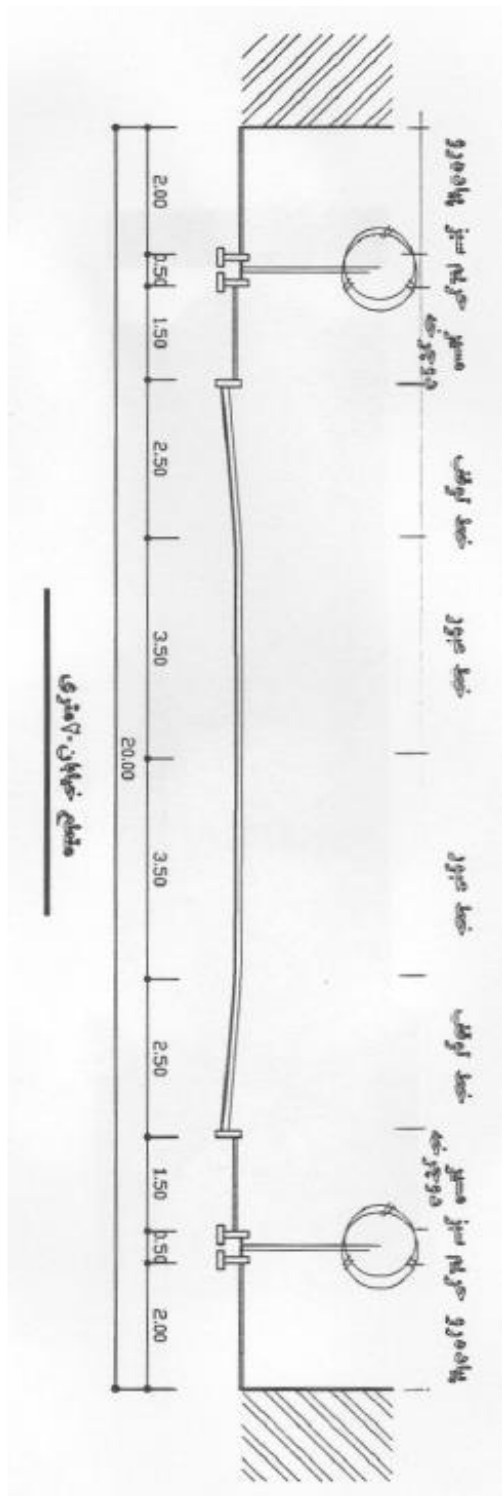
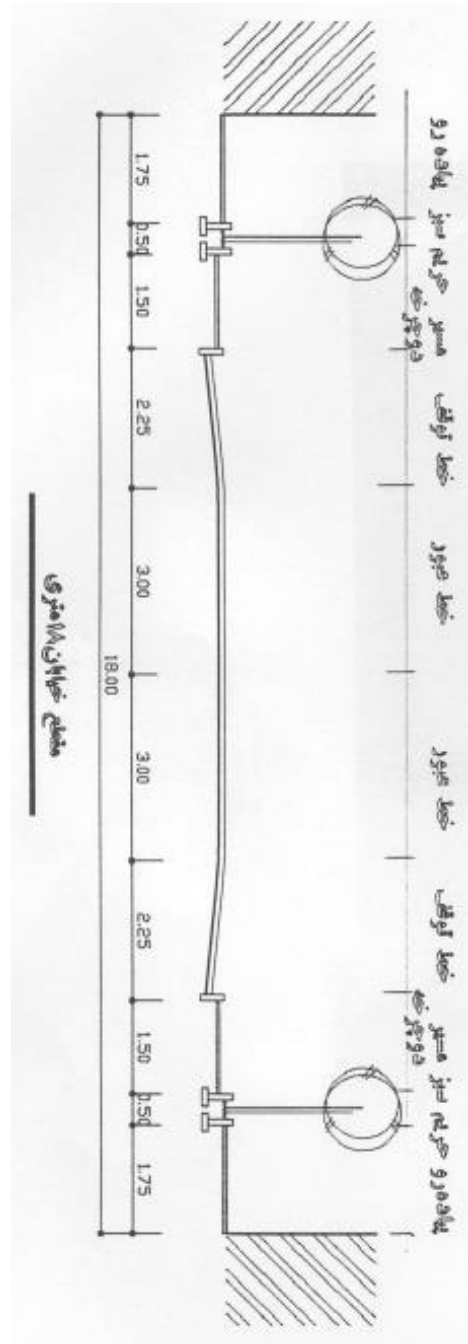
۶-۷- سایر ضوابط گذربندی

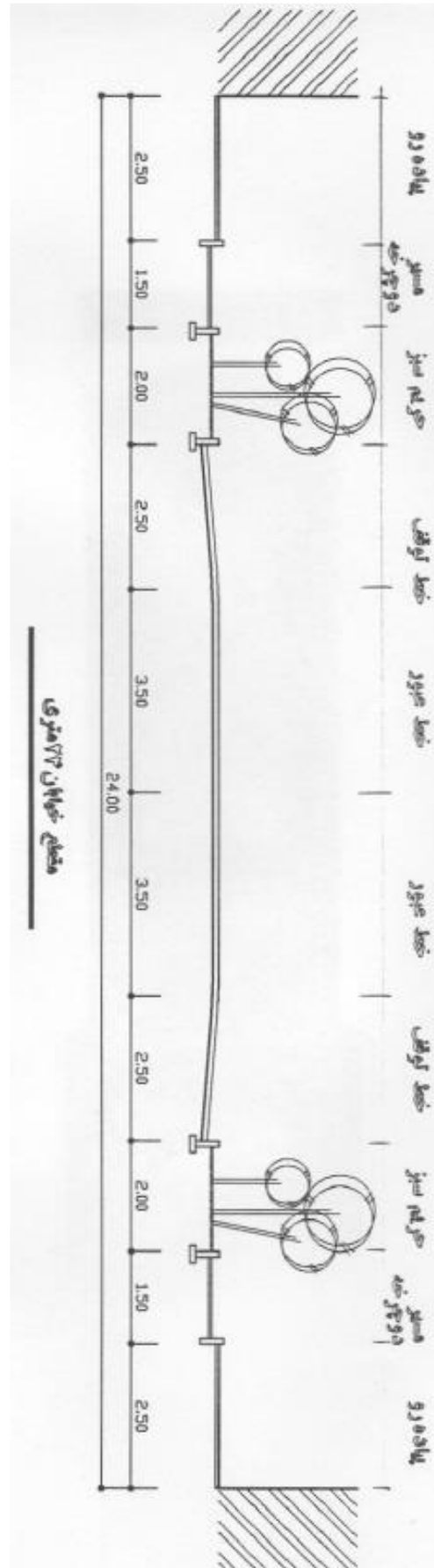
- (۱) احداث گذرهای جدید به‌منظور تفکیک اراضی باید پس از کسب مجوزهای لازم انجام گیرد . مالکان باید نقشه‌های وضعیت محل را با طرح پیشنهادی کاربری‌ها و کدهای آن که توسط مهندسان مجاز و بر اساس کلیه ضوابط طرح جامع و تفصیلی تهیه و جهت کسب مجوز به شهرداری تسلیم نمایند .
- (۲) احداث هرگونه معبر جدید با عرض کمتر از ۶ متر تحت هر شرایطی و با هر طولی مطلقاً ممنوع است .
- (۳) " در " ساختمان‌ها نباید به سمت محوطه گذرها باز شود .
- (۴) احداث هر تعداد پله و سطح شیب‌دار در خارج از حد مالکیت و در پیاده‌روها و گذرها مطلقاً ممنوع است .
- (۵) در کلیه مواردی که عرض ثابتی گذر بیش‌تر از عرض طرح مصوب و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط باشد ، عرض ثابتی ملاک عمل است .
- (۶) در کلیه مواردی که عرض گذر وضع موجود بیش‌تر از عرض طرح مصوب و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط باشد ، عرض وضع موجود ملاک عمل است .
- (۷) در مواردی که عرض قیدشده در نقشه طرح مصوب و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط بیش‌تر از عرض ثابتی گذر است ، عرض قیدشده در طرح و ضوابط ملاک عمل خواهد بود .
- (۸) در موارد خاص و با تأیید شهرداری ، فقط تأمین دسترسی پیاده پلاک‌های مسکونی از فضاهای سبز حاشیه معابر مجاز خواهد بود .
- (۹) به‌منظور عبور کم‌خطر و مطمئن عابر پیاده لازم است در کلیه گذرها پیاده‌رو مناسب در نظر گرفته شود .
- (۱۰) در صورت مغایرت بین گذربندی نقشه تفکیکی مصوب کمیسیون ماده ۵ سنوات قبل با طرح تفصیلی، در صورت بررسی و تأیید کمیته فنی ملاک عمل نقشه تفکیکی مصوب است.

۶-۸- مقاطع عرضی

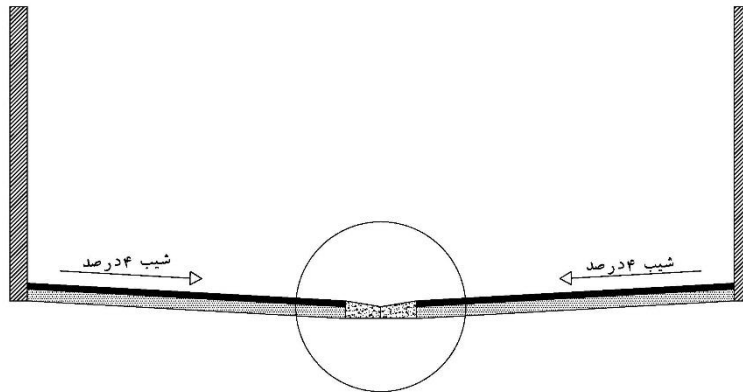






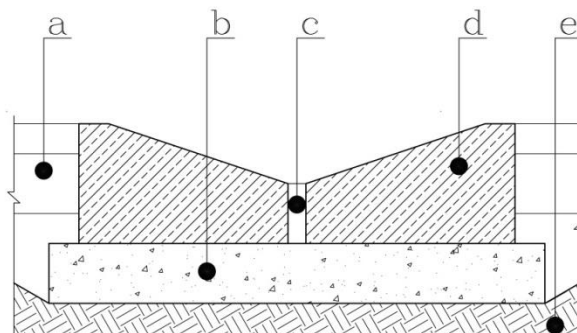


مقاطع عرضی پیشنهادی صرفاً به صورت تیپ عمومی بوده و در صورت نیاز برای معابر خاص در عرض های مختلف قابل تغییر و اصلاح با پیشنهاد شهرداری و تأیید کمیته فنی است.



تصویر شماره ۶-۷: برش گذر

پروفیل عرضی گذرهای ۶ متری بن بست با طول کمتر 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

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

مطابق مصوبه 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 بنابر وظیفه محوله بر اساس 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 قرارداد. 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 است.

حوزه شمول

تمامی اماکن تجاری، اداری، خدماتی قیدشده در طرح «تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری و تعیین سرانه آن ها» 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 آن ها مصوب سال ۱۳۸۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گفته می شود که حداقل زیربنای آن ها ۵۰۰ مترمربع است.

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 بر اساس 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

تبصره 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.

تبصره ۲: مساحت وضوخانه و سرویس بهداشتی جزء مساحت نمازخانه محسوب نمی‌شود.

مساحت نمازخانه های احداثی جزء زیربنا محاسبه نمی‌شود.

پیش‌بینی سرویس بهداشتی عمومی 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 نمی‌شود.

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

وضوخانه بایستی از سرویس‌های بهداشتی منفک در نظر گرفته شود.

نمازخانه بایستی 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 می‌شود) ممنوع بوده و توصیه می‌شود در حالت اضطرار، در ورودی در منتهی الیه گوشه‌های این ضلع قرار گیرد.

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

واحدهای مجاور نمازخانه نباید از میان کاربری‌های دارای سروصدای زیاد بوده و ترجیحاً از میان کاربری‌های 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.

پیش‌بینی سامانه های گرگاشی، سرمایشی، نور و تهویه طبیعی برای نمازخانه به تناسب فصول مختلف سال ویژگی‌های اقلیمی الزامی است.

هزینه‌های مربوط به تأمین، تعمیر و نگهداری نمازخانه و ملزومات (قرآن، کتاب‌های ادعیه، مهر و ...) آن بر عهده مالک یا مالکین است.

مالک یا مالکین بایستی نسبت به نظافت، پاکیزگی و آراستگی فضای نمازخانه اقدام نمایند.

از به‌کارگیری تزیینات و فضاسازی‌های نامتناسب با شأن نمازخانه (نظیر محراب‌های یونولیتی) و نوشتن آیات قرآن در ارتفاع قابل لمس اجتناب شود.

صدور پروانه ساختمانی از سوی مراجع ذی‌ربط و همچنین پایان کار از سوی شهرداری‌ها برای بناهای مذکور، منوط به احداث نمازخانه بر اساس ضوابط این مصوبه است.

توصیه می‌شود ارتفاع نمازخانه به‌اندازه عرض آن پیش‌بینی و احداث گردد. رعایت حداقل ارتفاع ۳ متر برای نمازخانه الزامی است.

درب نمازخانه برای بانوان و آقایان می‌بایست با تفکیک پیش فضای ورودی به‌صورت مجزا احداث گردد.

نمازخانه بایستی برای ناتوانان و کم‌توانان جسمی و حرکتی قابل دسترسی و استفاده باشد.

نظارت و پایش

ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها وظیفه نظارت و پایش این مصوبه را بر عهده خواهند داشت.

نماینده وزارت کشور در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در اردیبهشت ماه هر سال گزارشی از روند اجرای این مصوبه توسط شهرداری‌ها، به تفکیک استان‌ها و شهرستان‌ها به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه می‌نماید.

اصلاح و بازنگری

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

پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌های 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 موردنظر 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 تلقی می گردد.

لذا با توجه به تشکیل جلسات کمیته موردنظر و اتخاذ تصمیم نهایی نمایندگان موردنظر 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 درخصوص ضوابط و مقررات ارتقاء 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 بر اساس 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 ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

۱-۱- دامنه کاربرد

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

۱-۲- حوزه شمول

توسعه های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک های مسکونی جدیدالاحداث 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 ظرف 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

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

۲- تعاریف

۱-۲- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ۰۰۰) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گره‌ها و پهنه‌های 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 ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) است.

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

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

۵-۲- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می‌گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار "کمیته" نامیده می‌شود.

۳- ضوابط کلی

۱-۳- ضوابط مربوط به سیما و منظر

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

۳-۱-۲- 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 می‌شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

۳-۱-۳- 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.

۳-۱-۴- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ۰۰۰ در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.

۳-۱-۵- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

۳-۱-۶- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبردها) نقاشی ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و ۰۰۰) اقدام نماید و به تصویب "کمیته" برساند. رعایت تصمیمات "کمیته" در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۷- پیش آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ..) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ..) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

۳-۱-۸- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای موردنیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.

۳-۱-۹- تمامی پیش آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

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

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

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

۳-۱-۱۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آن‌ها از انواع پوششهای شیبدار می‌باشد "کمیته" رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه ای معین می نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۳-۱-۱۴- استفاده از پوشش های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.

۳-۱-۱۵- استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشتی، میوه ها و ۰۰۰) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۱۶- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ۰۰۰) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می شود، بازسازی نمایند.

۳-۱-۱۷- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ۰۰۰) (به‌صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید یا تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی "کمیته" مشخص می شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۳-۱-۱۸- از این پس احداث ابنیه‌ای 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 می‌باشد. "کمیته" سنجه‌های موردنیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).

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

۳-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

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

۳-۲-۲- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم 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 اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

۳-۲-۵- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو ۰۰۰) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی به‌وسیله شیب راه و رمپ 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 باهمکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

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

۳-۲-۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد. "کمیته" گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.

۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری

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

۳-۳-۲- کلیه مسیرها و کانال های تاسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راهها) باید به‌وسیله 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 باهمکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربط پیگیری نماید.

۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۳-۴-۱- به‌منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آن‌ها، به شهرداری‌ها اختیار داده می شود تا باهمانگی کمیته ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آن‌ها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری‌هایی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۳-۵-۱- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته‌شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی

میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعملها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد .

۳-۵-۲- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب (بوژه نما و حجم) خواهند بود .

۴- سازمان اجرای مقررات

۴-۱- دبیرخانه "کمیته ارتقاء 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- منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

پ- بررسی و تایید طرحهای موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری

ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده راهی و پیاده روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی

ث- تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه ها و بناهای مهم برحسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)

ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه ها و فواصل میان مبلمان شهری

چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی

ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره ها و کفسازی معابر

خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعملهای مورد نیاز درخصوص نحوه 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 بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرحهای توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد .

۴-۱-۴- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم گیری ها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته 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



فصل اول- ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی و حرکتی

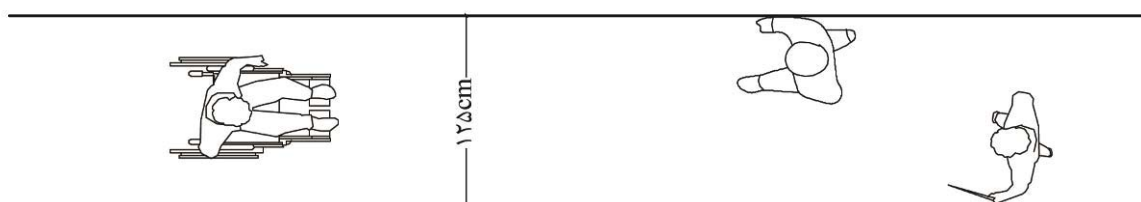
۱- ضوابط طراحی و مناسب‌سازی فضای شهری

۲-۱- پیاده‌رو

۱-۱-۱- عرض پیاده‌رو

۱-۱-۱-۱- مسیر عبور افراد پیاده باید واضح، خوانا، پیوسته و بدون مانع باشد.

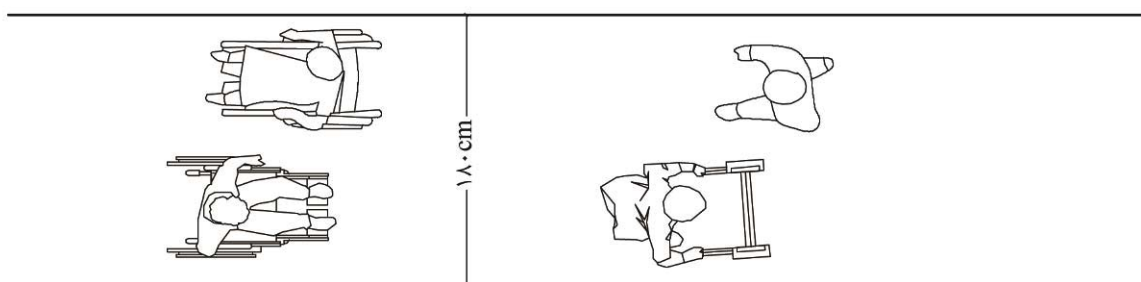
۱-۱-۱-۲- حداقل عرض مفید پیاده‌رو باید ۱۲۵ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۱۶).



شکل شماره ۱۶: حداقل عرض مفید پیاده‌رو

۱-۱-۱-۳- به منظور عبور دو صندلی چرخدار از کنار یکدیگر در یک پیاده‌رو پرتدد عرض آن باید حداقل ۱۸۰

سانتیمتر باشد (شکل شماره ۱۷).



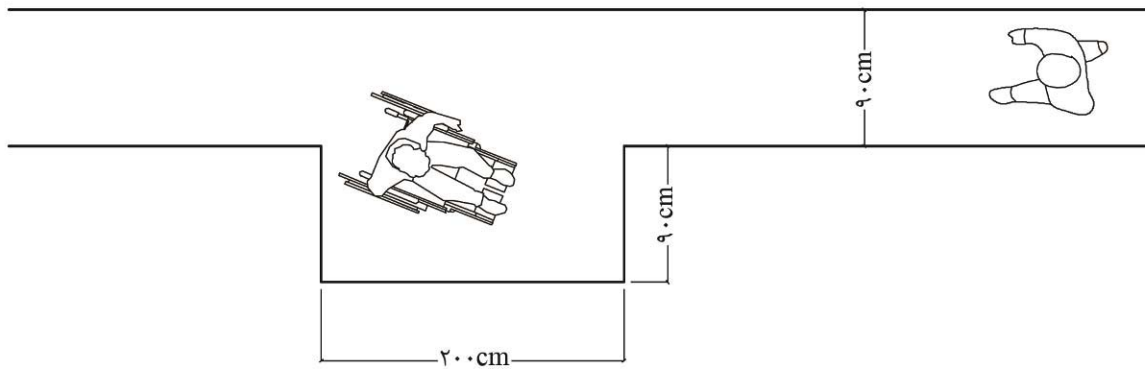
شکل شماره ۱۷: حداقل عرض مفید پیاده‌رو پرتدد

۱-۱-۱-۴- 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.

۱-۱-۱-۵- در محلهایی که به دلیل محدودیت‌های فضایی عرض پیاده‌رو ۹۰ سانتیمتر است، بهتر است در

فاصله هر ۵۰ متر، فضای گردش به عرض ۹۰ سانتیمتر و طول ۲۰۰ سانتیمتر به پیاده‌رو اضافه شود (شکل شماره ۱۸).



شکل شماره ۱۸: ابعاد فضای گردش در پیاده‌رو با عرض ۹۰ سانتیمتر

۶-۱-۱-۱- پیشنهاد می‌گردد حداقل عرض پیاده‌رو در مقابل ساختمان‌های عمومی نظیر مراکز آموزشی، درمانی، تفریحی و خرید به ۳۰۰ سانتیمتر افزایش یابد.

۷-۱-۱-۱- حداقل عرض مسبرهای پیاده‌رو در مقابل جاذبه‌هایی مانند دکه‌های مطبوعات، ویتترین مغازه‌ها و تابلوهای تبلیغاتی ۲۴۰ سانتیمتر توصیه می‌شود.

۸-۱-۱-۱- شعاع حرکت پنجره‌ها و درهای ساختمان‌های مجاور پیاده‌رو نباید در حریم مسیر پیاده قرار گیرد.

۹-۱-۱-۱- در اطراف موانع موجود در پیاده‌رو لازم است از هشدارهای شنیداری استفاده شود.

۲-۱-۱- کفسازی پیاده‌رو

۱-۲-۱-۱- پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و هموار باشد.

۲-۲-۱-۱- پوشش کف پیاده‌رو باید در مقابل شرایط جوی و تغییر شکل‌ها پایدار بوده و در شرایط گوناگون آب و هوایی قابل استفاده باشد.

۳-۲-۱-۱- فاصله بین قطعات کفپوش پیاده‌رو در صورتی که به طور کامل پر شده باشد باید حداکثر ۱۰ میلیمتر و در غیر این صورت حداکثر ۵ میلیمتر باشد.

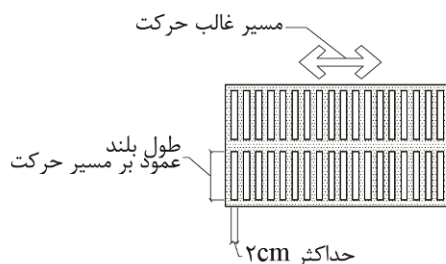
۴-۲-۱-۱- حتی‌الامکان از نصب هرگونه درپوش و دریچه بازدید در مسیر غالب عبور و مرور جلوگیری شود. در صورت لزوم هرگونه درپوش باید با کفسازی پیاده‌رو هم‌تراز باشد.

۵-۲-۱-۱- حتی‌الامکان از نصب هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو جلوگیری شود. در صورت لزوم شبکه باید هم‌تراز با سطح پیاده‌رو، عمود بر جهت حرکت و فضای باز آن از ۲ سانتیمتر کمتر باشد (شکل شماره ۱۹).

۶-۲-۱-۱- پیاده‌رو باید دارای آبراه مناسب بوده و تخلیه آب‌های سطحی به گونه‌ای انجام شود که مانع از تجمع آب باران و برف در سطح آن گردد.

۷-۲-۱-۱- قسمت اتصال دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند، باید به شکل مسطح و با ابعاد حداقل ۱۲۵×۱۲۵ سانتیمتر طراحی گردد.

۸-۲-۱-۱- در 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.



شکل شماره ۱۹: شبکه در سطح پیاده‌رو

۹-۲-۱-۱- نشانگرهای لمسی

۱-۹-۲-۱-۱- مسیر رفت و آمد باید برای عبور و مرور افراد نابینا و کم‌بینا توسط نشانگرهای لمسی سطح پیاده‌رو قابل تشخیص باشد.

۲-۹-۲-۱-۱- نشانگرهای لمسی سطح پیاده‌رو باید موازی مسیر تردد بوده و هم‌تراز پیاده‌رو باشند تا مانعی در مسیر حرکت افراد با معلولیت حرکتی نشوند.

۳-۹-۲-۱-۱- نشانگرهای لمسی باید در محل‌های مشخص و منطقی قرار داده شوند تا باعث گیج شدن عابران نشوند.

۴-۹-۲-۱-۱- برای کمک در مسیریابی به افراد با محدودیت بینایی استفاده از کفپوش‌های لمسی شیاردار با رنگ متضاد (ترجیحاً زرد) به صورت نواری الزامی است.

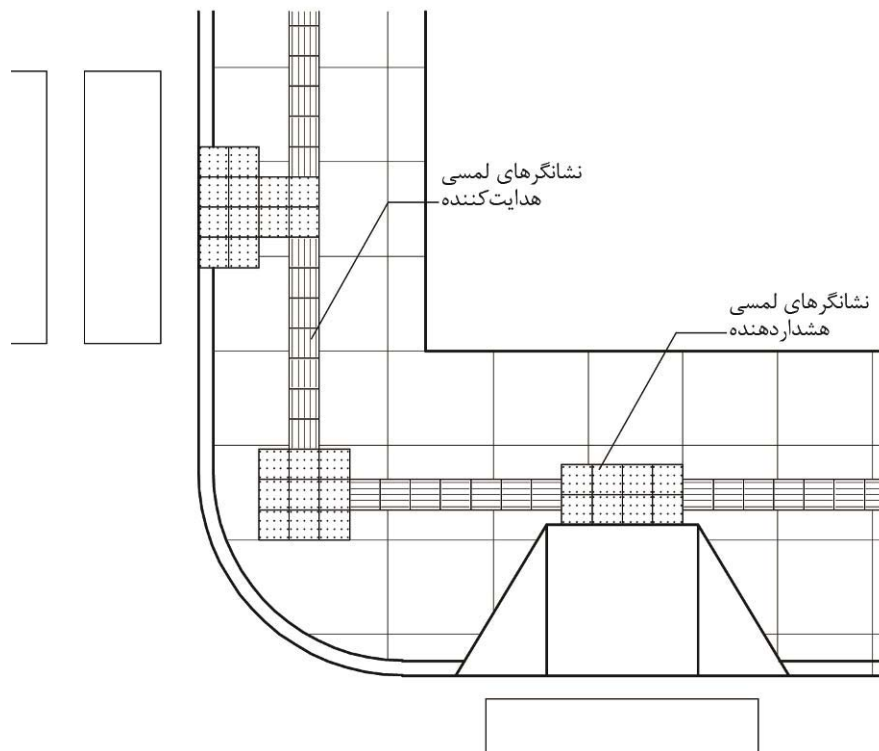
۵-۹-۲-۱-۱- برای هشدار در مورد خطرات، موانع، تغییر جهت‌ها، اختلاف سطوح و اطلاع‌رسانی از امکانات عمومی استفاده از کفپوش‌های لمسی سکه‌ای با رنگ متضاد (ترجیحاً زرد) الزامی است.

۶-۹-۲-۱-۱- کفپوش‌های هشداردهنده سکه‌ای باید در محل تقاطع پیاده‌روها، جداول، سکوهای خطوط ریلی و ابتدا و انتهای پلکان‌ها، شیب‌راه‌ها، پله برقی‌ها، پیاده‌روهای متحرک، بالابرها و غیره به کار روند (شکل شماره ۲۰).

۷-۹-۲-۱-۱- موزاییک‌های نشانگر لمسی سطح پیاده‌رو باید با عرض ۲۰ تا ۴۰ سانتیمتر باشند.

۸-۹-۲-۱-۱- موزاییک‌ها باید به آسانی از سطوح مجاور و احاطه‌کننده آنها با برجستگی لمسی و تباین بصری قابل تشخیص باشند.

۹-۹-۲-۱-۱- موزاییک‌های نشانگر لمسی هشداردهنده باید از نشانگرهای لمسی هدایت‌کننده قابل تشخیص باشند.



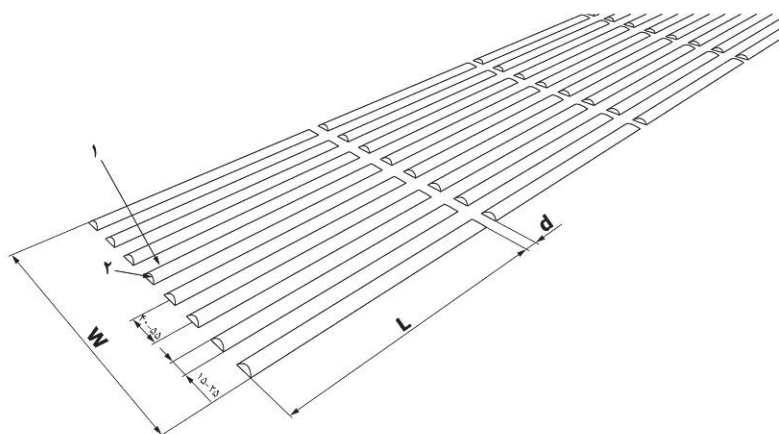
شکل شماره ۲۰: نمونه کفسازی مسیر با نشانگرهای لمسی

۱-۱-۲-۹-۱۰- ارتفاع شیارها در کفپوش‌های شیاردار ۴-۵ میلیمتر و فاصله مرکز به مرکز آنها باید ۴۰-۵۵ میلیمتر باشد. عرض شیارها در کفپوش‌های سر-تخت و منحنی ۱۵-۲۵ میلیمتر و فاصله زهکش بین دو موزاییک باید ۲۰-۳۰ میلیمتر باشد (شکل‌های شماره ۲۱، ۲۲، ۲۳).

۱-۱-۲-۹-۱۱- در کفپوش‌های سکه‌ای گنبدی ناقص به صورت شبکه مربعی یا قطری به فاصله مرکز به مرکز ۴۵-۶۰ میلیمتر از هم قرار می‌گیرند. ارتفاع این گنبدها باید ۴-۵ میلیمتر و قطر کف آنها ۲۲-۳۵ میلیمتر و قطر بالایی ۱۲-۲۵ میلیمتر باشد (شکل شماره ۲۴).

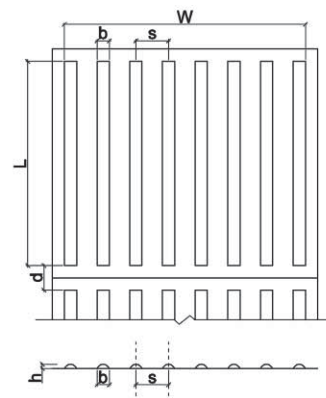
۱-۱-۲-۹-۱۲- لبه گنبدی ناقص و شیارها باید پخ بوده یا گرد شده باشند تا احتمال سرخوردن را کاهش داده و ایمنی را افزایش دهند.

۱-۱-۲-۹-۱۳- کفپوش‌های شیاردار سینوسی در مناطق جغرافیایی با بارش برف به کار می‌روند. این نوع کفپوش دچار صدمه کمتری نسبت به کفپوش‌های شیاردار با قسمت فوقانی صاف توسط برف‌روب‌ها می‌شوند.



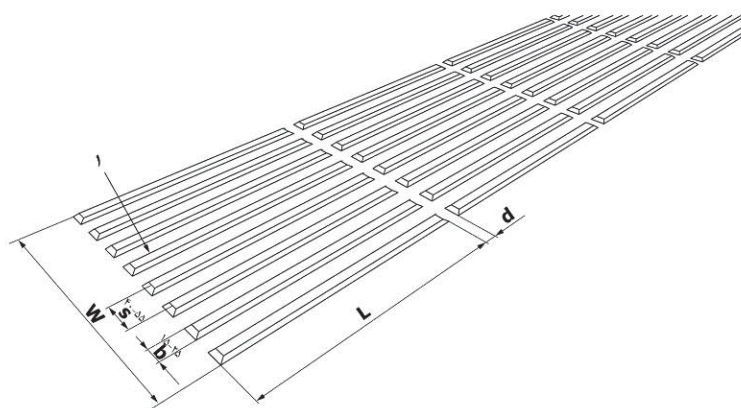
۱. شیارها
۲. منحنی

b. عرض شیارها ۱۵-۲۵mm
h. ارتفاع شیارها ۴-۵mm
s. فاصله مرکز به مرکز شیارها ۴۰-۵۵mm



L. طول موزاییک حداقل ۲۷۰mm
W. عرض موزاییک حداقل ۲۵۰mm
d. فاصله زهکش ۲۰-۳۰mm

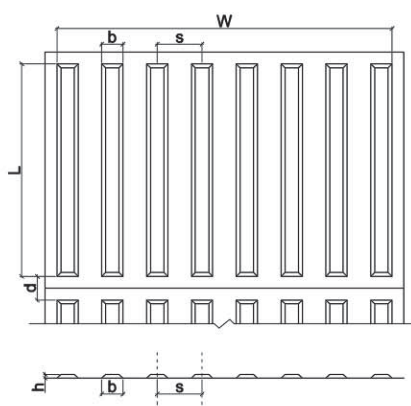
شکل شماره ۲۱: چیدمان، فواصل و ابعاد کفپوش شیاردار منحنی



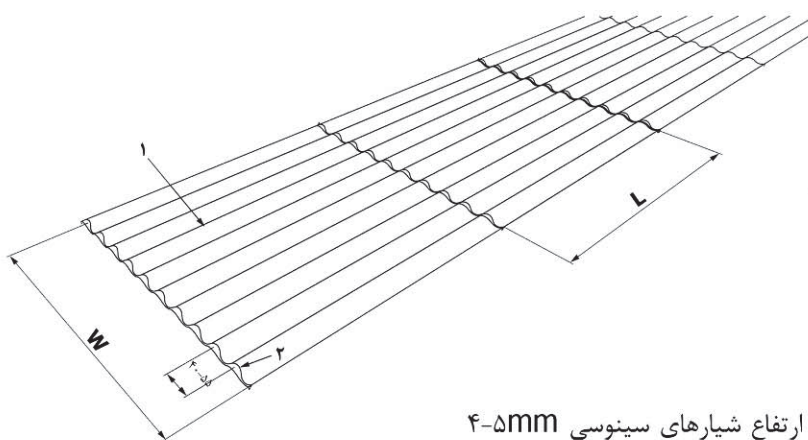
۱. شیارهای سر-تخت،

h. ارتفاع شیارهای سر-تخت ۴-۵mm
s. فاصله مرکز به مرکز شیارها ۴۰-۵۵mm
b. عرض قاعده شیار ۱۵-۲۵mm

L. طول موزاییک حداقل ۲۷۰mm
W. عرض موزاییک حداقل ۲۵۰mm
d. فاصله زهکش حداقل ۳۰mm



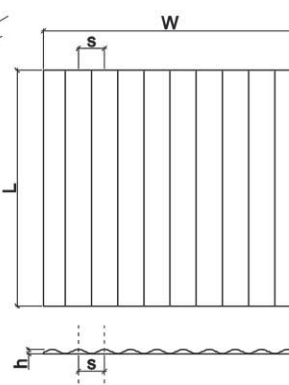
شکل شماره ۲۲: چیدمان، فواصل و ابعاد کفپوش شیاردار سر-تخت



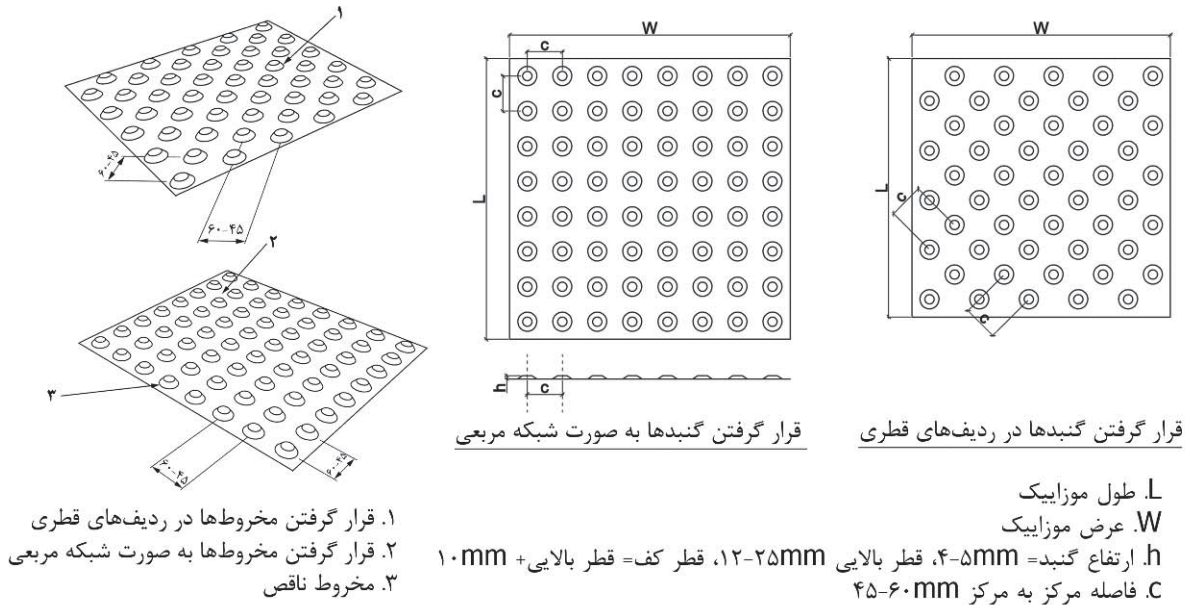
۱. شیارهای سینوسی
۲. منحنی

h. ارتفاع شیارهای سینوسی ۴-۵mm
s. فاصله مرکز به مرکز ۴۰-۵۵mm

L. طول موزاییک حداقل ۲۷۰mm
W. عرض موزاییک حداقل ۲۵۰mm



شکل شماره ۲۳: چیدمان، فواصل و ابعاد کفپوش شیاردار سینوسی



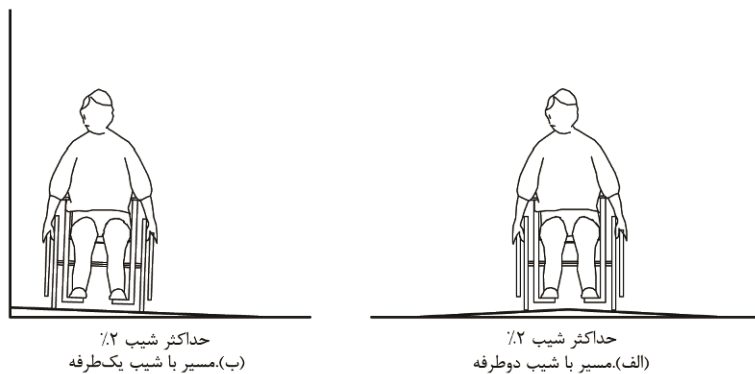
شکل شماره ۲۴: چیدمان، فواصل و ابعاد کفپوش سکه‌ای

۳-۱-۱- شیب پیاده‌رو

۱-۳-۱-۱- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو ۲ درصد باشد (شکل شماره ۲۵).

۲-۳-۱-۱- حداکثر شیب طولی پیاده‌رو ۵ درصد باشد. پیاده‌روهای با شیب بیش از ۵ درصد ملزم به اجرای ضوابط سطح شیب‌دار مطابق شرایط بند ۲-۲-۱ خواهد بود.

۳-۳-۱-۱- اگر بنا به شرایط جغرافیایی وجود شیب تند اجتناب‌ناپذیر است، باید یک مسیر جایگزین و فرعی پیش‌بینی شده و با علامت‌گذاری مشخص گردد.



شکل شماره ۲۵: حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو

۴-۱-۱- موانع در پیاده‌رو

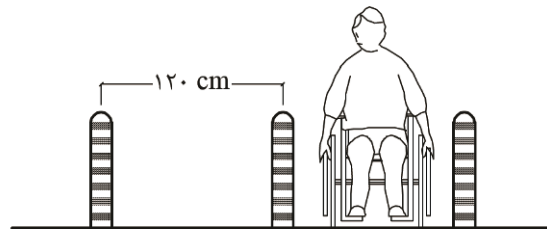
۱-۴-۱-۱- در پیاده‌روهایی که به هر علت مانعی نصب می‌گردد، رعایت حداقل عرض مفید عبوری ۱۲۵ سانتیمتر الزامی است.

۲-۴-۱-۱- در صورت لزوم، وجود اختلاف سطح در پیاده‌رو تا ۲.۵ سانتیمتر مجاز است و بیش از آن مشمول رعایت ضوابط سطح شیب‌دار مطابق شرایط بند ۲-۲-۱ خواهد بود.

۳-۴-۱-۱- موانع باید تا حد امکان در بیرون از مسیر حرکت در پیاده‌رو قرار گیرند.



۱-۴-۱-۱- موانع فیزیکی عمودی (بولاردها) که برای تفکیک و محافظت مسیرهای پیاده‌رو از محل توقف یا حرکت اتومبیل نصب می‌شوند نباید راه عبور و دسترسی افراد با صندلی چرخدار را مسدود نمایند. فاصله مابین دو میله هدایت‌کننده باید حداقل ۱۲۰ سانتیمتر بوده و با رنگهای متمایز مشخص شوند (شکل شماره ۲۶).



شکل شماره ۲۶: فاصله بین پست‌های ورودی

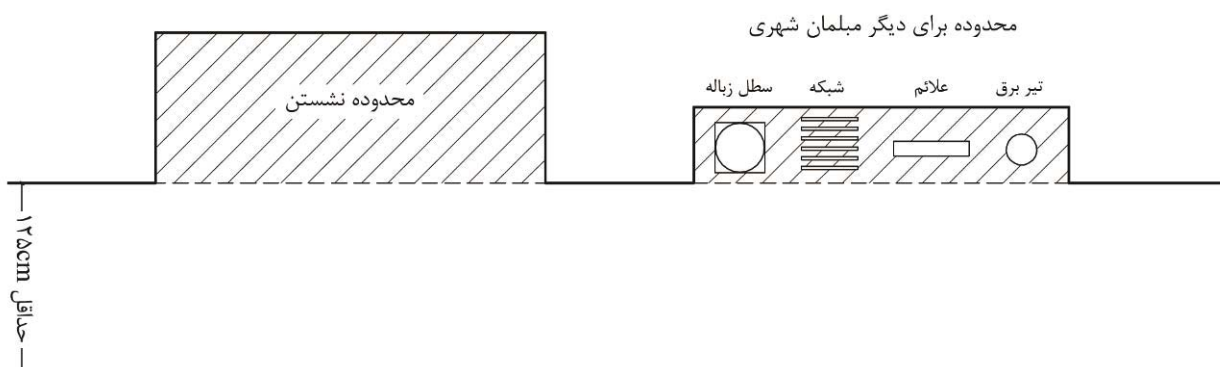
۱-۴-۱-۱-۵- ارتفاع نرده‌ها و موانع عبوری باید بین ۷۵ تا ۹۵ سانتیمتر در نظر گرفته شود. فاصله انتهایی میله مانع از زمین نباید بیش از ۱۰ سانتیمتر باشد.

۱-۴-۱-۱-۶- تجهیزاتی مانند چراغ‌ها، مبدل‌ها، صنوق‌های پست، کیوسک‌های روزنامه، سطل‌های زباله و ایستگاه‌های اتوبوس باید خارج از حداقل عرض مفید پیاده‌رو جای‌گذاری شده و در صورت امکان در امتداد یک خط قرار گیرند (شکل شماره ۲۷).

۱-۴-۱-۱-۷- اگر مسیر عبور موجود کاهش یافته و مسدود شود باید مسیر عبور جایگزین برای عبور امن ارائه شود.

۱-۴-۱-۱-۸- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد، نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیرلغزنده الزامی است.

۱-۴-۱-۱-۹- برای هشدار به افراد با محدودیت‌های بینایی، تیرهای چراغ برق در محدوده پیاده‌رو باید با نوارهای علامت‌دار رنگی متضاد با رنگ تیر برق با حداقل طول ۳۰ سانتیمتر تجهیز شده و در ارتفاع بین ۱۴۰ سانتیمتر تا ۱۶۰ سانتیمتر از کف قرار گیرند.



شکل شماره ۲۷: نحوه استقرار تجهیزات شهری در مسیر پیاده‌رو

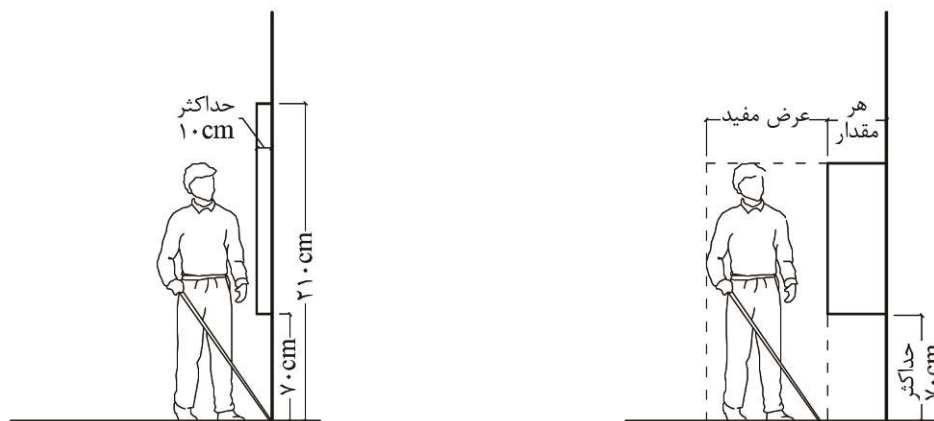
۱-۴-۱-۱-۱۰- علائم و تجهیزات هشداردهنده لمسی بر روی سطح پیاده‌رو و در اطراف موانع موقت مطابق شرایط بند ۱-۲-۱-۹- نصب گردد. این تجهیزات می‌بایست به عرض ۶۰ سانتیمتر در اطراف ناحیه موردنظر امتداد یابند.



۱-۴-۱۱- پیاده‌روهای مسقف باید حداقل ۲۱۰ سانتیمتر ارتفاع آزاد داشته باشند. در صورتی که در قسمت‌هایی از مسیر پیاده‌رو ارتفاع از ۲۱۰ سانتیمتر کمتر باشد، باید رنگ آن متضاد با محیط بوده و جهت هشدار به اشخاص نابینا سطوح هشداردهنده لمسی تأمین گردد.

۱-۴-۱۲- پیش‌آمدگی اشیای نصب شده تا ارتفاع ۷۰ سانتیمتر، ضمن رعایت بند ۱-۱-۱-۲- تابع سایر مقررات شهرسازی و معماری است (شکل شماره ۲۸).

۱-۴-۱۳- پیش‌آمدگی اشیای نصب شده بر روی دیوار پیاده‌رو مانند تابلوها که لبه‌های خارجی آنها در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۱۰ سانتیمتر از کف تمام شده قرار داشته باشند، نباید از ۱۰ سانتیمتر بیشتر باشد (شکل شماره ۲۹).

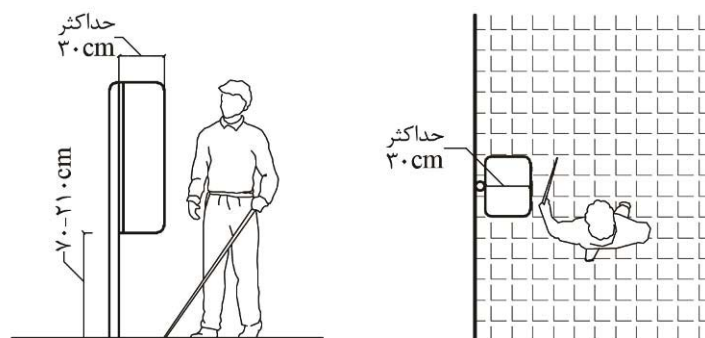


شکل شماره ۲۸: پیش‌آمدگی اشیای نصب شده روی دیوار تا ارتفاع ۷۰ سانتیمتر
شکل شماره ۲۹: پیش‌آمدگی اشیای نصب شده روی دیوار در ارتفاع ۷۰ تا ۲۱۰ سانتیمتر

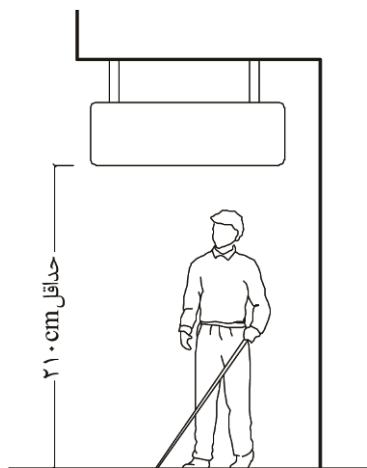
۱-۴-۱۴- پیش‌آمدگی اشیای نصب شده روی پایه یا ستون در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۱۰ سانتیمتر از کف تمام شده، که در جهت حرکت فرد پیاده باشد، تا ۳۰ سانتیمتر مجاز است (شکل شماره ۳۰).

۱-۴-۱۵- ارتفاع آزاد پایین اشیای آویزان از سقف مانند تابلوها از کف نباید کمتر از ۲۱۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۳۱).

۱-۴-۱۶- در حریم معابر، باید از کاشت گیاهانی که میوه یا صمغ آنها موجب لغزندگی سطح معبر را فراهم خواهند ساخت یا گسترده‌گی شاخ و برگ آنها مانع حرکتی ایجاد خواهند کرد، خودداری شود.



شکل شماره ۳۰: پیش‌آمدگی اشیای نصب شده روی پایه یا ستون



شکل شماره ۳۱: ارتفاع آزاد پایین اشیای آویزان از سقف

۵-۱-۱-۵- حدفاصل پیاده‌رو و دیگر مسیرهای عبوری

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

۱-۵-۱-۱-۲- در مسیرهای مشترک عابرپیاده و دوچرخه، مسیر عابران پیاده از دوچرخه‌سواران با تغییر در ارتفاع سطح یا روش‌های دیگر تفکیک شود.

۱-۵-۱-۱-۳- فضاهای سبز خطی در حاشیه خیابان می‌توانند به عنوان جداکننده بین پیاده‌رو و سواره‌رو قرار گیرند.

۱-۵-۱-۱-۴- معابر پیاده که هم تراز با سطوح مجاور هستند، باید با تغییر رنگ قابل تفکیک و تشخیص باشند.

۶-۱-۱-۶- رمپ‌جدول

۱-۶-۱-۱-۱- رمپ‌جدول باید در تقاطع خیابان‌ها و در امتداد خط‌کشی عابر پیاده، همچنین در نزدیک‌ترین فاصله از محل پارک خودرو معلولان و ورودی ساختمان‌های عمومی قرار بگیرد.

