



وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح تفصیلی شهر خواف



ضوابط و مقررات احداث بنا و شهرسازی

نحوه استفاده از اراضی، تراکم ها، تفکیک زمین، احداث بنا، احداث و توسعه معابر، میادین و فضاهای شهری



مهندسان مشاور خودآوند

پاییز ۱۳۹۵



دیاچه:

بهره‌مندی از ظرفیت‌های محیطی و هدایت و کنترل جریان توسعه کالبدی و اقتصادی - اجتماعی شهر خواف در استان خراسان رضوی، در راستای برنامه‌های کلان اداره کل راه و شهرسازی استان و همچنین در جهت اجرایی نمودن تصمیمات و سیاست‌گذاری‌های صورت گرفته در طرح جامع که اخیراً به تصویب رسیده و به شهرداری جهت اجرا ابلاغ شده است، زمینه‌ساز مطالعات حاضر گردید که به عنوان طرح تفصیلی شهر خواف، در دستور کار مشاور قرار گرفته است.

این مهندسان مشاور، افتخار دارد که جهت تهیه طرح تفصیلی شهر خواف به این امر مهم فراخوانده شده و در این راستا تلاش نمود تا در فضایی کارشناسانه و بارویکردی و انگیزه‌ای، به برنامه‌ریزی و تهیه طرح تفصیلی در شهر خواف بپردازد.

در این مجال لازم می‌داند از مدیران و مسوولین استانی و محلی مرتبط در حوزه کارفرمایی بویژه سرکار خانم مهندس بزرگمهر مدیرست محترم شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی، سرکار خانم مهندس رحمانی پور ریاست محترم گروه شهرسازی، آقای مهندس رفیعی راهبر محترم پروژه، اعضاء محترم شورای اسلامی شهر خواف، شهردار و معاونت محترم فنی و عمرانی خواف، کارشناسان صمیمی و پرتلاش شهرداری خواف، مدیران و مسوولین محترم اداره کل میراث فرهنگی استان خراسان رضوی و همه عزیزانی که در قبال این پروژه، پیگیرانه به دنبال در افکندن طرحی نو برای اجرایی نمودن طرح توسعه و عمران (جامع) شهر در قالب طرح تفصیلی هستند، تشکر و قدردانی نماید.

مهندسان مشاور خودآوند

پایه ۱۳۹۵

طرح تفصیلی شهر خواف



گزارش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

۱- تعاریف	۵
۲- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری کاربری های اصلی شهر	۱۲
۱-۲- کارکرد سکونت	۱۴
۱-۱-۲- کاربری مسکونی و عملکردهای مربوطه	۱۴
۱-۱-۲-۱- تعاریف	۱۴
۱-۱-۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به گونه های سکونت در شهر خواب	۱۶
۱-۱-۲-۳- ضوابط مربوط به تفکیک و تجمیع زمین در کاربری مسکونی	۱۷
۱-۱-۲-۴- نحوه دسترسی ها در کاربری مسکونی	۱۹
۱-۱-۲-۵- سطح زیربنا در کاربری مسکونی	۲۰
۱-۱-۲-۶- حداکثر ارتفاع طبقات ساختمانی در اراضی مسکونی	۲۱
۱-۱-۲-۷- نحوه استقرار ساختمان در زمین با کاربری مسکونی	۲۱
۱-۱-۲-۸- پیش آمدگی	۲۲
۱-۱-۲-۹- ضوابط پارکینگ در کاربری مسکونی	۲۳
۱-۱-۲-۱۰- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی (مثل حیاطهای مرکزی و نورگیرها)	۲۴
۱-۱-۲-۱۱- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان ها به حیاط و حیاط خلوت و فضای سبز	۲۴
۱-۱-۲-۱۲- ضوابط مربوط به تأسیسات ساختمان	۲۵
۱-۱-۲-۱۳- ضوابط و مقررات مجموعه مسکونی	۲۵
۱-۱-۲-۱۴- مناطق طراحی شده (آماده سازی، مسکن مهر و موارد مشابه)	۲۶
۲-۲- کارکرد مختلط	۲۷
۱-۲-۲- کاربری مختلط مسکونی- تجاری خدماتی	۲۷
۲-۲-۱-۱- کاربری مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس محله	۲۹
۲-۲-۱-۱-۱- ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری مختلط تجاری - خدماتی با مسکونی مقیاس محله ...	۳۰
۲-۲-۱-۱-۲- مقررات مربوط به همجواری ، دسترسی و پارکینگ در مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس محله ...	۳۲
۲-۲-۱-۱-۳- ضوابط عمومی	۳۳
۲-۲-۱-۲- کاربری مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس ناحیه	۳۳
۲-۲-۱-۲-۱- ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری مختلط تجاری - خدماتی با مسکونی مقیاس ناحیه ...	۳۴
۲-۲-۱-۲-۲- مقررات مربوط به همجواری ، دسترسی و پارکینگ در مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس ناحیه ...	۳۷
۲-۲-۱-۲-۳- ضوابط عمومی	۳۸
۲-۲-۱-۳- کاربری مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس شهر	۳۹
۲-۲-۱-۳-۱- ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری مختلط تجاری - خدماتی با مسکونی مقیاس شهر	۴۰
۲-۲-۱-۳-۲- مقررات مربوط به همجواری ، دسترسی و پارکینگ در مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس شهر ...	۴۲
۲-۲-۱-۳-۳- ضوابط عمومی	۴۴
۲-۲-۱-۴- مقررات مربوط به احداث بنا و تراکم در مجتمع های تجاری خدماتی (پاساژ)	۴۴
۳-۲- کارکرد خدمات عمومی و رفاهی	۴۶
۱-۳-۲- کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری	۴۶
۱-۳-۲-۱- ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری	۴۶
۲-۳-۲-۱- ضوابط مربوط به همجواری، دسترسی های مجاز و پارکینگ	۴۷
۳-۳-۲-۱- ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص مراکز آموزش، تحقیقات و فن آوری	۴۸
۲-۳-۲- کاربری آموزشی	۴۹
۱-۳-۲-۳- ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری آموزش عمومی	۵۰

۵۴	..... ۲-۲-۳-۲ مقررات مربوط به همجواری، دسترسی‌های مجاز و پارکینگ در کاربری آموزش عمومی
۵۵	..... ۳-۳-۲ کاربری اداری - انتظامی
۵۶	..... ۱-۳-۳-۲ ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری اداری
۵۸	..... ۲-۳-۳-۲ مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و پارکینگ در کاربری اداری
۵۸	..... ۳-۳-۳-۲ ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری انتظامی
۶۰	..... ۴-۳-۳-۲ مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و پارکینگ در کاربری انتظامی
۶۱	..... ۴-۳-۲ کاربری ورزشی
۶۲	..... ۱-۴-۳-۲ ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری ورزشی
۶۲	..... ۲-۴-۳-۲ مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و پارکینگ در کاربری ورزشی
۶۳	..... ۵-۳-۲ کاربری بهداشتی- درمانی
۶۴	..... ۱-۵-۳-۲ ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری بهداشتی - درمانی
۶۶	..... ۲-۵-۳-۲ مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری بهداشتی- درمانی
۶۷	..... ۶-۳-۲ کاربری فرهنگی- هنری
۶۸	..... ۱-۶-۳-۲ ضوابط تفکیک و احداث بنا در کاربری فرهنگی - هنری
۷۰	..... ۲-۶-۳-۲ مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری فرهنگی - هنری
۷۱	..... ۷-۳-۲ کاربری مذهبی
۷۱	..... ۱-۷-۳-۲ ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری مذهبی
۷۲	..... ۲-۷-۳-۲ مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری مذهبی
۷۳	..... ۸-۳-۲ کاربری میراث تاریخی
۷۳	..... ۱-۸-۳-۲ ضوابط و مقررات عرصه و اعیان آثار محدوده بافت تاریخی
۷۴	..... ۲-۸-۳-۲ ضوابط ساختمانی در بافت تاریخی شهر
۷۶	..... ۳-۸-۳-۲ ضوابط شبکه معابر
۷۶	..... ۴-۸-۳-۲ ضوابط و مقررات عمومی مداخله در عرصه و اعیان آثار محدوده بافت تاریخی
۷۸	..... ۵-۸-۳-۲ ضوابط و مقررات عرصه و حریم مجموعه‌های تاریخی شهر خواف
۸۴	..... ۴-۴-۲ کارکرد خدمات زیربنایی
۸۴	..... ۱-۴-۲ کاربری تجهیزات شهری
۸۵	..... ۱-۴-۲-۱ ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری تجهیزات شهری
۸۵	..... ۲-۴-۲-۱ مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری تجهیزات شهری
۸۶	..... ۲-۴-۲ کاربری تأسیسات شهری
۸۷	..... ۱-۲-۴-۲ ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری تأسیسات شهری
۸۷	..... ۲-۲-۴-۲ مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری تأسیسات شهری
۸۸	..... ۳-۴-۲ کاربری حمل و نقل و انبارداری
۹۰	..... ۱-۳-۴-۲ ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری حمل و نقل و انباردارها
۹۰	..... ۲-۳-۴-۲ مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری حمل و نقل و انبارداری
۹۱	..... ۵-۲ کارکرد سبز، باز و فراغت
۹۱	..... ۱-۵-۲ کاربری باغات و اراضی کشاورزی
۹۱	..... ۱-۱-۵-۲ ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری باغات و اراضی کشاورزی
۹۲	..... ۲-۵-۲ کاربری فضای سبز عمومی
۹۳	..... ۱-۲-۵-۲ ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری فضای سبز عمومی
۹۴	..... ۲-۲-۵-۲ مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری پارک و فضای سبز
۹۵	..... ۳-۵-۲ کاربری طبیعی
۹۶	..... ۴-۵-۲ کاربری حریم
۹۷	..... ۵-۵-۲ کاربری تفریحی - توریستی

۹۷	۲-۵-۱- ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری تفریحی - توریستی
۹۸	۲-۵-۲- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری تفریحی - توریستی
۹۹	۲-۶- کارکرد تولیدی کارگاهی
۹۹	۲-۶-۱- کاربری صنعتی گروه الف
۱۰۰	۲-۶-۱-۱- ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری صنعتی
۱۰۱	۲-۶-۱-۲- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری صنعتی
۱۰۲	۲-۷- ضوابط و مقررات مشترک
۱۰۲	۲-۷-۱- شرایط ادامه فعالیت کاربری‌های ناهماهنگ و محدودیت‌های مربوط به آن
۱۰۲	۲-۷-۲- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی
۱۰۳	۲-۷-۳- مقررات مربوط به حصارها، دیوارها و ...
۱۰۳	۲-۷-۴- ضوابط و مقررات نمای شهری
۱۰۴	۲-۷-۵- ضوابط اقلیمی
۱۰۶	۲-۷-۶- جهت مناسب استقرار ساختمان و شبکه معابر
۱۰۷	۲-۷-۷- ضوابط و مقررات نحوه حفظ و نگهداری درختان در سطح شهر
۱۰۷	۲-۷-۸- قطعه‌های با کاربری مغایر با طرح قبلی
۱۰۸	۲-۷-۹- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارک‌ها و میدانی عمومی و املاک مجاور
۱۰۸	۲-۷-۱۰- ضابطه مربوط به قطعاتی که در دو کاربری متفاوت قرار می‌گیرند
۱۰۹	۲-۷-۱۱- ضابطه مربوط به تغییر کاربری فضاهای خدماتی
۱۰۹	۲-۷-۱۲- ضوابط تفکیک اراضی
۱۱۱	۲-۸- طبقه بندی راههای شهری و ضوابط مربوط به عبور و مرور
۱۱۱	۲-۸-۱- طبقه بندی راههای شهری
۱۱۲	۲-۸-۱-۱- راه شریانی درجه ۲
۱۱۲	۲-۸-۱-۱-۱- شکل تقاطع‌ها
۱۱۲	۲-۸-۱-۱-۲- میانه
۱۱۴	۲-۸-۱-۱-۳- کنترل ترافیک
۱۱۵	۲-۸-۱-۱-۴- ضوابط طراحی اجزاء
۱۱۵	۲-۸-۱-۲- خیابان‌های محلی
۱۱۶	۲-۸-۱-۲-۱- اتصال به شبکه راههای شریانی
۱۱۷	۲-۸-۱-۲-۲- جلوگیری از ورود ترافیک عبوری
۱۱۷	۲-۸-۱-۳- ضوابط اجزاء
۱۲۰	۲-۸-۲- تقاطع‌های هم سطح شهری
۱۲۶	۲-۸-۳- طبقه بندی خیابان‌ها، دسترسی‌ها و ارائه ضوابط برای انواع معابر طبقه بندی شده
۱۲۷	۲-۸-۴- میدانی شهری
۱۳۱	۲-۸-۵- ضوابط تکمیلی مربوط به پارکینگ
۱۳۱	۲-۸-۵-۱- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پر تردد
۱۳۱	۲-۸-۵-۲- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ‌های اختصاصی مشترک و عمومی
۱۳۳	۲-۹- حریم‌های قانونی
۱۴۴	۲-۱۰- جایگاه مشارکت در تدوین طرح‌های شهری
۱۴۶	پیوست شماره ۱
۱۵۱	پیوست شماره ۲
۱۵۵	پیوست شماره ۳
۱۶۴	پیوست شماره ۴

ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی، تراکم ها، تفکیک زمین، احداث بنا، احداث و توسعه معابر، میادین، فضاهای شهری و غیره

در این بخش نخست تعاریف و مفاهیم مربوط به ضوابط و مقررات شهری و شهرسازی ارائه شده است. در ادامه به بررسی این ضوابط در بخش‌های مختلف شهر خواف پرداخته خواهد شد.

۱- تعاریف

سازمان مجری طرح:

شهرداری دستگاهی است که به طور قانونی مسئول اجرای طرح‌های توسعه شهر از جمله جامع و تفصیلی است.

محدوده شهر:

مطابق ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع مصوب.

شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

تقسیمات کالبدی:

مناطق و اجزاء گوناگون درون ساختار کالبدی - فضایی شهر را که بر اساس نیاز مدیریت شهری برای اداره صحیح و توزیع مناسب خدمات تقسیم بندی می شوند، تقسیمات کالبدی شهر می گویند.

ناحیه شهری:

مجموعه‌ای از محلات است که دارای وسعت و جمعیتی مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی که در محلات آن وجود خواهد داشت، دارای میزان مناسب از خدمات و امکانات شهری است. هر ناحیه شهری دارای مرکزیتی است که خدمات ناحیه‌ای حتی المقدر در اطراف آن مستقر خواهد بود.

محله:

مجموعه‌ای از کوی (واحد همسایگی) است که دارای وسعت و جمعیتی مشخص و تراکمی معین همراه با خدمات رفاهی و عمومی مناسب باشد.

کوی (واحد همسایگی):

عبارت از مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و از خدمات تعدادی از عناصر تجاری و رفاهی محلات برخوردار باشد. کوی (واحد همسایگی) از طریق خیابان جمع کننده محلی یا خیابان‌های اصلی در سطح محله از دیگر واحدهای همسایگی جدا می‌شود.

بلوک:

کوچکترین واحد تقسیم جغرافیایی حوزه است که شامل مجموعه‌ای از قطعه زمین‌های ساخته شده (ساختمان) یا ساخته نشده (اعم از محصور یا غیرمحصور) است که از هر طرف به وسیله گذر و خیابان بن باز، رودخانه یا مسیل، خط آهن، عوارض طبیعی زمین و ... محصور شده است.

تراکم جمعیت:

تراکم جمعیت به دو صورت خالص و ناخالص محاسبه می‌شود: تراکم خالص جمعیت، عبارت از تعداد جمعیت ساکن به ازای هر هکتار از اراضی دارای کاربری مسکونی است. تراکم ناخالص جمعیت عبارت از تعداد جمعیت ساکن به ازای هر هکتار مساحت کل محدوده مورد نظر است.

مقررات ملی ساختمان ایران:

مجموعه‌ای از ضوابط فنی، اجرایی و حقوقی لازم‌الرعایه در طراحی، نظارت و اجرای عملیات ساختمانی اعم از تخریب، نوسازی، توسعه بنا، تعمیر و مرمت اساسی، تغییر کاربری و بهره‌برداری از ساختمان که به منظور تأمین ایمنی، بهره‌دهی مناسب، آسایش، بهداشت و صرفه اقتصادی فرد و جامعه وضع گردیده است.

قطعه زمین:

منظور زمینی یکپارچه و با محدوده مشخص است که دارای سند مالکیت شش دانگ بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن مجاز است.

تراکم ساختمانی:

عبارت از نسبت سطح زیربنای کل ساختمان به مساحت کل قطعه زمینی است که ساختمان بر روی آن بنا شده است. برای محاسبه تراکم ساختمانی، مساحت مشاعات از قبیل پارکینگ، آسانسور، موتورخانه و تأسیسات، انباری (خارج از واحد مسکونی)، نورگیر و حیاط خلوت و یا هر فضای باز داخلی (به شرط رعایت ضوابط مربوطه) و نظایر آن در محاسبه سطح زیربنای طبقات به حساب آورده نمی‌شود.

مساحت قطعه زمین:

مساحت قطعه زمین برای محاسبه تراکم ساختمانی، مساحت مندرج در سند ملک قبل از تعریض (به شرط واگذاری مجانی اراضی واقع شده در گذر به شهرداری) و مساحت مندرج در سند ملک بعد از تعریض (در صورت دریافت قیمت اراضی واقع شده در گذر از شهرداری) می‌باشد. و لیکن در هر صورت، مساحت قطعه زمین برای محاسبه سطح اشغال و تراکم، مساحت مندرج در سند ملک پس از تعریض می‌باشد.

تراکم ساختمانی پایه (حقوقی):

منظور میزانی از تراکم ساختمانی است که در ساخت و ساز همه قطعات زمین (بجز موارد استثناء و تصریح شده در این مجموعه) حق استفاده از آن وجود دارد. تراکم ساختمانی پایه (حقوقی) در اراضی همه کاربری‌های شهری به جز اراضی کشاورزی و باغات در شهر خواف، ۷۵ درصد مساحت زمین با کاربری مسکونی می‌باشد.

تراکم ساختمانی مجاز:

منظور حداکثر تراکم ساختمانی قابل استفاده در ساخت و ساز قطعه زمین است. چگونگی محاسبه این تراکم به تفصیل لازم در مبحث هر کاربری آمده است.

حقوق مکتسبه:

منظور، حقوق ایجاد شده برای نوع کاربری و تراکم ساختمانی هر قطعه زمین ملکی به تبع اعمال ضوابط و مقررات قانونی ملاک عمل است. بنابراین، هیچ یک از تغییر و تحولات غیرقانونی (ساخت و ساز، تراکم، تغییر کاربری و ...) غیر منطبق با ضوابط و مقررات قانونی ملاک عمل که تاکنون انجام شده و یا از این به بعد انجام شوند، فاقد وجهت قانونی بوده و به عنوان حقوق مکتسبه تلقی نمی‌شود.

کاربری:

به نوع استفاده و بهره‌برداری از قطعات زمین گفته می‌شود.

عملکرد:

منظور، فعالیت‌های مجازی است که در قطعه زمین هر کاربری انجام می‌شود. هر کاربری می‌تواند عملکردهای متنوع و متفاوتی داشته باشد.

مقیاس عملکرد:

واحدهای فعالیتی کاربری‌های شهری، بسته به نوع عملکرد و تعداد جمعیت و تقسیمات شهری تحت پوشش کارکرد خود، دارای مقیاس‌های عملکردی محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری می‌باشند.

عملکرد مختلط:

منظور ترکیب دو یا چند عملکرد مجاز از کاربری‌های مختلف در یک قطعه زمین است. فضاهای اختصاص داده شده به این عملکردها باید از یکدیگر جدا و مستقل باشند.

اراضی بایر:

منظور زمین‌هایی است که در زمان انجام مطالعات و برداشت‌های میدانی طرح فاقد هرگونه ساخت و ساز و ساختمان برای استفاده‌ی معین و یا هرگونه کاربرد دیگر مانند زراعت و باغداری و غیره بوده است.

کاربری شناور (کاربری تجاری):

با توجه به تجربه چگونگی تحقق طرح‌های شهری و عدم تأمین کاربری‌های خدماتی در دوران طرح، توصیه می‌گردد که کاربری‌های تجاری و خدماتی به صورت شناور و با رعایت ضوابط و مقررات در نظر گرفته شده در این طرح احداث شوند. در این ارتباط حوزه مناسب این کاربری در مقیاس‌های مختلف شناسایی شده که در این ارتباط ضوابط مربوط نیز برای شهرداری تعیین شده است. با توجه به درخواست متقاضیان و نیاز شهر (تصویب مراجع ذیصلاح) می‌توان به صدور مجوز کاربری تجاری مذکور اقدام شود. ضمناً سطوح اختصاص داده شده به این کاربری نبایستی از سرانه و سطوح مصوب تجاوز نماید.

تفکیک:

منظور تقسیم یک قطعه زمین دارای یک پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه زمین مجزا و منفک از یکدیگر و دارای پلاک‌های ثبتی متفاوت است. تفکیک عکس عمل تجمیع می‌باشد.

حدنصاب تفکیک:

حد مساحتی که اراضی و عرصه ساختمانهای موجود نمی‌توانند کمتر از آن تفکیک گردند. تأیید کلیه طرح‌های تفکیکی و سایر تقاضاها اعم از نقل و انتقال و صدور پرده و ... صرفاً به استناد این عدد قابل پاسخگویی است.

حد نصاب پاسخ‌گویی:

حد نصاب مساحتی قابل پاسخگویی برای بناهای موجودی که قبل از تاریخ تصویب طرح تفصیلی دارای سند و یا پروانه یا پایان کار بوده‌اند و مساحت آنها کمتر از میزان حد نصاب تفکیک می‌باشد. بدیهیست تفکیک عرصه ساختمانهای برخوردار از حدنصاب تفکیک بعد از تاریخ تصویب طرح تفصیلی، به هیچ عنوان به استناد حد نصاب پاسخگویی، قابل تفکیک کمتر از حد نصاب تفکیک نمی‌باشد. به عبارتی اراضی و با ساختمانهای دارای عرصه بالاتر از حدنصاب تفکیک، به هیچ عنوان نمی‌توانند از عدد تعیین شده در حد نصاب پاسخگویی استفاده نمایند.

نحوه برخورد با این اراضی در تعریف ضوابط هر کاربری تعیین می گردد. ارائه این میزان همیشه و در همه کاربریها الزامی نیست.

اراضی ناقص : در صورتیکه مساحت باقیمانده زمین پس از تعریض از حد نصاب تفکیک و یا حد نصاب پاسخگویی به ساختمانهای موجود (معمولاً در بافت پر) نیز، کمتر باشد، این اراضی با عنوان اراضی ناقص معرفی می گردند. نحوه برخورد با این اراضی در ضوابط هر کاربری تعیین می گردد.

تجمیع:

تبدیل چند قطعه زمین مجاور یکدیگر و دارای پلاکهای ثبتی متفاوت به یک قطعه زمین دارای یک پلاک ثبتی می باشد. تجمیع عکس عمل تفکیک است.

زیرزمین:

هر طبقه ای از ساختمان است که حداکثر ارتفاع زیر سقف آن تا رقوم کف گذر دسترسی پلاک ۱۲۰ سانتی متر (ارتفاع نورگیری زیرزمین ۱۲۰ سانتی متر) بوده و بیش از نیمی از ارتفاع مفید آن پایین تر از کف قطعه زمین باشد.

پیلوتی:

تمام یا قسمتی از طبقه همکف ساختمان است که به صورت آزاد (بدون پرسیازی میان ستونها) در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول ساختمان قرار می گیرد. در قطعات دو بر یا دو نبش، سطح گذری که ورودی سواره از آن تأمین می شود، سطح مبنا در نظر گرفته می شود.

ساختمان (بنا):

هر بنای سرپوشیده و مسقفی است که می تواند برای زندگی و یا انواع دیگر فعالیت های انسان مورد استفاده قرار گیرد.

سطح خالص بنای مسکونی:

منظور مساحت کلیه سطوح ساخته شده (با احتساب دیوارها) در بنای مسکونی است. در احتساب این مساحت، سطوح فضاهای مشاع بنا مانند راهروی عمومی، راه پله، ورودی، آسانسور، پارکینگ، تأسیسات، سرایداری و نظایر آن به حساب آورده نمی شود.

سطح زیربنای ساختمان (سطح ناخالص طبقات):

سطح زیربنای ساختمان در یک قطعه زمین عبارت از کل مجموع سطوح طبقات ساخته شده در آن قطعه زمین است.

ضریب اشغال:

منظور نسبت درصدی مساحت سطح اشغال شده برای احداث بنا به مساحت قطعه زمینی است که بنا بر روی آن ساخته می شود.

سطح مجاز احداث بنا:

عبارت از حداکثر محدوده ای از سطح قطعه زمین است که معادل اندازه خط مستقیم عمود بر پوسته دو سوی گذر می باشد که احداث بنا در آن مجاز می باشد و تصویر خارجی ترین حد کلیه طبقات و یا هر پیش آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار می گیرد. از اینرو، سطح مجاز احداث بنا در هر قطعه زمین همواره بزرگتر یا مساوی با سطح اشغال شده آن قطعه زمین برای احداث بنا می باشد.

مازاد تراکم ساختمانی:

منظور، تفاوت حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و تراکم ساختمانی پایه (حقوقی) است. مازاد تراکم نسبت به تراکم پایه تعیین شده در طرح تفصیلی، پس از اخذ عوارض مربوطه قابل اخذ است. فضای باز (حیاط): سطحی از قطعه زمین که در آن هیچ‌گونه ساختمانی احداث نشده باشد و فقط برای درخت کاری، گل کاری، استخر، حوض، آب‌نما، سرویس (حداکثر ۳ مترمربع) و سایر استفاده‌های محوطه سازی تخصیص داده شده باشد. حداقل مساحت فضاهای باز ۶ مترمربع می‌باشد.

ارتفاع بنا:

منظور اندازه فاصله قائم بالاترین حد یک بنا تا تراز کف تعیین شده برای آن بر اساس تراز گذر دسترسی مجاور آن است. توضیح آن که در تعیین این اندازه، ارتفاع خرپشته، پله، دودکش، اتاقک آسانسور، برج خنک‌کننده، منبع آب و نظایر آن‌ها منظور نمی‌شود.

ارتفاع مفید:

عبارت از فاصله کف تمام شده تا کمترین ارتفاع سقف تمام شده‌ی همان طبقه است.

اضافات:

منظور ساخت و سازهایی است که در داخل یک قطعه زمین و به منظور ارتقای کیفی و کمی عملکرد بنای موجود در آن، انجام می‌شود (مانند ساخت اشکوب اضافه، اطاق یا واحد مسکونی جدید یا ...).

آپارتمان: عبارتست از تعداد دو واحد مسکونی و بیشتر که ورودی به شارع خاص (راهرو مشترک، راه پله مشترک، فضای باز مشترک و ...) داشته باشد و بتواند امکانات سکونت مستقل چندین خانوار را فراهم کند.

واحد مسکونی:

منظور، تمام یا قسمتی مستقل و دارای دسترسی از یک ساختمان است که به طور اختصاصی واجد حداقل امکانات لازم برای سکونت (شامل یک یا چند اطاق، آشپزخانه، توالت و حمام) باشد. به اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا چند بلوک ساختمانی در یک قطعه زمین مشخص، مجتمع مسکونی گفته می‌شود.

مساحت زیربنای واحد مسکونی:

منظور مساحت زیربنای واحد مسکونی تفکیک شده به صورت قانونی در هر ساختمان مسکونی و یا مختلط مسکونی است. در محاسبه این مساحت، سطح زیربنای دیوارها و فضای داخل واحد مسکونی منظور می‌شود.

فضاهای اصلی ساختمان‌های مسکونی:

شامل: اطاق خواب، سالن پذیرایی، غذاخوری، اطاق یا فضای نشیمن، اطاق کار و هر گونه فضای بسته با مساحت بیشتر از ۱۲ مترمربع است.

حریم:

عبارت از محدوده‌ای است که به مناسبت‌های زیست‌محیطی ایمنی، امنیتی و ... در اطراف برخی از کاربری‌ها و عملکردهای شهری (مانند فرودگاه، مسیل، شبکه برق فشار قوی، راه‌آهن، رودخانه، آثار تاریخی و ...) تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ساخت و ساز و استفاده از زمین آن منوط به رعایت ضوابط و مقررات ذیربط می‌باشد.

مشاعات:

عبارت از سطوحی از قطعه زمین و یا زیربنای ساختمان است که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مستقل مورد استفاده قرار می‌گیرد.

بالکن:

بالکن سطح سر پوشیده یا سربازی در طبقات است که حداقل یک طرف آن باز باشد.

نورگیر:

کلیه فضاهای اصلی یک واحد مسکونی یا تجاری یا اداری و ... باید امکان استفاده از نور را داشته باشند به همین دلیل برای کلیه فضاهای اصلی مانند اتاق‌های نشیمن، خواب، کار، آشپزخانه، آبدارخانه‌ها و ... باید ارتباطی به فضاهای بیرون تامین نمود. این ارتباط را نورگیر، حیاط، حیاط خلوت، پاسیو می‌گویند. فضاهای غیراصلی مانند سرویس‌ها یعنی توالت و حمام و ... نیز اگر از نور نتوانند استفاده کنند حداقل باید بوسیله کانال (داکت) تهویه شوند.

تعمیر اساسی:

عبارت از هر گونه تعمیر مربوط به ایستایی بنا است که از نظر ایمنی ضروری بوده و منجر به تغییر طرح بنای آن نشود.

تغییر اساسی:

هر گونه تغییر در وضع داخلی یا خارجی یک ساختمان که منجر به تغییر کلی عملکرد و یا طرح بنای آن شود.

نمای ساختمان:

عبارتست از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز حیاط‌های اصلی، حیاط‌های خلوت و گذرگاه‌های عمومی باشد. یا از سایر فضاهای عمومی یا خصوصی به آن‌ها دید وجود داشته باشد.

عرض گذر دسترسی:

منظور، عرض پوسته گذر دسترسی قطعه زمین است که معادل اندازه خط مستقیم عمود بر پوسته دو سوی گذر می‌باشد. اگر یک قطعه زمین دارای چند گذر دسترسی باشد (از چند بر دسترسی داشته باشد) عرض عریض‌ترین این گذرها به عنوان عرض گذر دسترسی قطعه زمین در نظر گرفته می‌شود. ضمناً در گذرهای دارای طرح تعریض، منظور از عرض گذر دسترسی عرض پوسته گذر بعد از تعریض می‌باشد.

پارکینگ:

محل نگهداری وسایل نقلیه بیرون از محوطه و فضای باز مورد نیاز یک پلاک.

بر زمین:

منظور، حد نهایی پوسته‌ی گذر دسترسی در اتصال به قطعه زمین همجوار آن است که لبه آن زمین را تعیین می‌کند. یک زمین می‌تواند با چند گذر مختلف دارای فصل مشترک (بر) باشد. اندازه طول این فصل مشترک اندازه بر زمین گفته می‌شود.

کف قطعه زمین:

عبارت از رقوم ارتفاعی بر قطعه زمین در گذر دسترسی است که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا قرار می‌گیرد. اندازه رقوم ارتفاعی کف قطعه زمین در قطعات مسطح همان رقوم گذر مجاور آن است. اندازه رقوم ارتفاعی کف قطعه زمین در گذرهای دسترسی دارای شیب مساوی نصف رقوم ارتفاعی گذر دسترسی در دو انتهای بر قطعه زمین است.

تبصره: در قطعات زمینی که زیرزمین و پیلوت هر دو احداث می‌شوند، تراز مبنای طبقه همکف ۱/۲ متر بالاتر از کف قطعه زمین است و در سایر قطعات تراز مبنای طبقه همکف ۰/۲ متر بالاتر از کف قطعه زمین می‌باشد.

پخی:

منظور خط موربی است که بخشی از یک یا چند قطعه زمین را که در محل تقاطع دو گذر قرار دارد، برای ایجاد دید مناسب از یکی از دو گذر نسبت به دیگری حذف نموده و آن را جزء فضاهای عمومی شهر قرار می‌دهد.

دوربرگردان:

فضای بازی است که در انتهای گذرهای بن‌بست به منظور دور زدن وسایل نقلیه در نظر گرفته می‌شود.

حیاط خلوت:

فضاهای غیر مسقف که برای نورگیری و تهویه استفاده می‌شود. مساحت حیاط خلوت جزء زیربنای مفید ساختمان محاسبه نمی‌گردد.

گذر پیاده:

معبری است که فقط برای عبور عابرین پیاده طرح شده باشد.

گذر سواره:

معبری است که برای عبور و مرور وسایل نقلیه طرح شده باشد.

معبر شریانی درجه یک:

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض راه تنظیم می‌شود. راههای شریانی درجه ۱ ارتباط با شبکه راههای برون شهری را تأمین می‌کنند.

معبر شریانی درجه دو:

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راههای شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری اند و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند.

خیابان های محلی:

معابری که گذر خودرو در آن به عنوان مکمل پیاده محسوب گردیده و بیش از ۳۰ درصد از سطح مقطع عرضی به پیاده و کاشت درخت و فضای سبز تخصیص می‌یابد. در طراحی این معابر سعی میشود حرکت سواره کنترل یافته و کاهش یابد.

دوربرگردان:

در انتهای معابر بن‌بست برای آنکه امکان دور زدن اتومبیل وجود داشته باشد و راننده مجبور به خروج از کوچه بصورت دنده عقب نباشد از دوربرگردان استفاده می‌شود.

بن بست:

گذرگاهی است که انتهای آن بسته بوده و عبور وسائط نقلیه و احتمالاً عبور پیاده ممکن نمی‌باشد.

بن باز:

گذرگاهی که ابتدا و انتهای آن به سایر معابر شهری متصل شده باشد.

۲- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری کاربری های اصلی شهر

مقدمه

در این طرح ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری بر اساس مصوبه ۶۶/۲/۷ شورایی عالی شهرسازی و معماری تدوین و مورد عمل واقع می شوند.

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح های توسعه شهری مصوب ۱۳۶۶/۲/۷ شورایی عالی شهرسازی و معماری ابلاغ می نماید که:

« شهرداری هایی که دارای طرح جامع می باشند، در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می شود، با تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری ها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام "درآمد حاصل از فعالیت های اقتصادی در ساختمان شهرداری" نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاه های مربوطه به مصرف برسانند.»

اصول کلی ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری طرح تفصیلی خواف

در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر خواف، به عملکرد های واقع در هر منطقه بر اساس مناطق اصلی یاد شده در طرح جامع، به تفصیل پرداخته خواهد شد.

تبصره ۱: از تاریخ تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی هرگونه اقدام در محدوده شهر اعم از تعیین نحوه استفاده از زمین یا ساختمان، تفکیک اراضی، صدور پروانه ساختمانی، تعیین بر و کف و عقب نشینی زمین یا ساختمان در زمان احداث یا تعریض معبر و اقدامات در زمینه ترمیم و بهسازی ساختمان یا منطقه ای از شهر باید با رعایت کامل ضوابط و مقررات طرح تفصیلی انجام گردد.

تبصره ۲: اجرای کاربری های پیشنهادی طرح تفصیلی صرفاً منوط به اجرای متولی مربوطه نیست و اعلام عدم نیاز ارگان متولی دلیل تغییر کاربری نیست.

تبصره ۳: ضوابط طرح تفصیلی مکمل ضوابط طرح جامع می باشد و چنانچه مغایرت غیراساسی در ضوابط طرح تفصیلی با طرح جامع وجود داشته باشد، پس از تصویب طرح تفصیلی در کمیسیون ماده پنج شورای شهرسازی و معماری استان خراسان رضوی ضوابط طرح تفصیلی مقدم بر آن خواهد بود.

تبصره ۴: طرح تفصیلی دستورالعمل اجرایی طرح جامع می باشد بنابراین ضوابط آن تدقیق و ترجمان اجرایی طرح جامع بوده و اجرایی می باشد و استناد به ضوابط طرح جامع برای اجرا و تفسیر آن بعد از تصویب طرح تفصیلی مجاز نبوده و صرفاً از اختیارات کمیسیون ماده پنج شورایی عالی شهرسازی و معماری می باشد. بدیهی است در حوزه کاربری های مقیاس شهری تبعیت کامل از طرح جامع در تدوین ضوابط تفصیلی الزامی می باشد.

تبصره ۵: در هر صورت هرگونه ابهام در خصوص مغایرت ضوابط طرح تفصیلی با طرح جامع صرفاً می بایستی از کمیسیون ماده ۵۰ در صورت تشخیص دبیرخانه کمیسیون، از شورایی عالی شهرسازی و معماری استعلام گردیده و از تفسیر و اجرای تفسیر مورد برداشت خودداری گردد.

تبصره ۶: افق طرح ده ساله و تا پایان افق و پس از افق طرح تا زمان تهیه طرح بعدی و تصویب آن ، ملاک عمل این طرح می باشد. مگر اینکه مصوبه دیگری در مراجع ذیربط صورت پذیرد.

تبصره ۷: ضوابط و مقررات تدوین شده در طرح تفصیلی مغایر با ضوابط و مقررات ملی ساختمان، مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی و مناسب سازی برای کم توانان جسمی و حرکتی نبوده و در صورت هرگونه مغایرت احتمالی در این دفترچه، ضوابط فوق الذکر لازم الاجرا می باشد.

تبصره ۸: کلیه کاربری هایی که در حریم میراث فرهنگی قرار می گیرد تابع ضوابط میراث فرهنگی می باشد و باید به تایید اداره کل میراث فرهنگی استان خراسان رضوی برسد.

تبصره ۹: ضوابط مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان بر ضوابط این دفترچه ارجحیت داشته و در صورت هرگونه مغایرت احتمالی مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان ارجح بوده و لازم الاجراست.

تبصره ۱۰: طرح کلیه ساختمان های دولتی و عمومی که مجموع زیربنای آنها بیش از ۱۰۰۰ مترمربع می باشد، طرح آن باید به تایید دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

توضیح: کلیه ضوابط و مقررات مصوب مربوط به هر یک از سازمان ها و نهادها از طریق دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ اخذ و به شهرداری ابلاغ گردد.

۲-۱- کارکرد سکونت

۲-۱-۱- کاربری مسکونی و عملکردهای مربوط

۲-۱-۱-۲- تعاریف

اراضی کاربری مسکونی آن قسمت از اراضی محدوده را شامل می‌شود که برای احداث انواع ساختمان‌های مسکونی در تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی معین و نیز سایر عملکردهای مجاز قابل اختلاط با عملکرد مسکونی در این اراضی در نظر گرفته شده و در نقشه‌های طرح تفصیلی خواف به عنوان اراضی مسکونی مشخص شده است.

جدول شماره ۱- طبقه‌بندی کاربری مسکونی در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت	تعریف
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	مسکونی	۱۱۱۰	یک یا دو خانواری	۱۱۱۱	یک یا دو واحدی	به املاک مسکونی گفته می‌شود که در آن‌ها یک واحد و یا حداکثر دو واحد ساکن باشند.
				۱۱۲۰	آپارتمانی و چند خانواری	۱۱۲۱	دو واحد و بیشتر	به املاک مسکونی گفته می‌شود که در آن‌ها در آن‌ها دو واحد و یا بیشتر ساکن باشند. این املاک عموماً در بخش‌های شمالی شهر (شهرک ولیعصر و مسکن مهر) واقع هستند.

عملکردهای مجاز به استقرار در کاربری مسکونی:

در تمامی گونه‌های سکونتی شهر خواف، در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۵۰ متر مربع و بیشتر و در لبه خیابان‌های با عرض ۱۰ متر و بیشتر، استقرار فعالیت‌های غیرمسکونی از جمله:

الف- مشاغل خانگی مانند آرایشگاه، ساخت صنایع دستی، دوزندگی، تدریس خصوصی، مطب، دفتر مهندسی، دفتر وکالت و دفتر اسناد رسمی.

ب- واحدهای تجاری خرده‌فروشی و تأمین مایحتاج روزانه مانند خوارو بار فروشی و لبنیاتی، واحدهای تعمیراتی لوازم و تأسیسات خانگی غیر آلاینده با مجوزهای لازم از مراجع ذی‌ربط، احداث واحدهای تجاری-فرهنگی در مقیاس خرد مانند فروش لوازم‌التحریر، کتاب فروشی، کلوپ بازی‌های کامپیوتری و ...

- تنها در حداکثر برابر ۱۵ درصد از مساحت زیربنای مجاز مبنای تراکم و یا ۲۰ متر مربع (هر کدام بیشتر باشد) در یک واحد تجاری، مشروط به تأمین دسترسی مستقل از واحد مسکونی مجاز می‌باشد. بدیهی است این واحد غیرقابل تفکیک بوده و جزء سطح اشغال و تراکم ساختمانی محاسبه می‌گردد و مساحت زیربنای آن مشمول پرداخت عوارض تجاری با توافق شهرداری نمی‌باشد، مگر آنکه تابلوی فعالیت نصب شود که در آن صورت کلیه عوارض‌های مربوط با توافق شهرداری باید پرداخت شود.

تبصره ۱: واحدهای تجاری مشمول بند فوق در مقیاس محلی بوده و می‌بایست مطابق ضوابط کاربری تجاری خدماتی مقیاس محله احداث گردند.

تبصره ۲: به جز کاربری‌های ذکر شده در بندهای فوق، احداث سایر عملکردها در کاربری مسکونی، مشروط به اینکه در بر خیابان‌های جمع و پخش‌کننده با حداقل عرض مقطع ۱۲ متر و رعایت حد نصاب تفکیک مجاز مربوط به آن کاربری و همچنین تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان مجاز می‌باشد، که شامل موارد زیر است:

- مراکز فرهنگی و مذهبی (کتابخانه، سالن اجتماعات، مسجد، حسینیه، تکیه و کانون پرورش فکری).
- مراکز و واحدهای آموزشی، مهد کودک، دبستان، مدرسه راهنمایی و دبیرستان
- خدمات اجتماعی شامل شیرخوارگاه، سرای سالمندان و ...
- مراکز درمانی و بهداشتی در مقیاس محله.
- باشگاه و زمین‌های ورزشی در مقیاس محله و ناحیه.
- فضاهای سبز تجهیز شده محله‌ای، گذرهای سبز عمومی، زمین‌های بازی کودکان و خدمات مشابه.
- تأسیسات و تجهیزات شهری شامل پست‌های برق، گاز، آب، مخابرات و پارکینگ‌های عمومی.
- به جزء کاربری‌های ذکر شده در بندهای فوق احداث سایر کاربری‌ها در اراضی مسکونی ممنوع می‌باشد.

محل استقرار کاربری‌های غیر مسکونی مجاز در کاربری مسکونی

- در جوار معابر جمع و پخش کننده.
 - در جوار معابر بن باز دسترسی به واحدهای مسکونی، به شرط آنکه عرض آنها ۱۲ متر یا بیشتر باشد.
 - در جوار معابر بن بست دسترسی به واحدهای مسکونی تا فاصله (فاصله از ابتدای معبر) ۵۰ متر برای معابر ده متری، تا فاصله ۷۵ متر در جوار معابر ۱۲ متری و تا فاصله ۱۰۰ متر در جوار معابر ۱۶ متری به بالا. برای مثال چنانچه در جوار یک معبر بن بست به عرض ۱۲ متر، در فاصله ۶۰ متر از شروع معبر تقاضای احداث یک کودکستان شود پاسخ مثبت، ولی اگر در فاصله ۸۰ متری تقاضا شود، پاسخ منفی است.
- تبصره ۱: در کلیه موارد فوق، که استفاده‌های مجاز، غیر از سکونت، انجام می‌گیرد، سطح فضای باز در هر یک از پلاک‌ها بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام بیشتر است، رعایت گردد.
- تبصره ۲: در کلیه مواردی که در حوزه اراضی مسکونی استفاده‌های مجاز غیر از سکونت انجام می‌پذیرد، سطح کل طبقات در هر یک از پلاک‌ها بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام که کمتر است، رعایت گردد.

۲-۱-۱-۲- ضوابط و مقررات مربوط به کوزه های سگونت در شهر نوانف

جدول شماره ۲- ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری مسکونی به تفکیک الگو های سکونت

حد نصاب پاسخگویی (متر مربع)	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداقل مساحت واحد مسکونی (متر مربع)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح انشاء (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل عرض قطعه (متر)	حداقل مساحت تفکیک زمین (متر مربع)	فعالیت	کد	عملکرد	کد	کاربری	کد	کارکرد	کد
۷۵	۲	۱۲۰	۲	۵۰	۷۵	۶	۲۰۰*	یک یا دو واحدی	۱۱۱۱	یک یا دو خانواری	۱۱۱۰	م.ن.ا	۱۱۰۰	م.ن.ا	۱۰۰۰
۷۵	۴	۱۱۰	۲	۵۰	۱۰۰	۶	۲۰۰	دو واحد و بیشتر	۱۱۲۱	آپارتمانی و چند خانواری	۱۱۲۰				

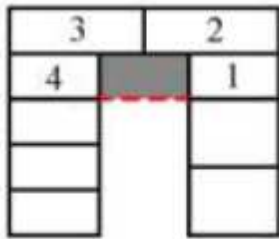
* در محدوده بافت تاریخی شهر خواف و همچنین در حریم آثار تاریخی خارج از محدوده بافت تاریخی، ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی استان خراسان رضوی لازم الاجراست.
تبصره ۱: به منظور ایجاد منظر باغ شهری و افزایش سطوح سبز خصوصی در گونه مسکونی یک و دو واحدی، در مساحت های بیش از ۴۰۰ مترمربع، در صورت کاهش سطح اشغال تا حد ۳۰ درصد مساحت قطعه، امکان افزایش تراکم ساختمانی تا سقف ۹۰ درصد (۱۵ درصد تشویقی) و افزایش تعداد طبقات تا حداکثر ۳ طبقات و احداث حداکثر ۳ واحد مسکونی مشروط به تأدیه حقوق شهرداری مجاز است.

۲-۱-۱-۳- ضوابط مربوط به تفکیک و تجمیع زمین در کاربری مسکونی

- حدنصاب تفکیک در کاربری مسکونی بعد از رعایت عقب نشینی می بایست حداقل ۲۰۰ مترمربع باشد. در محدوده بافت فرسوده مصوب (تا زمان تهیه طرح بهسازی و نوسازی) حداقل تفکیک برابر با ۱۵۰ مترمربع است؛
- در محدوده بافت تاریخی به منظور حفظ هویت و ساختار کالبدی بافت، هرگونه تفکیک ممنوع بوده و دانه بندی قطعات در وضع موجود تثبیت می گردد.
- **تبصره:** در خصوص امکان تفکیک در پلاک های واقع در بافت تاریخی که فاقد بنای ارزشمند باشند، استعلام از میراث فرهنگی استان، ملاک تصمیم گیری خواهد بود.
- در هر صورت عرض قطعات تفکیکی نباید از یک سوم اندازه بزرگترین ضلع آن قطعه کمتر باشد؛
- تفکیک اراضی می بایست به گونه ای باشد که سلسله مراتب شبکه معابر حفظ گردد؛
- قطعه زمین هایی که پیش از تصویب این طرح تفکیک شده و مساحت آن ها کمتر از حد نصاب های فوق الذکر تا ۷۵ متر می باشد، می توانند به عنوان زمین مسکونی مورد استفاده قرار گیرند ولیکن تفکیک مجدد آن ها ممنوع است.
- **تبصره ۱:** حد نصاب تفکیک پس از رعایت میزان عقب نشینی از برهای اصلاحی (مساحت زمین پس از عقب نشینی) محاسبه می شود.
- **تبصره ۲:** ساخت و ساز مسکونی در قطعات با مساحت کمتر از ۷۵ مترمربع ممنوع است و در اراضی که پیش از این ضوابط تفکیک شده است و مساحت آن بین ۷۵ تا ۱۰۰ مترمربع است تنها احداث یک واحد مسکونی در یک طبقه و در حداکثر ۷۰ درصد از سطح قطعه زمین مجاز است.
- تفکیک زمین های مسکونی کمتر از ۱۵۰۰ مترمربع در داخل محدوده مصوب شهر در قالب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب توسط شهرداری با دریافت حقوق مربوطه و ارائه نقشه تفکیکی مورد تأیید شهرساز حقیقی بلامانع است؛
- تفکیک اراضی مسکونی بیش از ۱۵۰۰ مترمربع در بافت دایر شهر (محدوده مصوب شهر) در چارچوب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب توسط مهندسان مشاور ذی صلاح و تأیید کمیته فنی و مشاور طرح بلامانع است؛
- برای اراضی محدود در بین شبکه معابر طرح تفصیلی، می بایست همزمان یک طرح تفکیکی تهیه گردد و تفکیک این اراضی طی چند مرحله مجاز نمی باشد.
- حداقل عرض معابر دسترسی به پلاک های مسکونی در طرح تفصیلی خواف ۶ متر می باشد.
- **تبصره:** در کوچه های بن بست با طول ۲۵ متر و کمتر که دارای تنها ۴ پلاک یا کمتر هستند، عرض مقطع کوچه می تواند به حداقل ۴,۵ متر تقلیل یابد.
- در قطعاتی که دارای دسترسی باریکی (دالان) به گذر اصلی بوده و این باریکه جزئی از ملک بوده و به عبارتی در محدوده مالکیت قرار دارد، چنانچه عرض باریکه ۴ متر و کمتر باشد در احداث بنا مساحت باریکه یا دالان جزء مساحت فضای باز محسوب نمی شود.

تجمیع قطعات: در صورت تجمیع قطعات، مشروط به مساوی یا بزرگتر بودن مساحت قطعه تجمیع شده از حدنصاب مورد اشاره در بند فوق، به ازای هر قطعه تجمیع شده مازاد بر یک قطعه، ۱۰ درصد به تراکم مجاز (حداکثر تا یک طبقه) افزوده می‌شود.

- در صورت تجمیع قطعات انتهایی معابر، واگذاری معبر و تجمیع آن با قطعات مذکور مجاز است.



بخش خاکستری بخشی از معبر است که در صورت تجمیع چهار قطعه آخر می‌تواند به قطعات ملحق شود

- برای تشویق تجمیع، توصیه می‌شود در صورت تجمیع، از ضوابط تشویقی ارائه شده در ضوابط کارکرد سکونت استفاده گردد. تجمیع و تفکیک برای اصلاح معابر و شکل قطعات بلامانع است و حد مساحت قطعات می‌تواند با توجه به مساحت تفکیکی‌های قبل از تجمیع، معین گردد.

حداقل مساحت قابل ساخت:

حداقل مساحت قابل ساخت پس از رعایت عقب نشینی در اراضی مسکونی ۷۵ متر مربع است و چنانچه کمتر از این میزان باشد می‌بایست با پلاک‌های هم‌جوار تجمیع شده تا امکان ساخت فراهم گردد.

املاک اصلاحی در منطقه مسکونی:

چنانچه ملکی در منطقه مسکونی قرار داشته و مساحت آن بر اثر اصلاح مسیر یا تعریض معبر، کمتر از حدنصاب ۷۵ متر مربع باشند، در صورت دارا بودن سند شش‌دانگ می‌توانند مشروط به رعایت سایر ضوابط و پرداخت عوارض ذیربط:

- ۱- در صورتی که عرض معبر دسترسی آن‌ها بین ۱۰ تا ۲۰ متر باشد، می‌تواند به صورت تجاری محله‌ای در یک طبقه با سطح اشغال حداکثر ۵۰ درصد مساحت پلاک مورد استفاده قرار گیرد.
- ۲- در صورتی که عرض گذر دسترسی آن‌ها کمتر از ۱۰ متر و یا بیشتر از ۲۰ متر باشد، می‌تواند به عنوان زمین خدماتی محله‌ای (پست برق، توالی عمومی، زمین بازی کوچک و ...) مورد استفاده قرار گیرد.

باقیمانده املاکی که در اثر اصلاح و یا تعریض معابر، قابلیت ساخت تجاری ندارند و امکان تجمیع نیز وجود ندارد، باید به تملک شهرداری درآیند.

تعداد واحدهای مجاز:

حداکثر تعداد واحدهای مجاز در یک قطعه زمین در گونه‌های مختلف سکونت، طبق جدول شماره ۲ می‌باشد.

تبصره ۱: چنانچه ماحصل تقسیم زیربنای مجاز بر اندازه واحد مسکونی قید شده در جدول شماره ۲، ۰.۵ یا بیش از ۰.۵ باشد به عنوان یک واحد مورد قبول قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲: متوسط سطح یک واحد مسکونی در شهر خواف ۷۵ مترمربع زیربنای مفید می‌باشد.

وضعیت کاربری بعد از اتمام استیجار:

چنانچه ملکی در منطقه مسکونی قرار داشته و به صورت کاربری غیر مسکونی (یا ناسازگار با این منطقه عملکردی و ضوابط مربوط به آن) به صورت استیجار در اختیار یکی از ادارات و سازمان ها قرار دارد و در نقشه کاربری پیشنهادی به صورت کاربری عملکردی وضع موجود پیشنهاد شده است، پس از فسخ قرارداد و تخلیه، ملک مزبور دارای کاربری مجاز منطقه عملکردی مسکونی می گردد.

تبصره: در صورتی که کاربری ملک مذکور جزء سرانه های خدماتی شهر و محله بوده که با حذف آن سرانه های خدمات در محله دستخوش تغییر می شود، ارگان مربوطه به آن عملکرد موظف است در نزدیکترین مکان به محل فعلی، تمام یا بخشی از مساحت آن کاربری را تأمین نماید.

تفکیک اعیانی:

- در تفکیک اعیانی هر واحد باید ورودی مستقل داشته باشد و بتواند به مشاعات دسترسی یابد.
- احداث پارکینگ طبق ضوابط برای تفکیک اعیانی ضرورت دارد.

۲-۱-۱-۴- نحوه دسترسی به کاربری مسکونی

- کلیه پلاک ها می بایست حداقل ۳ متر از یک طرف، به گذرهای دسترسی ارتباط داشته باشند. در غیر احراز این شرط، پاسخگویی در قالب یک واحد مسکونی امکان پذیر است. همچنین کلیه قطعات جدیدی که در نتیجه تفکیک اراضی ایجاد می شود، باید حداقل ۳ متر از یک طرف، به گذرهای دسترسی ارتباط داشته باشند.
- هر ساختمان مسکونی باید دسترسی مستقیم به کلیه فضاهای مشاع را داشته باشد.
- هر پلاک در هر بر می تواند یک دسترسی پیاده داشته باشد.
- هر پلاک می تواند فقط یک دسترسی اتومبیل رو با عرض حداکثر ۳,۵ متر داشته باشد و چنانچه بر پلاک بیش از ۲۰ متر باشد، می تواند دو ورودی سواره با حداقل فاصله ۱۰ متر داشته باشد.
- در پلاک های با بیش از یک بر در صورت درخواست مالک با تشخیص و تأیید کمیته فنی شهرداری، مالک می تواند از هر بر قطعه مسکونی یک دسترسی سواره داشته باشد.
- دسترسی کلیه قطعات واقع در بر خیابان ها که امکان دسترسی ثانویه از گذرهای فرعی یا فرعی تر دارند، بایستی از طریق دسترسی ثانویه تأمین گردد و دسترسی آن ها به خیابان اصلی تر به جز برای عبور پیاده (یک درب برای هر قطعه در سمت خیابان به عرض ۱,۵ متر) ممنوع است.
- احداث هر تعداد پله، رامپ و نظایر آن در خارج از حد مالکیت قطعه، در پیاده روها و گذرها ممنوع است.
- نصب درب ماشین رو در کلیه پخی ها ممنوع است و موارد موجود بایستی در زمان بازسازی و نوسازی مسدود شود. حداقل فاصله درب ماشین رو تا محل تقاطع یا پخی، ۵ متر می باشد و در مواردی که محدودیت زمین وجود دارد، درب ماشین رو می بایست حداکثر فاصله را از محل تقاطع یا پخی داشته باشد.
- دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان های محلی (خیابان های دسترسی و جمع و پخش کننده محله ای) تأمین می گردد. هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان های شریانی درجه ۲ دسترسی داشته باشند، به غیر از مجموعه های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده و دسترسی ها کنترل شده دارند.

تبصره ۱: حداقل عرض معابر حادثی در طرح تفصیلی شهر خواف، ۶ متر می باشد.

تبصره ۲: در صورتی که در زمینی تفکیک صورت پذیرد، شرط صدور پروانه ساختمانی در هر یک از آن قطعات، دسترسی به یک معبر با عرض حداقل ۶ متر می باشد.

همجواری: احداث کلیه کاربری ها غیر از صنعتی، حمل و نقل و انبار و تجاری در مقیاس کلان، در منطقه عملکردی مسکونی مجاز می باشد.

۲-۱-۱-۵- سطح زیربنا و کاربری مسکونی

- برای محاسبه سطح زیر بنای مفید مسکونی، موارد زیر از کل زیر بنای ساختمان مسکونی کسر خواهد شد:
 - ✓ مساحت راه پله و آسانسور (در صورت احداث)
 - ✓ مساحت پارکینگ‌ها در پیلوت یا زیرزمین.
 - ✓ مساحت نورگیر یا داکت های تأسیساتی کمتر از ۳ مترمربع جزء زیربنای مفید محاسبه نمی‌شود و اگر مساحت آن‌ها ۳ مترمربع و بیشتر باشد، در تراز دسترسی به آنها جزء زیربنای مفید محاسبه می‌گردند.
 - ✓ مساحت موتورخانه به میزان حداکثر ۳۰ مترمربع برای هر مجتمع مسکونی تا مساحت عرصه ۲۵۰ مترمربع و ۵۰ مترمربع برای هر مجتمع مسکونی برای مساحت عرصه بیش از ۲۵۰ مترمربع.
 - ✓ احداث حیات خلوت با عمق ۲ متر مجاز است. با این شرایط مساحت آن جزء زیربنا محاسبه نمی‌شود. در غیر این صورت مساحت آن به زیربنای مفید طبقه‌ای که به آن دسترسی دارد، اضافه می‌گردد.
 - ✓ سرویس بهداشتی احداث شده در فضای باز (حیاط قطعه) با مساحت حداکثر ۳ مترمربع جز زیربنای مفید ساختمان محسوب نمی‌گردد، و چنانچه مساحت آن بیشتر از ۳ مترمربع باشد، کل آن جز زیربنای مفید ساختمان محاسبه می‌شود.
- در محاسبه تراکم ساختمانی، مساحت نورگیر، حیاط خلوت و یا هر فضای باز داخلی به شرط رعایت ضوابط و مقررات ذیربط آن در این مجموعه به حساب آورده نمی‌شود.
- در تعیین سطح زیربنای ساختمان برای محاسبه تراکم ساختمانی، سطح بالکن به صورت زیر منظور می‌شود:
- کل مساحت تراس و بالکن سرپوشیده با عمق ۳ متر و بیشتر جزء مساحت زیربنای ساختمان منظور می‌شود.
- ✓ در تراس و بالکن سرپوشیده با عمق کمتر از ۳ متر، یک چهارم مساحت تراس‌ها و بالکن‌هایی که سه طرف آنها باز باشد، یک دوم مساحت تراس‌ها و بالکن‌هایی که دو طرف آنها باز باشد و سه چهارم مساحت تراس‌ها و بالکن‌هایی که یک طرف آنها باز باشد، جزء مساحت زیربنای ساختمان منظور می‌شود.
- سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای ورودی، پارکینگ، تأسیسات و انباری از آن استفاده شود، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.
- مساحت زیرزمین چنانچه ارتفاع تا سقف تمام شده آن از معبر همجوار تجاوز نکند و به عنوان انباری مسکونی استفاده شود، جزء زیربنای ساختمان محسوب نمی‌شود.

- در صورت احداث پیلوت، حداکثر ارتفاع مجاز تا زیر سقف ۲,۴۰ متر است که جزء تراکم محسوب نمی‌شود. مشروط بر اینکه هیچ گونه استفاده مسکونی یا خدماتی در آن صورت نگیرد. در صورت افزایش ارتفاع پیلوت یا استفاده از پیلوت به صورت مسکونی یا خدماتی جزء سطح زیر بنا محسوب شده و از طبقات فوقانی مجاز بایستی یک طبقه کسر شود. لازم به ذکر است، تبدیل پیلوت به مسکونی در صورتی امکان پذیر است که معبر آن حداقل ۸ متر باشد. ضمن اینکه پارکینگ قابل تأمین باشد.

۱-۱-۱-۲-۶- حداکثر ارتفاع طبقات ساختمانی در اراضی مسکونی

حداکثر ارتفاع طبقات ساختمانی در کاربری مسکونی مطابق روش زیر محاسبه می‌گردد:

$$\text{"(ارتفاع پیلوت) + (1/1 متر ارتفاع جان پناه) + (ارتفاع طبقه \times \text{تعداد طبقات ساختمانی}) = \text{حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی}"$$

- تبصره ۱:** ارتفاع کف تا سقف طبقات (به جز پیلوت و زیرزمین) حداقل ۳,۱۰ و حداکثر ۳,۴۰ متر می‌باشد.
- تبصره ۲:** ارتفاع جان پناه حداکثر ۱/۱ متر از سطح بام می‌باشد.
- تبصره ۳:** حداکثر ارتفاع ساختمان نمی‌بایست از عرض معبر مجاور آن تجاوز نماید و در این صورت افزایش ارتفاع می‌بایست در داخل زاویه ۴۵ درجه‌ای که رأس آن در ضلع مقابل ساختمان است قرار گیرد.

۱-۱-۱-۲-۷- نحوه استقرار ساختمان در زمین با کاربری مسکونی

- در قطعات شمالی - جنوبی محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین در حد سطح اشغال مجاز در طول زمین می‌باشد. در صورت وجود حیاط خلوت در قسمت شمال زمین به اندازه عرض حیاط خلوت (با عمق ۲ متر) به مقدار فوق اضافه می‌شود، به شرطی که مساحت سطح اشغال از حد مجاز افزایش پیدا نکند (با رعایت قوانین همجواری).
- در قطعات شرقی - غربی محل استقرار در قسمت غرب زمین و در حد سطح اشغال مجاز در طول زمین می‌باشد. در صورت وجود حیاط خلوت در قسمت غرب زمین به اندازه عرض حیاط خلوت (با عمق ۲ متر) به مقدار فوق اضافه می‌شود، به شرطی که مساحت سطح اشغال از حد مجاز افزایش پیدا نکند.
- در معابری که اکثر ساختمانها در ضلع جنوب یا شرق احداث گردیده باشند، با نظر کمیته فنی کمیسیون ماده پنج احداث ساختمان در ضلع شرقی یا جنوبی مجاز می‌باشد.
- در کلیه قطعات شمالی و جنوبی، احداث حیاط خلوت به عرض ۲ متر در تمام طول قطعه در ضلع شمالی و کلیه قطعات شرقی و غربی احداث حیاط خلوت به عرض ۲ متر در تمام طول قطعه در ضلع غربی الزامی است. مالکان قطعات جنوبی و قطعات شرقی ملزم به کاشت درخت در داخل این حیاط خلوت می‌باشند. حصار حیاط خلوت در قطعات جنوبی و شرقی که مشرف به معبر عمومی می‌باشد، می‌بایست به صورت باز یا نیمه باشد و احداث دیوار یکپارچه در این ضلع ساختمان ممنوع می‌باشد. مساحت حیاط خلوتی که مطابق این بند احداث می‌گردند جزء فضای باز قطعه محاسبه می‌گردد.

- در مجموعه‌های مسکونی آپارتمانی یا ویلایی با مساحت بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع، نحوه استقرار ساختمان می‌تواند برخلاف ضابطه فوق باشد، به شرطی که طرح معماری مجموعه از نظر دسترسی، نورگیری و عدم مشرفیت و ... به تصویب کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.
- توصیه می‌شود از نظر ایمنی اراضی مسکونی جدید به نحوی تفکیک گردند که جرم ساختمان‌های مجاور، منفصل از یکدیگر باشند. بدین ترتیب که جرم هر قطعه با رعایت ۱,۵ متر عقب نشینی از اضلاع شرقی و غربی (در قطعات شمالی- جنوبی) یا اضلاع جنوبی و شمالی (در قطعات شرقی - غربی) احداث گردند. در این صورت تنها بازشوهای فضاهای فرعی ساختمان (مانند سرویس‌های بهداشتی، تأسیسات، راه پله و آشپزخانه) مجاز به قرارگیری در این اضلاع می‌باشند.
- در موارد استثنایی (مانند وجود درختان قطور یا موقعیت ویژه در بر خیابان‌های اصلی با توجه به وضعیت استقرار ساختمان‌های مجاور) موقعیت استقرار بنا در زمین باید در شورای فنی شهرداری مطرح و تصویب شود.
- چنانچه مالک نخواهد تمام تراکم ساختمانی مجاز را در یک قسمت قطعه زمین (مطابق ضابطه بند بالا) بنا کند، می‌تواند بقیه تراکم مجاز را در اضلاع دیگر زمین به صورت یک یا چند بنای مستقل و در ۱ طبقه با رعایت موارد زیر بنا نماید:



- ✓ مساحت فضای باز باقیمانده باید حداقل ۵۰ درصد مساحت کل زمین باشد.
- ✓ چنانچه بنای مورد نظر در بر گذر قرار گیرد باعث جلوگیری از ورود خودرو به پارکینگ نشود.
- ✓ بنای مورد نظر نباید موجب اشرافیت و سایه‌اندازی و همچنین مانع از ورود نور به واحدهای مجاور گردد.
- ✓ ارتفاع بنای مذکور از تراز مبنای کف خیابان تا لبه بام از ۳/۵ متر بیشتر نشود.

۲-۱-۱-۸- پیش آمدگی

- پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بیشتر و با رعایت موارد زیر بلامانع است:
- پیش آمدگی عمود بر بدنه شارع می باشد.
- نباید برای تأسیسات عمومی و اشجار مزاحمت ایجاد نماید.
- حداکثر پیش آمدگی در قطعات در خیابان‌های با عرض بین ۱۰ تا ۱۲ متر ۸۰ سانتیمتر می باشد.
- حداکثر پیش آمدگی در قطعات در خیابان‌های با عرض بین ۱۲ تا ۲۰ متر ۱,۰۰ متر می باشد.
- حداکثر پیش آمدگی در قطعات در خیابان‌های بیش از ۲۰ متر ۱,۲۰ متر می باشد.
- عرض پیش آمدگی نیز نباید از عرض پیاده رو بیشتر شود.
- احداث پیش آمدگی در گذرهای کمتر از ۱۰ متر مجاز نمی باشد.
- ارتفاع زیر سقف پیش آمدگی نسبت به کف پیاده رو نباید از ۳,۵ متر کمتر باشد.
- پیش آمدگی روی پخ دوگذر در محدوده سند مالیکت به میزان حداکثر ۱ متر عمق بر پخ به شرط رعایت ۳,۵ متر ارتفاع از کف پیاده رو بلامانع است.

۲-۱-۱-۹- ضوابط پارکینگ در کاربری مسکونی

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی در تمامی گونه های سکونتی شهر خواف الزامی است.
- بند فوق در مورد واحد های مسکونی با مساحت تا حداکثر ۱۵۰ متر مربع صادق بوده و برای واحدهای مسکونی با مساحت بیش از ۱۵۰ مترمربع، تأمین دو واحد پارکینگ الزامی است.
- مساحت هر واحد پارکینگ واحد های مسکونی ۲۵ متر مربع (شامل محل پارک و حرکت) می باشد.
- تا زمان تهیه طرح ویژه بازآفرینی، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر، به علت پایین بودن حد نصاب مساحت قطعات، در مورد اراضی با مساحت ۱۰۰ متر و کمتر، تأمین یک واحد پارکینگ مزاحم مجاز است.
- **تبصره ۱:** در صورتی که تعداد پارکینگ مورد نیاز دارای اعشاری باشد، تأمین پارکینگ مربوط به عدد صحیح و پرداخت عوارض مربوط به کسر پارکینگ (قسمت اعشاری) طبق ضوابط شهرداری الزامی است.
- **تبصره ۲:** احداث پارکینگ بیشتر از تعداد تعیین شده در ضابطه حاضر بلامانع است.
- **تبصره ۳:** پارکینگ مورد نیاز باید در فضای سرپوشیده یا مازاد فضای باز (طبق نقشه پارکینگ مورد تایید شهرداری) تأمین شود.
- کلیه پارکینگ های مورد نیاز باید تأمین شده و نقشه تأمین پارکینگ مورد تایید شهرداری باشد، صدور گواهی عدم خلاف و پایانکار منوط به تأمین کلیه پارکینگ های مورد نیاز طبق این نقشه می باشد.
- در صورتی که به دلایل فنی (مثلاً کمی عرض قطعه زمین، کمی عرض معبر دسترسی، محدودیت های ناشی از اعمال سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل، شیب زمین و ...) مورد تأیید شهرداری، امکان تأمین تمام یا بخشی از پارکینگ مورد نیاز در قطعه زمین وجود نداشته باشد، معادل هزینه تأمین این کسری به قیمت روز در پارکینگ های عمومی طبقاتی (این مبلغ توسط شورای اسلامی شهر تعیین می شود) باید در وجه شهرداری تأدیه شود. شهرداری مکلف است مبالغ جمع آوری شده از این منبع درآمدی را در حسابی مخصوص ذخیره کرده و آن را صرف ایجاد پارکینگ های عمومی در محدوده شهر نماید. تاییدیه شهرداری در این زمینه باید در گواهی عدم خلاف و پایانکار ساختمان قید شود.
- رعایت ضوابط مقررات ملی ساختمان در احداث و بهره برداری از پارکینگ الزامی است.
- در هر صورت، تأمین و یا خرید پارکینگ در فضای خارج از قطعه نباید در فاصله ای بیش از ۱۵۰ متر باشد.
- حداکثر شیب رامپ پارکینگ ۱۵٪ می باشد، و چنانچه رامپ در فضای ساخته شده احداث شود، جزء سطح اشغال محاسبه می شود؛
- ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن باید حداکثر ۲,۴۰ متر باشد؛
- در قطعاتی که کمتر از حداکثر سطح اشغال مجاز ساخته اند، از فضای باقی مانده (اختلاف سطح اشغال مجاز و ساخته شده) می تواند به عنوان فضای پارکینگ استفاده شود.
- فضای لازم برای یک واحد پارکینگ ۳×۵ متر و دو واحد پارکینگ ۵×۵ متر می باشد. برای بیشتر از دو واحد پارکینگ به ازاء هر واحد اضافی حداقل تأمین ۱۵ مترمربع پارکینگ الزامی است. در هر صورت نحوه ورود و خروج و حرکت خودروها در پارکینگ می بایست به راحتی و بدون مزاحمت برای سایر خودروها و با ایمنی کافی مطابق استانداردها و ضوابط انجام پذیرد یا به عبارت دیگر مساحت پارکینگ ارائه شده بایستی به گونه ای طراحی و اجرا گردد که به تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز قابل پارک باشد.

۱-۱-۱-۲- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی (مثل حیاط‌های مرکزی و نورگیری)

- نورگیرهایی که برای تأمین نور کلیه فضاهای اصلی ساختمان مانند نشیمن، غذاخوری، خواب و آشپزخانه پیش بینی می‌گردد، می‌بایست برای ساختمان‌های تا سه طبقه ۱۲ مترمربع مساحت داشته باشد، که کوچک‌ترین ضلع آن از ۲ متر کمتر نباشد. قابل ذکر است، نورگیر با این شرایط جز زیربنا محسوب نمی‌شود؛
- در کلیه نورگیرهای مرکزی، تأمین جریان طبیعی هوا الزامی است؛
- سرویس‌های بهداشتی (حمام، توالت، دستشویی و ...)، موتورخانه‌ها و تأسیسات، بایستی تهویه هوای مناسب داشته باشند؛
- راهروهای ورودی و پله‌های ارتباطی در ساختمان‌های چند واحدی و آپارتمانی، باید مطابق ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان باشد.

۱-۱-۱-۳- ضوابط مربوط به بازتاب‌های ساختمان‌ها به حیاط و حیاط خلوت و فضای سبز

- احداث بازشو به حیاط و حیاط خلوت قطعات جنوبی و شرقی در طبقات بالای همکف بدون نصب جان پناه با ارتفاع کمتر از ۹۰ سانتی متر ممنوع است؛
- در مجتمع‌های مسکونی در مواردی که دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر نبایستی از ۴ متر کمتر باشد و پنجره‌ها می‌بایست به نحوی قرار گیرند که دو واحد مستقل به یکدیگر دید نداشته باشند؛
- پنجره‌های مشرف به حیاط خلوت قطعات شمالی و غربی در طبقات بالای همکف می‌بایست در ارتفاع حداقل ۱۷۰ سانتی متر از کف طبقه نصب گردند. در صورتی که بین توده ساختمانی و قطعه هم جوار فاصله‌ای بیشتر از ۶ متر باشد، رعایت ارتفاع ۱۷۰ سانتی متر برای کف پنجره ضرورتی ندارد.
- **فضای سبز و باز در پلاک‌های مسکونی:**
 - ✓ در کلیه پلاک‌های مسکونی می‌بایست حداقل ۵۰٪ مساحت فضای باز به فضای سبز اختصاص یابد، که به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز، کاشت یک اصله درخت الزامی است. یکی از شرایط صدور پایان کار، ایجاد فضای سبز و کاشت درخت مطابق این بند است. نگهداری از درختان موضوع این بند به عهده مالک یا مالکان بنا است و برای هرگونه اقدام بعدی (عوارض نوسازی، تقاضای صدور پروانه تجدید بنا، افزایش بنا، استفاده از تأسیسات شهری و ...) برگ تصدیق وجود درختان مربوط برابر سن مناسب الزامی است.
 - ✓ رعایت ضوابط و مقررات حفاظت و نگهداری فضای سبز و درختان در داخل محدوده شهر الزامی است.
 - ✓ به منظور حفظ و توسعه کاشت درخت در بر معابر و همچنین امکان تأمین پارک حاشیه‌ای، تأمین دسترسی سواره به هر قطعه حداکثر در نصف عرض قطعه امکان پذیر است و کاشت یک عدد درخت در حاشیه به ازاء هر سه متر بر الزامی بوده و صدور پایان کار منوط به کاشت درخت است.