۱-۶-۱-۱-۲- رمپ‌جدول نباید در مسیر حرکت و توقف خودرو پیشروی داشته باشد.

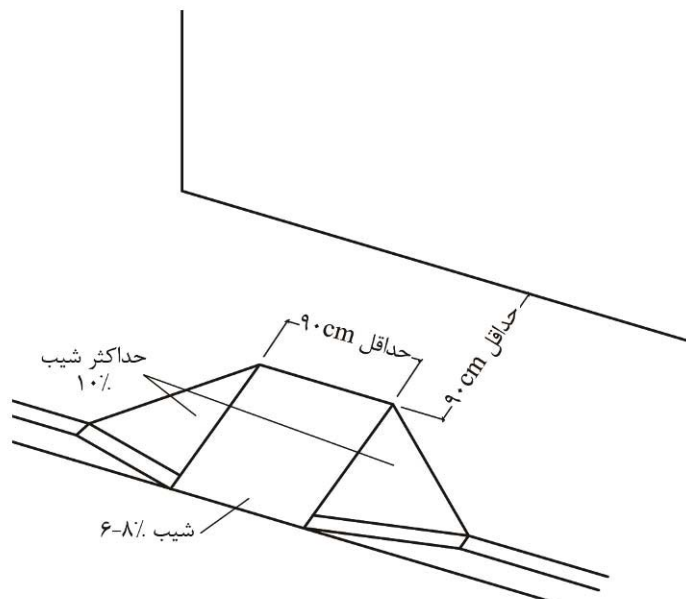
۱-۶-۱-۱-۳- کف رمپ‌جدول باید غیرلغزنده، ثابت، سخت و هموار باشد.

۱-۶-۱-۱-۴- حداقل عرض رمپ‌جدول به استثنای بریدگی‌های کناری آن باید ۹۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۳۲).

۱-۶-۱-۱-۵- شیب رمپ‌جدول نباید بیشتر از ۸ درصد و کمتر از ۶ درصد باشد (شکل شماره ۳۲).

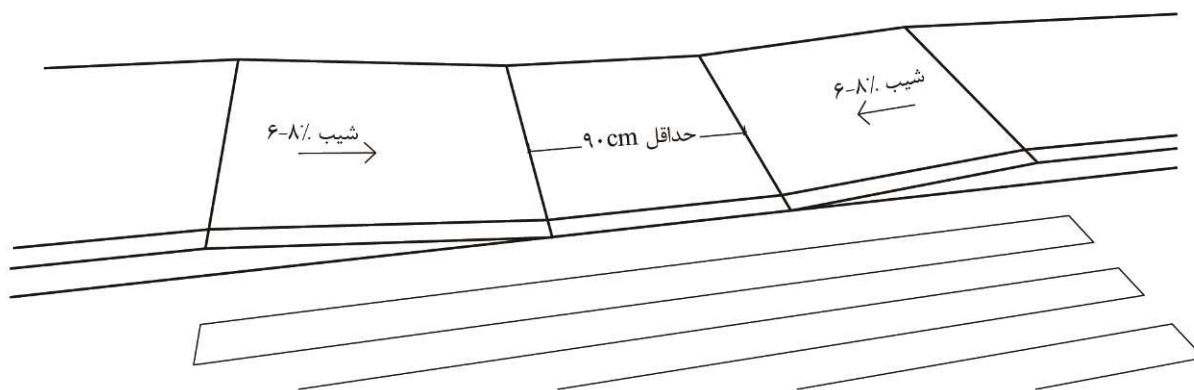
۱-۶-۱-۱-۶- در رمپ‌جدول‌هایی که دارای بریدگی در دو طرف هستند حداکثر شیب بریدگی‌ها باید ۱۰ درصد باشد.

۱-۶-۱-۱-۷- حداقل عرض آزاد پیاده‌رو پس از رمپ‌جدول باید ۹۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۳۲).



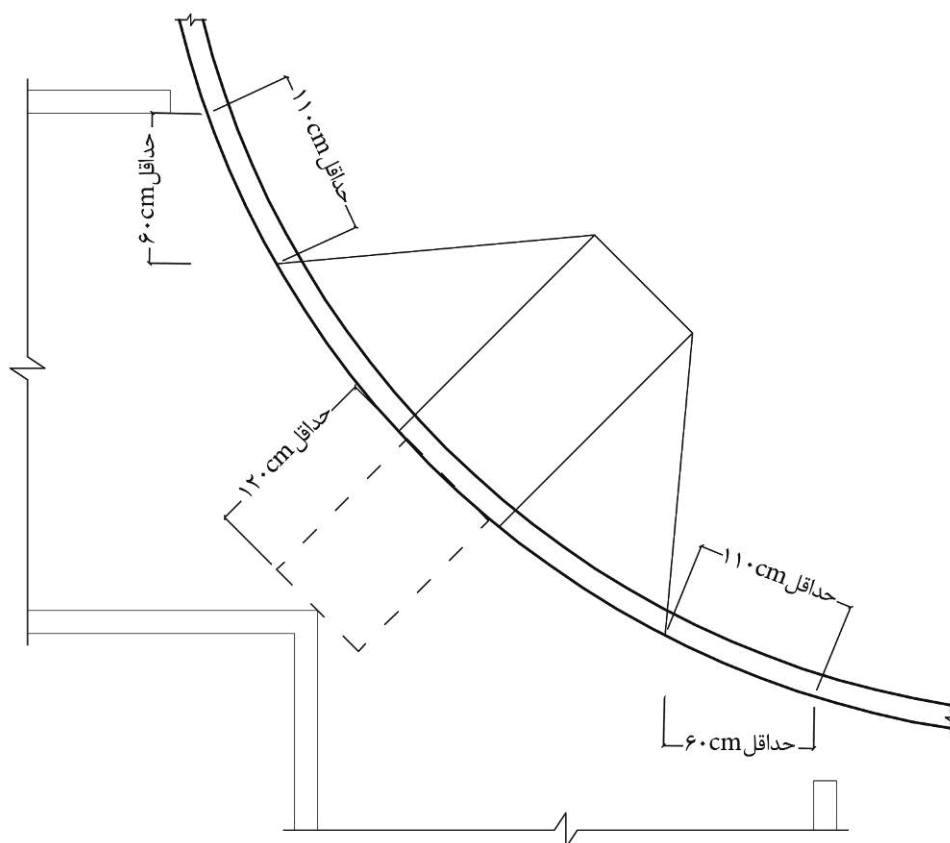
شکل شماره ۳۲: رمپ جدول

۸-۶-۱-۱- در جایی که عرض پیاده‌رو محدود باشد می‌توان از رمپ جدول موازی پیاده‌رو استفاده کرد. در این حالت شیب پیاده‌رو در محل رمپ جدول باید بین ۶ تا ۸ درصد و حداقل عرض فضای چرخش آن ۹۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۳۳).

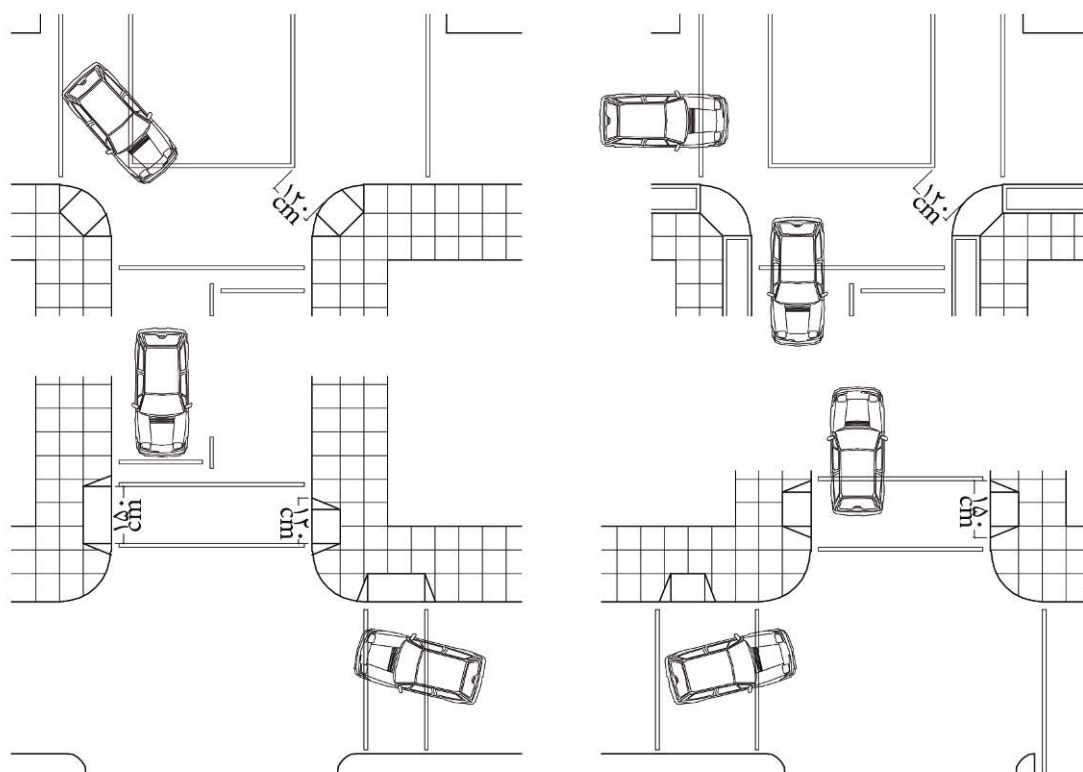


شکل شماره ۳۳: رمپ جدول موازی

۹-۶-۱-۱- شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی به هیچ عنوان نباید در ابتدا، انتها و یا روی رمپ جدول واقع شود.
۱۰-۶-۱-۱- رمپ جدول باید به گونه‌ای طراحی شود که مانع از تجمع آب باران و برف در ابتدا، انتها و سطح آن گردد.



شکل شماره ۳۴: رمپ جدول قطری



شکل شماره ۳۵: رمپ جدول در امتداد خط کشی عابر پیاده



۲-۱- اختلاف ارتفاع در فضای شهری

۱-۲-۱- پله

۱-۱-۲-۱- وجود علائم حسی در کف یا لبه اولین و آخرین پله و در پاگرد برای هشدار به نابینایان و کمبینایان مطابق شرایط بند ۱-۲-۱-۹- الزامی است. در رشته پله‌هایی تا ۳ پله، اولین و آخرین کف پله باید با نوار لمسی به عرض ۵-۸ سانتیمتر در طول پله مشخص شوند. در رشته پله‌هایی با بیش از ۳ پله، این نوار باید در تمام پله‌ها وجود داشته باشد.

۲-۱-۲-۱- سطوح کف پله و پاگرد پله باید از جنس سنگ‌های دارای بافت جهت جلوگیری از لغزندگی باشد.

۳-۱-۲-۱- بهتر است میله‌های دستگرد متناسب با فضای پله در محیط باز طراحی و اجرا شود.

۴-۱-۲-۱- پله‌های بیرونی و دسترسی به آن‌ها بایستی طوری طراحی شوند که آب در سطح آن‌ها جمع نشود.

۵-۱-۲-۱- جزئیات دیگر پله باید مطابق شرایط بند ۲-۱-۵- در ضوابط طراحی معماری باشد.

۲-۲-۱- سطح شیب‌دار (ریمپ)

۱-۲-۲-۱- در صورتی که سطح شیب‌دار در هوای آزاد واقع شود باید دارای آبراه مناسب بوده و تخلیه آب‌های سطحی به گونه‌ای انجام شود که مانع از تجمع آب باران و برف در سطح آن گردد.

۲-۲-۲-۱- کف سطح شیب‌دار باید غیرلغزنده، ثابت، سخت و هموار باشد.

۳-۲-۲-۱- سطح شیب‌دار در فضای خارجی باید در مقابل باران، برف و یخ حفاظت شده، یا از طریق نگهداری‌های مداوم یا گرمایش زیرسطحی و سیستم‌های آبراه فاضلاب آب باران، برف و یخ از روی آن‌ها زدوده شود.

۴-۲-۲-۱- جزئیات دیگر سطح شیب‌دار باید مطابق شرایط بند ۲-۱-۶- در ضوابط طراحی معماری باشد.

۳-۱- پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

۱-۳-۱- پیش‌بینی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و خیابان در تقاطع‌ها و امتداد کلیه خط‌کشی‌های عابر پیاده ضروری است.

۲-۳-۱- اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط مربوط به سطح شیب‌دار مطابق شرایط بند ۱-۲-۲- الزامی است.

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

۴-۳-۱- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان و کمبینایان مطابق شرایط بند ۱-۲-۹- باشد.

۵-۳-۱- سطح پل‌های ارتباطی باید از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و صاف باشد.

۶-۳-۱- در کناره‌های عرضی پل ارتباطی، تعبیه لبه مخصوص به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر با رنگ متضاد با محیط الزامی است.



۷-۳-۱- در طرفین عرضی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو، تعبیه میله دستگرد مطابق شرایط بند ۲-۱-۱۱- ضروری است.

۴-۱- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

۱-۴-۱- گذرگاه هم‌سطح/ خط‌کشی عابر پیاده

۱-۱-۴-۱- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۲۰۰ متر، ضمن فراهم آوردن تمهیدات ایمنی پیاده الزامی است.

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

۱-۳-۴-۱- در خیابان‌هایی با عرض بیش از ۲۲ متر یا با حجم قابل ملاحظه‌ای از عابرین دارای معلولیت و سالمندان باید یک جزیره میانی در میانه سطح سواره‌رو ایجاد نمود.

۱-۴-۴-۱- رفوژ جزیره‌های میانی واقع در مسیر خط‌کشی عابر پیاده باید بدون جدول و اختلاف سطح باشد.

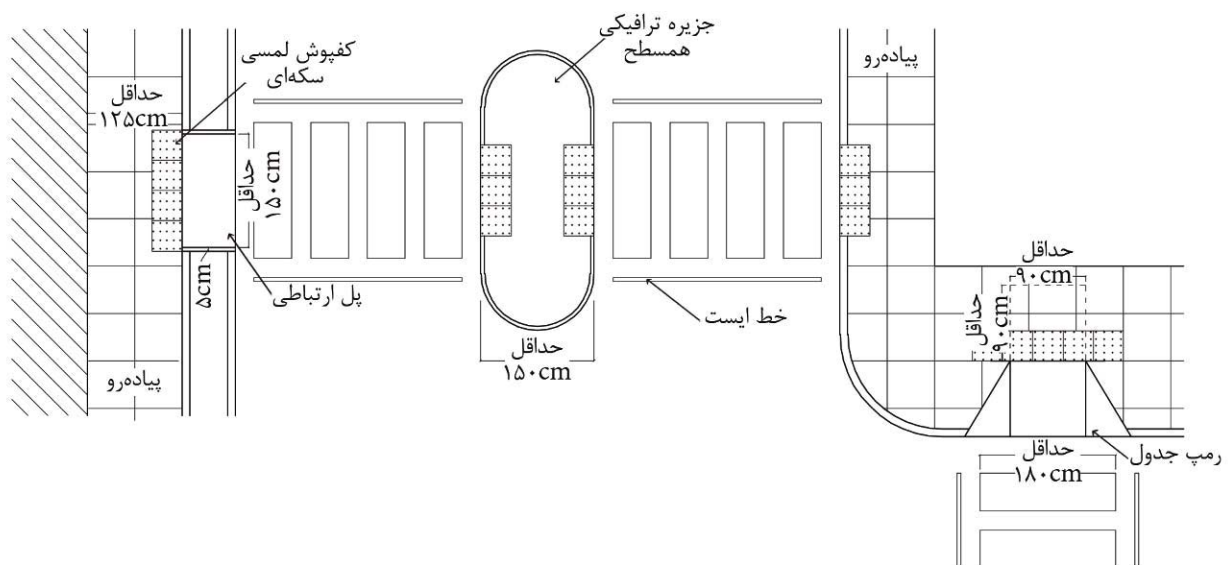
۱-۵-۴-۱- حداقل عرض رفوژ باید ۱۵۰ سانتیمتر بوده تا صندلی چرخدار فضای کافی برای توقف و استراحت روی آن را داشته باشد.

۱-۶-۴-۱- عرض خط‌کشی عابر پیاده برای عبور صندلی چرخدار باید حداقل ۱۸۰ سانتیمتر باشد.

۱-۷-۴-۱- کفسازی ابتدا و انتهای مسیر خط‌کشی عابر پیاده باید با علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان و کم‌بینایان مطابق شرایط بند ۱-۲-۹-۱- اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و نیمه‌بینا قابل تشخیص باشد.

۱-۸-۴-۱- ترسیم خط ایست در فاصله حداقل ۱۰۰ سانتیمتر و به موازات گذرگاه برای جلوگیری از محدود شدن دید رانندگان نسبت به عابرین کوتاه قد و معلولان توصیه می‌شود.

۱-۹-۴-۱- محل گذرگاه باید عمود بر سواره‌رو باشد. گذرگاه باید طوری طراحی شود که افراد منتظر برای ترافیک جاری قابل دیدن و تشخیص باشند (شکل شماره ۳۶).



شکل شماره ۳۶: گذرگاه هم‌سطح عابر پیاده



۱-۴-۲- چراغ راهنمایی

۱-۲-۴-۱- چراغ راهنمایی در ابتدا و انتهای محل عبور عابر پیاده باید مجهز به هشداردهنده شنیداری باشد.
۱-۲-۴-۲- دکمه‌های فشاری، که سیگنال‌های دیداری عابر پیاده را فعال می‌کنند، باید مجهز به سیگنال‌های شنیداری نیز باشند.

۱-۲-۴-۳- دکمه‌های کنترل چراغ‌های راهنمایی باید در ارتفاع ۹۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر نصب شوند.
۱-۲-۴-۴- این دکمه‌ها باید به گونه‌ای باشند که در صورت استفاده از هر جای دست یا بازو فعال شوند.

۱-۴-۳- گذرگاه غیرهم‌سطح

۱-۳-۴-۱- ایجاد گذرگاه غیرهم‌سطح در آذراه‌ها و بزرگراه‌ها و در محل‌هایی که تعداد قابل توجهی افراد معلول و سالمند از عرض سواره‌رو عبور می‌کنند با رعایت شرایط زیر توصیه می‌شود:

۱-۳-۴-۲- این گذرگاه‌ها باید برای کلیه عابرین پیاده قابل شناسایی و دسترسی و ایمن باشند.

۱-۳-۴-۳- موقعیت گذرگاه باید در امتداد کوتاه‌ترین مسیر اصلی باشد.

۱-۳-۴-۴- دسترسی به ورودی گذرگاه باید به وسیله نرده و حفاظ ایمنی محافظت شده تا استفاده کامل از آن تضمین شود.

۱-۳-۴-۵- گذرگاه‌ها باید به نحو مقتضی در مقابل عوامل جوی و همچنین ورود آب‌های سطحی و زیرسطحی محافظت گردند.

۱-۳-۴-۶- برای عبور از گذرگاه غیرهم‌سطح ترجیحاً از شیب‌راه مناسب با رعایت شرایط بند ۱-۲-۲- استفاده شود.

۱-۳-۴-۷- در صورت وجود پله، استفاده از تجهیزاتی نظیر پله برقی، آسانسور و سطح متحرک با رعایت شرایط بندهای مرتبط در این ضوابط الزامی است.

۱-۳-۴-۸- حتی‌الامکان باید محور راه پله زیرگذر مستقیم و در امتداد محور زیرگذر باشد.

۱-۳-۴-۹- عرض پله یا شیب‌راه باید برابر عرض زیرگذر در نظر گرفته شود.

۱-۳-۴-۱۰- حتی‌الامکان نباید محور راه پله روگذر مستقیم باشد، بلکه بهتر است با استفاده از پاگرد و پیچ ۹۰ درجه از طول پلکان کاسته شود.

۱-۳-۴-۱۱- کفسازی مسیر گذرگاه غیرهم‌سطح باید مطابق شرایط بند ۱-۱-۲- از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و هموار همراه با کفیوش‌های راهنما برای مسیریابی و هشدار برای نابینایان و کم‌بینایان مطابق شرایط بند ۱-۱-۲-۹- باشد.

۱-۳-۴-۱۲- گذرگاه غیرهم‌سطح باید دارای روشنایی کافی مطابق شرایط بند ۱-۷-۲- بوده تا ضمن تأمین امنیت عابران، باعث ترغیب آنها به استفاده از گذرگاه شود.

۱-۳-۴-۱۳- در صورت استفاده مشترک عابر پیاده و دوچرخه و موتورسیکلت باید مسیر آنها با توجه به شرایط بند ۱-۱-۵- مجزا شوند.



۵-۱- توقفگاه خودرو

۱-۵-۱- پارکینگ حاشیه‌ای

۱-۱-۵-۱- به منظور پیاده شدن افراد معلول از وسیله نقلیه سواری و نیز سوار شدن آنان در خیابان‌های اصلی شهر، ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو). به عمق حداقل ۱۵۰ سانتیمتر و به طول حداقل ۶۰۰ سانتیمتر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است (شکل شماره ۳۷).

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

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



شکل شماره ۳۷: محل سوار و پیاده کردن مسافر

۲-۵-۱- پارکینگ‌های عمومی

۱-۲-۵-۱- حداقل تعداد فضاهای پارکینگ قابل دسترس برای افراد معلول در پارکینگ‌های عمومی باید براساس جدول شماره ۱ تعیین گردد.

۲-۲-۵-۱- محل توقف ویژه خودرو افراد معلول باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی و آسانسور پارکینگ باشد.

۳-۲-۵-۱- در پارکینگ‌های طبقاتی محل توقف ویژه خودرو افراد معلول باید در اولین طبقه واقع شود.

۴-۲-۵-۱- محل توقف ویژه خودرو افراد معلول باید با نصب علامت بین‌المللی مشخص گردد (شکل شماره ۳۸).



شکل شماره ۳۸: علامت بین‌المللی پارکینگ مخصوص معلولان

جدول شماره ۱: حداقل تعداد فضاهای پارک قابل دسترس برای افراد معلول در پارکینگ‌های عمومی

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

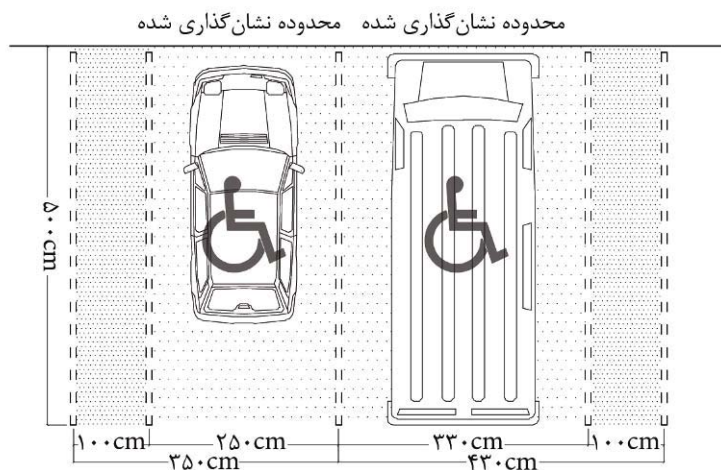
۱-۵-۲-۵-۱ حداقل عرض محل توقف خودرو افراد معلول ۳۵۰ سانتیمتر است و حداقل عرض محل توقف ون ویژه افراد معلول ۴۳۰ سانتیمتر است (شکل شماره ۳۹).

۱-۶-۲-۵-۱ محل توقف خودرو افراد معلول، در هر سمت نباید بیش از ۲ درصد شیب داشته باشد.

۱-۷-۲-۵-۱ حداقل ارتفاع مفید پارکینگ‌های مسقف و ورودی آنها باید ۲۴۰ سانتیمتر باشد؛ بدون اینکه لوله‌ها و کانال‌های تأسیساتی و غیره از ارتفاع مفید آن بکاهد.

۱-۸-۲-۵-۱ ورودی پارکینگ و تجهیزات پرداخت باید بدون نیاز به پیاده شدن راننده قابل دسترس باشند.

۱-۹-۲-۵-۱ برای عبور صندلی چرخدار حداقل عرض مفید مابین چرخ‌گیرها باید ۸۰ سانتیمتر باشد.



شکل شماره ۳۹: ابعاد فضا و مسیر دسترسی به محل توقف ویژه افراد معلول



۶-۱- ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی

۱-۶-۱- اتوبوس

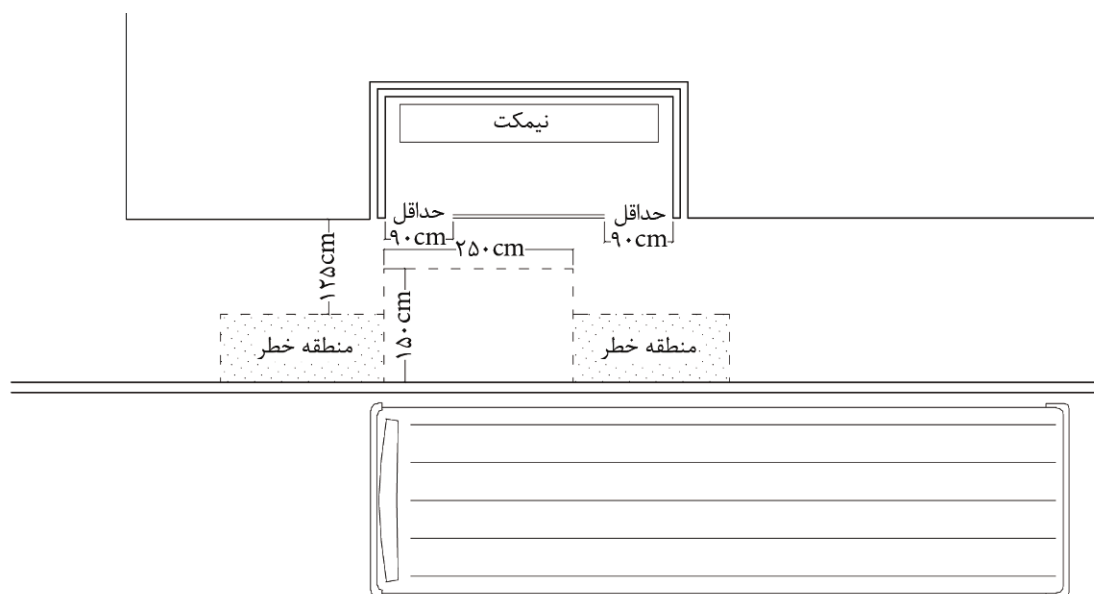
۱-۱-۶-۱- دسترسی به ایستگاه اتوبوس از پیاده‌رو باید به صورت پیوسته و بدون مانع باشد.

۲-۱-۶-۱- محل انتظار مسافر برای اتوبوس باید هم‌تراز با کف اتوبوس باشد. حداکثر اختلاف ارتفاع قابل قبول ۲ سانتیمتر است.

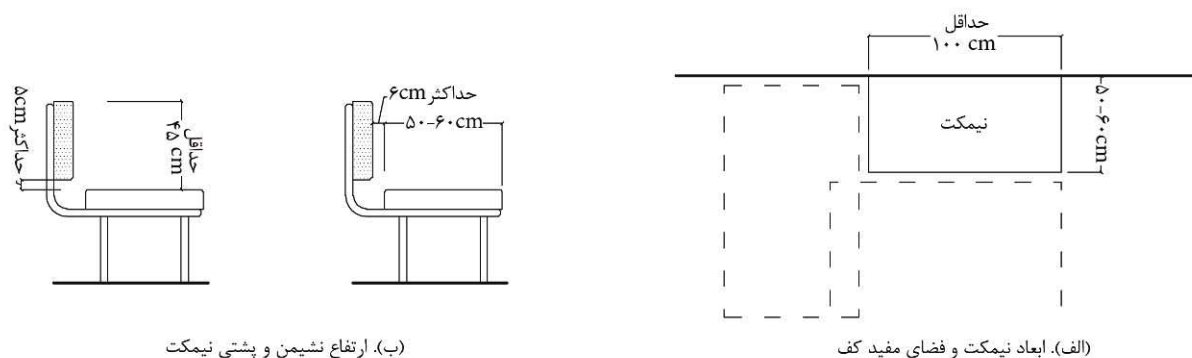
۳-۱-۶-۱- حداقل فضای آزاد با ابعاد 250×150 سانتیمتر در محل سوار و پیاده‌رو شدن از اتوبوس باید وجود داشته باشد (شکل شماره ۴۰).

۴-۱-۶-۱- مسیر دسترسی و ورودی ایستگاه اتوبوس باید توسط نشانگرهای لمسی سطح پیاده‌رو و علائم لمسی و بصری مطابق شرایط بند ۱-۲-۱-۹- مشخص باشد.

۵-۱-۶-۱- در ایستگاه‌های اتوبوس، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ مناسب، نیمکت و صندلی با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر و با میله دستگرد به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف الزامی است (شکل شماره ۴۰ و ۴۱).



شکل شماره ۴۰: ایستگاه اتوبوس سرپوشیده

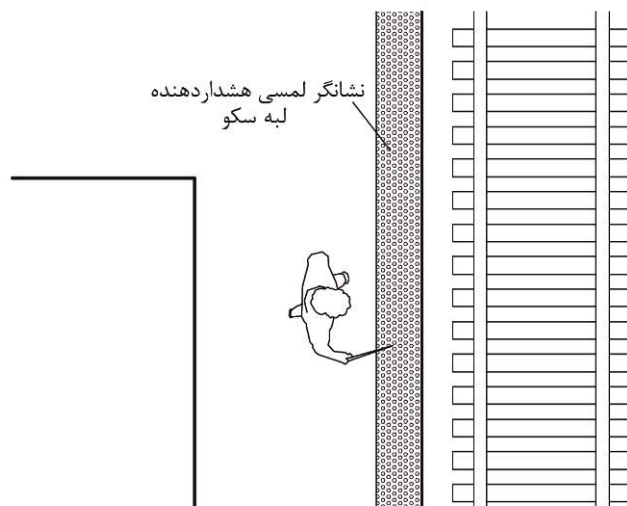


(ب). ارتفاع نشیمن و پشتی نیمکت

(الف). ابعاد نیمکت و فضای مفید کف

شکل شماره ۴۱: جزئیات نیمکت در ایستگاه اتوبوس

۶-۳-۶-۱- نورپردازی ایستگاه‌های مترو باید مطابق شرایط بند ۱-۷-۲ باشد.



شکل شماره ۴۲: علائم هشداردهنده لبه سکوی مترو

۴-۶-۱- تاکسی

- ۱-۴-۶-۱- ایستگاه‌های تاکسی باید صندلی‌های دسترس‌پذیر، نورپردازی مناسب، سقف و نشانه‌گذاری‌های مسیریابی و دیگر نشانه‌ها را مطابق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط داشته باشند.
- ۲-۴-۶-۱- ایستگاه‌های تاکسی در سطح شهر باید به خوبی نشانه‌گذاری شده، دسترسی امن برای پیاده‌ها داشته باشد که شامل رمپ‌جدول و کفپوش لمسی است، و در صورت امکان نزدیک یک گذرگاه کنترل شده واقع شود.
- ۳-۴-۶-۱- ایستگاه‌های تاکسی باید به گونه‌ای باشند که مسافران بتوانند از نزدیک‌ترین فاصله سوار شوند.
- ۴-۴-۶-۱- موانع و بولاردها نباید نزدیک ایستگاه‌های تاکسی واقع شوند چون ممکن است مانع استفاده از رمپ تاکسی شوند.

۷-۱- تجهیزات و مبلمان شهری

۱-۷-۱- علائم

- ۱-۱-۷-۱- 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 (شکل شماره ۴۳).
- ۲-۱-۷-۱- علائم برای اطلاع‌رسانی باید قابل درک و قابل خواندن باشد. علائم باید به گونه‌ای طراحی شوند که واضح و ساده بوده و به آسانی تفسیر و تفهیم شوند. استفاده از نمادها و نشانه‌های تصویری شناخته شده بین‌المللی امکان جهت‌یابی و درک محیط را افزایش می‌دهند.
- ۳-۱-۷-۱- 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.
- ۴-۱-۷-۱- به منظور هدایت افراد با محدودیت بینایی به مکان‌های عمومی، لازم است با استفاده از چراغ‌ها و رنگ‌ها به علامت‌گذاری در طول مسیر پرداخت.
- ۵-۱-۷-۱- علائم هشداردهنده باید در موقعیت‌های خطرناک و در مجاورت موانع نصب شوند. درهای شیشه‌ای، درهای خودبازشو، حفاری‌های دائم یا موقت باید به طور واضح علامت‌گذاری و مشخص شوند.

۷-۱-۷-۱- علائم راهنمایی، تابلوهای اطلاع‌رسانی، کروکی‌ها و نقشه‌ها و مانند آن باید در ارتفاع قابل دسترس برای افراد با صندلی چرخدار قرار داده شود.

شکل شماره ۴۳: علائم بین‌المللی دسترس‌پذیری

 PARKING پارکینگ ویژه معلولان	 خروجی اضطراری دسترس‌پذیر	 امکانات یا ورودی دسترس‌پذیر
 رَمپ یا مسیر شیب‌دار	 امکانات برای نابینایان و کم‌بینایان	 امکانات برای ناشنوایان و کم‌شنوایان
 آسانسور دسترس‌پذیر	 سرویس بهداشتی دسترس‌پذیر، آقایان	 سرویس بهداشتی دسترس‌پذیر، بانوان

۷-۱-۷-۱-۱- امکان لمس خط بریل بر روی علائم راهنمایی، تابلوهای اطلاع‌رسانی، کروکی‌ها و نقشه‌ها و مانند آن باید برای افراد با محدودیت بینایی فراهم گردد.

۷-۱-۷-۱-۲- در جایی که اعداد، حروف، خط بریل و نمادهای برجسته استفاده می‌شود، باید در ارتفاع ۹۰ سانتیمتر از سطح زمین واقع شوند. ارتفاع برجستگی باید حداقل ۱.۵ میلی‌متر باشد.

۷-۱-۷-۱-۳- از رنگ‌ها می‌توان برای کمک به تشخیص درب، پلکان، رمپ‌ها، مسیرهای عبوری و غیره استفاده کرد.

۷-۱-۷-۱-۴- برای راهنمایی افراد کوررنگ باید علاوه بر رنگ از سیستم‌های راهنمایی دیگر هم استفاده شود.



۱-۷-۱-۱۱- اطلاعات بصری در مکان‌هایی مثل فرودگاه و ایستگاه راه‌آهن باید همراه با اطلاعات شنیداری باشد. سیستم‌های بلندگو باید به وضوح قابل شنیدن باشد.

۱-۷-۱-۱۲- در علائم نوشتاری حروف، کلمات و خطوط باید با فاصله کافی از هم تفکیک شده و واضح باشند.

۲-۷-۱- نورپردازی

۱-۷-۱-۲- مسیرهای دسترسی باید نور کافی برای تسهیل آگاهی از تغییرات مسیر، سطح یا شیب را داشته باشند.

۱-۷-۲-۲- نورپردازی در مسیرهای پیاده باید در جهت طولی باشد.

۱-۷-۲-۳- موقعیت چراغ نباید موجب تابش خیره‌کننده، انعکاس یا سایه شود.

۱-۷-۲-۴- نورپردازی در کف مسیر به سمت بالا نباید استفاده شود. منابع نورپردازی باید حداقل در ارتفاع ۲۰۰ سانتیمتر از کف نصب شوند.

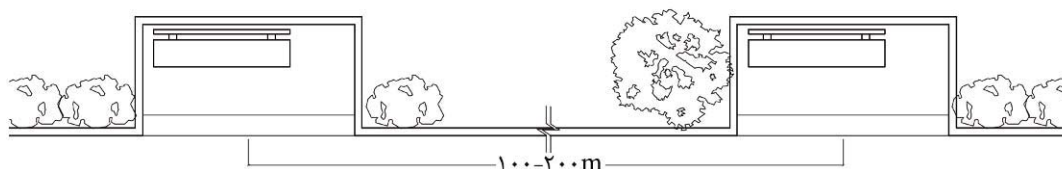
۱-۷-۲-۵- سطوح شیب‌دار، ورودی‌ها، پله‌ها، علامت‌ها، و غیره، باید به خوبی به طور طبیعی و مصنوعی با شدت روشنایی حداقل ۱۰۰ لوکس روشن شوند.

۳-۷-۱- مبلمان شهری

- نیمکت

۱-۳-۷-۱- در مناطقی مانند پیاده‌روها، پله‌ها و رمپ‌ها باید تجهیزات مختلف برای استراحت تعبیه شود.

۱-۳-۷-۲- نیمکت‌ها باید در طول مسیر پیاده در فواصل منظم هر ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر تعبیه شوند (شکل شماره ۴۴).



شکل شماره ۴۴: فاصله بین دو فضای نشستن در یک مسیر پیاده

۱-۳-۷-۳- در مسیرهای پیاده شیب‌دار نصب نیمکت و محل استراحت در فواصل کمتر توصیه می‌شود.

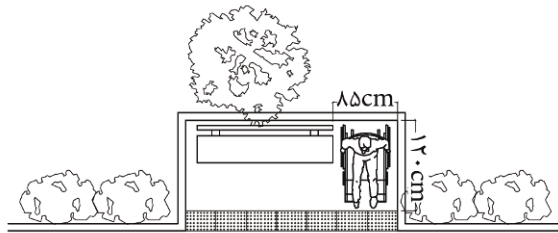
۱-۳-۷-۴- قرارگیری نیمکت‌ها در طول مسیر نباید از عرض مفید آن بکاهد.

۱-۳-۷-۵- محل نیمکت‌ها و مناطق مشخص شده برای صندلی چرخدار نباید گردش کلی را مختل کند.

۱-۳-۷-۶- نیمکت‌ها باید به وضوح قابل مشاهده بوده و با رنگ متضاد از محیط اطراف باشند تا برای افراد با محدودیت بینایی قابل تشخیص باشند.

۱-۳-۷-۷- نیمکت‌ها باید در مناطق امن، با روشنایی کافی قرار داده شوند.

۱-۳-۷-۸- برای استقرار یک ویلچر، باید در همان کنار یک سطح صاف به ابعاد حداقل ۸۵×۱۲۰ سانتیمتر وجود داشته باشد (شکل شماره ۴۵).

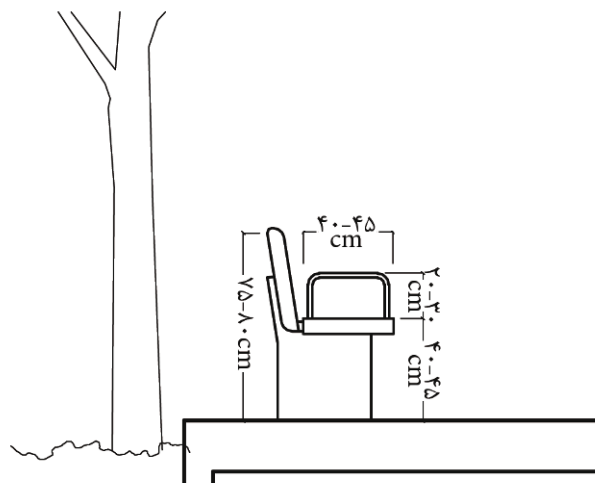


شکل شماره ۴۵: ابعاد فضای استقرار صندلی چرخدار در کنار نیمکت

۹-۳-۷-۱- نشیمنگاه نیمکت باید در ارتفاع بین ۴۰ تا ۴۵ سانتیمتر و پشتی آن در ارتفاع ۷۵ تا ۸۰ سانتیمتر از سطح زمین و جادستی‌ها در ۲۰ تا ۳۰ سانتیمتر بالای سطح نیمکت قرار داده شوند. عمق نشیمنگاه صندلی باید بین ۴۰ تا ۴۵ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۴۶).

۱۰-۳-۷-۱- چای پاشنه نیز لازم است تا بلند شدن از حالت نشسته آسان‌تر شود.

۱۱-۳-۷-۱- ارتفاع میزها باید بین ۴۵ تا ۹۰ سانتیمتر و حداقل عمق آن ۶۰ سانتیمتر باشد تا فضای کافی برای قرارگیری صندلی چرخدار را داشته باشد.



شکل شماره ۴۶: ابعاد نیمکت

- سطل زباله

۱۲-۳-۷-۱- سطل زباله باید در مجاورت مسیر پیاده‌روی قرار داشته باشد، اما نباید همچون یک مانع عمل کند.

۱۳-۳-۷-۱- حداکثر ارتفاع سطل زباله باید ۹۰ سانتیمتر باشد.

۱۴-۳-۷-۱- طراحی سطل زباله باید به گونه‌ای باشد که دسترسی و استفاده از آن آسان بوده، برف و باران در آن نریزد.

- تلفن عمومی

۱۵-۳-۷-۱- در محلی که تعدادی اتاقک تلفن عمومی تعبیه گردیده است، باید حداقل یک تلفن عمومی قابل دسترس برای اشخاص استفاده کننده از صندلی چرخدار و یک تلفن عمومی برای اشخاص با شنوایی کم، مجهز به سیستم تقویت کننده صدا اختصاص داده شود. این تلفن‌ها باید با علائم تجهیزات مخصوص افراد دارای معلولیت مشخص شوند.

۱۶-۳-۷-۱- حتی المقدور تلفن‌های همگانی باید به صورت دیواری، تک پایه و یا باجه‌ای بدون در باشند.

۱-۷-۳-۱۷- حداقل ابعاد فضای آزاد حلوی تلفن ۱۴۰×۱۱۰ سانتیمتر باشد.

۱-۷-۳-۱۸- دکمه‌های تلفن باید خوانا، واضح و قابل لمس بوده و به سیستم نشان دهنده شماره مجهز باشند.

۱-۷-۳-۱۹- حداکثر ارتفاع محل شکاف برای وارد کردن سکه و یا کارت، صفحه شماره‌گیر تلفن و گوشی تلفن

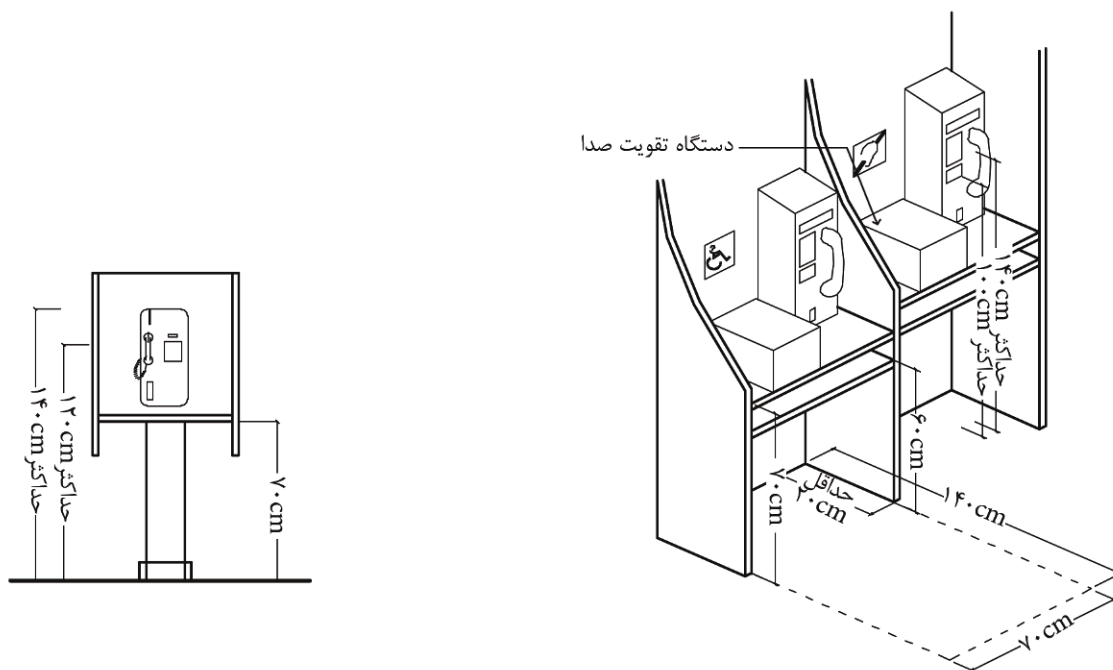
باید ۱۰۰ سانتیمتر از کف باشد.

۱-۷-۳-۲۰- ارتفاع بلندترین بلندترین قسمت مورد نیاز تلفن از کف نباید بیش از ۱۴۰ سانتیمتر باشد.

۷-۳-۲۱- طول سیم تلفن نباید کمتر از ۷۵ سانتیمتر باشد.

۱-۷-۳-۲۲- پیش‌بینی، پیش‌خان در ارتفاع ۷۰ سانتیمتر و به عمق حداقل ۲۰ سانتیمتر جهت استفاده افراد معلول

در فضای تلفن عمومی، ضروری است (شکل شماره ۴۷).



شکل شماره ۴۷: تلفن عمومی دسترس پذیر

– دستگاه‌های خودپرداز

۱-۷-۳-۲۳- در مکان‌هایی که دستگاه‌های خودکار پرداخت و دریافت وجود دارد حداقل یک دستگاه باید برای

افراد با صندوق چرخدار دسترس‌پذیر باشند.

۱-۷-۳-۲۴- ارتفاع صفحه کلد دستگاه از کف زمین باید بین ۸۰ تا ۱۱۰ سانتیمتر باشد.

۱-۷-۳-۲۵- فضای زانو به ارتفاع حداقل ۷۰ سانتیمتر و عمق ۵۰ سانتیمتر باید وجود داشته باشد (شکل شماره

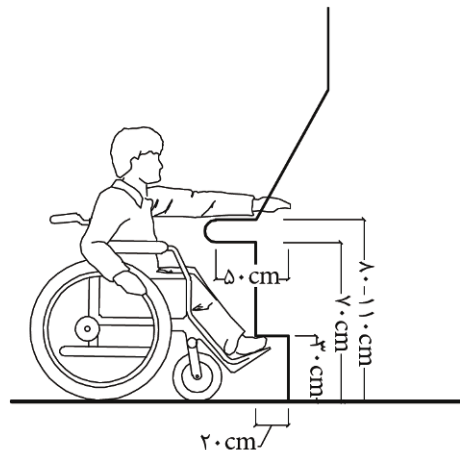
23.)

۱-۷-۳-۲۶- دستگاه‌های خودپرداز باید به گونه‌ای طراحی شوند که دیگران نتوانند صفحه کلید آن را ببینند و در

عین حال دید کاربر به محیط اطراف مختل نشود.

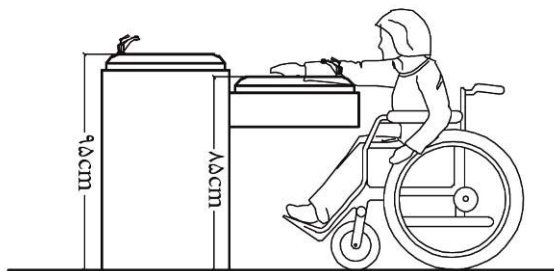
۱-۷-۳-۲۷- لازم است فضای آزاد به ابعاد 150×150 سانتیمتر در مقابل دستگاه وجود داشته باشد تا در عین

دسترسی و نزدیکی به کنترل‌ها حریم شخصی یک کاربر با صندلی چرخدار نیز حفظ شود.



شکل شماره ۴۸: دستگاه خودپرداز دسترس پذیر

- ۱-۷-۳-۲۸- دستگاه‌های خودپرداز باید همزمان مجهز به پیام‌های صوتی، بصری و کتبی باشند.
- ۱-۷-۳-۲۹- صفحه کلید دستگاه باید در حالت ایستاده و نشسته برای کاربر قابل خواندن و استفاده باشد.
- ۱-۷-۳-۳۰- دکمه‌های دستگاه باید با طراحی لمسی و تفاوت بصری برای افراد نابینا و کم بینا قابل استفاده باشند.
- ۱-۷-۳-۳۱- از تابش مستقیم نور خورشید و روشنائی مصنوعی بر روی صفحه نمایش باید جلوگیری شود.
- ۱-۷-۳-۳۲- آبخوری
- ۱-۷-۳-۳۳- لازم است کلیه آبخوری‌های نصب شده در فضاهای باز و عمومی برای افراد معلول نیز قابل دسترس و استفاده باشد.
- ۱-۷-۳-۳۴- آبخوری باید دارای فضای آزاد زانو به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف باشد و بین ۴۵ تا ۵۰ سانتیمتر عمق داشته باشد.
- ۱-۷-۳-۳۵- لازم است فضای آزاد به ابعاد ۷۵×۱۲۰ سانتیمتر جلو آبخوری برای حرکت صندلی چرخدار وجود داشته باشد تا در مواقعی که فضای آزاد برای زانو وجود ندارد، فرد روی صندلی چرخدار بتواند به صورت موازی از آن استفاده نماید.
- ۱-۷-۳-۳۶- ارتفاع فواره نباید از ۹۰ سانتی‌متر از کف تمام شده بیشتر باشد.
- ۱-۷-۳-۳۷- آبخوری‌ها می‌توانند دو فواره در ارتفاع ۸۵ سانتیمتر برای دسترسی افراد با صندلی چرخدار و در ارتفاع ۹۵ سانتیمتر برای دیگر افراد داشته باشند (شکل شماره ۴۹).
- ۱-۷-۳-۳۸- شیر جریان آب بایستی حداقل ۱۰ سانتیمتر ارتفاع داشته تا امکان قرارگیری فنجان یا لیوان را در زیر جریان آب فراهم نماید.



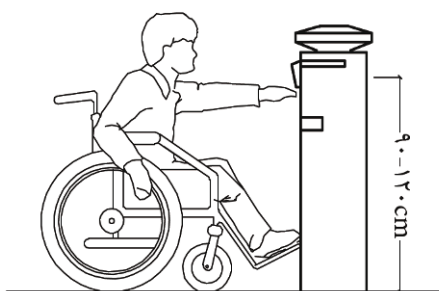
شکل شماره ۴۹: آبخوری دسترس‌پذیر در دو ارتفاع

- صندوق پست

۱-۳-۷-۳۹- دسترسی به صندوق پست و مانند آن باید به صورت هم‌سطح یا با شیب مناسب برای افراد معلول صورت گیرد.

۱-۳-۷-۴۰- ارتفاع شکاف صندوق پست ۹۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر از کف باشد (شکل شماره ۵۰).

۱-۳-۷-۴۱- در جلوی دستگاه‌های خرید، صندوق پست و صندوق صدقات فضای آزاد به ابعاد ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتری وجود داشته باشد تا فرد دارای صندلی چرخدار به راحتی به آن نزدیک شود.