۲-۱-۱-۱۲- ضوابط مربوط به تأسیسات ساختمان

- نصب تأسیسات بر روی بام‌های مسطح باید در ساختمان‌های تا دو طبقه با فاصله حداقل ۳ متر و در ساختمان‌های بیشتر از دو طبقه به فاصله حداقل ۲ متر از لبه بام صورت گیرد.
- در طراحی و اجرا کلیه ابنیه بایستی ضوابط و مقررات ایمنی در برابر آتش سوزی مطابق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق) رعایت گردد.
- نصب هرگونه هواکش، کولر آبی، کولر گازی و ... در گذرها و فضا‌های مشرف به گذرها ممنوع است.
- عبور کانال کولر، لوله‌های تأسیسات و ... از بدنه خارجی ساختمان ممنوع است، و تأسیسات مذکور می‌بایست به نحو مناسبی با مصالح ساختمانی در معرض دید عموم نباشد.
- تأسیسات بر روی بام ساختمان‌ها می‌بایست به نحوی قرار گیرند که از معابر و طبقه همکف کاربری‌های اطراف دیده نشود.
- قرار دادن هرگونه تأسیسات بر روی خرپشته‌هایی با سطح شیب‌دار به کلی ممنوع است.
- موقعیت تأسیسات در ساختمان، نحوه دسترسی به آنها، تهویه و ... تأسیسات می‌بایست مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان و آیین‌نامه‌ها و ضوابط اداره آتش‌نشانی و خدمات ایمنی باشد.

۲-۱-۱-۱۳- ضوابط و مقررات مجموعه مسکونی

- احداث مجموعه‌های مسکونی تنها در اراضی مسکونی با مساحت ۷۵۰ متر و بیشتر و در صورت دسترسی از یک معبر با عرض حداقل ۱۶ متر و با تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج بلامانع است.
- حداقل سطح قطعات برای مجموعه سازی برابر ۷۵۰ مترمربع و حداقل عرض قطعه ۲۰ متر می‌باشد؛
- حداکثر تراکم ساختمانی در قطعه تفکیکی برابر ۱۲۰ درصد می‌باشد؛
- سطح اشغال در طبقه همکف ۴۰ درصد کل قطعه می‌باشد؛
- حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان ۳ طبقه با احتساب پیلوت؛
- تبصره: در مورد مجموعه‌های مسکونی، کاهش سطح اشغال تا حداقل ۳۰ درصد و افزایش تعداد طبقات تا ۴ طبقه در قالب تراکم ساختمانی مأخوذه، مجاز است.
- حداقل مساحت زیربنای خالص هر واحد مسکونی معادل ۱۲۰ مترمربع؛
- احداث زیرزمین برای تأمین پارکینگ مورد نیاز، انباری، تأسیسات و حداکثر معادل سطح اشغال در طبقه همکف بلامانع است. زیربنای این قسمت در تراکم ساختمانی منظور نمی‌گردد؛
- حداقل ۵۰٪ از فضای باز به فضای سبز اختصاص می‌یابد و کاشت یک درخت به ازای هر ۲۰ مترمربع فضای باز الزامی است و ارایه پایان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان می‌باشد؛
- رعایت کلیه استانداردها و مقررات ملی ساختمان در زمینه ایمن‌سازی، ضوابط آتش‌نشانی و معلولین ضروری است؛
- سطوح زیربنای نگهبانی، گلخانه، سرویس‌های بهداشتی، استخر، فضای سرپوشیده تفریحی کودکان، تراکم و سطح اشغال نمی‌باشد؛
- چنانچه توده‌های ساختمان به صورت مجزا تعریف شوند، می‌بایست موارد زیر را رعایت نمایند:
 - ✓ فاصله بلوک‌های ساختمانی از بر قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد؛

- ✓ فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته‌اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد؛
- ✓ فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته حداقل ۵ متر باشد؛
- ✓ تأمین محرمیت به عنوان یک اصل اساسی در طراحی مجتمع‌ها می‌بایست لحاظ گردد و در حد امکان تأمین نور و تهویه و دید از فضاهای محصور متعلق به خانه صورت پذیرد؛
- ✓ ایجاد پیش فضای ورودی مجتمع‌ها و مجموعه‌های مسکونی لازم است؛
- ✓ تهیه و اجرای طرح محوطه سازی برای مجتمع‌ها و مجموعه‌های مسکونی الزامی می‌باشد؛
- ✓ هر ساختمان مسکونی باید دسترسی مستقیم به کلیه فضاهای مشاع داشته باشد؛
- ✓ هر مجتمع مسکونی حداکثر می‌تواند دو دسترسی سواره با عرض ۵ متر داشته باشد؛

۱-۱-۱-۲-۱۴- مناطق طراحی شده (آماده سازی، مسکن مهر و موارد مشابه)

در مورد مناطقی از شهر (به عنوان مثال ضلع شمالی بلوار مرزداران و فردوسی) که در آنها طرح های آماده سازی و یا تفکیکی بر اساس ضوابط و مقررات طرح های مصوب قبلی شهر و یا سیاست های کلان کشور و استان صورت گرفته (مسکن مهر، تفکیکی های بنیاد مسکن و ...) ، به شرط عدم نقض ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر، فقط کاربری های مشخص شده و ضوابط و مقررات مصوب این طرح ها به شرط تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان و یا شورای عالی شهرسازی و معماری ایران قابل اعمال است.

تبصره ۱: در صورتی که طرحی فاقد ضوابط و مقررات خاص باشد، (مانند اراضی مربوط به مالکین قنات) ضوابط طرح تفصیلی شهر ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲: در اراضی مربوط به مالکین قنات که همزمان با این طرح، طرح تفکیکی تهیه کرده و در اختیار مشاور طرح تفصیلی قرار داده اند، می توانند در قالب طرح تفصیلی به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده و نیاز به ارائه مجدد در کمیسیون ماده ۵ استان نخواهند داشت.

۲-۲- کارکرد مختلط

۲-۲-۱- کاربری مختلط مسکونی-تجاری خدماتی

این کاربری آن قسمت از اراضی محدوده را شامل می‌شود که برای احداث انواع واحدها و ساختمان‌های تجاری و نیز سایر عملکردهای مجاز قابل استقرار در مقیاس‌های محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری با اختلاط مسکونی می‌باشد.

کاربری مختلط مسکونی-تجاری خدماتی با توجه به مقیاس عملکردی آنها به سه دسته تقسیم می‌گردند:

الف) کاربری مختلط مسکونی-تجاری خدماتی مقیاس محله؛

ب) کاربری مختلط مسکونی-تجاری خدماتی مقیاس ناحیه؛

ج) کاربری مختلط مسکونی-تجاری خدماتی مقیاس شهر.

جدول شماره ۳- طبقه‌بندی کاربری مختلط مسکونی-تجاری خدماتی در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت
۲۰۰۰	مختلط	۲۱۰۰	مسکونی تجاری خدماتی	۲۱۱۰	محله	۲۱۱۱	خوروبار فروشی، سوپرمارکت، نانواپی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی، میوه و سبزی فروشی و سایر مایحتاج اولیه
						۲۱۱۲	دفتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله) - آرایشگاه‌های زنانه - مطب پزشکان
۲۱۰۰	مختلط	۲۱۲۰	ناحیه	تجاری	۲۱۲۱	واحدهای خرید هفتگی، بازارچه‌ها، پلاستیک، لوازم خانگی و صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها و انواع مشابه دیگر	
					۲۱۲۲	شعب بانکها و صندوق‌های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، و انواع مشابه دیگر	
					۲۱۲۳	رستوران‌ها، غذاخوری قهوه‌خانه، سفره‌خانه، چایخانه، کافی‌شاپ و انواع مشابه دیگر	
					۲۱۲۴	شرکت‌های بیمه، تعاونی، فروشگاه‌های زنجیره‌ای دولتی و انواع مشابه دیگر	
					۲۱۲۵	داروخانه، خدمات پزشکی و سلامتی، مطب، آزمایشگاه و انواع مشابه دیگر	
					۲۱۲۶	خدمات خودروهای موتوری و غیر موتوری (فروش خودرو، لوازم یدکی و ...)	
					۲۱۲۷	اجاره و کرایه کالا (مجالس، تفریحی، اداری و ...)	
				خدمات انتفاعی	۲۱۲۸	دفتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات) و پلیس +۱۰	
					۲۱۲۹	آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، مرکز مشاوره درمانی	
					۲۱۳۰	سالن‌های ورزشی کوچک و آموزشگاه‌های خصوصی	
				تجاری	۲۱۴۱	عمده فروشی‌ها، واحدهای خرید بلند مدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبیل فروشی‌ها، پوشاک، صنایع دستی، فرش و ...	
					۲۱۴۲	شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا و ...	
					۲۱۴۳	نماینده‌گی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی، وسایل نقلیه، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو	
					۲۱۴۴	تالارهای پذیرایی	
خدمات انتفاعی	۲۱۴۵	ارائه خدمات اینترنت، دفتر حسابرسی، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی					
	۲۱۴۶	مراکز ام آر آی و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان					
	۲۱۴۷	مرکز معاینه فنی خودرو، مراکز کارپایی و موارد مشابه دیگر					
خدمات غیر انتفاعی	۲۱۴۸	دفتر احزاب، تشکل‌های مردم‌نهاد- موسسات خیریه- اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری					
	۲۱۴۹	آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)					
۲۱۵۰	تجاری ویژه	مجتمع‌های تجاری خدماتی فاقد مسکن					

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت	حد اقل مساحت تفکیک زمین (مربع)	حد اقل عرض قطعه (متر)	حد اکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حد اکثر سطح اشغال (درصد)	حد اکثر تعداد طبقات	حد اقل واحد مسکونی	حد اکثر تعداد واحد مسکونی	حد نصاب پاسخگویی (متر مربع)			
۲۱۱۰	محل	۲۱۱۰	شهر	۲۱۴۰	تجاری ویژه	۲۱۵۰	مجموع های تجاری خدماتی فاقد مسکن	۵۰۰	۱۶	۱۵۰	۷۵	۳	-	-	-			
																۲۱۱۱	تجاری	خواروبار فروشی، سوپرمارکت، نانوا، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی، میوه و سبزی فروشی و سایر مایحتاج اولیه
																۲۱۱۲	خدمات اجتماعی	دفاتر (پست ، امور مشترکین تلفن همراه فروش روزنامه و مجله)- آرایشگاه های زنانه- مطب پزشکان
																۲۱۲۱		واحد های خرید مفتگی، بازارچه ها، پلاستیک، لوازم خانگی و صوتی و تصویری، کتابفروشی ها و انواع مشابه دیگر
																۲۱۲۲		شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه ومؤسسات مالی و اعتباری ، بنگاههای معاملات املاک، و انواع مشابه دیگر
																۲۱۲۳		رستوران ها، غناخوری قهوه خانه، سفره خانه، چاپخانه، کافی شاپ و انواع مشابه دیگر
																۲۱۲۴	تجاری	شرکتهای بیمه، تعاونی، فروشگاه های زنجیره ای دولتی و انواع مشابه دیگر
																۲۱۲۵		داروخانه، خدمات پزشکی و سلامتی، مطب، آزمایشگاه و انواع مشابه دیگر
																۲۱۲۶		خدمات خودرو های موتوری و غیر موتوری (فروش خودرو، لوازم یدکی و ...)
																۲۱۲۷		اجاره و کرایه کالا (مجالس، تفریحی، اداری و ...)
																۲۱۲۸		دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری ، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات) و پلیس ۱۰+
																۲۱۲۹	خدمات اجتماعی	آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، مرکز مشاوره درمانی
۲۱۳۰		سالن های ورزشی کوچک و آموزشگاههای خصوصی																
۲۱۴۱		عمده فروشی ها، واحدهای خرید بلند مدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، میل فروشی ها، پوشاک، صنایع دستی، فرش و ...																
۲۱۴۲	تجاری	شعب مرکزی بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا و ...																
۲۱۴۳		نمایشندگی فروش عرضه وسایل نقلیه ، فروشگاه عرضه قطعات یدکی، وسایل نقلیه، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو																
۲۱۴۴		تالارهای پذیرایی																
۲۱۴۵	خدمات اجتماعی	ازانه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، رسانه های دیجیتال اجتماعی																
۲۱۴۶	خدمات اجتماعی	مراکز آم آر آی و مشابه، آمبولانس خصوصی ، درمان اعتیاد ، فیزیوتراپی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان																
۲۱۴۷		مرکز معاینه فنی خودرو، مراکز کارپایی و موارد مشابه دیگر																
۲۱۴۸	خدمات غیر اجتماعی	دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد- مؤسسات خیریه- اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها ، رسانه های دیجیتال خیری																
۲۱۴۹		آموزشگاههای منظمی (به غیر از حوزه های علمیه)																

مجموع های تجاری خدماتی فاقد مسکن

۲۱۰۰ : مختلط

۲۰۰۰ :

۲-۱-۱-۲-۲-۱- کاربری مختلط مسکونی- تجاری خدماتی متیاس محله

این نوع کاربری‌ها مختص به صنوفی است که مایحتاج روزانه ساکنین محله را تأمین نموده و تواتر استفاده از کالاها و خدمات آنها زیاد و روزانه است. این واحدها عبارتند از نانوائی، سبزی‌فروشی، جایگاه تأمین سوخت منازل، قصابی، لبنیاتی، خوار و بار فروشی و ... (تجاری‌های مقیاس محله به صورت کاربری مجاز در کاربری مسکونی در نظر گرفته شده است).

تبصره: در شهر خواف، کاربری‌های تجاری خدماتی معمولاً در طبقه همکف و حداکثر بالای همکف قابلیت استقرار دارند و طبقات فوقانی آنها عمدتاً به سکونت اختصاص می‌یابد. به همین علت در دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری طرح تفصیلی از پرداختن به کاربری صرفاً تجاری-خدماتی پرهیز کرده و در ذیل کارکرد مختلط با مسکونی به آنها خواهیم پرداخت.

استفاده‌های مجاز از زمین

- ضریب سکونت در این مقیاس ۷۰ درصد می‌باشد. به این معنی که عملکرد تجاری صرفاً در جهت تأمین نیازهای اولیه کاربری مسکونی همجوار عمل می‌کند.
 - احداث یک یا دو واحد مسکونی با تراکم پایه در طبقات فوقانی مجاز است.
 - عملکردهای تجاری و خدماتی انتفاعی محله‌ای (مثل آرایشگاه، خیاطی، خشک‌شویی) به شرط پرداخت حق تعیین کاربری مجاز است.
 - در این مقیاس کاربری احداث واحدهای فرامحله‌ای و همچنین واحدهای صنعتی مزاحم، دامداری، مرغداری و موارد مشابه ممنوع است.
 - احداث مراکز تجاری در سطح محله، که معادل واحدهای ارزاق عمومی و خرید روزانه - برای ساکنین همان محله - از قبیل نانوائی، سبزی‌فروشی، قصابی، لبنیاتی، خیاطی، خوار و بار فروشی و ... می‌باشند، با رعایت ضوابط امور صنفی، مجاز است؛
 - احداث واحدهای مسکونی در حوزه مختلط مسکونی تجاری مقیاس محله در طبقات فوقانی ساختمان‌های تجاری مشروط به دارا بودن دسترسی مستقیم و مجزای واحدهای مسکونی به فضای باز قطعاً زمین مجاز است؛
 - احداث شعب خدمات عمومی نظیر پست، مخابرات و تأسیسات برق، آب، گاز و ... مشروط به تأمین فضای پارک مجاز است؛
- تبصره ۱:** کلیه کاربری‌های مجاز به استقرار در کاربری کاربری مختلط مسکونی- تجاری خدماتی، می‌بایست ضوابط مربوط به همان کاربری را رعایت نمایند و با توجه به نوع کاربری از مراجع ذیصلاح مجوزهای لازم را دریافت نمایند.

۲-۱-۱-۱-۲- ضوابط و مقررات تفکیک واحداث بنا در کاربری مختلط تجاری- خدماتی با مسکونی محله

- حداقل مساحت تفکیک زمین برای احداث کاربری مختلط تجاری - خدماتی با مسکونی در مقیاس محله پس از تفکیک حداقل ۲۰۰ مترمربع می باشد.
- **تبصره ۱:** استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز مستلزم آن است که مساحت قطعه زمین و عرض گذر دسترسی آن در هریک از رده های عملکردی کمتر از حد نصاب های تعیین شده نباشد.
- **تجمیع قطعات** در این اراضی بلامانع است. قطعات تجمیع شده از مزایای ۱۰ درصد تراکم بیشتر به ازای هر قطعه مازاد بر یک قطعه (حداکثر ۳۰ درصد) استفاده می کنند.
- مساحت قابل اختصاص برای واحدهای تجاری منفرد (که از اصلاح و تعریض معابر و یا بازگشایی معابر، باقی مانده اند و مالکین آن با توجه به ضوابط پایه مایل به احداث حداکثر دو واحد تجاری در مقیاس محله دارند.) و واحدهای تجاری مختلط با مسکونی در مقیاس محله حداقل ۲۰ مترمربع و حداکثر ۵۰ مترمربع می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در این مقیاس **۱۰۰ درصد** مساحت زمین می باشد.
- حداکثر تراکم مورد استفاده برای عملکرد تجاری در این مقیاس **۲۵ درصد** از کل تراکم ساختمانی اخذ شده می باشد و مابقی آن می بایست در اختیار عملکرد مسکونی قرار بگیرد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان در این مقیاس **۵۰ درصد** مساحت زمین می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات در این مقیاس **۲ طبقه** روی پیلوت (واحد تجاری) می باشد.
- حد نصاب مساحت پاسخگویی برای احداث کاربری مختلط مسکونی- تجاری مقیاس محله در مورد اراضی ساخته شده قبل از این طرح، **۷۵ مترمربع** می باشد.
- در صورت عدم تمایل مالک برای اخذ تراکم و امتیازات عملکرد مختلط، اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی در مورد آن ملک، بر اساس مسکونی همجوار خواهد بود.
- محدوده جرم گذاری در ساختمان های با عملکرد مختلط مسکونی تجاری مقیاس محله، (با رعایت حقوق کاربری ها و پلاک های مجاور)، در پلاک های شمالی- جنوبی در ضلع شمال قطعه و در پلاک های شرقی- غربی، در ضلع شرقی قطعه می باشد.
- در پلاک های شمالی امکان توده گذاری عملکرد تجاری در مجاورت معبر مشروط به تأمین فضای باز مطابق ضوابط و تراکم مأخوذه، بلامانع است.
- در پلاک های شرقی امکان توده گذاری عملکرد تجاری در مجاورت معبر مشروط به تأمین فضای باز مطابق ضوابط و تراکم مأخوذه، بلامانع است.
- توصیه می شود، به منظور تأمین سیما و منظر شهری در قطعاتی که توده آنها در مجاورت معبر می باشد، به میزان ۲ متر از بر قطعه عقب نشینی نمایند. در هر صورت تأمین حداکثر فضای باز طبق ضوابط و مقررات این طرح الزامی است.
- حداکثر ارتفاع مفید واحدهای تجاری مقیاس محله ۴,۵ متر می باشد که تا ۵۰٪ سطح همکف می تواند به صورت بالکن (نیچ طبقه) احداث شود.
- ارتفاع مفید سایر طبقات حداکثر ۳,۴ متر می باشد.
- تغییر ارتفاع مفید طبقات با ارائه توجیه فنی و تأیید مراجع ذیربط مجاز است.

- ارتفاع مجاز ساختمان با توجه به تعداد طبقات و ضوابط مربوط به ارتفاع مفید طبقات و نیز ضخامت سقف محاسبه می‌شود.
- در صورت احداث واحدهای تجاری- خدماتی در زیرزمین و همکف، مساحت واحدهای تجاری جزء تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.
- در حالت عملکرد مختلط تجاری - خدماتی با مسکونی مقیاس محله، عملکرد مسکونی حتماً باید در طبقات بالاتر انجام شده و دسترسی عملکرد مسکونی باید به صورت جداگانه باشد.
- تخریب و بازسازی ساختمان‌های موجود در اراضی با عملکرد مختلط تجاری - خدماتی با مسکونی مقیاس محله، در صورت داشتن حقوق مکتسبه و به اندازه آن، طبق ضوابط و مقررات این مجموعه بلامانع است.
- به استثنای سطوح پارکینگ، انباری در زیرزمین، موتورخانه، پله‌ها، آسانسورها، راهروهای عمومی ارتباطی و رامپ‌ها (شیب راهها) سایر سطوح شناخته شده در همکف و کلیه طبقات جزء تراکم محاسبه می‌شوند.
- با توجه به نیاز سنجی های سطوح و سرانه ها برای عملکرد مختلط مقیاس محله، در حاشیه معابری از شهر خواف که در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی با عملکرد مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس محله مشخص شده است، صدور پروانه ساختمانی به صورت مختلط تا زمانی ادامه خواهد داشت که **حداکثر ۵۰ درصد** پلاک های حاشیه آن معبر به صورت مختلط نوسازی صورت گیرد. بدیهی است، اولویت دریافت امتیاز تجاری با مالکینی است که زودتر اقدام به نوسازی کنند.
- بهره برداری از تجاری‌های موجود تا زمان تجدید بنا بلامانع است. بدیهی است تجدید بنا مطابق ضوابط طرح مصوب خواهد بود.
- کلیه اراضی که در حال حاضر دارای حقوق مکتسبه کاربری تجاری هستند، فارغ از اندازه مساحت آن‌ها می‌توانند به عنوان زمین تجاری مورد استفاده قرار گیرند، لیکن تخریب و بازسازی بنا در این اراضی در چارچوب ضوابط و مقررات حاضر قابل انجام است.
- اراضی که در حال حاضر دارای کاربری تجاری بوده ولیکن فاقد حقوق مکتسبه هستند، به شرط تأدیه حقوق شهرداری و سایر سازمان‌های مسئول ذیربط و موافقت کمیسیون ماده ۵ با تداوم کاربری تجاری، در چارچوب این ضوابط و مقررات می‌توانند کاربری تجاری داشته باشند.
- در تفکیک اراضی تجاری رعایت قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی) و واگذاری سطوح معابر شهری و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف مالک الزامی است.
- حقوق پلاک‌هایی که در وضع موجود دارای پروانه کاربری تجاری می‌باشند و در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی در کاربری مسکونی واقع شده‌اند، محفوظ است؛
- رعایت ضوابط احداث بنای کاربری مسکونی در این کاربری (مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس محله) الزامی می‌باشد.

۲-۱-۲-۲- مقررات مربوط به همجواری، دسترسی و پارکینگ در کاربری های مختلط مسکونی-تجاری خدماتی متیاس محله

همجواری های مناسب: فضای سبز عمومی، فضاهای ورزشی، مراکز فرهنگی، ایستگاه های اتوبوس.

محدودیت های همجواری: فاصله کافی از مراکز درمانی، محل های جمع آوری زباله.

دسترسی: دسترسی از معابر محلی با عرض مقطع حداقل ۱۰ متر .

• کلیه قطعات تجاری باید به شبکه های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی مستقیم و مناسب داشته باشند.

• حداقل عرض دهانه واحد تجاری ۳,۵ متر و حداقل عمق آن ۶ متر است.

• تأمین یک واحد پارکینگ (قابل پارک) به ازاء هر واحد تجاری (تا ۲۰ مترمربع) الزامی است.

تبصره ۱: در صورتی که تعداد پارکینگ مورد نیاز دارای اعشاری باشد، تأمین پارکینگ مربوط به عدد صحیح

و پرداخت عوارض مربوط به کسر پارکینگ (قسمت اعشاری) طبق ضوابط شهرداری الزامی است.

تبصره ۲: احداث پارکینگ بیشتر از تعداد تعیین شده در ضابطه حاضر بلامانع است.

• مساحت پارکینگ در همکف ۱۵ مترمربع و در زیرزمین ۲۵ مترمربع می باشد. در صورتی که مساحت

واحد تجاری از ۳۰ مترمربع بیشتر باشد، به ازاء هر ۳۰ مترمربع مساحت، یک واحد پارکینگ می بایست

در نظر گرفته شود.

• در مورد واحدهای تجاری منفرد (مغازه ها، دکان ها و ...) شهرداری می بایست متناسب با مساحت تجاری

عوارض مربوط به پارکینگ عمومی را اخذ و نسبت به تأمین پارکینگ عمومی مورد نیاز در محدوده نزدیک

به همان واحدهای تجاری اقدام نماید.

• احداث زیرزمین در کاربری تجاری برای استفاده پارکینگ، انباری، تأسیسات مرکزی، آسانسور، برق و ...

بلامانع است. مساحت آن حداکثر برابر سطح اشغال همکف است و جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

• توصیه می شود واحدهای تجاری منفرد (مغازه ها) با حداقل ۲ متر عقب نشینی از حاشیه خیابان احداث

شوند و واحدهای تجاری موجود نیز در زمان نوسازی این عقب نشینی را رعایت نمایند. این عقب نشینی

صرفاً می تواند در طبقه همکف اعمال شود و مساحت آن جزء تراکم ساختمان محاسبه نمی گردد؛

• در ساختمان های با عملکرد مختلط، تأمین پارکینگ مطابق ضوابط و مقررات پارکینگ مربوط به هر

کاربری الزامی است.

تبصره: پارکینگ مورد نیاز باید در فضای سرپوشیده یا ملازاد فضای باز (طبق نقشه پارکینگ مورد تایید

شهرداری) تأمین شود.

• کلیه پارکینگ های مورد نیاز باید تأمین شده و نقشه تأمین پارکینگ مورد تایید شهرداری باشد، صدور

گواهی عدم خلاف و پایانکار منوط به تأمین کلیه پارکینگ های مورد نیاز طبق این نقشه می باشد.

• در صورتی که به دلایل فنی (مثلاً کمی عرض قطعه زمین، کمی عرض معبر دسترسی، محدودیت های

ناشی از اعمال سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل، شیب زمین و ...) مورد تأیید شهرداری، امکان تأمین

تمام یا بخشی از پارکینگ مورد نیاز در قطعه زمین وجود نداشته باشد، معادل هزینه تأمین این کسری

به قیمت روز در پارکینگ های عمومی طبقاتی (این مبلغ توسط شورای اسلامی شهر تعیین می شود) باید

در وجه شهرداری تأدیه شود. شهرداری مکلف است مبالغ جمع آوری شده از این منبع درآمدی را در

حسابی مخصوص ذخیره کرده و آن را صرف ایجاد پارکینگ های عمومی در محدوده شهر نماید. تأییدیه

شهرداری در این زمینه باید در گواهی عدم خلاف و پایانکار ساختمان قید شود.

۲-۱-۳- ضوابط عمومی

- رعایت ضوابط معلولین در تمامی ساختمان ها از جمله دارای عملکرد مختلط مقیاس محله الزامی است؛
- اجرای نمای ساختمان بر اساس ضابطه شهرداری قبل از پایان کار بهره برداری الزامی است؛
- رعایت نکات ایمنی و ضوابط آتش نشانی در مجتمع های تجاری - خدماتی مقیاس شهری الزامی است؛
- نصب اجناس و کالا در محل های غیرمجاز از قبیل نصب در ارتفاع بالا روی دیوارها یا روی معابر عبوری ممنوع است.
- تابلوی نام و مشخصات واحد تجاری و سایر علائم و تبلیغاتی بایستی به طریقی نصب شود که موجب مزاحمت عموم نگردد و چه به صورت نورانی و چه غیر نورانی موجب جلوگیری و جلب توجه به سایر تابلوهای لازم از قبیل تابلوهای مقررات راهنمایی و رانندگی یا نام و نشانی خیابان ها و تابلوهای علائم خطر که توسط سازمان های مسئول و شهرداری نصب گردیده نشود؛
- استفاده از تابلوها و علائم نورانی و الوان در حد متعارف مجاز است، ولی استفاده از چراغ های پرنور در داخل یا خارج مغازه با توجه به نوع کسب و بر حسب مورد پس از اخذ مجوز از شهرداری مجاز است. با نصب تابلوهای نامناسب که مطابق با شئون ها و منزلت اجتماعی و اسلامی نمی باشد شدیداً جلوگیری به عمل می آید و الصاق پلاکاردها و پوسترهای تبلیغاتی و انتخاباتی بر روی درب ها، شیشه ها، ویتترین ها و ... به جز در محل های تعیین شده توسط شهرداری به کلی ممنوع است؛
- احداث فضای سبز در پیاده رو و جدول حاشیه معابر اصلی مربوط به هر واحد تجاری با استفاده از گل کاری و درخت کاری الزامی است؛

۲-۱-۲- کاربری مختلط مسکونی-تجاری خدماتی مقیاس ناحیه

مقررات این مقیاس عملکردی مشابه عملکردهای محله ای با جایگزینی عملکردهای ناحیه ای (مثل شعب بانک ها، فروشگاههای زنجیره ای دولتی و ...) می باشد.

این نوع کاربری ها همچنین اختصاص به صنفی دارد که تواتر استفاده از کالاها و خدمات آنها روزانه نمی باشد.

ضریب سکونت در این مقیاس کاربری، ۵۰ درصد می باشد. به این معنی که در کاربری های مختلط تجاری خدماتی با مسکونی مقیاس ناحیه می تواند تا حداکثر ۵۰ درصد زیربنای مجاز قطعه را به کاربری مسکونی اختصاص دهد.

استفاده های مجاز از زمین

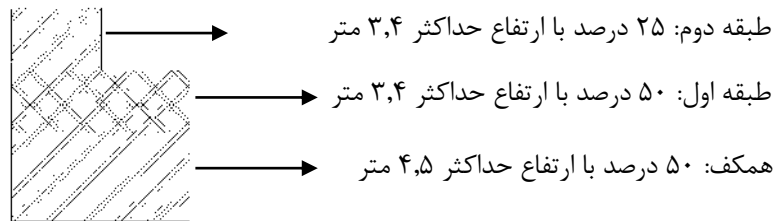
- احداث یک یا دو واحد مسکونی با تراکم پایه مجاز است.
- احداث مراکز تجاری در سطح ناحیه برای واحدهای خرید هفتگی و بعضی از مراکز عمده فروشی از قبیل داروخانه، خشک شویی، قنادی، پارچه فروشی، ساعت فروشی و ... با رعایت ضوابط امور صنفی مجاز است؛
- احداث واحدهای مسکونی در حوزه تجاری مراکز ناحیه در طبقات فوقانی ساختمان های تجاری مشروط به دارا بودن دسترسی مستقیم و مجزای واحدهای مسکونی به فضای باز قطعه زمین مجاز است؛

- احداث واحدهای تعمیرات اولیه اتومبیل در حد تعویض روغن، آپاراتی و بالانس چرخ با تأمین محل تعمیر و پارک به تعداد مورد نیاز و محصور کردن محوطه و رعایت حسن همجواری به طوری که آلودگی زیست محیطی نداشته باشد، مجاز است؛
 - احداث شعب خدمات عمومی نظیر پست، مخابرات و تأسیسات برق، آب، گاز و ... مشروط به تأمین فضای پارک مجاز است؛
 - احداث واحدهای خدمات درمانی و بهداشتی مانند مطب، تزریقات و پانسمان، داروخانه، حمام و ... مشروط به رعایت حداقل مساحت‌های مورد نیاز مجاز است؛
 - خدمات گردشگری و پذیرایی مانند قهوه خانه، هتل، مهمان پذیر، رستوران، اغذیه فروشی، چلوکبابی و مراکز عرضه غذا مشروط به رعایت حداقل مساحت‌های مورد نیاز مجاز است؛
 - احداث واحد های صافکاری، رنگ آمیزی، آهنگری و سایر خدمات مربوط به اتومبیل که دارای آلودگی صوتی و هوا می‌باشد، ممنوع است.
 - احداث واحدهای تجاری خدماتی مقیاس شهری و فراشهری و همچنین فعالیت های مربوط به خدمات بین راهی در حاشیه خیابان ۵۵ متری مرزداران، از میدان معلم تا تقاطع خیابان حافظ، در صورت رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوط به هر نوع کاربری، مجاز است.
- تبصره ۱:** کلیه کاربری‌های مجاز به احداث در کاربری مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس ناحیه، می‌بایست ضوابط مربوط به همان کاربری را رعایت نمایند و با توجه به نوع کاربری از مراجع ذیصلاح مجوزهای لازم را دریافت نمایند.
- تبصره ۲:** در کاربری مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس ناحیه، احداث کاربری‌های حمل و نقل و انبارداری و نیز کاربری‌های صنعتی ممنوع می‌باشد. ولی احداث واحدهای اداری و دفتری این کاربری‌ها در اراضی تجاری بلامانع است.

۲-۱-۱-۲-۱- ضوابط و مقررات تفکیک واحداث بنا در کاربری مختلط تجاری- خدماتی با مسکونی مقیاس ناحیه

- حداقل مساحت تفکیک زمین برای احداث کاربری مختلط مسکونی- تجاری خدماتی در مقیاس ناحیه پس از تفکیک حداقل ۳۰۰ مترمربع می‌باشد.
- **تبصره ۱:** استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز مستلزم آن است که مساحت قطعه زمین و عرض گذر دسترسی آن در هریک از رده‌های عملکردی کمتر از حد نصاب‌های تعیین شده نباشد.
- **تبصره ۲:** تجمیع قطعات در اراضی کاربری تجاری بلامانع است. قطعات تجمیع شده از مزایای ۱۰ درصد تراکم بیشتر به ازای هر قطعه مازاد بر یک قطعه (حداکثر ۳۰ درصد) استفاده می‌کنند.
- مساحت قابل اختصاص برای واحدهای تجاری منفرد (که از اصلاح و تعریض معابر و یا بازگشایی معابر، باقی مانده اند و مالکین آن با توجه به ضوابط پایه مایل به احداث حداکثر دو واحد تجاری در مقیاس محله دارند.) و واحد های تجاری مختلط با مسکونی در مقیاس ناحیه حداقل ۲۵ مترمربع می باشد.
- تفکیک واحد های تجاری در مقیاس ناحیه به دو یا چند واحد کوچک تر مشروط به اینکه مساحت هر یک از واحدهای تفکیکی حداقل ۲۵ مترمربع باشد، امکان پذیر خواهد بود. بدیهی است به ازای هر واحد تفکیکی، تأمین پارکینگ هم الزامی خواهد بود.
- تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگ تر بلامانع خواهد بود؛

- حداکثر تراکم ساختمانی در این مقیاس ۱۲۵ درصد مساحت زمین می باشد.
- حداکثر تراکم مورد استفاده برای عملکرد تجاری در این مقیاس ۵۰ درصد از کل تراکم ساختمانی اخذ شده می باشد و مابقی آن می بایست در اختیار عملکرد مسکونی قرار بگیرد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان در این مقیاس ۵۰ درصد مساحت زمین می باشد.
- سطح اشغال این مقیاس در طبقات به این صورت است:



- حداکثر تعداد طبقات در این مقیاس ۲ طبقه روی پیلوت (واحد تجاری) می باشد.
- حد نصاب مساحت پاسخگویی برای احداث کاربری مختلط مسکونی - تجاری مقیاس ناحیه در مورد اراضی ساخته شده قبل از این طرح، ۷۵ مترمربع می باشد.
- در صورت عدم تمایل مالک برای اخذ تراکم و امتیازات عملکرد مختلط، اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی در مورد آن ملک، بر اساس مسکونی همجوار خواهد بود.
- محدوده جرم گذاری در ساختمان های با عملکرد مختلط مسکونی تجاری مقیاس ناحیه، (با رعایت حقوق کاربری ها و پلاک های مجاور)، در پلاک های شمالی - جنوبی در ضلع شمال قطعه و در پلاک های شرقی - غربی، در ضلع شرقی قطعه می باشد.
- در پلاک های شمالی امکان توده گذاری عملکرد تجاری در مجاورت معبر مشروط به تأمین فضای باز مطابق ضوابط و تراکم مأخوذه، بلامانع است.
- در پلاک های شرقی امکان توده گذاری عملکرد تجاری در مجاورت معبر مشروط به تأمین فضای باز مطابق ضوابط و تراکم مأخوذه، بلامانع است.
- توصیه می شود، به منظور تأمین سیما و منظر شهری در قطعاتی که توده آنها در مجاورت معبر می باشد، به میزان ۲ متر از بر قطعه عقب نشینی نمایند. در هر صورت تأمین حداکثر فضای باز طبق ضوابط و مقررات این طرح الزامی است.
- حداکثر ارتفاع مفید واحدهای تجاری مقیاس ناحیه ۴,۵ متر می باشد که تا ۵۰٪ سطح همکف می تواند به صورت بالکن (نیم طبقه) احداث شود.
- ارتفاع مفید سایر طبقات حداکثر ۳,۴ متر می باشد.
- تغییر ارتفاع مفید طبقات با ارائه توجیه فنی و تأیید مراجع ذیربط مجاز است.
- ارتفاع مجاز ساختمان با توجه به تعداد طبقات و ضوابط مربوط به ارتفاع مفید طبقات و نیز ضخامت سقف محاسبه می شود.
- در صورت احداث واحدهای تجاری - خدماتی در زیرزمین و همکف، مساحت واحدهای تجاری جزء تراکم ساختمانی محسوب می گردد.
- در حالت عملکرد مختلط تجاری - خدماتی با مسکونی مقیاس ناحیه، عملکرد مسکونی حتماً باید در طبقات بالاتر انجام شده و دسترسی عملکرد مسکونی باید به صورت جداگانه باشد.