شکل شماره ۵۰: ارتفاع شکاف صندوق پست دسترس‌پذیر

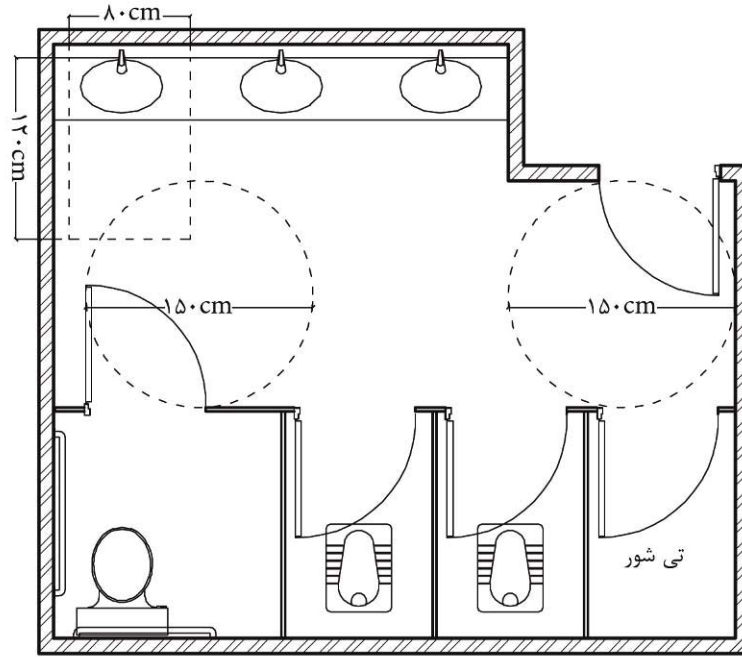
۱-۴-۷-۴- سرویس بهداشتی عمومی

۱-۴-۷-۱- در معابر و فضاهای شهری و در محل‌هایی که سرویس بهداشتی عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول، مجهز به توالت فرنگی مطابق شرایط بند ۲-۱-۱۲- الزامی است.

۱-۴-۷-۲- فضای آزاد به قطر ۱۵۰ سانتیمتر برای عبور و گردش صندلی چرخدار در سرویس‌های بهداشتی عمومی باید در نظر گرفته شود (شکل شماره ۵۱).

۱-۴-۷-۳- در سرویس بهداشتی عمومی بزرگ به ازای هر ۱۰ واحد سرویس معمولی، باید یک واحد سرویس مخصوص افراد معلول منظور گردد.

۱-۴-۷-۴- در نظر گرفتن فضای ته‌شور در سرویس‌های بهداشتی عمومی از اشغال شدن سرویس بهداشتی معلولان جلوگیری می‌کند.



شکل شماره ۵۱: نمونه ابعاد سرویس بهداشتی عمومی برای دسترسی صندلی چرخدار



فصل دوم- ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی و حرکتی

۲- ضوابط طراحی و مناسب‌سازی 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.

۲-۱- عناصر مشترک در کلیه ساختمان‌های عمومی

۲-۱-۱- ورودی‌ها

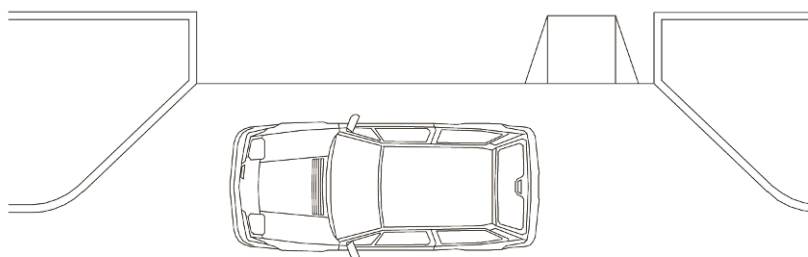
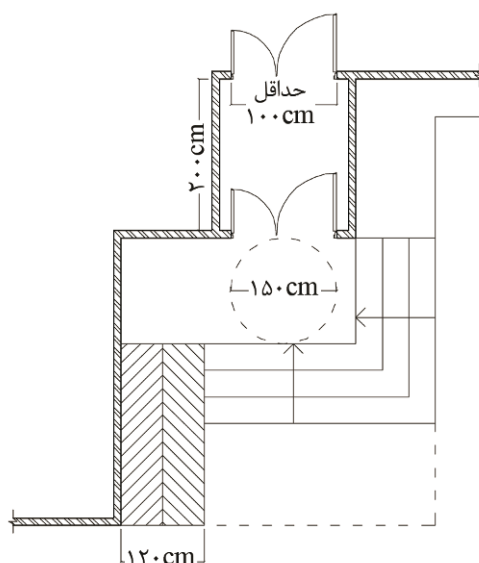
۲-۱-۱-۱- ورودی اصلی باید برای استفاده همگان قابل دسترس باشد.

۲-۱-۱-۲- پیاده‌رو منتهی به ورودی قابل دسترس باید با علائم حسی برای افراد نابینا و نیمه‌بینا مطابق شرایط بند ۱-۲-۱-۹ مشخص شود.

۲-۱-۱-۳- ورودی ساختمان حتی‌الامکان هم‌سطح پیاده‌رو باشد.

۲-۱-۱-۴- حداقل عمق فضای جلوی ورودی برای انتظار و گردش باید ۱۵۰ سانتیمتر باشد.

۲-۱-۱-۵- حداقل عرض بازشوی ساختمان باید ۱۰۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۵۲).



شکل شماره ۵۲: ابعاد و دسترسی به ورودی



- ۶-۱-۱-۲- ورودی قابل دسترس باید توسط راه قابل دسترس به ایستگاه وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ قابل دسترس و محل‌های سوار شدن مسافران و نیز به خیابان‌های عمومی و پیاده‌روها مرتبط باشد.
- ۷-۱-۱-۲- ورودی باید با ایجاد راه قابل دسترس به تمام فضاها و عناصر قابل دسترس در داخل بنا یا تسهیلات، مرتبط باشد.
- ۸-۱-۱-۲- ورودی قابل دسترس باید با استفاده از علائم بین‌المللی شامل معرفی درهای ورودی اصلی و فرعی، قابل شناسایی باشد.
- ۹-۱-۱-۲- ورودی باید سرپوشیده باشد. تاثیر شرایط آب و هوایی فصلی، مانند بادهای شدید و بارش برف در طراحی ورودی‌های ساختمان در نظر گرفته شوند تا عملکرد معمول درها تضمین شود.
- ۱۰-۱-۱-۲- ورودی باید روشنایی کافی داشته باشد.

۲-۱-۲- راه‌های خروج

- علاوه بر رعایت الزامات مبحث سوم مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمان‌ها در برابر حریق). در طراحی راه‌های خروج، بندهای زیر نیز باید رعایت شوند.
- ۱-۲-۱-۲- ساختمان‌ها باید به نحوی طراحی و ساخته شوند که در صورت وقوع حریق و دیگر حوادث غیرمترقبه، مسیرهایی امن، بدون مانع و دسترس‌پذیر برای فرار از ساختمان به محل امنی در خارج از ساختمان وجود داشته باشد.
- ۲-۲-۱-۲- در هر ساختمان متناسب با کاربری، ابعاد و ارتفاع آن باید راه‌های فرار به تعداد و ظرفیت کافی وجود داشته و در محل‌های مناسبی از ساختمان قرار گرفته باشند، به نحوی که افراد صرف نظر از میزان توانایی جسمی، جنس و سن قادر باشند در صورت وقوع حریق و دیگر حوادث غیرمترقبه خود را به یک محل امن برسانند.
- ۳-۲-۱-۲- موانعی نظیر پیش‌آمدگی‌های اجزای ساختمانی، کوتاه بودن سقف، اشغال مسیر به وسیله اجسام متفرقه، تغییر ناگهانی تراز کف، ناهماهنگی اندازه‌های پله‌ها، لیز بودن کف زمین، ابعاد کوچک در، چرخش ناصحیح در به درون مسیر خروج و از این قبیل نباید در راه‌های خروج وجود داشته یا به حداقل برسد.
- ۴-۲-۱-۲- ارتفاع سقف راه‌های خروج نباید کمتر از ۲۱۰ سانتیمتر باشد.
- ۵-۲-۱-۲- سطح کف مسیرهای خروج باید مطابق شرایط بند ۱۷-۱-۲- از جنس مقاوم در برابر سر خوردن بوده، به نحو قابل اطمینانی نصب شده باشد.
- ۶-۲-۱-۲- مسیر حرکت در راه‌های خروج نباید با هیچ عنصر ساختمانی به غیر از اجزای راه خروج، قطع شود. هیچ مانعی نباید در عرض لازم راه خروج قرار داده شود.
- ۷-۲-۱-۲- فضاها قابل دسترس باید حداقل یک راه خروج قابل دسترس مطابق شرایط بند ۴-۱-۲- داشته باشند که به صورت پیوسته تا یک راه عمومی ادامه یابد.
- ۸-۲-۱-۲- روشنایی لازم و مناسب مطابق شرایط بند ۱۶-۱-۲- باید در مسیرهای فرار تأمین گردد.
- ۹-۲-۱-۲- مسیرها و درهای خروج باید به نحو مناسب مطابق شرایط بند ۱۵-۱-۲- علامت‌گذاری و مشخص شوند.
- ۱۰-۲-۱-۲- مکان علامت خروج باید چنان باشد که هیچ نقطه‌ای در راهروی دسترسی خروج بیش از ۳۰ متر از نزدیکترین علامت خروج فاصله نداشته باشد.



۱۱-۲-۱-۲- در مجاورت هر در مربوط به راهپله خروج، گذرگاه خروج و تخلیه خروج باید یک علامت خروج لمسی که مشخص‌کننده کلمه خروج باشد نصب گردد.

۱۲-۲-۱-۲- علائم خروج باید به صورت داخلی یا خارجی نورپردازی شوند. استفاده از علائم شبرنگ در مواقع اضطراری برای راهنمایی افراد در مسیر خروج توصیه می‌شود.

۳-۱-۲- لابی و فضای پذیرش

۱-۳-۱-۲- هنگامی که یک درب به لابی باز می‌شود، باید یک فضا به قطر حداقل ۲۰۰ سانتیمتر در لابی باقی مانده باشد.

۲-۳-۱-۲- بخش پذیرش باید به وسیله علائم و نورپردازی کاملاً واضح و مشخص باشد.

۳-۳-۱-۲- ارتفاع پیشخان مراجعان باید حداکثر بین ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر بالاتر از کف تمام شده در نظر گرفته شود.

۴-۳-۱-۲- فضای آزاد برای قرارگیری زانو زیر پیشخان باید حداقل ۷۰ سانتیمتر باشد.

۵-۳-۱-۲- تغییرات نورپردازی به منظور کاهش تضاد بین فضای خارج و داخل ساختمان باید انجام شود.

۶-۳-۱-۲- فرد با صندلی چرخدار باید امکان نزدیک شدن به میز پذیرش را داشته باشد.

۷-۳-۱-۲- فرش‌های پادری باید هم‌سطح کف تمام شده باشند.

۸-۳-۱-۲- در طراحی پیشخان‌های خدماتی از قرار دادن آنها در معرض تابش شدید آفتاب اجتناب شود. زیرا باعث می‌شود صورت مراجعه کننده در سایه قرار بگیرد و لب خوانی برای افراد دارای محدودیت شنوایی سخت شود.

۹-۳-۱-۲- بخش‌های پذیرش و پیشخان‌ها، خصوصاً در محیط‌های پر سر و صدا، باید حداقل یک سیستم تقویت صدا (مثل سیستم حلقه القایی) داشته باشند تا به کاربران دارای محدودیت شنوایی کمک کند و به وضوح با نماد مناسب، مشخص شده باشد.

۱۰-۳-۱-۲- همه اطلاعات لازم باید با کلمات ساده و با کنتراست تصویری کافی و به دو صورت دیداری و شنیداری، ارائه شود.

۴-۱-۲- راهرو

۱-۴-۱-۲- حداقل عرض راهرو باید ۱۴۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۵۳).

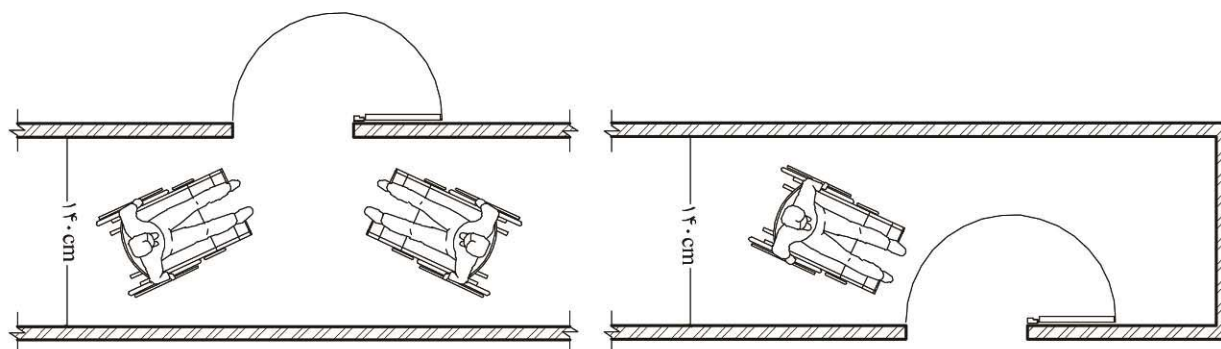
۲-۴-۱-۲- فضای چرخش آزاد با قطر حداقل ۱۴۰ سانتیمتر باید در گوشه‌ها وجود داشته باشد (شکل شماره ۵۴).

۳-۴-۱-۲- در تمام راهروها با بیش از ۵۰ متر طول، فضای گردشی به عرض ۹۰ سانتیمتر و طول ۲۰۰ سانتیمتر باید در هر ۵۰ متر وجود داشته باشد.

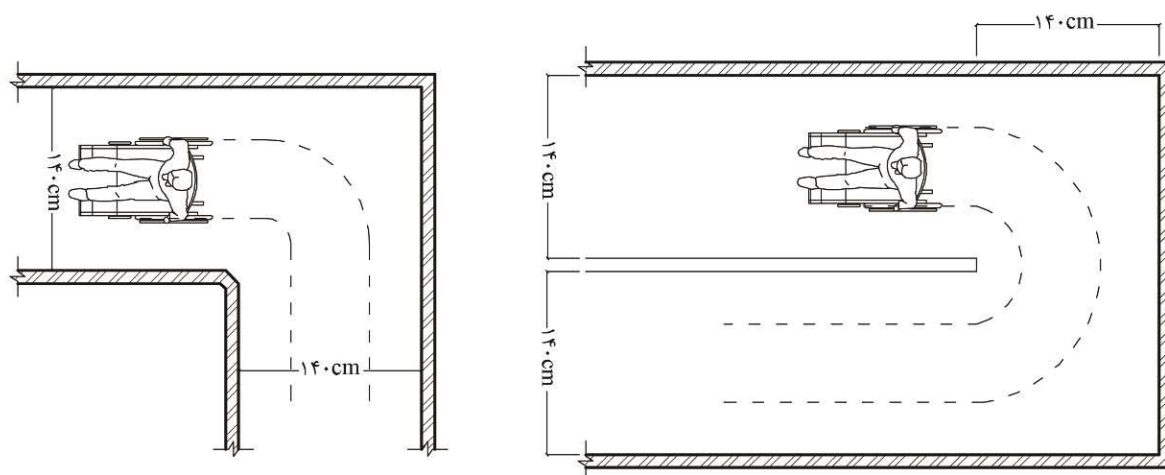
۴-۴-۱-۲- اشیای نصب شده روی دیوار راهرو، که لبه خارجی آنها بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر بالای کف تمام شده باشد، نباید بیش از ۱۰ سانتیمتر در مسیر راهرو پیش‌آمدگی داشته باشد. پیش‌آمدگی اشیای نصب شده روی دیوار راهرو که ارتفاع لبه خارجی آنها کمتر از ۷۰ سانتیمتر از کف تمام شده است، مشروط بر آنکه عرض مفید عبوری مطابق شرایط بند ۱-۴-۱-۲- رعایت گردد، به هر اندازه از دیوار مجاز است.

۵-۴-۱-۲- کف راهرو باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوش‌هایی با پرز بلند خودداری شود.

- ۶-۴-۱-۲- چنانچه کف راهرو از فرش یا موکت پوشیده شده باشد، باید نصب آن برای تردد افراد معلول قابل اطمینان باشد. هرگونه برجستگی و اتصال نباید بیش از ۲ سانتیمتر ارتفاع داشته باشد.
- ۷-۴-۱-۲- در راهرو باید میله دستگرد مطابق شرایط بند ۱۱-۱-۲ وجود داشته باشد.
- ۸-۴-۱-۲- باید تضادی در رنگ و روشنایی بین دیوارها و سقف، و بین دیوارها و کف وجود داشته باشد.



شکل شماره ۵۳: حداقل عرض راهرو



شکل شماره ۵۴: تأمین فضا برای امکان چرخش ۹۰ و ۱۸۰ درجه‌ای

۵-۱-۲- پله‌ها

- پله خارجی

- ۱-۵-۱-۲- شرایط پله در فضای باز خارج از ساختمان باید مطابق شرایط بند ۲-۱-۲ در ضوابط طراحی فضای شهری باشد.

- پله داخلی

- ۲-۵-۱-۲- در مجاورت مسیر پلکانی موجود باید رمپ سراسری و یا آسانسور هم وجود داشته باشد.
- ۳-۵-۱-۲- پلکان مستقیم برای استفاده معلولین حرکتی مناسب‌تر است.
- ۴-۵-۱-۲- تمام پله‌ها در یک مسیر باید دارای ارتفاع و عمق یکسانی باشند.
- ۵-۵-۱-۲- پله باید از جنس سخت و غیرلغزنده باشد.



۶-۵-۱-۲- حداقل عرض پله باید ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۷-۵-۱-۲- عرض کف پله باید ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۵۵).

۸-۵-۱-۲- حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله و حداقل ۳ پله باشد.

۹-۵-۱-۲- حداقل ابعاد پاگرد پله باید 120×120 سانتیمتر باشد (شکل شماره ۵۶).

۱۰-۵-۱-۲- پاخور پله باید بسته باشد و پیش‌آمدگی پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۵۷).

۱۱-۵-۱-۲- شعاع گردی لبه کف پله نباید بیش از ۱۳ میلیمتر باشد (شکل شماره ۵۷).

۱۲-۵-۱-۲- نصب میله دستگرد در طرفین پله مطابق شرایط بند ۱۱-۱-۲- الزامی است.

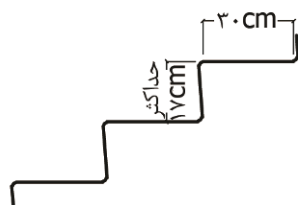
۱۳-۵-۱-۲- در پله‌هایی با عرض بیش از ۳ متر، می‌توان از میله‌های دستگرد در وسط عرض پله استفاده کرد.

۱۴-۵-۱-۲- فضای زیر رشته پله‌ها و رمپ باید بسته باشد یا با موانعی مثل میله بسته شده باشد تا از برخورد

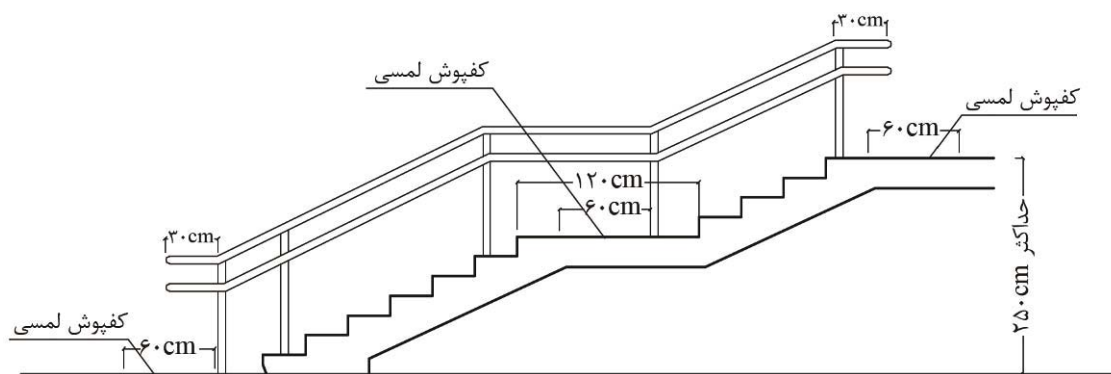
افراد با محدودیت بینایی با آن جلوگیری شود.

۱۵-۵-۱-۲- وجود علائم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله و در پاگردها برای هشدار به نابینایان و

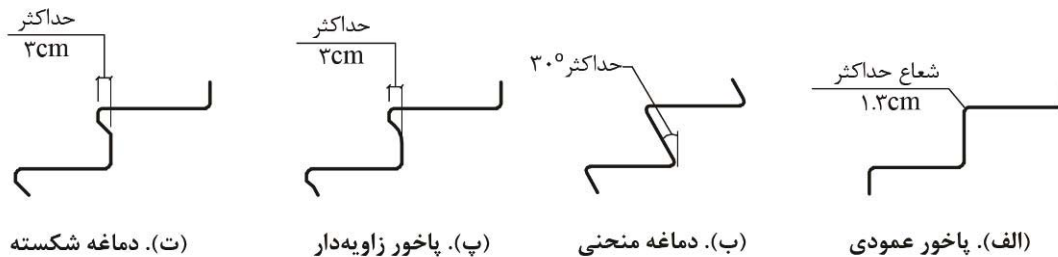
کم‌بینایان الزامی است (شکل شماره ۵۸).



شکل شماره ۵۵: کف و ارتفاع پاخور پله‌ها



شکل شماره ۵۶: پاگردها در پله

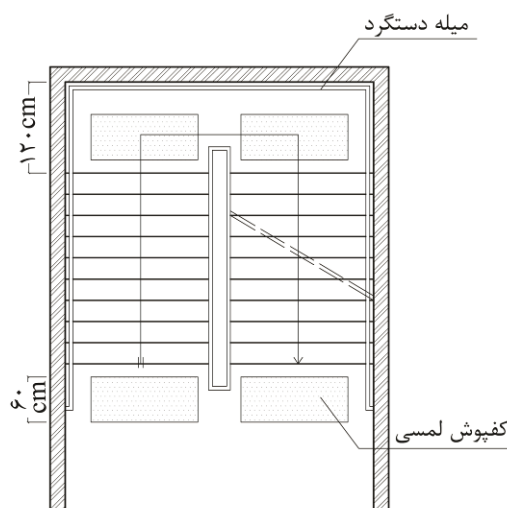


شکل شماره ۵۷: دماغه و پاخور پله‌ها

۱-۲-۵-۱۶- برای هشدار به نابینایان و کم‌بینایان، باید رنگ بین پاگردها و پله‌های بالایی و پایینی متضاد باشد و یا رنگ لبه جلویی هر پله باید متفاوت از رنگ پله باشد.

۱-۲-۵-۱۷- نصب هر گونه اجزای الحاقی غیر هم‌سطح بر روی کف پله ممنوع است.

۱-۲-۵-۱۸- در کناره‌های عرضی پله، پیش‌بینی جزئیات اجرایی به نحوی که مانع لغزش عصا شود الزامی است.



شکل شماره ۵۸: نصب علائم حسی در پاگرد

۱-۲-۶- سطح شیب‌دار (رپ)

- سطح شیب‌دار خارجی

۱-۲-۶-۱- شرایط سطح شیب‌دار در فضای باز خارج از ساختمان باید مطابق شرایط بند ۱-۲-۲ در ضوابط طراحی فضای شهری باشد.

- سطح شیب‌دار داخلی

۱-۲-۶-۲- حداقل عرض سطح شیب‌دار باید ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۱-۲-۶-۳- برای سطوح شیب‌دار تا ۳ متر طول، حداکثر شیب باید ۸ درصد با عرض حداقل ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۱-۲-۶-۴- در سطوح شیب‌دار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود (جدول شماره ۲).

۱-۲-۶-۵- سطح شیب‌دار نباید دارای شیب عرضی باشد.



جدول شماره ۲: تغییرات شیب رمپ با توجه به طول آن

حداکثر ارتفاع	حداکثر طول	حداکثر شیب
-	۹ متر	۵٪ یا ۱:۲۰
۵۰ سانتیمتر	۸ متر	۶٪ یا ۱:۱۶
۳۵ سانتیمتر	۵ متر	۷٪ یا ۱:۱۴
۲۵ سانتیمتر	۳ متر	۸٪ یا ۱:۱۲

۲-۶-۱-۶- پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۵۰ سانتیمتر با در نظر گرفتن حداکثر طول افقی ۹ متر الزامی است (شکل شماره ۵۹).

۲-۶-۱-۷- حداقل ابعاد پاگرد سطح شیب‌دار در گوشه‌ها برای تأمین فضای گردش باید ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۵۹).

۲-۶-۱-۸- کف سطح شیب‌دار باید غیرلغزنده، ثابت، سخت و هموار باشد.

۲-۶-۱-۹- رنگ و روشنایی سطح شیب‌دار باید با پاگرد آن متضاد باشد.

۲-۶-۱-۱۰- در صورتی که سطح شیب‌دار ارتفاعی بیش از ۲۵ سانتیمتر را طی کند و طول افقی آن بیش از ۱۸۵ سانتیمتر باشد، نصب میله دستگرد در طرفین آن الزامی است. مشخصات میله‌های دستگرد باید مطابق با شرایط بند ۲-۱-۱۱ باشد.

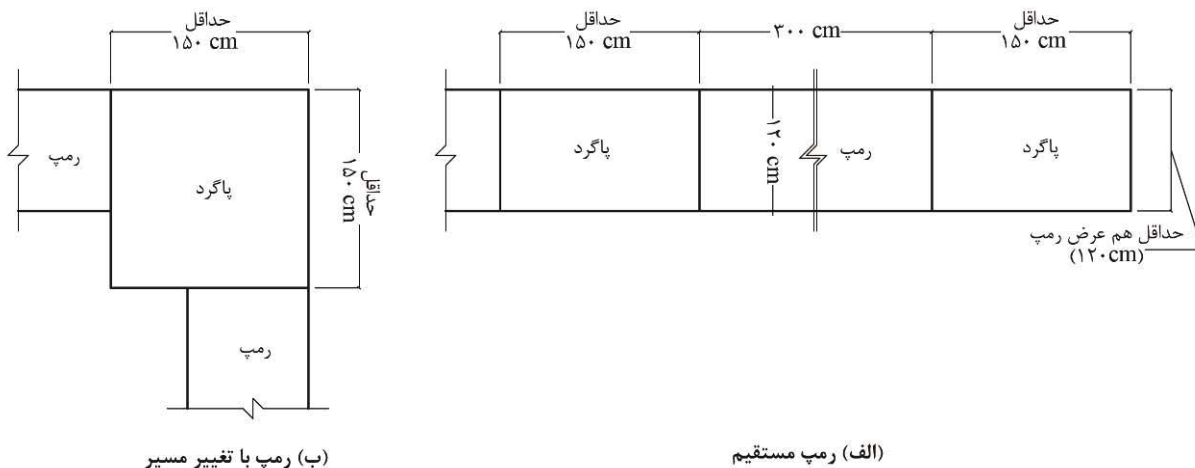
۲-۶-۱-۱۱- در سطوح شیب‌دار با عرض بیش از ۳ متر، می‌توان از میله‌های دستگرد در وسط عرض آن استفاده کرد.

۲-۶-۱-۱۲- در کناره‌های عرضی و پاگرد سطح شیب‌دار پیش‌بینی لبه محافظ، حداقل به ارتفاع ۵ سانتیمتر با رنگ متضاد با محیط، به نحوی که مانع لغزش استفاده کننده گردد، الزامی است.

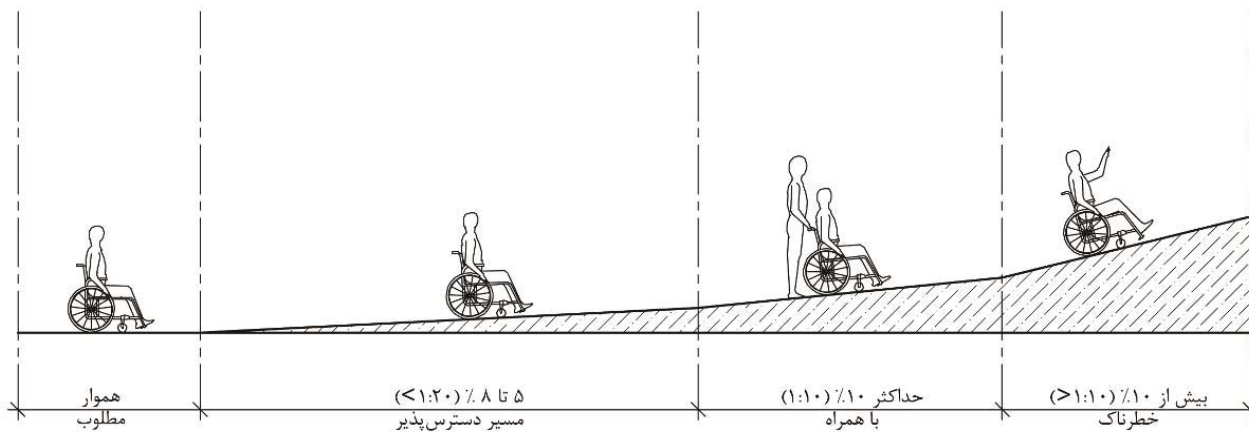
۲-۶-۱-۱۳- برای هشدار به نابینایان و کم‌بینایان، باید نشانگرهای لمسی رنگی با بافت متمایز در ابتدا و انتهای سطح شیب‌دار نصب شود.

۲-۶-۱-۱۴- در امتداد و ابتدا یا انتهای رمپ نباید پله‌ای وجود داشته باشد.

۲-۶-۱-۱۵- توصیه می‌شود کف سطح شیب‌دار کنگره ای نباشد. در هر حال ارتفاع کنگره‌ها از یک سانتیمتر بیشتر نباشد.



شکل شماره ۵۹: ابعاد ریمپ و پاگرد



شکل شماره ۶۰: شیب ریمپ مناسب

۷-۱-۲- آسانسور

در ساختمان‌های عمومی که برای قابل دسترس بودن طبقات از آسانسور استفاده می‌شود، وجود حداقل یک آسانسور با مشخصات زیر الزامی است:

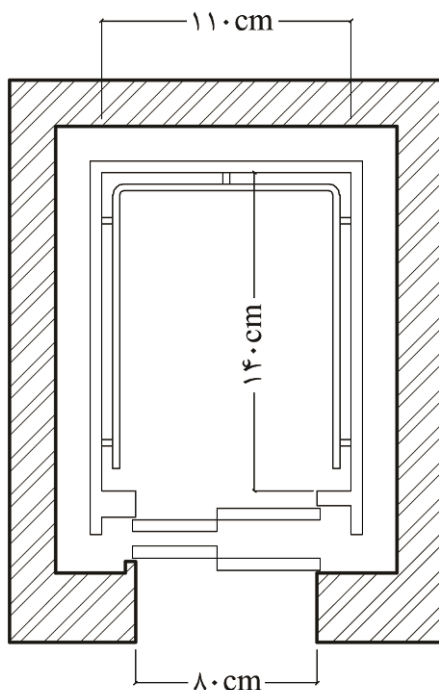
۷-۱-۲-۱- آسانسور باید هم‌سطح ورودی و یا در دسترس بلامانع صندلی چرخدار قرار گیرد.

۷-۱-۲-۲- حداقل فضای انتظار در جلوی آسانسور در هر طبقه باید ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر باشد.

۷-۱-۲-۳- کف آسانسور باید با کف پاگرد هم‌سطح باشد تا احتمال وقوع حادثه به حداقل برسد و عبور با صندلی چرخدار به آسانی صورت گیرد. این موضوع به ویژه در صورتی که افراد با صندلی چرخدار مجبور باشند از عقب وارد یا خارج شوند حائز اهمیت خواهد بود.

۷-۱-۲-۴- حداقل ابعاد مفید اتاقک آسانسور باید ۱۴۰×۱۱۰ سانتیمتر و عرض مفید در آن باید حداقل ۸۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۶۱).

۷-۱-۲-۵- پوشش کف اتاقک آسانسور باید محکم، ثابت، غیرلغزنده باشد.



شکل شماره ۶۱: ابعاد داخلی اتاق آسانسور

۶-۷-۱-۲- در صورتی که آسانسور یک یا دو در، در دو سمت مخالف دارد، در باید در سمت باریک اتاقک قرار گیرد. درها باید بازشویی با عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر داشته باشند (شکل شماره ۶۲).

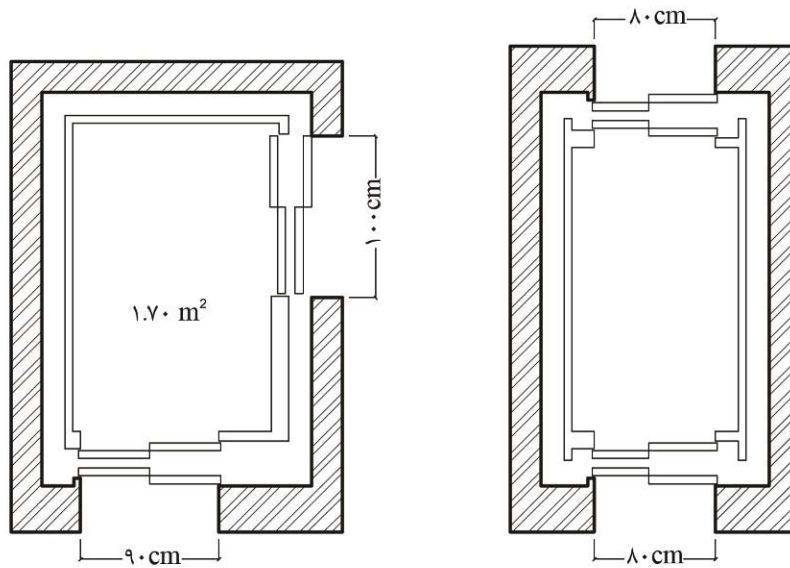
۷-۷-۱-۲- اتاقک‌هایی که مساحتی بیش از ۱۰۷۰ مترمربع دارند می‌توانند دو در، در دو سمت مجاور داشته باشند. درهایی که در سمت باریک اتاقک قرار دارند باید بازشویی با عرض مفید حداقل ۹۰ سانتیمتر داشته باشند. درهایی که در سمت عریض‌تر اتاقک قرار دارند باید بازشویی با عرض مفید حداقل ۱۰۰ سانتیمتر داشته باشند و باید در دورترین مکان ممکن نسبت به در دیگر قرار بگیرند (شکل شماره ۶۲).

۸-۷-۱-۲- استثناء: اتاقک‌هایی که ابعاد حداقل ۱۳۰×۱۳۰ سانتیمتر و بازشوهای با عرض مفید حداقل ۹۰ سانتیمتر دارند می‌توانند دو در، در دو سمت مجاور داشته باشند.

۹-۷-۱-۲- اتاقک آسانسور باید مجهز به در کشویی با ساز و کار برگرداننده بر اثر ضربه و با چشم الکترونیکی به ارتفاع ۷۵ سانتیمتر از کف باشد.

۱۰-۷-۱-۲- در اتاقک آسانسور باید مجهز به سیستم بازشوی خودکار مجدد با حداقل ۷ ثانیه زمان توقف باشد.

۱۱-۷-۱-۲- لازم است رنگ در اتاقک آسانسور در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود بوده و به علامت بصری و صوتی مشخص کننده موقعیت اتاقک که در بالای در، یا بالای تابلوی فرمان نصب می‌شود، مجهز باشد.



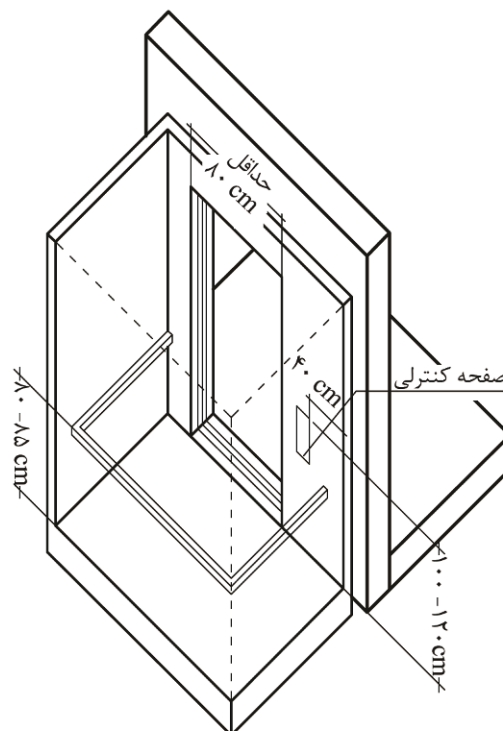
(الف). اتاقک آسانسور با درب در جهت‌های مخالف (ب). اتاقک آسانسور با درب در کنار هم

شکل شماره ۶۲: محل قرارگیری در آسانسور

۱۲-۷-۱-۲ - اتاقک آسانسور باید مجهز به دستگیره‌های کمکی در دیواره‌ها در ارتفاع ۸۰ - ۸۵ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۶۳).

۱۳-۷-۱-۲ - در اتاق آسانسور باید یک صندلی تاشو و یک آینه برای هدایت صندلی چرخدار روی درب متصل باشد.

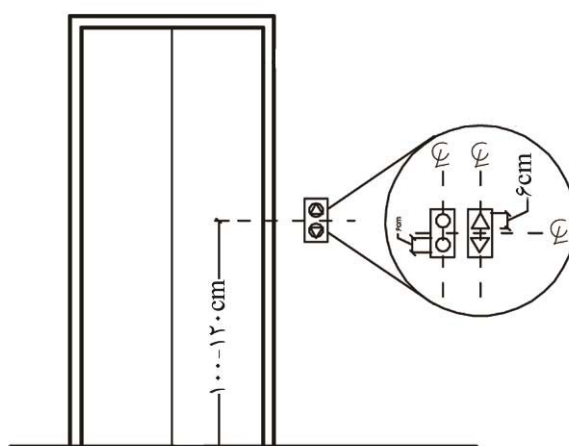
۱۴-۷-۱-۲ - علائم نشان دهنده طبقه باید بر روی دیوار مقابل درب آسانسور در هر طبقه قرار داشته باشد.



شکل شماره ۶۳: ارتفاع دستگیره کمکی و دکمه‌های کنترلی اتاق آسانسور



- ۱-۷-۱-۲- در کنار دکمه‌های طبقات خارج و داخل اتاقک آسانسور نصب خط بریل برای نابینایان الزامی است.
- ۱-۷-۱-۲- ارتفاع دکمه‌های کنترل‌کننده در داخل و خارج از اتاقک آسانسور باید ۱۰۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر از کف، فاصله آنها از گوشه اتاقک آسانسور ۴۰ سانتیمتر بوده، حداقل برجستگی آن ۱.۵ سانتیمتر، حداقل قطر آن ۳ سانتیمتر و نیز قابل استفاده برای نابینایان باشد (شکل شماره ۶۴).
- ۱-۷-۱-۲- در صورت نصب تلفن در اتاقک آسانسور، ارتفاع آن از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر و مجهز به تقویت کننده صدا باشد.
- ۱-۷-۱-۲- لازم است دکمه‌ای که طبقه همکف (ورودی) را نشان می‌دهد، با اختلاف رنگ مشخص شده و کلیه دکمه‌های کنترل کننده آسانسور دارای رنگی متضاد با رنگ زمینه خود بوده تا برای افراد نیمه‌بینا قابل تشخیص باشد.
- ۱-۷-۱-۲- 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.
- ۱-۷-۱-۲- چنانچه آسانسورهای باری، برای مراجعان و کارمندان هم قابل استفاده باشد، باید استانداردهای ایمنی و قابل دسترس بودن، در آنها اعمال شود.
- ۱-۷-۱-۲- سایر ویژگی‌های فنی آسانسور باید مطابق با استاندارد شماره ۶۳۰۳ سازمان ملی استاندارد ایران باشد.



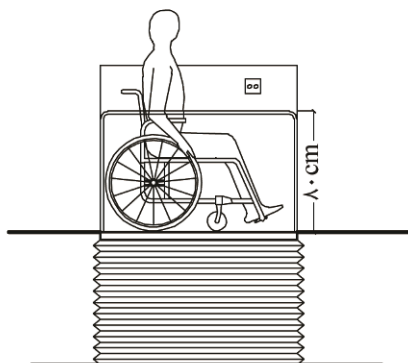
شکل شماره ۶۴: ارتفاع دکمه احضار و ابعاد سیگنال‌های بصری آسانسور

۸-۱-۲- بالابر

- ۱-۸-۱-۲- بالابرها برای جابجایی افراد کم توان مورد استفاده قرار می‌گیرند و می‌توانند به صورت عمودی و یا شیب‌دار حرکت کنند.
- ۲-۸-۱-۲- استفاده از بالابر تنها در صورتی مجاز است که نصب آسانسور در ساختمان‌های موجود با توجه به شرایط بند ۷-۱-۲ امکان‌پذیر نباشد.
- ۳-۸-۱-۲- برای اختلاف سطوح حداکثر تا ۲۵۰ سانتیمتر می‌توان از بالابرهای عمودی برای جابجایی استفاده کرد.
- ۴-۸-۱-۲- بالابرهای عمودی و شیب‌دار باید به صورت ایمن و مستقل و یا با همراه قابل استفاده باشند.

۵-۸-۱-۲- فضای زیر سکوی بالابر باید بسته باشد (شکل شماره ۶۵).

۶-۸-۱-۲- بالابر باید مجهز به دستگیره‌های کمکی در ارتفاع ۸۰-۸۵ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۶۵).



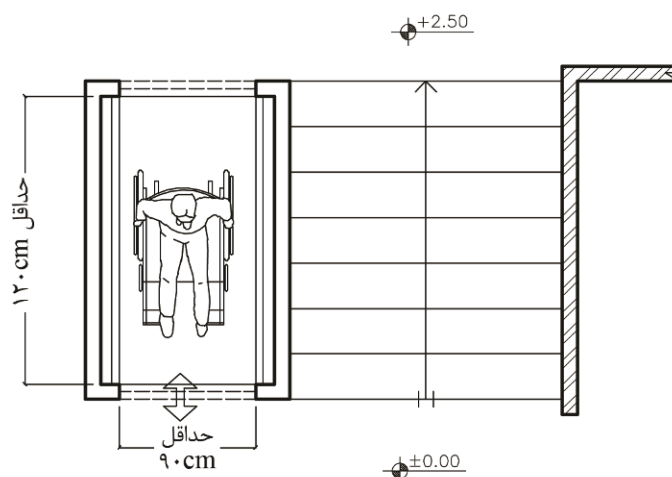
شکل شماره ۶۵: بالابر عمودی برای طی ارتفاع کمتر از ۱۲۰ سانتیمتر

۷-۸-۱-۲- برای جابجایی در ارتفاع بیش از ۱۲۰ سانتیمتر، بالابر باید در یک فضای بسته و با درهای مناسب برای ورود و خروج قرار گیرد (شکل شماره ۶۶).

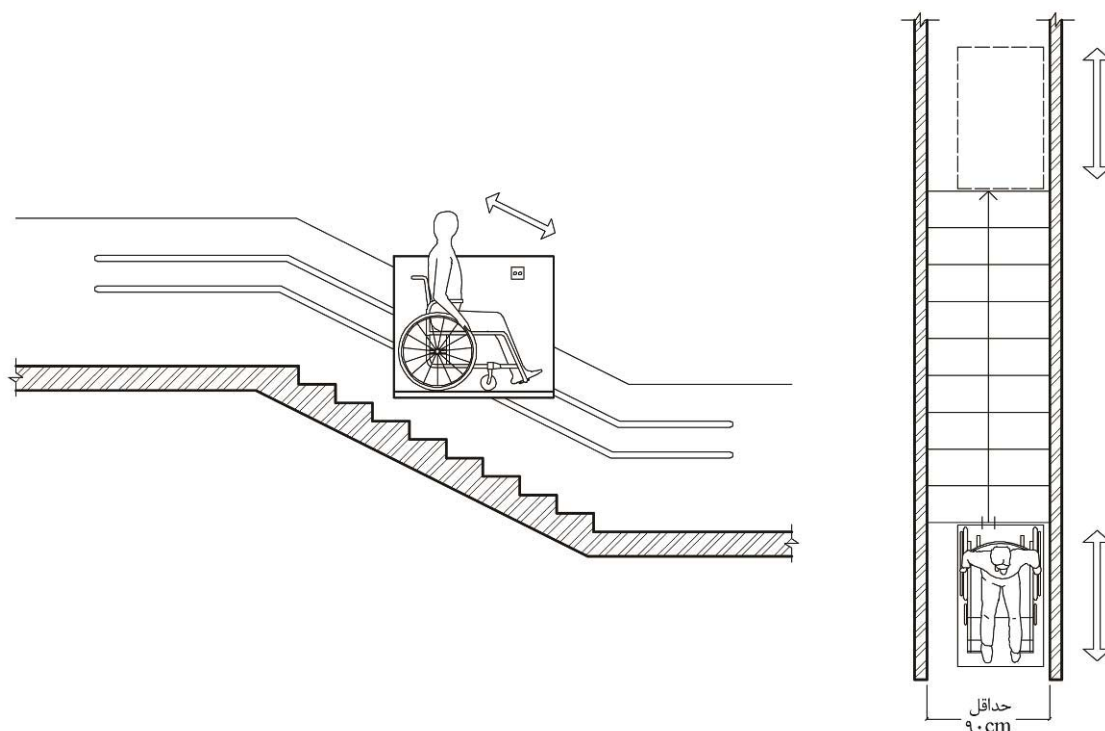
۸-۸-۱-۲- حداقل عرض بالابر باید ۹۰ سانتیمتر و حداقل طول آن ۱۲۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۶۶).

۹-۸-۱-۲- بالابرها می‌توانند در کنار دیوار پلکان نصب شوند، به شرطی که مانعی برای عرض مفید خروجی نباشند. حداقل عرض پلکان برای نصب بالابر باید ۹۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۶۷).

۱۰-۸-۱-۲- سایر ویژگی‌های فنی بالابر باید مطابق با استاندارد شماره ۲۲۳۹۱ سازمان ملی استاندارد ایران باشد.



شکل شماره ۶۶: ابعاد بالابر عمودی برای طی ارتفاع ۱۲۰ تا ۲۵۰ سانتیمتر



شکل شماره ۶۷: بالابر جانبی

۹-۱-۲- پله برقی و پیاده‌رو متحرک

۹-۱-۲-۱- در ساختمانی که دسترسی به طبقات از طریق پله برقی صورت می‌گیرد باید راه پله مطابق شرایط بند ۵-۱-۲ نیز فراهم شود.

۹-۱-۲-۲- سرعت پله برقی نباید بیش از ۰.۵ متر/ثانیه باشد.

۹-۱-۲-۳- شیب پله برقی نباید بیش از ۳۰ درجه باشد.

۹-۱-۲-۴- باید حداقل ۳ پله افقی و مسطح در ابتدا و انتهای مسیر پله برقی در نظر گرفته شود.

۹-۱-۲-۵- در مجاورت پیاده‌روهای متحرک باید مسیر حرکتی بدون مانع مطابق شرایط بند ۴-۱-۲-۵ در نظر گرفته شود.

۹-۱-۲-۶- حداکثر سرعت پیاده‌روهای متحرک نباید بیش از ۰.۵ متر بر ثانیه باشد.

۹-۱-۲-۷- زاویه شیب پیاده‌رو متحرک نباید بیش از ۷ درجه یا ۱۲.۳٪ باشد.

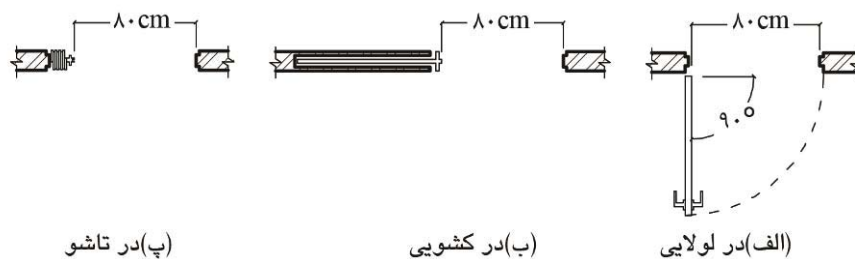
۹-۱-۲-۸- پله برقی و پیاده‌رو متحرک همیشه باید در موقع نیاز آماده به کار باشند.

۹-۱-۲-۹- سایر ویژگی‌های فنی پله برقی باید مطابق با استاندارد شماره ۱۳۴۷۶ سازمان ملی استاندارد ایران باشد.

۱۰-۱-۲- بازشوها

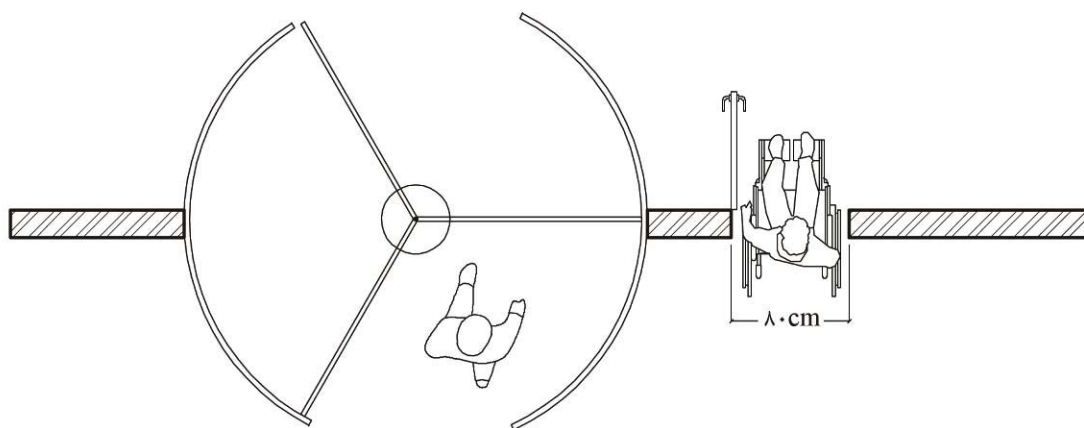
- درها

۱۰-۱-۲-۱- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار باید ۸۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره



شکل شماره ۶۸: عرض مفید انواع در برای عبور صندلی چرخدار

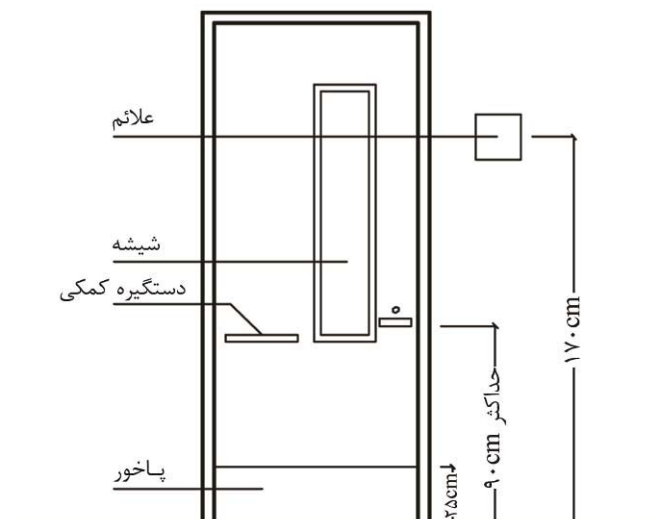
۲-۱۰-۱-۲ در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی و... که برای افراد معلول غیرقابل استفاده است، پیش‌بینی یک در لولایی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده افراد معلول الزامی است (شکل شماره ۶۹).



شکل شماره ۶۹: وجود یک لنگه در لولایی کنار در گردان

- ۲-۱۰-۱-۳ در مورد درهایی که به مسیر عبور عمومی باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است. در هر صورت پیش‌آمدگی لنگه در باز شده در مسیر عبور عمومی نباید بیش از ۱۰ سانتیمتر باشد.
- ۲-۱۰-۱-۴ حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده باید ۱۰۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۷۰).
- ۲-۱۰-۱-۵ رنگ درها و چهارچوب آنها باید در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود باشد.
- ۲-۱۰-۱-۶ درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۵ سانتیمتر باشند (شکل شماره ۷۰).
- ۲-۱۰-۱-۷ درها باید بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه باید ۲ سانتیمتر باشد.
- ۲-۱۰-۱-۸ زاویه بازشوی در باید حداقل ۹۰ درجه باشد.
- ۲-۱۰-۱-۹ کلیه درها باید به سهولت^۱ باز و بسته شوند.

^۱ حداقل زمان برای بسته شدن درهای داخلی از حالت باز در ۷۰ درجه تا حالت نیمه بسته در ۵ درجه، ۳ ثانیه است. درهای ورودی با نیروی معادل ۴ کیلوگرم نیرو و درهای داخلی با نیروی کمتر از ۲/۲ کیلوگرم نیرو باز شوند.



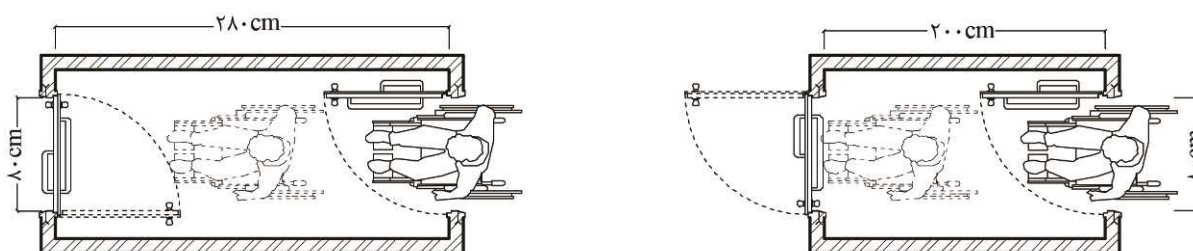
شکل شماره ۷۰: ارتفاع دستگیره، یاخوری و علائم در کنار درب

۱-۲-۱۰-۱۰-۱۰ حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در، در یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند، باید ۲۸۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۷۱).

۲-۱-۱۰-۱۱- به منظور تسهیل در حرکت، بیش‌بینی سطحی، هموار در هر دو سوی در الزامی است.

۱-۲-۱۰-۱۲- برای محافظت افراد با محدودیت بینایی درهایی که به فضاهای خطرناک باز می‌شوند (مانند درهای بارانداز، اتاق‌های تاسیسات حرارتی، انبارها و مشابه آنها). باید با اختلاف رنگ و نیز علائم حسی لامسه ای مشخص شوند.

۱-۲-۱۰-۱۳- بازشوی شیشه‌ای کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه باید محافظت شوند.



شکل شماره ۷۱: حداقل فاصله بین دو در متوالی

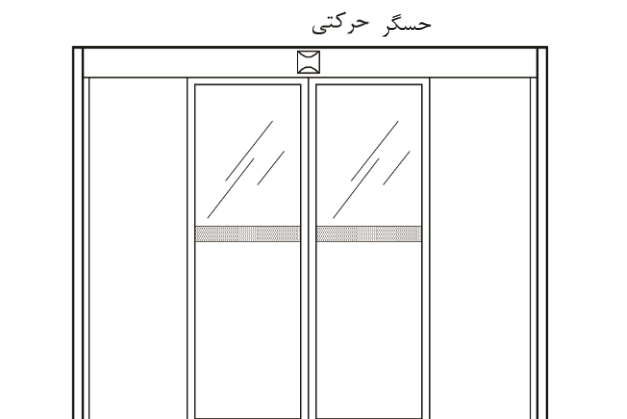
۱-۲-۱۰-۱۴-بازشوهای شیشه‌ای یا براق را باید با علائم، نوار یا خط رنگی کمی پایین‌تر از خط تراز دید مشخص نمود (شکل شماره ۷۲).

۱-۲-۱۰-۱۵- درهای خودکار باید مجهز به حسگر حرکتی، که قادر به حس اشیاء ثابت هستند، و همچنین نوارها و کلبه‌هایی که در صورت اتصال از حرکت در جلوگیری می‌کنند باشند.

۱-۲-۱۰-۱۶- مسیر حرکت درهای بادبزی باید در جهت غالب حرکت بوده و با علائم هشداردهنده مشخص شود.



۱-۲-۱۰-۱۷- نصب علائم هشداردهنده در دو طرف درهای دوطرفه الزامی است.



شکل شماره ۷۲: علامت‌گذاری بازشوی شیشه‌ای درب خودکار

- پنجره‌ها

۱-۲-۱۰-۱۸- برای آنکه کاربران صندلی چرخدار بتوانند به راحتی از پنجره به بیرون دید داشته باشند باید آستانه کف پنجره حداکثر ۸۰ سانتیمتر از کف زمین فاصله داشته باشد.

۱-۲-۱۰-۱۹- بازشوی پنجره نباید مانع و مزاحمتی برای افراد ایجاد نماید.

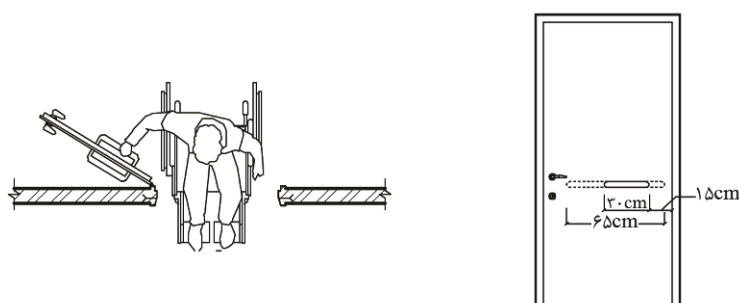
- تجهیزات و یراق‌آلات

۱-۲-۱۰-۲۰- ارتفاع دستگیره درب و پنجره از کف باید حداکثر ۱۰۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۷۰).

۱-۲-۱۰-۲۱- نصب میله دستگرد کمکی بر روی پنجره‌ها و درها ضروری است (شکل شماره ۷۳).

۱-۲-۱۰-۲۲- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و رنگ آن در تضاد با رنگ در و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳.۵ تا ۷ سانتیمتر باشد.

۱-۲-۱۰-۲۳- دستگیره در فضاهای مخاطره‌زا (اتاق تأسیسات، برق، ...) باید به رویه قابل تشخیص با لامسه مجهز شود.



شکل شماره ۷۳: ابعاد میله دستگرد کمکی روی درب

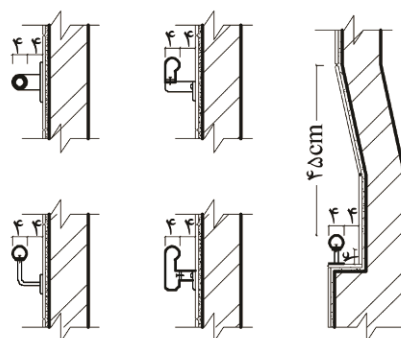
۱-۲-۱۱- میله‌های دستگرد

۱-۲-۱۱-۱- قطر یا عرض میله دستگرد باید بین ۳.۵ تا ۴ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۷۴).

۱-۲-۱۱-۲- فاصله بین میله دستگرد و دیوار روی دیوارهای هموار باید حداقل ۴ سانتیمتر و برای دیوارهای ناهموار حداقل ۶ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۷۴).



۳-۱۱-۱-۲- اگر میله دستگرد در فرورفتگی دیوار نصب شده باشد باید عمق فضای تو رفته حداقل ۷/۵ سانتیمتر و حداقل ۴۵ سانتیمتر بالای میله ادامه داشته باشد (شکل شماره ۷۴).



شکل شماره ۷۴: ابعاد مقطع عمودی میله دستگرد

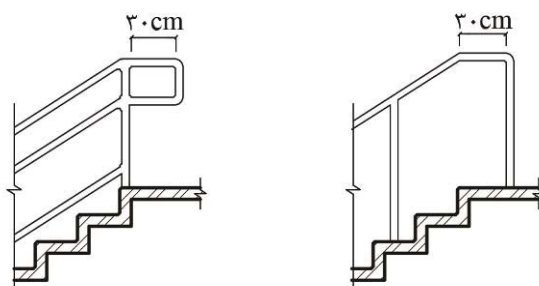
۴-۱۱-۱-۲- میله دستگرد باید در محل اتصال خود ثابت باشد.

۵-۱۱-۱-۲- رنگ میله‌های دستگرد باید متضاد با محیط اطراف باشد.

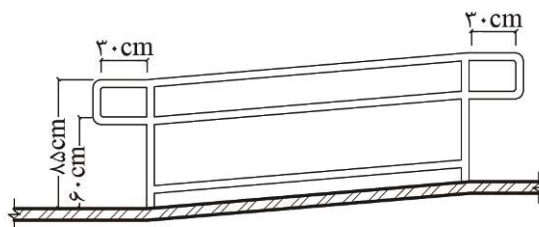
۶-۱۱-۱-۲- میله دستگرد در دو طرف رمپ و یا راه‌پله باید به صورت ممتد باشد.

۷-۱۱-۱-۲- میله دستگرد در کنار پله یا سطوح شیب‌دار باید حداقل ۳۰ سانتیمتر از ابتدا و انتهای آن پیش‌آمده‌تر و موازی کف باشد (شکل شماره ۷۵ و شکل شماره ۷۶).

۸-۱۱-۱-۲- آغاز و پایان میله دستگرد در دو طرف رمپ و یا راه‌پله باید به صورت مدور و بدون تیزی باشد و یا باید به طرف کف، دیوار و یا پایه برگشته باشد.



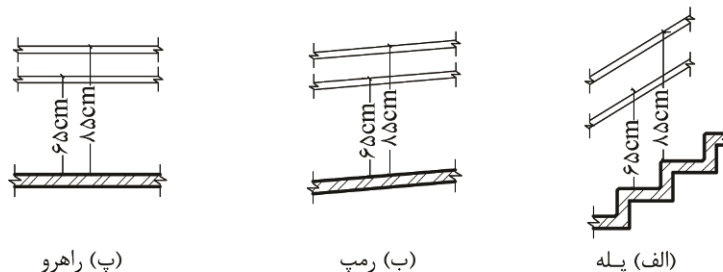
شکل شماره ۷۵: امتداد میله دستگرد در بالا یا پایین پله



شکل شماره ۷۶: امتداد میله دستگرد در ابتدا و انتهای رمپ

۹-۱۱-۱-۲- میله دستگرد و سطوح در جوار آن باید عاری از هر عنصر نوک‌تیز و ساینده باشد. ابتدا و انتهای میله باید شعاعی معادل حداقل ۳ سانتیمتر داشته باشد.

۱-۱۱-۱۰-۲- ارتفاع میله دستگرد از کف راهرو، سطح شیب‌دار یا پله، باید برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۷۷).

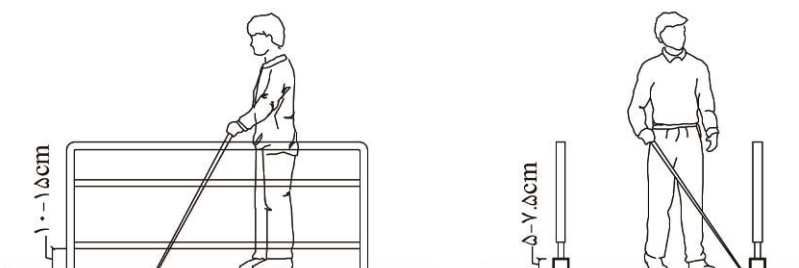


شکل شماره ۷۷: ارتفاع میله دستگرد از کف

۱-۱۱-۱۱-۲- برای راهنمایی افراد نابینایی که از عصا استفاده می‌کنند میله‌های دستگرد باید در ارتفاع ۱۰-۱۵ سانتیمتر از کف یا بر روی جدول به ارتفاع ۵-۷.۵ سانتیمتر نصب شود (شکل شماره ۷۸).

۱-۱۱-۱۲-۲- در راه پله‌ها و به ویژه مسیرهای خروج، در ۳۰ سانتیمتر ابتدا و انتهای میله دستگرد، علائم لمسی هشدار برای افرادی با محدودیت بینایی در نظر گرفته شود. همچنین نشانگرهای لمسی جهت یابی باید در نزدیکی نرده‌ها، در بالا و پایین پله‌ها و رمپ‌ها قرار داده شوند.

۱-۱۱-۱۳-۲- برای میله دستگرد باید از مصالحی استفاده نمود که در فصول مختلف سال و در فضاهای باز به راحتی تغییر دما نداده و قابل استفاده باشد. بنابراین استفاده از چوب و فولاد با پوشش پلاستیکی پیشنهاد می‌شود.



شکل شماره ۷۸: ارتفاع پایه میله دستگرد از کف

۱-۱۲-۱-۲- فضاهای بهداشتی

۱-۱۲-۱-۲- در ساختمان‌های عمومی تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول الزامی است.

۲-۱۲-۱-۲- سرویس بهداشتی عمومی باید دارای یک مسیر حرکت و دسترسی بدون مانع باشد.

۳-۱۲-۱-۲- کف فضاهای بهداشتی باید غیرلغزنده باشد.

۴-۱۲-۱-۲- فضاهای بهداشتی قابل دسترس باید ایمن باشند. نصب زنگ خطر در ارتفاع ۱۲۰ سانتیمتر در سرویس بهداشتی و حمام ویژه افراد معلول الزامی است. در صورت امکان یک سیستم تماس با کارمندان پشتیبانی نصب شود.

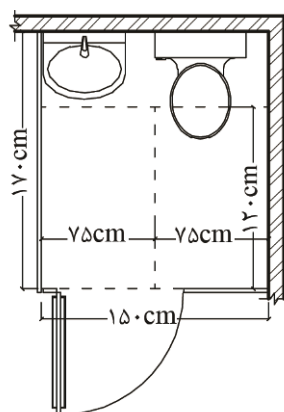


۲-۱۲-۵- در فضاهای بهداشتی باید به بیرون باز شود تا گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکان‌پذیر باشد.

۲-۱۲-۶- مکانیسم بسته شدن در فضای بهداشتی باید لولایی ثقیل یا فنری باشد که به طور خودکار بسته شود.

۲-۱۲-۷- درب فضای بهداشتی باید از داخل قفل شود، در عین حال قابل باز شدن از خارج در مواقع اضطراری باشد.

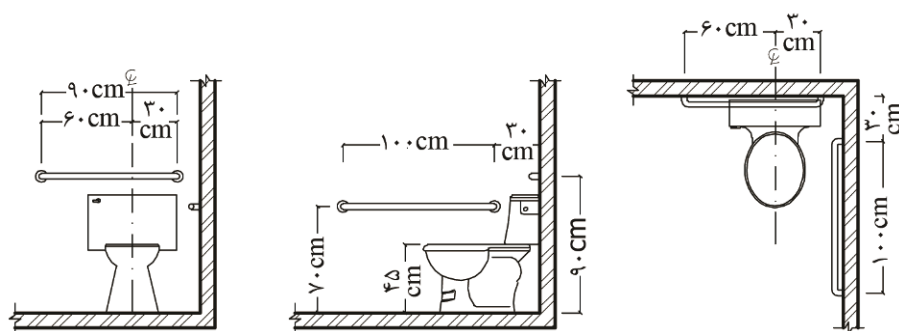
۲-۱۲-۸- حداقل اندازه فضای سرویس بهداشتی باید ۱۷۰×۱۵۰ سانتیمتر باشد تا گردش صندلی چرخدار در آن امکان‌پذیر باشد (شکل شماره ۷۹).



شکل شماره ۷۹: حداقل ابعاد فضای سرویس بهداشتی

۲-۱۲-۹- نصب کاسه مستراح فرنگی به ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف و با فاصله ۳۰ سانتیمتر از دیوار مجاور الزامی است (شکل شماره ۸۰).

۲-۱۲-۱۰- نصب میله‌های دستگرد مطابق شرایط بند ۲-۱۱-۱۱ در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است (شکل شماره ۸۰).

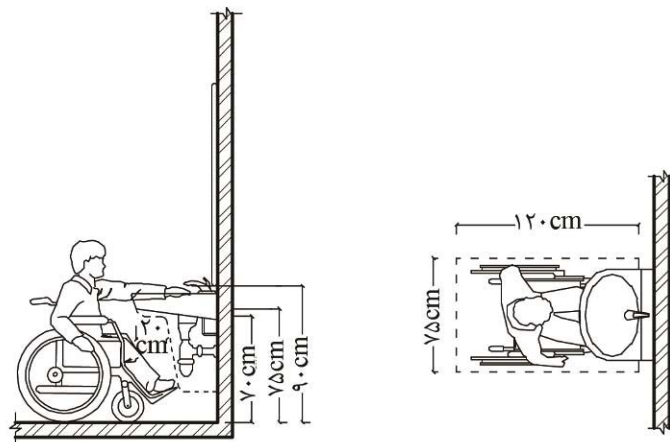


شکل شماره ۸۰: ابعاد سرویس بهداشتی فرنگی و میله دستگرد بر دیوار پشت و مجاور آن

۲-۱۲-۱۱- نصب میله‌های دستگرد اضافی افقی بر روی قسمت داخلی در، به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و حداکثر ۱۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا و با طول حداقل ۳۰ سانتیمتر الزامی است.



- ۱۲-۱۲-۱-۲- کاسه روشویی باید در فضایی به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتیمتر قرار گیرد تا امکان دستیابی از روبرو را فراهم سازد (شکل شماره ۸۱).
- ۱۳-۱۲-۱-۲- پیش‌بینی فضای آزاد، به ارتفاع حداکثر ۷۰ سانتیمتر از کف تا پایین لبه دستشویی الزامی است. عمق فضای آزاد برای زانو باید ۲۰ سانتیمتر، و برای نوک پا ۴۵ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۸۱).
- ۱۴-۱۲-۱-۲- لوله‌های آب گرم و فاضلاب زیر روشویی باید حفاظت و عایق‌بندی شوند. در زیر روشویی نباید گوشه‌های تیز وجود داشته باشد.
- ۱۵-۱۲-۱-۲- شیرهای روشویی باید به صورت اهرمی و به راحتی باز و بسته شوند و حداکثر فاصله آنها از لبه جلو روشویی ۶۰ سانتیمتر باشد.



شکل شماره ۸۱: ارتفاع روشویی از کف و ابعاد فضای آزاد جلوی آن

- ۱۶-۱۲-۱-۲- تمام لوازم توالت باید در جای ایمن نصب شده و کاربرد آسانی داشته باشد.
- ۱۷-۱۲-۱-۲- ارتفاع لبه پایین آینه روشویی افراد معلول از کف باید حداکثر ۹۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۸۱).
- ۱۸-۱۲-۱-۲- ارتفاع آویز حوله و جای صابون و یا دستگاه خشک‌کن برقی از کف نباید بیش از ۱۰۰ سانتیمتر باشد.
- ۱۹-۱۲-۱-۲- روی یکی از دیوارهای سرویس بهداشتی باید رخت آویز و یک قفسه در ارتفاع حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر نصب شود.
- ۲۰-۱۲-۱-۲- دسترسی به کاغذ توالت باید آسان باشد. این وسیله باید در فاصله حداکثر ۴۸ سانتیمتر از دیوار مجاور تا خط وسط توالت فرنگی قرار گیرد.
- ۲۱-۱۲-۱-۲- سیستم فلاشینگ سنسوردار، به ویژه در جایی که فضای استفاده از هر دو طرف وجود دارد، ترجیح دارد. به طور جایگزین، می‌توان یک مخزن متصل با یک دسته سیفون بزرگ، در سمت استفاده، در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر نصب کرد.
- ۲۲-۱۲-۱-۲- حداکثر ارتفاع آستانه در حمام ۲ سانتیمتر باشد.
- ۲۳-۱۲-۱-۲- فضای آزاد کف، در جلو وان باید به ابعاد ۸۰×۱۵۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۸۲).
- ۲۴-۱۲-۱-۲- فضای آزاد زیر دوش باید ۱۲۰×۱۲۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۸۳).



۲-۱۲-۲۵- فضای آزاد به ابعاد 120×80 سانتیمتر باید برای جابجایی از نشیمن صندلی چرخدار به صندلی زیر دوش در نظر گرفته شود (شکل شماره ۸۳).

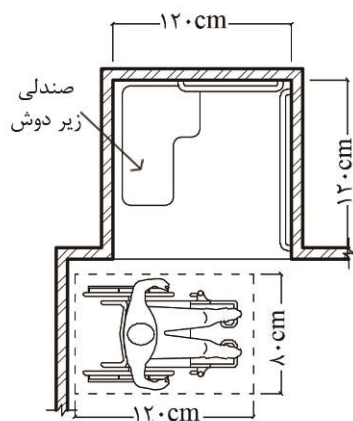
۲-۱۲-۲۶- تعبیه صندلی تاشو جهت سهولت جابجایی در حمام (زیردوشی، وان)، الزامی است.

۲-۱۲-۲۷- نصب میله‌های دستگرد با طول حداقل ۹۰ سانتیمتر و در ارتفاع ۷۰-۸۰ سانتیمتر از کف حمام در دیوارهای اطراف دوش و وان الزامی است.

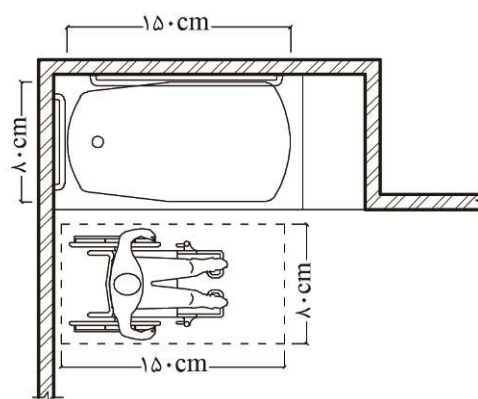
۲-۱۲-۲۸- در حمام یک سر دوشی با شلنگ به طول حداقل ۱۵۰ سانتیمتر که به هر دو صورت دوش ثابت یا دوش دستی قابل استفاده باشد، باید تأمین شود.

۲-۱۲-۲۹- در زیردوش حمام باید صندلی برای افرادی که قادر به ایستادن نیستند فراهم گردد.

۲-۱۲-۳۰- قطر آبرو کفشور با توجه به شرایط فیزیکی افراد معلول باید بیشتر از حد معمول بوده و دارای حفاظ باشد.



شکل شماره ۸۳: ابعاد مفید دوش و فضای انتقال به آن



شکل شماره ۸۲: ابعاد مفید وان و فضای آزاد جلوی آن

۲-۱۳-۱-۲- اتاق دوستدار مادر و کودک

۲-۱۳-۱-۲-۱- کلیه فضاهای عمومی باید یک اتاق مادر و کودک دسترس‌پذیر داشته باشند.

۲-۱۳-۱-۲-۲- اتاق مادر و کودک نباید با فضای سرویس بهداشتی معلولان یکی باشد، بلکه باید در فضای جداگانه‌ای قرار گیرد تا سرویس بهداشتی برای استفاده افراد دارای معلولیت آزاد بماند.

۲-۱۳-۱-۲-۳- ابعاد اتاق مادر و کودک باید حداقل 200×200 سانتیمترمربع باشد (شکل شماره ۸۴).

۲-۱۳-۱-۲-۴- حداقل عرض مفید در باید ۹۰ سانتیمتر و بازشوی آن رو به بیرون باشد. میله دستگرد افقی یا قطری روی آن نصب شده باشد.

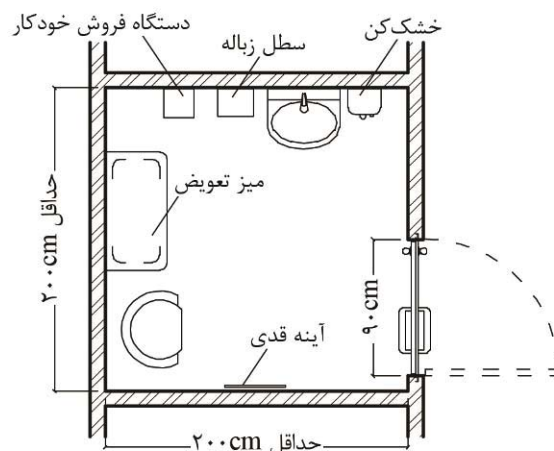
۲-۱۳-۱-۲-۵- بازشوی در باید از نوع اهرمی و دارای قفل باشد که در مواقع اضطراری امکان باز شدن آن از بیرون وجود داشته باشد.

۲-۱۳-۱-۲-۶- چارچوب‌ها و در باید با رنگ‌آمیزی از دیوارها و کف متمایز باشند.

۲-۱۳-۱-۲-۷- میز تعویض باید حداکثر ۵۰ سانتیمتر عمق داشته باشد و در ارتفاع ۷۵ سانتیمتر از سطح کف به طور ثابت نصب شود.

۲-۱۳-۱-۲-۸- میز باید جلوی یک دیوار نصب شود و در تطابق با استانداردهای ایمنی باشد.

- ۹-۱۳-۱-۲- سینک شستشو و خشک کن دست یا آویز حوله باید در ارتفاع ۷۵ سانتیمتر و یک آینه قدی در ارتفاع حداکثر ۳۰ سانتیمتر از سطح کف نصب شوند. صندلی مناسب برای استفاده فراهم شود.

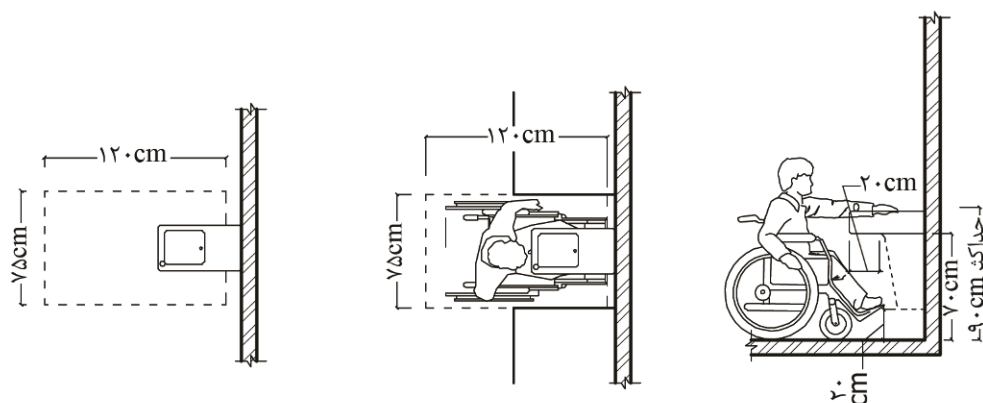


شکل شماره ۸۴: ابعاد و تجهیزات اتاق مادر و کودک

۱۴-۱-۲- تجهیزات و مبلمان

- آبخوری و آب سردکن

- ۱-۱۴-۱-۲- لازم است کلیه آبخوری‌های نصب شده در ساختمان‌ها برای افراد معلول نیز قابل استفاده باشد.
- ۲-۱۴-۱-۲- آبخوری باید دارای فضای آزاد زانو به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و عمق ۴۵ تا ۵۰ سانتیمتر باشد.
- ۳-۱۴-۱-۲- لازم است فضای آزاد به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتیمتر جلوی آبخوری برای حرکت صندلی چرخدار و استفاده به صورت موازی از آبخوری وجود داشته باشد.
- ۴-۱۴-۱-۲- حداکثر ارتفاع فواره از کف تمام شده باید ۹۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۸۵).



شکل شماره ۸۵: ابعاد آبخوری و فضای آزاد جلوی آن در ساختمان‌های عمومی

- تلفن

- ۵-۱۴-۱-۲- ضروری است تلفن‌های مجهز به سیستم تقویت صدا، در بیمارستان‌ها، فضای سالن انتظار هتل‌ها، پایانه‌های مسافربری، زندان‌ها و سایر مکان‌های مشابه تعبیه گردند.



۲-۱۴-۶- ابعاد و اندازه‌های تلفن عمومی تعبیه شده در ساختمان‌های عمومی با توجه به شرایط بند ۱-۷-۳- باشد. ۳-

- نیمکت و میزکار

۲-۱۴-۷- در صورتی که در ساختمانی، نیمکت، میز یا میزهای کار به صورت ثابت یا جاسازی شده پیش‌بینی شده باشد، حداقل ۵ درصد از فضاهای نیمکت‌ها، میزها یا میزهای کار یا حداقل یکی از آنها (هر کدام بیشتر باشد)، باید مطابق شرایط زیر قابل دسترس افراد معلول باشد:

۲-۱۴-۸- در صورتی که فضاهای نیمکت برای اشخاص با صندلی چرخدار جلو میزها یا سطوح کار پیش‌بینی شده باشد، حداقل باید ۷۰ سانتیمتر ارتفاع و ۷۵ سانتیمتر عرض و ۵۰ سانتیمتر عمق داشته باشد.

۲-۱۴-۹- ارتفاع سطح میزها و سطوح کار باید بین ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر از کف یا زمین باشد.

۱۵-۱-۲- علائم و مسیریابی

۲-۱۵-۱- کلیه قسمت‌هایی از ساختمان‌های عمومی که برای استفاده ویژه افراد معلول طراحی و تجهیز گردیده‌اند باید به وسیله علائم بین‌المللی ویژه افراد معلول مشخص گردند.

۲-۱۵-۲- علائم داخلی ساختمان باید در کنار و طرف قفل درها و در ارتفاع بین ۱۴۰ تا ۱۷۰ سانتیمتر از کف تمام شده نصب شوند.

۲-۱۵-۳- به منظور هدایت افراد نیمه‌بینا به مکان‌های عمومی، لازم است با استفاده از چراغ‌ها و رنگ‌ها به علامت‌گذاری در طول مسیر پرداخت.

۲-۱۵-۴- 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.

۲-۱۵-۵- در طراحی علائم باید محدودیت‌های افراد مبتلا به کوررنگی را نیز در نظر گرفت، مانند عدم استفاده از رنگهای قرمز و سبز در کنار یکدیگر.

۲-۱۵-۶- توصیه می‌شود تابلوی راهنمای طبقات مجهز به خط بریل باشد.

۱۶-۱-۲- نورپردازی

۲-۱۶-۱- نورپردازی باید مسیریابی و ادراک شکل محیط را تسهیل کند.

۲-۱۶-۲- عناصر ساختمان باید با روشنایی مناسب قابل تشخیص شوند.

۲-۱۶-۳- نورپردازی فضای ورودی، راهروها و لابی با هدف آماده کردن افراد برای ورود از فضای خارج به داخل ساختمان و بالعکس ساختمان طراحی شوند.

۲-۱۶-۴- زمان‌بندی نورپردازی‌های تایمردار باید به اندازه کافی باشد تا زمانی که مردم هنوز در مسیر شیب‌دار و یا پله‌ها هستند، خاموش نشود.

۲-۱۶-۵- همه روشنایی‌ها، از جمله نور طبیعی، باید برای جلوگیری از تابش خیره‌کننده، قابل کنترل باشند.

۱۷-۱-۲- کفسازی

۲-۱۷-۱- پوشش کف باید سخت و مقاوم در برابر لغزش در هر دو شرایط خشک و مرطوب باشد.



۲-۱۷-۱-۲ - سطوح دیوار و کف باید ضد تابش خیره‌کننده باشند.

۲-۱۷-۳-۲ - از بازتاب گیج‌کننده ناشی از استفاده نامناسب از پرداخت‌های کف و دیوار و محل آینه‌ها و شیشه‌ها باید اجتناب شود.

۲-۱۷-۴-۲ - پوشش سطوح باید به همراه یک محیط آکوستیک به جهت‌یابی کمک کنند.

۱۸-۱-۲- کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی

۲-۱۸-۱-۲ - کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی باید در فاصله ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر از کف و حداقل ۴۰ سانتیمتر از گوشه دیوارها قرار گیرند.

۲-۱۸-۲-۲ - فضای آزاد کف به ابعاد ۷۰×۱۲۰ سانتیمتر باید در مجاور کنترل‌های الکتریکی پیش‌بینی شود تا از روبرو به طور موازی برای شخص روی صندلی چرخدار قابل دسترس باشد.

۲-۱۸-۳-۲ - برای کمک به افراد با محدودیت‌های بینایی کنترل باید با زمینه تضاد رنگ داشته باشد. به‌تراست اطلاعات به صورت بریل نیز نوشته شود.

۲-۱۸-۴-۲ - برای کمک به عملکرد افرادی که دارای محدودیت‌های هماهنگی یا بینایی هستند کلیدهای برق و غیره باید در صفحات بزرگ قرار گیرند.

۲-۱۸-۵-۲ - کنترل در بازکن‌های برقی نباید در جایی قرارگیرد که هنگام باز شدن درب با صندلی چرخدار، عصا، وسایل کمک حرکتی و مانند آن برخورد داشته باشد.

۲-۱۸-۶-۲ - برای کمک به افرادی که محدودیت توانایی در دست یا بازوان دارند دستگیره‌ها باید به آسانی در دست گرفته شده و حرکت کنند.

۲-۱۸-۷-۲ - لوله کشی به کار رفته برای توزیع سرویس آب گرم در ساختمان‌های مراقبتی و مسکونی باید در دیوارها پنهان و یا عایق بندی شوند.

۱۹-۱-۲- اعلام خطر

۲-۱۹-۱-۲ - نصب سیستم‌های هشداردهنده شنیداری و دیداری در کلیه ساختمان‌های عمومی الزامی است.

۲-۱۹-۲-۲ - هشدار دهنده لامسه‌ای باید شناخته شده و در محدوده یک ساختمان یکنواخت باشد.

۲-۱۹-۳-۲ - درهایی که به فضاهای خطرناک برای اشخاص نیمه‌بینا و نابینا باز می‌شوند (مانند درهای بارانداز، اتاق‌های تأسیسات حرارتی، انبارها و مشابه آنها). باید با اختلاف رنگ و نیز علائم حسی لامسه‌ای مشخص شوند.

۲-۱۹-۴-۲ - سیستم‌های هشداردهنده برای افرادی که دارای اختلالات شنوایی هستند، به خصوص در مناطق جدا شده (مانند حمام، اتاق جلسه). و مناطق پر سر و صدا باید به صورت نوردهی بصری طراحی شود.

۲-۱۹-۵-۲ - طراحی اتاق، سطح روشنایی و چیدمان مبلمان باید به گونه‌ای باشد تا اطمینان حاصل شود که این هشدارها قابل مشاهده اند.



۲-۲- ضوابط خاص کاربری‌ها

۱-۲-۲- استثنائات

۱-۲-۲-۱- بناها و تسهیلات با هر نوع کاربری، باید با این ضوابط انطباق داشته باشند. به استثنای موارد زیر:

- استثنائات کلی: دسترس‌پذیری اتاق‌های تعمیر و ماشین‌آلات آسانسورها، اتاق‌های تأسیسات مکانیکی، لوله‌کشی‌ها و کانال‌های سرویس، راه‌های تأسیسات زیرزمینی، قفسه‌های برق و تلفن، اتاق‌های عمومی تأسیسات و خدمات الزامی نیست.

- استثنائات ارتش: دسترس‌پذیری تسهیلات به شرح ذیل الزامی نبوده، اما با توجه به امکان تغییر کاربری در آینده قابل دسترس بودن آنها توصیه می‌شود.

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، به جز قسمت‌هایی که استخدام افراد نظامی دارای محدودیت‌های جسمی - حرکتی را مجاز می‌داند و به جز قسمت‌هایی از ساختمان که مورد مراجعه و استفاده عموم باشند.

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

۲-۱-۲-۲- محوطه‌ها و فضاهای عمومی مانند پیاده‌روها و ورودی‌های مشترک باید منطبق با بندهای دیگر ضوابط حاضر باشند.

۲-۲-۲- تصرف‌های تجمعی

۱-۲-۲-۲- کلیه فضاهای عمومی تصرف‌های تجمعی از جمله ورودی‌ها، راهروها و عناصر وابسته مانند سرویس‌های بهداشتی و پارکینگ‌ها باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط قابل دسترس باشند.

۲-۲-۲-۲- تعداد محل پیش‌بینی شده برای صندلی چرخدار در مکان‌های تجمع مانند سینماها و سالن‌های اجتماعات باید با جدول شماره ۳ مطابقت داشته باشد.

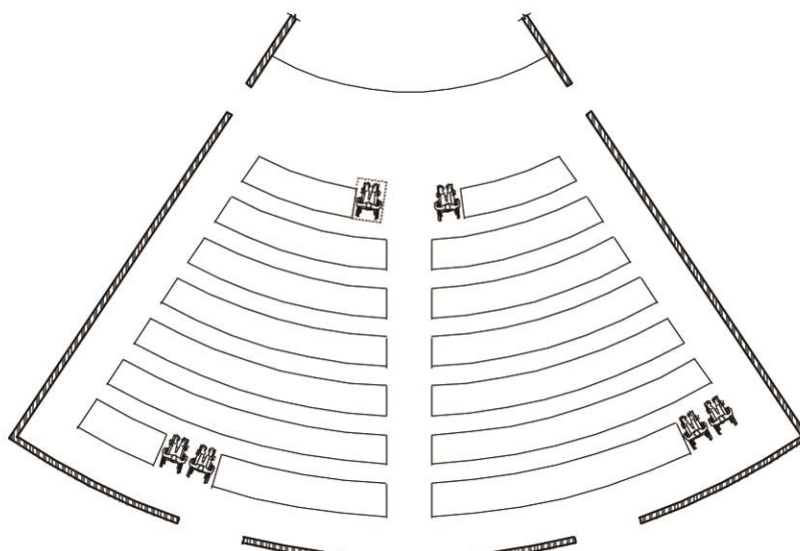
۳-۲-۲-۲- محل‌های صندلی چرخدار باید هم‌ردیف و پیوسته به صندلی‌های ثابت و در تمام سطوح صندلی‌های ثابت پخش شده باشد. این محل‌ها باید به یک راه قابل دسترس که به عنوان راه خروج اضطراری نیز هست، متصل باشند و باید در موقعیت زاویه دید برابر با دید قسمت‌های دیگر قرار گیرد (شکل شماره ۸۶).

۴-۲-۲-۲- ابعاد محل استقرار صندلی چرخدار باید ۱۷۰×۱۲۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۸۷).

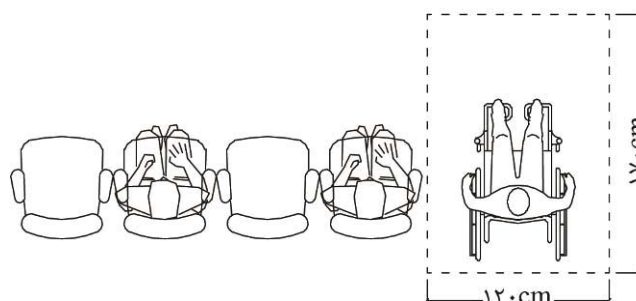


جدول شماره ۳: تعداد محل‌های مورد نیاز برای صندلی چرخدار در مکان‌های تجمع

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



شکل شماره ۸۶: توزیع محل استقرار صندلی چرخدار در مکان‌های تجمعی



شکل شماره ۸۷: ابعاد فضای صندلی چرخدار در محل تجمع

۲-۲-۵- استقرار محل‌های دید قابل دسترس به صورت مجزا، در مکان‌های با شیب بیش از ۵۰ درصد، با شرط حفظ خطوط دید مجاز است. استقرار محل‌های دید قابل دسترس به صورت مجزا در مکان‌های هم‌تراز نظیر بالکن‌ها و یا طبقاتی که راه خروج اضطراری قابل دسترس دارند، مجاز است (شکل شماره ۸۸).

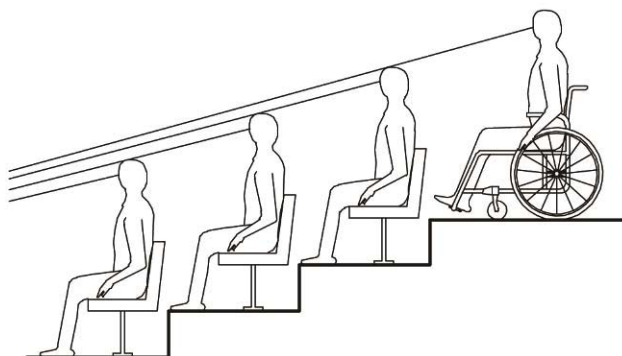


۶-۲-۲-۲- زمین یا کف در محل‌های صندلی چرخدار باید هموار، محکم، ثابت و غیرلغزنده باشد.

۷-۲-۲-۲- یک مسیر و راه قابل دسترس بایستی محل‌های استقرار صندلی چرخدار داخل سالن و منطقه را به دیگر قسمت‌های آمفی تئاتر و مناطق نمایش از جمله صحنه تئاتر، اتاق‌های تعویض لباس و سایر مناطقی که توسط بازیگران مورد استفاده قرار می‌گیرد متصل و مرتبط نماید.

۸-۲-۲-۲- لبه‌های باز جایگاه یا سن، بایستی با لبه‌ای به ارتفاع حداقل ۱۰ سانتیمتر محافظت شود، به طوری که از سقوط احتمالی جلوگیری شود.

۹-۲-۲-۲- 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.



شکل شماره ۸۸: حفظ خط دید از بالای سر تماشاچیان

۳-۲-۲- رستوران و چایخانه

۱-۳-۲-۲- کلیه فضاهای عمومی رستوران و چایخانه از جمله ورودی‌ها، سرویس‌های بهداشتی و پارکینگ‌ها باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط قابل دسترس باشند.

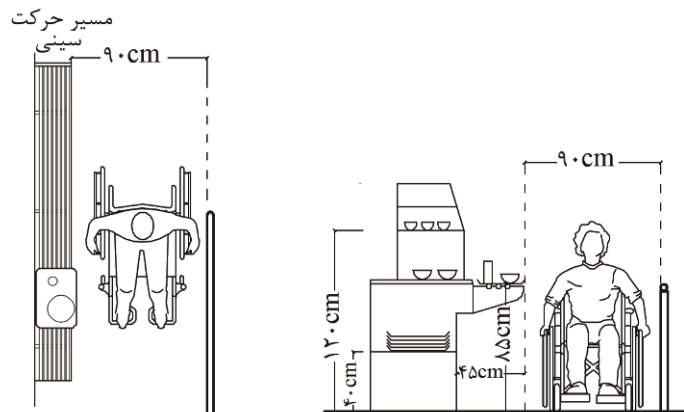
۲-۳-۲-۲- حداقل ۵ درصد از سطوح غذاخوری یا حداقل یکی از آنها (هر کدام بیشتر باشد). در رستوران‌ها یا چایخانه‌ها باید برای افراد معلول دسترس‌پذیر باشند.

۳-۳-۲-۲- عرض آزاد برای گذر صندلی چرخدار بین میزها و در صف دریافت غذا باید حداقل ۹۰ سانتیمتر باشد.

۴-۳-۲-۲- در سلف سرویس‌ها، پیشخان مسیر حرکت سینی‌ها نباید بیش از ۸۵ سانتیمتر از کف تمام شده ارتفاع داشته باشد.

۵-۳-۲-۲- قفسه‌های سلف سرویس و لوازم مورد نیاز برای صرف غذا از جمله ظروف، قاشق و چنگال غذا، ادویه‌جات و نوشیدنی‌ها باید در ارتفاع حداقل ۴۰ سانتیمتر و حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر بالای کف تمام شده و دسترس‌پذیر برای افراد با صندلی چرخدار قرار گیرند.

۶-۳-۲-۲- پیشخان در قسمت سلف سرویس باید دارای فضای آزاد برای زانو به عمق حداقل ۴۵ سانتیمتر باشد.



شکل شماره ۸۹: ابعاد مسیر عبور و پیشخان در رستوران

۴-۲-۲-۲ هتل‌ها

۴-۲-۲-۱- کلیه فضاهای عمومی هتل‌ها از جمله ورودی‌ها، فضای پذیرش، سرویس‌های بهداشتی و پارکینگ‌ها باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط قابل دسترس باشند.

۴-۲-۲-۲- 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.

۴-۲-۲-۳- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۳۰ تخت دیگر، یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای افراد معلول اضافه شود.

۴-۲-۲-۴- اتاق‌های قابل دسترس در هتل و مهمانسراها باید در طبقات نزدیکتر به همکف و در نزدیکی آسانسور قرار گیرند.

۴-۲-۲-۵- اتاق‌هایی که برای کاربران صندلی چرخ دار، قابل دسترس هستند باید برای دو تخت خواب طراحی شوند.

۵-۲-۲-۲ مراکز بهداشتی، درمانی و آسایشگاهی

۵-۲-۲-۱- کلیه فضاهای عمومی مراکز درمانی از جمله ورودی‌ها، محوطه، راهروها، سرویس‌های بهداشتی، پارکینگ‌ها و امکانات و تسهیلات تجاری، خدماتی و اداری باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط قابل دسترس باشند.

۵-۲-۲-۲- حداقل یک ورودی قابل دسترس در جلو ساختمان طراحی شود.

۵-۲-۲-۳- ورودی باید در جوار یا در امتداد فضای سوار شدن مسافر به خودرو، با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و حداقل طول ۶ متر در نظر گرفته شود.

۵-۲-۲-۴- تمامی فضاهای تردد و حمل بیمار، دسترسی‌ها و راه‌های خروجی باید قابل دسترس باشند. در کاربری‌های بهداشتی و درمانی مسیرهای تردد به عرض ۱۱۰ سانتیمتر پیشنهاد می‌شود.

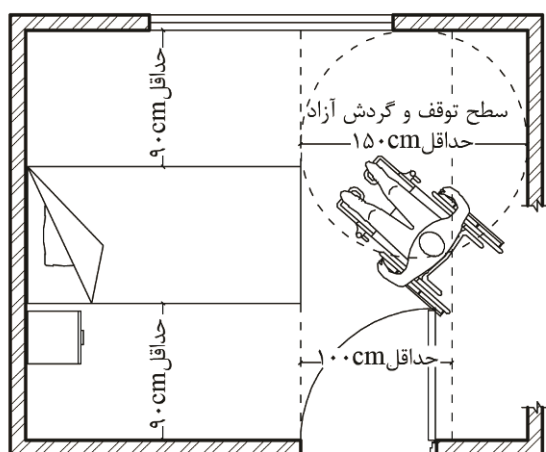
۵-۲-۲-۵- حداقل ۱۰ درصد از اتاق‌های بستری و سرویس‌های بهداشتی باید برای افراد دارای معلولیت دسترس‌پذیر باشند.



۶-۵-۲-۲- تمامی فضاهای اماکن توانبخشی باید برای افراد دارای معلولیت دسترس‌پذیر باشند.

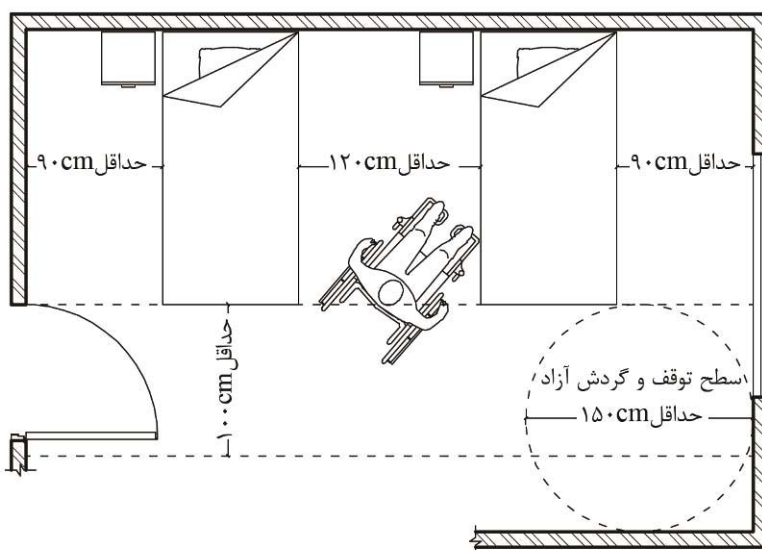
۷-۵-۲-۲- هر اتاق باید فضای آزاد به قطر ۱۵۰ سانتیمتر برای گردش ۱۸۰ درجه صندلی چرخدار را داشته باشد.

۸-۵-۲-۲- هر اتاق یک نفره باید حداقل فضای آزاد به عرض ۹۰ سانتیمتر در دو طرف تختخواب و ۱۰۰ سانتیمتر بین پای تختخواب تا دیوارها داشته باشد (شکل شماره ۹۰).



شکل شماره ۹۰: فضای آزاد در اتاق یک نفره بستری

۹-۵-۲-۲- در هر اتاق با دو یا چند تختخواب باید فضاهای آزاد به اندازه حداقل ۱۰۰ سانتیمتر (ترجیحاً ۱۳۰ سانتیمتر). حد فاصل پایین تختخواب با دیوار مقابل، حداقل ۹۰ سانتیمتر حد فاصل لبه کناری تختخواب با دیوار مجاور و حداقل ۱۲۰ سانتیمتر بین دو تختخواب تأمین گردد (شکل شماره ۹۱).



شکل شماره ۹۱: فضای آزاد در اتاق دو یا چند نفره بستری

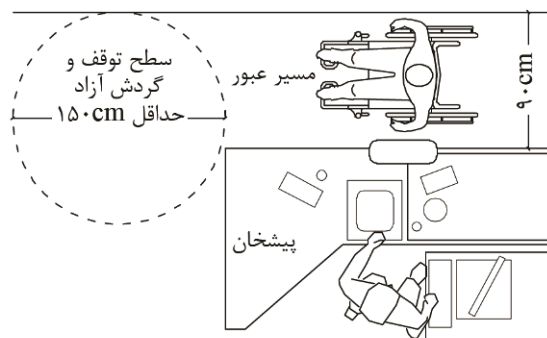
۱۰-۵-۲-۲- لازم است برای هر اتاق بستری و یا خواب یک سرویس بهداشتی قابل دسترس با توجه به شرایط بند ۱۲-۱-۲- پیش‌بینی شود.



- ۲-۵-۱۱- حداقل ۱۰ درصد از فضای توقف خودرو در پارکینگ مراکز درمانی باید با توجه به شرایط بند ۱-۲-۵-۲ قابل دسترس باشند.