- تخریب و بازسازی ساختمان‌های موجود در اراضی با عملکرد مختلط تجاری - خدماتی با مسکونی مقیاس ناحیه، در صورت داشتن حقوق مکتسبه و به اندازه آن، طبق ضوابط و مقررات این مجموعه بلامانع است.
- به استثنای سطوح پارکینگ، انباری در زیرزمین، موتورخانه، پله‌ها، آسانسورها، راهروهای عمومی ارتباطی و رامپ‌ها (شیب راهها) سایر سطوح شناخته شده در همکف و کلیه طبقات جزء تراکم محاسبه می‌شوند.
- با توجه به نیاز سنجی های سطوح و سرانه ها برای عملکرد مختلط مقیاس ناحیه، در حاشیه معابری از شهر خواف که در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی با عملکرد مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس ناحیه مشخص شده است، صدور پروانه ساختمانی به صورت مختلط تا زمانی ادامه خواهد داشت که **حداکثر ۶۰ درصد** پلاک های حاشیه آن معبر به صورت مختلط نوسازی صورت گیرد. بدیهی است، اولویت دریافت امتیاز عملکرد تجاری خدماتی با مالکینی است که زودتر اقدام به نوسازی کنند.
- پلاک هایی که در نقشه های کاربری اراضی طرح تفصیلی با عنوان مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس ناحیه مشخص شده اند، در صورت نوسازی می توانند تا عمق حداکثر ۱۰ متر یا یک پلاک (هرکدام که کمتر باشد) فعالیت تجاری داشته باشند.
- بهره برداری از تجاری‌های موجود تا زمان تجدید بنا بلامانع است. بدیهی است تجدید بنا مطابق ضوابط طرح مصوب خواهد بود.
- کلیه اراضی که در حال حاضر دارای حقوق مکتسبه کاربری تجاری هستند، فارغ از اندازه مساحت آنها می‌توانند به عنوان زمین تجاری مورد استفاده قرار گیرند، لیکن تخریب و بازسازی بنا در این اراضی در چارچوب ضوابط و مقررات حاضر قابل انجام است.
- اراضی که در حال حاضر دارای کاربری تجاری بوده ولیکن فاقد حقوق مکتسبه هستند، به شرط تأدیه حقوق شهرداری و سایر سازمان‌های مسئول ذیربط و موافقت کمیسیون ماده ۵ با تداوم کاربری تجاری، در چارچوب این ضوابط و مقررات می‌توانند کاربری تجاری داشته باشند.
- در تفکیک اراضی تجاری رعایت قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی) و واگذاری سطوح معابر شهری و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف مالک الزامی است.
- حقوق پلاک هایی که در وضع موجود دارای پروانه کاربری تجاری می باشند و در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی در کاربری مسکونی واقع شده اند، محفوظ است؛
- توصیه می‌شود واحدهای تجاری منفرد (مغازه‌ها) مطابق ضوابط ذکر شده با حداقل ۲ متر عقب نشینی از حاشیه خیابان احداث شوند و واحدهای تجاری موجود نیز در زمان نوسازی این عقب نشینی را رعایت نمایند. این عقب نشینی صرفاً می‌تواند در طبقه همکف اعمال شود و مساحت آن جزء تراکم ساختمان محاسبه نمی‌گردد؛
- رعایت ضوابط احداث بنای کاربری مسکونی در این کاربری (مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس ناحیه) الزامی می باشد.

۲-۲-۱-۲-۲- مقررات مربوط به: همجواری، دسترسی و پارکینگ در کاربری های مختلط مسکونی-تجاری خدماتی مقیاس ناحیه

همجواری های مناسب: با سایر مراکز خدماتی ناحیه ای، فضاهای سبز عمومی و فضاهای ورزشی ایستگاه های وسایل نقلیه عمومی (اتوبوس، مینی بوس، تاکسی)، پارکینگ های عمومی، فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری.

محدودیت های همجواری: مراکز بهداشتی- درمانی، مراکز تولیدی.

دسترسی: دسترسی از معابر شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده با حداقل عرض مقطع ۱۶ متر و با کنترل دسترسی.

- کلیه قطعات تجاری باید به شبکه های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی مستقیم و مناسب داشته باشند.
 - تأمین یک واحد پارکینگ (قابل پارک) به ازاء هر واحد تجاری (تا ۲۵ مترمربع) الزامی است.
- تبصره ۱:** در صورتی که تعداد پارکینگ مورد نیاز دارای اعشاری باشد، تأمین پارکینگ مربوط به عدد صحیح و پرداخت عوارض مربوط به کسر پارکینگ (قسمت اعشاری) طبق ضوابط شهرداری الزامی است.
- تبصره ۲:** احداث پارکینگ بیشتر از تعداد تعیین شده در ضابطه حاضر بلامانع است.
- مساحت پارکینگ در همکف ۱۵ مترمربع و در زیرزمین ۲۵ مترمربع می باشد. در صورتی که مساحت واحد تجاری از ۳۰ مترمربع بیشتر باشد، به ازاء هر ۳۰ مترمربع مساحت، یک واحد پارکینگ می بایست در نظر گرفته شود.
 - در مورد واحدهای تجاری منفرد (مغازه ها/دکان ها) شهرداری می بایست متناسب با مساحت تجاری عوارض مربوط به پارکینگ عمومی را اخذ و نسبت به تأمین پارکینگ عمومی مورد نیاز در محدوده نزدیک به همان واحدهای تجاری اقدام نماید.
 - احداث زیرزمین در کاربری تجاری برای استفاده پارکینگ، انباری، تأسیسات مرکزی، آسانسور، برق و ... بلامانع است. مساحت آن حداکثر برابر سطح اشغال همکف است و جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.
 - در ساختمان های با عملکرد مختلط، در صورت ایجاد خدمات عمومی، تأمین پارکینگ مطابق ضوابط و مقررات پارکینگ مربوط به هر کاربری الزامی است.
- تبصره:** پارکینگ مورد نیاز باید در فضای سرپوشیده یا مازاد فضای باز (طبق نقشه پارکینگ مورد تایید شهرداری) تأمین شود.
- کلیه پارکینگ های مورد نیاز باید تأمین شده و نقشه تأمین پارکینگ مورد تایید شهرداری باشد، صدور گواهی عدم خلاف و پایانکار منوط به تأمین کلیه پارکینگ های مورد نیاز طبق این نقشه می باشد.
 - در صورتی که به دلایل فنی (مثلاً کمی عرض قطعه زمین، کمی عرض معبر دسترسی، محدودیت های ناشی از اعمال سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل، شیب زمین و ...) مورد تأیید شهرداری، امکان تأمین تمام یا بخشی از پارکینگ مورد نیاز در قطعه زمین وجود نداشته باشد، معادل هزینه تأمین این کسری به قیمت روز در پارکینگ های عمومی طبقاتی (این مبلغ توسط شورای اسلامی شهر تعیین می شود) باید در وجه شهرداری تأدیه شود. شهرداری مکلف است مبالغ جمع آوری شده از این منبع درآمدی را در حسابی مخصوص ذخیره کرده و آن را صرف ایجاد پارکینگ های عمومی در محدوده شهر نماید. تاییدیه شهرداری در این زمینه باید در گواهی عدم خلاف و پایانکار ساختمان قید شود.
 - رعایت ضوابط مقررات ملی ساختمان در احداث و بهره برداری از پارکینگ الزامی است.

- در هر صورت، تأمین و یا خرید پارکینگ در فضای خارج از قطعه نباید در فاصله ای بیش از ۱۵۰ متر باشد.
- هرگاه پلاکی در منطقه عملکردهای ناحیه ای و نیز معابر با عرض ۱۰ متر به بالا در مناطق عملکردی مسکونی قرار داشته باشد و بخشی از ساختمان آن به واحدهای تجاری (تا حد مجاز) تبدیل شود، حق تعیین کاربری برای همان مقدار بایستی دریافت گردد. در صورتیکه در همین پلاک از تراکم ساختمانی بالاتر از میزان پایه استفاده گردد، بایستی علاوه بر حق تعیین کاربری برای قسمت تجاری، حق تعدیل تراکم نیز دریافت شود.
- رعایت ضوابط کاربری مسکونی در این کاربری (تجاری، خدماتی) الزامی می باشد.

۲-۲-۱-۲-۳- ضوابط عمومی

- نحوه اختلاط کاربری‌ها در طبقات به ترتیب از پایین به بالا، تجاری، خدماتی و مسکونی می باشد که در این صورت دسترسی‌ها، ورودی و پارکینگ کاربری مسکونی باید مجزا و مستقل طراحی و احداث گردد؛ رعایت ضوابط معلولین در تمامی ساختمان‌ها از جمله دارای عملکرد مختلط مقیاس محله الزامی است؛
- اجرای نمای ساختمان بر اساس ضابطه شهرداری قبل از پایان کار بهره برداری الزامی است؛
- رعایت نکات ایمنی و ضوابط آتش نشانی در مجتمع‌های تجاری - خدماتی مقیاس شهری الزامی است؛
- نصب اجناس و کالا در محل‌های غیرمجاز از قبیل نصب در ارتفاع بالا روی دیوارها یا روی معابر عبوری ممنوع است؛
- تابلوی نام و مشخصات واحد تجاری و سایر علائم و تبلیغاتی بایستی به طریقی نصب شود که موجب مزاحمت عموم نگردد و چه به صورت نورانی و چه غیر نورانی موجب جلوگیری و جلب توجه به سایر تابلوهای لازم از قبیل تابلوهای مقررات راهنمایی و رانندگی یا نام و نشانی خیابان‌ها و تابلوهای علائم خطر که توسط سازمان‌های مسئول و شهرداری نصب گردیده نشود؛
- استفاده از تابلوها و علائم نورانی و الوان در حد متعارف مجاز است، ولی استفاده از چراغ‌های پرنور در داخل یا خارج مغازه با توجه به نوع کسب و بر حسب مورد پس از اخذ مجوز از شهرداری مجاز است. با نصب تابلوهای نامناسب که مطابق با شئون‌ها و منزلت اجتماعی و اسلامی نمی باشد شدیداً جلوگیری به عمل می آید و الصاق پلاکاردها و پوستره‌های تبلیغاتی و انتخاباتی بر روی درب‌ها، شیشه‌ها، ویتترین‌ها و ... به جز در محل‌های تعیین شده توسط شهرداری به کلی ممنوع است؛
- احداث فضای سبز در پیاده رو و جدول حاشیه معابر اصلی مربوط به هر واحد تجاری با استفاده از گل کاری و درخت کاری الزامی است؛

۲-۱-۳- کاربری مختلط مسکونی-تجاری خدماتی مقیاس شهر

این نوع کاربری‌ها اختصاص به صنوفی دارد که عموماً در فاصله‌های زمانی طولانی‌تر مورد استفاده شهروندان قرار می‌گیرد و عمدتاً در مرکز شهر یا بازار شهر متمرکز می‌باشند. از جمله این واحدها می‌توان به زرگری، لوازم منزل، نمایشگاه اتومبیل، بوتیک و ... اشاره کرد.

تبصره ۱: با توجه به مقیاس عملکردی شهری و حتی فراشهری، این کاربری در دو لبه خیابان‌های اصلی شهر با توجه به سیاست‌های طرح جامع، جانمایی شده است.

تبصره ۲: ضریب سکونت در این مقیاس کاربری حداکثر ۲۵ درصد می‌باشد. این نوع کاربری‌ها همچنین اختصاص به صنوفی دارد که تواتر استفاده از کالاها و خدمات آنها روزانه نمی‌باشد.

استفاده‌های مجاز از زمین

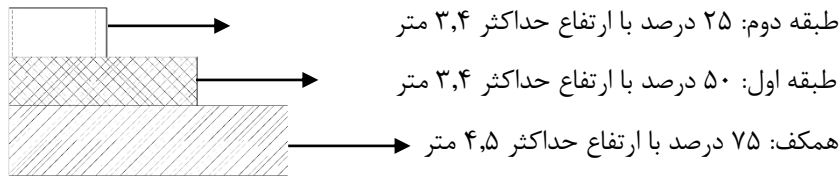
- احداث مراکز تجاری با مقیاس عملکرد شهری برای واحدهای عمومی و سایر خدمات اصلی و بازرگانی، دفاتر، انبار موقت کالا جهت نمونه، سراها، بازارچه‌ها، تیمچه‌ها و سایر مراکز عمده بازرگانی و خدمات جانبی؛
- احداث بازارهای دائمی و غیر دائمی برای عرضه نیازهای بلند مدت ساکنان شهر و حوزه نفوذ، ایجاد مراکز بزرگ خرید و فروش انواع نیازهای عمومی از قبیل مراکز عرضه کالا و لوازم و مصالح ساختمانی و تأسیساتی، خرید و فروش اتومبیل و مراکز از این قبیل و همچنین فروشگاه‌های زنجیره‌ای، احداث مجموعه‌های تجاری به صورت پاساژ مجاز است.
- احداث پاساژ یا مجتمع‌های کاملاً تجاری و خدماتی در این حوزه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات احداث پاساژ خواهد بود. احداث مجتمع‌های تجاری (پاساژ) فقط در قطعات ۵۰۰ مترمربعی و بالاتر مجاز است؛
- احداث واحدهای مختلط تجاری خدماتی در مقیاس محله و ناحیه، در این عملکرد مجاز است.
- احداث واحدهای مسکونی در این حوزه با رعایت حداکثر سقف مجاز سکونت، به طور مختلط با واحدهای تجاری و اداری مشروط به دارا بودن دسترسی مستقیم و مجزای واحدهای مسکونی به فضای باز قطعه زمین و رعایت ضوابط حوزه مسکونی بلامانع است؛
- احداث واحدهای تعمیرات اولیه اتومبیل در حد تعویض روغن، آپاراتی و بالانس چرخ با تأمین محل تعمیر و پارک به تعداد مورد نیاز و محصور کردن محوطه و رعایت حسن همجواری به طوری که آلودگی زیست محیطی نداشته باشد، مجاز است؛
- احداث شعب خدمات عمومی نظیر پست، مخابرات و تأسیسات برق، آب، گاز و ... مشروط به تأمین فضای پارک مجاز است؛
- احداث واحدهای فرهنگی و مذهبی در مقیاس شهر مانند سینما، موزه و ... مشروط به رعایت حداقل مساحت‌های مورد نیاز مجاز است؛
- احداث واحدهای خدمات درمانی و بهداشتی مانند مطب، تزریقات و پانسمان، داروخانه، حمام و ... مشروط به رعایت حداقل مساحت‌های مورد نیاز مجاز است؛
- خدمات گردشگری و پذیرایی مانند قهوه خانه، هتل، مهمان‌پذیر، رستوران، اغذیه فروشی، چلوکبابی و مراکز عرضه غذا مشروط به رعایت حداقل مساحت‌های مورد نیاز مجاز است؛

- احداث شعب بانک‌ها، مؤسسات اعتباری، دفاتر تجاری و شرکت‌های بخش خصوصی و انواع مشابه دیگر، مشروط بر اینکه وسعت پلاک حداقل ۳۰۰ مترمربع باشد، با پرداخت حقوق شهرداری بلامانع است.
 - بانک‌ها بر حسب مقیاس عملکردی و بسته به موقعیت استقرار آنها در محلات، نواحی و مناطق شهری و حاشیه بلوارها و خیابان‌های اصلی شهر تابع ضوابط و مقررات ساختمان‌های تجاری بوده و در هر مورد برای احداث شعب اداری- تجاری مکلف به کسب پروانه تجاری ساختمانی از شهرداری می‌باشند و ضوابط پارکینگ ویژه برای کارکنان و متقاضیان دارند.
 - احداث انبارهای دائمی و سردخانه‌های عمده ممنوع است.
 - احداث عملکردهایی مانند صافکاری، رنگ آمیزی، آهنگری و سایر خدمات مربوط به اتومبیل که دارای آلودگی صوتی و هوا می‌باشد ممنوع می‌باشد.
- تبصره ۱:** کلیه کاربری‌های خدماتی مجاز به احداث در کاربری تجاری، می‌بایست ضوابط مربوط به همان کاربری را رعایت نمایند و با توجه به نوع کاربری از مراجع ذیصلاح مجوزهای لازم را دریافت نمایند.
- تبصره ۲:** در کاربری‌های تجاری احداث کاربری‌های حمل و نقل و انبارداری و نیز کاربری‌های صنعتی ممنوع می‌باشد. ولی احداث واحدهای اداری و دفتری این کاربری‌ها در اراضی تجاری بلامانع است.

۱-۲-۱-۳-۱- ضوابط و مقررات تفکیک واحداث بنا در کاربری مختلط تجاری- خدماتی با مسکونی مقیاس شهر

- رعایت ضوابط میراث فرهنگی و حریم آنها (مجاورت‌ها، اشراف و احداث طبقات یا ارتفاع مناسب) و در صورت نوسازی و تجدید بنا در بخش‌هایی از شهر که در محدوده بافت تاریخی می‌باشد، می‌بایست رعایت گردد. نقشه معماری و سازه ساختمان‌های مختلط تجاری خدماتی می‌بایست به تأیید شهرداری و سایر ارگان‌ها و مراجع ذیصلاح برسد؛
 - حداقل مساحت تفکیک زمین برای احداث کاربری مختلط مسکونی- تجاری خدماتی در مقیاس شهر پس از تفکیک حداقل ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- تبصره ۱:** استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز مستلزم آن است که مساحت قطعه زمین و عرض گذر دسترسی آن در هریک از رده‌های عملکردی کمتر از حد نصاب‌های تعیین شده نباشد.
- تجمیع قطعات در اراضی کاربری مختلط مسکونی- تجاری خدماتی بلامانع است. قطعات تجمیع شده از مزایای ۱۰ درصد تراکم بیشتر به ازای هر قطعه مازاد بر یک قطعه (حداکثر ۳۰ درصد) استفاده می‌کنند.
 - مساحت قابل اختصاص برای واحدهای تجاری منفرد (که از اصلاح و تعریض معابر و یا بازگشایی معابر، باقی مانده اند و مالکین آن با توجه به ضوابط پایه مایل به احداث حداکثر دو واحد تجاری در مقیاس محله دارند.) و واحد های تجاری مختلط با مسکونی در مقیاس شهر حداقل ۵۰ مترمربع می‌باشد.
 - تفکیک واحد های تجاری در مقیاس شهر به دو یا چند واحد کوچک‌تر مشروط به اینکه مساحت هر یک از واحدهای تفکیکی حداقل ۲۵ مترمربع باشد، امکان پذیر خواهد بود. بدیهی است به ازای هر واحد تفکیکی، تأمین پارکینگ هم الزامی خواهد بود.
 - تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگ‌تر بلامانع خواهد بود؛
 - حداکثر تراکم ساختمانی در این مقیاس **۱۵۰ درصد** مساحت زمین می‌باشد.
 - حداکثر تراکم مورد استفاده برای عملکرد تجاری در این مقیاس **۷۵ درصد** از کل تراکم ساختمانی اخذ شده می‌باشد و مابقی آن می‌بایست در اختیار عملکرد مسکونی قرار بگیرد.

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در این مقیاس **۷۵ درصد** مساحت زمین می باشد و باقیمانده سطح زمین بایستی به فضای باز عمومی، فضای سبز و ... اختصاص پیدا کند. جانمایی پارکینگ مورد نیاز در این فضای باز، مجاز نمی باشد.
- سطح اشغال این مقیاس در طبقات به این صورت است:



- حداکثر تعداد طبقات در این مقیاس **۳ طبقه** روی پیلوت (واحد تجاری) می باشد.
- حد نصاب مساحت پاسخگویی برای احداث کاربری مختلط مسکونی- تجاری مقیاس شهر در مورد اراضی ساخته شده قبل از این طرح، **۷۵ مترمربع** می باشد.
- در صورت عدم تمایل مالک برای اخذ تراکم و امتیازات عملکرد مختلط، اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی در مورد آن ملک، بر اساس مسکونی همجوار خواهد بود.
- محدوده جرم گذاری در ساختمان های با عملکرد مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس شهر، (با رعایت حقوق کاربری ها و پلاک های مجاور)، در مجاورت معبر همجوار می باشد.
- با توجه به شکل فوق، تقسیم تراکم در طبقات به نحوی خواهد بود که فرم ساختمان به صورت پلکانی خواهد شد. این موضوع منجر به اصلاح خط آسمان خواهد شد و سیمای شهری بهتری را ارائه خواهد داد.
- توصیه می شود، به منظور تأمین دسترسی و ایجاد ورودی ها و پیش ورودی های مناسب، ساختمان های واقع در عملکرد مختلط مقیاس شهر، از هر معبر که ورودی یا ورودی های اصلی مجموعه از آن تأمین شده است، ۳ متر عقب نشینی نمایند. این بخش از زمین جزء فضای باز قطعه محاسبه می گردد.
- در هر صورت تأمین حداکثر فضای باز طبق ضوابط و مقررات این طرح الزامی است.
- حداکثر ارتفاع مفید واحدهای تجاری مقیاس محله ۴,۵ متر می باشد که تا ۵۰٪ سطح همکف می تواند به صورت بالکن (نیم طبقه) احداث شود.
- ارتفاع مفید سایر طبقات حداکثر ۳,۴ متر می باشد.
- تغییر ارتفاع مفید طبقات با ارائه توجیه فنی و تأیید مراجع ذیربط مجاز است.
- ارتفاع مجاز ساختمان با توجه به تعداد طبقات و ضوابط مربوط به ارتفاع مفید طبقات و نیز ضخامت سقف محاسبه می شود.
- در صورت احداث واحدهای تجاری- خدماتی در زیرزمین و همکف، مساحت واحدهای تجاری جزء تراکم ساختمانی محسوب می گردد.
- در حالت عملکرد مختلط تجاری - خدماتی با مسکونی مقیاس شهر، عملکرد مسکونی حتماً باید در طبقات بالاتر انجام شده و دسترسی عملکرد مسکونی باید به صورت جداگانه باشد.
- حداقل عرض راهرو جلوی واحدهای تجاری در اینحوزه در طبقات بالای همکف ۲,۵ متر تعیین می گردد.
- در مجموعه های تجاری خدماتی این حوزه، حداقل فاصله بین دو واحد مغازه ای رو به رو در همکف ۴ متر است.

- عرض راه پله به صورت یک طرفه حداقل ۲ متر و به صورت دو طرفه ۱,۵ متر باید در نظر گرفته شود و فاصله راه پله از دورترین واحدهای تجاری یا خدماتی نباید از ۲۰ متر بیشتر باشد.
- تخریب و بازسازی ساختمان‌های موجود در اراضی با عملکرد مختلط تجاری - خدماتی با مسکونی مقیاس ناحیه، در صورت داشتن حقوق مکتسبه و به اندازه آن، طبق ضوابط و مقررات این مجموعه بلامانع است.
- به استثنای سطوح پارکینگ، انباری در زیرزمین، موتورخانه، پله‌ها، آسانسورها، راهروهای عمومی ارتباطی و رامپ‌ها (شیب راه‌ها) سایر سطوح شناخته شده در همکف و کلیه طبقات جزء تراکم محاسبه می‌شوند.
- پلاک‌هایی که در نقشه‌های کاربری اراضی طرح تفصیلی با عنوان مختلط مسکونی - تجاری خدماتی مقیاس شهر مشخص شده‌اند، در صورت نوسازی می‌توانند تا عمق حداکثر ۱۵ متر یا یک پلاک (هرکدام که کمتر باشد) فعالیت تجاری داشته باشند.
- بهره‌برداری از تجاری‌های موجود تا زمان تجدید بنا بلامانع است. بدیهی است تجدید بنا مطابق ضوابط طرح مصوب خواهد بود.
- کلیه اراضی که در حال حاضر دارای حقوق مکتسبه کاربری تجاری هستند، فارغ از اندازه مساحت آن‌ها می‌توانند به عنوان زمین تجاری مورد استفاده قرار گیرند، لیکن تخریب و بازسازی بنا در این اراضی در چارچوب ضوابط و مقررات حاضر قابل انجام است.
- اراضی که در حال حاضر دارای کاربری تجاری بوده ولیکن فاقد حقوق مکتسبه هستند، به شرط تأدیه حقوق شهرداری و سایر سازمان‌های مسئول ذیربط و موافقت کمیسیون ماده ۵ با تداوم کاربری تجاری، در چارچوب این ضوابط و مقررات می‌توانند کاربری تجاری داشته باشند.
- در تفکیک اراضی تجاری رعایت قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی) و واگذاری سطوح معابر شهری و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف مالک الزامی است.
- حقوق پلاک‌هایی که در وضع موجود دارای پروانه کاربری تجاری می‌باشند و در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی در کاربری مسکونی واقع شده‌اند، محفوظ است؛
- توصیه می‌شود واحدهای تجاری منفرد (مغازه‌ها) مطابق ضوابط ذکر شده با حداقل ۲ متر عقب نشینی از حاشیه خیابان احداث شوند و واحدهای تجاری موجود نیز در زمان نوسازی این عقب نشینی را رعایت نمایند. این عقب نشینی صرفاً می‌تواند در طبقه همکف اعمال شود و مساحت آن جزء تراکم ساختمان محاسبه نمی‌گردد؛
- رعایت ضوابط احداث بنای کاربری مسکونی در این کاربری (مختلط مسکونی - تجاری خدماتی مقیاس شهر) الزامی می‌باشد.

۲-۲-۱-۲-۳-۲- مقررات مربوط به همجواری، دسترسی و پارکینگ در کاربری‌های مختلط مسکونی - تجاری خدماتی مقیاس شهر

- همجواری‌های مناسب:** با سایر مراکز خدماتی ناحیه ای و شهری، فضاهای سبز عمومی، فضاهای ورزشی، ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی، فضاهای مناسب برای باراندازی، بارگیری.
- محدودیت‌های همجواری:** مراکز بهداشتی - درمانی، مراکز تولیدی.
- دسترسی:** از معابر شریانی درجه ۱ و درجه ۲ با حداقل عرض مقطع ۲۰ متر با کنترل دسترسی.
- کلیه قطعات تجاری باید به شبکه‌های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی مستقیم و مناسب داشته باشند.

- تأمین یک واحد پارکینگ (قابل پارک) به ازاء هر واحد تجاری (تا ۲۵ مترمربع) الزامی است.
- **تبصره ۱:** در صورتی که تعداد پارکینگ مورد نیاز دارای اعشاری باشد، تأمین پارکینگ مربوط به عدد صحیح و پرداخت عوارض مربوط به کسر پارکینگ (قسمت اعشاری) طبق ضوابط شهرداری الزامی است.
- **تبصره ۲:** احداث پارکینگ بیشتر از تعداد تعیین شده در ضابطه حاضر بلامانع است.
- مساحت پارکینگ در همکف ۱۵ مترمربع و در زیرزمین ۲۵ مترمربع می‌باشد. در صورتی که مساحت واحد تجاری از ۳۰ مترمربع بیشتر باشد، به ازاء هر ۳۰ مترمربع مساحت، یک واحد پارکینگ می‌بایست در نظر گرفته شود.
- در مورد واحدهای تجاری منفرد (مغازه‌ها/دکان‌ها) شهرداری می‌بایست متناسب با مساحت تجاری عوارض مربوط به پارکینگ عمومی را اخذ و نسبت به تأمین پارکینگ عمومی مورد نیاز در محدوده نزدیک به همان واحدهای تجاری اقدام نماید.
- احداث زیرزمین در کاربری تجاری برای استفاده پارکینگ، انباری، تأسیسات مرکزی، آسانسور، برق و ... بلامانع است. مساحت آن حداکثر برابر سطح اشغال همکف است و جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.
- در ساختمان‌های با عملکرد مختلط، در صورت ایجاد خدمات عمومی، تأمین پارکینگ مطابق ضوابط و مقررات پارکینگ مربوط به هر کاربری الزامی است.
- **تبصره:** پارکینگ مورد نیاز باید در فضای سرپوشیده یا مازاد فضای باز (طبق نقشه پارکینگ مورد تایید شهرداری) تأمین شود.
- کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز باید تأمین شده و نقشه تأمین پارکینگ مورد تایید شهرداری باشد، صدور گواهی عدم خلاف و پایانکار منوط به تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز طبق این نقشه می‌باشد.
- در صورتی که به دلایل فنی (مثلاً کمی عرض قطعه زمین، کمی عرض معبر دسترسی، محدودیت‌های ناشی از اعمال سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل، شیب زمین و ...) مورد تأیید شهرداری، امکان تأمین تمام یا بخشی از پارکینگ مورد نیاز در قطعه زمین وجود نداشته باشد، معادل هزینه تأمین این کسری به قیمت روز در پارکینگ‌های عمومی طبقاتی (این مبلغ توسط شورای اسلامی شهر تعیین می‌شود) باید در وجه شهرداری تأدیه شود. شهرداری مکلف است مبالغ جمع‌آوری شده از این منبع درآمدی را در حسابی مخصوص ذخیره کرده و آن را صرف ایجاد پارکینگ‌های عمومی در محدوده شهر نماید. تأییدیه شهرداری در این زمینه باید در گواهی عدم خلاف و پایانکار ساختمان قید شود.
- رعایت ضوابط مقررات ملی ساختمان در احداث و بهره‌برداری از پارکینگ الزامی است.
- در هر صورت، تأمین و یا خرید پارکینگ در فضای خارج از قطعه نباید در فاصله ای بیش از ۱۵۰ متر باشد.
- هرگاه پلاکی در منطقه عملکردهای ناحیه ای و نیز معابر با عرض ۱۰ متر به بالا در مناطق عملکردی مسکونی قرار داشته باشد و بخشی از ساختمان آن به واحدهای تجاری (تا حد مجاز) تبدیل شود، حق تعیین کاربری برای همان مقدار بایستی دریافت گردد. در صورتیکه در همین پلاک از تراکم ساختمانی بالاتر از میزان پایه استفاده گردد، بایستی علاوه بر حق تعیین کاربری برای قسمت تجاری، حق تعدیل تراکم نیز دریافت شود.
- رعایت ضوابط کاربری مسکونی در این کاربری (تجاری، خدماتی) الزامی می‌باشد.

- نحوه اختلاط کاربری‌ها در طبقات به ترتیب از پایین به بالا، تجاری، خدماتی و مسکونی می‌باشد که در این صورت دسترسی‌ها، ورودی و پارکینگ کاربری مسکونی باید مجزا و مستقل طراحی و احداث گردد؛
- رعایت ضوابط معلولین در تمامی ساختمان‌ها از جمله دارای عملکرد مختلط مقیاس شهر الزامی است؛
- اجرای نمای ساختمان بر اساس ضابطه شهرداری قبل از پایان کار بهره برداری الزامی است؛
- رعایت نکات ایمنی و ضوابط آتش نشانی در مجتمع‌های تجاری - خدماتی مقیاس شهری الزامی است؛
- نصب اجناس و کالا در محل‌های غیرمجاز از قبیل نصب در ارتفاع بالا روی دیوارها یا روی معابر عبوری ممنوع است؛
- تابلوی نام و مشخصات واحد تجاری و سایر علائم و تبلیغاتی بایستی به طریقی نصب شود که موجب مزاحمت عموم نگردد و چه به صورت نورانی و چه غیر نورانی موجب جلوگیری و جلب توجه به سایر تابلوهای لازم از قبیل تابلوهای مقررات راهنمایی و رانندگی یا نام و نشانی خیابان‌ها و تابلوهای علائم خطر که توسط سازمان‌های مسئول و شهرداری نصب گردیده نشود؛
- استفاده از تابلوها و علائم نورانی و الوان در حد متعارف مجاز است، ولی استفاده از چراغ‌های پرنور در داخل یا خارج مغازه با توجه به نوع کسب و بر حسب مورد پس از اخذ مجوز از شهرداری مجاز است. با نصب تابلوهای نامناسب که مطابق با شئون‌ها و منزلت اجتماعی و اسلامی نمی‌باشد شدیداً جلوگیری به عمل می‌آید و الصاق پلاکاردها و پوسترهای تبلیغاتی و انتخاباتی بر روی درب‌ها، شیشه‌ها، ویتترین‌ها و ... به جز در محل‌های تعیین شده توسط شهرداری به کلی ممنوع است؛
- احداث فضای سبز در پیاده رو و جدول حاشیه معابر اصلی مربوط به هر واحد تجاری با استفاده از گل کاری و درخت کاری الزامی است؛

۲-۲-۱-۴- مقررات مربوط به احداث بنا و تراکم در مجتمع‌های تجاری خدماتی (پاساژ)

به مجموعه‌های تجاری که علاوه بر احداث واحدهای تجاری در بر گذرگاه‌ها، در عمق پلاک نیز با توجه به ضوابط طرح مجاز به احداث واحدهای تجاری با گذرگاه سرپوشیده باشد، پاساژ یا مجتمع تجاری اطلاق می‌گردد. به عبارت دیگر، مجموعه تجاری شامل حداقل ۵ واحد تجاری است که ورودی آن‌ها از داخل فضای مشترکی، مستقل از معابر عمومی تأمین می‌گردد.

تبصره ۱: رعایت تمامی ضوابط و مقررات حوزه عملکردی مختلط مسکونی- تجاری خدماتی مقیاس شهر، در مجتمع‌های تجاری (پاساژ) هم ضروری می‌باشد. ضمن رعایت موارد ذکر شده در بندهای فوق رعایت بند های ذیل در رابطه با مجتمع‌های تجاری الزامی است.

تبصره ۲: بلوک‌های دارای کاربری تجاری خدماتی مقیاس شهر در انتهای بلوار ولیعصر در ضلع شمال شهر و روبروی مسکن مهر هم شامل این گروه ضوابط می‌باشند. قابل ذکر است که در این بلوک‌ها جانمایی عملکردهای خدمات عمومی مانند فرهنگی، ورزشی و تفریحی در طبقات فوقانی در اختلاط با تجاری مجاز است.

- حداکثر سطح اشغال مجتمع‌های تجاری - خدماتی (پاساژ) در مقیاس ناحیه و شهر در همکف و طبقات بالاتر ۷۰ درصد و زیر زمین ۸۰ درصد می‌باشد، و باقیمانده سطح زمین بایستی به فضای باز عمومی،

- فضای سبز و ... اختصاص پیدا کند. توصیه می‌شود فضاهای باز در حاشیه معابر و شبکه‌های دسترسی استقرار یابند. جانمایی پارکینگ مورد نیاز در این فضای باز، مجاز نمی‌باشد.
- حداقل عرض زمین در مجتمع‌های تجاری - خدماتی (پاساژ)، ۱۵ مترمربع است.
 - در مجتمع‌های تجاری به ازاء هر ده واحد تجاری احداث حداقل یک واحد سرویس بهداشتی شامل یک توالت و دستشویی جهت استفاده عموم الزامی است.
 - حداقل تفکیک جهت احداث مجتمع تجاری - خدماتی (پاساژ) ۵۰۰ مترمربع می‌باشد؛
 - پارکینگ یا در زیرزمین پاساژ یا در محدوده مناسب به نحوی که حداکثر فاصله تا ورودی پاساژ ۱۵۰ متر باشد (در فضای باز یا سرپوشیده) می‌بایست طراحی و تأمین گردد؛
 - هر پاساژ دارای یک ورودی و یک خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری بوده، دسترسی پاساژ می‌بایست از دو طریق به شبکه گذرگاههای سواره و پیاده از طریق دو درب ورودی و خروجی برقرار گردد؛
 - ارتفاع پله‌ها حداکثر ۱۷ سانتی متر و کف پله از ۳۳ سانتی متر کمتر نبوده، حداقل عرض پله‌ها کمتر از ۱,۳۵ متر نباشد و فاصله بین دو پله حداقل ۳۰ سانتی متر برای نورگیری و دست انداز (جان پناه) در نظر گرفته شود. عرض پاگرد حداقل ۱۳۵ سانتی متر، حداکثر تعداد پله ممتد ۸ عدد و حداقل عرض ورودی ۲,۵ متر است؛
 - سطح نورگیر مرکزی می‌بایست حداقل معادل ۵۰ درصد سطح حیاط مرکزی (کمتر از ۱۲ درصد کل زمین) نباشد و به گونه‌ای طراحی گردد تا پاساژ از حداکثر نور طبیعی بهره‌گیری شود؛
 - پیش آمدگی از معبر اصلی برای پاساژ ممنوع است؛
 - در احداث پاساژ مسایل ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰)، آتش سوزی و ضوابط عبور و مرور و معلولین می‌بایست در نظر گرفته شود؛
 - رعایت ضوابط میراث فرهنگی و حریم آنها (مجاورت‌ها، اشراف و احداث طبقات یا ارتفاع مناسب) و در صورت نوسازی و تجدید بنا در پاساژهای قدیمی می‌بایست رعایت گردد. نقشه معماری و سازه پاساژ می‌بایست به تأیید شهرداری و سایر ارگان‌ها و مراجع ذیصلاح برسد؛
 - واگذاری واحدهای تجاری ناهماهنگ با عملکرد اصلی اکثریت واحدهای تجاری پاساژ نیازمند اخذ مجوز از شهرداری می‌باشد؛
 - نیم طبقه می‌بایست دارای نور طبیعی و حداقل ارتفاع آن ۲,۲۰ باشد؛
 - وجود فضای باز در دو طرف (متقابل) پاساژ جهت امکان پذیری جریان هوا ضروری است؛
 - در ضابطه‌ی تأمین پارکینگ ساختمان‌های تجاری (پاساژ، بازارچه، مجتمع، فروشگاه بزرگ، مرکز خرید و ...)، در محاسبه زیربنای مفید تجاری سهم راهروها، فضاهای عمومی، پله‌ها و آسانسورها و فضاهای مشاع محاسبه نخواهد شد.

۲-۳- کارکرد خدمات عمومی و رفاهی

۲-۳-۱- کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری

به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود، کاربری های آموزش، تحقیقات و فناوری می گویند. با توجه به جدول تدوین شده برای کاربری های طرح تفصیلی خواف (کارکرد، کاربری، عملکرد و فعالیت)، کد چهار رقمی فعالیت های مجاز واقع در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری در جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۵- طبقه بندی کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت
۳۰۰۰	خدمات عمومی و رفاهی	۳۱۰۰	آموزش، تحقیقات و فناوری	۳۱۱۰	آموزش عالی و	۳۱۱۱	دانشگاهها (دولتی، آزاد اسلامی، پیام نور و ...)
					دانشگاه		حوزه های علمیه، مدارس عالی دینی
					مراکز تحقیقاتی	مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری	۳۱۲۰	۳۱۲۱

کاربری های موضوع این قسمت شامل مدارس عالی، دانشگاه ها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه، مراکز تحقیقاتی و پژوهشی، علمی- کاربردی و پارک فناوری می باشد. قابل ذکر است، مقیاس عملکردی کاربری مذکور، شهری و فراشهری می باشد.

تبصره: احداث کاربری های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان بلامانع است.

- کاربری های آموزش عمومی (مهدکودک، دبستان، راهنمایی و دبیرستان، هنرستان فنی و حرفه ای)؛
- خوابگاه های دانش آموزی و دانشجویی، تأسیسات رفاهی و خدماتی صرفاً برای مراکز آموزشی و دانشجویان از قبیل سالن های نمایش، همایش و سخنرانی، خوابگاه های اساتید، بناهای اداری، واحدهای انتظامی، سرایدار، سالن و زمین های ورزشی و فضای سبز اختصاصی؛
- مؤسسات آموزشی و تعلیماتی؛
- فضاهای ورزشی، تفریحی و فرهنگی مرتبط با دانشجویان و دانش آموزان؛
- مراکز درمانی، بیمارستانی (می بایست به تأیید مراجع قانونی و ذیصلاح برسد)؛
- کلیه کاربری مغایر با موارد بالا در کاربری آموزش تحقیقات و فناوری ممنوع است.

۲-۳-۱-۱- ضوابط و مقررات تکلیک واحداث بنا در کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری

- احداث بناهای آموزش، تحقیقات و فن آوری موضوع این قسمت علاوه بر ضوابط ذکر شده تابع ضوابط و مقررات مراجع ذی ربط می باشد. (حداقل تفکیک قطعات اراضی با کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری برای دانشکده ها بر اساس برنامه و استانداردهای مربوطه خواهد بود).

- حداقل زمین مورد نیاز جهت کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری (دانشگاه‌ها) مطابق ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می‌گردد.
- حداکثر سطح اشغال همکف در کاربری‌های موضوع این قسمت ۳۰٪ مساحت زمین و حداکثر ارتفاع آن ۴ طبقه (همکف، اول، دوم و سوم) می‌باشد؛
- حداکثر تراکم زیربنا در اراضی آموزش، تحقیقات و فن آوری ۱۰۰٪ مساحت زمین می‌باشد؛
- با توجه به اینکه اراضی اختصاص یافته با اینگونه کاربری‌ها معمولاً دارای مساحت‌های بالا می‌باشند لذا، هرگونه تغییر در سطح اشغال منوط به حفظ تراکم می‌باشد. در این صورت تعداد طبقات می‌تواند حداکثر تا ۵ طبقه افزایش یابد.
- حداکثر سطح اشغال واحدهای خدمات رفاهی مانند خوابگاه دانشجویی در مجموعه ۲۰٪ از کل زیربنای مأخوذه حداکثر ارتفاع ۱۴ متر در سه طبقه مجاز است؛
- واحدهای مسکونی یا خوابگاه‌های داخل مجموعه نباید به سایر بخش‌های مجموعه اشراف داشته باشد؛
- حداقل ۲۰٪ از فضاهای باز مجموعه‌های آموزش، تحقیقات و فن آوری بایستی به فضای سبز اختصاص یابد؛
- کلیه ضوابط عمومی ابنیه و ضوابط مشترک ابنیه لازم‌الاجرا است؛
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی جهت احداث حوزه علمیه و مدرسه طلاب علوم دینی ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد و مشروط بر اینکه سرانه متوسط برای هر طلبه دینی ۲۵ مترمربع فضا برای تحصیل و سکونت کمتر نباشد؛
- حداکثر سطح اشغال جهت احداث حوزه علمیه و مدرسه طلاب علوم دینی در طبقه همکف و زیرزمین ۷۰ درصد می‌باشد که می‌بایست به بنای مذهبی و خدمات جنبی آن (سرایداری، سرویس‌های بهداشتی، انبار، اداری و ...) اختصاص یابد. بنای همکف و زیرزمین جزء تراکم محسوب می‌شوند و سایر طبقات می‌تواند به کاربری مذهبی یا فرهنگی اختصاص یابد؛

۲-۳-۱-۲- ضوابط مربوط به: مجاری، دسترسی‌های مجاز و پارکینگ

- دسترسی مستقیم از معابر شریانی درجه ۱ و ۲ به این کاربری ممنوع می‌باشد.
- دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه‌ای و همچنین نزدیک به ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی (اتوبوس، تاکسی و ...).
- شعاع عملکرد مفید این کاربری در مقیاس شهری و فراشهری است.
- همجواری‌های مناسب این کاربری در مجاورت پارک‌ها و فضاهای سبز و باز عمومی، مراکز فرهنگی، مراکز آموزشی و در صورت امکان به صورت مجتمع با کاربری‌های فوق احداث شود.
- حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر و تا حد ممکن از کاربری حمل و نقل و انبارداری و محل‌های جمع آوری زباله فاصله داشته باشد.
- در صورت قرارگیری این کاربری در جوار معابر شریانی، گرفتن دسترسی می‌بایست کنترل شده و حتی الامکان از کندرو باشد.

- در بر گذر اصلی اراضی آموزش، تحقیقات و فن آوری باید زمینی به طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر جهت توقف‌های کوتاه مدت اتومبیل مراجعین اتخاذ شود. مساحت این قطعه جزء فضای باز مراکز آموزش عالی محسوب می‌گردد. این فضا می‌بایست به نحوی طراحی و اجرا شود که به عرض سواره رو گذر اضافه نگردد؛
- در خصوص پارکینگ مورد نیاز مؤسسات آموزش، تحقیقات و فن آوری این ضابطه توسط طراحان این مؤسسات ارائه می‌گردد. چنانچه این ضابطه ارائه نگردد، به ازای هر ۲۰ نفر دانشجوی شاغل به تحصیل و به ازای هر ۲ استاد و کادر اداری، یک پارکینگ در نظر گرفته شود.

۲-۳-۱-۳- ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص مراکز آموزش، تحقیقات و فن آوری

زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش، تحقیقات و فن آوری شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق برنامه، پشتوانه‌ای، فضاهای باز، سبز و درختکاری و ورزشی، با توجه به امکانات موجود در شهر بر طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری مورخه ۱۳۷۱/۶/۲۳ به شرح ذیل می‌باشد:

- در داخل محدوده شهر به ازای هر دانشجو ۷۰ مترمربع؛
- تبصره ۱:** در مواردی که خوابگاه‌های دانشجویی و منازل سازمانی بنا به تشخیص شورای گسترش آموزش، تحقیقات و فن آوری در داخل محوطه دانشگاه پیش بینی شود ۲۰ مترمربع به بند فوق اضافه می‌شود.
- تبصره ۲:** این ارقام با در نظر گرفتن شرایط خاص زمین از لحاظ وجود حرایم یا شیب‌های تند و نظایر آن یا وجود محدودیت در واگذاری زمین به تشخیص وزارت راه و شهرسازی تا ۲۰ درصد قابل افزایش یا کاهش است.
- تبصره ۳:** ارقام سرانه موضوع این بند شامل زمین‌های مورد نیاز برای مزارع نمونه و تحقیقاتی دانشکده‌های کشاورزی، منابع طبیعی و دامپزشکی نمی‌باشد.
- سطوحی که مطابق سرانه‌های این مصوبه تخصیص یابد تا زمانی که تحت اشغال ساختمان در نیامده، باید متناسب با برنامه اجرایی پروژه تحت پوشش سبز درآید؛
- در کلیه زمین‌های واگذاری قبلی، سطوح مازاد بر سرانه‌های ذکر شده باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ یا شورای عالی به کاربری‌های لازم شهر اختصاص باشد؛
- سرانه زمین مورد نیاز دانشگاه پیام نور ۳۰ مترمربع به ازای هر دانشجو است و موارد ذکر شده در دو بند قبل شامل دانشگاه پیام نور نیز می‌باشد.

۲-۳-۲- کاربری آموزشی

به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی گفته می شود. با توجه به جدول تدوین شده برای کاربری های طرح تفصیلی خواف (کارکرد، کاربری، عملکرد و فعالیت)، کد چهار رقمی فعالیت های مجاز واقع در کاربری آموزشی، در جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۶- طبقه بندی کاربری آموزشی در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت
۳۰۰۰	خدمات عمومی و رفاهی	۳۲۰۰	آموزشی	۳۲۱۰	محله	۳۲۱۱	پیش دبستانی، مهد کودک، آمادگی
						۳۲۱۲	دبستان
				۳۲۲۰	ناحیه	۳۲۲۱	کلاس های سوادآموزی
						۳۲۲۲	مدارس راهنمایی
						۳۲۲۳	دبیرستان و پیش دانشگاهی
				۳۲۳۰	شهری و فراشهری	۳۲۲۴	مراکز آموزش فنی حرفه ای، هنرستان کار و دانش
						۳۲۳۱	مدارس اسلامی
						۳۲۳۲	مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعداد های درخشان
						۳۲۳۳	مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
						۳۲۳۴	هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع های آموزش فنی و حرفه ای وزارت کار، آزمایشگاه های تحت نظر وزارت آموزش و پرورش

کاربری آموزش عمومی با توجه به مقیاس عملکردی آنها به ۳ دسته تقسیم می گردند:

- ✓ کاربری آموزشی در مقیاس محله، شامل: آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک، آمادگی) و دبستان؛
- ✓ کاربری آموزشی در مقیاس ناحیه، شامل: دبیرستان و پیش دانشگاهی، مدارس راهنمایی، کلاس های سوادآموزی، مراکز آموزش فنی حرفه ای، هنرستان کار و دانش
- ✓ کاربری آموزشی در مقیاس شهر، شامل: هنرستان ها و مجتمع های فنی و حرفه ای و صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعداد های درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی.

موارد استفاده مجاز از زمین

- احداث بناهای آموزشی در کلیه مقاطع تحصیلی تا قبل از تحصیلات عالی (تا حد دیپلم)؛
 - احداث خوابگاه های دانش آموزی و سایر فضاهای جانبی برای مراکز آموزش شبانه روزی (تا حد دیپلم) بخش خصوصی و دولتی مجاز؛
 - احداث واحدهای آموزشی دانش آموزان استثنایی؛
 - احداث مراکز آموزشی بزرگسالان دولتی و غیر انتفاعی و مراکز نهضت سوادآموزی.
- تبصره:** احداث کاربری های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان و تأییدیه اداره کل آموزش و پرورش بلامانع است.

- احداث مؤسسات آموزشی و تعلیماتی علوم دینی و حوزوی به غیر از واحدهای آموزش عمومی؛
- احداث واحدهای آموزش عالی؛
- احداث فضاهای فرهنگی - تفریحی مرتبط با دانش‌آموزان وابسته به آموزش و پرورش؛
- احداث واحدها و فضاهای ورزشی مرتبط با دانش‌آموزان وابسته به آموزش و پرورش؛
- احداث تأسیسات رفاهی و خدماتی برای آموزش مانند سالن‌های سخنرانی و نمایش، غذاخوری، بناهای اداری، واحدهای انتظامی، سرایداری، سالن و زمین ورزشی، نمازخانه، مراکز فرهنگی، واحدهای کوچک تجاری که در آن داخل مجموعه باشد.
- احداث انبار کتب آموزشی، سالن تعمیر وسایل کمک آموزشی و فعالیت‌های مشابه وابسته به آموزش و پرورش.
- کلیه کاربری مغایر با موارد فوق در کاربری آموزشی ممنوع است.
- واحدهای تجاری ذیربط با آموزش و پرورش مانند کتابفروشی، لوازم‌التحریر فروشی و نظایر آن به صورت عملکرد مختلط با آموزشی تا حداکثر ۱۰ درصد زیربنای آموزشی و داشتن دسترسی مستقل و جدا از دسترسی کاربری آموزشی.

۳-۲-۱- ضوابط و مقررات تملک واحداث بنا در کاربری آموزش عمومی

- رعایت ضوابط سازمان نوسازی و تجهیز مدارس در هر مقطع تحصیلی الزامی است؛
- سطح مورد نیاز قطعات آموزشی با توجه به تعداد دانش‌آموز و سطح سرانه هر گروه بر اساس ضوابط سازمان توسعه و تجهیز مدارس (مطابق جداول ذیل) محاسبه می‌شود.
- در مورد مدارس غیر انتفاعی اعمال ضوابط مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۷۴/۱۱/۰۲ الزامی است.
- تغییر کاربری‌های آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش، توسط کمیسیون‌های ماده ۵ طرح تفصیلی و مراجع تصویب طرح هادی مجاز نیست، مگر با رعایت جمیع شرایط زیر و فقط برای یکبار:
- الف) دلائل فنی و اجرائی غیر قابل استفاده بودن محل تعیین شده در طرح یا عدم امکان تملک آن به تایید کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی برسد.
- ب) محل جدیدی با مساحت معادل و موقعیت قابل قبول و عدم مغایرت اساسی با طرح جامع که هم مشکل فنی و اجرائی نداشته و هم دارای تملک باشد و به تایید کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی برسد.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان بهزیستی برای مهد کودک و نوسازی و تجهیز مدارس برای دبستان الزامی است.

جدول شماره ۷- حداقل سرانه زیربنا، محوطه و زمین برای هر دانش آموز به مترمربع در کاربری‌های آموزشی مدرسه

حداقل زمین مورد نیاز	تعداد دانش آموزان (نفر)	سرانه فضای بسته	سرانه فضای باز (محوطه)	جمع سرانه	حداقل زمین مورد نیاز	
					مساحت	تعداد طبقه
۱۲۰۰	۱۸۰	۳٫۹	۲٫۹۲	۶٫۲۹	۱	۱۲۰۰
۹۰۰	۱۸۰	۳٫۹	۲٫۹۲	۶٫۲۹	۲	۹۰۰
۲۲۰۰	۳۶۰	۳٫۵	۲٫۳	۵٫۸	۱	۲۲۰۰
۱۶۰۰	۳۶۰	۳٫۵	۲٫۳	۵٫۸	۲	۱۶۰۰
۳۲۰۰	۵۴۰	۳٫۴۴	۲٫۲۸	۵٫۷۲	۱	۳۲۰۰
۲۳۰۰	۵۴۰	۳٫۴۴	۲٫۲۸	۵٫۷۲	۲	۲۳۰۰
۴۱۰۰	۷۲۰	۳٫۳۴	۲٫۲۷	۵٫۶۱	۱	۴۱۰۰
۳۰۰۰	۷۲۰	۳٫۳۴	۲٫۲۷	۵٫۶۱	۲	۳۰۰۰
۵۱۰۰	۹۰۰	۳٫۲۷	۲٫۲۷	۵٫۵۴	۱	۵۱۰۰
۳۷۰۰	۹۰۰	۳٫۲۷	۲٫۲۷	۵٫۵۴	۲	۳۷۰۰
۳۱۵۰	—	۳٫۳۹	۲٫۲۸	۵٫۶۷	۱	۳۱۵۰
۲۳۰۰	—	۳٫۳۹	۲٫۲۸	۵٫۶۷	۲	۲۳۰۰

جدول شماره ۸- حداقل سرانه زیربنا - محوطه و زمین برای هر دانش آموز به مترمربع در کاربری‌های آموزشی مدرسه

مساحت زمین مورد نیاز	تعداد دانش آموزان (نفر)	سرانه فضای بسته	سرانه فضای باز (محوطه)	جمع سرانه	دوره کامل	
					دوطبقه	یک طبقه
۱۲۵۰	۲۴۰	۴/۳۸	۲/۶۵	۷/۰۳	۲۰۰۰	۲
۱۸۰۰	۳۶۰	۴/۲۱	۲/۶۲	۶/۸۳	۲۵۰۰	۳
۲۴۰۰	۴۸۰	۴/۳۰	۲/۶۰	۶/۹۰	۳۴۰۰	۴
۲۹۵۰	۶۰۰	۴/۰۶	۲/۵۹	۶/۶۵	۴۱۰۰	۵
۳۴۵۰	۷۲۰	۳/۹۷	۲/۵۹	۶/۵۶	۴۸۵۰	۶
۴۰۰۰	۸۴۰	۳/۹۰	۲/۵۸	۶/۴۸	۵۴۵۰	۷
۴۵۰۰	۹۶۰	۳/۸۴	۲/۵۸	۶/۴۲	۶۲۵۰	۸
۲۸۰۰	-	۴/۰۲	۲/۵۹	۶/۶۱	۴۰۰۰	میانگین

جدول شماره ۹- حداقل سرانه زیربنا - محوطه و زمین برای هر دانش آموز به مترمربع در کاربری‌های آموزشی متوسطه نظری

حداقل زمین مورد نیاز	تعداد دانش آموزان (نفر)	سرانه فضا بسته	سرانه فضای باز (محوطه)	فضاهای ورزشی و سرپوشیده	جمع سرانه‌ها	حداقل زمین مورد نیاز	
						مساحت	تعداد طبقه
۲۹۰۰	۲۱۶	۷/۳۸	۳/۹۷	۱/۷۰	۱۳/۰۵	۱	۲۹۰۰
۲۱۰۰	۲۱۶	۷/۳۸	۳/۹۷	۱/۷۰	۱۳/۰۵	۲	۲۱۰۰
۳۰۰۰	۳۲۴	۶/۲	۳/۰۷	۲/۶	۱۱/۸۷	۲	۳۰۰۰
۲۶۵۰	۳۲۴	۶/۲	۳/۰۷	۲/۶	۱۱/۸۷	۳	۲۶۵۰
۳۶۰۰	۴۳۲	۵/۹۶	۳/۰۷	۱/۹۴	۱۰/۹۷	۲	۳۶۰۰
۳۲۰۰	۴۳۲	۵/۹۶	۳/۰۷	۱/۹۴	۱۰/۹۷	۳	۳۲۰۰
۳۶۰۰	۵۴۰	۵/۶۵	۳/۰۷	۱/۵۵	۱۰/۲۷	۳	۳۶۰۰
۳۴۰۰	۵۴۰	۵/۶۵	۳/۰۷	۱/۵۵	۱۰/۲۷	۴	۳۴۰۰
۴۲۰۰	۶۴۸	۵/۳۱	۳/۰۷	۱/۳۰	۹/۶۸	۳	۴۲۰۰
۳۹۰۰	۶۴۸	۵/۳۱	۳/۰۷	۱/۳۰	۹/۶۸	۴	۳۹۰۰
۳۶۰۰	—	۵/۸۶	۳/۱۶	۱/۷۲	۱۰/۷۴	۲	۳۶۰۰
۳۲۰۰	—	۵/۸۶	۳/۱۶	۱/۷۲	۱۰/۷۴	۳	۳۲۰۰

مأخذ: ضوابط طراحی ساختمان‌های آموزشی - برنامه‌ریزی معماری همسان مدارس - نشریه شماره ۲۳۲

جدول شماره ۱۰- حداقل زمین مورد نیاز جهت هنرستان فنی و حرفه ای و مجتمع کارگاهی فنی و حرفه‌ای

کاربری	ظرفیت (نفر)	حداقل زمین مورد نیاز (متر مربع)
هنرستان	۲۴۰	۱۷۰۰
	۳۶۰	۲۵۰۰
	۴۸۰	۳۰۰۰
مجتمع آموزشی	۲۴۰	۳۰۰۰
	۳۶۰	۴۳۷۳
	۴۸۰	۶۰۰۰

مأخذ: سازمان توسعه و تجهیز و نوسازی مدارس ۲۳۲

چنانچه طبق معیارهای تعیین شده، سطح مورد نیاز پیش از مساحت قطعه تعیین شده باشد، مساحت بیشتر ملاک عمل خواهد بود. لیکن در بافت پر شهر، با توجه به محدودیت‌ها، حد نصاب‌های زیر رعایت می‌شود.

جدول شماره ۱۱- ضوابط فعالیت های آموزشی در بافت پر شهر

کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت	حداقل مساحت تفکیک زمین (متر مربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداقل عرض معبر
۳۲۰۰	آموزشی	۳۲۱۰	محل	۳۲۱۱	پیش دبستانی، مهد کودک، آمادگی دبستان	۵۰۰	۸۰	۴۰	۲	۸
				۳۲۱۲	دبستان	۲۰۰۰	۱۰۰	۵۰	۳	۱۰
		۳۲۲۰	ناحیه	۳۲۲۱	کلاس های سوادآموزی	۲۰۰۰	۱۰۰	۵۰	۳	۱۰
				۳۲۲۲	مدارس راهنمایی	۲۰۰۰	۱۰۰	۵۰	۳	۱۰
				۳۲۲۳	دبیرستان و پیش دانشگاهی	۲۰۰۰	۱۰۰	۵۰	۳	۱۰
				۳۲۲۴	مراکز آموزش فنی حرفه ای، هنرستان کار و دانش	۲۰۰۰	۱۰۰	۵۰	۳	۱۰
	۳۲۳۰	شهری و فراشهری	۳۲۳۱	مدارس اسلامی	۳۰۰۰	۱۲۰	۴۰	۳	۱۲	
			۳۲۳۲	مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعداد های درخشان	۳۰۰۰	۱۲۰	۴۰	۳	۱۲	
			۳۲۳۳	مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی	۳۰۰۰	۱۲۰	۴۰	۳	۱۲	
			۳۲۳۴	هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع های آموزش فنی و حرفه ای وزارت کار، آژانسگاه های تحت نظر وزارت آموزش و پرورش	۳۰۰۰	۱۲۰	۴۰	۳	۱۲	

طرح تفصیلی شهر بافت

- فضاهای آموزشی می‌بایست از مراکز پر سر و صدا و پر رفت و آمد دور باشند؛
 - استفاده از نور طبیعی در کلاس‌ها الزامی است که جهت تابش آن می‌بایست از چپ یا راست تخته باشد؛
 - محل استقرار ساختمان در زمین طبق نظریه گروه نوسازی مدارس تعیین می‌گردد و در هر صورت موقعیت بنا نیایستی مزاحم یا محدودیت خاصی برای کاربری‌های پیرامون فضای آموزشی، به خصوص کاربری مسکونی ایجاد نماید؛
 - احداث سایر فضاهای آموزشی مانند مدارس دانش‌آموزان استثنایی و معلول، مطابق ضوابط وزارت آموزش و پرورش، سازمان توسعه، نوسازی و تجهیز مدارس یا سایر ارگان‌های ذی‌ربط می‌باشد.
 - در هر صورت مساحت فضای باز اصلی ساختمان آموزشی به صورت یکپارچه، از ۴۰ درصد مساحت قطعه زمین نباید کمتر باشد.
- تبصره ۱:** در شرایط خاص، ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات لازم‌الرعايه ذیربط با درخواست آموزش و پرورش و موافقت کمیسیون ماده ۵، امکان افزایش ۲۰ درصد به هریک از تراکم‌های ساختمانی جدول فوق وجود دارد.
- تبصره ۲:** مساحت پیلوت (در صورت وجود)، جزء مساحت زیربنای مورد استفاده برای محاسبه تراکم ساختمانی منظور نمی‌شود.
- تبصره ۳:** مساحت محل سکونت سرایدار (با زیربنای حداکثر ۴۰ مترمربع) و محل توالت و دستشویی دانش‌آموزان جزء مشاعات بوده و در محاسبه تراکم ساختمانی منظور نمی‌شود.
- تبصره ۴:** استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز مستلزم آن است که مساحت قطعه زمین و عرض گذر دسترسی آن در هر یک از مقاطع آموزشی کمتر از حد نصاب‌های ذکر شده نباشد. در غیر اینصورت:
- ✓ در قطعات با مساحت حداکثر ۲۰ درصد کوچکتر از حد نصاب، از حداکثر سطح اشغال ساختمان، ۱۰ درصد کاسته می‌شود. (ضریب سطح اشغال ۳۰ درصد خواهد شد.)
 - ✓ در قطعات با عرض گذر دسترسی کمتر از حد نصاب (حداقل عرض گذر ۶ باید باشد) یک طبقه از تعداد طبقات مجاز کسر می‌شود.
 - ✓ در قطعات با مساحت کوچکتر و عرض گذر دسترسی کمتر از حد نصاب‌ها، هر دو ضابطه بالا اعمال می‌شود.
- در هر صورت، حداقل تعداد طبقات قابل احداث ناشی از اعمال این تبصره نباید کمتر از ۲ طبقه شود.
 - تأییدیه سازمان آتش‌نشانی مبنی بر رعایت ضوابط و مقررات ایمنی در مقابل حوادث و حریق در ساختمان باید اخذ شود.
- در ساخت بناهای آموزشی و چگونگی استقرار آن‌ها در زمین، موارد زیر باید مراعات شود:
 - ✓ فضاهای اصلی و کلاس‌های آموزشی باید به نور مستقیم و تهویه طبیعی مستقیم و بدون واسطه دسترسی داشته باشند. تأمین نور و تهویه کلاس‌های آموزشی از طریق پاسیو و نورگیر مجاز نیست.
 - ✓ ساختمان‌های آموزشی نباید به ساختمان‌های مسکونی مجاور اشراف داشته باشد.
 - ✓ کلاس‌های آموزشی از طریق پاسیو و نورگیر مجاز نیست.
 - ✓ ساختمان‌های آموزشی نباید به ساختمان‌های مسکونی مجاور اشراف داشته باشد.
 - ✓ حداقل سطح پنجره‌ها در کلاس‌ها و فضاهای اصلی، ۲۰ درصد سطح آن فضا یا کلاس است.
 - ✓ دانش‌آموزان نباید به بام ساختمان دسترسی داشته باشند.
 - ✓ احداث و نصب خرپشته، تأسیسات حرارتی و برودتی، منبع آب آتش‌نشانی و نیز سرپوشیده‌های سبک برای حفاظت آن‌ها در روی بام ساختمان مجاز است.

- ✓ نصب آسانسور در ساختمان‌های چهار طبقه الزامی است.
- ✓ کلیه بدنه‌های قابل رؤیت ساختمان باید ناماسازی شوند.
- ✓ رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- بهتر است و توصیه می‌شود که فضای باز واحدهای آموزشی، همجوار با گذرهای دسترسی آن‌ها بوده و ساختمان‌های آموزشی با فاصله از این گذرها ساخته شوند.

۲-۳-۲-۲- مقررات مربوط به همجواری، دسترسی‌های مجاز و پارکینگ در کاربری آموزش عمومی

- در واحدهای آموزشی، به ازای هر ۳ کلاس آموزشی تأمین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است.
- تأمین پارکینگ اتومبیل مورد نیاز به فضاهای آموزشی بر اساس (تعداد حداقل مورد نیاز) در خارج از محوطه با دسترسی مناسب به معبر اصلی در نظر گرفته می‌شود؛
- در صورت استفاده از حیات خلوت مدرسه به عنوان پارکینگ اتومبیل پرسنل، احداث درب مستقل جدا از در ورودی دانش‌آموزان الزامی است؛
- تأمین پارکینگ اتومبیل در محوطه مدارس اکیداً ممنوع می‌باشد؛
- برای پارک و وسایل موتوری دانش‌آموزان (دوچرخه و موتور) ایجاد فضای مناسب الزامی است؛
- محاسبه حداقل سطح مورد نیاز فضای پارکینگ وسایل نقلیه موتوری دانش‌آموزان به ازای هر واحد ۱,۶ مترمربع انجام شود.
- توصیه می‌شود که در بر گذر اصلی اراضی آموزشی می‌بایست عقب‌نشینی به طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر جهت توقف‌های کوتاه مدت اتومبیل مراجعین ایجاد شود. مساحت این قطعه جزء فضای باز مراکز آموزشی محسوب می‌گردد. این فضا می‌بایست به نحوی طراحی و اجرا شود که به عرض سواره رو گذر اضافه نگردد؛

جدول شماره ۱۲- استانداردهای همجواری و دسترسی به مراکز آموزشی

عنوان	جمعیت زیر پوشش (به نفر)	موقعیت معمول	شعاع دسترسی (به متر)	رفت و آمد	عناصر توزیعی (همجواری‌های مناسب)
کودکستان	۱۸۰۰-۲۵۰۰	نزدیک مرکز کوی یا مرکز محله و دبستان	۵۰۰	- شبکه پیاده کوچه (پیاده فرعی) - شبکه سواره خیابان درون محله ای (در واحد همسایگی)	فضای سبز (بوستان کودک)، مؤسسات فرهنگی، محلات مسکونی، واحدهای تجاری خرید روزانه
دبستان	۳۵۰۰-۵۵۰۰	نزدیک مرکز محله و نزدیک دیگر خدمات محله ای	۴۰۰-۸۰۰	- گذر (پیاده اصلی) - شبکه سواره خیابان دور محله - ایستگاه اتوبوس - مقر تاکسی تلفنی	همجواری با فضای سبز عمومی، مؤسسات فرهنگی، محلات مسکونی، واحدهای تجاری خرید روزانه - هفتگی
راهنمایی	۸۰۰۰-۱۲۰۰۰	نزدیک مرکز ناحیه	۸۰۰-۱۲۰۰	- شبکه سواره خیابان دور برزن - شبکه پیاده راسته برزن	همجواری با فضای سبز عمومی، مؤسسات فرهنگی، بافت مسکونی، زمین‌های تجاری ورزشی کوچک و بازی
دبیرستان و فنی و حرفه ای	۱۶۰۰۰-۲۲۰۰۰	نزدیک مرکز ناحیه	۱۲۰۰-۲۰۰۰	- شبکه سواره خیابان شریانی درجه ۲ - شبکه پیاده راسته پیاده ناحیه ای	دسترسی به حداقل یک بوستان عمومی در مقیاس ناحیه، مؤسسات و مراکز فرهنگی، زمین‌های ورزشی، معابر اصلی و مسیر اتوبوسرانی شهری، واحدهای تجاری خرید ماهانه، واحدهای اداری- شعب اداره پست و کلاتری

۲-۳-۳- کاربری اداری-انتظامی

اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه ها، موسسات و شرکت های دولتی، موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و نیروهای انتظامی و بسیج می باشد.
با توجه به جدول تدوین شده برای کاربری های طرح تفصیلی خواف (کارکرد، کاربری، عملکرد و فعالیت)، کد چهار رقمی فعالیت های مجاز واقع در کاربری اداری - انتظامی، در جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۱۳- طبقه بندی کاربری اداری- انتظامی در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت
۳۰۰۰	خدمات عمومی و رفاهی	۳۳۰۰	اداری انتظامی	۳۳۱۰	انتظامی ناحیه	۳۳۱۱	کلانتری، آگاهی و پاسگاه
				۳۳۲۰	انتظامی شهر	۳۳۲۱	ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای بسیج
				۳۳۳۰	اداری ناحیه	۳۳۳۱	مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت
				۳۳۴۰	اداری شهر	۳۳۴۱	ادارات و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی، ادارات آب و برق و گاز و مخابرات و آموزش و پرورش، تامین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، سرپرستی بانکها، دفاتر پیشخوان دولت و ...
				۳۳۴۲		۳۳۴۲	مجتمع های قضایی، دادگستری و پزشکی قانونی

کاربری اداری - انتظامی با توجه به مقیاس عملکردی آنها به ۴ دسته تقسیم می گردند:

- کاربری انتظامی مقیاس ناحیه، شامل کلانتری، آگاهی و پاسگاه و ... ؛
- کاربری انتظامی مقیاس شهر، شامل ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای بسیج.
- کاربری اداری مقیاس ناحیه، شامل شهرداری نواحی، شورای حل اختلاف و ... ؛
- کاربری اداری مقیاس شهر، شامل ادارات و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی، ادارات آب و برق و گاز و مخابرات و آموزش و پرورش، تامین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، سرپرستی بانکها، دفاتر پیشخوان دولت، مجتمع های قضایی، دادگستری و پزشکی قانونی و ...

موارد استفاده مجاز از زمین

- احداث کلیه تأسیسات اداری- دولتی، سازمان‌ها و نهادها و مراکز عام‌المنفعه و عمومی و بنیادها و ...؛
- کلیه ادارات و شرکت‌های دولتی و نیمه دولتی؛
- سرپرستی بانک‌ها؛
- تأسیسات اداری از قبیل اتحادیه و کانون‌ها، انجمن‌ها و نهادهای خیریه و سایر تأسیسات اجتماعی و سیاسی مجاز؛
- احداث مرکز ستادی ارتش، سپاه و نیروی انتظامی بر اساس ضوابط این کاربری و دستورالعمل‌های سازمان‌ها و ارگان‌های مربوطه.

تبصره ۱: احداث هرگونه پادگان نظامی در محدوده شهر مجاز نخواهد بود.

تبصره ۲: احداث بناهای جنبی زیر در ارضی با کاربری اداری- انتظامی برای رفع نیاز فعالیت های اداری مشروط به اینکه فعالیت اصلی اداری- انتظامی باشد و اراضی اختصاص یافته به فضاهای جنبی غیر قابل تفکیک باشد، با تشخیص کمیسیون ماده ۵ بلامانع است.

- واحدهای انتظامی؛
 - فضاهای فرهنگی و مذهبی، سبز؛
 - شعب بانک‌ها؛
 - تأسیسات زیربنایی و تجهیزات شهری؛
 - احداث واحدهای درمانی در حد کوچک و محلی؛
 - احداث واحدهای تعمیرات اولیه و انبارهای مربوطه به فعالیت اصلی؛
 - پارکینگ عمومی؛
- احداث و استفاده سایر کاربری‌ها به غیر از موارد فوق ممنوع است.

۲-۳-۳-۱- ضوابط و مقررات تفکیک واحداث بنا در کاربری اداری

- اراضی مربوط به این کاربری غیرقابل تفکیک و واگذاری بوده و نوع کاربری آنها تغییر ناپذیر است؛
- تبصره ۱:** احداث و بهره‌برداری از واحدهای عملکردی سایر کاربری‌ها در اراضی اداری ممنوع است.
- تبصره ۲:** رعایت حریم قانونی واحدهای اداری الزامی است.
- در طراحی هر یک از مراکز اداری می‌بایست چگونگی استفاده از زمین و تفکیک قطعات و تنظیم استفاده‌های مربوط به قطعات تفکیکی و تعیین راه‌های ارتباطی پیاده و سواره و تأمین و تنظیم فضای لازم برای پارکینگ و فضای باز و غیره دقیقاً مشخص گردد.
 - احداث فضای تجاری در کاربری اداری مجاز نمی‌باشد؛
 - احداث خانه‌های سازمانی به منظور اسکان کادر اداری در اراضی بیش از ۲۰۰۰ مترمربع مشروط به اینکه از سقف حداکثر ۲۰٪ زیربنای مجاز تجاوز نکند، بلامانع است.
 - احداث یک واحد مسکونی با مساحت حداکثر ۱۵۰ مترمربع و یک واحد سرایداری یا نگهبانی با مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع با حفظ کاربری اداری علاوه بر سطح اشغال در این کاربری مجاز می‌باشد؛

- اراضی دارای قابلیت کاربری اداری به عمق یک پلاک از بر معبر اصلی می‌توانند به این کاربری اختصاص پیدا کند و در صورت تجمیع قطعات ابعاد پلاک تجمیع شده ملاک عمل می‌باشد. بدیهی است نحوه تجمیع قطعات می‌بایست به تصویب مراجع ذی‌ربط برسد؛
- پیلوتی (در صورت وجود) به عنوان طبقه همکف در نظر گرفته می‌شود.

جدول شماره ۱۴- ضوابط و مقررات احداث بنا به تفکیک طبقه‌بندی کاربری اداری- انتظامی در طرح تفصیلی خواف

کد	عملکرد	کد	فعالیت	حداقل مساحت تفکیک زمین (متر مربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداقل عرض معبر
۳۳۳۰	اداری ناحیه	۳۳۳۱	شهرداری نواحی و شوراهای حل اختلاف	۱۰۰۰*	۸۰٪	۴۰٪	۲	۱۲
۳۳۴۰	اداری شهر	۳۳۴۱	ادارات و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی، ادارات آب و برق و گاز و مخابرات و آموزش و پرورش، تامین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی ومالیاتی و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، سرپرستی بانکها، دفاتر پیشخوان دولت و ...	۲۰۰۰	۱۰۰٪	۳۵٪	۳	۲۴
		۳۳۴۲	مجتمع های قضایی، دادگستری و پزشکی قانونی					

* حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث شعب فرعی ادارات ۷۵۰ مترمربع تعیین می‌گردد؛

- در مورد احداث ساختمان‌های اداری واقع در محدوده بافت قدیمی و بناهای تاریخی رعایت ضوابط ویژه این محدوده‌ها نسبت به ضوابط عمومی فوق اولویت دارد؛
- دیوارسازی بر اصلی این مراکز به ارتفاع ۱,۵ متر دیوارچینی و تا ارتفاع ۲,۵ متر نرده کشی الزامی است؛
- نصب تابلو و علامت نورانی برای ساختمان‌های اداری در حد متعارف مجاز است؛
- استفاده‌های مجاز در این نوع کاربری‌ها بر حسب ضرورت و نیازهای این‌گونه مراکز شامل ساختمان‌های اصلی، اداری، استراحتگاه‌ها، خوابگاه‌ها، رستوران، آشپزخانه، نمازخانه، کتابخانه و سایر سرویس‌های بهداشتی، حمام، تأسیسات مربوط به اسلحه خانه، انبار لوازم و مهمات، توقفگاه موتوری، آشیانه وسایط نقلیه، پرچم‌های دیده بانی و کلیه تأسیسات مشابه می‌باشد؛
- در صورت وجود حیاط خلوت، پاسیو یا فضای باز محصور، حداقل عرض آن فضا نباید از یک‌دوم میانگین ارتفاع ساختمان در لبه‌های آن یا حداقل عرض ۶ متر (هر کدام بیشتر باشد) کمتر باشد. در غیر اینصورت مساحت آن فضا در محاسبه تراکم ساختمانی جزء مساحت زیربنا منظور می‌شود.
- حداقل نیمی از فضای باز باید به فضای سبز اختصاص داده شود.
- ایجاد یک طبقه زیرزمین برای سرایداری (با تأمین نور و هوای مستقیم)، تأسیسات، انباری، سالن گردهمایی و ... مجاز است.
- کلیه بدنه‌های نمایان ساختمان باید ناماسازی شود.

- اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی جهت صدور پروانه ساختمان الزامی است.
- رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۲-۳-۳-۲- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و پارکینگ در کاربری اداری

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۶۰ مترمربع زیربنای کل در ساختمان‌های اداری الزامی است.
- عرض پیاده رو همجوار با خیابان اصلی نباید از ۴ متر کمتر باشد؛
- دسترسی بناهای اداری می‌بایست از معابر حد فاصل بین محلات تأمین گردد؛
- احداث بنا در قطعه زمین اداری با رعایت حداقل ۳ متر حریم از بر گذرهای دسترسی ملک مجاز است؛
- در صورتی که بخشی یا تمام پارکینگ مورد نیاز در فضای باز در نظر گرفته شود، سطح آن می‌بایست محاسبه و به فضای باز منظور شده اضافه گردد؛

همجواری‌های مناسب: مجاورت با مراکز تجاری، خدماتی، فضاهای سبز و باز عمومی.

محدودیت‌های همجواری: فاصله مناسب از مراکز درمانی، فرهنگی، آموزشی و ...

دسترسی: دسترسی اصلی کلیه کاربری‌ها اداری مقیاس ناحیه می‌بایست حداقل از معابر جمع و پخش کننده و در مقیاس شهر می‌بایست از معابر شریانی درجه ۲ تأمین گردد.

- دسترسی به پارکینگ جدا از ساختمان اصلی است مگر در پارکینگ‌های واقع در زیرزمین؛
- تبصره ۱:** رعایت ضوابط بند ۴-۲-۸ مقررات ملی ساختمان در احداث و بهره‌برداری از پارکینگ الزامی است.
- تبصره ۲:** پارکینگ‌های مورد نیاز را می‌توان در پیلوتی و مازاد فضای باز تأمین کرد.

تبصره ۳: کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان باید تأمین شده و نقشه تأمین پارکینگ مورد تأیید شهرداری باشد. صدور گواهی عدم خلاف و پایانکار ساختمانی منوط به تأمین کلیه پارکینگ‌ها طبق این نقشه است.

- در صورتی که به دلایل فنی مورد تأیید شهرداری، امکان تأمین بخشی از پارکینگ مورد نیاز در قطعه زمین وجود نداشته باشد، معادل هزینه‌ی تأمین این کسری به قیمت روز در پارکینگ‌های عمومی طبقاتی (این مبلغ توسط شورای اسلامی شهر تعیین می‌شود) باید در وجه شهرداری تأدیه شود. شهرداری مکلف است مبالغ جمع‌آوری شده از این منبع درآمدی را در حسابی مخصوص ذخیره کرده و آن را صرف ایجاد پارکینگ‌های عمومی در محدوده شهر نماید. تأییدیه شهرداری در این زمینه باید در گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان قید شود.

۲-۳-۳-۲- ضوابط و مقررات تفکیک واحدها بنا در کاربری انتظامی

- اراضی مربوط به این کاربری غیرقابل تفکیک و واگذاری بوده و نوع کاربری آنها تغییر ناپذیر است؛
- تبصره ۱:** احداث و بهره‌برداری از واحدهای عملکردی سایر کاربری‌ها در اراضی انتظامی ممنوع است.
- تبصره ۲:** رعایت حریم قانونی واحدهای انتظامی الزامی است.
- در طراحی هر یک از مراکز انتظامی می‌بایست چگونگی استفاده از زمین و تفکیک قطعات و تنظیم استفاده‌های مربوط به قطعات تفکیکی و تعیین راه‌های ارتباطی پیاده و سواره و تأمین و تنظیم فضای لازم برای پارکینگ و فضای باز و غیره دقیقاً مشخص گردد.
 - احداث فضای تجاری در کاربری انتظامی مجاز نمی‌باشد؛

- احداث خانه‌های سازمانی به منظور اسکان کادر اداری در اراضی بیش از ۲۰۰۰ مترمربع مشروط به اینکه از سقف حداکثر ۲۰٪ زیربنای مجاز تجاوز نکند، بلامانع است.
- احداث یک واحد مسکونی با مساحت حداکثر ۱۵۰ مترمربع و یک واحد سرایداری یا نگهداری با مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع با حفظ کاربری اداری علاوه بر سطح اشغال در این کاربری مجاز می‌باشد؛
- اراضی دارای قابلیت کاربری اداری به عمق یک پلاک از بر معبر اصلی می‌توانند به این کاربری اختصاص پیدا کند و در صورت تجمیع قطعات ابعاد پلاک تجمیع شده ملاک عمل می‌باشد. بدیهی است نحوه تجمیع قطعات می‌بایست به تصویب مراجع ذی‌ربط برسد؛
- پیلوتی (در صورت وجود) به عنوان طبقه همکف در نظر گرفته می‌شود.

جدول شماره ۱۵- ضوابط و مقررات احداث بنا به تفکیک طبقه‌بندی کاربری اداری- انتظامی در طرح تفصیلی خواف

کد	عملکرد	کد	فعالیت	حداقل مساحت تفکیک زمین (متر مربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداقل عرض معبر
۳۳۱۰	انتظامی ناحیه	۳۳۱۱	کلانتری، آگاهی و پاسگاه	* ۵۰۰	۸۰٪	۴۰٪	۲	۱۰
۳۳۲۰	انتظامی شهر	۳۳۲۱	ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای بسیج	۲۰۰۰	۱۰۰٪	۳۵٪	۳	۱۶
			مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت					

* حداقل مساحت فعالیت انتظامی در مقیاس محله ۲۵۰ مترمربع تعیین می‌گردد؛

- در مورد احداث ساختمان‌های انتظامی واقع در محدوده بافت قدیمی و بناهای تاریخی رعایت ضوابط ویژه این محدوده‌ها نسبت به ضوابط عمومی فوق اولویت دارد؛
- دیوارسازی بر اصلی این مراکز به ارتفاع ۱,۵ متر دیوارچینی و تا ارتفاع ۲,۵ متر نرده کشی الزامی است؛
- نصب تابلو و علامت نورانی برای ساختمان‌های اداری و انتظامی در حد متعارف مجاز است؛
- اراضی مورد نیاز ارتش یا سپاه حتی الامکان باید در حوالی ورودی‌ها یا خروجی‌های شهر در نظر گرفته شود تا امکان دسترسی سهل و سریع از طریق راه‌های ارتباطی به مراکز آموزشی و رزمی واقع در خارج از محدوده شهر وجود داشته باشد.
- استفاده‌های مجاز در این نوع کاربری‌ها بر حسب ضرورت و نیازهای این‌گونه مراکز شامل ساختمان‌های اصلی، اداری، استراحتگاه‌ها، خوابگاه‌ها، رستوران، آشپزخانه، نمازخانه، کتابخانه و سایر سرویس‌های بهداشتی، حمام، تأسیسات مربوط به اسلحه خانه، انبار لوازم و مهمات، توقفگاه موتوری، آشیانه وسایط نقلیه، پرچم‌های دیده بانی و کلیه تأسیسات مشابه می‌باشد؛
- در نظر گرفتن ضوابط و مقررات خاص نیروهای انتظامی در این مورد از اولویت برخوردار است؛
- امکان استفاده از نور و تهویه مستقیم برای اطاق‌های قضایی و انتظامی و فضاهای پرتردد اصلی باید وجود داشته باشد.

- در صورت وجود حیاط خلوت، پاسیو یا فضای باز محصور، حداقل عرض آن فضا نباید از یک‌دوم میانگین ارتفاع ساختمان در لبه‌های آن یا حداقل عرض ۶ متر (هر کدام بیشتر باشد) کمتر باشد. در غیر اینصورت مساحت آن فضا در محاسبه تراکم ساختمانی جزء مساحت زیربنا منظور می‌شود.
- حداقل نیمی از فضای باز باید به فضای سبز اختصاص داده شود.
- ایجاد یک طبقه زیرزمین برای سرایداری (با تأمین نور و هوای مستقیم)، تأسیسات، انباری، سالن گردهمایی و ... مجاز است.
- کلیه بدنه‌های نمایان ساختمان باید نماسازی شود.
- اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی جهت صدور پروانه ساختمان الزامی است.
- رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۲-۳-۳-۴- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و پارکینگ در کاربری انتظامی

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۶۰ مترمربع زیربنای کل در ساختمان‌های انتظامی الزامی است.
- عرض پیاده رو همجوار با خیابان اصلی نباید از ۴ متر کمتر باشد؛
- دسترسی بناهای انتظامی می‌بایست از معابر حد فاصل بین محلات تأمین گردد؛
- احداث بنا در قطعه زمین اداری با رعایت حداقل ۳ متر حریم از بر گذرهای دسترسی ملک مجاز است؛
- در صورتی که بخشی یا تمام پارکینگ مورد نیاز در فضای باز در نظر گرفته شود، سطح آن می‌بایست محاسبه و به فضای باز منظور شده اضافه گردد؛

همجواری‌های مناسب: مجاورت با مراکز تجاری، خدماتی، فضاهای سبز و باز عمومی.

محدودیت‌های همجواری: فاصله مناسب از مراکز درمانی، فرهنگی، آموزشی و ...

دسترسی: دسترسی اصلی کلیه کاربری‌های انتظامی مقیاس ناحیه می‌بایست حداقل از معابر جمع و پخش کننده و در مقیاس شهر می‌بایست از معابر شریانی درجه ۲ تأمین گردد.

- دسترسی به پارکینگ جدا از ساختمان اصلی است مگر در پارکینگ‌های واقع در زیرزمین؛

تبصره ۱: رعایت ضوابط بند ۴-۲-۸ مقررات ملی ساختمان در احداث و بهره‌برداری از پارکینگ الزامی است.

تبصره ۲: پارکینگ‌های مورد نیاز را می‌توان در پیلوتی و مازاد فضای باز تأمین کرد.

تبصره ۳: کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان باید تأمین شده و نقشه تأمین پارکینگ مورد تأیید شهرداری باشد. صدور گواهی عدم خلاف و پایانکار ساختمانی منوط به تأمین کلیه پارکینگ‌ها طبق این نقشه است.

- در صورتی که به دلایل فنی مورد تأیید شهرداری، امکان تأمین بخشی از پارکینگ مورد نیاز در قطعه زمین وجود نداشته باشد، معادل هزینه تأمین این کسری به قیمت روز در پارکینگ‌های عمومی طبقاتی (این مبلغ توسط شورای اسلامی شهر تعیین می‌شود) باید در وجه شهرداری تأدیه شود. شهرداری مکلف است مبالغ جمع‌آوری شده از این منبع درآمدی را در حسابی مخصوص ذخیره کرده و آن را صرف ایجاد پارکینگ‌های عمومی در محدوده شهر نماید. تأییدیه شهرداری در این زمینه باید در گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان قید شود.

۲-۳-۴- کاربری ورزشی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح مبتدی تا حرفه ای گفته می شود. هدف از پیش بینی اینگونه اراضی در واقع احداث تأسیسات ورزشی که شامل زمین بازی و ورزشگاه شهری (استادیوم)، سالن سرپوشیده ورزشی در سطح شهر به صورت فضاهای باز و بسته می باشد. با توجه به جدول تدوین شده برای کاربری های طرح تفصیلی خواف (کارکرد، کاربری، عملکرد و فعالیت)، کد چهار رقمی فعالیت های مجاز واقع در کاربری ورزشی، در جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۱۶- طبقه بندی کاربری ورزشی در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت
۳۰۰۰	خدمات عمومی و رفاهی	۳۴۰۰	ورزشی	۳۴۳۰	شهر	۳۴۱۰	زمین های بازی کوچک
						۳۴۲۰	زمین های ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها
						۳۴۳۱	ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی
						۳۴۳۲	زورخانه ها ، مجموعه های آبی ورزشی، زمین های روبسته بزرگ
۳۴۳۳	پیست های ورزشی، زمین های ورزشی روباز بزرگ						

موارد استفاده مجاز از زمین

استفاده از اراضی واقع در این کاربری در دو مقیاس خرد (محله و ناحیه) و مقیاس کلان (شهر) می باشد. فعالیت های ورزشی در مقیاس کلان شامل ورزشگاه شهر، استادیوم و در مقیاس خرد شامل سالن های ورزشی، استخرهای سرباز و سرپوشیده، زمین های ورزشی و فضاهای بازی بچه ها می باشد. **تبصره:** احداث کاربری های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری ورزشی، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان بلامانع است.

- تجمیع این اراضی با اراضی آموزشی در مقیاس محله مجاز می باشد؛
 - فضاهای سبز تجهیز شده در مقیاس محله، ناحیه یا شهر مطابق ضوابط ذکر شده مشروط به تأمین فضاهای ورزشی و بازی مجاز می باشد؛
 - در اراضی با کاربری ورزشی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع اختصاص فضاهای تجاری مرتبط با آن کاربری ورزشی معادل ۱۰٪ مساحت طبقه همکف یا ۵۰ مترمربع هر کدام که کمتر باشد، مجاز است؛
 - ایجاد امکانات رفاهی، پذیرایی و خوابگاهی غیر قابل تفکیک در حد نیاز با تشخیص سازمان های ذی ربط حداکثر تا ۲۰٪ سطح بنا با تأیید کمیته فنی شهرداری مجاز می باشد.
- احداث و استفاده سایر کاربری ها به غیر از موارد فوق ممنوع است.

۲-۳-۴-۱- ضوابط و مقررات تکلیک واحداث بنا در کاربری ورزشی

- مقررات احداث بنا و تفکیک اراضی در این کاربری تابع ضوابط و دستورالعمل‌های سازمان تربیت بدنی است؛
- ضوابط پیشنهادی احداث بنا در کاربری‌های ورزشی در جدول ذیل نشان داده شده است؛

جدول شماره ۱۷- حداقل ابعاد و مشخصات زمین جهت احداث فضاهای ورزشی

ردیف	مقیاس عملکرد	مساحت (مترمربع)	سطح اشغال	تراکم	دسترسی
۱	محله	۵۰۰	%۶۰	%۱۲۰	۱۲
۲	ناحیه	۲۰۰۰	%۳۰	%۶۰	۱۶
۳	شهر	۲۰۰۰۰	%۳۰	%۶۰	۲۰

- حداکثر سطح اشغال در زمین‌های ورزشی رو باز ۵٪ سطح کل زمین می‌باشد؛
- حداقل ۲۰٪ سطح کل زمین فضاهای ورزشی بایستی به فضاهای سبز اختصاص یابد؛
- احداث بناهای مجاز در حوزه کاربری ورزشی باید با حفظ حریمی برابر ۵ متر از بر زمین باشد؛
- مراکز ورزشی در کلیه سطوح شهری بایستی از طریق دو گذر عابر پیاده و سواره دسترسی داشته باشند؛
- احداث رستوران، اغذیه فروشی و سایر تأسیسات مکمل در ارتباط با مجموعه‌های ورزشی با رعایت ضوابط ساختمانی به شرط آنکه درب ورودی آنها از داخل مجموعه باشد، حداکثر ۱۰٪ سطح اشغال مجاز است؛
- احداث تأسیسات لازم جهت تهویه هوا و جلوگیری از خطرات از قبیل وسایل اطفاء حریق، خروجی‌ها اضطراری و ... ویژه در سالن‌های سر پوشیده اعزامی است؛
- اطراف زمین‌های ورزشی و میداین باید با استفاده از تور سیمی به ارتفاع ۴ متر و ۱,۵ متر دیوارچینی یا نرده کشی (ارتفاع ۲ متر) محصور و دیوارسازی گردد؛

۲-۳-۴-۲- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و پارکینگ در کاربری ورزشی

- شعاع عملکرد مفید (در سطح محله): حداکثر ۷۵۰ متر.
- همجواری‌های مناسب:** کاربری‌های مجاز و دارای ارجحیت در مجاورت فضاهای ورزشی محله ای شامل؛ فضاهای آموزشی، فرهنگی، پارک‌ها و فضاهای باز و سبز عمومی و تجاری (خرده فروشی) است. در غیر اینصورت ایجاد فضای میانی به عمق یک پلاک الزامیست.
- محدودیت‌های همجواری:** تأسیسات بهداشتی و درمانی، تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع آوری زباله، تجهیزات شهری.
- دسترسی:** دسترسی از شبکه جمع و پخش کننده محله‌ای و ناحیه‌ای.
- توضیح:** استقرار فضاهای ورزشی محله ای در مجاورت خیابان‌های شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی، محلی اصلی مجاز می باشد.
- به ازای هر ۲۰ تماشاچی در سالن‌های سرپوشیده و میداین ورزشی یک پارکینگ الزامی است؛
 - به ازای هر ۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ برای باشگاه‌های ورزشی الزامی است؛

- به ازای هر ۸۰ مترمربع مساحت سالن یک واحد پارکینگ و به اضافه یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۵ صندلی تماشاچی برای سالن‌های ورزشی با تماشاچی الزامی است؛
- به ازای هر ۸۰ مترمربع مساحت سالن یک واحد پارکینگ برای سالن‌های ورزشی بدون تماشاچی الزامی است؛
- در استخرها به ازای هر ۳ رختکن یک واحد پارکینگ الزامی است؛
- عقب نشینی جانب در بر خیابان اصلی تر به میزان ۵ متر برای پارکینگ مراجعین در کاربری‌های ورزشی مقیاس محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری الزامی است.

۲-۳-۵- کاربری بهداشتی- درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی گفته می شود.

با توجه به جدول تدوین شده برای کاربری های طرح تفصیلی خواف (کارکرد، کاربری، عملکرد و فعالیت)، کد چهار رقمی فعالیت های مجاز واقع در کاربری بهداشتی درمانی، در جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۱۸- طبقه‌بندی کاربری بهداشتی درمانی در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت	
۳۰۰۰	خدمات عمومی و رفاهی	۳۵۰۰	درمانی	۳۵۱۰	محلّه	۳۵۱۱	پایگاه بهداشت و تنظیم خانواده	
					۳۵۲۰	ناحیه	۳۵۲۱	درمانگاهها، مراکز بهداشت
				۳۵۲۲			پلی کلینیک ها، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس	
				شهر		۳۵۳۰	۳۵۳۱	بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها
						۳۵۳۲	تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان، شیرخوارگاه	
						۳۵۳۳	درمانگاههای دامپزشکی	
					۳۵۳۴	مراکز انتقال خون، بانک خون		

موارد استفاده مجاز از زمین

- کلیه واحدهای درمانی شامل کلینیک، درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، مراکز انتقال خون، مراکز بهداشت، مراکز رادیولوژی، مراکز تنظیم خانواده، مراکز مبارزه با آلودگی ها و ... می‌توانند در این کاربری احداث شوند؛
- کلیه کاربری‌های بهداشتی مانند حمام عمومی، سرویس‌های بهداشتی عمومی و ...
- تبصره: احداث کاربری های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری درمانی، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان بلامانع است.
- احداث خانه‌های سالمندان، مهد کودک‌ها، مجتمع‌های بهزیستی در این کاربری مجاز می‌باشد؛

- احداث مطب‌ها، ساختمان پزشکان، داروخانه‌ها، آزمایشگاه‌ها و رادیولوژی‌ها می‌بایست در اراضی با کاربری تجاری صورت پذیرد و استفاده از اراضی درمانی به این منظور غیر مجاز است؛
- تبصره ۱: انجام عملکردهای تجاری و خدماتی در اراضی این کاربری‌ها تنها به صورت عملکرد مختلط با عملکرد درمانی مجاز است.
- تبصره ۲: در صورت اختلاط عملکرد درمانی با سایر عملکردهای مجاز فوق‌الذکر، حداکثر ۱۵ درصد از زیربنای ساختمان را به سایر عملکردهای مجاز می‌توان اختصاص داد.
- تبصره ۳: ضوابط و مقررات حاکم بر عملکردهای مجاز قابل استقرار در این اراضی همان ضوابط و مقررات کاربری‌های متناظر آن‌ها است. احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری بهداشتی و درمانی ممنوع است؛
- احداث مراکز درمانی بیماری‌های واگیر و مسری مانند جزام و ... در اراضی بهداشتی و درمانی داخل محدوده شهر ممنوع است.

۲-۳-۵-۱- ضوابط و مقررات تفکیک واحداث بنا در کاربری بهداشتی- درمانی

- تفکیک کاربری درمانی، بیمارستانی و بهزیستی که در وضع موجود یا طرح مصوب مشخص شده‌اند مجاز نیست؛
- اراضی درمانی با توجه به ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمان‌های ذی‌ربط تفکیک می‌گردد و در صورتی که میزان حداقل پیشنهادی طرح جامع بیشتر باشد، مساحت بیشتر ملاک عمل خواهد بود؛
- حداقل ابعاد زمین و بر اصلی زمین که دسترسی اصلی از آن تأمین می‌شود (با اولویت ۱- جنوب ۲- شرق ۳- غرب) جهت فضاهای درمانی متفاوت به شرح جدول ذیل می‌باشد؛

جدول شماره ۱۹- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری جهت فضاهای درمانی

ردیف	کاربری	حداقل مساحت (مترمربع)	سطح اشغال (درصد)	تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل معبر	توضیحات
۱	بیمارستان‌های ۵۰ تختخوابی	۱۰۰۰۰	٪۴۰	۸۰	۲۰	به ازای هر تخت اضافه ۱۰۰ مترمربع مساحت افزایش خواهد یافت.
۲	محل	۵۰۰	٪۵۰	٪۱۰۰	۱۲	-
	درمانگاه ناحیه	۱۰۰۰	٪۵۰	٪۱۰۰	۱۶	-
۳	مراکز بهداشت	۳۵۰۰	٪۴۰	٪۱۲۰	۱۶	-
۴	اورژانس و بانک خون	۲۰۰۰	٪۵۰	٪۱۰۰	۲۰	-
۵	مراکز بهزیستی	۳۰۰۰	٪۵۰	٪۱۰۰	۱۶	-
۶	گرمابه	۳۰۰	٪۸۰	٪۸۰	۱۰	-
۷	کلینیک	۱۵۰۰	٪۵۰	٪۱۰۰	۱۶	-

- احداث مراکز درمانی بیماری‌های واگیر و مسری در اراضی درمانی داخل محدوده مطلقاً ممنوع است.
- ضوابط مصوب وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در خصوص تفکیک و ضوابط ساختمانی ارجحیت دارد.

- حداقل تفکیک اراضی این حوزه و نقشه‌های معماری آن با توجه به هر کاربری می‌بایست به تصویب مراجع ذی‌ربط برسد؛
 - احداث کاربری درمانی بر اساس ضوابط وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی است و نقشه‌های این کاربری می‌بایست به تصویب اداره مهندسی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی برسد؛
 - حداقل ۲۰٪ از فضای باز در این گروه از کاربری‌ها به فضای سبز و درخت کاری اختصاص یابد؛
 - دیوار محوطه کاربری از احداث ۱،۲۰ متر از مصالح سخت و بنایی (سنگ، آجر و ...) و ۱،۲۰ متر نرده کشی تشکیل می‌شود؛
 - در بر گذرهای اصلی زمین‌های با کاربری درمانی بهداشتی باید زمین به طول بر زمین و با عرض حداقل ۵ متر جهت توقف کوتاه مدت اتومبیل مراجعین در نظر گرفته شود. مساحت این قسمت، از فضای باز زمین کسر می‌گردد. و این قسمت می‌بایست به نحوی طراحی و اجرا گردد که از قسمت سواره رو خیابان جدا باشد و به عنوان بخشی از مسیر حرکت سواره مورد استفاده قرار نگیرد؛
 - نصب آسانسور و پله فرار در بیمارستان‌ها و درمانگاه‌هایی که از ضابطه بیش از یک طبقه استفاده می‌کنند الزامی است؛
 - کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجرا است؛
 - در پارک‌های عمومی و فضاهای ورزشی با هرگونه مقیاس عملکردی (ناحیه و بالاتر) و احداث سرویس بهداشتی الزامی است؛
 - رعایت ضوابط و مقررات تخصصی و فنی وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی در مورد ساخت و بهره‌برداری از ساختمان‌های کاربری درمانی الزامی است و صدور پروانه ساختمان مستلزم ارائه تأییدیه از این سازمان می‌باشد. در صورت تعارض این ضوابط و مقررات تخصصی و فنی با ضوابط و مقررات مندرج در این مجموعه، موضوع در کمیسیون ماده ۵ مطرح و مصوبه کمیسیون لازم‌الاجرا است.
 - در بناهای درمانی استفاده از نور طبیعی برای اتاق‌های بستری، اتاق‌های معاینه، اتاق‌های اداری و محل‌های پرتردد اصلی الزامی است.
- تبصره:** این الزام شامل فضاهایی (مانند سالن نمایش و اجتماعات) نمی‌شود که عملکرد آن‌ها چنین ایجاب نمی‌کند.
- در صورت وجود حیاط‌های داخلی، پاسیو و یا فضاهای باز محصور، حداقل عرض آن فضا نباید از یک‌دوم میانگین ارتفاع ساختمان در لبه‌های حیاط داخلی و یا ۶ متر (هرکدام بیشتر باشد) کمتر باشد. در غیر اینصورت، مساحت فضاهای مزبور جزء زیربنا محسوب می‌شود.
 - تأسیسات مجاز روی بام شامل خریشته (معادل فضای پله)، اتاقک آسانسور (با حداکثر ۲/۵ متر ارتفاع از روی بام)، تجهیزات مربوط به تأسیسات سرمایش و گرمایش، منبع آب ذخیره و آتش‌نشانی، آنتن مرکزی و نظایر آن‌ها است.
- تبصره:** احداث سرپوشیده سبک (بدون استفاده از مصالح بنایی) جهت تأسیسات در روی بام بلامانع است.
- کلیه بدنه‌های قابل دید ساختمان باید نماسازی شود.
 - ارائه تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای صدور پروانه پایانکار ساختمان لازم است.
 - رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۲-۳-۵-۲- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری بهداشتی- درمانی

- به ازای هر یک پزشک یک واحد پارکینگ و به ازای هر سه کارمند پیش بینی یک واحد پارکینگ الزامی است. همچنین علاوه بر مورد بالا به ازای هر ۳ تخت بیمارستانی یک واحد پارکینگ الزامی است؛
 - در درمانگاهها و مراکز بهداشتی و درمانی که خدمات سرپایی ارائه می دهند به ازای هر ۵ کارمند یک پارکینگ و به ازای یک پزشک نیز یک واحد پارکینگ باید در نظر گرفته شود؛
 - در مؤسسات بهزیستی به ازای هر ۳ کارمند و فرد توان خواه یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.
 - حداقل تعداد پارکینگ در مراکز درمانی مانند درمانگاه و مراکز بهزیستی به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل، یک واحد است.
 - حداقل تعداد پارکینگ برای بیمارستان، زایشگاه و مراکز درمانی بالینی به ازاء هر پنج تختخواب یک واحد ضرورت دارد.
 - درب ورودی پارکینگ باید مستقل از درب ورودی بیماران در نظر گرفته شود.
 - حداقل ورودی پارکینگ ۳ متر در نظر گرفته می شود.
- اندازه قطعه تفکیکی و احداث بناهای بهداشتی و درمانی بر اساس جدول شماره (۱۸) می باشد و در صورت هماهنگی با کلیات طرح تفصیلی قابل اجراست. در صورتی که سازمان متولی فاقد چنین ضوابطی باشد، مقررات ساختمانی طرح تفصیلی ملاک عمل خواهد بود.

جدول شماره ۲۰- استانداردهای مراکز بهداشتی- درمانی

عنوان	جمعیت زیر پوشش (به نفر)	موقعیت معمول	سرانه (متر مربع)	رفت و آمد	همجواری های مناسب
بیمارستان	۵۰۰۰۰-۷۰۰۰۰	نزدیک مرکز منطقه شهری	به ازاء هر نفر ۲,۷ متر مربع و به ازاء هر ۱۰۰۰ نفر، ۱,۷۳ تخت بیمارستانی	شبکه سواره خیابان شریانی درجه یک شبکه پیاده خیابان پیاده تجاری - تفریحی	همجواری با کاربری های مرکز منطقه، فضای سبز شهری و نزدیکی با ایستگاه آتش نشانی
درمانگاه	۱۰۰۰۰-۲۰۰۰۰	نزدیک مرکز ناحیه	به ازاء هر نفر ۰,۲۵ متر مربع و به ازاء ۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰ نفر، ۱۰ تخت برای بستری شدن	بر خیابان های شریانی درجه دو	همجواری با کاربری های مرکز ناحیه همجواری با فضای سبز شهری
مرکز بهداشتی - درمانی	۱۰۰۰۰-۱۲۰۰۰	-	۰,۳	-	-

مأخذ: معاونت امور بهداشتی (دفتر طرح ها و برنامه های وزارت بهداشت)

۲-۳-۶- کاربری فرهنگی-هنری

با اراضی اختصاص یافته به فعالیت های فرهنگی و هنری از جمله، کتابخانه، کانون های پرورش فکری، سینما، مجموعه های فرهنگی و ... گفته می شود.

با توجه به جدول تدوین شده برای کاربری های طرح تفصیلی خواف (کارکرد، کاربری، عملکرد و فعالیت)، کد چهار رقمی فعالیت های مجاز واقع در کاربری فرهنگی-هنری، در جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۲۱- طبقه بندی کاربری فرهنگی هنری در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت
۳۰۰۰	خدمات عمومی و رفاهی	۳۶۰۰	فرهنگی - هنری	۳۶۱۰	ناحیه	۳۶۱۱	کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک
						۳۶۱۲	کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، خانه فرهنگ
				۳۶۲۰	شهر	۳۶۲۱	کتابخانه مرکزی و تخصصی
						۳۶۲۲	نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت
				۳۶۲۳	موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما		

موارد استفاده مجاز از زمین

- کلیه کاربری های فرهنگی - هنری از قبیل کتابخانه، سالن سینما، سالن تئاتر، فرهنگسرا، نمایشگاه آثار هنری، موزه، مراکز کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کانون های فرهنگی و ... ؛
- احداث تأسیسات بهداشتی در حد نیاز کاربری بلامانع است؛
- احداث فضای سبز، پارکینگ، تأسیسات جانبی، مراکز فرهنگی - هنری مانند رستوران، نمایشگاه، قسمت های اداری با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و نیز ایجاد در ورودی از داخل مجموعه مجاز است.
- تبصره: احداث کاربری های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری فرهنگی هنری، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان بلامانع است.
- کاربری های آموزشی و آموزش، تحقیقات و فن آوری؛
- احداث هتل، مسافرخانه و مجموعه های اقامتی مسافری؛
- بناهای مذهبی مانند مسجد، حسینیه، تکیه و بناهای مذهبی سایر اقلیت ها و ... ؛
- احداث فروشگاهها، نمایشگاههای کالا و محصولات که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند فوق است، مانند فروشگاه کتاب، صنایع دستی، مشروط به عدم صدور مجوز تفکیک مجاز است؛
- در اراضی با کاربری فرهنگی - هنری با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع اختصاص فضاهای تجاری مرتبط با آن کاربری فرهنگی حداکثر ۵٪ مساحت طبقه همکف مجاز است.
- احداث اماکن فرهنگی - هنری در مسیر شریان های سریع ترافیکی شهر مجاز نمی باشد؛
- احداث سایر کاربری ها به جز موارد مندرج در فوق در اراضی فرهنگی - هنری مجاز نمی باشد؛

۲-۳-۶-۱- ضوابط تکلیک واحداث بنا در کاربری فرهنگی-هنری

ضوابط و معیارهای مربوط به احداث تأسیسات مجاز در این کاربری بر طبق معیار و ضوابطی خواهد بود که از طرف وزارت ارشاد اسلامی و سایر وزارتخانه ها و سازمان های ذیربط تهیه خواهد شد، که در صورت انطباق با کلیات طرح تفصیلی قابل اجرا خواهد بود. در صورتی که سازمان های مربوطه فاقد ضوابط و مقررات ساختمانی باشند، مقررات ساختمانی طرح تفصیلی ملاک خواهد بود.

در این خصوص ماده ۱۶۱ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی - اجتماعی تصریح دارد که:

به منظور بازسازی سینماها و مجتمع های فرهنگی و ساخت سینماها و مجتمع های فرهنگی جدید و تالارهای نمایش در شهرهایی که بیش از پانزده هزار (۱۵۰۰۰) نفر جمعیت دارند:

الف- شهرداری های کشور می توانند رأساً یا با مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی برای ساخت و بازسازی سینماهای موجود از تسهیلات بانکی استفاده کنند.

ب- تأمین زمین مناسب برای ساخت سینما و مجتمع فرهنگی در شهرکهای جدید الاحداث به عهده وزارت مسکن و شهرسازی و در طرحهای توسعه شهری به عهده شهرداری ها خواهد بود. زمین های مذکور در این بند به قیمت منطقه ای و به صورت اقساط ده ساله در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی متقاضی قرار می گیرد.

ج- به شهرداریهای شهرهای مذکور اجازه داده می شود زمین های مناسب برای ساخت سینما و مجتمع فرهنگی را که در مالکیت شهرداری است بدون انتقال مالکیت در قالب قرارداد با دریافت حداقل سهم بابت زمین برای مدت بیست و پنج (۲۵) سال در اختیار افراد حقیقی و حقوقی قرار دهند.

د- در موارد بازسازی سینماها و مجتمع های فرهنگی و یا ساخت سینماهای جدید و تالارهای نمایش، شهرداریها موظفند بدون اخذ هر نوع عوارض و دریافت هزینه، پروانه ساخت صادر و در صورت هماهنگی با طرحهای جامع شهری حداکثر معادل زیربنای سالن های نمایش، مجوز ساخت تجاری و خدماتی صادر کنند. سینماها و مجتمع های فرهنگی که با استفاده از این امتیازات ساخته می شوند تا ده سال پس از بهره برداری مجاز به تغییر کاربری نیستند.

آئین نامه اجرائی این ماده بنا به پیشنهاد مشترک وزارت خانه های فرهنگ و ارشاد اسلامی و کشور و سازمان برنامه و بودجه به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

در تفکیک اراضی فرهنگی-هنری رعایت قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۱/۸ مجلس شورای اسلامی) و واگذاری مطرح معابر عمومی و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف مالک الزامی است.

کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت	حداقل مساحت تفکیک زمین (متر مربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداقل عرض معبر
۳۶۰۰	فرهنگی - هنری	۳۶۱۰	ناحیه	۳۶۱۱	کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک	۵۰۰	۱۰۰٪	۵۰٪	۲	۱۲
				۳۶۱۲	کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، خانه فرهنگ					
		۳۶۲۰	شهر	۳۶۲۱	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات،	۱۰۰۰	۱۵۰٪	۶۰٪	۳	۱۸
				۳۶۲۲	موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما					
				۳۶۲۳	سینما، تئاتر، سالن کنسرت						۱۶۰٪	۸۰٪

- تفکیک زمین های اختصاص یافته به کاربری فرهنگی - هنری به کاربری به جز فرهنگی - هنری مجاز نیست؛
- بناهایی مانند سینما، تئاتر و فرهنگسرا که در یک زمان کوتاه بایستی جابه جایی جمعیت زیادی صورت پذیرد، می بایست یک دسترسی پشتیبان (حداقل ۶ متر) در نظر گرفته شود؛
- تبصره: پیلوتی جزء تعداد طبقات منظور می شود و در صورت وجود به عنوان طبقه همکف تلقی می شود.
- حداقل ارتفاع مفید هر طبقه کاربری فرهنگی-هنری ۳/۶ متر است. سالن های نمایش و اجتماعات و نظایر آن ها شامل این محدودیت نمی باشند.
- حداقل ۳۵٪ از فضای باز به فضای سبز باید اختصاص یابد؛
- فضاهای اصلی ساختمان های فرهنگی-هنری باید نور و تهویه مستقیم داشته باشند.
- تبصره: رعایت این ضابطه در فضاهایی مانند سالن نمایش، آمفی تئاتر، سالن سمینار و نظایر آن ها که عملکرد فضا ایجاب نمی کند، لزومی ندارد.
- در صورت وجود پاسیو، حیاط خلوت و یا فضاهای باز محصور، حداقل عرض آن ها نباید کمتر از ۶ متر باشد، در غیر این صورت مساحت آنها جزء مساحت زیربنا محسوب می شود.
- علاوه بر راه پله، در ساختمان های ۳ طبقه باید آسانسور با ظرفیت کافی و یا پله برقی در نظر گرفته شود.
- کلیه بدنه های قابل رؤیت ساختمان باید نامسازی شوند.
- احداث خرپشته (معادل فضاهای پله ها)، اطاقک آسانسور (با ارتفاع حداکثر ۲/۵ متر از کف بام)، تجهیزات مربوط به گرمایش و سرمایش ساختمان، منبع آب ذخیره و آتش نشانی و نظایر آن ها در پشت بام مجاز است.
- تبصره: احداث سرپوشیده سبک بدون استفاده از مصالح بنایی برای حفاظت تأسیسات در روی بام مجاز است.

- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای صدور پروانه پایانکار ساختمان الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات تخصصی و فنی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در احداث ساختمان‌ها و فضاهای فرهنگی الزامی است. در صورت مغایرت این ضوابط و مقررات تخصصی و فنی با ضوابط و مقررات این مجموعه، موضوع در کمیسیون ماده ۵ مطرح و مصوبه این کمیسیون لازم‌الاجرا است.
- رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- احداث یک طبقه زیرزمین در اراضی این کاربری جهت استفاده پارکینگ، تأسیسات، انباری، سرایداری (با رعایت سایر ضوابط و مقررات ذیربط) و نظایر آن‌ها بلامانع است.
- استقرار کیوسک‌های مطبوعاتی در سطح خیابان‌های شهر بر اساس مکانیابی اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی و رعایت ضوابط زیر مجاز است:
 - ✓ عرض خیابان ۲۰ متر و بیشتر بوده و از نظر عملکردی آزادراه، بزرگراه و جاده کمربندی نباشد.
 - ✓ فاصله کیوسک تا تقاطع‌ها در خیابان‌های با عرض ۲۰ تا ۳۲ متر از ۳۰ متر و در خیابان‌های با عرض بیشتر از ۳۲ متر از ۵۰ متر کمتر نباشد.
 - ✓ حداقل عرض پیاده‌رو در محل نصب کیوسک از ۲/۵ متر کمتر نباشد.
 - ✓ طرح کیوسک توسط کمیسیون ماده ۵ (و یا مرجع تعیین شده از طرف کمیسیون) مورد قبول قرار گیرد.
 - ✓ ارتفاع کیوسک از ۳ متر بیشتر نباشد.

۲-۳-۶-۲- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری فرهنگی-هنری

- یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰ صندلی در سالن‌های نمایش، سینما و ... در نظر گرفته شود؛
 - یک واحد پارکینگ به ازای هر ۶۰ مترمربع زیربنا برای کتابخانه عمومی، سالن‌های اجتماعات و تالارهای جشن‌ها و عروسی‌ها، موزه‌ها و اماکن تاریخی باید در نظر گرفته شود،
 - یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع تأسیسات اجتماعی- فرهنگی می‌توان در نظر گرفت.
- ضوابط و معیارهای مربوط به احداث تأسیسات مجاز در این حوزه بر طبق معیار و ضوابطی خواهد بود که از طرف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سایر سازمان‌های متولی موضوع، تهیه خواهد شد، که در صورت انطباق با کلیات طرح تفصیلی قابل اجرا خواهد بود. در صورتی که سازمان مربوطه فاقد ضوابط و مقررات ساختمانی بود، مقررات عمومی ساختمانی طرح تفصیلی ملاک عمل خواهد بود. توصیه می‌شود طرح معماری ساختمان‌های فرهنگی به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.
- شعاع عملکرد مفید:** با توجه به مقیاس عملکردی که شامل محله، ناحیه و شهر است، تعیین می‌شود.
- همجواری‌های مناسب:** چنانچه در مقیاس محله باشد، در مجاورت فضای سبز و باز عمومی، بافت مسکونی، کاربری آموزشی و ورزشی، مقیاس ناحیه، در مجاورت فضاهای سبز و باز عمومی، کاربری‌های آموزشی و ورزشی، مقیاس شهر در مجاورت فضاهای سبز و باز عمومی و کاربری‌های آموزشی احداث شوند.
- محدودیت‌های همجواری:** حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از مراکز درمانی ۱۰۰۰ متر و از مراکز جمع‌آوری زباله باید حداکثر فاصله ممکن را داشته باشد.
- دسترسی:** در مقیاس محله‌ای، دسترسی اصلی حداقل از معابر جمع و پخش کننده محله‌ای، در مقیاس ناحیه‌ای، دسترسی اصلی از معابر شریانی درجه ۲ (جمع و پخش کننده ناحیه‌ای) و در مقیاس شهر دسترسی اصلی، از معابر شریانی درجه ۲ می‌باشد.

۲-۳-۷- کاربری مذهبی

کاربری‌های مذهبی وضع موجود در طرح جامع تثبیت گردیده‌اند و کاربری‌های مذهبی جدید به شکل شناور در نظر گرفته شده است، که با توجه به مساحت مورد نیاز هر محله می‌توانند در اراضی با کاربری مسکونی یا فرهنگی مشروط به تأیید کمیسیون ماده پنج شکل گیرند. با توجه به جدول تدوین شده برای کاربری‌های طرح تفصیلی خواف (کارکرد، کاربری، عملکرد و فعالیت)، کد چهار رقمی فعالیت‌های مجاز واقع در کاربری مذهبی، در جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۲۳- طبقه‌بندی کاربری مذهبی در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت			
۳۰۰۰	خدمات عمومی و رفاهی	۳۷۰۰	مذهبی	۳۷۱۰	محله	۳۷۱۱	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها			
							۳۷۲۰	شهر	۳۷۲۱	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه
							۳۷۲۲	کلیساها، کنیسه‌ها و آتشکده‌ها		

موارد استفاده مجاز از زمین

- کلیه کاربری‌های مذهبی از قبیل مسجد، حسینیه، تکیه و مصلی و مراکز اقلیت‌های مذهبی و ...
 - کلیه کاربری‌های فرهنگی؛
 - حوزه‌های علمیه.
 - احداث و بهره‌برداری از واحدهای تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی) نظیر شعبه بانک، گل‌فروشی، کتابفروشی، فروشگاه‌های تعاونی محلی، مطب پزشکان، داروخانه و ... به صورت مختلط با فضاهای مذهبی و شرط عدم تفکیک از کاربری مذهبی.
 - تبصره: مساحت زیربنای واحدهای تجاری و خدماتی نباید از ۱۰ درصد کل مساحت زیربنا در رده محله تجاوز کند و ضوابط و مقررات کاربری‌های متناظر خود را باید رعایت کنند.
 - تبصره: احداث کاربری‌های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری مذهبی، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان بلامانع است.
 - کاربری فرهنگی؛
 - کاربری آموزشی.
- استفاده از این اراضی جز در موارد ذکر شده در فوق ممنوع است.

۲-۳-۷-۱- ضوابط و مقررات تکلیک واحداث بنا در کاربری مذهبی

- با توجه به اهمیت فضای مذهبی، الگوی معماری و نقشه‌های این گونه فضاها باید به تصویب کمیسیون بررسی اماکن متبرکه موضوع مصوبه ۶۲/۱۲/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد؛
- ضوابط احداث بنا در کاربری‌های مذهبی مطابق جدول ذیل است؛

ردیف	مقیاس عملکرد	مساحت (مترمربع)	سطح اشغال	تراکم ساختمانی
۱	محله	۳۰۰	%۵۰	%۱۰۰
۲	ناحیه	۵۰۰	%۵۰	%۱۰۰
۳	شهر	۱۰۰۰	%۵۰	%۱۰۰
۴	مصلی	۱۰۰۰۰	%۴۰	%۸۰

- بخشی از کاربری مذهبی در همکف یا زیرزمین می‌تواند به فضای تجاری مرتبط با کاربری مذهبی اختصاص یابد به شرط آنکه مساحت آن حداکثر از ۵٪ مساحت قطعه افزایش پیدا نکند؛
 - اختصاص حداکثر ۱۰٪ از میزان زیربنا مجاز کاربری مذهبی به سرایداری یا کاربری مسکونی مرتبط با کاربری مذهبی مجاز است؛
 - زمین مسجد در زمره زمین‌های موقوفه می‌باشد؛
 - ضوابط و مقررات اختصاصی سازمان اوقاف، کمیسیون اماکن متبرکه و سایر ارگان‌های ذی‌ربط بر ضوابط فوق ارجحیت دارد.
- تبصره: احداث بنای مذهبی فقط زیر نظر اداره اوقاف یا تحت نظارت آن سازمان بلامانع است.

۲-۳-۷-۲- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری مذهبی

- به ازای هر ۶۰ مترمربع زیربنای مذهبی، یک واحد پارکینگ باید تأمین شود.
 - حداقل عرض معبری که دسترسی اصلی پیاده و سواره به کاربری مذهبی در سطح محلات تأمین می‌شود ۱۰ متر و در مقیاس ناحیه و بالاتر ۱۲ متر است و در معبرهای کمتر از ۱۰ و ۱۲ متر می‌بایست ۲ متر در بر قطعه حاشیه معبر جهت توقف کوتاه مدت اتومبیل‌ها در نظر گرفته شود. فضای فوق جزء فضای باز بنا محسوب می‌شود و نمی‌بایست از آن به عنوان سواره رو خیابان استفاده شود؛
- شعاع عملکرد مفید:** این کاربری در سه مقیاس محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری با توجه به وسعت و نحوه دسترسی و ارتباط آن با معابر متفاوت است. نکته قابل توجه اینکه، در احداث مسجد لازم است فاصله حداقل شعاع ۳۰۰ متر نسبت به مساجد موجود رعایت گردد.
- همجواری‌های مناسب:** در مجاورت فضاهای فرهنگی، تجاری، فضاهای سبز و باز عمومی.
- محدودیت‌های همجواری:** فاصله مناسب از مراکز درمانی و آموزشی و حداکثر فاصله را از مراکز جمع‌آوری زباله داشته باشد.
- دسترسی:** حداقل دسترسی این کاربری می‌بایست از معابر جمع و پخش‌کننده محلی (جهت کاربری مذهبی مقیاس محله) و معابر شریانی درجه ۲ (جهت کاربری مذهبی مقیاس ناحیه‌ای و شهری) تأمین گردد.

۲-۳-۸- کاربری میراث تاریخی

به اراضی اختصاص یافته به مکان های تاریخی، از جمله؛ اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن و بقاع متبرکه، شهرتاریخی و حریم تملک شده آنها گفته می شود. با توجه به جدول تدوین شده برای کاربری های طرح تفصیلی خواف (کارکرد، کاربری، عملکرد و فعالیت)، کد چهار رقمی فعالیت های مجاز واقع در کاربری تاریخی، در جدول زیر آمده است:

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت
۳۰۰۰	خدمات عمومی و رفاهی	۳۸۰۰	تاریخی	۳۸۱۰	شهر	۳۸۱۱	اماکن و محوطه های تاریخی
						۳۸۱۲	بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر
						۳۸۱۳	اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان
							موزه ها

آیین نامه حفاظت از میراث فرهنگی کشور (مصوب ۲۸ / ۳ / ۱۳۸۱ شورای امنیت کشور)

ماده ۴: شورای عالی شهرسازی و معماری و کمیسیون های موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری، کلیه نظرات سازمان میراث فرهنگی کشور را در مورد ضوابط حفاظتی آثار تاریخی - فرهنگی در طرح جامع و تفصیلی شهر لحاظ کنند.

توجه: سطح موجود مکان های تاریخی و بقاع متبرکه و حریم تملک شده آنها به سرانه تبدیل شده و در جدول سرانه ها درج می گردد.

موارد استفاده مجاز از زمین

- احداث تأسیسات بهداشتی در حد نیاز کاربری بلامانع است؛
- احداث فضای سبز، پارکینگ، تأسیسات جانبی، مراکز فرهنگی - هنری مانند رستوران، نمایشگاه، قسمت های اداری با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و نیز ایجاد در ورودی از داخل مجموعه مجاز است.
- در این محدوده احداث بنا با کاربری های کارگاهی و صنعتی غیر مرتبط ممنوع می باشد.

۲-۳-۸-۱- ضوابط و مقررات عرصه و اعیان آثار محدود و بافت تاریخی

جدول شماره ۲۶- ضوابط و مقررات کاربری میراث تاریخی در طرح تفصیلی خواف

کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت	حداقل مساحت تفکیک زمین (متر مربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداقل عرض معبر
۳۸۰۰	تاریخی	۳۸۱۰	شهر	۳۸۱۱	اماکن و محوطه های تاریخی	۱۰۰۰	۱۵۰	۶۰	۳	۱۶
				۳۸۱۲	اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان					
				۳۸۱۳	بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر					
				۳۸۱۴	موزه ها					

- هرگونه مداخله که منجر به آسیب عرصه و اعیان آثار گردد ممنوع است؛
- هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ و کشف ارزشهای فرهنگی - تاریخی اعم از: مرمت، بازسازی، توسعه، تعمیر و ایجاد فضای سبز پس از تهیه و ارائه طرح به سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و تصویب نهایی آن از سوی این سازمان معتبر و قابل اجرا خواهد بود؛
- حفر چاه و احداث زیرزمین در محدوده عرصه و اعیان آثار ممنوع است، مگر آنکه اصل بنای تاریخی شامل زیرزمین یا چاه باشد، که در این صورت در حد موجود قابل حفاظت است؛
- ارائه خدمات زیربنایی، تأسیساتی و رفاهی از قبیل آبرسانی، برق رسانی، آب و فاضلاب و تلفن و مانند آن، با تهیه طرح ویژه و پس از تصویب نهایی سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی معتبر و قابل اجرا خواهد بود؛
- هرگونه تفکیک و یا تجمیع، صدور پروانه و پایان کار ساختمانی در محدوده این حریم باید با استعلام از میراث فرهنگی و مطابق طرح های تهیه شده توسط این سازمان صورت پذیرد؛
- در این محدوده ایجاد هر نوع مانع که ارتباط بصری آثار و محیط را خدشه دار کند، ممنوع است؛
- استفاده از مصالح غیر متعارف و ناهماهنگ با معماری مجموعه (به ویژه سقف های شیبدار، شیشه های رنگی رفلکس و سیمان کاری) در این محدوده ممنوع می باشد؛
- احداث دسترسی های جدید با تغییر و تعریض معابر با تهیه طرح و تصویب نهایی و نظارت مستقیم سازمان میراث و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب قابل اجرا خواهد بود؛
- طرح معماری، مصالح و نمای واحدها باید متناسب با بافت فرهنگی - تاریخی مجموعه و با اقلیم منطقه هماهنگ و سازگار باشد؛
- قبل از صدور هرگونه پروانه و پایان کار ساختمانی در محدوده حریم باید از سازمان میراث فرهنگی استعلام گردد؛
- هرگونه کاربری مزاحم که به بنیان عرصه و اعیان آثار لطمه وارد سازد (از قبیل تردد ماشین آلات سنگین، نصب دستگاههای لرزاننده، ایجاد کاربری های صنعتی و تجاری) ممنوع می باشد؛
- تثبیت کاربری در محدوده فضای سبز الزامی و هرگونه ساخت و ساز در آن ممنوع می باشد؛
- عبور تأسیسات شهری از عرصه اثر ممنوع است؛
- ایجاد و احداث فضاهای خیس مانند حمام، توالت و آشپزخانه، همچنین احداث زیرزمین چسبیده به عرصه اثر تاریخی ممنوع است.

۳-۸-۲- ضوابط ساختمانی در بافت تاریخی شهر

در این منطقه که بازار و بافت قدیم شهر را دربر می گیرد، ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم که در اختیار اداره کل میراث فرهنگی استان می باشد، ملاک عمل است. به علاوه تمام اماکن و محوطه ها و محدوده ها که به عنوان میراث فرهنگی و تاریخی یا حریم آن ثبت شده اند و یا در لیست حفاظتی سازمان میراث فرهنگی قرار دارند، شامل مقررات مربوطه خواهند بود. بدیهی است نظارت و پاسخگویی به موارد موضوع این منطقه، به عهده اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان خراسان رضوی خواهد بود.

اندازه قطعات و تراکم ساختمانی

- برای نوسازی تمامی قطعاتی که در داخل محدوده مصوب بافت تاریخی شهر خواف که در نقشه های پیشنهادی طرح تفصیلی مشخص شده است، لازم است که از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان استعلام گردد.
- حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی برای قطعات واقع در محدوده بافت تاریخی به ترتیب برابر است با ۵۰ و ۷۵ درصد، در صورتی که از ضوابط بافت و ابنیه تاریخی شناسایی و ثبت شده بیشتر نباشد که در آن صورت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان ارجحیت دارد.
- در هر صورت در محدوده بافت تاریخی و همچنین در محدوده آثار تاریخی ای که در داخل محدوده بافت تاریخی قرار ندارند، ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان ارجحیت دارد.
- ارتفاع ساختمان ها در حرایم درجه یک، دو و سه بافت و آثار تاریخی باید مطابق با ضوابط تعیین شده از سوی اداره میراث فرهنگی باشد.

ضوابط استقرار فضاهای یک واحد مسکونی به سبک سنتی و قدیمی

- پنج دری: ضرورتاً بر محور و یا جبهه اصلی قرار می گیرد.
- هشتی: بدون واسطه بعد از درب ورودی و یا با واسطه به دلانی بعد از درب ورودی قرار می گیرد.
- بادگیر: در مجاورت فضاهای اصلی و رسمی واحد مسکونی احداث می شود.
- ایوان: در جلو دو دری، سه دری و پنج دری مشرف به حیاط استقرار می یابد.
- ارتفاع: ارتفاع بنا تابع ضوابط سازمان میراث فرهنگی و تاریخی در حرایم آثار و ابنیه تاریخی است ولی به صورت معمول این ارتفاع حداکثر ۶ متر و در دو طبقه می تواند احداث گردد.
- توجه: در واحدهای مسکونی دو طبقه بهتر است طبقه دوم از نظم طبقه اول تبعیت نماید.

نمای بیرونی

- نمای بیرونی بناهای قدیمی در انطباق و هماهنگی با بناهای قدیمی مجاور و از مصالح بومی استفاده گردد؛ همچنین نمای بیرونی می تواند از آجر لفتون با بند کشی سیمان سفید و یا قرمز باشد؛
- درون قاب بندی آجری می تواند از کاهگل، سیم گل و یا سیمان رنگی (کرم رنگ) با آجر ۳ سانتی استفاده گردد؛
- هرگونه تغییری در وضع ظاهری بناها باید با مصالح مناسب با بافت و نظر سازمان میراث انجام گیرد؛
- مصالح مورد استفاده برای نما باید مطابق شرایط اقلیمی و بافت مربوطه باشد؛
- بکار بردن هر نوع مصالح یا اندوذهای غیر سنتی یا غیر بومی در بازسازی نماها و دیوار خارجی بنا ممنوع است.

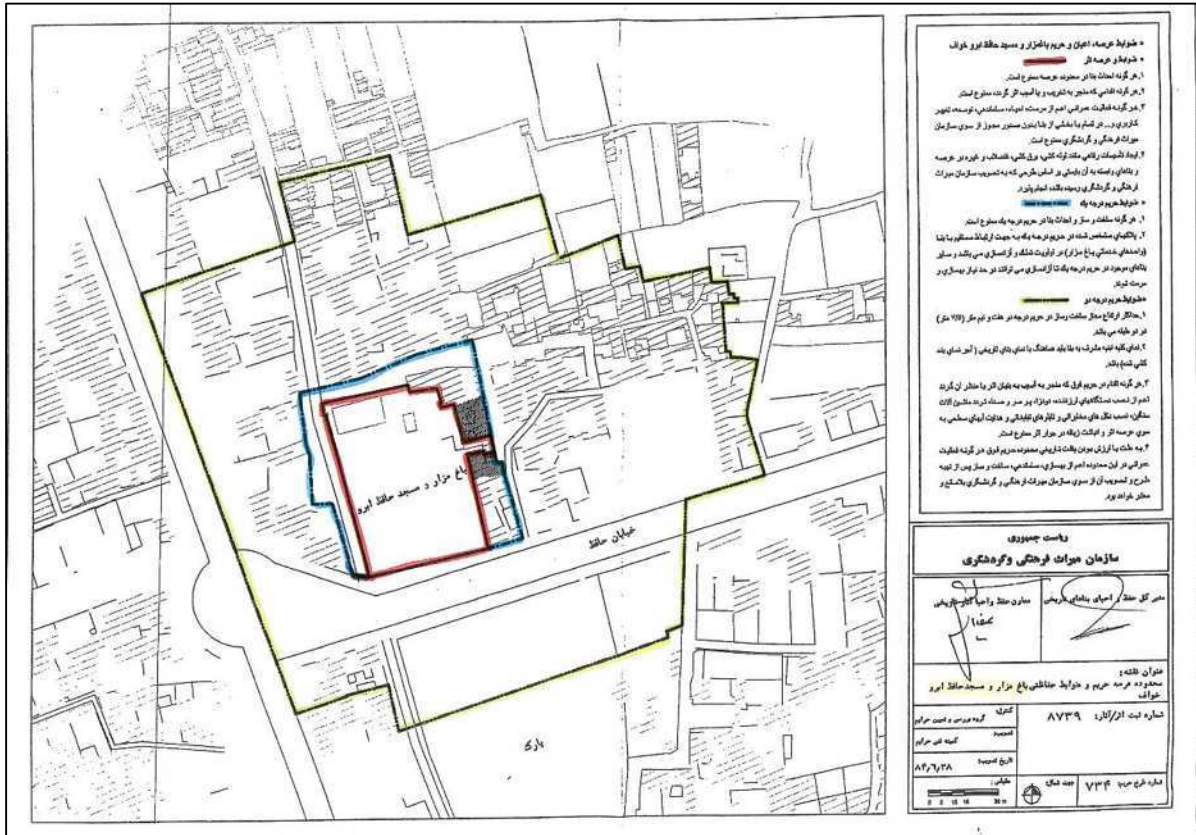
- تعریض محورهای ارتباطی با عنایت به ابنیه تاریخی واقع در یک محور می تواند یک طرفه باشد؛
- عرض محور ارتباطی در بافت قدیمی در طول مسیر می تواند متنوع باشد؛
- به منظور دفع آبهای سطحی، احداث کانیو و یا جوی های بتنی سرپوشیده توصیه می شود؛
- مصالح بکار رفته برای کف سازی، بهتر است آجر و سنگ باشد.
- نحوه تعریض معابر پس از بررسی ها و تهیه طرح توسط سازمان میراث پیشنهاد می شود و قبل از آن هر تغییری باید با کسب مجوز باشد.

۲-۳-۸-۴- ضوابط و مقررات عمومی مراکز در عرصه و اعیان آثار محدوده بافت تاریخی

- واحدهای مسکونی ثبت شده قابل حفظ و نگهداری است .
- محدوده طرح های ویژه با قابلیت باغ مسکونی - خدمات گردشگری، فرهنگی (کاربری های کشاورزی و باغات) موجود در داخل محدوده باید تثبیت شده و در صورت نوسازی و احیاء بر اساس الگوهای اصیل در محدوده بافت با تأیید سازمان میراث فرهنگی طراحی و انجام شود؛
- هرگونه نوسازی در بافت تاریخی با توجه به الگوهای معماری سنتی شهر طبق ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان انجام شود؛
- تجمیع پلاکهای تفکیک شده که منجر به از هم گسیختگی دانه های با ارزش موجود در آن شده مشروط به اینکه اندازه قطعات پس از تجمیع به وضعیت تاریخی تبدیل گردد در اولویت قرار دارد؛
- تعیین ارتفاع مجاز نوسازی معلول ارتفاع عمومی بافت تاریخی است. یا در صورت همجواری بناهای ارزشمند حداکثر ارتفاع مجاز نوسازی هم ارتفاع بنای ارزشمند خواهد بود؛
- هرگونه اقدامات عمرانی در بافت تاریخی با نظر سازمان میراث فرهنگی صورت گیرد؛
- محورهای تاریخی شهر از جمله گذر تاریخی - فرهنگی، مسجد جامع خواف حفظ شود؛
- بهسازی اطراف بناهای تاریخی و حفاظت شده با رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و سایر ارگان های ذی ربط خواهد بود؛
- هرگونه دخل و تصرف اعم از مرمت، ساماندهی محوطه، احیا و توسعه در عرصه و اعیان اثر در تمام یا بخشی از آن بدون صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی ممنوع است؛
- هرگونه اقدامی که به بنیان عرصه و اعیان تاریخی اثر لطمه وارد سازد از قبیل حفر چاه آب و فاضلاب، احداث هر نوع کانال، نصب دستگاههای لرزاننده، دودزا و پر سر و صدا، انباشت زباله، تردد ماشین الات سنگین، هدایت آبهای سطحی به سوی شهر و ... ممنوع می باشد؛
- تخریب یا تغییر کاربری هرگونه بنایی باید با نظر و تایید سازمان میراث باشد؛
- جهت حفظ بافت و جلوگیری از تخریب دیگر بناها و استفاده پتانسیل های شهر، مستندسازی و تهیه طرح توسعه توسط سازمان میراث فرهنگی لازم می باشد؛
- ایجاد هرگونه تاسیسات رفاهی - تفریحی و فضای سبز، بهسازی محوطه و ارائه خدمات عمومی به منظور احیا و ساماندهی محوطه بناهای تاریخی بافت پیرامون پس از تهیه طرح و تصویب آن از سوی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان معتبر و قابل اجرا می باشد؛

- احداث بنا با کاربری غیر مسکونی باید با نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری انجام شود؛
- هرگونه اقدامی که منجر به تخریب یا آسیب به عرصه و اعیان اثر تاریخی گردد ممنوع می باشد؛
- جهت حفظ بناهای به ثبت رسیده مرمت و مهم تر از آن احیا ساختمانهای مزبور اکیداً توصیه می شود؛
- هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ و کشف ارزشهای فرهنگی - تاریخی اعم از؛ مرمت، بازسازی، توسعه، تعمیر و ایجاد فضای سبز پس از تهیه و ارائه طرح به سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و تصویب نهایی آن از سوی این سازمان معتبر و قابل اجرا خواهد بود؛
- حفر چاه و احداث زیرزمین در محدوده عرصه و اعیان آثار ممنوع است، مگر آنکه اصل بنای تاریخی شامل زیرزمین یا چاه باشد، که در این صورت در حد موجود قابل حفاظت است؛
- ارائه خدمات زیربنایی، تأسیساتی و رفاهی از قبیل آبرسانی، برق رسانی، آب و فاضلاب و تلفن و مانند آن، با تهیه طرح ویژه و پس از تصویب نهایی سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی معتبر و قابل اجرا خواهد بود؛
- هرگونه تفکیک و یا تجمیع، صدور پروانه و پایان کار ساختمانی در محدوده این حریم باید با استعلام از میراث فرهنگی و مطابق طرح های تهیه شده توسط این سازمان صورت پذیرد؛
- در این محدوده ایجاد هر نوع مانع که ارتباط بصری آثار و محیط را خدشه دار کند، ممنوع است؛
- استفاده از مصالح غیر متعارف و ناهماهنگ با معماری مجموعه (به ویژه سقف های شیبدار، شیشه های رنگی رفلکس و سیمان کاری) در این محدوده ممنوع می باشد؛
- احداث دسترسی های جدید با تغییر و تعریض معابر با تهیه طرح و تصویب نهایی و نظارت مستقیم سازمان میراث و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب قابل اجرا خواهد بود؛
- طرح معماری، مصالح و نمای واحدها باید متناسب با بافت فرهنگی - تاریخی مجموعه و با اقلیم منطقه هماهنگ و سازگار باشد؛
- قبل از صدور هرگونه پروانه و پایان کار ساختمانی در محدوده حرایم باید از سازمان میراث فرهنگی استعلام گردد؛
- هرگونه کاربری مزاحم که به بنیان عرصه و اعیان آثار لطمه وارد سازد (از قبیل ترده ماشین آلات سنگین، نصب دستگاههای لرزاننده، ایجاد کاربری های صنعتی و تجاری) ممنوع می باشد؛
- تثبیت کاربری در محدوده فضای سبز الزامی و هرگونه ساخت و ساز در آن ممنوع می باشد؛
- عبور تأسیسات شهری از عرصه اثر ممنوع است؛
- ایجاد و احداث فضاهای خیس مانند حمام، توالت و آشپزخانه، همچنین احداث زیرزمین چسبیده به عرصه اثر تاریخی ممنوع است.

ضوابط عرصه، اعیان و حریم باغمزار و مسجد حافظ ابرو خواف (شماره ثبت اثر ۸۷۳۹)



❖ ضوابط عرصه اثر

- ۱- هرگونه احداث بنا در محدوده عرصه ممنوع است؛
- ۲- هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و یا آسیب اثر گردد، ممنوع است؛
- ۳- هرگونه فعالیت عمرانی اعم از مرمت، احیاء، ساماندهی، توسعه، تغییر کاربری و ... در تمام یا بخشی از بنا بدون صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی ممنوع است؛
- ۴- ایجاد تأسیسات رفاهی مانند لوله کشی، برق کشی، فاضلاب و غیره در عرصه و بناهای وابسته به آن، بایستی بر اساس طرحی که به ترتیب به تصویب سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی رسیده باشد، انجام پذیرد.

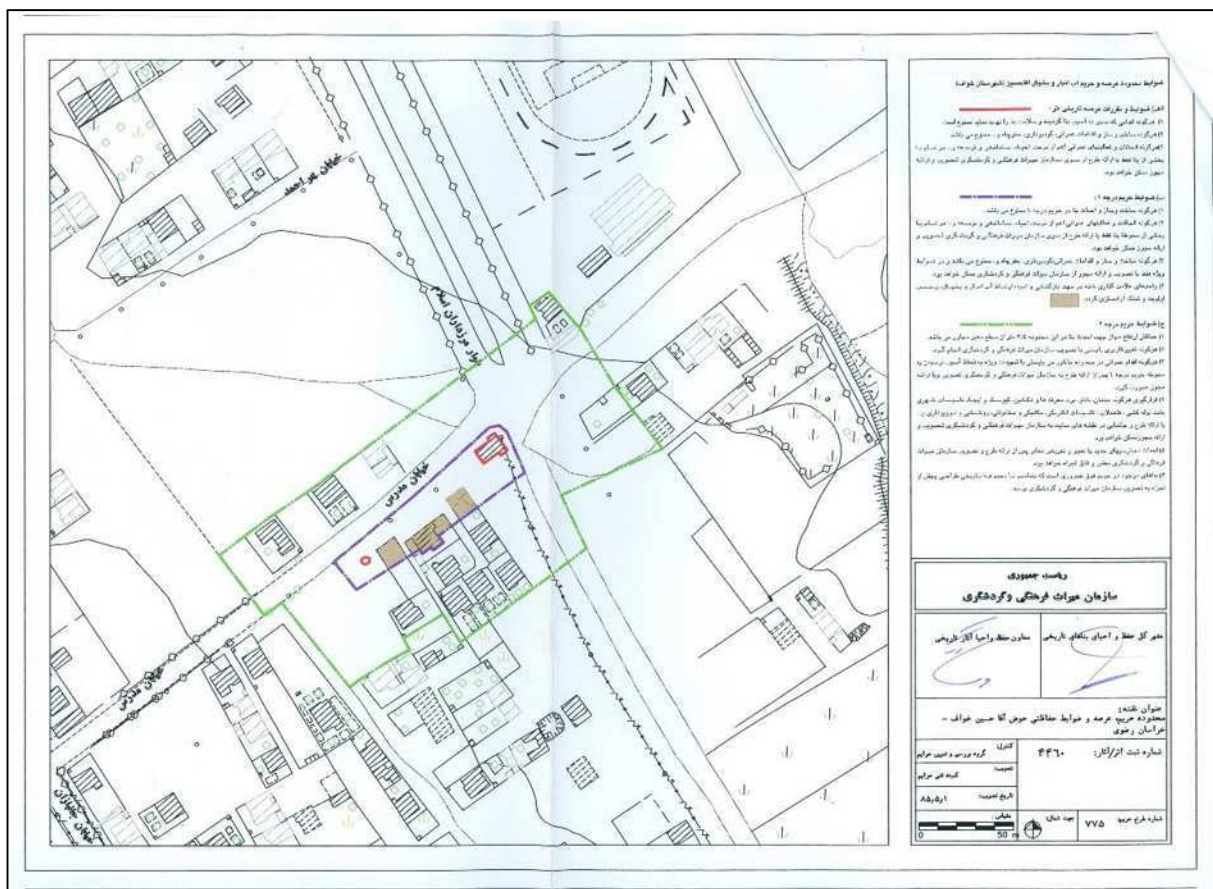
❖ ضوابط حریم درجه ۱

- ۱- هرگونه ساخت و ساز و احداث بنا در حریم درجه یک ممنوع است؛
- ۲- پلاک های مشخص شده در حریم درجه یک به جهت ارتباط مستقیم با بنا (واحدهای خدماتی باغمزار) در اولویت تملک و آزادسازی می باشد و سایر بناهای موجود در حریم درجه یک تا آزادسازی می توانند در حد نیاز بهسازی و مرمت شوند.

❖ ضوابط حریم درجه ۲

- ۱- حداکثر ارتفاع مجاز ساخت و ساز در حریم درجه دو، هفت و نیم متر (۷/۵) در دو طبقه می باشد؛
- ۲- فضای کلیه ابنیه مشرف به بنا باید هماهنگ با نمای بنای تاریخی (آجرنمای بندکشی شده) باشد؛
- ۳- هرگونه اقدام در حریم فوق که منجر به آسیب رساندن به بنیان اثر یا منظر آن گردد، اعم از نصب دستگاههای لرزاننده، دودزا، پر سر و صدا، تردد ماشین آلات سنگین، نصب دکل های مخابراتی و تابلوهای تبلیغاتی و هدایت آبهای سطحی به سوی عرصه اثر و انباشت زباله در جوار اثر ممنوع است؛
- ۴- به علت با ارزش بودن بافت تاریخی محدوده حریم فوق، هرگونه فعالیت عمرانی در این محدوده اعم از بهسازی، ساماندهی، ساخت و ساز پس از تهیه طرح و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی بلامانع و معتبر خواهد بود.

ضوابط محدوده عرصه و حریم آب انبار و یخچال آقاحسین (شماره ثبت اثر ۴۴۶۰)



❖ ضوابط و مقررات عرصه تاریخی اثر

- ۱- هرگونه اقدامی که منجر به آسیب بنا گردیده و سلامت بنا را تهدید نماید، ممنوع است؛
- ۲- هرگونه ساخت و ساز و اقدامات عمرانی، گودبرداری، حفر چاه و ... ممنوع می باشد؛
- ۳- هرگونه الحاقات و فعالیت های عمرانی اعم از مرمت، احیاء، ساماندهی و توسعه و ... در تمام یا بخشی از بنا فقط با ارائه طرح از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تصویب و ارائه مجوز ممکن خواهد بود.

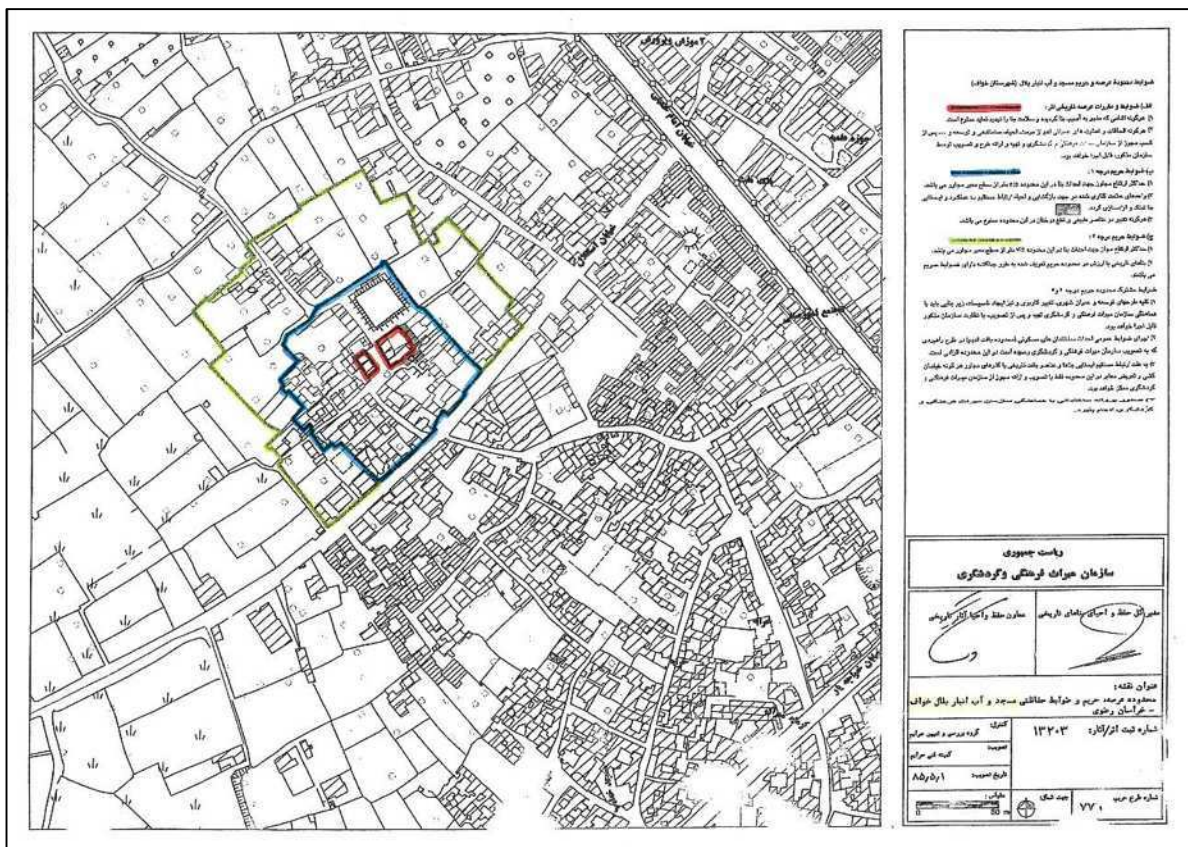
❖ ضوابط حریم درجه ۱

- ۱- هرگونه ساخت و ساز و احداث بنا در حریم درجه ۱ ممنوع می باشد؛
- ۲- هرگونه الحاقات و فعالیت های عمرانی اعم از مرکت، احیاء، ساماندهی و توسعه و ... در تمام یا بخشی از محوطه بنا، فقط با ارائه طرح از سوی سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی تصویب و ارائه مجوز ممکن خواهد بود؛
- ۳- هرگونه ساخت و ساز و اقدامات عمرانی شامل گودبرداری، حفر چاه و ... ممنوع می باشد، و در شرایط ویژه فقط با تصویب و ارائه مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی ممکن خواهد بود؛
- ۴- واحدهای علامت گذاری شده در جهت بازگشایی و احیاء ارتباط آب انبار و یخچال، بر حسب اولویت و تملک، آزادسازی گردد.