۲-۲-۶- مراکز تجاری

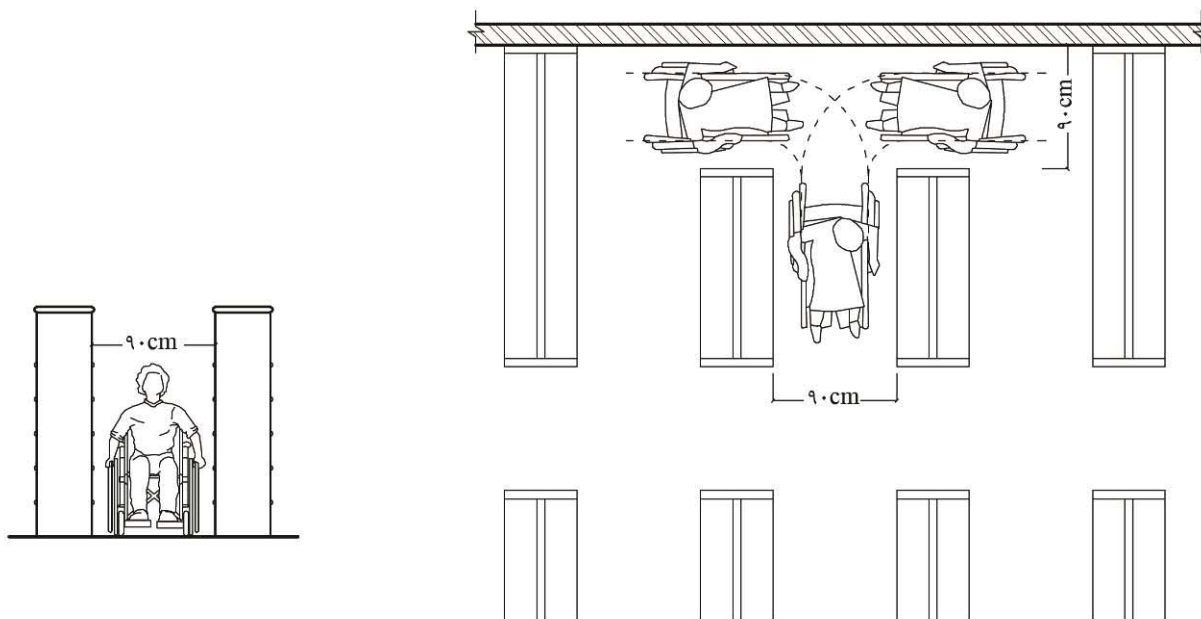
- ۲-۲-۶-۱- کلیه فضاهای عمومی مراکز تجاری از جمله ورودی‌ها، سرویس‌های بهداشتی و پارکینگ‌ها باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط قابل دسترس باشند.
- ۲-۲-۶-۲- در محلی که پیشخان مورداستفاده برای خرید و فروش اشیاء و همچنین پخش اجناس به مراجعان بیشتر از ۹۰ سانتیمتر ارتفاع داشته باشد، بخشی از پیشخان اصلی باید با حداکثر ارتفاع بین ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر بالاتر از کف تمام شده در نظر گرفته شود.
- ۲-۲-۶-۳- فضای عبوری در فروشگاه‌ها باید قابل دسترس بوده، حداقل عرض این مسیر در تمام طول آن باید ۹۰ سانتیمتر و ارتفاع پیشخان مجاور از کف تمام شده نباید در طول مسیر از ۸۵ سانتیمتر بیشتر باشد. در کاربری‌های تجاری مسیرهای تردد به عرض ۱۱۰ سانتیمتر پیشنهاد می‌شود.
- ۲-۲-۶-۴- در فروشگاه‌ها باید حداقل یک مسیر پرداخت دسترس‌پذیر به عرض حداقل ۹۰ سانتیمتر با فضای آزاد برای توقف و گردش به قطر ۱۵۰ سانتیمتر پیش‌بینی شود.



شکل شماره ۹۲: مسیر عبور و توقف جلوی پیشخان فروشگاه

۲-۲-۷- کتابخانه

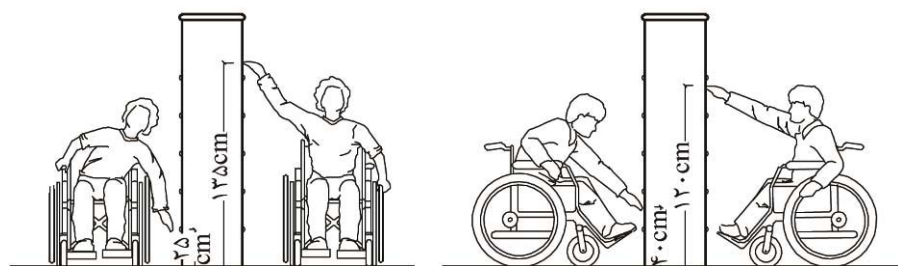
- ۲-۲-۷-۱- کلیه فضاهای عمومی کتابخانه از جمله ورودی‌ها، سرویس‌های بهداشتی و پارکینگ‌ها باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط قابل دسترس باشند.
- ۲-۲-۷-۲- حداقل ۵ درصد یا حداقل یکی (هر کدام بیشتر باشد) از هر عنصر نیمکت ثابت، میزها یا محل‌های مطالعه و همچنین فضای آزاد بین میزها باید قابل دسترس باشند.
- ۲-۲-۷-۳- حداقل فضای آزاد مسیر بین ردیف‌ها، در محل برگه‌دان، قفسه مجلات، یا قفسه کتاب‌های مرجع باید ۹۰ سانتیمتر باشد. مسیرهای تردد در کتابخانه با عرض ۱۱۰ سانتیمتر پیشنهاد می‌شود (شکل شماره ۹۳).



شکل شماره ۹۳: حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیف‌های کتابخانه

۲-۷-۲-۴- ارتفاع قابل دسترس از روبرو باید بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر، و از پهلو باید بین ۱۵ تا ۱۳۵ سانتیمتر از کف تمام شده باشد (شکل شماره ۹۴).

۲-۷-۲-۵- 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.



شکل شماره ۹۴: اندازه‌های مناسب برای دستیابی به قفسه‌ها از پهلو و مقابل

۲-۷-۲-۶- بخش قرائت باید برای مجهز به فضای لازم برای افراد با محدودیت بینایی که به کمک دیگران قرائت می‌کنند باشد.

۲-۷-۲-۷- در کتابخانه‌های عمومی دارای منابع اطلاعاتی ویژه نابینایان و کم‌بینایان (شامل منابع چاپی، شنیداری، دیجیتالی و...) فضا و امکانات ویژه برای استفاده از این منابع پیش‌بینی شود.

۲-۸-۱- اماکن ورزشی

۲-۸-۱-۱- کلیه فضاهای عمومی اماکن ورزشی از جمله ورودی‌ها، راهروها، تسهیلات خدماتی، سرویس‌های بهداشتی و پارکینگ‌ها باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط قابل دسترس باشند.



۲-۸-۲-۲ در سکوها و در مجاورت صندلی ها فضای آزاد به ابعاد 170×120 سانتیمتر جهت استقرار افراد با صندلی چرخدار در نظر گرفته شود.

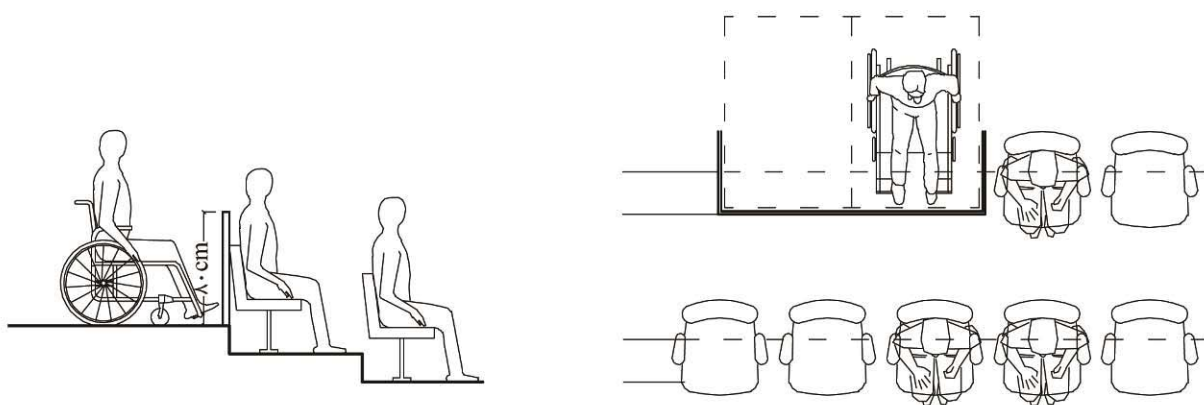
۲-۸-۳-۲ محل استقرار معلولین باید دسترس پذیر باشد. در صورت لزوم باید آسانسور، رمپ یا بالابر برای جابجایی آنها به تراز مورد نظر وجود داشته باشد.

۲-۸-۴-۲ در تمامی اماکن ورزشی، محل ویژه تماشاگران با صندلی چرخدار باید به طور واضح مشخص گردد و به هیچ وجه از طرف دیگران تصرف نگردد.

۲-۸-۵-۲ محل استقرار صندلی چرخدار باید در نزدیکی ورودی های اصلی و خروجی های اضطراری قرار داشته و با سطوح دیگر مستقیماً اتصال داشته باشد.

۲-۸-۶-۲ محل های ویژه صندلی چرخدار باید در کنار یکدیگر و در ردیف های اول یا آخر صفوف تماشاگران قرار داشته باشند.

۲-۸-۷-۲ محل استقرار صندلی چرخدار باید از هر جهت با نرده های افقی، تا ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از سطح زمین، احاطه شود تا از خطر ورود و برخورد احتمالی دیگران در داخل محوطه و بالعکس، جلوگیری به عمل آید.



شکل شماره ۹۵: محل استقرار صندلی چرخدار در اماکن ورزشی

۲-۸-۸-۲ توصیه می گردد در سالن ها، میدان ها و استادیوم های ورزشی تعدادی از صندلی ها را به صورت متحرک در نظر گرفت تا در صورت لزوم بتوان آنها را جابجا کرده محل مناسب صندلی چرخدار را به وجود آورد. در این صورت، صندلی های متحرک، در ردیف های کناری و نزدیک راهروهای جانبی یا میانی سالن ورزشی قرار داده شوند.

۲-۸-۹-۲ رختکن و دوش ها باید در کنار هم و در مجاورت زمین بازی، استخر و یا سالن ورزشی و هم سطح با آن ساخته شوند.

۲-۸-۱۰-۲ در نظر گرفتن فضای آزاد به قطر حداقل ۱۵۰ سانتیمتر برای چرخش صندلی های چرخدار، در رختکن ها ضروری است.

۲-۸-۱۱-۲ دوش ها بایستی به تعداد کافی فراهم باشد و معلولی که بر روی صندلی چرخدار نشسته است یا فرد نابینا، باید بتواند به آسانی و بدون کمک دیگران، لباس های خود را بیرون آورده، در داخل کمد لباس قرار دهد و لباس حمام خود را بپوشد.

۲-۸-۱۲-۲ سطوح کف فضاهای بهداشتی و رختکن باید ضدلغزش باشند.



۱۳-۸-۲-۲- آویزها، نیمکت ها، دستگیره‌های قفسه و وسایل دیگر باید رنگ و تضاد خوبی نسبت به پس زمینه-
شان داشته باشند.

۱۴-۸-۲-۲- دستگیره رخت‌آویز و کمد لباس، باید در فاصله ۱۲۰ تا ۱۵۰ سانتیمتر از سطح زمین قرار داده
شوند.

۱۵-۸-۲-۲- در نظر گرفتن میله دستگرد با طول حداقل ۹۰ سانتیمتر و در ارتفاع ۷۰-۸۰ سانتیمتر از کف در
دیواره‌های اطراف رختکن طبق شرایط بند ۱۱-۱-۲- ضروری است.

۱۶-۸-۲-۲- رختکن خصوصی ویژه افراد دارای معلولیت باید به ابعاد حداقل ۲۲۰ × ۱۸۰ سانتیمتر، دارای آویز
حوله در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر و میله دستگرد افقی در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از سطح زمین باشد. زنگ اعلام خطر برای
درخواست کمک در ارتفاع ۹۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.

۱۷-۸-۲-۲- در داخل محوطه رختکن عمومی بایستی نیمکت چوبی به طول ۱۲۰ سانتیمتر، عرض ۲۰ تا ۴۰
سانتیمتر و ارتفاع ۵۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود تا معلولینی که در هنگام تعویض لباس نیاز به کمک دارند، بتوانند
از آن استفاده کنند. در فاصله یک سوم از طول تخت، باید میله دستگرد کمکی برای انتقال از صندلی چرخدار بر روی
تخت نصب شود.

۹-۲-۲- مراکز مذهبی و مساجد

۱-۹-۲-۲- کلیه فضاهای عمومی در مساجد و مراکز مذهبی از جمله ورودی، صحن و شبستان، سرویس‌های
بهداشتی و پارکینگ‌ها باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط قابل دسترس باشند.

۲-۹-۲-۲- ارتفاع پیشخان کفشداری و کمد های دسترس‌پذیر برای افراد با صندلی چرخدار باید در محدوده ۴۰
تا ۱۲۰ سانتیمتر از کف تمام شده باشد.

۳-۹-۲-۲- برای حفظ حرمت فضاهای مذهبی، پوشش کف بهتر است از جنس موکت یا فرش با پرزهای کوتاه و
تثبیت شده باشد.

۴-۹-۲-۲- چیدمان وسایل موجود در فضا نباید مانعی برای تردد برای افراد با صندلی چرخدار یا دیگر وسایل
کمک‌حرکتی باشد.

۵-۹-۲-۲- فضای گردش به قطر ۱۵۰ سانتیمتر در ورودی و محل نماز گزاردن افراد دارای معلولیت در نظر
گرفته شود.

۶-۹-۲-۲- در نمازخانه ها لازم است میزهایی برای نماز خواندن افراد با محدودیت حرکتی در نظر گرفته شود.

۱۰-۲-۲- مراکز فرهنگی

۱-۱۰-۲-۲- کلیه فضاهای عمومی مراکز فرهنگی از جمله ورودی‌ها، راهروها، امکانات و تسهیلات تجاری،
خدماتی و اداری و عناصر وابسته مانند سرویس‌های بهداشتی و پارکینگ‌ها باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این
ضوابط قابل دسترس باشند.

۲-۱۰-۲-۲- باجه فروش بلیت فاقد اختلاف ارتفاع با کف طبقه یا خیابان باشد.

۳-۱۰-۲-۲- سطح پیشخان باجه فروش بلیط باجه فاقد تیزی و سطوح برنده باشد.

۴-۱۰-۲-۲- ارتفاع پیشخان از سطح زمین ۷۰ سانتیمتر باشد.



۲-۱۰-۵- چیدمان مبلمان اداری و آموزشی در اتاق‌ها باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد صندلی چرخدار در میان آنها به آسانی فراهم شود.

۲-۱۰-۶- در نمازخانه‌ها لازم است میزهایی برای نماز خواندن افراد با محدودیت‌های حرکتی در نظر گرفته شود.

۲-۱۰-۷- افراد دارای معلولیت‌های مختلف باید بتوانند به تمام نمایشگاه‌های دائمی یا موقت دسترسی پیدا کرده، از آن لذت ببرند و درک کنند.

۲-۱۰-۸- فضاهای نمایشگاهی باید به طور کامل برای افرادی که از وسایل کمک حرکتی استفاده می‌کنند، قابل دسترس باشند. فضای آزاد عبور و گردش در نمایشگاه‌ها یا مناطق مطالعه باید حداقل ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

۲-۱۰-۹- اقلام نمایشگاه باید به گونه‌ای نصب شوند تا فردی که از صندلی چرخدار استفاده می‌کند، بتواند به راحتی از موقعیت نشسته به آنها نگاه کند. این اقلام باید در ارتفاع حداکثر ۹۰ سانتیمتر قرار داده شوند.

۲-۱۰-۱۰- در جایی که نیاز است (آثار به صورت افقی نمایش داده شده‌اند یا برای نزدیک شدن به صفحه کتاب یا دیدن یک شیء کوچک). باید فضای آزاد زانو در ارتفاع ۷۰ سانتیمتر برای دستیابی مستقیم فرد وجود داشته باشد

۲-۱۰-۱۱- برای افراد دارای محدودیت‌های دیداری، باید اطلاعات نمایشگاه و آثار به صورت لمسی، متن بزرگ چاپی یا به صورت صوتی باید در دسترس باشند.

۲-۱۰-۱۲- روشنایی در مناطق نمایشگاهی باید در مکان‌های کلیدی برای لذت بردن از نمایشگاه توسط افرادی که دارای محدودیت‌های بصری هستند افزایش یابد.

۲-۱۰-۱۳- روشنایی در فضاهای نمایشگاهی باید به گونه‌ای طراحی شود تا انعکاس و بازتابش نور را تا حد امکان کاهش دهد.

۲-۱۱-۲- پایانه‌های حمل و نقل

۲-۱۱-۱- کلیه فضاهای عمومی پایانه‌ها از جمله ورودی‌ها، راهروها، امکانات و تسهیلات تجاری، خدماتی و اداری و عناصر وابسته مانند سرویس‌های بهداشتی، تلفن‌ها و پارکینگ‌ها باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط قابل دسترس باشند.

۲-۱۱-۲- مسیرهای بین پارکینگ‌های اختصاصی و ترمینال باید بدون جدول، عاری از هرگونه مانع و به نحوی باشد که افراد معلول مجبور نباشند از پشت خودروهای پارک شده عبور کنند.

۲-۱۱-۳- محل استقرار پارکینگ‌ها باید تا حد امکان نزدیک به ترمینال مسافری باشد تا فاصله پیاده‌روی به حداقل برسد.

۲-۱۱-۴- با توجه به حجم بالای رفت و آمد در پایانه‌ها استفاده از درهای خودکار با ابعاد مناسب و با قابلیت بالا برای خروج اضطراری، توصیه می‌شود.

۲-۱۱-۵- پارکومترها، پنجره گیشه‌ها، ماشین‌های صدور بلیت و کلیه وسایل مشابه باید در محدوده قابل دسترس برای معلولین جسمی-حرکتی قرار داشته باشند.



۶-۱۱-۲-۲- مسیرهای حرکتی برای افراد معلول، شامل ورودی‌ها و راه‌های قابل دسترس، باید حتی‌الامکان با مسیر رفت و آمد سایر مسافران یکی باشد. در مکان‌هایی که مسیرهای حرکتی متفاوت است، باید نسبت به نصب علائم و تابلوهای راهنما و همچنین نشانگرهای لمسی اقدامات لازم انجام شود.

۷-۱۱-۲-۲- کلیه مسیرهای حرکتی در ترمینال از جمله راهروها، رمپ‌ها، پیاده‌روهای متحرک، آسانسورها و سایر وسایل رفت و آمد افقی یا عمودی باید در نزدیک‌ترین فاصله ممکن، مکان‌یابی و طراحی شوند تا افراد معلول به آسانی و با پیمودن حداقل مسیر پیاده‌روی از آن استفاده کنند.

۸-۱۱-۲-۲- بهره‌گیری از پیاده‌روی متحرک (نوار نقاله افقی و یا شیب‌دار) برای فواصل پیاده‌روی طولانی (بیش از ۲۰۰ متر). توصیه می‌شود.

۹-۱۱-۲-۲- محوطه‌های اطلاع‌رسانی، فروش و کنترل بلیت و بار، باید طوری طراحی شوند تا افراد معلول و کم‌توان بتوانند به سهولت و در اسرع وقت عملیات مورد نیاز خود در این بخش را انجام دهند.

۱۰-۱۱-۲-۲- محوطه کنترل باید طوری جانمایی شود که فواصل پیاده‌روی برای معلولین و سالمندان، فاصله حمل بار تا نقطه کنترل و همچنین طول صف‌ها به حداقل ممکن برسد.

۱۱-۱۱-۲-۲- پیشنهاد می‌شود در کلیه پیشخان‌ها از وسایل کمک شنوایی استفاده شود. در نقاطی که از وسایل کمک شنوایی استفاده می‌شود، نصب علائم لازم برای شناساندن آن نقاط به افراد معلول الزامی است.

۱۲-۱۱-۲-۲- سیستم اطلاع‌رسانی در پایانه‌ها علاوه بر سیستم‌های گفتاری، باید اطلاعات را برای افراد ناشنوا یا نیمه شنوا، به صورت نوشتاری و تصویری به نمایش بگذارد.

۱۳-۱۱-۲-۲- تمامی بخش‌های ترمینال باید با علائم ویژه برای معلولین مشخص و تعریف شوند تا امکان دسترسی به نقاط مختلف و انجام کلیه امور لازم جهت سفر را برای آنان تسهیل کند.

۱۲-۲-۲- ساختمان‌های آموزشی

۱-۱۲-۲-۲- کلیه فضاهای عمومی و مشترک مراکز آموزشی از جمله ورودی‌ها، راهروها، امکانات و تسهیلات جانبی، خدماتی و اداری و عناصر وابسته مانند سرویس‌های بهداشتی، تلفن‌ها و پارکینگ‌ها باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط قابل دسترس باشند.

۲-۱۲-۲-۲- در چیدمان صندلی‌های سالن‌های کنفرانس یا کلاس‌های پله‌ای باید دسترسی افراد با صندلی چرخدار رعایت شود.

۳-۱۲-۲-۲- حداقل یک سرویس بهداشتی دسترسی‌پذیر برای هر دو جنس در هر ساختمان به غیر از خوابگاه‌های دانشجویی باید وجود داشته باشد.

۴-۱۲-۲-۲- دانشکده‌های تربیت بدنی، پلیس، نظامی و دیگر رشته‌هایی که نیاز به توانایی کامل فیزیکی دارند لازم نیست که برای افراد معلول دسترسی‌پذیر باشند. با این حال باید اقدامات لازم برای استفاده کارکنان معلول در نظر گرفته شود.

۵-۱۲-۲-۲- تعداد طبقات مدارس برای دوره‌های ابتدایی و راهنمایی حتی‌الامکان دو طبقه و در صورت ضرورت حداکثر سه طبقه و برای دبیرستان‌ها و هنرستان‌های فنی و حرفه‌ای و کار و دانش حداکثر چهار طبقه مجاز است.

۶-۱۲-۲-۲- طراحی فضای مدرسه و نقشه طبقات باید خوانا باشد تا دانش‌آموزان بتوانند به راحتی موقعیت خویش را شناسایی کنند.



- ۷-۱۲-۲-۲- پیاده‌روی همجوار با ورودی مدرسه باید از عرض کافی برخوردار باشد تا دانش‌آموزان پس از خروج از مدرسه، مجبور به استفاده از سواره‌رو به جای پیاده‌رو نباشند.
- ۸-۱۲-۲-۲- حداقل عرض بازشوهای ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتی‌متر است. عرض ورودی اصلی مدرسه باید حداقل ۶ متر باشد تا سبب ایجاد تراکم و ازدحام نگردد.
- ۹-۱۲-۲-۲- حتی‌الامکان مسیر عبوری از ساختمان مدارس تا سرویس‌های بهداشتی سرپوشیده شود.
- ۱۰-۱۲-۲-۲- در محوطه و فضای باز مدرسه نباید هیچ نوع مانعی وجود داشته باشد.
- ۱۱-۱۲-۲-۲- راهروها باید به اندازه کافی عریض باشند، به گونه‌ای که در مواقع اضطراری امکان عبور جمعی را میسر سازد. عرض راهروها بایستی حداقل ۲۴۰ سانتی‌متر باشد. حداقل عرض راهرو برای مدارس که در دو سمت راهرو دارای کلاس هستند ۳ متر است. حداقل عرض راهرو در قسمت‌های اداری ۱/۵ متر است. عرض مسیرهای منتهی به سالن‌ها باید حداقل ۳ متر و در جاهایی که تردد زیاد است باید بیشتر باشد.
- ۱۲-۱۲-۲-۲- راهروها باید دارای تابلوهای راهنما و اطلاع‌رسانی باشند. استفاده از علائم تصویری در تابلوهای راهنما بسیار مفیدتر از علائم نوشتاری است.
- ۱۳-۱۲-۲-۲- راهروهای ارتباطی ساختمان‌هایی که در فضای آزاد قرار گرفته‌اند باید سرپوشیده باشند.
- ۱۴-۱۲-۲-۲- تجهیزاتی مانند آبخوری‌ها نباید در مسیرهای پرتردد قرار گیرند تا امکان برخورد دانش‌آموزان با آنها کاهش یابد. بهتر است این تجهیزات در فرورفتگی داخل دیوارها قرار گیرند تا کمتر خطر ساز باشند.
- ۱۵-۱۲-۲-۲- با استفاده از تغییر رنگ در کف، پاخور، یا کف‌سازی سطح منتهی به پله باید توجه دانش‌آموزان را به استقرار پله‌ها جلب نمود.
- ۱۶-۱۲-۲-۲- جهت بازشوی درهای فضاهای آموزشی باید به طرف خارج باشد.
- ۱۷-۱۲-۲-۲- در مدارس باید حتی‌المقدور از کاربرد درهای شیشه‌ای اجتناب نمود.
- ۱۸-۱۲-۲-۲- در چیدمان و اندازه‌های ابعادی کلاس‌ها باید قابلیت دسترسی دانش‌آموزان دارای معلولیت در نظر گرفته شود. فاصله بین ردیف‌های میز و نیمکت در کلاس برای عبور راحت صندلی چرخدار باید ۸۰ سانتی‌متر باشد.
- ۱۹-۱۲-۲-۲- برای قرار گرفتن صندلی چرخدار در کلاس باید فضایی خالی (بدون نیمکت). به ابعاد ۱۴۰×۹۰ سانتی‌متر در نظر گرفته شود.
- ۲۰-۱۲-۲-۲- حداقل یک واحد سرویس بهداشتی برای افراد دارای معلولیت براساس ضوابط در طبقه همکف و در مجاورت سرویس‌های بهداشتی کادر آموزشی احداث گردد. حداقل ابعاد این توالی باید ۱۷۰×۱۵۰ سانتی‌متر در نظر گرفته شود.
- ۲۱-۱۲-۲-۲- حداکثر ارتفاع دستشویی برای کودکان معلول باید در مدارس ابتدایی ۶۵ سانتی‌متر از کف و برای مدرسه راهنمایی ۷۰ سانتی‌متر و برای مدارس متوسطه ۷۵ سانتی‌متر از کف باشد.

۱۳-۲-۲- بوستان‌ها و زمین بازی

- ۱-۱۳-۲-۲- کلیه فضاهای عمومی بوستان‌ها و زمین‌های بازی از جمله ورودی‌ها، مسیر عبور، امکانات و تسهیلات جانبی خدماتی و عناصر وابسته مانند غرفه‌های تجاری، سرویس‌های بهداشتی، تلفن‌ها و پارکینگ‌ها باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط قابل دسترس باشند.
- ۲-۱۳-۲-۲- ورودی اصلی بوستان‌ها و زمین‌های بازی باید برای استفاده همگان قابل دسترس باشد.



۲-۲-۱۳-۳- شرایط مسیر دسترسی منتهی به ورودی اصلی بوستان ها و زمین‌های بازی مطابق شرایط بند ۱-۱- باشد.

۲-۲-۱۳-۴- در صورت قرارگیری ورودی بوستان در مجاورت خیابان تندرو، یک دسترسی کندرو برای دسترسی به پارک احداث شود.

۲-۲-۱۳-۵- ورودی بوستان مستقیماً در کنار بزرگراه‌ها و مسیرهای پر رفت و آمد قرار نگرفته باشد.

۲-۲-۱۳-۶- استقرار کیوسک‌های اطلاع رسانی و استفاده از تابلوهای راهنما در ورودی پارک در خوانا شدن محیط مؤثر است.

۲-۲-۱۳-۷- حداقل عرض مسیرهای اصلی بوستان ها ۲۴۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.

۲-۲-۱۳-۸- مسیرهایی که دارای پیچ و خم هستند، باید حداقل از فاصله ۳ متری پیش از تغییر مسیر، جنس کفپوش راه با جنس قبلی متفاوت باشد.

۲-۲-۱۳-۹- در محل استقرار آبخوری‌ها فاصله ای برابر با ۹۰ سانتیمتر، علاوه بر عرض معابر بوستان وجود دارد.

۲-۲-۱۳-۱۰- پست‌ها و دروازه‌های ورودی (بولاردها)، باید به گونه‌ای طراحی شوند که در عین ایجاد مانع برای ورود وسایل نقلیه، دسترسی افراد دارای معلولیت را دشوار نکنند. حداقل عرض مفید مابین پست‌ها باید ۱۲۰ سانتیمتر باشد تا افراد با صندلی چرخدار و یا افراد دارای محدودیت بینایی به راحتی از آنها عبور کنند.

۲-۲-۱۳-۱۱- اگر به هر دلیلی فاصله بین پست‌های ورودی کمتر از ۱۲۰ سانتیمتر است، حداقل یکی از آنها باید قابل برداشتن باشد تا مسیر آزاد برای عبور افراد با صندلی چرخدار تامین شود.

۲-۲-۱۳-۱۲- ساختار فیزیکی پارک یا زمین بازی باید به گونه‌ای باشد که برای افراد با محدودیت بینایی یا افراد با مشکلات شناختی به سادگی قابل درک باشد.

۲-۲-۱۳-۱۳- در سرتاسر محوطه باید مسیر پیاده‌روی پیوسته، بدون مانع و قابل دسترس مطابق شرایط بند ۱-۱- در ضوابط طراحی فضای شهری وجود داشته باشد.

۲-۲-۱۳-۱۴- سطح مسیرها باید سخت و هموار بوده و با محیط اطراف و پارک همخوانی داشته باشند.

۲-۲-۱۳-۱۵- مسیرها باید نورپردازی کافی مطابق شرایط بند ۱-۷-۲- داشته باشند.

۲-۲-۱۳-۱۶- مسیرها باید دارای آبراه مناسب بوده و به گونه‌ای طراحی شوند که مسیر آب‌های سطحی را هدایت را به خود جذب کرده و مانع از ایجاد گودال آب یا سطوح یخی شوند.

۲-۲-۱۳-۱۷- نواحی استراحت باید در فواصل مناسب (هر ۱۰۰ متر). در امتداد هر مسیر پیاده‌روی در نظر گرفته شوند.

۲-۲-۱۳-۱۸- در صورت لزوم، نواحی استراحت باید در مقابل شرایط مختلف آب و هوایی محافظت شوند.

۲-۲-۱۳-۱۹- نواحی استراحت باید محدود به حجم بالای تردد افراد پیاده باشد، تا به مکانی خلوت برای افراد نامناسب تبدیل نشوند.

۲-۲-۱۳-۲۰- علائم نصب شده در محوطه پارک‌ها و زمین‌های بازی باید مطابق شرایط بند ۱-۷- در ضوابط طراحی فضای شهری باشند.



- ۲-۲-۱۳-۲۱- جای‌گذاری مبلمان در پارک‌ها و فضاهای بازی نباید عرض مفید مسیر را کاهش دهد. رعایت بند ۳-۷-۱ در ضوابط طراحی فضاهای شهری در چیدمان تجهیزات و مبلمان الزامی است.
- ۲-۲-۱۳-۲۲- نیمکت‌های دسته‌دار و دارای تکیه‌گاه باید در مجاورت مسیر دسترسی قرار داشته باشند.
- ۲-۲-۱۳-۲۳- سطوح نشستن باید به گونه‌ای به گونه‌ای طراحی شوند که مانع از جمع شدن برف و گل و لای شوند و آب باران از زیر آنها بگذرد ولی وارد سطح پیاده‌رو نشده و خطر ساز نشود.
- ۲-۲-۱۳-۲۴- نیمکت‌ها باید مطابق شرایط بند ۱-۳-۷-۱ بوده و رنگ متضاد از محیط اطراف داشته باشند تا افراد دارای نقص دید به راحتی آنها را تشخیص دهند.
- ۲-۲-۱۳-۲۵- ارتفاع نیمکت باید بین ۴۵ تا ۵۰ سانتیمتر از سطح زمین باشد. جادستی‌ها باید در ۲۰ سانتیمتر بالاتر از سطح نیمکت قرار داده شوند. تعبیه جای پاشنه نیز لازم است تا بلند شدن از حالت نشسته آسان‌تر شود.
- ۲-۲-۱۳-۲۶- برای جا دادن یک صندلی چرخدار، باید در کنار نیمکت فضایی مسطح به ابعاد حداقل ۸۵×۱۲۰ سانتیمتر وجود داشته باشد.
- ۲-۲-۱۳-۲۷- میزهای پیک نیک باید در نزدیکی مسیرهای قابل دسترسی، روی سطوح سخت و محکم قرار داشته باشند. فضای زانو زیر میز باید حداقل ۷۵ سانتیمتر عرض، ۵۰ سانتیمتر طول و ۷۵ سانتیمتر ارتفاع داشته باشد. سطح میز و صندلی‌ها باید به گونه‌ای طراحی شوند که آب روی آنها نریزد و به دور از برف و گل و لای بمانند.
- ۲-۲-۱۳-۲۸- محل‌های سرگرمی مانند چمنزار، ماسه بازی، آب بازی و همچنین وسایل بازی باید برای افراد دارای معلولیت و همچنین نابینایان و کم‌بینایان از مسیرهای اصلی و مسیرهای فرعی قابل دسترس باشند.
- ۲-۲-۱۳-۲۹- سطول‌های زباله باید در نزدیکی مسیرهای پیاده‌روی قرار داشته باشند اما نباید همچون یک مانع عمل کنند.
- ۲-۲-۱۳-۳۰- طراحی سطول زباله باید به گونه‌ای باشد که استفاده از آن آسان باشد، و برف و باران در آن نریزد. همچنین باید کار کردن با آنها با یک دست باشد. حداکثر ارتفاع در آن باید ۹۰ سانتیمتر باشد.
- ۲-۲-۱۳-۳۱- زمین بازی باید برای استفاده و تفریح تمامی افراد طراحی شود. تمام موانع دسترسی باید حذف شوند.
- ۲-۲-۱۳-۳۲- در طراحی مسیر عبوری، دسترسی والدین یا مربیان دارای معلولیت باید در نظر گرفته شود. مسیر باید عرض کافی داشته و محکم و هموار باشد تا والدین معلول بتوانند فرزندان خود را همراهی کنند.
- ۲-۲-۱۳-۳۳- طراحی زمین بازی باید با رعایت تمامی شرایط مربوط در بخش‌های دیگر این ضوابط انجام گیرد.
- ۲-۲-۱۳-۳۴- زمین بازی باید محصور بوده و ورودی با حداقل عرض ۱۰۰ سانتیمتر داشته باشد. ورودی فضای بازی باید جذاب و دعوت کننده بوده و با اطلاعات و علائم کافی نشانه‌گذاری شده باشد. یراق آلات در باید در ارتفاع ۹۰ سانتیمتر نصب شده و به آسانی قابل استفاده باشد.
- ۲-۲-۱۳-۳۵- عناصر شاخص مانند درخت، حوض، استخر، وسیله بازی و هر چیز دیگری که بلند بوده و از تمام نقاط قابل دیدن باشد، اهمیت دارند.
- ۲-۲-۱۳-۳۶- شبکه‌ای پیوسته از مسیرهای بدون مانع باید تمامی ورودی‌ها و خروجی‌ها و فضاهای فعالیت اصلی را به هم مرتبط کند.



۲-۲-۱۳-۳۷- مسیرها باید ثابت، هموار و غیرلغزنده، فاقد شبکه دریاچه باز تأسیساتی و بدون اختلاف سطوح باشند. حداقل عرض مسیر ۱۸۰ سانتیمتر و شیب آن کمتر از ۵٪ باشد.

۲-۲-۱۳-۳۸- برای سطح زمین بازی باید از کفپوش‌های لاستیکی ایمن استفاده شود.

۲-۲-۱۳-۳۹- می‌توان از آسفالت، موزاییک یا کفپوش‌های لاستیکی در رنگ‌های مختلف برای مشخص کردن عملکردها یا فضاهای مختلف و تغییر در ارتفاع استفاده کرد. بافت‌های متفاوت کفپوش می‌توانند راهنمایی برای تمایز در قسمت‌های مختلف یک زمین بازی باشند.

- وسایل بازی

۲-۲-۱۳-۴۰- انواع مختلف وسایل بازی قابل دسترس باید در زمین بازی درمظر گرفته شود تا امکان لذت بردن از بازی برای افراد با توانایی‌های متفاوت را فراهم سازد.

۲-۲-۱۳-۴۱- نیمکت و یا سایبان به فواصل ۵۰ متر برای افرادی که قصد استراحت یا تغییر فعالیت دارند تأمین شود.

۲-۲-۱۳-۴۲- میزها، نیمکت‌ها و فضاهای استراحت باید برای کودکان و بزرگسالان معلول قابل دسترس باشند.

۲-۲-۱۳-۴۳- مکان‌هایی خارج از محدوده بازی باید در نظر گرفته شود تا کودک بتواند قبل از استفاده از وسایل بازی آنها را تماشا کرده و برای استفاده از آنها تصمیم بگیرد.

۲-۲-۱۳-۴۴- طراحی عناصر موجود در زمین بازی با هدف تشویق به تحرک، استفاده و رشد حواس صورت می‌گیرد. امکان ارتباط با وسایل می‌تواند از طریق نمادهای دیداری و شنیداری باشد. تکرار نشانه‌ها و جهت یابی ایجاد سیستم ردیابی با استفاده از رنگ، بافت، گرافیک یا صدا بسیار مفید است.

۲-۲-۱۳-۴۵- تونل‌های بازی و پل‌ها باید به اندازه کافی محکم و عریض باشند تا افراد با صندلی چرخدار بتوانند از آنها استفاده کنند.

۲-۲-۱۳-۴۶- الاکلنگ و سایر تجهیزات باید به گونه‌ای طراحی شوند تا کودک معلول بتواند از صندلی چرخدار به آنها سوار شود.

۲-۲-۱۳-۴۷- پله و رمپ باید در کنار یکدیگر برای دسترسی به وسایل بازی که در ارتفاع قرار دارند وجود داشته باشد.

۲-۲-۱۳-۴۸- سرسره‌ها باید امکان استفاده با صندلی چرخدار را داشته باشند یا امکان انتقال و دسترسی ایمن و مطمئن را فراهم کنند.

۲-۲-۱۳-۴۹- دسترسی به وسایل بازی باید از طریق رمپ با شیب حداکثر ۵ درصد و مجهز به میله دستگرد صورت گیرد.

۲-۲-۱۳-۵۰- رمپ‌ها باید به بالاترین سطح دسترسی داشته باشند و به عنوان بخشی جدایی‌ناپذیر از تجهیزات طراحی شوند.

۲-۲-۱۳-۵۱- سطوح هموار با ابعاد مناسب برای تردد، مکان‌های استراحت و فضای چرخش باید وجود داشته باشند.

۲-۲-۱۳-۵۲- سطوح تجهیزات بازی آبی، مانند حوضچه‌های آب بازی، باید غیرلغزنده بوده و فاقد لبه‌های تیز باشند، تا کودکان معلول بتوانند به طور کامل به آنها دسترسی داشته باشند.



۲-۲-۱۳-۵۳- در جایی که فرصت‌های باغبانی، مطالعه طبیعت و بازی با خاک فراهم شده است، باید سینی‌های شن و ماسه، تخته‌های گل و تجهیزات موردنظر در ارتفاع‌های مختلف قرار داده شوند تا برای کودکان با صندلی چرخدار دسترسی پذیر باشد.

۲-۲-۱۴- ساختمان‌های تاریخی

- ۲-۲-۱۴-۱- دسترسی به ساختمان‌های باارزش تاریخی باید برای تمامی افراد براساس ضوابط فراهم شود.
- ۲-۲-۱۴-۲- تحت هر شرایطی، وجهه تاریخی یک بنا باید حفظ شود. هرگونه تغییر که به طور جدی به شخصیت بنا، مصالح، خصوصیات یا فضاهای آن آسیب وارد کند ممنوع است.
- ۲-۲-۱۴-۳- مناسب‌سازی بناهای تاریخی باید با رویکرد حفظ و نگهداری میراث فرهنگی که با الزامات حفاظت بنا مغایرت نداشته باشند به اجرا درآید.
- ۲-۲-۱۴-۴- هنگامی که نتوان با راه‌حل‌های کالبدی مانند حذف موانع فیزیکی، الحاق یا دخل و تصرف در عناصر کالبدی و یا عبور از پیرامون موانع، دسترسی افراد دارای معلولیت را فراهم کرد باید از راه‌حل‌های جایگزین یا دیگر روش‌های مبتکرانه استفاده کرد.
- ۲-۲-۱۴-۵- جابجایی خدمات عمومی از طبقات بالا به همکف، به کارگیری فن‌آوری رایانه‌ای برای دسترسی به خدمات، تنظیم مجدد مسیرهای حرکتی از جمله اقدامات جایگزین برای تامین دسترسی افراد دارای معلولیت هستند.
- ۲-۲-۱۴-۶- معمولاً تغییر و دخل و تصرف در کفسازی‌های اصیل تاریخی به سختی قابل پذیرش است. در صورتی که جنس کفسازی آسیب‌پذیر بوده و نیازمند حفاظت در مقابل رفت و آمد افراد پیاده‌رو و صندلی چرخدار باشد ترجیحاً باید بر روی آن یک کفسازی محافظ ثانویه، با قابلیت برگشت پذیری اجرا شود. در این حالت اطلاعات مربوط به کفسازی اصلی باید در محل مناسب و قابل دسترسی در اختیار عموم قرار گیرد. معمولاً کفسازی‌های بسیار براق و پولیش شده باید مورد توجه ویژه‌ای قرار گیرد تا خطری بازدیدکنندگان را تهدید نکند.
- ۲-۲-۱۴-۷- درگاه‌های باریک، آستانه‌های بلند، تغییر ارتفاع از در به دالان و هشتی ورودی، شیب تند دالان‌ها و گاهی کفسازی نامناسب از مشکلاتی است که عمدتاً جزو ویژگی‌های خاص معماری بومی محسوب شده و تغییر در آنها به سادگی میسر نخواهد بود. توصیه می‌شود در مواجهه با این شرایط و برای رفع موانع از شیوه الحاق عناصر جدید استفاده شود. معمولاً الحاق یک رمپ سبک این مشکل را رفع می‌کند. اما باید در طراحی این رمپ به ارزش‌های هنری و محیطی نیز توجه داشت.
- ۲-۲-۱۴-۸- در بسیاری از بافت‌های تاریخی به دلیل عرض کم معابر، جدا کردن پیاده‌رو از سواره‌رو میسر نخواهد بود. پیشنهاد می‌شود در این موارد با برنامه‌ریزی دسترسی‌های بافت و تفکیک معابر پیاده‌رو و سواره از یکدیگر و یا با مدیریت زمانی عبور و مرور تا حدی با این مشکل برخورد شود.
- ۲-۲-۱۴-۹- نورپردازی مناسب نقش مهمی در نمایان کردن موانع حرکتی داشته و رفت و آمد در بافت تاریخی را تسهیل می‌سازد. نصب و الحاق تجهیزات نورپردازی در مناطق موردنیاز به ویژه در مناطقی که ارتفاع کفسازی تغییر می‌کند کاملاً ضروری است و باید با دقت زیادی انجام شود. در نورپردازی باید از بازی شدید نور، ایجاد خیرگی، مناطق تاریک و کنتراست‌های شدید جلوگیری شود.



۲-۲-۱۴-۱۰- علائم راهنما و تابلوهای اطلاع‌رسانی نقشی اساسی در دسترسی عمومی به بناهای تاریخی دارند. ورودی‌های اصلی، اطلاعاتی مانند فاصله تا خدمات اصلی، وجود رمپ‌ها و نحوه یاری گرفتن از مسئولین باید در تابلوها ذکر شوند.

۲-۲-۱۵- پناهگاه و اسکان اضطراری

۲-۲-۱۵-۱- پناهگاه‌ها معمولاً در ساختمان‌های عمومی مانند مدارس، ساختمان‌های دولتی و ساختمان‌های درمانی قرار دارند که باید از دسترسی‌پذیر بودن آنها مطمئن بود. دسترسی‌پذیری باید یکی از خصوصیات کلیدی پناهگاه‌ها خصوصاً مراکز اسکان اضطراری جدید الاحداث باشد تا بتوانند به تمام افراد جامعه خدمت‌رسانی کنند.

۲-۲-۱۵-۲- به طور طبیعی در جریان یک سانحه راه‌ها برای همگان مسدود می‌شوند. در این شرایط افراد با معلولیت حرکتی نمی‌توانند از آوار بالا رفته و عبور کنند و برای حرکت خود نیاز به کمک دارند. راه‌ها و پیاده‌روها باید در اولین فرصت تا حد امکان خالی از هرگونه مانع باشند تا امکان عبور افراد با وسایل کمک حرکتی مانند صندلی چرخدار و عصا وجود داشته باشد.

۲-۲-۱۵-۳- کلیه فضاهای عمومی پناهگاه‌ها از جمله ورودی‌ها، مسیر عبور، امکانات و تسهیلات جانبی خدماتی و عناصر وابسته مانند سرویس‌های بهداشتی، تلفن‌ها و... باید طبق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط قابل دسترسی باشند.

۲-۲-۱۵-۴- مسیرها، درها، ورودی‌ها، رمپ، پله و سایر بخش‌های پناهگاه باید مطابق ضوابط دسترسی‌پذیری طراحی و ساخته شوند.

۲-۲-۱۵-۵- عرض مفید مسیر عبور باید حداقل ۹۰ سانتیمتر باشد.

۲-۲-۱۵-۶- فضای گردش باید حداقل ابعاد ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر داشته باشد.

۲-۲-۱۵-۷- مسیر عبور باید عاری از هرگونه مانع باشد. تخت خواب و دیگر وسایل موجود در پناهگاه نباید مسیر عبور را برای افراد با صندلی چرخدار مسدود کنند و برای افراد با محدودیت بینایی خطرناک باشند.

۲-۲-۱۵-۸- یک مسیر عبور بدون مانع باید فضاهای اقامت و خدماتی مانند سرویس بهداشتی، غذاخوری، درمانی و اطلاعات را به هم مرتبط کند.

۲-۲-۱۵-۹- سیستم‌های ارتباطی باید در شکل‌های مختلف صوتی، بصری، نوشتاری و الکترونیکی ارائه شوند.

۲-۲-۱۵-۱۰- افراد دارای معلولیت باید در کنار خویشاوندان و دوستان خود باشند. آنها نباید در مکانی جداگانه از مجموعه اصلی اسکان یابند.

۲-۲-۱۵-۱۱- افراد با صندلی چرخدار به فضای اضافی در کنار محل خواب خود برای نگهداری صندلی چرخدار نیاز دارند.

۲-۲-۱۵-۱۲- برخی افراد نمی‌توانند بر روی زمین بخوابند. بنابراین باید تدارکات لازم برای فراهم آوردن تخت خواب برای آنها انجام شود.

۲-۲-۱۵-۱۳- افراد با محدودیت بینایی برای مسیریابی در پناهگاه تا زمانی که به فضای آن آشنا شوند به راهنمایی و کمک نیاز دارند.



۳- ضوابط طراحی و مناسب‌سازی ساختمان‌های مسکونی

۳-۱- هدف

عمده‌ترین هدف از ارائه ضوابط طراحی مسکن، به وجود آوردن شرایط استقلال فردی معلول در محیط مسکونی و ایجاد زمینه برای قرار دادن معلول در کنار خانواده به عنوان یک عضو فعال، از طریق به کار گرفتن تمهیدات معماری است.

۳-۲- شرایط عمومی

۳-۲-۱- در مجتمع‌های مسکونی ۱ 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.

۳-۲-۲- در ساختمان‌های مسکونی که بر طبق ضوابط شهرداری محل می‌باید دارای آسانسور باشد، آسانسور و فضاهای عمومی بنا باید قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

۳-۲-۳- در ساختمان‌های مسکونی که در ارتفاع کمتر از ارتفاع مندرج در بند ۳-۲-۲ ساخته می‌شوند، سطح همکف و مشاعات باید برای افراد معلول دسترس‌پذیر باشد.

۳-۳- مسکن قابل دسترس

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

۳-۳-۱- ورودی واحد مسکونی باید مطابق شرایط بند ۳-۲-۱ این ضوابط باشد.

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

۳-۳-۳- راه‌پله واحد مسکونی باید مطابق شرایط بند ۳-۲-۱-۵ این ضوابط باشد.

۳-۳-۴- سطح شیب‌دار در واحد مسکونی باید مطابق شرایط بند ۳-۲-۱-۶ این ضوابط باشد.

۳-۳-۵- آسانسور در واحد مسکونی باید مطابق شرایط بند ۳-۲-۱-۷ این ضوابط باشد.

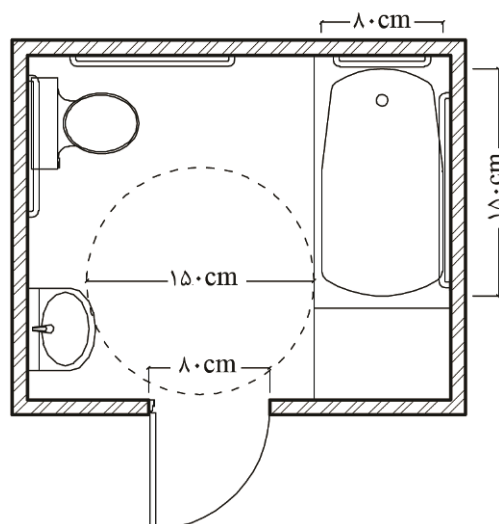
۳-۳-۶- بازشوهای واحد مسکونی (در و پنجره) باید مطابق شرایط بند ۳-۲-۱-۱۰ این ضوابط باشد.

۳-۳-۷- میله‌های دستگرد در واحد مسکونی باید مطابق شرایط بند ۳-۲-۱-۱۱ این ضوابط باشد.

۳-۳-۸- حداقل یک فضای بهداشتی (حمام، توالت و دستشویی) باید مطابق شرایط بند ۳-۲-۱-۱۲ این ضوابط باشد (شکل شماره ۹۶).

۳-۳-۹- کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی واحد مسکونی باید مطابق شرایط بند ۳-۲-۱-۱۸ این ضوابط باشد.

^۱ مجتمع مسکونی به ساختمان‌های مسکونی که دارای بیش از چهار واحد مسکونی در یک طبقه و یا بیش از هشت واحد در چند طبقه باشند اطلاق می‌شود.



شکل شماره ۹۶: نمونه سرویس بهداشتی و حمام دسترس پذیر یک واحد مسکونی

۱۰-۳-۳- پارکینگ

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

۱-۱۰-۳-۳- مسیر پیاده قابل دسترس از محوطه پارکینگ تا ورودی واحد مسکونی باید مطابق با شرایط بند ۱-

باشد.

۲-۱۰-۳-۳- ابعاد و شرایط دسترسی پارکینگ باید مطابق شرایط بند ۱-۵-۲- در این ضوابط باشند.

۳-۱۰-۳-۳- حتی الامکان حد فاصل بین پارکینگ و ورودی ساختمان برای محافظت فرد معلول سرپوشیده شود.

۱۱-۳-۳- اتاق‌ها

۱-۱۱-۳-۳- حداقل عرض مسیر تردد در فضاهای داخلی واحد مسکونی دسترس پذیر باید ۹۰ سانتیمتر باشد.

۲-۱۱-۳-۳- ورودی واحد مسکونی، فضاهای زندگی، غذاخوری، خواب و ایوان در واحد مسکونی دسترس پذیر

باید دارای فضای آزاد به قطر ۱۵۰ سانتیمتر جهت چرخش، عبور و استفاده از وسایل باشد.

۳-۱۱-۳-۳- برای استفاده از تجهیزات ثابت در اتاق‌ها باید فضای آزاد کف به ابعاد حداقل ۱۲۰×۷۵ سانتیمتر

فراهم شود. (شکل شماره ۹۷).

۴-۱۱-۳-۳- پیش‌بینی فضای آزاد به عرض حداقل ۹۰ سانتیمتر در اتاق خواب و در اطراف تختخواب برای

انجام امورات ضروری است. (شکل شماره ۹۷).

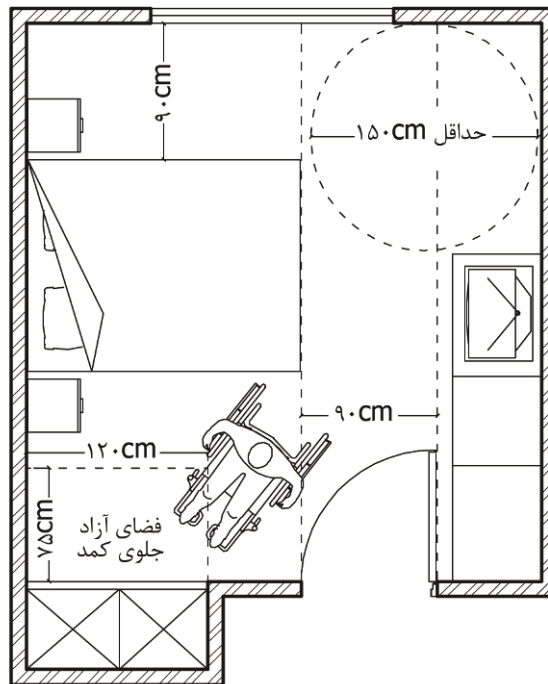
۵-۱۱-۳-۳- حداقل عرض بازشوی کمد باید ۹۰ سانتیمتر و ابعاد فضای آزاد جلوی آن ۱۲۰×۷۵ سانتیمتر باشد.

۶-۱۱-۳-۳- قفسه‌های کمد دسترس پذیر باید در ارتفاع حداقل ۴۰ و حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر از کف قرار گیرند

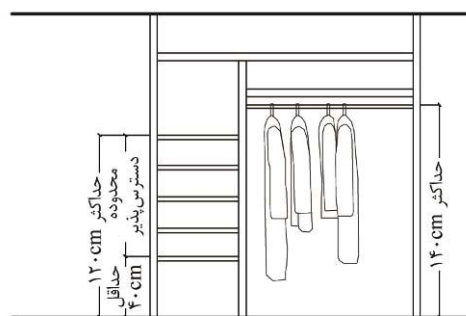
(شکل شماره ۹۸).

۷-۱۱-۳-۳- حداکثر ارتفاع قابل دسترس میله رخت‌آویز در کمد ۱۴۰ سانتیمتر باشد. استفاده از میله‌های رخت-

آویز با قابلیت تنظیم ارتفاع توصیه می‌شود (شکل شماره ۹۸).



شکل شماره ۹۷: ابعاد فضای آزاد و مسیر عبور در یک اتاق خواب دسترس پذیر

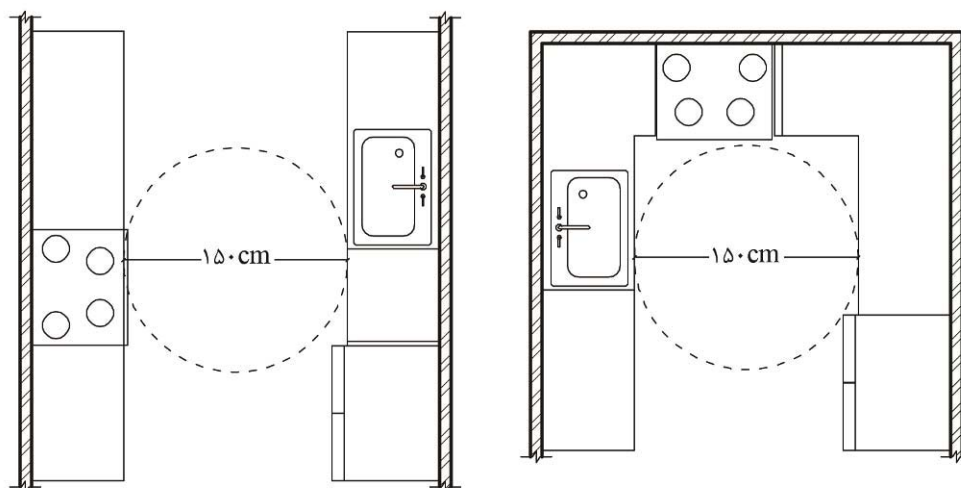


شکل شماره ۹۸: ابعاد کمد دسترس پذیر

۱۲-۳-۳-آشپزخانه

۱-۱۲-۳-۳- فضای آزاد کف به ابعاد حداقل 120×75 سانتیمتر باید به گونه‌ای طراحی شود که تمام وسایل ضروری آشپزخانه (اجاق، یخچال، ظرفشویی و ...). برای شخص با صندلی چرخدار از روبرو و یا از پهلو قابل دسترس باشد (شکل شماره ۹۹).

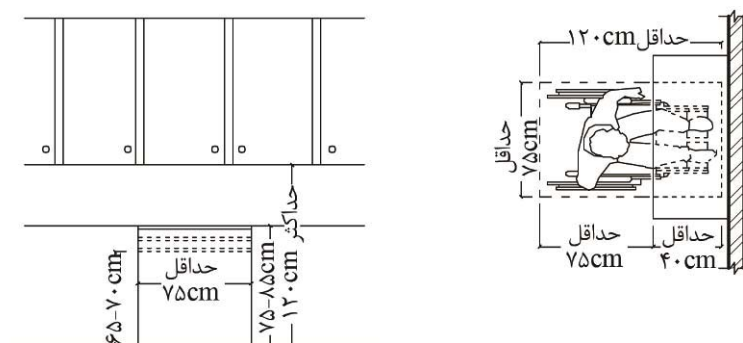
۲-۱۲-۳-۳- در مجاورت وسایل ضروری آشپزخانه باید فضای آزاد به قطر حداقل ۱۵۰ سانتیمتر جهت چرخش ۱۸۰ درجه‌ای، عبور و استفاده از وسایل باشد (شکل شماره ۹۹).



شکل شماره ۹۹: فضای آزاد برای چرخش و عبور در آشپزخانه

۳-۱۲-۳-۳- سطح کار آزاد با طول حداقل ۷۵ سانتیمتر و ارتفاع بین ۷۵ تا ۸۵ سانتیمتر، با فضای آزاد به عمق حداقل ۴۰ سانتیمتر و ارتفاع ۶۵ تا ۷۰ سانتیمتر برای قرارگیری پا در زیر آن باید در نظر گرفته شود (شکل شماره ۱۰۰).

۳-۱۲-۳-۴- حداکثر ارتفاع پایین‌ترین طبقه قفسه‌های فوقانی ۱۲۰ سانتیمتر و قفسه‌های پایینی ۸۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۱۰۰).



شکل شماره ۱۰۰: ابعاد دسترسی و فضای آزاد جلوی سطح کار جهت قرارگیری صندلی چرخدار

۳-۱۲-۳-۵- زیر سینک ظرفشویی باید فضای آزاد برای قرارگیری پا به ارتفاع ۶۵ تا ۷۰ سانتیمتر از کف و به عمق ۴۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود (شکل شماره ۱۰۱).

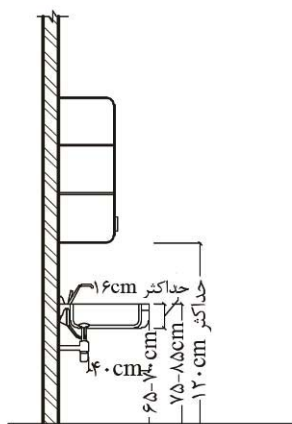
۳-۱۲-۳-۶- ارتفاع قفسه‌های زیر ظرفشوها باید ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر از کف و قابل برداشتن باشد.

۳-۱۲-۳-۷- زیر ظرفشوها نباید سطوح نوک تیز و ساییده وجود داشته باشد. لوله آب گرم و لوله تخلیه آن، در زیر ظرفشو باید با پوشش عایق پیش‌بینی شود.

۳-۱۲-۳-۸- شیر ظرفشویی باید با یک دست قابل دسترسی و استفاده باشد و به راحتی عمل کند.

۳-۱۲-۳-۹- توصیه می‌شود قفسه‌های آشپزخانه قابل جابجایی و برداشتن باشند تا به آسانی با نیازهای فرد معلول قابل تطبیق باشند.

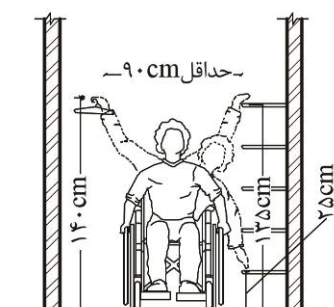
۳-۱۲-۳-۱۰- دستگیره‌های کابینت‌ها باید قابل دسترسی و استفاده آسان برای افراد دارای معلولیت باشند.



شکل شماره ۱۰۱: ابعاد و اندازه زیر سطح کار یا ظرفشویی جهت قرارگیری صندلی چرخدار

۱۳-۳-۳-۱- انباری

- ۱-۱۳-۳-۳-۱- فضای آزاد کف به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتیمتر باید به گونه‌ای طراحی شود که کلیه قسمت‌های انباری برای فرد با صندلی چرخدار از روبرو یا از پهلو قابل دسترس باشد.
- ۲-۱۳-۳-۳-۲- حداکثر ارتفاع دستیابی از روبرو به وسایل داخل انباری بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر و از پهلو بین ۲۵ تا ۱۳۵ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۱۰۲).



شکل شماره ۱۰۲: ارتفاع دستیابی به قفسه‌های انبار از مقابل و از پهلو برای صندلی چرخدار

پیوست شماره ۴: ضوابط ارتفاعی در محدوده مجاور آثار ثبت شده ملی

ضوابط ارتفاعی حریم بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه آثار

(۱) تعاریف

۱-۱. وزارت:

منظور از وزارت در این ضوابط، وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.

۲-۱. اثر ملی:

در این ضوابط منظور از اثر ملی، بنایی تاریخی و فرهنگی است که به موجب قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹/۸/۱۲ مجلس شورای ملی، قانون برای مدیریت باستان‌شناسی و موزه مصوب ۱۳۲۳/۱۲/۱۳ مجلس شورای ملی و یا قانون ثبت آثار ملی مصوب ۱۳۵۲/۸/۱ در فهرست آثار ملی قرار گرفته است.

۳-۱. عرصه:

منظور از عرصه، محدوده‌ای است که در پرونده ثبتی اثر ملی تشریح گردیده است.

۴-۱. حریم:

حریم محدوده‌ای با ضابطه/ ضابطه‌های قانونی مشخص است که به منظور حفاظت از یکپارچگی و موجودیت اثر ملی و پیوند آن با بستر و محیط پیرامون آن از سوی وزارت تعیین و ابلاغ می‌گردد. حیات اثر ملی در گرو پایداری عامل‌های کالبدی، کارکردی و معنایی واقع در حریم اثر است و بی توجهی به آن می‌تواند به گسست اثر از محیط و گاه نابودی آن منجر گردد. ضوابط و مقررات حفاظتی حریم آثار ملی به صورت ضوابط پیش‌رو به صورت عمومی و یا ضوابط اختصاصی حریم اثر ملی از سوی وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود.

۵-۱. املاک مجاور عرصه:

در این ضوابط منظور از املاک مجاور عرصه، بخشی از حریم اثر ملی است که قطعات زمین، پلاک‌های ثبتی، غیر ثبتی، ابنیه، معابر، اراضی بلافصل یا غیربلافصل واقع در پیرامون عرصه اثر ملی را شامل می‌شود و فاصله‌ای به عمق دو برابر بالاترین ارتفاع بنای ثبت شده، از حد بیرونی عرصه اثر ملی دارند.^۱ منطبق بر کروکی پیوست، محدوده املاک مجاور عرصه به میزان یادشده، از تلاقی خطوط موازی با حدود بیرونی عرصه اثر ملی تعیین می‌گردد.^۱

^۱. در کروکی‌های پیوست بالاترین ارتفاع بنای ثبت شده با H مشخص شده است که به منظور عمق املاک مجاور عرصه از آن استفاده می‌شود.

۲) ضابطه ارتفاعی

در محدوده املاک مجاور عرصه آثار ملی، هرگونه ساخت و ساز به ارتفاع بیش از ارتفاع بام اثر ملی ممنوع است.^۲

۳. شرح و تبصره:

۱-۳. چنانچه بام اثر ملی به صورت سقف تخت و دارای جان پناه یا رخ بام باشد منظور از ارتفاع بام اثر ملی، ارتفاع بام اثر با احتساب جان پناه و رخ بام است. (کروکی شماره ۱ پیوست ۵-۱)

۲-۳. چنانچه اثر ملی دارای بام شیبدار باشد، لازم است ارتفاع دامنه بام مستحدثات واقع در محدوده املاک مجاور عرصه، از ارتفاع دامنه بام اثر ملی تجاوز ننماید. شیب سقف مستحدثات تابع الگوی شیب سقف اثر ملی است. (کروکی شماره ۲ پیوست ۵-۱)

۳-۳. چنانچه اثر ملی دارای برجک، مناره، گلدسته، سردری، سنتوری، بادگیر یا گنبدخانه باشد، ملاک تعیین ارتفاع در محدوده املاک مجاور عرصه، ارتفاع بام اثر ملی بدون در نظرگیری موارد مذکور است. (کروکی شماره ۳ و ۱ پیوست ۵-۱)

۴-۳. چنانچه اثر ملی دارای بام با سطوح مختلف ارتفاعی باشد، مستحدثات واقع در محدوده املاک مجاور عرصه، نیز می‌توانند دارای بام با سطوح مختلف ارتفاعی باشند مشروط به آنکه: الف) ارتفاع بام احداثی از ارتفاع بام اثر ملی با لحاظ مفاد بند ۳-۳ تجاوز ننماید؛ ب) ارتفاع بام احداثی در بخش‌های متصل یا مجاور اثر ملی از ارتفاع آن بخش از بام اثر ملی تجاوز ننماید. (کروکی شماره ۴ پیوست ۵-۱)

تبصره: منظور از ارتفاع ساخت و ساز در محدوده املاک مجاور عرصه، ارتفاع مستحدثات، بدون احتساب خرپشته، جعبه پله یا بالابر است.

۴-۳. در محدوده املاک مجاور عرصه، چنانچه بنایی در گذشته با ارتفاعی بیش از حد مجاز تعیین شده در این ضوابط ساخته شده باشد، لازم است در صورت تخریب و نوسازی تابع ضوابط و مقررات پیش‌رو و یا تابع ضوابط اختصاصی حریم اثر ملی باشد.

۵-۳. چنانچه بیش از ۵۰ درصد مساحت ملکی تابع تعریف «املاک مجاور عرصه» باشد، کل محدوده ملک مشمول ضوابط و مقررات حفاظتی در محدوده املاک مجاور عرصه است. چنانچه کمتر از ۵۰ درصد مساحت ملکی تابع تعریف «املاک مجاور عرصه» باشد، ساخت و ساز در محدوده ملک مزبور نیازمند تعیین ضوابط اختصاصی با تایید معاونت میراث فرهنگی وزارت است. ضوابط اختصاصی تعیین می‌نماید کل ملک مزبور تابع ضوابط حفاظتی املاک مجاور عرصه می‌باشد یا ضابطه دیگری برای آن حاکم است.

^۲. در کروکی‌های پیوست ارتفاع بام اثر ملی با D مشخص شده است که به منظور حداکثر ارتفاع مجاز ساخت مستحدثات در محدوده املاک مجاور از آن استفاده می‌شود.

۴- ضوابط و ملاحظات عمومی:

۴-۱. طرح معماری، ترکیب حجم، نحوه توده‌گذاری، انتخاب مصالح نما، شکل بازشوها، کلیات و جزئیات نمای مستحذات در محدوده املاک مجاور عرصه می‌بایست هماهنگ با ارزش‌های معماری اثر و پس از تصویب توسط وزارت^۳ به مرحله اجرا درآید.

۴-۲. ساخت و ساز در حریم آثار ملی، چنانچه ساختار سازه‌ای بنای تاریخی را دچار آسیب نماید و یا موجب تزلزل در استحکام و بنیان اثر و یا سبب تغییر یا لطمه به صورت یا منظر اثر گردد ممنوع است.

۴-۳. توسعه، تغییر، تعریض و یا ایجاد معابر جدید یا خطوط حمل و نقل ریلی، حفاری عمقی یا سطحی، ایجاد زیرزمین یا تاسیسات زیرساختی (تیربرق، مخابرات، دکل و ...) در محدوده املاک مجاور عرصه بدون استعلام از وزارت^۴ ممنوع است. استفاده از ماشین‌الات سنگین و آلاینده، انباشت و یا هدایت زباله، هدایت آبهای سطحی، فاضلاب و یا آب‌های تحت‌الارضی، مواد شیمیایی و نظایر آن به سمت عرصه اثر ممنوع است.

۴-۴. چنانچه اثر ملی محوطه باستانی، تپه، گورستان، قلعه، ارگ، یخچال، حمام زیرزمینی، قنات، برج، مناره، میل، یادمان، مکان‌رخداد، باغ، خیابان، آثار معماری مدرن، میراث صنعتی، میادین و فضاهای شهری باشد و یا در بافت‌های پلکانی واقع گردیده باشد، ساخت و ساز در املاک مجاور عرصه اثر، مشمول ضوابط پیش رو نیست و لازم است ساخت و در حریم این نوع از آثار، طبق ضوابط اختصاصی که از سوی وزارت ابلاغ شده یا می‌شود صورت پذیرد.

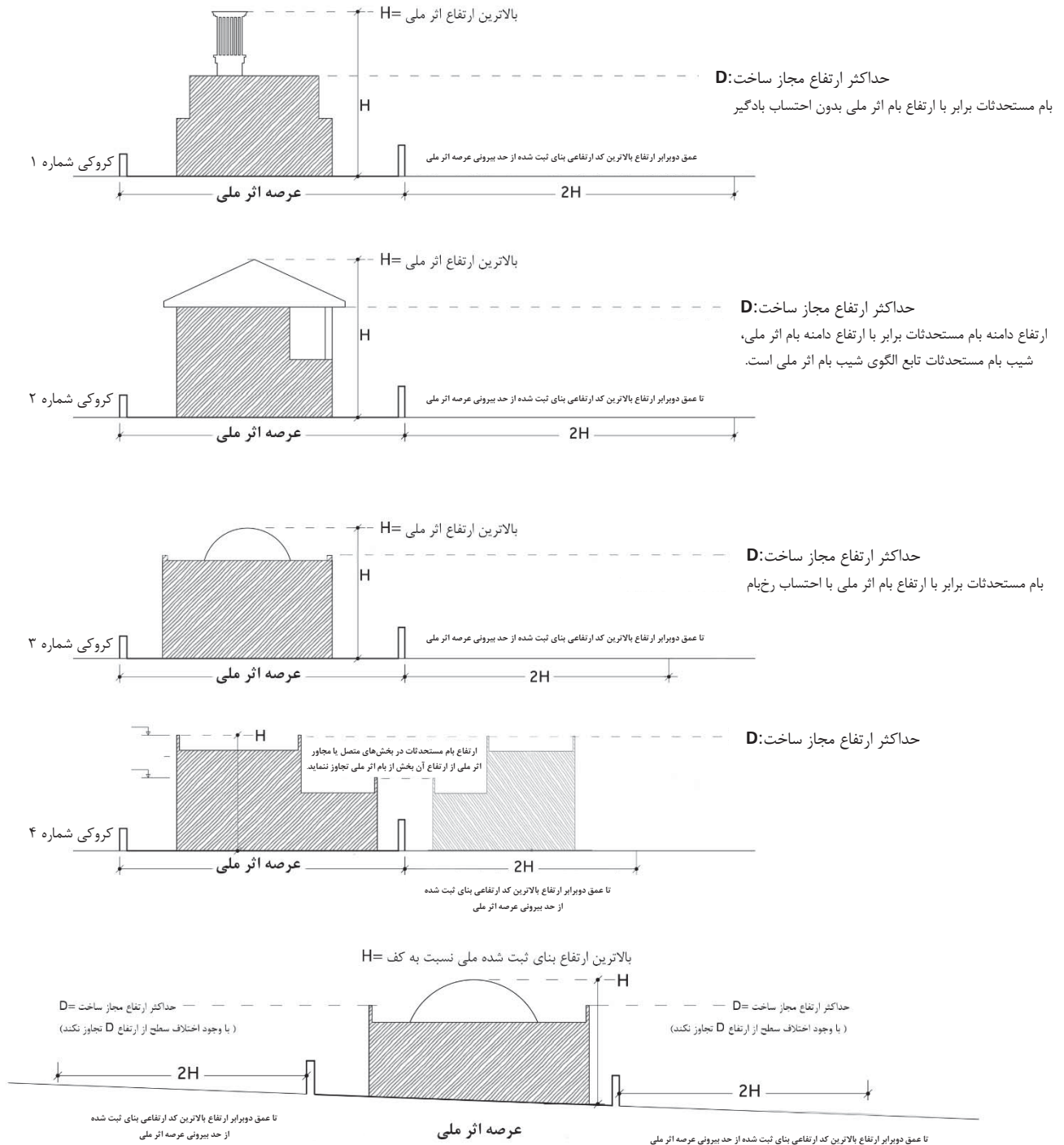
۴-۵. بدیهی است چنانچه در محدوده املاک مجاور عرصه، اثر واجد ارزش فرهنگی و تاریخی دیگری به موجب قانون تعیین شده باشد تخریب آن ممنوع بوده و هرگونه اقدام برای بهسازی و مرمت آن، تابع ضوابط حفاظتی مختص به همان اثر است.

تبصره: ساخت و ساز در املاک مجاور عرصه، زمانی می‌تواند صورت گیرد که املاک مزبور بر اساس طرح‌های بالادست توسعه و عمران، دارای کاربری مجاز ساخت باشند.

^۳. مرجع استعلام برای رعایت مفاد این بند به نمایندگی از وزارت، مدیران کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان‌ها وفق ضوابط و مقررات ابلاغی معاونت میراث فرهنگی کشور می‌باشند.

۵- پیوست

۵-۱. نمونه کروکی‌های تصویری/ ضابطه ارتفاعی حریم در محدوده املاک مجاور عرصه





املاک مجاور که با شماره (۱) مشخص شده‌اند: کل مساحت ملک در محدوده تعریف شده برای املاک مجاور عرصه است و لذا ساخت و ساز در این املاک تابع ضوابط عمومی حریم در محدوده املاک مجاور بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی می‌باشد.

املاک مجاور که با شماره (۲) مشخص شده‌اند: بیش از ۵۰ درصد مساحت ملک در محدوده تعریف شده برای املاک مجاور عرصه است و لذا ساخت و ساز در این املاک تابع ضوابط عمومی حریم در محدوده املاک مجاور بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی می‌باشد.

املاک مجاور که با شماره (۳) مشخص شده‌اند: کمتر از ۵۰ درصد مساحت ملک در محدوده تعریف شده برای املاک مجاور عرصه است و لذا ساخت و ساز در این املاک نیازمند "ضوابط اختصاصی حریم" با تایید معاونت میراث فرهنگی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.

املاک مجاور که با شماره (۴) مشخص شده‌اند: تخریب آنها ممنوع بوده و هرگونه اقدام برای بهسازی و مرمت آن تابع ضوابط حفاظتی مختص به همان اثر است.

۵-۲. سوابق و استنادات قانونی:

وزارت به موجب بند ۱۲ ماده ۳ قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷/۲/۱ مجلس شورای اسلامی موظف و مسئول تعیین حریم بناها، مجموعه‌ها، محوطه‌ها و تپه‌های تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی و تدوین ضوابط خاص معماری و طراحی داخل این «حریم» می‌باشد. «املاک مجاور عرصه» بخشی از حریم آثار ملی است که به موجب بند ب ماده پنجم قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹/۸/۱۲ مجلس شورای ملی و نیز به استناد ماده نهم و بند ۲ ماده دهم نظام نامه اجرایی قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۱۱/۲/۲۸ دارای ضوابط عام حفاظتی می‌باشد؛ به موجب مواد مزبور: اجرای هرگونه اقدام و عملیات در مجاورت ابنیه ثبت شده در فهرست آثار ملی که سبب تزلزل یا صدمه به استحکام، بنیان یا صورت اثر گردد اکیدا ممنوع است.

با استناد به مفاد ماده ۵۶۰ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵/۷/۲ مجلس شورای اسلامی، هرکس بدون اجازه از وزارت یا با تخلف از ضوابط مصوب و اعلام شده از سوی وزارت در محدوده املاک مجاور عرصه آثار که بخشی از حریم آثار ملی است مبادرت به عملیاتی نماید که سبب تزلزل بنیان آثار شود یا در نتیجه آن عملیات، به آثار ملی خرابی یا لطمه وارد آید، علاوه بر رفع آثار تخلف و پرداخت خسارت وارده، به حبس از یک تا سه سال محکوم می‌شود.

تبصره: ضوابط پیش‌رو به عنوان ضوابط عمومی حریم بناهای تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی «در محدوده املاک مجاور عرصه آثار» تدوین و ابلاغ گردیده‌است؛ ضوابط و مقررات اختصاصی حریم در این محدوده و همچنین برای املاک غیرمجاور، اراضی و مناظر پیرامون عرصه آثار که حفاظت از آنها بر حفاظت اثر ملی تاثیر دارد با تشخیص وزارت ابلاغ گردیده یا متعاقبا ابلاغ می‌گردد. آثار ثبت شده در فهرست آثار ملی که دارای حریم ابلاغی می‌باشند و یا متعاقبا به طور اختصاصی برای آنها ضوابط و مقررات حریم تعیین و ابلاغ می‌شود، تنها تابع ضوابط حفاظتی ابلاغی اختصاصی است. چنانچه مغایرتی میان ضوابط پیش‌رو و ضوابط اختصاصی حریم یک اثر باشد، ملاک عمل، ضوابط و مقررات حریم اختصاصی آثار ملی است.

پیوست شماره ۵: دستورالعمل اجرایی نما و سیمای شهری

فهرست موضوعی :

- ۱ - مقدمه
- ۲ - بیان مساله
- ۳ - اهداف
- ۴ - راهبردها
- ۵ - مستندات قانونی
- ۶ - حوزه شمول (دامنه کاربرد)
- ۷ - ساختار اجرایی
- ۸ - تعاریف و مفاهیم پایه
- ۹ - ضوابط شهرسازی و معماری
- ۱۰ - کنترل نما

۱ - مقدمه

در دهه اخیر، ساختار فضایی شهرهای استان، تحولات و تغییرات شتابانی را در درون خود تجربه کرده است. یکی از این دگرگونی ها و تغییرات، در فرم و حجم بناها است که باعث بوجود آمدن حجم ها و فرم های نازیبانی در سطح شهرهای استان شده است. از تغییرات دیگر می توان به گرایش به طراحی و اجرای نماهای نامتعارف بدون پشتوانه هویتی و فرهنگی و همچنین نماهای فاقد ایمنی و الحاقات غیر ایمن و غیر ضرور اشاره کرد. به همین خاطر اهمیت و ضرورت تدوین ضوابط و مقررات بالادستی مرتبط با طراحی و اجرای نماهای ساختمان های شهری، در این برهه از زمان بیش از پیش احساس می شد. لذا در قالب یک برنامه ریزی و با همکاری و همیاری بین شهرداری، شورای شهر، سازمان نظام مهندسی ساختمان و اداره کل راه و شهرسازی استان و با مشارکت دانشگاه ها، فعالان مردم نهاد و شهروندان اجرای صحیح این دستورالعمل بانگاه معرفتی، کمک می نماید که علاوه بر هویت بخشی به نمای ساختمانهای شهرهای استان، برخی از شاخصه های شهرهای ایرانی اسلامی از جمله "وحدت - درکثرت"، "تعادل"، "توازن"، "زیبایی"، "نظم"، "نواضع"، "امنیت" و "هویت" در نمای ابنیه سطح شهرهای استان حاصل شود.

- بیان مساله

تدوین این ضوابط جهت ساماندهی و ضابطه مند کردن طراحی و اجرای نمای ابنیه در سطح استان باتوجه به زلزله خیز بودن استان و خسارات ناشی از زلزله های سالهای قبل، از جمله زلزله سال ۱۳۷۵ و سال ۱۳۹۶، که خسارات زیادی در بخش نمای ابنیه بوجود آورده است. جلوگیری از اجرای نماهای مغایر با مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری از قبیل نماهای نامتعارف و غیر بومی و مغایر با مقررات ملی ساختمان شامل نماهای نایمن از قبیل نماهای بدون جزئیات اجرایی مناسب و دارای مصالح سنگین در ساختمان های مسکونی و بلندمرتبه ارتقا کیفیت و ایمنی سیما و منظر شهری در جداره های شهری برای عابران پیاده، علی الخصوص دریافت مرکزی شهر

ارائه ضوابط تکمیلی در خصوص ساماندهی و ضابطه مند کردن طراحی و اجرای نمای ابنیه (مطابق تجربه برخی از استانهای کشور)

۳- اهداف

اهداف این دستورالعمل جهت تحقق، در سه دسته کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت در نظر گرفته شده است:

اهداف کوتاه مدت:

رعایت مقررات ملی ساختمان ایران، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و طرح تفصیلی شهرهای استان.

مدون سازی ضوابط ویژه سیمای شهری و نمای ساختمانها به منظور وحدت رویه.

اهداف میان مدت:

ساماندهی و انتظام بخشی نماهای شهری برای کاهش بی نظمیها و جلوگیری از اغتشاشات بصری.

افزایش کیفیت ساخت وسازهای شهری و نظارت حداکثری بر اجرای خدمات مجریان و مهندسين طراح و ناظر.

اهداف بلند مدت:

ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری شهرهای استان

همه‌پندگی و همخوانی با اقلیم شهرهای استان با بهره‌گیری از آموزه‌های معماری بومی درهم‌پندگی با بستر طبیعی، تاریخی و فرهنگی.

حفظ و تقویت هویت و اصالت شهرسازی و معماری.

۴- راهبردها

ارتقاء سطح فعالیت سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در حوزه طراحی و نظارت بر اجرای نمای ابنیه و استفاده از پتانسیل مهندسين شهرساز

ارتقاء آگاهی و مشارکت عمومی برای ساماندهی نماهای شهری از طریق تشکیل NGO های مرتبط.

همکاری با رسانه‌ها از قبیل سازمان صدا و سیما، مطبوعات، نشریات و شبکه‌های اجتماعی مجازی.

۵- مستندات قانونی

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری. ذیل بند

های ۳-۱-۴، ۲-۱-۴، ۱-۱-۱ (سازمان اجرای مقررات) و بندهای ۲-۵-۳، ۱-۵-۳ (ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات)

ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهرهای استان و شهر بجنورد مصوب ۱۳۹۴/۱۲. ذیل بند ۱۰-۲-۱ (مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی)

مکاتبه دفتر توسعه مهندسی ساختمان به شماره ۵۳۳۸۲/۴۳۰ در خصوص درج جزئیات اجرائی در نقشه‌های معماری مرحله دوم از جمله نقشه‌های نما

۶- حوزه شمول (دامنه کاربرد)

رعایت این دستورالعمل از تاریخ ابلاغ، در طراحی، محاسبه، نظارت، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری کلیه ساختمانهای بالاتر از ۲ سقف

در سطح استان توسط تمامی مراجع ذکر شده در ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در محدوده شهرهای استان الزامی است.

بدیهی است رعایت مقررات ملی ساختمان برای کلیه ابنیه با هر ارتفاع الزامی است.

۷- ساختار اجرایی

الزام به رعایت و اجرای این دستورالعمل در پروانه ساختمان (شناسنامه ساختمان) بایستی درج و قید شده و به مالک تفهیم گردد. صدور گواهی عدم خلاف و پایان کار، منوط به رعایت و اجرای این دستورالعمل است.

کنترل اجرای این آیین نامه همانند فرایند مرسوم در مرحله کنترل نقشه توسط نظام مهندسی ساختمان با همکاری شهرداری خواهد بود. مالک و مهندسین طراح معمار، ملزم به ارائه طرح نمای ساختمان با جزئیات رنگ، جنس و نوع مصالح با جزئیات اجرایی لازم، توجه به بافت زمینه در طرح نهایی و بر اساس این دستورالعمل قبل از صدور پروانه ساختمان و اخذ تأییدهای لازم از شهرداری میباشند. همچنین برای ضمانت اجرا، بایستی قبل از صدور پروانه ساختمان، توسط شهرداری منطقه از مالک، تعهد مبنی بر اجرای نمای مصوب اخذ گردد. این تعهد میبایست در کنار باقی تعهداتی که از مالکین جهت احداث بنا توسط شهرداری اخذ می شود قرار گیرد.

مهندسین ناظر معمار، ملزم به نظارت بر اجرای نمای ساختمان بر اساس طرح نمای مصوب از زمان شروع عملیات ساختمانی می باشند.

هرگونه تخلف مهندسین در این خصوص میبایست به سازمان نظام مهندسی ساختمان و شهرداری منطقه اعلام و منعکس گردد.

در صورت عدم اجرای نمای مصوب، شهرداری مجاز به صدور مجوز پایانکار ساختمانی و یا موافقت با صدور پروانه کسب و یا پروانه بهره برداری برای بنای مذکور نیست.

به منظور حسن اجرا و کنترل نواقص احتمالی این مصوبه، پس از تصویب و ابلاغ آن به شهرداری و نظام مهندسی ساختمان، دبیرخانه کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری به مدت سه ماه آماده دریافت کلیه نظرات تکمیلی و اصلاحی از سازمانهای مربوطه در این خصوص بوده تا ویرایش نهائی این مصوبه پس از اصلاحات احتمالی تهیه و ابلاغ گردد.

۸- تعاریف و مفاهیم پایه

نمای ساختمان: جداره خارجی بنا که در معرض دید قرار دارد و شامل حجم و فرم آن در مرحله اول و سپس اجزاء آن یعنی سطوح باز، بسته و تقسیم کننده های عمودی و افقی است. ضروری است طرح نما حتی المقدور بیانگر عملکرد ساختمان باشد به نحوی که نوع

استفاده از آن را به بیننده القا کند به طور مثال نمای یک ساختمان مسکونی در یک محله مسکونی بایستی با عملکرد ساختمان سنخیت کامل داشته باشد.

نمای اصلی: کلیه سطوح نمایان ساختمان که مشرف به گذرها، فضای آزاد فضای مالکیت و معابر عمومی میباشند و از عرصه ها و فضاهای عمومی و معابر و میداين، قابل رؤیت و مشاهده است.

نمای جانبی: کلیه سطوح ساختمان که مشرف به پلاکهای همجوار است و از معابر و میداين و فضاهای عمومی، قابل رؤیت و مشاهده است. منظور از "آجر و یا سنگ" مندرج و مورد اشاره در این دستورالعمل، آجرنما و سنگ مناسب برای نماسازی و اجرای نماهای اصلی و جانبی ساختمان است.

مسکونی بلندمرتبه: طبق ضوابط طرح تفصیلی، ساختمانهای با ارتفاع ۲۷ متر و بیشتر یا ساختمانی که تعداد طبقات آن با احتساب همکف، ۸ طبقه و بیشتر باشد یا ارتفاع بالاترین کف طبقه قابل بهره برداری آن بیش از ۲۳ متر از تراز متوسط زمین باشد، در زمره ساختمانهای بلندمرتبه محسوب می گردند. صدور مجوز احداث بناهای بلندمرتبه 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. در احداث ساختمانهای بلندمرتبه علاوه بر رعایت ضوابط ذکر شده در این بخش، و ضوابط سازمان آتش نشانی، ضوابط و مقررات ملی ساختمان نیز میبایست رعایت گردد.

مهمترین عوامل تأثیر گذار در نمای ساختمان:

الف : مصالح ، فرم و رنگ

ب : ملحقات (تأسیسات و تابلو)

ج : پیش آمدگی و بازشوهای نما

د : بام بنا

ه : سایر موارد (توصیه های عمومی)

عناصر پراهمیت درنما :

مصالح : مهمترین اجزا و عناصر تشکیل دهنده شکل و فرم نما که از دید ناظر ، قابل رویت است .

ورودی : ورودی ساختمان مدخل ارتباطی فضای عمومی به فضای خصوصی ساختمان و از مهمترین عناصر و نشانه های ساختمان است .

بازشوها : سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که به منظور عبور یا تأمین نور و تهویه ، با مصالحی که قابلیت عبور نور و هوا داشته و یا امکان باز و بسته شدن را دارد ، پوشیده می شود .

پیش آمدگیها : تغییرات حجمی نما که از سطح کلی نمای ساختمان ، بیرون زدگی دارد .

بام بنا : سقف بیرونی آخرین طبقه ساختمان ، به عنوان بام تلقی می شود ، که همچون پوسته ای بر سر ساختمان قرار دارد که از نظر بصری به عنوان نمای پنجم ساختمان تلقی می گردد .

خط آسمان : مرز جدایی حد انتهایی جداره ساختمان ها و آسمان از دید ناظر ، که از کنار هم قرارگیری مجموعه های ساخته شده و فضای مابین ، تشکیل می شود .

۹ - ضوابط شهرسازی و معماری

ضوابط و مقررات ارائه شده در این دستورالعمل باتوجه به تعاریف ذیل و مطابق با تعاریف مندرج در مجموعه ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر بجنورد و دیگر شهرهای استان و مبحث چهارم مقررات ساختمان ایران است .

تائید کمیته سیما و منظر صرفاً در خصوص ارائه ضوابط و خطوط کلی بوده و مسئولیت طراحی و حسن اجرای کلیه نماهای مندرج در این آئین نامه به عهده مالک ، طراح و ناظرین مربوطه است

در صورت مغایرت هریک ازبندهای فوق با اصلاحات آتی مقررات ملی ساختمان در سنوات آتی ، ملاک مقررات ملی ساختمان خواهد بود.

رعایت ضوابط و مقررات مبحث بیست و یکم مقررات ساختمان ایران با عنوان پدافند غیر عامل در طراحی نمای ابنیه الزامی است .

طراحی و اجرای نمای ساختمانها بایستی به صورتی باشد که با منظر شهری و مؤلفه های آن ازجمله خیابان ، محله ، عناصر طبیعی و محیطی و هنجارهای فرهنگی ، متناسب و هماهنگ باشد.

نمای ساختمانها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل ، مقیاس ، مصالح ، رنگ و تناسبات حجم آن ، هماهنگ با محیط پیرامون باشد

و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن ها استفاده گردد.

در ارتباط با هر یک عناصراز پر اهمیت نما به ترتیب احکام سلبی یا الزامات (به معنی آنچه نباید انجام شود) و احکام ایجابی یا اقدامات (به

معنی آن چه باید انجام شود) و توصیه ها (به معنی آنچه بهتر است انجام شود ولی رعایت و انجام آن الزامی نیست) ، به شرح ذیل ارائه

گردیده است:

مصالح

توصیه می گردد در نمای یک ساختمان ، در صورت استفاده بیش از یک نوع مصالح ساختمانی ، به صورت هماهنگ با یکدیگر استفاده شود و از بکارگیری مصالح متعدد با رنگ ، بافت متعدد و ... در طراحی نمای ساختمان پرهیز گردد و حداکثر از ۴ نوع مصالح موثر در نمای ابنیه استفاده گردد.

توصیه می گردد از مصالح بوم آورد و مصالح بادوام و مانا و مقاوم در مقابل فرسایش (از قبیل سنگ های مقاوم) در نمای همجوار با محورهای معابر و در ساختمان های خاص استفاده گردد.

توصیه می گردد از مصالح آجر ، سیمان ، سنگ و یا ترکیبی از این مصالح در سطح نمای ساختمان ها استفاده شود .

توصیه می گردد از آجر ، در سطح نمای ابنیه به صورت آجر بندکشی شده و از سیمان ، به صورت آب ساب یا شسته با آبچکان مناسب و از سنگ به صورت اسکوپ شده و یا رول پلاک شده استفاده گردد .

جنس مصالح نما در کلیه سطوح نمای ساختمان ها می بایست قابل پاکسازی بوده و موجب آلودگی های زیست محیطی و بصری نشود. از مصالح برنده یا شکننده ، در طبقات همکف و اول ، در محدوده های که در تماس فیزیکی با انسان است (از قبیل فلز و ...) استفاده نگردد. در محدوده و حریم مصوب تاریخی شهرهای استان ، طرح نما می بایست توسط اداره کل میراث فرهنگی استان و بر اساس الگوهای نمای آن مصوب گردد.

توصیه می گردد در ساختمان های بلندمرتبه ، در کل نما و یا از ارتفاع ۱۲ متر به بالا به جهت رعایت مسائل ایمنی ، به جای استفاده از سنگ با سیستم اجرایی سنتی از سیستم اجرای نمای خشک ، همراه با جزئیات اجرایی مناسب جهت اتصال به سازه بنا ، استفاده گردد و یا از مصالح سبکتر از قبیل سیمان و ... استفاده شود.

استفاده از نمای تمام شیشه ای در نمای کلیه ساختمانها و با هر نوع کاربری ممنوع و غیر مجاز است. حداکثر استفاده از این نوع مصالح در سطح نما ، به میزان ۱۰ درصد سطح کل نما است. (بدون احتساب شیشه سطح بازوها)

استفاده از نمای شیشه ای (رفلکس) بازتابی (در نمای کلیه ساختمانها ممنوع است.

سطح شیشه پنجره ها و بازشوها در نمای اصلی ، حداکثر برابر با ۲۵ درصد سطح کل نمای اصلی ساختمان مجاز است.

استفاده از نماهای پردهای (کامپوزیت ، آلومینیومی ، شیشه ای ، شیشه رفلکس و ..) در نماهای اصلی و جانبی کلیه بنا ها با هر نوع کاربری واقع در محدوده و حریم مصوب تاریخی شهر ، ممنوع و غیرمجاز است.

استفاده از نماهای فلزی (کامپوزیت ، آلومینیومی و ...) برای ساختمان های مسکونی ، صرفاً در خارج از محدوده و حریم مصوب تاریخی شهر و به صورت محدود و حداکثر در حد ۲۰٪ سطح کل نمای ساختمان مجاز بوده و می بایست به صورت ترکیبی با مصالح دیگر و صرفاً با رنگهای مجاز ذکر شده در این دستورالعمل و مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و داشتن استانداردهای لازم قابل قبول است.

استفاده از نماهای فلزی (کامپوزیت ، آلومینیومی و ...) در نماهای اصلی و جانبی ساختمانهای دولتی و عمومی و تجاری به عنوان نمای غالب ممنوع و غیرمجاز است ولی تلفیق آن به میزان ۳۵٪ درصد کل سطح نما با مصالح دیگر و با شرایط بند فوق قابل قبول است.

در صورت اجرای نمای کامپوزیت با درصد بیشتر از مقدار تعیین شده در این دستورالعمل در نمای ابنیه با هر نوع کاربری ، طرح نمای منتخب می بایست به تأیید دبیرخانه کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری استان برسد.

استفاده از چوب (طبیعی یا مصنوعی) بادوام بالا و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کل نمای ساختمان (در صورت عدم استفاده از نمای کامپوزیت) و با رعایت استانداردهای مربوطه از جمله آتش سوزی مجاز است.

باتوجه به زلزله خیز بودن استان و نیز خسارت ناشی از زلزله های اخیر که بیشترین آسیب دیدگی نمای ابنیه در قسمت کنج ها و تاج ساختمان بوده است (به دلیل عملکرد متفاوت سازه ای ساختمان ناشی از بارها و نیروهای وارده در این مناطق) توصیه می گردد از نمای کامپوزیت و چوب بدلیل سبک بودن و سیستم نصب آن ها ، بیشتر در نقاط آسیب پذیر و حساس نمای ساختمان نظیر کنج ها ، تاج و ... ساختمان استفاده گردد.

مصالح نما و هم چنین کلیه الحاقات نما باید مطابق ضابطه شماره ۷۱۴ سازمان برنامه و بودجه کشور (دستورالعمل طراحی سازه ای و الزامات و ضوابط عملکردی و اجرایی نمای خارجی ساختمان ها) با استفاده از جزئیات اجرایی مناسب به سازه بنا متصل گردد .

در صورت نماسازی با قاب های کاذب ، ارائه نقشه های محاسباتی و جزئیات سازه ای قاب ها الزامی است.

مصالح قابل استفاده از نظر جنس ، نوع ، بافت و رنگ :

	تراورتن، گرانیت، مرمریت	سنگ
	نما، نسوز	آجر
	سفید، رنگی، موزائیک در جا	سیمان
	رنگ شده یا فرآوری شده	چوب
در صورت استفاده از تیشه رنگی از رنگ های دودی و قهوه ای استفاده شود	غیر رفلکتیو و بصورت جام یا تایل	تیشه
دارای استاندارد های لازم از جمله آتش سوزی	میزان و نحوه استفاده مطابق ضوابط و مقررات	ورق های کامپوزیت
دارای استاندارد های لازم و رنگ های مطابق ضوابط و مقررات	پس از رویت و تأیید کمیته سیما و منظر شهری	سایر

استفاده مناسب و اصولی از مصالح جدید و تکنولوژی های نوین در طراحی و اجرای نمای ساختمان در صورتی که همخوان و هماهنگ با اصول این دستورالعمل باشد و موجب آلودگی های زیست محیطی و بصری نشود و مشروط به تأیید کمیته سیما و منظر شهری استان و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری، قابل بررسی خواهد بود.

فرم

توصیه می گردد از ارزش های معماری ایرانی اسلامی ویژگی های معماری شهرهای استان در طراحی نما و اجزای آن بهره گرفته شود.

از فرم های نامتعارف و نامأنوس ، نظیر کشتی ، مجسمه ، میوه ها و ... ، در طراحی و احداث بناها پرهیز گردد.

در طراحی نما ، رعایت تناسبات انسانی، به ویژه در طبقات همکف تا سوم الزامی است .

توصیه می شود جزئیات نماهای ساختمانی از طبقات فوقانی به طبقات پائینی افزایش یابد.

از ایجاد سطوح وسیع یکپارچه در نما پرهیز شود. بدین منظور استفاده از قاب بندی ، عقب نشستگی و جلو آمدگی در طراحی توصیه می شود.

همه‌انگهی طرح و فرم نما با طرح ابنیه هم‌جوار، منظر عمومی محله و مظاهر فرهنگی موجود در بافت محلی (در صورت برخورداری از کیفیت مناسب) الزامی است .

توصیه می گردد در قسمت ورودی بناهای مسکونی با استفاده از احجام متمایز ، فضاهائی از قبیل پیشخوان ورودی ، فضای سبز و ... با مصالح مناسب و مقیاس انسانی تأمین گردند.

استفاده از علائم و نمادهایی که اشاعه دهنده تفکرات ضد دینی و ضد فرهنگی می‌باشند در طرح نمای کلیه ابنیه ممنوع است .

طراحی و اجرای هرگونه تجهیزات تأسیساتی به‌طور نمایان در نمای اصلی ، جانبی و جداره های شهری کلیه ابنیه ممنوع است.

استفاده از پوشش گیاهی مناسب و هماهنگ با محیط پیرامون و درحد مناسب و در صورت موافقت شهرداری، در نما و بدنه های ساختمان مجاز است.

نمای ساختمانهای بلندمرتبه ، در صورتیکه خارج از شرایط و چارچوب این دستورالعمل باشد، تابع ضوابط ویژه خواهد بود که الزاما" می‌بایست به تایید کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری استان و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری برسد. درهرصورت ، ضوابط ویژه نمای ساختمانهای بلندمرتبه بایستی هماهنگ و همخوان با این دستورالعمل و اصول آن باشد.

به‌منظور حفظ خلاقیت طراحی برای نمای ساختمانهای شاخص و عمومی (در صورتیکه دارای طرح خاص باشد) طرح به‌صورت ویژه و با رعایت اصول این دستورالعمل و با حضور طراح ، به‌صورت موردی در کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری اداره کل راه و شهرسازی استان ، قابل بررسی خواهد بود.

درز انقطاع دربین دو ساختمان مجاور باید با مصالح مناسب (با مقاومت کم و شکننده در اثر نیروهای جانبی) و هم‌رنگ با مصالح نما پر شود.

رنگ

رنگ زمینه و غالب برای بدنه و نمای ساختمانها، طیف رنگ روشن است.

استفاده از رنگهای روشن مکمل شامل کرم ، قهوه ای روشن و ... با مصالح بوم آورد و مناسب که دارای سابقه و کاربرد بوده برای تنوع در نما و بدنه ساختمانها ، مجاز و بلامانع است.

استفاده از رنگهای تیره ، سیاه و نامتعارف و تند (قرمز و ... و رنگ های فسفری) و با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگهای تیره ، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان و با موافقت شهرداری ، مجاز است) .

از به کارگیری رنگ های متعدد در سطح غالب نما پرهیز گردد.

رنگ غالب نما ، با رنگ ابنیه هم‌جوار (در صورت برخورداری از کیفیت مناسب) هماهنگ گردد.

استفاده از رنگ و سایه روشن در سطح نما ، به‌نحوی که بر جذابیت بصری تاکید گردد توصیه می گردد .

نورپردازی

توصیه می گردد در خصوص نور پردازی نما در شب، تنها در ابنیه هم جوار با گذرهای اصلی صورت گیرد که در این صورت می بایست استانداردهای مربوطه در خصوص میزان روشنایی و حداقل مصرف انرژی رعایت گردد.

از اجرای نورپردازی در ابنیه واقع در بافت مسکونی در بر تمامی گذرها، پرهیز گردد.

در صورت اجرای نور پردازی می بایست به صورت مخفی استفاده گردد مانند استفاده آن در قاب بندی پنجره ها و فرورفتگی های نما

(در صورت طراحی نور پردازی، شیت ارائه نقشه ها و جزئیات آن به همراه تأیید مهندس برق ذیصلاح الزامی است)

استفاده از نورپردازی های شدید و خیره کننده و با نورهای با رنگ غیر متعارف برای نمای ساختمان ها ممنوع است. این امر برای ساختمان های مهم و شاخص مانند ساختمان های دولتی یا مراکز خرید با تشخیص کمیته سیما و منظر شهری مجاز است.

بازشوها

ضروری است طراحی فضای ورودی ساختمان ، به صورت خوانا و متناسب با سایر ارکان و اجزاء نما صورت پذیرد.

در طراحی پنجره ها و بازشوها به لحاظ ابعاد، تعداد، بازشوها، جنس شیشه و مصالح و ... بایستی به استانداردهای مربوطه مانند مبحث نوزدهم مقررات ملی ساختمان توجه گردد.

با توجه به اقلیم شهرهای استان استفاده از پنجره های دوجداره الزامی است . توصیه می شود در کلیه بازشوها از شیشه های امن استاندارد استفاده شود. استفاده از این شیشه ها در طبقات همکف الزامیست.

از بازشوها با فرم های مستطیل یا مربع، استفاده گردد و از اشکال هندسی متفاوت و نامأنوس در شکل بازشوها در نما پرهیز گردد.

در کاربری مسکونی استفاده از پنجره های افقی پیوسته با طول بیش از ۵ / ۳ متر و پنجره های سرتاسری برای اتاق ها ممنوع است.

استفاده از در و پنجره با ابعاد مدولار توصیه می شود.

استفاده از قاب برای پنجره ها توصیه می شود.

توصیه می شود به منظور سایه اندازی و ایجاد تنوع در حجم، پنجره ها نسبت به سطح نمای ساختمان فرو نشستگی داشته باشند و از

سایه بان در بالای پنجره ها استفاده شود.

فاصله پنجره ها از لبه های جانبی (گوشه ها) ساختمان حداقل می بایست ۳۰ سانتیمتر باشد.

توصیه می گردد ابعاد و اشکال بازشوها با یکدیگر و با بازشوهای موجود در پلاک های همجوا هماهنگ گردند .

هماهنگی خط ازاره و هماهنگی آن با شیب ساختمان های مجاور همچنین خطوط تراز ، پیش آمدگی ها ، بازشوها و لبه بالکن ها با نمای ساختمان های مجاور الزامی است .

در صورت عدم اجرای کفسازی کلی برای گذر ، مشخصات کفسازی معبر و محدوده جلوی ساختمان ، با مشخصات نمای قسمت

پایینی ساختمان و همچنین کف سازی معابر جلوی پلاک های هم جوار ، هماهنگ باشد . (هماهنگی با شهرداری منطقه الزامی

است .)

ضوابط مربوط به طراحی نما در مبحث بیست و یکم مقررات ملی ساختمان (پدافند غیرعامل) که در طراحی بازشوها و پنجره ها می بایست رعایت گردند :

بکارگیری عناصر سست و شکننده و مهار نشده در نمای ساختمان مجاز نیست.

در کلیه ساختمان‌ها بکارگیری بیش از ۳۰ درصد سطح نما جهت بازشو ممنوع بوده و شیشه هر بازشو باید مقاوم باشد.

اتصال دیوارهای خارجی به سازه باید کاملاً مستحکم باشد.

برای ساختمان‌های گروه ۲ (ساختمان‌های با درجه اهمیت بسیار زیاد) و ۳ (ساختمان‌های با درجه اهمیت زیاد)، استفاده از پنجره

های بزرگ، به شرط رعایت تمهیدات ضروری مقاومت در برابر انفجار بلامانع است و پنجره می‌بایستی دارای شرایط زیر باشد:

چهارچوب‌ها به سازه ساختمان مهار گردد.

استفاده از بلوکهای شیشه ای (موزائیک شیشه‌ای) مشروط به استفاده از نگهدارنده مجاز است.

قطعات بزرگ و یکپارچه شیشه باید توسط قابهای پنجره به اجزای کوچکتر تقسیم شود.

پیش‌آمدگی در نما

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 است.

تبصره: در بافت‌های موجود، صرفاً بناهایی که از قبل دارای مجوز ساخت بنا با پیش آمدگی هستند مجاورین نیز با بررسی و تأیید شهرداری با احداث پیش آمدگی خارجی در بر ساختمان با حداکثر ۸۰ سانتیمتر در بر گذرهای ۱۲ متر و بیشتر و با ارتفاع حداقل ۳ / ۵ متر و بالاتر با رعایت حریم شبکه برق مجاز به احداث می‌باشند.

ایجاد هرگونه اختلاف سطح، لبه، پله، سکو ... در سطح پایین نما، در خط زمین ممنوع است.

ایجاد هرگونه پیش آمدگی فضای ورودی در معبر عمومی ممنوع است.

پیش آمدگی عناصری همچون؛ لبه پنجره‌ها، قرنیز و قاب سازی های مجاز در فضای معبر عمومی، بیش از ۱۰ سانتیمتر ممنوع می باشد.

ضروری است تدابیری همچون قرنیز برای کف پنجره‌ها، به نحوی که از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه جلوگیری شود پیش‌بینی گردد.

توصیه می گردد ورودی پیاده و ماشین از حد مالکیت، عقب‌نشینی داشته باشد.

در ابنیه با کاربری تجاری، هیچ یک از عناصر عمودی به استثناء سایه بان و تابلوها، و عناصر افقی مانند ویتترین ها نباید در عرصه عمومی پیش روی داشته باشند.

حداقل ارتفاع سایبان‌های موقت و با مصالح سبک (تاشو) واحدهای تجاری ۲ / ۵ متر و حداکثر تا حد زیرین تابلواحد تجاری بوده و حداکثر میزان جلو آمدگی سایبان در پیاده‌رو ۱ / ۵ متر است.

ضروری است سایبان واحدهای تجاری به عنوان بخشی از نما و در هماهنگی با بناهای مجاور از نظر ارتفاع و شکل طراحی گردند.

توصیه می گردد فضای موردنیاز جهت خشک نمودن البسه در محدوده ای خارج از دید عموم قرار گیرد. لذا طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای موردنیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را درون ابنیه پیش‌بینی نمایند.

بام

تعبیه هرگونه عناصر تأسیساتی (از قبیل ونت ها، دودکش ها و ...) در بام بدون پوشش مناسب، به صورتی که از معابر جانبی، قابل رؤیت باشد ممنوع است.

هماهنگی خط پیشنهادی ساختمان، پیش آمدگی و تراز بام با ساختمان‌های هم‌جوار الزامی است.

ضروری است تدابیری همچون آبچکان برای بام، به‌نحوی که از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه جلوگیری شود پیش‌بینی گردد.

توصیه می‌شود از پوشش گیاهی در سطح بام ساختمان (بام سبز) با رعایت نکات ایمنی و جزئیات اجرایی در صورت تایید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری استفاده گردد.

توصیه می‌شود سطح بام ساختمان‌ها با پوشش آجر سنتی و یا سایر مصالح مناسب و با استحکام، بر روی سطوح عایق کاری شده بام (ایزوگام و یا قیرگونی) پوشیده و نماسازی گردد.

توصیه می‌گردد، کف سازی بام با کف سازی بام ملک مجاور در صورت مناسب بودن، هماهنگ گردد.

سایر موارد (ضوابط عمومی)

صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به انجام نماسازی مطابق طرح اولیه ارائه‌شده به شهرداری در هنگام صدور پروانه ساختمانی می‌باشد. شهرداری موظف است در پروانه ساختمانی، الزام مالک به اجرای نما مطابق نقشه‌های نماسازی را قید نماید.

ناظر تاسیسات موظف به نظارت بر اجرای نقشه‌های مصوب تاسیسات، مبنی بر ممنوعیت نصب تجهیزات الکتریکی و مکانیکی و لوله‌های تاسیساتی در نمای ساختمان و بالکن‌های بدون پوشش است.

درج جزئیات اجرائی در نقشه‌های معماری مرحله دوم در خصوص مهار کلیه دیوارهای غیر سازه ای داخلی، پیرامونی، نما، جان‌پناه و قطعات الحاقی، توسط طراح معماری باهماهنگی مهندس طراح سازه و عندالزوم درج توضیحات لازم و جزئیات اجرائی در نقشه‌های سازه الزامی است و مهندسان ناظر معماری و عمران باید توانمند بر رعایت جزئیات مذکور در نقشه‌ها نظارت نمایند.

نقشه‌های وال پست برای بازشوها و دیوارهای خارجی همچنین نقشه رابیتس بندی‌های نما در نقشه‌ها ارائه شود.

تعبیه تابلوهای تبلیغاتی در نما و بام ساختمان‌ها ممنوع است.

ایجاد ناودانی و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نیست.

مصالح نما و هم‌چنین کلیه الحاقات نما باید با استفاده از جزئیات اجرایی مناسب به سازه بنا متصل گردد.

در کلیه درخواست‌های نوسازی، بهسازی، تعمیرات و تفکیک، نقشه‌های کامل جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرم‌های نما و نحوه پیش‌آمدگیها و فرورفتگیها و جنس پنجرهها و سایر مشخصات نشان داده‌شده باشد، باید در هنگام ثبت درخواست متقاضی به شهرداری ارائه گردد. شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه‌ها اقدام نموده و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگیهای اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید.

نمای کلیه ساختمان‌های عمومی و دولتی و بناهای بلندمرتبه (هشت طبقه و بیش تر با احتساب همکف) می‌بایست به تایید دبیرخانه 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 است. کلیه سطوح نمای جانبی ساختمان‌ها که از معابر و فضاهای عمومی و ... قابل رویت می‌باشند، می‌بایست ضمن رعایت درز انقطاع و در محدوده مالکیت خود، با سیما قابل شستشو پاکسازی و با پوشش رنگ مناسب نماسازی گردد.

نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست از ارتفاع ۵ / ۲ متر به بالا و الزاماً در محدوده مالکیت خود، نماسازی گردد. (توسط مالک پلاک جنوبی و در محدوده مالکیت ایشان).

استفاده از پوشش غیرشفاف و غیر قابل رویت (گونی و برزنت و ...) در مراحل نما سازی و اجرای ساختمان ممنوع است و صرفاً استفاده

از پوشش کاملاً شفاف و قابل رؤیت با رعایت نکات ایمنی (پلاستیک، توری و ...) مجاز است.

اجرا و نماسازی گنبد مساجد جدیدالاحداث صرفاً با مصالح آجر سنتی و یا کاشی با رنگ زمینه آبی فیروزه‌ای، مجاز است.

نمای ساختمانهای مجاور و در حریم بناهای تاریخی، تابع ضوابط و مقررات مصوب ذیربط خواهد بود.

انواع مبلمان و تابلوهای شهری، تابع ضوابط و مقررات مربوطه است. علی‌ایحال در طراحی نمای ساختمان‌های دولتی، عمومی، تجاری، خدماتی، اداری، بانک‌ها، درمانی و ... می‌بایستی محل تابلو پیش‌بینی و تعیین گردد و در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود.

در صورت استفاده از نماهای پرده ای میزان پیش آمدگی از سطح غالب نما حداکثر به میزان ۱۰ سانتیمتر و در ارتفاع بالای ۵ / ۳ متر و مطابق ضوابط طرح تفصیلی مصوب خواهد بود .

در هنگام اتمام عملیات ساختمانی و اخذ پایانکار، به لحاظ رعایت مسائل زیست محیطی، پاکسازی نخاله های ساختمانی از معبر جلوی ساختمان و رفع تصرف احتمالی پیاده‌رو الزامی است.

در نمای ساختمانی احداث رمپ یا پله‌های ورودی به ساختمان در خارج از حد مالکیت بنا و در معبر عمومی ممنوع است.

در هنگام احداث بنا در معابر با شیب زیاد، در صورت تسطیح پیاده‌رو در جلوی ملک و احداث پله در پیاده‌رو، احداث رمپ معلولین نیز جهت عبور و مرور معلولین در پیاده‌رو توسط مالکین الزامی است.

۱۰ - کنترل نما

کنترل اجرای این آیین نامه همانند فرایند مرسوم در مرحله کنترل نقشه توسط نظام مهندسی ساختمان و باهمکاری شهرداری خواهد بود.

کلیه نقشه‌های مربوط به نماهای اصلی و جانبی ساختمان میبایست با جزئیات و دیتایل های اجرایی کامل و با مشخصات رنگ، نوع و با نمایش وضعیت مجاورین، ممهور به مهر و امضاء مهندس طراح معمار ذیصلاح و دارای پروانه اشتغال تهیه گردد.

بر این اساس مدارک زیر موردنیاز است :

نماهای اصلی در مقیاس ۵۰ / ۱ که شامل کلیه عناصر موجود در نما نظیر: فضای ورودی، خط آسمان، بازشوها، بالکن ها، احجام عقب نشسته و یا برجسته، نرده و جان‌پناه، سایبان و ... همراه با اندازه گذاری کامل، به انضمام جزئیات اتصالات نما به اسکلت ساختمان در مقیاس ۲۰ / ۱ شامل برش عمودی و افقی از نحوه تعبیه بازشوها در دیوار و نقشه سازه نگهدارنده نما باشد.

نماهای فرعی در مقیاس ۱۰۰ / ۱ .

جدول نازک کاری با قید مصالح، مواد و رنگ های مصرفی در هر بخش از نما.

نقشه موقعیت استقرار ساختمان در محدوده زمین (سایت پلان) به انضمام پلان بام (به‌عنوان نمای پنجم).

ارائه نقشه‌ها و تصاویر سه بعدی (۳) D از حجم کلی ساختمان که مبین وضعیت استقرار بازشوها، ورودی، بالکن ها و سایر احجام شاخص بنا، مصالح، بافت کلی نما و رنگ ساختمان در جوار پلاک های ساخته‌شده پیرامونی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، در واحدهای همسایگی الزامی است .

ارائه شیوه نورپردازی نما و تصاویری از نورپردازی شب ساختمان (بنا به ضرورت).

تکمیل و تایید چک لیست طراحی نما توسط مهندس معمار .

نکات مهم برای مالکان

مالکان می‌بایست حداقل تصویر نمای دو پلاک مجاور از هر طرف را به هنگام اخذ نقشه نمای ساختمان ارائه نمایند .

ضروری است هرگونه تغییر در اجرای نقشه‌های مصوب شده یا اجرای خلاف ضوابط، در زمان اجرا توسط مهندسان ناظر و ماموران بازدید نواحی به شهرداری ناحیه و منطقه مربوطه گزارش شود تا دستورات لازم از طرف ادارات نامبرده در راستای تکمیل عملیات ساختمان سازی، صادر گردد .

صدور پایانکار برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های تایید شده جهت اخذ پروانه ساختمان است.مهندسان ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب نما و حجم خواهند بود .

مالکان قبل از صدور گواهی پایان ساختمان می‌بایست نماسازی را مطابق نقشه‌های مصوب انجام دهند .

پیوست شماره ۶: دستورالعمل ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

با عنایت به ضوابط و مقررات مصوبه ارتقای کیفی سیما و منظر شهری شورای عالی معماری و شهرسازی م صوب ۹۸/۸/۲۸ مبنی بر اینکه "حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت بگیرد، از این رو کمیته سیما و منظر گونه های بومی را متناسب با ویژگی های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می کند، معاونت معماری و شهرسازی استان خراسان شمالی نیز اقدام به استعلام گونه های گیاهی مناسب اقلیم شهر بجنورد و استان خراسان شمالی از ادارات "شهرداری بجنورد به مکاتبه شماره ۹۸/۱۰/۱۹۸۱۸ مورخ ۹۸/۲/۲۶ - منابع طبیعی و آبخیزداری به مکاتبه شماره ۹۸/۳۲/۱۳/۲۶۹۳ مورخ ۹۸/۲/۱۸ و اداره کل حفاظت محیط زیست به شماره ۴۴۱۰/۹۸/ص مورخ ۹۸/۱۲/۱۶" نموده و گونه های استعلامی را در قالب سه دسته درخت و درختچه و بوته دسته بندی کرده و اقدام به انجام پژوهش و گردآوری اطلاعات و در راستای شناسایی معایب و مزایای گونه های اعلامی نموده و پس از ارایه اولیه در جلسه مورخ ۹۸/۸/۲۹ محضر نمایندگان ادارات نامبرده و استفاده از نقطه نظرات ایشان خلاصه مطالب در قالب جدول به شرح زیر ارائه گردیده است :

انواع درختان اعلام شده توسط ادارات نامبرده در زیر با معایب و مزایای نامبرده در پژوهش به صورت خلاصه ارایه گردیده است . لازم به ذکر است درختان کاج و نارون به عنوان گونه های نامناسب برای اقلیم استان در جلسه اعلامی مشخص گردید.

"انواع درخت"					
گونه	کاربرد	نقطه قوت	نقطه ضعف	محل کاشت (داخل و خارج از محدوده)	توضیحات
ارس	منظر زیبا - جلوگیری کننده از فرسایش خاک	- مقاوم به کم آبی - جلوگیری از فرسایش خاک - مناسب برای آبخیز داری	- سرعت رشد پایین - ایجاد کننده حساسیت	فضای سبز حاشیه و محدوده شهر (کنار بزرگراهها و مسیرها)	مناسب برای مناطق حاشیه ای و اطراف شهر بخاطر ایجاد حساسیت و سرعت رشد پایین
آیلان یا عرعر	پیرامون بزرگراهها و خیابانها - ایجاد پوشش - سایه گستر - مناسب برای بادشکن - مناسب برای اراضی شیبدار	- سریع الرشد - مقاومت به کم آبی - مقاوم به آلودگی های صنعتی - مقاوم به گرد و خاک	- آلرژی زا و بوی ناخوشایند - ریشه های مخرب تاسیسات - از بین برنده سایر گونه ها - جلوگیری کننده از فرسایش خاک در مناطق سیلابی	جنگلکاری خارج از محدوده شهر و حاشیه	مناسب داخل شهر نیست و با توجه به مقاومت در بیرون شهر کاشته شود
افاقیا	پیرامون بزرگراهها و خیابانها - ایجاد پوشش سایه گستر - مناطق دارای آلودگی هوا - مناسب برای بادشکن - مناسب برای سطح شیبدار - چندپایه	- زیبایی بسیار - کمک به بهبود اقلیم و آب و هوای منطقه - سریع الرشد بودن - مقاوم به گرد و خاک - تثبیت ازت در خاک - مناسب مناطق صنعتی - گل های جاذب زنبور عسل	- عمر پایین - آفت پذیر - خردار بودن شاخه ها - افزایش فلور در منطقه - آشغال ریز است	فضای سبز داخل محدوده شهری	در داخل محدوده شهر به صورت نه چندان گسترده کاشت شود
بلوط	منظر زمستانی - سایه گستر - کنترل فرسایش	- مناسب - مناطق صنعتی و کاهش دهنده آلودگی هوا - تقویت کننده سفره های آب زیر زمینی - جلوگیری کننده از سیلاب - جلوگیری کننده از فرسایش خاک - برگ های آن بازدار زیستی آفت هاست - کمک به محیط زیست منطقه (۳۰۰ گونه جانوری به آن وابسته اند)	- سرعت رشد پایین - نیاز آبی بالا	فضای سبز داخل و خارج محدوده شهری (بیشتر خارج محدوده)	بیشتر مناسب فضای سبز خارج از محدوده شهری است ولی در داخل محدوده شهری نیز از آن می توان استفاده نمود ولی دارای محدودیت هایی همچون سرعت رشد پایین و نیاز آبی بالا خواهیم بود.
توت	منظر زیبا - مناسب فضای سبز پارک ها	- مقاوم به آلودگی هوا - جلوگیری کننده از فرسایش خاک	- آشغال ریز - نیازمند زمین زهکشی شده و با شیب ملایم - یخبندان را تحمل نمی کند	مناسب فضای سبز داخل و حاشیه محدوده شهری	این درخت برای پارک های داخل شهرها مناسب است و نیاز مراقبتی آن تا حدودی بالاست (آب و خاک) و در حاشیه معابر اصلی به خاطر آشغال ریز بودن توصیه نمی شود.
چنار	منظر زیبا - سایه گستر - کنترل فرسایش	- مناسب مناطق صنعتی - مقاوم به گرد و خاک	- آب بالایی می طلبد - ممکن است در تابستان دچار برگ سوختگی توسط آفتاب شود	مناسب فضای سبز محدوده شهر	مناسب مناطقی از شهر و استان است که بتوانند نیاز آبی این درخت را تأمین

		- خاک پای درختان باید هرساله تعویض شود - ریشه های قوی این درخت ممکن است باعث آسیب به تاسیسات شود - توجه به محل کاشت چنارها - ایجاد کننده آلرژی فصلی - دود و غبار باعث خزان زودرس می شوند	- جلوگیری کننده از فرسایش خاک - برگ مناسب برای تولید خاکبرگ - سایه انداز بسیار خوبی است		کنند. ولی توصیه می شود از کاشت غالب آن در حاشیه مسیرها بخاطر آلرژی زا بودن آن جلوگیری کرد. می توان آن را در کنار گونه های فضای سبز در داخل پارک ها قرارداد.
داغداغان	پیرامون بزرگراهها و خیابان ها - ایجاد پوشش	- بیشتر به عنوان درخت زینتی به کار گرفته می شود - مقاوم در برابر آلودگی هوا - سایه انداز خوبی است - مقاوم به محیط های با نفوذ کم آب - مقاوم به گرد و خاک - مناسب مناطق سنگلاخی و ایوان های طبیعی - توانایی رویش در ارتفاعات بالا و شرایط سخت - ریشه ها قوی پایین رونده - بادشکن مناسب - مناسب برای پارک های شهری	- چندان بزرگ نیست	مناسب فضای سبز شهری داخل محدوده و خارج محدوده شهر	برای داخل محدوده شهری استان می توان از آن استفاده کرد و جز اندکی مراقبت و توجه به آب مورد نیاز آن ایرادی بر آن وارد نیست.
زالزالک	پیرامون خیابان ها - احداث پرچین - حصار - مناسب کاشت در چمن - سایه گستر - مناطق دارای آلودگی هوا - چندپایه	- تحمل کننده آلودگی هوا - مقاوم به گرد و خاک - مناسب مناطق صنعتی - ذخیره کننده مواد آلی محیط - عنصر تزئینی در محوطه سازی پارک ها - مناسب برای حریم ورودی داربست	- شاخه های انبوه خاردار	فضای سبز داخل و خارج محدوده شهری	بیشتر مناسب فضای سبز خارج محدوده شهری است تا داخل ولی اگر به عنوان گونه زینتی در داخل محدوده کاشت شد بهتر است که در داخل پارک و به صورت محدود و توجه به خاردار بودن آن کاشته شود.
زبان گنجشک	پیرامون بزرگراهها و خیابان ها - ایجاد پوشش - سایه گستر - مناسب برای بادشکن - مناسب برای اراضی شیب دار - تک پایه	- سایه گستری بالایی دارد و مناسب کاشت در حاشیه خیابان - مقاوم به آلودگی و مناطق صنعتی	- حساس به سرما	فضای سبز داخل و خارج از محدوده شهری	مناسب فضای سبز داخل و خارج محدوده شهری است ولی بخاطر حساس به یخبندان بودن بیشتر بهتر است در داخل محدوده شهر کاشت شود
زیتون تلخ	پیرامون بزرگراهها و خیابان ها - ایجاد پوشش - چندپایه	- تحمل کننده خاک مناطق شهری و صنعتی - جایگزین بید مجنون - سایه داری خوب - به عنوان تک درخت در طراحی محوطه فضای سبز	- حساس به رطوبت - میوه های سمی دارد که خوراک پرندگان است و نباید در پارک ها و در معرض کودکان کاشته شود	فضای سبز داخل محدوده شهری	مناسب فضای سبز داخل محدوده شهری است و بخاطر سمی بودن میوه های آن باید به محل کاشت آن توجه ویژه ای داشت.

		- زیر درختان دیگر نباید کاشت شود - مناسب جنگل کاری در مناطق غیر سرد			
سرو طبری و خمره ای	منظر زمستانی - دیواره سبز	مناسب ایجاد دیوار سبز در حاشیه مسیرها و اتوبان‌ها	مناسب سایه اندازی نیست	فضای سبز داخل محدوده شهر	مناسب فضای سبز داخل و خارج محدوده شهری است و با ارس به عنوان جایگزین مناسب کاج شناخته می شود. می توان به صورت عمده از آن در حاشیه مسیرها و بزرگراههای شهری استفاده کرد. مخصوصا مسیرهای تندرو
سنجد	سایه گستر - احداث پرچین - حصار - مناسب برای بادشکن - تک پایه	- جزو گیاهان معطر - جزو گیاهان مناسب کاشت در شیب ها - تحمل کننده آلودگی جوی - استفاده ا به عنوان پرچین در اطراف باغ - مناسب کاشت در مناطق استپی - بادشکن و جلوگیری کننده از پیشروی شن و خاک - مناسب در طراحی محوطه ها	- گل های کوچک و زرد رنگ - معطر آن حساسیت زا هستند	فضای سبز داخل و خارج محدوده شهری	بیشتر مناسب کاشت در خارج از محدوده شهر است ولی در صورت کاشت در فضای سبز باید به آلرژی زا بودن آن توجه داشت و از آن بیشتر به عنوان یک گونه تک کاشت زینتی استفاده کرد تا یک گونه عمده کاشت.

"انواع درختچه"					
گونه	کاربرد	نقطه قوت	نقطه ضعف	محل کاشت (داخل و خارج از محدوده)	توضیحات
ابریشم مصری	تزئینی	- نیاز آبی پایین - زیبایی بسیار زیاد - مناسب خاک خشک (زهکشی شده)	- بوی نامطلوبی دارد - دانه و غلاف آن سمی است و موجب مشکلات گوارشی می شود	فضای سبز داخل محدوده شهر	بخاطر شمایل و گل های زیبایش مناسب بلوارهاست ولی به خاطر بو سمی بودن آن مناسب پارک ها نیست
ارغوان	تزئینی (به عنوان حاشیه درختچه ای در کنار خیابان)	- مناسب کاشت در شیب - سرعت رشد بالا - زیبایی مثال برانگیز	- حشرات را به خود جذب می کند - ریشه هایش ممکن است به استحکام دیوارها آسیب بزند	فضای سبز داخل محدوده شهری و حاشیه شهر	از آن می توان به عنوان درختچه حاشیه ای در کنار مسیرها استفاده کرد
ارزن	تزئینی	- مناسب مناطق با شیب بالا هم است - مناسب کاشت با درخت زائالک است - بسیار معطر - دارای ارزش اکولوژیکی بالا برای منطقه - دارای پتانسیل مقابله با عوامل بیماری و حشرات است	- خارهای فراوان دارد - تابستان بدون برگ است و برگ های نیزه ای دارد	فضای سبز خارج از محدوده شهری	گونه بسیار مفیدی برای حاشیه شهر است و می تواند باعث بهبود وضعیت اکولوژیکی منطقه شود
پیچ اناری	(مناسب کاشت در کنار دیوارها و نرده ها)	زیبایی و تحمل پذیری سرما توسط این گونه	نگهداری بالایی می طلبد - آسیب پذیر در برابر بادهای سرد و گرم	مناسب فضای سبز داخل محدوده شهر	می توان فضاهای سخت و دیوارها و نرده های اطراف پارک ها و خانه ها را با این گونه تزئین نمود
زرشک کوهی	(به عنوان پرچین و هرس پذیری خوب)	- زینت بخش فصل پاییز است - به یخبندان مقاوم است - به کوددهی نیاز ندارد - در صورت کاشت در ترکیب با گونه های دیگر بسیار زیباست	- برای کنترل رشد آن به آن کود شیمیایی می دهند - به گرمای بالای تابستانه حساس است - خاردار است	فضای سبز خارج محدوده و داخل محدوده شهری	می توان از آن در ترکیب با گیاهان دیگر در فضای سبز داخل آیلند بلوارها استفاده کرد و از کاشت آن در داخل پارک ها به خاطر خطراتی که برای کودکان دارد اجتناب کرد.
شیرخشت	تزئینی	- طول عمر و سختی و پایداری آن به همراه زیبایی - مناسب سطوح شیبدار و باغ های صخره ای - مناسب برای حاشیه مسیرها - جاذب پرندگان	- بذر آن بعد از مدتی همه جا را می گیرد و برای فضای سبز داخل محدوده چندان مناسب نیست	فضای سبز داخل و خارج از محدوده شهر	مناسب فضای سبز داخل محدوده شهر و حاشیه مسیرها (نه فضای باز) و خارج از محدوده شهر برای پوشاندن زمین های بایر
یوکا بومادران	تزئینی	- فرم زیبایی دارد و به گرما و خشکی بسیار مقاوم است	- خاک نباید مرطوب بماند و بنابراین در کنار گونه هایی با چنین وضعیتی کاشته شود	فضای سبز داخل محدوده شهر	به عنوان تک گونه زینتی مناسب کاشت در فضای سبز شهری و داخل پارک هاست

"انواع بوته"					
گونه	کاربرد	نقطه قوت	نقطه ضعف	محل کاشت (داخل و خارج از محدوده)	توضیحات
اسطوخودوس	تزینی	- بوی بسیار معطری دارد - جاذب زنبور عسل است - مناسب کاشت در حاشیه مناطقی که دارای تشعشع شدید آفتاب است (مانند آسفالت) - مناسب کاشت در شیب ها (بخاطر سیستم ریشه ای عمیق)	- نیاز به کنترل رطوبت خاک و زهکشی - کمی حساس به یخبندان	فضای سبز داخل محدوده شهری	می توان از آن به عنوان یک عنصر مکمل فضای سبز در حاشیه معابر یا تزین کننده مناطق شیب دار مانند پارک های جنگلی استفاده کرد.
آتریپلکس	کمک کننده به اقلیم منطقه	- تحمل گرمای بالا و مقاوم در برابر یخبندان - مناسب برای بیابان زایی است - از بهترین گزینه ها برای تأمین علوفه در مناطق خشک	برای مناطق شهری مناسب نیست و با اقلیم شهر بجنورد سازگاری ندارد	فضای خارج از محدوده شهرها	می توان در حاشیه و محدوده شهرهای گرمسیر استان به عنوان کمک کننده به اقلیم منطقه استفاده شود
انواع رز	(به عنوان گونه زینتی تک کاشت)	- بسیار مقاوم است - دارای ریشه عمقی است - به یخبندان مقاوم است	- گل ها ماندگار نیستند - نیازمند مراقبت بالایی است - شاخه های خاردار دارد	فضای سبز داخل محدوده شهر	مناسب فضای سبز داخل محدوده شهر است. در پارک ها باید با احتیاط کاشت شود زیرا خاردار است و ممکن است برای کودکان مشکل ساز باشد
آلبالو جنگلی	استفاده به عنوان پرچین	- به یخبندان مقاوم است - مناسب به عنوان پرچین در باغچه ها	تابستان های خنک را می طلبد و نیاز آبی آن باید تأمین گردد چون دارای ریشه های سطحی است	فضای سبز داخل محدوده شهری و حاشیه شهر	می توان به عنوان پرچین در حاشیه باغچه ها و پارک های شهری از آن استفاده کرد
به ژاپنی	تزینی	- زیبایی بسیار زیاد و بی خطر بودن آن برای تمام افراد - به یخبندان مقاوم است	- در مناطق گرم نیاز به آبیاری عمیق دارد - معمولاً در کنار دیوار کاشته می شود - ممکن است میوه های آن از طرف حشرات مورد هجوم قرار بگیرد - به گرمای بالا حساسیت دارد و در تابستان های گرم باید	فضای سبز داخل محدوده شهری	می توان آن را در حاشیه و پرچین ها و یا به صورت تک بوته ای یا توده ای در خیابان ها و پارک ها و باغ ها کاشت. به آبیاری و مراقبت متوسط نیاز دارد و در زمان میوه دهی نیازمند توجه بیشتر است.

		در سایه هم قرار داشته باشد			
پامپاس گراس	تزئینی	- نیاز آبی کمی دارد و سرعت رشد خوبی دارد - دارای فرم رویشی بسیار زیبایی است که می توان به عنوان تک گونه در باغ های صخره ای و کنار آب از آن استفاده کرد. به عنوان گونه زینتی در جاشیه و پس زمینه استفاده دارد - برای عرصه چمن نیز مناسب است	- به وزش بادهای یخبندان و بارش برف حساس است - توانایی رشد و تسلط بر کل یک منطقه را دارد - برگ های تیزی دارد که نباید آن را در مکان بازی کودکان کشت	فضای سبز داخل محدوده شهری	می توان از آن به عنوان یک گونه تزئینی به خصوص تک کاشت در معابر و میدان ها و بلوارها استفاده کرد. قابلیت هم نشینی با چمن این گوه نیز آن را برای پارک ها و سایر فضاهای سبز قابل استفاده کرده است. در پارک ها باید از محل بازی کودکان به دور باشد چون برگ های تیز آن برای آن ها خطر آفرین است.
پلاخور	تزئینی بالا رونده	- گل های بسیار معطری دارد - بسیار رونده و پوشاننده و بسیار مقاوم است - سرعت تکثیر بالایی دارد - برای پوشش شیب های تند مناسب است.	- به دلیل قدرت رویشی ممکن است مزاحم دیگر گیاهان شود - میوه های سمی آن جاذب پرندگان است - شکوفه و گل های آن به خاطر شهد شیرین جاذب زنبورهای عسل است - به یخبندان حساس است - کمی به گرمای زیاد حساس است	فضای سبز داخل محدوده شهری	این گیاه بالا رونده برای پوشش آلاچیق ها و داربست ها و دیوارها از آن استفاده می شود که در ترکیب با گونه های دیگری همچون به ژاپنی بسیار زیباست. از آنجا که دارای میوه های سمی است بهتر است در مکان های عمومی مانند پارک ها به خاطر وجود کودکان با احتیاط کاشت شده و می توان در فضای سبز حاشیه دیوارها و مناطق شیب دار مثل پارک های جنگلی از آن استفاده کرد.
پیروکانتا	پرچین و پوشش گیاهی	- برای شیب ها مناسب ست - برای کنترل فرسایش خاک مناسب است - به عنوان بادشکن استفاده دارد - جذب کننده پرندگان برای آشیان سازی است - نیاز مراقبتی کمی دارد و نیاز به قیم ندارد	- دارای ساقه های خاردار است	فضای سبز داخل محدوده شهری	به عنوان پرچین و پوشش تاکیدی در گیاهان مورد استفاده قرار می گیرد و به عنوان یک حایل حاشیه ای در طراحی فضای سبز مورد استفاده قرار میگیرد منتهی نیازمند توجه است که خاردار است و ارتباط آن با کودکان در طراحی

فضای سبز موردتوجه قرار بگیرد					
می توان آن را در اکثر پارک ها و باغها به عنوان گونه زینتی مفرد کاشت و به عنوان پرچین همیشه سبز نیز از آن استفاده کرد	فضای سبز داخل محدوده شهری	گل های آن شهد آور و جاذب زنبورهای عسل است - حساس به یخبندان است	- شدت بالای تابش خورشید را به خوبی تحمل می کند - مقاوم به خشکی و شوری آب است - بخاطر خاصیت آنتی اکسیدانی آن می توان آن را با هر گیاهی به تناوب کشت کرد - مخصوصا گونه های ضد علف هرز - جزو گیاهان معطر و زینتی است که برگ های آن بوی فراوانی دارد	زینتی	رزماری
می توان در فضای سبز داخل و خارج محدوده شهری از آن استفاده کرد چون هم گیاهی پوششی است و هم همیشه سبز است و نگهداری چندانی نمی طلبد. در بالکن ها و تراس ها هم کاربرد دارد	فضای سبز داخل و خارج محدوده شهر	- سرعت رشد اندک	- مقاوم به یخبندان - دارای سیستم ریشه ای عمیق - مناسب مناطق شیبدار - گیاه پوششی در بالکن ها و تراس ها - مناسب باغها و پارک های صخره ای - مقاوم به شوری و خشکی خاک	زینتی	ژونی پروس
بیشتر می توان آن را در کنار سایر گونه های سبز حاشیه ای قرارداد و با توجه به نیازهای آبی و خاکی و دوری از یخبندان می توان از آن به عنوان گونه مزین خیابان ها و پارک ها استفاده کرد	فضای سبز داخل محدوده شهری	- حساس به یخبندان - نیازمند توجه بالا (از لحاظ نوری و خاکی)	- نسبت به شرایط نامساعد محیطی از قبیل شوری، سرما و فقر مواد غذایی خاک نیز سازگاری مناسبی دارد. - طول عمر گل کوتاه است - به یخبندان حساس است	زینتی	گل محمدی
به عنوان گونه روند در دیوارها ورودی های منازل کاربرد دارد	فضای سبز داخل محدوده شهری		- بوی ملایم و مطبوع - نگهداری آسان - زیبایی و مقاومت - تحمل کننده یخبندان - مناسب فضای باز و بیرونی است چون مراقبت چندانی نمی طلبد	زینتی بالا رونده	نسترن
به عنوان پرچین در حاشیه مسیرها با ترکیب به ژاپنی	مناسب فضای سبز داخل محدوده شهری		- مناسب برای حفظ حریم ها	زینتی	یاس زرد

و سایر گونه ها مناسب است			- مناسب برای کنترل فرسایش - نیاز مراقبتی پایین - مناسب کاشت در چمن		
مناسب کاشت در آیلند مسیرها و پارک هاست منتهی باید به سرعت رشد بالای آن توجه کرد	فضای سبز داخل محدوده شهری	- حساس به گرماست - رویش این گیاه مزاحمت هایی ایجاد می کند	- جاذب پرنده است - مقاوم به یخبندان است	زینتی	یاس طاووسی

پیوست شماره ۷: ضوابط ویژه پارک علم و فن آوری خراسان شمالی

۱- مقدمه:

بر اساس اساسنامه پارک های علم و فناوری، پارک های علم و فناوری سازمان هایی هستند که به وسیله متخصصین حرفه ای مدیریت می شوند و هدف اصلی آن ها افزایش ثروت در جامعه از طریق ارتقاء فرهنگ نوآوری و رقابت سازنده میان شرکت های حاضر در پارک و موسسه های متکی بر علم و دانش است. برای دستیابی به این اهداف، یک پارک علمی، جریان دانش و فناوری را در میان دانشگاه ها، موسسه های تحقیق و توسعه، شرکت های خصوصی و بازار، به حرکت انداخته و مدیریت می کند و رشد شرکت های متکی بر نوآوری را از طریق مراکز رشد و فرآیندهای زایشی تسهیل می کند. پارک ها همچنین خدمات مناسب دیگری به همراه فضاهای کاری و تسهیلات با کیفیت بالا فراهم می نمایند. پارک های علم و فناوری زیرمجموعه وزارت علوم، تحقیقات و فناوری بوده و تابع ضوابط و مقررات آن می باشند.

پارک علم و فناوری خراسان شمالی در داخل محدوده قانونی شهر بجنورد و در سایت اداری-آموزشی ارکان استقرار یافته است از این رو بایستی تابع ضوابط کاربری های شهری باشد. با توجه به تعاریف کاربری های شهری طبق مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی ایران در تاریخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۰، پارک های علم و فناوری در گروه کاربری «آموزش، تحقیقات و فناوری» قرار دارد. در مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری شامل اراضی اختصاص یافته به فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی اطلاق گردیده است. مصادیق این کاربری نیز شامل مدارس عالی، دانشگاه ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری اظهار شده است. با توجه به اینکه پارک های فناوری به عنوان یکی از مصادیق کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری معرفی شده اند؛ از این رو انتظار می رود تا این مجموعه ها در تطابق با ضوابط مطرح شده برای این کاربری در طرح های تفصیلی احداث شوند.

ضوابط طرح تفصیلی شهر بجنورد توسط مهندسان مشاور پارت تهیه و نسخه نهایی آن برای اجرا ابلاغ شده است. در این ضوابط، بخشی به ارائه ضوابط بهره برداری و احداث بنا در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری اختصاص یافته است. بررسی ضوابط طرح تفصیلی شهر بجنورد نشان از عدم تطابق مقررات وضع شده در این کاربری با شرایط پارک علم و فناوری دارد. ضوابط طرح تفصیلی در کاربری آموزش تحقیقات و فناوری متناسب با فعالیت های آموزشی تدوین شده است برای مثال تعداد پارکینگ های مورد نیاز به تعداد مدرسین وابسته است. در حالیکه پارک های علم و فناوری بواسطه نقش و رسالتشان چنین نقش آموزشی نداشته و بالتبع قابل تطابق با ضوابط مصوب در طرح تفصیلی نمی باشند. این عدم تطابق موجب شده است تا نتوان از ضوابط مصوب طرح تفصیلی در رابطه با پارک علم و فناوری بهره برد که خود نشان دهنده خلایی در این زمینه است. با توجه به الگوبرداری طرح تفصیلی سایر شهرهای استان از ضوابط طرح تفصیلی شهر بجنورد، می توان این موضوع را در سطح استان نیز قابل تعمیم دانست که موجب شده است تا تصمیم گیری در رابطه با احداث عملکردهای مرتبط با فعالیت پارک علم و فناوری با ابهام و سردرگمی مواجه شود. در این راستا و به منظور فراهم آوردن مجموعه ای از قوانین سازگار و قابل کاربست، تلاش شده است تا ضوابط ویژه ای برای این کاربری تدوین گردد که قابل کاربست در سایر شهرهای استان نیز باشد.

با توجه به نقش و وظایف در نظر گرفته شده، پارک های علم و فناوری مجموعه متنوعی از عملکردها شامل واحدهای فناور و شرکت های کوچک و متوسط فناوری، فضاهای اداری و همین فضاهای خدماتی و رفاهی مرتبط را شامل می شوند. بر این اساس و به منظور تدوین ضوابط و مقررات ویژه پارک علم و فناوری خراسان شمالی، ضوابط کاربری های اداری، صنعتی و کارگاهی طرح تفصیلی و همین طور ضوابط ویژه تدوین شده برای سایر پارک های علم و فناوری از جمله «پارک علم و فناوری پردیسان» و «پارک علم و فناوری اصفهان» مطالعه شده است. در نهایت از تلفیق این ضوابط و در نظر گرفتن ملزومات مکانی و نوع بهره برداری مورد انتظار، مجموعه ضوابط پارک علم و فناوری خراسان شمالی تدوین شده است. لازم به ذکر است احداث بناهای خاص و ویژه که در قالب این مجموعه ضوابط قابل احداث نمی باشند، پس از تأیید پارک علم و فناوری خراسان شمالی مستلزم اخذ تاییده از کمیته فنی می باشد.

۲- ضوابط مراکز رشد و پارک های علم و فناوری با مساحت بالای یک هکتار

۲-۱- پهنه بندی عملکردی سایت

در پهنه بندی عملکردی بایستی پهنه هایی به شرح ذیل در نظر گرفته شود:

اراضی قابل واگذاری به شرکت ها: این اراضی شامل دو زیر پهنه کارگاهی و دفاتر شرکت ها می باشد که می تواند به شرکت های واجد شرایط (مطابق ضوابط داخلی پارک علم و فناوری) واگذار گردد.

پهنه اداری: این پهنه می تواند به عنوان ستاد مدیریتی و مرکز رشد و دفاتر شرکت ها مورد استفاده قرار گیرد. این پهنه در مالکیت پارک علم و فناوری قرار داشته و می تواند به صورت استیجاری و کوتاه مدت به شرکت ها نیز واگذار گردد.

پهنه خدماتی-رفاهی: این پهنه شامل کاربری های خدماتی مورد نیاز پارک علم و فناوری شامل رستوران، مسجد، اقامتگاه، ورزشی و ... می باشد که قابل تفکیک از سایت نمی باشند.

پهنه پارکینگ: این پهنه به منظور تأمین پارکینگ های اشتراکی مورد نیاز در سایت در نظر گرفته شده است.

پهنه پارک و فضای سبز: این پهنه شامل پارک و فضاهای سبز تجهیز شده می باشد و همین طور کلیه سطوح سبز مورد استفاده برای کاشت گیاهان در سایت را در بر می گیرد.

۲-۱-۱- ضوابط مرتبط با پهنه قابل واگذاری به شرکت ها (زیرپهنه صنعتی-کارگاهی و دفاتر شرکت ها)

حداکثر مساحت اراضی قابل واگذاری به شرکت ها (شامل هر دو زیرپهنه کارگاهی و دفاتر شرکت ها) ۴۰ درصد مساحت کل سایت می باشد. بر اساس مصوبه هیأت امنای منطقه دو فناوری مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۰۴ (آیین نامه واگذاری اراضی پارک های علم و فناوری) تفکیک زمین فقط در این پهنه مجاز می باشد. تفکیک زمین در سایر قسمت های پارک ممنوع می باشد.

حداقل مساحت قطعات در زیرپهنه صنعتی-کارگاهی ۵۰۰ مترمربع و در زیرپهنه دفاتر شرکت ها ۳۰۰ مترمربع می باشد.

تبصره: به منظور رعایت هماهنگی و پیوستگی در مجموعه، پهنه های «صنعتی-کارگاهی» و «دفاتر شرکت ها» به صورت مجزا از یکدیگر توصیه می شوند.

رعایت حداقل بر قطعه در قطعات زیرپهنه صنعتی-کارگاهی ۱۲ متر و در زیرپهنه دفاتر شرکت ها ۱۰ متر الزامی است.

رعایت نسبت حداکثر یک به سه بین اندازه طول و عرض قطعه و بالعکس الزامی است.

در پهنه اراضی قابل واگذاری به شرکت ها (شامل هر دو زیرپهنه کارگاهی و دفاتر شرکت ها) حداکثر سطح اشغال «۵۰ درصد» می باشد.

در قطعات تفکیکی قابل واگذاری به شرکت های متقاضی در زیرپهنه کارگاهی حداکثر می توان با ۲ طبقه به احداث بنا پرداخت. حداکثر تراکم ساختمانی در این زیرپهنه ۱۰۰ درصد می باشد.

در قطعات تفکیکی قابل واگذاری به شرکت های متقاضی در زیرپهنه دفاتر شرکت ها حداکثر می توان با ۳ طبقه به احداث بنا پرداخت. حداکثر تراکم ساختمانی در این پهنه ۱۵۰ درصد می باشد.

تبصره: اگر در پهنه صنعتی-کارگاهی بنا به ضرورت ساختمان (سوله نباشد) احداث شود، می توان برای تأمین پارکینگ اقدام به احداث پیلوت نمود. در اینصورت ارتفاع پیلوت به میزان ۲،۴ تا ۲،۶ متر، نیز به ارتفاع کلی بنا افزوده می شود.

در قطعات تفکیکی قابل واگذاری به شرکت های متقاضی، در راستای تأمین فضای پیش ورودی بایستی حداقل فاصله ساختمان تا بر مشرف به خیابان ۳ متر در نظر گرفته شود. در سایر جهات در صورت اقدام به احداث بازشو، بایستی بنا از مرز قطعه حداقل ۲ متر فاصله بگیرد.

تبصره: در خصوص قطعاتی که در مجاور دو معبر واقع شده اند، رعایت حداقل فاصله ۳ متری از معبری الزامی است که دسترسی اصلی قطعه از آن تأمین می شود.

در قطعات تفکیکی قابل واگذاری به شرکت ها در زیر پهنه دفاتر شرکت ها، بنا بایستی حداقل در دو وجهه امکان تأمین نور را داشته باشد و در این وجهه بایستی حداقل دو متر از مرز قطعه فاصله داشته باشد. در وجهه مجاور با معبر اصلی تأمین کننده دسترسی قطعه، بایستی این فاصله به ۳ متر افزایش پیدا کند.

در زیرپهنه کارگاهی لازم است حداقل ۱۰ درصد قطعه به فضای سبز اختصاص داده شود.

دیوار جداکننده حد قطعات به صورت ترکیب دیوار با ارتفاع حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر و نرده اجرا شود.

در قطعاتی که تفکیک شده و به متقاضیان واگذار می شوند، پارکینگ ها بایستی داخل قطعات تأمین شوند.

در زیرپهنه دفاتر شرکت ها به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

در زیرپهنه صنعتی-کارگاهی به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

تبصره: در زیر پهنه صنعتی و کارگاهی تأمین پارکینگ در فضای باز قطعات بلامانع است.

تبصره: در زیر پهنه دفاتر شرکت ها تأمین پارکینگ در فضای باز قطعات به اندازه حداکثر ۳۰ درصد پارکینگ های مورد نیاز بلامانع است.

۲-۱-۲- ضوابط مرتبط با پهنه اداری

اراضی واقع در این پهنه در مالکیت پارک علم و فناوری قرار داشته و قابل تفکیک نمی باشند.

در پهنه اداری حداکثر سطح اشغال «۴۰ درصد» می باشد.

حداکثر تعداد طبقات در پهنه اداری ۴ طبقه و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۶۰ درصد می باشد.

لازم است به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا، یک واحد پارکینگ تأمین شود که می بایست حداکثر در شعاع ۲۰۰ متری از بناها قرار داشته باشد.

در پهنه اداری لازم است حداقل ۱۰ درصد مساحت کل پهنه به فضای سبز اختصاص داده شود.

۲-۱-۳- ضوابط مرتبط با پهنه خدماتی-رفاهی

تفکیک قطعات و محصور نمودن آنها در این پهنه ممنوع می باشد.

حداکثر سطح اشغال در این پهنه ۶۰ درصد می باشد.

حداکثر تعداد طبقات در این پهنه ۲ طبقه و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۲۰ درصد می باشد.

رعایت سازگاری بین کاربری ها در جانمایی آنها در این پهنه الزامی است.

توصیه می شود، بناهای خدماتی-رفاهی مجاور معابر اصلی سایت مستقر شوند و دسترسی آنها از این معابر تأمین شود.

در این پهنه به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در مورد کاربری های تجاری خرد لازم است به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ تأمین شود.

در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در محدوده قطعه، پارکینگ مورد نیاز می تواند با شعاع حداکثر ۲۰۰ مترمربع مکان یابی شود.

۴-۱-۲- ضوابط مرتبط با پهنه پارکینگ

تعداد پارکینگ ها با توجه به ضوابط مطرح شده در پهنه اداری محاسبه و سطح مورد نیاز بایستی در پهنه پارکینگ تأمین شود. رعایت ضوابط مربوط به آرایش پارکینگ مطابق ضوابط طرح تفصیلی بجنورد الزامی است. مسقف کردن پارکینگ با سازه های سبک توصیه می شود.

۵-۱-۲- ضوابط مرتبط با پهنه پارک و فضای سبز

حداقل ۱۰ درصد مساحت سایت بایستی به پهنه پارک و فضای سبز اختصاص یابد. حداکثر ۵ درصد از این پهنه می تواند به استقرار بناهای وابسته و مورد نیاز این عملکرد اختصاص یابد. توصیه می شود از گیاهان مقاوم و بومی در طراحی فضای سبز استفاده شود.

۲-۲- ضوابط معابر و ورودی های سایت

بناهای داخلی پارک علم و فناوری مجاز به ایجاد دسترسی اختصاصی از معابر پیرامونی سایت نمی باشند و دسترسی آنها بایستی از معابر داخلی سایت تأمین شود. ورودی های سواره به سایت بایستی حداقل ۵۰ متر از محل تقاطع معابر شریانی فاصله داشته باشد. رعایت فاصله ۱۵۰ متر میان ورودی های سواره سایت الزامی است. حداقل عرض معابر سواره داخلی سایت نبایستی از ۸ متر کمتر باشد. معابر خدمات دهنده به پهنه صنعتی-کارگاهی (معابر محل تردد وسایل نقلیه سنگین) می بایست مطابق با ضوابط «خیابان های صنعتی» در آیین نامه طراحی راه های شهری، طراحی و اجرا شوند. توصیه می شود شبکه به هم پیوسته ای از دسترسی پیاده در سطح سایت تأمین شود.

۲-۳- ضوابط نماسازی

رعایت هماهنگی در مصالح و فرم نمای کلیه بناها الزامی است. نصب هر گونه تجهیزات تأسیساتی مانند کولر، اسپلیت و در روی نما ممنوع است. رعایت هماهنگی در تابلوهای ورودی بناها الزامی است. استفاده از مصالح کامپوزیت فلزی در نما مانند ورق های آلومینیومی آلوکوباند و نمونه های مشابه توصیه نمی شود. توصیه می شود در نما از مصالح با ظرفیت حرارتی بالا و رنگ های گرم ملایم استفاده شود. نماهای جانبی هر ارزش با نماهای ورودی ساختمان می باشد و می بایست در کل نشان دهنده یک حجم واحد باشد. دیوار جداکننده حد زمین به صورت ترکیب دیوار با ارتفاع حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر و نرده اجرا شود.

۳- ضوابط مراکز رشد و پارک های علم و فناوری با مساحت کمتر از یک هکتار

برای آندسته از مراکز رشد و پارک های علم و فناوری که مساحت کمتر از یک هکتار دارند، با توجه به وسعت کمتر سایت نیازی به تأمین پهنه های عملکردی مختلف مطابق بند ۱-۲ این ضوابط نمی باشد و این سایت ها می بایست از ضوابط «کاربری اداری» طرح های جامع و تفصیلی ملاک عمل شهر مربوطه، تبعیت نمایند

کاربری	حداقل اندازه زمین و تفکیک	تراکم ساختمانی	تعداد طبقات حداکثر ارتفاع ساختمان	سطح اشغال	پارکینگ
آموزش، تحقیقات و فناوری	هر گونه تفکیک در اراضی این کاربری ممنوع است.	-	حداکثر ارتفاع ساختمان های خدماتی و رفاهی داخل مجموعه ۴ طبقه با حداکثر ۱۴ متر ارتفاع است.	حداکثر سطح اشغال برابر ۲۵٪ سطح زمین می باشد.	به ازای هر مدرس ۲ واحد پارکینگ
اداری - انتظامی	حداقل مساحت زمین برای احداث ساختمان های مرکزی اداره ها و نهادها ۲۰۰۰ مترمربع است. حداقل مساحت زمین برای احداث شعب ادارات ۵۰۰ مترمربع است.	۱۶۰ درصد	۴ طبقه	حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ حداکثر ۳۰ درصد فضا می تواند به عنوان پارکینگ روباز در نظر گرفته شود. در صورت عدم تأمین پارکینگ در محل ملک، پارکینگ مورد نیاز می بایست حداکثر در شعاع ۱۵۰ متری ملک مورد نظر تأمین شود.
صنعتی - کارگاهی	حداقل اندازه قطعات تفکیکی در محدوده مجتمع صنعتی ۲۰۰ مترمربع، کارگاه های تعمیراتی و خدماتی در سطح محله ۲۰۰ مترمربع و در سطح ناحیه و شهر برابر ۵۰۰ مترمربع است. این مقادیر در صورت نیاز می تواند تا ۲۵ درصد کاهش یابد.	۱۲۰ درصد	حداکثر ارتفاع در واحدهای کارگاهی ۵،۵ متر حداقل ارتفاع کلیه طبقات نباید از ۳،۵ متر کمتر باشد.	۶۰ درصد	به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ

پیوست شماره ۸: ضوابط عام استقرار ساختمان های بلند

طی مراحل قانونی به تصویب شورای عالی خواهد رسید. مفاد این بند، شامل شهرهایی که احداث ساختمان بلند در طرح جامع آنها پیش‌بینی شده نیز خواهد بود.

تبصره: طرح پیشنهادی نباید موجب تغییر در جمعیت‌پذیری شهر مورد مطالعه گردد و صرفاً به عنوان تغییر الگوی کالبدی شهر قابل بررسی است.

همچنین راهنمای تهیه ضوابط مذکور به شرح پیوست جهت بهره‌برداری ارسال می‌گردد. معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق‌مالواجرد

ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران

اصول و احکام کلی

۱- از تاریخ ابلاغ این مصوبه، صدور مجوز هرگونه احداث ساختمان بلند در شهرهای کشور، صرفاً محدود به شهرهای با جمعیت بالای ۲۰۰ هزار نفر و در عرصه‌های مجاز ساختمان‌های بلند مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در انطباق با ضوابط و مقررات مندرج در پیوست این مصوبه خواهد بود.

۲- در شهرهای با جمعیت ۲۰۰ هزار نفر و بیشتر که عرصه‌های بلندمرتبه در طرح‌های توسعه شهری مصوب آن پیش‌بینی نشده باشد، در صورت نیاز شهر و وجود تقاضا، بدو می‌بایست گزارش توجیهی ضرورت احداث ساختمان بلند، طبق مفاد پیوست این مصوبه، توسط شهرداری با تأیید شورای اسلامی شهر تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، جهت تصویب نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه گردد.

۳- در صورت تصویب ضرورت احداث ساختمان بلند در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، طرح پیشنهادی مربوط به تعیین عرصه‌ها، ضوابط و مقررات مربوط طبق مفاد پیوست این مصوبه و با بهره‌گیری از راهنمای آن که توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ خواهد شد، تهیه و پس از طی مراحل قانونی، به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید. مفاد این بند، شامل شهرهایی که احداث ساختمان بلند در طرح جامع آنها پیش‌بینی شده نیز خواهد بود.

تبصره: طرح پیشنهادی نباید موجب تغییر در جمعیت‌پذیری شهر مورد مطالعه گردد و صرفاً به عنوان تغییر الگوی کالبدی شهر قابل بررسی است.

فصل ۱: تعاریف

۱-۱- ساختمان بلند

ساختمان‌هایی با ارتفاع ۲۷ متر و بیشتر یا ساختمانی که تعداد طبقات آن با احتساب همکف، ۸ طبقه و بیشتر باشد یا ارتفاع بالاترین کف طبقه قابل بهره‌برداری آن بیش از ۲۳ متر از تراز متوسط زمین باشد، مشمول این مصوبه است. در شهرهای دارای طرح جامع معتبر (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) چنانچه آستانه دیگری برای تعیین ارتفاع ساختمان بلند تعریف شده باشد، همان ارتفاع با رعایت سایر ضوابط این مصوبه ملاک عمل خواهد بود.

۱-۲- ارتفاع ساختمان

فاصله قائم میانگین بالاترین نقطه و پایین‌ترین نقطه تلاقی ساختمان با زمین تا تراز بالاترین بام (بدون احتساب خریشته و الحاقات بام)، ارتفاع ساختمان است.

۱-۳- عرصه

عرصه، محدوده یا گستره‌ای از زمین است که دارای ویژگی، هدف، یا استفاده به خصوص بوده و یا محدودیت ویژه‌ای در آن اعمال شود. عرصه‌های تعریف شده برای ساختمان‌های بلند به سه شکل «پهنه»، «لبه» و «نقطه» در طرح‌های توسعه شهری به شرح زیر و در چارچوب این ضوابط تعیین می‌شود:

پهنه‌ی بلندمرتبه: سطوحی با قابلیت احداث ساختمان با ارتفاع بلند است که حداقل سطح تخصیص یافته آن برابر با یک بلوک شهری است. ساختمان‌های بلند در پهنه‌ها، قابل تخصیص به کاربری‌های مسکونی و خدماتی و یا مختلط مسکونی - خدماتی می‌باشند.

لبه‌ی بلندمرتبه: مجموعه‌ای از ساختمان‌ها در کنار یک معبر یا عارضه جغرافیایی به‌صورت خطی است که مهم‌ترین ویژگی آن‌ها «پیوستگی» است. ساختمان‌های بلند واقع در لبه‌ها، فقط به کاربری‌های غیرمسکونی قابل تخصیص هستند.

نقطه‌ی بلندمرتبه: تک بنای منفرد است که به طور خاص نسبت به ساختمان‌های اطراف بلندتر و متمایز است. مهم‌ترین ویژگی نقاط بلندمرتبه، نقش آنها به عنوان نشانه شهری است. ساختمان‌های بلند واقع در عرصه‌های نقطه‌ای، فقط به کاربری‌های غیرمسکونی قابل تخصیص هستند.

۱-۴- عرصه‌های همپوشان

نوعی تعیین عرصه است که علاوه بر عرصه‌بندی مصوب، ضوابطی را در نواحی از شهر با شرایط ویژه اعمال می‌کند. بر اساس این رویکرد، عرصه بلندمرتبه به عنوان عرصه هم‌پوشان، لایه‌ای اضافه بر کاربری‌های مصوب ایجاد می‌کند.

شماره ۶۳۶۵۳/۳۱۰

۱۳۹۸/۵/۲

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی

رئیس محترم سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

استانداران محترم کلیه استانها

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۷/۷/۱۶، پیرو تصمیم مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۲ خود پس از استماع گزارش کمیته فنی ضوابط و مقررات (کمیته فنی شماره ۴) و مشاور در مورد «ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی»، ضمن تصویب ضوابط مقرر نمود:

۱- نتیجه اعمال ضوابط فوق در تدوین ضوابط بلندمرتبه‌سازی شهرهای کشور توسط دبیرخانه شورای عالی مورد بررسی قرار گرفته و نتیجه به همراه هرگونه پیشنهاد اصلاحی طی ۶ ماه آینده به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گزارش شود.

۲- از تاریخ ابلاغ این مصوبه صدور هرگونه مجوز برای احداث ساختمان‌های بلندمرتبه در سطح کشور صرفاً در چارچوب ضوابط این مصوبه مجاز خواهد بود.

لذا ضمن ابلاغ «ضوابط عام بلند استقرار ساختمانهای بلند در شهرهای ایران» به شرح پیوست بر اصول و احکام کلی مترتب بر آن به شرح زیر تأکید می‌گردد:

۱- از تاریخ ابلاغ این مصوبه، صدور مجوز هرگونه احداث ساختمان بلند در شهرهای کشور، صرفاً محدود به شهرهای با جمعیت بالای ۲۰۰ هزار نفر و در عرصه‌های مجاز ساختمان‌های بلند مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در انطباق با ضوابط و مقررات مندرج در پیوست این مصوبه خواهد بود.

۲- در شهرهای با جمعیت ۲۰۰ هزار نفر و بیشتر که عرصه‌های بلندمرتبه در طرح‌های توسعه شهری مصوب آن پیش‌بینی نشده باشد، در صورت نیاز شهر و وجود تقاضا، بدو می‌بایست گزارش توجیهی ضرورت احداث ساختمان بلندطبق مفاد پیوست این مصوبه توسط شهرداری با تأیید شورای اسلامی شهر تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، جهت تصویب نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه گردد.

۳- در صورت تصویب ضرورت احداث ساختمان بلند در شورای عالی، طرح پیشنهادی مربوط به تعیین عرصه‌ها، ضوابط و مقررات مربوط طبق مفاد پیوست این مصوبه و با بهره‌گیری از راهنمای آن که توسط دبیرخانه شورای عالی ابلاغ خواهد شد، تهیه و پس از

۵- ۱- عرصه‌های فاقد مکان

نوعی تعیین عرصه است که به جای مشخص کردن مکان خاص، ویژگی‌های مکانی را تعیین می‌کند. در این روش، ویژگی‌ها و شاخص‌های سلبی و ایجابی مکان قرار گیری مشخص می‌شود. این روش، صرفاً برای ساختمان‌های بلند نقطه‌ای قابل استفاده خواهد بود.

۶- ۱- گره شهری

گره‌ها نقاط ویژه‌ای هستند که در محل تقاطع محورهای مهم شهری قرار داشته و یا امکان دسترسی به سطح وسیعی از شهر را فراهم می‌کنند.

۷- ۱- ضوابط سلبی

ضوابطی که به موجب آن، امکان ساخت‌وساز ساختمان بلند در سطوحی از شهر به‌طور قطعی ممنوع می‌شود.

۸- ۱- ضوابط محدودکننده

ضوابطی که براساس آن، استفاده حداکثری از امکان احداث ساختمان بلند در عرصه‌های مجاز منوط و مقید به حصول برخی شرایط می‌شود.

۹- ۱- بنای شاخص

بناهایی که از نظر فرم، کالبد، عملکرد، نوع مخاطب، مکان قرارگیری، ماهیت اجتماعی، فرهنگی و ویژگی‌های کیفی بر سیما و منظر پیرامون خود مؤثر می‌باشند. طراحی و ساخت بناهای شاخص، تابع مصوبه ۱۳۹۶/۸/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان «تهیه و تدوین دستورالعمل تشخیص بناهای شاخص» است.

۱۰- ۱- ضوابط ساخت ساختمان‌های بلند

ضوابطی که اعمال آن‌ها علاوه بر مقررات مصوب ملاک عمل، برای اجرای ساختمان‌های بلند الزامی است.

۱۱- ۱- ضوابط بهره‌برداری

مجموعه مقرراتی که به منظور اطمینان از حصول ایمنی وآسایش استفاده‌کنندگان و مراجعین ساختمان‌های بلند در زمان بهره‌برداری وضع می‌شود.

فصل ۲: ضرورت ساخت ساختمان‌های بلند

تعیین عرصه‌های بلند در هریک از سه گروه «پهنه»،«لبه» و «نقطه» در شهرها، در اولین قدم، نیازمند اخذ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص ضرورت ساخت ساختمان بلند است؛ برای این منظور باید گزارشی توجیهی با لحاظ محورهای زیر و موارد تکمیلی (درصورت لزوم) ارائه شود:

۱- ۲- تطابق با سندهای بالادست

لازم است احداث ساختمان‌های بلند در شهر از نظر همسویی با چشم‌انداز و نقش تعریف شده برای شهر در اسناد فرادست ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی و جایگاه آن در برنامه‌های آتی توسعه منطقه مورد بررسی قرار گیرد.

۲- ۲- جمعیت‌پذیری شهر

درطرح‌های جامع در دست تهیه، نیازسنجی احداث ساختمان بلند با کاربری مسکونی باتوجه به ویژگی‌های جمعیتی تا سقف مجاز جمعیت‌پذیری با توجه به میزان زمین موجود و الگوهای تراکمی اسکان جمعیت در شهر صورت گیرد.

در شهرهای دارای طرح جامع مصوب، احداث ساختمان بلند نباید منجر به افزایش جمعیت‌پذیری مجاز پیش‌بینی شده در طرح مصوب شود و صرفاً به عنوان تغییر الگوی کالبدی درچارچوب جمعیت مصوب در یک عرصه و یا توزیع جمعیت بین عرصه‌های شهری، می‌باشد. در این‌صورت، بررسی تأمین سرانه‌های خدماتی - به ویژه فضای سبز - مطابق سرانه کاربری‌های شهری پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی براساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، الزامی است.

۳- ۲- بررسی کالبدی

تأثیر احداث ساختمان‌های بلند در شهر در راستای محورهای زیر ارائه شود:

- همسویی الگوهای سکونتی ساختمان‌های بلند با ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی و هویتی شهر

- تأثیر احداث ساختمان‌های بلند در دانه‌بندی و ارتقای کیفی بافت شهری

- نقاط قوت و ضعف احداث ساختمان‌های بلند با کاربری غیرسکونتی از حیث رابطه با پهنه پیرامون و کل شهر

- توانمندی‌ها و ظرفیت‌های فنی موجود در شهر برای ساخت و نگهداری ساختمان‌های بلند

۴- ۲- محیط زیست

بررسی تأثیر احداث ساختمان بلند بر پایداری محیط طبیعی و کالبدی ازنظر:

- تعارض با مناطق حساس زیست محیطی

- ایجاد فشار مضاعف بر منابع و هماهنگی با توان اکولوژیکی

- نحوه تاثیر بر کاربری اراضی

- ایجاد اثرات منفی بر آثار فرهنگی و تاریخی

- ایجاد اختلال درکریدورهای طبیعی جریان هوا با توجه به جهت و سرعت باد غالب

۵- ۲- اقتصاد

بررسی تأثیر اقتصادی احداث ساختمان بلند از دو بعد زیر:

اقتصاد زمین و ممانعت از گسترش سوداگری زمین و مسکن

ارزش اقتصادی ساختمان‌های مورد نظر در تأمین ارزش افزوده برای شهر

تبصره۱: درصورتی که طرح جامع شهر دارای اعتبار زمانی بوده و در آن، عرصه‌های بلندمرتبه پیش‌بینی شده باشد، نیازی به ارائه و تصویب گزارش ضرورت در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نیست.

فصل ۳: فرایند مکان‌یابی و تهیه ضوابط ساختمان‌های بلند در شهرها

پس از تصویب ضرورت ساخت ساختمان‌های بلند،عرصه‌های مجاز احداث ساختمان‌های بلند در شهرها و ضوابط مترتب بر آن‌ها و همچنین ضوابط طراحی از وجه ارتباط با محیط کالبدی می‌بایست تهیه وپس از طی مراحل بررسی به‌تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد. تدقیق ضوابط در مقیاس قطعه در چارچوب طرح فوق، بر عهده کمسیون ماده ۵ شهرها می‌باشد.مراحل مرتبط با این بخش، به‌شرح زیر است:

۱- ۳- مکان‌یابی

۱- ۱- ۳- حذف محدوده‌های غیرمجاز احداث ساختمان‌های بلند براساس ضوابط سلبی برای تعیین عرصه‌های با پتانسیل بلندمرتبه‌سازی در شهرها باید بر اساس سه اصل «دسترسی به حمل‌ونقل و زیرساختها»، «کاهش خطرپذیری» و «حفاظت از محیط زیست طبیعی و مصنوع» در ابتدا براساس ضوابط سلبی، عرصه‌هایی که امکان احداث ساختمان بلند در آن وجود ندارد، تعیین و حذف شوند. برای این منظور،لازم است اطلاعات و داده‌های موردنیاز برای تحلیل مکان‌یابی عرصه‌های استقرار ساختمان‌های بلند جمع‌آوری شود. اطلاعات و داده‌های مورد نیاز و نهاد مرجع هرکدام از داده‌ها به شرح جدول زیر است:

جدول ۱: اطلاعات و داده‌های مورد نیاز برای تعیین عرصه‌های ساختمان‌های بلند

و نهاد مرجع هرکدام از داده‌ها

اصل	معیار	اسناد مورد نیاز	نهاد مرجع
دسترسی به شبکه حمل و نقل عمومی	دسترسی به شبکه حمل و نقل عمومی	نقشه خطوط و ایستگاه‌های مترو، BRT و LRT	شهرداری، طرح جامع حمل و نقل درون شهری و برون‌شهری
	دسترسی به پارک‌ها و فضاهای باز عمومی	نقشه پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی شهری و منطقه‌ای	شهرداری
	دسترسی به شبکه بزرگراهی و راه‌های اصلی	نقشه معابر شهری به تفکیک نوع	شهرداری
	دسترسی به شبکه فاضلاب و ضایعات	نقشه شبکه فاضلاب	شهرداری، آبفا
دسترسی به شبکه برق، آب و گاز	دسترسی به شبکه برق، آب و گاز	نقشه شبکه برق، آب، و گاز	وزارت نیرو و شرکت ملی گاز
	گسل‌ها و خطر زلزله و زمین لغزش و فرونشست	نقشه گسل‌های بلندتر از ۱۰ کیلومتر و حرایم آن‌ها؛ نقشه خطرHazard Map	مرکز تحقیقات‌تراه مسکن و شهرسازی و سایر مراجع مرتبط
	مسیل، مسیرهای آبی، قنات و خطر سیل	نقشه مسیل‌ها و مسیرهای آبی و قنات	وزارت نیرو - سازمان آب منطقه‌ای
	کاهش خطرپذیری	نقاط ارتفاعی خطوط توپوگرافی جنس خاک	سازمان نقشه‌برداری،سازمان زمین‌شناسی و سایر مراجع مرتبط
ملاحظات دفاعی - امنیتی	ملاحظات دفاعی - امنیتی	نقاط حساس امنیتی و شریان‌های حیاتی فضاهای باز تراکم ساختمانی و جمعیتی	مراجع حکومتی، نظامی، و امنیتی استانداری، شهرداری/مرکز آمار
	تغییرات جریان هوا، جزایر حرارتی و خطر آلودگی هوا، اطلاعات هواشناسی	نقشه پوشش زمین داده‌های مرتبط با کیفیت هوا و هواشناسی اطلاعات ترازهای صوتی منطقه (درصورت وجود)	سازمان هواشناسی سازمان حفاظت محیط زیست شهرداری
	مناطق حفاظت شده محیط زیست	مناطق حفاظت شده ثبت شده	سازمان حفاظت محیط زیست
	زمینهای کشاورزی و مراتع	نقشه پوشش گیاهی	سازمان جنگل‌هایمرارع و آبخیزداری کشور وزارت جهاد کشاورزی
محیط زیست طبیعی و مصنوع	بافت‌های تاریخی و مناطق حفاظت شده میراث فرهنگی	حرایم درجه ۱ و ۲ میراث فرهنگی	سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری/ UNESCO
	منافع حفاظت شدهی محلی(رودها،دره‌ها، باغ‌ها)	مراجع قانونی مرتبط	شورای اسلامی شهر شهرداری

براساس داده‌ها و اطلاعات جمع آوری شده در مرحله نخست، در این مرحله سطوح غیرمجاز برای استقرار ساختمان‌های بلند حذف می‌شود که مشتمل بر موارد زیر است:

الف: سطوح پرخطر از نظر عوامل زمین‌شناختی و ژئوتکنیکی

مخاطرات وعوامل زمین‌شناختی وژئوتکنیکی مؤثر درمکانیابی ساختمان‌های بلند، که لازم است محدودیت‌های تخصیص عرصه براساس الزامات مرتبط با هر موضوع و همچنین، رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ اعمال شود، عبارتند از:

- عوامل لرزه‌ای
- زمین لغزش
- ریزش سنگ
- فرونشست زمین
- فرو ریزش، رگاب‌ها و قنوات
- پیروید طبیعی خاک
- خاک نرم و روانگرایی

ب: سطوح واقع در حریم ثبت شده میراث فرهنگی

در تعیین عرصه‌های بلندمرتبه، رعایت ضوابط و مقررات عرصه و اعیان و حریم میراث فرهنگی (مصوب ۱۳۹۲/۷/۵) الزامی است. این الزامات، شامل کلیه عرصه‌ها بوده و باید براساس حریم تعیین شده، سطوح غیرمجاز برای استقرار ساختمان‌های بلند حذف شوند. برای این منظور، لازم است که نقشه آثار (یافت یا تک بنا) ثبت شده میراث فرهنگی و نمایش حریم آن‌ها بر اساس ضوابط ملی و بین‌المللی مرتبط با میراث فرهنگی، تهیه شده و مبنای کار قرار گیرد.

پ: سطوح واقع در معرض ملاحظات امنیتی - دفاعی

در تعیین عرصه‌های استقرار ساختمان‌های بلند در شهرها، رعایت مصوبه مورخ ۹۶/۲/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با موضوع الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل و ضوابط مرتبط با آن، مندرج در «الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل در طرح‌های توسعه و عمران شهری (دستورالعمل مکان‌یابی مراکز حیاتی و حساس)» و همچنین، مبحث ۲۱ مقررات ملی ساختمان الزامی است. همچنین، محدوده‌های ممنوع از نظر شاخص‌های دفاعی و امنیتی در هر شهر باید مشخص و از عرصه‌های قابل تخصیص، حذف شوند.

ت: سطوح واقع در حریم پروازی

سطوح واقع در حریم‌های پروازی فرودگاه‌ها و محدودیت‌های ارتفاعی تعیین شده باید مشخص شده و از عرصه‌های قابل تخصیص، حذف شوند.

ث: سطوح واقع در معرض ملاحظات محیط زیست

لازم است که محدودیت‌های تخصیص عرصه‌های شهری به احداث ساختمان‌های بلند از نظر محیط زیست با در نظر گرفتن شاخص‌های زیر و حذف سطوح مخاطره‌آمیز از نظر محیط زیست تعیین شود:

- سطوح واقع در مسیر جریان باد غالب شهر که خطر آلودگی هوا و صدا را افزایش می‌دهند.
- سطوح واقع در حریم آب‌های سطحی
- مناطق حفاظت شده محیط زیست (مناطق چهارگانه محیط زیست و حریم آن)
- سطوح واقع در باغ‌ها، زمین‌های کشاورزی و مراتع
- سطوح واقع در مسیر مسیل‌ها و مسیرهای آبی که در معرض خطر سیل قرار دارند.
- سطوح ویژه از نظر نوع خاک و وجود پسماندها
- سطوح ویژه از نظر نوع پوشش گیاهی و توپوگرافی
- سطوح دارای شرایط ویژه بیولوژیک و اکوسیستم

ج: سطوح واقع در حریم کاربری‌های مخاطره‌آمیز مانند پمپ‌بنزین‌ها، مخازن سوخت، پالایشگاه‌ها، پادگان‌ها، انبارهای مهمات و موارد حساس از نظر امنیتی و نظامی.

۱- ۳- مکان‌یابی عرصه‌های احداث ساختمان‌های بلند

پس از حذف سطوح غیرمجاز براساس ضوابط سلبی، مکان‌یابی ساختمان‌های بلند در طرح‌های توسعه و عمران شهری تعیین می‌شود؛ در کلیه شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر، تخصیص عرصه‌های پهنه و لبه به ساختمان‌های بلند ممنوع است. مراحل تعیین مکان عرصه‌های بلند به شرح زیر است:

الف: پهنه

مکان‌یابی پهنه‌های استقرار ساختمان‌های بلند با تکیه بر «ضوابط محدود کننده»، مشتمل بر مراحل زیر است:

۱- مشخص نمودن سطوح مناسب برای پهنه‌های استقرار ساختمان‌های بلند: بعد از مرحله حذف، سطوح مجاز ساختمان‌های بلند از میان سطوح باقیمانده که واجد همه ویژگی‌های زیر باشند، تعیین می‌شود:

- قرارگیری در حداکثر شعاع ۵۰۰ متری از ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری
- دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل
- قرارگیری در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری
- ۲. استعلام از مراجع مرتبط درخصوص تأمین ویژگی‌های زیرساختی، امنیتی و مدنی احداث ساختمان‌های بلند: در این مرحله، سطوح باقی مانده از اراضی شهر بعد از طی مرحله حذف و انتخاب، به صورت نقشه و گزارش، به مراجع مرتبط ارسال شده تا از طریق استعلام از تأمین زیرساخت‌ها و ملاحظات مختلف تأسیساتی، محیط زیست، اجتماعی، فرهنگی و موارد دیگر مرتبط با اثرات تجمعی و بارگذاری در منطقه اطمینان حاصل شود؛ مراجع و موضوعات استعلام به شرح زیر است:

جدول ۲: مراجع و موضوع استعلام مکان‌یابی ساختمان‌های بلند

مرجع استعلام	موضوع استعلام
شرکت توزیع نیروی برق	ظرفیت تأمین برق
شرکت آب و فاضلاب	ظرفیت تأمین آب ظرفیت جمع آوری فاضلاب
شرکت گاز	ظرفیت تأمین گاز
شورای اسلامی شهر	بررسی محدوده‌های منتخب از لحاظ شاخص‌ها و ملاحظات محلی مدنظر شهر
شهرداری	ظرفیت جمع آوری و بازافت ضایعات تأثیر بارگذاری جمعیتی بر سرانه‌های فضای سبز و کاربری‌های خدماتی

۳. تعیین پهنه‌های مجاز استقرار ساختمان‌های بلند: پهنه‌های مجاز استقرار ساختمان بلند، لازم است که بر روی نقشه شهر (به هریک از دو روش تعریف عرصه جدید یا ایجاد عرصه همپوشان) تعیین شود؛ حداکثر تعداد طبقات برای هر پهنه نیز باتوجه به ظرفیت جمعیت‌پذیری هر پهنه، ساختار فضایی شهر و رعایت سقف جمعیت‌پذیری در شهر تعیین می‌شود. در پی انجام مراحل فوق، لازم است که تعیین پهنه‌های مجاز احداث ساختمان‌های بلند با ملاحظات زیر صورت گیرد:

- سطوح مورد نیاز از میان سطوح واجد شرایط، براساس حفظ و بهبود کیفیت فضایی شهر و با رویکرد تجمعی عرصه‌ها و ممانعت از پراکندگی تعیین شوند.
- سطح پهنه‌های تخصیص یافته به کاربری مسکونی و مختلط باید با رعایت سقف جمعیت‌پذیری صورت گیرد و علاوه بر سطح مورد نیاز، لازم است حداکثر تعداد طبقات و برنامه‌ریزی فضایی، توسط مشاور تعیین شود.
- در صورتی که پهنه، به کاربری غیرمسکونی اختصاص یابد، در برآورد جمعیتی منظور نمی‌شود؛ اما لازم است که متناسب با نیاز شهر، حفظ کیفیت فضاهای شهری و با حداقل پراکندگی در شهر پیش‌بینی شود.

ب: لبه

مکان‌یابی لبه‌های استقرار ساختمان‌های بلند با تکیه بر «ضوابط محدودکننده» صرفاً با کاربری غیرمسکونی، مشتمل بر مراحل زیر است:

۱. مشخص نمودن سطوح مناسب برای لبه‌های استقرار ساختمان‌های بلند: عرصه‌های لبه‌ای برای استقرار خطی بناهای بلند در شهرها از میان سطوح مجاز که واجد همه ویژگی‌های زیر باشند، تعیین می‌شود:

- قرارگیری در حداکثر شعاع ۵۰۰ متری از ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری
- دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل
- عدم ایجاد اختلال در کریدورهای بصری و یا در دید و منظر عناصر ویژه شهر برای استفاده عمومی

- عدم ایجاد اختلال در مسیر جریان هوا

- عدم سایه‌اندازی گسترده و نامطلوب بر فضاهای عمومی و یا بافت شهری

۲. استعلام از مراجع مرتبط: لازم است استعلام از مراجع مرتبط درخصوص تأمین ویژگی‌های زیرساختی، امنیتی و مدنی احداث ساختمان‌های بلند صورت گیرد.

۳. تعیین لبه‌های مجاز استقرار ساختمان‌های بلند: مکان لبه‌ها، پس از طی دو مرحله فوق با رعایت موارد زیر قابل تعیین است:

- لبه‌ها در نقاطی از شهر شکل گیرند که به افزایش خوانایی و کیفیت فضایی شهر بینجامد. اولویت کاربری‌های اختصاص یافته به این عرصه، کاربری‌های عمومی است.
- تطابق و همخوانی کاربری‌های اختصاص یافته به عرصه‌های لبه‌ای با کاربری‌های تعیین شده در طرح جامع و تفصیلی.

- انتخاب مکان‌های تخصیص یافته به لبه، با حداقل پراکندگی مکانی در شهر صورت گیرد.

- لازم است که لبه در حداقل دو گره شهری ایجاد شود.

پ: نقطه

عرصه‌های نقطه‌ای برای استقرار تک‌بناها در شهرها صرفاً با کاربری غیرمسکونی به‌صورت استثنا و بدون مشخص کردن موقعیت مکانی خاص و براساس اصول عرصه‌بندی فاقد مکان تعریف می‌شوند؛ در انتخاب نقاط منتخب واقع در سطوح مجاز استقرار ساختمان‌های بلند، رعایت موارد زیر ضروری است:

۱- ساختمان‌های بلند نقطه‌ای واقع در سطوح مجاز، از نظر مکانیابی باید واجد شرایط زیر باشند:

- قرارگیری در حداکثر شعاع ۵۰۰ متری از ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری

- دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل

- تأمین شرایط زیرساختی، امنیتی و مدنی احداث ساختمان‌های بلند براساس

استعلام از مراجع مرتبط

۲- ساخت ساختمان‌های بلند نقطه‌ای در تمامی شهرهای کشور، با رعایت ضوابط این مصوبه مجاز بوده و علاوه بر آن تابع ضوابط بناهای شاخص مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است.

تبصره ۳: برای شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر، حداقل ارتفاع ساختمان نقطه‌ای که مشمول ضوابط بناهای شاخص می‌باشند، ۱۲ طبقه خواهد بود.

۳- در شهرهای کمتر از ۲۰۰ هزار نفر، (بنا به کارکرد بنا در مقیاس محله، منطقه و یا شهر)، نظرسنجی عمومی از رضایت ساکنین در مقیاس مرتبط برای احداث ساختمان مذکور در شهر، به عنوان بخشی از مدارک مورد نیاز برای امکان بررسی در چارچوب ضوابط بناهای شاخص توسط مرجع ذیصلاح الزامی است.

۲-۳- ضوابط و مقررات

در این مرحله، باید براساس ضوابط سلیبی و ایجابی برای سه نوع عرصه بلندمرتبه (پهنه، لبه، نقطه)، ضوابط استقرار ساختمان‌های بلند در راستای محورهای زیر تهیه شود:

۱- ۲-۳- احداث ساختمان‌های بلند در مکان‌هایی که موجب انحصاری شدن مناظر طبیعی (مانند: دریا، کوه، رودخانه، جنگل و مانند آن) شود، ممنوع است و باید در تدوین ضوابط استقرار ساختمان‌های بلند در هر شهر با توجه به ویژگی‌های خاص آن شهر مورد توجه قرار گیرد.

۲- ۲-۳- شناخت، تحلیل و تعدیل آثار ترافیکی احداث ساختمان‌های بلند و بررسی ارتباط با شبکه معابر همجوار در احداث ساختمان‌های بلند الزامی است. در این راستا لازم است که تحلیل و ارزیابی آثار ترافیکی احداث ساختمان بلند در راستای محورهای زیر انجام شود. همچنین، لازم است که باتوجه به محورهای زیر، سقف ارتفاعی و تعداد طبقات مجاز در عرصه‌های تخصیص یافته به ساختمان‌های بلند در هماهنگی با این ضابطه و دستورالعمل آن در هر شهر ارائه شود.

- معابر مجاز برای استقرار و دسترسی

- مطالعات اثرسنجی ترافیکی

- برآورد تقاضای پارکینگ

- تحلیل وضعیت طرح دسترسی ساختمان

- دسترسی به ایستگاه‌های حمل و نقل همگانی

در صورت عدم احراز شرایط مورد نظر در هریک از محورهای فوق مطابق راهنمای مرتبط، احداث ساختمان بلند در قطعه زمین مورد بحث، ممنوع است.

۳- ۲-۳- به منظور کاهش خطرپذیری و امکان امدادرسانی در هنگام وقوع سوانح، رعایت الزامات زیر در خصوص دسترسی به قطعات در عرصه‌های منتخب الزامی است:

- لازم است براساس آیین‌نامه طراحی راههای شهری و مبحث سوم مقررات ملی ساختمان، امکان دسترسی اضطراری برای شرایط بحران (آمبولانس و آتش‌نشانی) به ساختمان وجود داشته باشد.

- باتوجه به اینکه عرض معبر مجاز ترافیکی، عدد بالاتری نسبت به عرض معبر مجاز آتش‌نشانی است (جدول ۲)، عرض معبر مجاز ترافیکی، ملاک عمل در مجوز احداث ساختمان بلند خواهد بود. (حداقل عرض معبر مطابق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان، برای تسهیل دسترسی خودروهای آتش‌نشانی در ساختمان‌های ۸ الی ۱۰ طبقه از روی زمین برابر با حداقل ده متر و برای ساختمان‌های بالاتر از ۱۰ طبقه برابر با حداقل ۱۲ متر می‌باشد).

- حداکثر فاصله حاشیه معبر تا ساختمان، مطابق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان (برای تسهیل دسترسی خودروهای آتش‌نشانی) برای ساختمان‌های بلند (۸

طبقه و بالاتر) برابر با ۱۴/۵ متر می‌باشد. در صورتی که فاصله حاشیه معبر تا ساختمان بیشتر از مقادیر مجاز در جدول مذکور باشد، محل مناسب برای استقرار خودروهای آتش‌نشانی باید مطابق بند ۳-۱۲-۳ مبحث سوم مقررات ملی ساختمان تأمین شود.

۳- ۲-۴- شبکه فاضلاب باید از ظرفیت لازم برای فاضلاب تولیدی پیش‌بینی شده برای ساختمان برخوردار باشد. در صورت موجود نبودن شبکه فاضلاب شهری، ساخت ساختمان بلند، تنها در صورت احداث تصفیه‌خانه فاضلاب و یا دفع بهداشتی فاضلاب با توجه به ویژگی‌های خاک شناسی و سطوح آب، مجاز می‌باشد.

۵- ۲-۳- حداقل مساحت و عرض زمین و عرض گذر مجاز برای ساخت بنای بلند برحسب طبقات در چارچوب تراکم مجاز مصوب در عرصه‌های منتخب، به شرح زیر است:

جدول ۳: حداقل مساحت و عرض زمین و عرض گذر مجاز برای ساخت بنای بلند

برحسب طبقات

بازه تعداد طبقات	حداقل مساحت زمین	حداقل عرض زمین	نوع معبر دسترسی
۱۰-۸ طبقه	۱۵۰۰ مترمربع	۲۵ متر	شریانی درجه ۲
۱۲-۱۰ طبقه	۲۰۰۰ مترمربع	۳۰ متر	شریانی درجه ۱
۲۵-۱۲ طبقه	۳۶۰۰ مترمربع	۴۰ متر	شریانی درجه ۱
۲۵ طبقه و بالاتر	۱۰۰۰۰ مترمربع	۶۵ متر	شریانی درجه ۱

(براساس استاندارد ۱۴۱۴۷ مؤسسه استاندارد با موضوع معابر شهری، حداقل عرض معبر (عرض پوسته) شریانی درجه ۱ برابر با ۴۵ متر و شریانی درجه ۲ برابر ۳۰ متر است.)

۶- ۲-۳- سطح اشغال ساختمان‌های بلند نباید از حداکثر ۴۰ درصد سطح زمین بیشتر شود.

۷- ۲-۳- ساختمان‌های بلند نقطه‌ای باید از چهارطرف دارای نما و غیرپیوسته با بدنه‌های شهری موجود در هریک از چهارطرف زمین باشد.

۸- ۲-۳- زیرزمین حداکثر به میزان سطح اشغال ساختمان و در زیر آن قابل احداث است. حداکثر تعداد طبقات زیرزمین، بر اساس محدودیت‌های ساختگاه از نظر وضعیت آب‌های زیرزمینی، قنات، جنس خاک و مواردی از این دست تعیین می‌شود. چنانچه خاکبرداری از عمقی بیشتر، اختلالاتی رادر شرایط محیط زیست و یا پایداری ساختگاه ایجاد نماید، افزایش تعداد طبقات زیرزمین، بیش از عمق مورد نظر ممنوع است.

۹- ۲-۳- سازگاری حجم ساختمان با دانه‌بندی حاکم در بافت الزامی است؛ لذا امکان تجمع قطعات به منظور دستیابی به حداقل مساحت زمین مورد نیاز مطابق جدول ۲، تنها در صورتی مجاز است که مساحت قطعات تجمع شده برای رسیدن به حداقل مساحت مجاز، از ۲/۵ برابر متوسط مساحت قطعات بلوک شهری که قطعه مورد نظر در آن واقع شده است، بیشتر نباشد.

۱۰- ۲-۳- در صورتی که بستر عرصه موردنظر، از مقاومت و پایداری لازم برای گودبرداری با توجه به ارتفاع مورد نیاز، برخوردار نباشد و روش‌های فنی پایداری دیواره‌ها نیز، غیراجرایی و غیرممکن بوده و نیز خطر ریزش و آسیب رساندن به عناصر واقع در اطراف سایت وجود داشته باشد، اختصاص آن، به عرصه استقرار ساختمان‌های بلند ممنوع است.

۱۱- ۲-۳- چنانچه قطعه‌ای واقع در عرصه مجاز احداث ساختمان بلند، نتواند شرایط فوق‌الذکر برای احداث ساختمان بلند را احراز نماید، حداکثر ارتفاع مجاز و الگوی استقرار آن، تابع ضوابط تراکمی قبل از ضوابط عرصه همپوشان است و در صورت تهیه طرح جامع جدید لازم است حداکثر ارتفاع آن توسط مشاور طرح جامع ارائه شود.

۳- ۳- ضوابط طراحی از وجه ارتباط با محیط کالبدی پیرامون و سیمای شهری

این ضوابط باید در مقیاس هر شهر و به منظور هماهنگی طراحی ساختمان‌های بلند با بستر مصوب، تأمین ایمنی و امنیت و ایجاد سیمای بصری مطلوب در محیط، تهیه شود. تأیید اصول ضوابط تهیه شده خاص طراحی در هر شهر در چارچوب طرح مکانیابی و ضوابط ساختمان‌های بلند برعهده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود. موضوعاتی که لازم است ضوابط طراحی در هماهنگی با آن تهیه شوند و الزامات عمومی مرتب بر هر محور، به شرح زیر است:

۱- ۳-۳- دسترسی قطعه به معابر

ضوابط دسترسی از قطعه به معابر اصلی و نحوه اتصال ساختمان بلند به معابر همجوار باید با توجه به شاخص‌های زیر و منطبق با آخرین ویرایش مصوب آیین‌نامه راههای شهری و ضوابط معلولین تدوین شود:

- تأمین ایمنی و امنیت

- ملاحظات پدافند غیرعامل

- کاهش خطرپذیری

- هماهنگی با ظرفیت ترافیکی معبر و ایمنی دسترسی

- پیاده محوری

- دسترسی همه شمول

- دسترسی متناسب با نوع کاربری

۲-۳-۳- تأمین ایمنی ساختمان در هنگام بروز سوانح

- رعایت الزامات مرتبط در آیین نامه ۲۸۰۰، الزامات مبحث ۳ مقررات ملی، مبحث

۲۱ ساختمان در زمینه پدافند غیرعامل به منظور مدیریت بحران و تأمین ایمنی ساختمان در برابر سوانح نظیر زلزله یا آتش سوزی در ساختمان و در ارتباط با فضای شهری در تدوین ضوابط طراحی الزامی است.

- الحاق عناصر به نمای ساختمان، باید از لحاظ نکات ایمنی به ویژه در برابر نیروهای جانبی مانند باد و زلزله نیز مورد توجه قرار گرفته و در تطابق با مقررات ملی ساختمان و ضوابط نشریه ۷۱۴ سازمان برنامه و بودجه طراحی شوند.

۳-۳-۳- ایجاد سیمای محیطی هماهنگ با زمینه

به منظور ایجاد رابطه مناسب با بافت و ایجاد سیمای محیطی هماهنگ با زمینه پیرامون و شرایط اقلیمی و محیطی، باتوجه به اهمیت موضوع و بوممحور بودن الزامات سیمای و منظر، لازم است که ضوابط و الزامات محلی بر مبنای محوره‌های زیر و راهنمای پیوست، تدوین شود. رعایت «ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیمای و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها و ساماندهی به منظر شهری)»؛ مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تدوین ضابطه محلی و نظارت بر ساخت الزامی است. محوره‌هایی که باید در تدوین ضوابط ایجاد سیمای محیطی هماهنگ با زمینه مورد توجه قرار گیرد، به شرح زیر است:

- هماهنگی بنا با زمینه از نظر ریخت‌شناسی و هماهنگی دانه‌بندی با بافت و بستر قرارگیری

- تقسیم‌بندی حجم ساختمان بلند به دو بخش پایه و بدنه و تعیین ضوابط ارتفاعی

و تناسبات دو بخش در هماهنگی با زمینه

- انتخاب مصالح مناسب نما از نظر هماهنگی با شرایط اقلیمی و محیطی و رعایت

مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان

- طراحی مناسب نما در ارتباط با زمینه قرارگیری و همجواری‌ها

۳-۳-۴- ساختار حجمی

ساختار حجمی بنا باید در تناسب و هماهنگی با محیط پیرامون و متناسب با رویکردهای حفاظت محیط زیست شکل گیرد؛ هرگونه تغییرات و تنوع حجمی در چارچوب ضوابط تدوین شده، مجاز است. برای این منظور رعایت موارد زیر الزامی است:

- ضوابط ارائه شده باید به گونه‌ای باشد که ضمن رعایت ضوابط فنی استحکام بنا، کنترل اشرف و سایه‌اندازی و همچنین، رعایت حریم آوار، امکان انعطاف در طراحی حجمی بنا وجود داشته باشد.

- به منظور حفظ چشم‌انداز طبیعی در ساخت‌سازهای واقع در شیب بیش از ۱۵٪، لازم است که ساختمان از نظر الگوی حجمی متناسب با شیب طبیعی زمین شکل گرفته و میزان خاکبرداری‌ها جهت قرارگیری سطوح طبقات در خاک کنترل شود.

۵-۳-۳- تأثیرات باد

ضوابط طراحی حجم ساختمان و ارتباط آن با ساختار حجمی پیرامون نباید منجر به تشدید تأثیرات منفی باد در مقیاس خرد اقلیم، همچون انسداد حجم در مقابل جریان باد، تشدید جریان هوا در کریدورهای هوایی، توربولانس یا ایجاد منطقه دنباله شود.

۶-۳-۳- توسعه فضای سبز عمودی

ضوابط ارائه شده، باید زمینه‌های تشویقی گسترش فضای سبز در شهر را در سطوح افقی (بام سبز و فضای سبز طبقاتی)، فضای سبز عمودی و گسترش و صیانت از فضای سبز در عرصه ساختمان‌های بلند را فراهم نماید؛ در این راستا، ایجاد حداقل معادل ۵ درصد سطح زیربنا، فضای سبز در بام و تراس‌ها الزامی است.

۷-۳-۳- سطح اشغال و مکان استقرار بنا

- سطح اشغال و مکان استقرار بنا و نسبت فضای باز و بسته و کنترل سایه‌اندازی ساختمان‌ها بر روی یکدیگر باید با توجه به شرایط اقلیمی و کالبدی و همچنین ایجاد حداقل اشرف ساختمان‌ها بر یکدیگر در قالب ضوابط خاص هر شهر و در چهارچوب ضوابط حداکثر سطح اشغال مجاز تهیه شود.

- چنانچه حداقل فاصله مورد نیاز بنا از اضلاع زمین (که براساس سایه اندازی ساختمان‌ها بر یکدیگر در سردترین روزهای سال که حداکثر نیاز به انرژی تابشی خورشید در آن وجود دارد، محاسبه می‌شود)، امکان اشغال ۴۰ درصد از سطح را فراهم نیآورند، لازم است که سطح اشغال مجاز بنا براساس حداقل فاصله ممکن از اضلاع زمین که براساس سایه اندازی بهینه و حداقل اشرف به دست آمده است و به میزان کمتر از ۴۰٪، تعیین شود. در این راستا، کاهش ارتفاع در طبقات و یا تغییرات شکل حجمی ساختمان با عقب نشینی در طبقات، به منظور کاهش اثرات سایه اندازی و قرارگیری ساختمان در پهنه مجاز بلامانع است.

فصل ۴: الزامات فرایندی و تهیه اسناد فنی در طرح و اجرای ساختمان‌های بلند

۱-۴- مدارک صدور پروانه و احراز شرایط

۱-۴-۱- برای صدور پروانه ساختمان بلند مدارک زیر باید تهیه و تحویل شهرداری شود:

- ارائه طرح انطباق شهری و گزارش توجیهی اقتصادی - مالی مطابق دستورالعمل مندرج در این مصوبه و مطالعات پشتیبان آن

- جدول سطوح در چارچوب ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - موافقت رسمی همسایگانی که قرار است روش پایدارسازی گود به روش انکوراژ یا نیلینگ در زمین آنان انجام شود. (در صورت تمایل مالک به استفاده از این روش)

- ارائه اسناد و مدارک فنی طرح در پهنه معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و الکتریکی در مقیاسهای اجرایی (موضوع آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)

- گزارش مشاور ژئوتکنیک مبنی بر بررسی ساختمان از نظر الزامات ساختمان و بستر قرارگیری - تحلیل اثرات ترافیکی احداث ساختمان براساس دستورالعمل مرتبط

۴-۱-۲- پس از صدور پروانه موارد زیر باید در احراز شرایط مورد توجه قرار گیرد:

- اطلاع رسانی عمومی به شهروندانی که قرار است ساختمان در محله آنان ساخته شود. (از طریق نصب تابلو در محل)

- سازنده (پیمانکار) باید دارای صلاحیت از سازمان برنامه و بودجه یا وزارت راه و شهرسازی باشد.

- سرمایه‌گذار باید ساختمان را در برابر عیوب اساسی و پنهان ساختمان بیمه نماید.

- مقررات ملی ساختمان به‌طور کامل در طراحی و ساخت و نگهداری و ضوابط بهره‌برداری ساختمان بلند رعایت گردد و در مواردی که تا کنون مقررات برای آن تدوین نشده، باید از مقررات بین‌المللی به تشخیص شورای تدوین مقررات ملی ساختمان استفاده شود.

- در صورتی که احداث ساختمان و پیش‌بینی‌های انجام شده در کاهش آثار تخریبی آن در محیط (نظیر اقدامات جبرانی از قبیل ایجاد فضای سبز در محوطه یا ارتفاع، تمهیدات کاهش آلاینده‌گی تأسیسات، ایجاد سیستم‌های بازیافت آب خاکستری، تصفیه فاضلاب، مدیریت پسماند و موارد مشابه) شرایط منطبق با شاخص‌های محیط زیست را احراز ننمایند، ساخت بناهای بلند مذکور ممنوع است.

فصل ۵: گام‌های اجرای مصوبه

در صورت درخواست شهرداری برای احداث ساختمان‌های بلند در شهرهای با جمعیت بالای ۲۰۰ هزار نفر، لازم است مراحل زیر توسط مشاور ذی‌صلاح به انجام رسیده و به تصویب مراجع مشخص شده در هر مرحله برسد:

۱. طرح توجیهی «ضرورت ساخت ساختمان بلند» باتوجه به محوره‌های ارائه شده در فصل دوم این مصوبه تهیه و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

تبصره ۴: شهرهایی که احداث ساختمان‌های بلند در طرح‌های جامع مصوب آن‌ها پیش‌بینی شده است، نیاز به طی مرحله فوق ندارند.

۲. در صورت تصویب «ضرورت ساخت ساختمان بلند» توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، گزارش «ضوابط مکانیابی و استقرار ساختمان‌های بلند» براساس فصل سوم مصوبه حاضر، به یکی از دو شکل زیر تهیه و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد:

- در شهرهای دارای طرح جامع مصوب معتبر، در قالب تعیین عرصه‌های همپوشان و ضوابط مرتبط با آن.

- در شهرهای دارای طرح جامع در دست تهیه در قالب تهیه طرح جامع شهر.

۳. صدور مجوز احداث ساختمان‌های بلند در هر پلاک در چارچوب طرح مکانیابی و ضوابط استقرار مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (طبق مفاد فصل سوم مصوبه حاضر)، منوط به تأیید کمیته سیمای و منظر شهری و تصویب کمیسیون ماده پنج است.