❖ ضوابط حریم درجه ۲

- ۱- حداکثر ارتفاع مجاز جهت احداث بنا در این محدوده چهار و نیم متر (۴/۵) از سطح معبر مجاور می باشد؛
- ۲- هرگونه تغییر کاربری بایستی با تصویب سازمان میراث فرهنگی انجام گیرد؛
- ۳- هرگونه اقدام عمرانی در محدوده مذکور می بایست با تمهیدات ویژه به لحاظ آسیب نرسیدن به محوطه حریم درجه ۱ پس از ارائه طرح به سازمان میراث فرهنگی تصویب و با ارائه مجوز صورت گیرد؛
- ۴- قرارگیری هرگونه مبلمان، تابلو، برد، دکاکین، کیوسک و ایجاد تأسیسات شهری مانند لوله کشی، فاضلاب، تأسیسات الکتریکی، مکانیکی و مخبراتی، روشنایی و نورپردازی و ... با ارائه طرح و جانمایی در نقشه های سایت به سازمان میراث فرهنگی تصویب و ارائه مجوز ممکن خواهد بود؛
- ۵- احداث دسترسی های جدید یا تغییر و تعریض معابر پس از ارائه طرح و تصویب سازمان میراث فرهنگی معتبر و قابل اجرا خواهد بود؛
- ۶- بناهای موجود در حریم فوق ضروری است که متناسب با مجموعه تاریخی طراحی پیش از اجرا به تصویب سازمان میراث فرهنگی برسد.

ضوابط محدوده عرصه و حریم مسجد و آب انبار بلال (شماره ثبت اثر ۱۳۲۰۳)



❖ ضوابط و مقررات عرصه تاریخی اثر

- ۱- هرگونه اقدامی که منجر به آسیب بنا گردیده و سلامت بنا را تهدید نماید، ممنوع است؛
- ۲- هرگونه الحاقات و فعالیت های عمرانی اعم از مرمت، احیاء، ساماندهی و توسعه و ... در تمام یا بخشی از محوطه بنا، فقط با ارائه طرح از سوی سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی تصویب و ارائه مجوز ممکن خواهد بود؛

❖ ضوابط حریم درجه ۱

- ۱- حداکثر ارتفاع مجاز جهت احداث بنا در این محدوده چهار و نیم متر (۴/۵) از سطح معبر مجاور می باشد؛
- ۲- واحدهای علامت گذاری شده در جهت بازگشایی و احیاء ارتباط مستقیم با عملکرد و ایستایی بنا، تملک و آزادسازی گردد؛
- ۳- هرگونه تغییر در عناصر طبیعی و قطع درختان در این محدوده ممنوع می باشد.

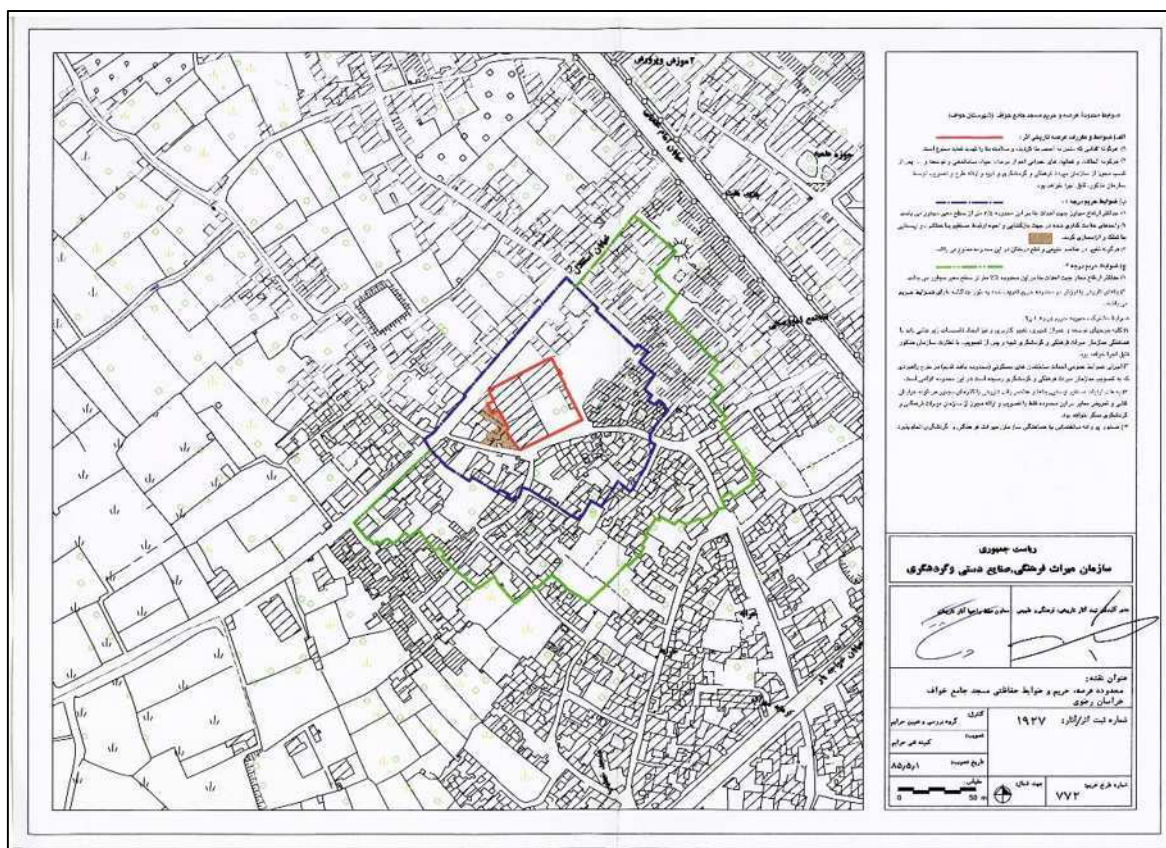
❖ ضوابط حریم درجه ۲

- ۱- حداکثر ارتفاع مجاز جهت احداث بنا در این محدوده هفت و نیم متر (۷/۵) از سطح معبر مجاور می باشد؛
- ۲- بناهای تاریخی با ارزش در محدوده حریم تعریف شده به طور جداگانه دارای ضوابط حریم می باشند.

❖ ضوابط مشترک محدوده حریم درجه او ۲

- ۱- کلیه طرح های توسعه و عمران شهری - تغییر کاربری و نیز ایجاد تأسیسات زیربنایی باید با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی تهیه و تصویب و با نظارت سازمان مذکور قابل اجرا خواهد بود؛
- ۲- اجرای ضوابط عمومی احداث ساختمان های مسکونی (محدوده بافت قدیم) در طرح راهبردی که به تصویب سازمان میراث فرهنگی رسیده است، در این محدوده الزامی است؛
- ۳- به علت ارتباط مستقیم ایستایی بناها و عناصر بافت تاریخی یا گذرهای مجاور، هرگونه خیابان کشی و تعریض معابر در این محدوده فقط با تصویب و ارائه مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ممکن خواهد بود؛
- ۴- صدور پروانه ساختمانی با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی انجام پذیرد.

ضوابط محدوده عرصه و حریم مسجد جامع خواف (شماره ثبت اثر ۱۹۲۷)



❖ ضوابط و مقررات عرصه تاریخی اثر

- ۱- هرگونه اقدامی که منجر به آسیب بنا گردیده و سلامت بنا را تهدید نماید، ممنوع است؛
- ۲- هرگونه الحاقات و فعالیت های عمرانی اعم از مرمت، احیاء، ساماندهی و توسعه و ... پس از کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و تهیه و ارائه طرح و تصویب توسط سازمان مذکور قابل اجرا خواهد بود؛

❖ ضوابط حریم درجه ۱

- ۱- حداکثر ارتفاع مجاز جهت احداث در این محدوده چهار نیم متر (۴/۵) از سطح معبر مجاور می باشد؛
- ۲- واحدهای علامت گذاری شده در جهت بازگشایی و احیاء ارتباط مستقیم با عملکرد و ایستایی بنا، تملک و آزادسازی گردد؛
- ۳- هرگونه تغییر در عناصر طبیعی و قطع درختان در این محدوده ممنوع می باشد.

❖ ضوابط حریم درجه ۲

- ۱- حداکثر ارتفاع مجاز جهت احداث بنا در این محدوده هفت و نیم متر (۷/۵) از سطح معبر مجاور می باشد؛
- ۲- بناهای تاریخی با ارزش در محدوده حریم تعریف شده به طور جداگانه دارای ضوابط حریم می باشند.

❖ ضوابط مشترک محدوده حریم درجه ۱ و ۲

- ۱- کلیه طرح های توسعه و عمران شهری، تغییر کاربری و نیز ایجاد تأسیسات زیربنایی باید با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی تهیه و تصویب و با نظارت سازمان مذکور قابل اجرا خواهد بود؛
- ۲- اجرای ضوابط عمومی احداث ساختمان های مسکونی (محدوده بافت قدیم) در طرح راهبردی که به تصویب سازمان میراث فرهنگی رسیده است، در این محدوده الزامی است؛
- ۳- به علت ارتباط مستقیم ایستایی بناها و عناصر بافت تاریخی یا گذرهای مجاور، هرگونه خیابان کشی و تعریض معابر در این محدوده فقط با تصویب و ارائه مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ممکن خواهد بود؛
- ۴- صدور پروانه ساختمانی در محدوده بافت تاریخی و حرایم آثار تاریخی با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی و با تایید آن سازمان انجام پذیرد.

۲-۴- کارکرد خدمات زیربنایی

۲-۴-۱- کاربری تجهیزات شهری

به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که احداث و استقرار آنها عمدتاً در حیطه وظایف شهرداری است، تجهیزات شهری گفته می شود.

با توجه به جدول تدوین شده برای کاربری های طرح تفصیلی خواف (کارکرد، کاربری، عملکرد و فعالیت)، کد چهار رقمی فعالیت های مجاز واقع در کاربری تجهیزات شهری، در جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۲۷- طبقه بندی کاربری تجهیزات شهری در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت
۴۰۰۰	خدمات زیربنایی	۴۱۰۰	تجهیزات شهری	۴۱۲۰	ناحیه	۴۱۱۰	محله
						۴۱۱۱	ایستگاه های جمع آوری زباله
						۴۱۲۱	ایستگاه های جمع آوری زباله، مراکز پسماند
						۴۱۲۲	ایستگاه های آتش نشانی
						۴۱۲۳	میادین میوه و تره بار
						۴۱۲۴	اورژانس ۱۱۵
						۴۱۲۵	جایگاه های سوخت
۴۱۳۰	شهر	۴۱۳۰	شهر	۴۱۳۰	شهر	۴۱۲۶	حمام عمومی، غسالخانه، رختشویخانه
						۴۱۳۱	گورستان های موجود
						۴۱۳۲	مراکز امداد و نجات هلال احمر، پایگاه امداد مدیریت بحران
						۴۱۳۳	نمایشگاه های دائمی

موارد استفاده مجاز از زمین

- ایستگاهها و مراکز جمع آوری زباله، که مقیاس عملکرد آن در سطح محله است؛
 - ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، میادین میوه و تره بار ناحیه ای، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت، با مقیاس عملکردی ناحیه ای؛
 - گورستان های موجود و نمایشگاههای دائمی، که مقیاس عملکردی شهری دارند؛
 - کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار و پایانه های حمل و نقل بار، که محل استقرار آنها خارج از محدوده شهر می باشد.
- تبصره:** احداث کاربری های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری تجهیزات شهری، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان بلامانع است.
- فضای سبز؛
 - احداث باجه یا قسمت محدودی از اداره در رابطه با کاربری تجهیزات شهری که فقط خدمات ارائه می نماید، بلامانع است. اما احداث ساختمان های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تجهیزات شهری، فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است؛

- احداث و توسعه تجهیزات شهری در هر زمین و در هر نوع کاربری فقط برای رفع نیازمندی‌های مجاز در همان زمین و کاربری با رعایت مقررات و ملاحظات ایمنی و حفاظتی و آیین نامه‌های مربوط از سوی شهرداری و سازمان های ذیربط بر اساس مقررات قانونی مصوب مجاز است.
- احداث و استفاده سایر کاربری‌ها به غیر از موارد فوق ممنوع است.

۲-۴-۱-۱- ضوابط و مقررات تفکیک واحداث بنا در کاربری تجمیرات شهری

- تفکیک و اختصاص اراضی واقع در این کاربری به کاربری دیگر ممنوع می‌باشد؛
- حد نصاب تفکیک تجهیزات شهری بر اساس نیاز و توسط شهرداری تعیین می‌شود؛
- تبصره: تجهیزات موجود از ضوابط فوق مستثنی هستند.
- ساختمان‌های اداری و دفاتر تجهیزات شهری، ترجیحاً در یک طبقه بوده و رعایت ضوابط بهداشتی و ایمنی در آنها الزامی است؛
- احداث بنا یا تأسیسات در این کاربری تابع مقررات و ضوابط ارگانها و سازمان‌های ذیربط می‌باشد و مجوزهای لازم جهت احداث یا بهره برداری از کاربری‌های موضوع این قسمت می‌بایست از مراجع ذیربط اخذ گردند؛
- رعایت همجواری‌ها و ایجاد حریم‌های مصوب کاربری‌های موضوع این بند به عهده مالکین و متولیان کاربری تجهیزات شهری می‌باشد؛
- احداث ساختمان‌های تجهیزات شهری در اراضی این کاربری محدودیتی نداشته و طبق طرح‌های تیپ و ضوابط و مقررات فنی سازمان‌های ذیربط ساخته می‌شود، با این شرط که انطباق طرح‌های تیپ این سازمان‌ها با ضوابط و مقررات این مجموعه به تأیید شهرداری رسیده باشد.

۲-۴-۱-۲- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز واحداث پارکینگ در کاربری تجمیرات شهری

- در هر ۱۰۰ مترمربع زمین تجهیزات شهری یک واحد پارکینگ الزامی است.
- دسترسی به اراضی این کاربری در رده ناحیه‌ای نیز از شریانی درجه دو فرعی مجاز است.
- در احداث و بهره‌برداری از پارکینگ، ضوابط بند ۴-۲-۸ مقررات ملی ساختمان باید رعایت شود.

۲-۴-۲- کاربری تأسیسات شهری

اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد، تأسیسات شهری می باشند.

با توجه به جدول تدوین شده برای کاربری های طرح تفصیلی خواف (کارکرد، کاربری، عملکرد و فعالیت)، کد چهار رقمی فعالیت های مجاز واقع در کاربری تأسیسات شهری، در جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۲۸- طبقه بندی کاربری تأسیسات شهری در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت
۴۰۰۰	خدمات زیربنایی	۴۲۰۰	تأسیسات شهری	۴۲۱۰	محله	۴۲۱۱	ایستگاه های تنظیم فشار گاز
						۴۲۱۲	آب و فاضلاب
						۴۲۱۳	سرویس های عمومی بهداشتی
						۴۲۱۴	پست برق
				۴۲۲۰	شهر	۴۲۱۵	ایستگاه، دکل و آنتن مخابراتی
						۴۲۲۱	مخازن آب زمینی و هوایی
						۴۲۲۲	تصفیه خانه های آب و فاضلاب
۴۲۲۳	پست های فشار قوی برق و اراضی وابسته به اداره برق						

موارد استفاده مجاز از زمین

- ایستگاه های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های بهداشتی عمومی و حمام عمومی، با مقیاس عملکردی در سطح محله؛
- مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، پست های برق و ایستگاه های تنظیم فشار گاز، که مقیاس عملکردی آنها منطقه می باشد.
- تبصره:** احداث کاربری های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری تأسیسات شهری، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان بلامانع است.
- تبصره ۱:** احداث و بهره برداری از جایگاه های سوخت و مراکز ذخیره و توزیع سوخت در اراضی این کاربری مطابق ضوابط و مقررات فنی ملاک عمل مجاز است.
- تبصره ۲:** استقرار بخشی از تأسیسات و تجهیزات شهری رده ناحیه ای مربوط به آب و برق و گاز و تلفن، با رعایت ضوابط و مقررات فنی و تأیید شهرداری، در اراضی کاربری مسکونی و فضای سبز عمومی بلامانع است.
- فضای سبز؛
- احداث باجه یا قسمت محدودی از اداره در رابطه با کاربری تأسیسات شهری که فقط خدمات ارائه می نماید، بلامانع است. اما احداث ساختمان های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تأسیسات شهری فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است.
- احداث و استفاده سایر کاربری ها به غیر از موارد فوق ممنوع است.

۲-۴-۲-۱- ضوابط و مقررات تفکیک واحداث بنا در کاربری تأسیسات شهری

- تفکیک و اختصاص اراضی واقع در این کاربری به کاربری دیگر ممنوع می‌باشد؛
 - حد نصاب تفکیک تأسیسات شهری بر اساس نیاز سازمان متولی تعیین می‌شود؛
- تبصره ۱:** تأسیسات موجود از ضوابط فوق مستثنی هستند.
- تبصره ۲:** احداث تأسیسات زیربنایی عمومی شهر بر حسب نیاز که از طرف سازمان متولی آن تعیین می‌شود مانند ایستگاه تقلیل فشار، پست برق و غیره برابر ضوابط قانونی در هر موقعیت و با هر مترژی بلامانع است.
- ساختمان‌های اداری و دفاتر تأسیسات شهری، ترجیحاً در یک طبقه بوده و رعایت ضوابط بهداشتی و ایمنی در آنها الزامی است؛
 - احداث بنا یا تأسیسات در این کاربری تابع مقررات و ضوابط ارگان‌ها و سازمان‌های ذی‌ربط می‌باشد و مجوزهای لازم جهت احداث یا بهره‌برداری از کاربری‌های موضوع این قسمت می‌بایست از مراجع ذی‌ربط اخذ گردند؛
 - رعایت همجواری‌ها و ایجاد حریم‌های مصوب کاربری‌های موضوع این بند به عهده مالکین و متولیان کاربری تأسیسات شهری می‌باشد؛
 - احداث ساختمان‌های تأسیسات شهری در اراضی این کاربری محدودیتی نداشته و طبق طرح‌های تیپ و ضوابط و مقررات فنی سازمان‌های ذی‌ربط ساخته می‌شود، با این شرط که انطباق طرح‌های تیپ این سازمان‌ها با ضوابط و مقررات این مجموعه به تأیید شهرداری رسیده باشد.

۲-۴-۲-۲- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز واحداث پارکینگ در کاربری تأسیسات شهری

- در هر ۱۰۰ مترمربع زمین تأسیسات و تجهیزات شهری یک واحد پارکینگ الزامی است.
- شعاع عملکرد مفید:** در مقیاس شهر.
- همجواری‌های مناسب:** با توجه به نوع استفاده از این کاربری توسط ارگانهای ذی‌ربط تعیین می‌شود.
- محدودیت‌های همجواری:** با توجه به نوع استفاده از این کاربری توسط ارگانهای ذی‌ربط تعیین می‌شود.
- دسترسی:** دسترسی اصلی از معابر شریانی درجه دو و در صورت تأیید مراجع ذی‌ربط از جمع و پخش کننده محله‌ای.

۲-۴-۳- کاربری حمل و نقل و انبارداری

به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و درون شهری و انبارها نیاز است، گفته می شود.

با توجه به جدول تدوین شده برای کاربری های طرح تفصیلی خواف (کارکرد، کاربری، عملکرد و فعالیت)، کد چهار رقمی فعالیت های مجاز واقع در کاربری حمل و نقل و انبار داری، در جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۲۹- طبقه بندی کاربری حمل و نقل و انبارداری در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت		
۴۰۰۰	خدمات زیربنایی	۴۳۰۰	حمل و نقل انبارداری	۴۳۰۰	محله	۴۳۱۱	معابر محلی		
						۴۳۱۲	پارکینگ های محلی		
					ناحیه	۴۳۲۰	۴۳۲۱	معابر محلی و جمع و پخش کننده	
							۴۳۲۲	پارکینگ های عمومی	
							۴۳۲۳	اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافری	
							۴۳۲۴	انبار های ذخیره مواد غذایی، انبار های مدیریت بحران	
					شهر	۴۳۳۰	۴۳۱۰	۴۳۳۱	معابر شهری
								۴۳۳۲	پایانه های مسافری درون شهری و بین شهری
								۴۳۳۳	پارکینگ های بین شهری
								۴۳۳۴	سردخانه ها

موارد استفاده مجاز از زمین

- استفاده از این اراضی به منظور احداث تأسیسات و بناهای مورد نیاز کاربری حمل و نقل و انبارداری مانند گاراژ، پایانه مسافری، پایانه بار، ترمینال ها مواد بی خطر و سایر موارد مشابه بلامانع است؛
- معابر، پارکینگ های محله ای و ...، که مقیاس عملکردی آنها سطح محله است؛
- معابر، پارکینگ های عمومی و اتوبوسرانی شهری، پایانه های مسافری و پارک سوارها، با مقیاس عملکردی ناحیه ای؛
- معابر، پایانه های مسافری درون شهری و بین شهری، ایستگاههای راه آهن، پارکینگ های بزرگ و انبارهای کوچک و سردخانه ها. این گروه، مقیاس عملکردی شهری دارند؛
- انبارهای اصلی کالا، سیلو و سردخانه، که مقیاس عملکردی آنها خارج از محدوده می باشد.
- همچنین، مواردی که ذیلاً می آید، در زمره کاربری های حمل و نقل و انبارها قرار می گیرد:
- گاراژهای خدمات فنی و سرویس وسایل نقلیه به صورت مجموعه حیاط دار مرکزی که کلیه فعالیت ها را حول حیاط مرکزی سازماندهی کرده به طوریکه سیمای شهری گذر مجاور حفظ گردد؛
- بازار مصالح ساختمانی و انبار مصالح ساختمانی؛
- پایانه های نوبت دهی کامیون؛
- مرکز توزیع عمده کالا؛

- احداث پارکینگ‌های عمومی و پارکینگ موتوری شهرداری، سردخانه و باسکول.
- تبصره:** احداث کاربری‌های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری حمل و نقل و انبارداری، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان بلامانع است.
- تأسیسات و تجهیزات شهری؛
- فضای سبز؛
- میدان میوه و تره بار؛
- مراکز توزیع سوخت و سوخت‌گیری؛
- انبارها و سردخانه‌های مواد غذایی و سیلو؛
- احداث واحدهای پذیرایی، تجاری و انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه‌های مسافربری و باری مشروط به عدم تفکیک فضاهای فوق، حداکثر ۱۰٪ مساحت زمین مجاز می‌باشد.
- انبار مواد خطرناک مانند مواد اشتعال‌زا و غیره در داخل محدوده قانونی شهر مجاز نمی‌باشد؛
- احداث کاربری مسکونی در داخل این کاربری ممنوع می‌باشد؛
- احداث فضاهای اقامتی متناسب با نوع کاربری (مانند محل استراحت رانندگان در ترمینال مسافربری) پس از تأیید مراجع ذیصلاح بلامانع است؛
- هرگونه فعالیت و استفاده از این اراضی به جز موارد فوق ممنوع است.

جدول شماره ۳۰- ضوابط و مقررات کاربری حمل و نقل و انبارداری در طرح تفصیلی خواف

کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت	حداقل مساحت تفکیک زمین (متر مربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداقل عرض معبر
۴۳۰۰	حمل و نقل انبارداری	۴۳۱۰	محل	۴۳۱۲	پارکینگ‌های محلی	۳۰۰	-	-	۱۰	
				۴۳۲۲	پارکینگ‌های عمومی شهری	۱۰۰۰	۱۰۰٪	۶۰٪	۲	۱۶
		۴۳۲۰	ناحیه	۴۳۲۳	اتوبوس‌رانی شهری، پایانه‌های مسافربری درون شهری	۱۵۰۰	۱۵٪	۱۰٪	۲	۲۴
				۴۳۲۴	انبارهای بخش خصوصی، انبار غلات و ...	۱۰۰۰	۵۰٪	۵۰٪	۱	۱۲
		۴۳۳۰	شهر	۴۳۳۲	پایانه‌های مسافربری بین شهری	۱۰۰۰۰	۶۰٪	۳۰٪	۲	۲۴
				۴۳۳۳	پایانه‌های باربری	۱۵۰۰۰	۴۰٪	۳۰٪	۲	۲۴
				۴۳۲۴	انبارهای ذخیره مواد غذایی، انبارهای مدیریت بحران	۱۵۰۰	۶۰٪	۶۰٪	۱	۲۴
				۴۳۳۴	سردخانه‌ها	۲۰۰۰	۶۰٪	۶۰٪	۱	۱۶

۲-۴-۳-۱- ضوابط و مقررات تفکیک واحداث بنا در کاربری حمل و نقل و انبارداری

- ضوابط و مقررات در اراضی این کاربری برای عملکردهای کاربری خدمات حمل و نقل و انبارداری، تابع ضوابط و مقررات سازمان‌های ذیربط و تأیید کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.
- حداقل مساحت و ابعاد سایر کاربری‌های مجاز در این اراضی متناسب با نیاز و عملکردشان از سوی سازمان‌های ذیربط تعیین می‌شود؛
- عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی در این کاربری ۲۰ متر می‌باشد؛
- در تفکیک اراضی فوق ضوابط مربوط به معابر به منظور دسترسی مناسب و کافی واحدهای مربوط به شبکه ارتباطی رعایت شود؛
- در مورد کاربری‌های مجاز در این اراضی، حداکثر تراکم ساختمانی متناسب با نوع کاربری می‌باشد؛
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط، در احداث بنا جهت فعالیت‌های گوناگون مجاز در این کاربری الزامی است؛
- حداکثر ارتفاع بنا در این کاربری متناسب با نوع کاربری و تحت ضوابط سازمان‌های مربوطه است؛
- حداقل ۵۰٪ مساحت کل زمین برای فضای باز در نظر گرفته می‌شود و حداقل ۲۵٪ فضای باز می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد، که به ازای هر ۱۰ متر مربع فضای سبز، کاشت یک درخت الزامی است. صدور پایان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان مربوطه است و در زمان ایجاد تغییرات در پروانه نیز وجود درختان با سن متناسب ساختمان ضروری است؛
- احداث بنا در قطعات تفکیکی باید با رعایت حریمی برابر ۵ متر از هر گذر دسترسی ملک از قطعات مجاور باشد؛
- حداقل عرض قطعه تفکیکی در این کاربری‌ها ۲۰ متر است.
- در تفکیک اراضی کاربری خدمات حمل و نقل رعایت قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی) و واگذاری سطوح معابر عمومی و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف مالک الزامی است.

۲-۴-۳-۲- مقررات مربوط به مجاری و دسترسی‌های مجاز واحداث پارکینگ در کاربری حمل و نقل و انبارداری

- پارکینگ‌ها و گاراژهای عمومی با عملکرد محله‌ای که مساحت زمین آنها کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد، حداقل باید به یک معبر با عرض ۱۲ متر دسترسی داشته باشند؛
- کلیه تأسیسات وابسته به حمل و نقل که مساحت زمین آنها ۱۰۰۰-۵۰۰ مترمربع باشد، حداقل باید به یک معبر با عرض ۱۶ متر دسترسی داشته باشند؛
- کلیه اراضی تأسیسات وابسته به حمل و نقل که مساحت زمین آنها بین ۲۰۰۰-۱۰۰۰ مترمربع باشد؛ حداقل باید به یک معبر با عرض ۲۴ متر به بالا و یک معبر دوم با عرض کمتر دسترسی داشته باشد؛
- کلیه اراضی تأسیسات وابسته به حمل و نقل که بیش از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند، حداقل باید به یک معبر با عرض ۳۰ متری (بدون تقاطع) و بالاتر، و یک معبر دوم با عرض ۱۶ متر به بالا دسترسی داشته باشد؛
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا در کاربری صنایع کارگاهی و حمل و نقل و انبارها یک واحد پارکینگ علاوه بر سطح مورد نیاز پارکینگ خدماتی مجموعه الزامی است.

۲-۵- کارکرد سبز، باز و فراغت

۲-۵-۱- کاربری باغات و اراضی کشاورزی

به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی و اراضی باغ مسکونی گفته می شود. رعایت تمام ضوابط سازمان جهاد کشاورزی در رابطه با نحوه استفاده و ساخت و ساز در اراضی کشاورزی و باغات درون شهری الزامی است.

موارد استفاده مجاز از زمین

- احداث فضاهای درخت کاری شده و باغات میوه؛
 - استفاده های مزروعی و کشاورزی اعم از صیفی کاری، سبزی کاری و
- تبصره:** احداث کاربری های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری اراضی کشاورزی و باغات، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان بلامانع است.
- احداث تأسیسات و تجهیزات جانبی مورد نیاز برای بهره برداری از اراضی کشاورزی و باغات، مانند موتورخانه، سردخانه در حد نیاز مالک مجاز است؛
 - احداث گلخانه و تأسیسات مربوط به نگهداری و پرورش گل و گیاهان مربوطه؛
 - احداث یک واحد مسکونی تا حداکثر ۲۰۰ مترمربع و حداکثر تا ۲ طبقه جهت سکونت و نگهداری و احیای باغ و اراضی کشاورزی غیر قابل تفکیک.
- هرگونه استفاده از اراضی مذکور به جز موارد فوق ممنوع است.

۲-۵-۱-۱- ضوابط و مقررات ملک و احداث بنا کاربری باغات و اراضی کشاورزی

- بر اساس آخرین دستورالعمل صادره از وزارت راه و شهرسازی، احداث یک واحد مسکونی به متراژ زیربنای حداکثر ۲۰۰ مترمربع (بجز زیر زمین) در هر باغ با رعایت ضوابط زیر مجاز است:
- حد نصاب تفکیک در این کاربری ۲۰۰۰ مترمربع است؛
 - حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمان در باغات برابر ۱۰ درصد می باشد؛
 - حداکثر سطح اشغال تأسیسات مربوط به پرورش گل و نگهداری میوه مجموعاً برابر ۳۰٪ سطح قطعه می باشد؛
 - حداکثر تعداد طبقات برای ساختمان های مسکونی در باغات ۲ طبقه روی زمین به ارتفاع حداکثر ۷,۵ متر می باشد؛
 - محل استقرار بنا در باغات به فاصله حداقل ۴ متر از هر طرف با رعایت بر اصلاحی با رعایت عدم اشراق به ملک های مجاور می باشد؛
 - فروش تولیدات و محصولات در محل باغات و اراضی مزروعی بدون اخذ مجوز تجاری مجاز است. در این حالت احداث تأسیسات سرپوشیده به صورت موقت یا آلاچیق و مشابه آن بلامانع است؛
 - احداث تأسیسات صنعتی، انبار کالا، کارگاهها و سایر فعالیت های مشابه از قبیل تعمیر وسایل نقلیه، پارکینگ و ... در باغات و اراضی مزروعی مجاز نیست. مگر اینکه در رابطه با فعالیت های کشاورزی و باغداری و مربوطه به مالک باغ باشد؛

- چنانچه دسترسی از گذرهای پیشنهادی در طرح جامع برای باغات و اراضی مزروعی پیش بینی نشده باشد، ایجاد دسترسی حداقل به یک گذرگاه ۶ متری اختصاصی مجاز است؛
- حصارکشی به منظور تشخیص مالکیت، بایستی به صورت دیوارکشی (آجر و سنگ) به ارتفاع ۲,۵ متر در اراضی باغات صورت پذیرد. دیوارکشی به صورت گلی به لحاظ فرسایش و خطر ریزش مجاز نیست؛
- آبیاری باغات و اراضی مزروعی از شبکه آبرسانی شهر به کلی ممنوع است. مگر با کسب مجوز از شهرداری و سازمان آب برای باغات و اراضی کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع.
- تبصره: احداث تأسیسات مربوط به باغداری و کشاورزی از قبیل انبار، موتورخانه و سایر تأسیسات شامل زیربنا نخواهد شد، مشروط بر اینکه مجموع سطح زیربنای این تأسیسات از ۵۰ مترمربع تجاوز ننماید.
- تبصره: هرگونه حقوق مکتسبه ناشی از توافقات یا صدور مجوزهای صادره از سوی شهرداری که دارای مصوبات مراجع استانی باشند، به قوت خود باقی است.
- توافقات مربوط به اراضی کشاورزی که در حاشیه خیابان های احداثی شهرداری و نظایر آن در صورتی که مسیر قانونی توافقات را طی کرده باشند و واجد شرط فوق باشند، کماکان قابلیت اجرا دارند.

۲-۵-۲- کاربری فضای سبز عمومی

منظور از فضای سبز قسمتی از اراضی شهر است که برای ایجاد پارک ها و فضای سبز و تفریحی در مقیاس واحد همسایگی، محلات، مناطق و مراکز شهری که مورد استفاده عموم قرار می گیرد و احداث آن در حیطه وظایف شهرداری است، تخصیص داده شده اند.

با توجه به جدول تدوین شده برای کاربری های طرح تفصیلی خواف (کارکرد، کاربری، عملکرد و فعالیت)، کد چهار رقمی فعالیت های مجاز واقع در کاربری فضای سبز عمومی، در جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۳۱- طبقه بندی کاربری فضای سبز عمومی در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت
۵۰۰۰	اراضی سبز، باز و فراغت	۵۲۰۰	فضای سبز	۵۲۱۰	محله	۵۲۱۱	بوستان (پارک) محله ای
				۵۲۲۰	ناحیه	۵۲۲۱	بوستان (پارک) ناحیه ای
				۵۲۳۰	شهر	۵۲۲۲	رفیوژ های میانه معابر
				۵۲۳۱	بوستان (پارک) اصلی شهر		

فضاهای سبز خصوصی، که عمدتاً دارای کاربری باغات و باغچه های محصور شده یا محصور نشده هستند، از این نوع کاربری مستثنی می باشند.

موارد استفاده مجاز زمین

- استفاده از فضاهای سبز به صورت باغ ملی، پارک شهر، زمین های بازی کودکان و زمین های ورزشی سبک، دریاچه و استخر قایقرانی و شهر بازی و غرفه های نگهداری حیوانات و پرند های کوچک مجاز است؛
- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه مجاز است؛

تبصره: احداث کاربری های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری فضای سبز عمومی، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان بلامانع است.

- احداث تأسیسات جانبی مورد نیاز فضای سبز از قبیل نمازخانه، سرویس بهداشتی عمومی، سرایداری، تأسیسات آبرسانی و برق رسانی، ساختمان اداری پارک، در زمین فضای سبز مجاز است؛
- احداث واحدهای تجاری- خدماتی در داخل پارکها مشروط به عدم تفکیک و صدور مجوز تجاری در داخل پارکها به میزان حداکثر ۵ درصد سطح کاربری مجاز است؛
- احداث بناهای فرهنگی - هنری، ورزشی و تفریحی - توریستی (واحدهای پذیرایی) حداکثر تا ۱۰٪ سطح زمین مشروط به عدم تفکیک کاربری اصلی؛

جدول شماره ۳۲- ضوابط و مقررات احداث بنا در اراضی فضای سبز عمومی

کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت	حداقل مساحت تفکیک زمین (متر مربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداقل عرض معبر
۵۲۰۰	فضای سبز	۵۲۱۰	محله	۵۲۱۱	بوستان (پارک) محله‌ای	۵۰۰	۱۵٪	۱۰٪	۲	۱۰
		۵۲۲۰	ناحیه	۵۲۲۱	بوستان (پارک) ناحیه ای	۲۰۰۰	۱۰٪	۵٪	۲	۱۶
		۵۲۳۰	شهر	۵۲۳۱	بوستان (پارک) اصلی شهر	۵۰۰۰	۱۰٪	۵٪	۲	۲۴

تبصره: مالکین باغ‌هایی که کاربری زمین آنها فضای سبز تعیین شده است، در صورت حفظ باغ، علاوه بر موارد مندرج در استفاده مجاز این کاربری، می‌توانند ۱۵٪ از سطح باغ را به صورت رستوران، هتل، تالارهای پذیرایی و فروشگاه‌های خاص که مورد موافقت شهرداری است، تخصیص دهند، مشروط بر اینکه باغ به صورت عمومی مورد استفاده قرار گیرد. مکان‌گزینی و جانمایی قسمت ساختمانی مجموعه نیز به می‌بایست به تأیید کمیته فنی برسد.

- هرگونه احداث بنا در داخل حرایم و جنگل‌های حاشیه شهر ممنوع است؛
- هرگونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده فوق در کاربری فضای سبز ممنوع است.

۲-۵-۱- ضوابط و مقررات هتلک و احداث بنا در کاربری فضای سبز عمومی

- حداقل فاصله ساختمان‌ها و بناها در فضاهای سبز شهری و ناحیه‌ای ۲۰ متر از خیابان مجاور می‌باشد؛
- احداث سرویس‌های بهداشتی، توالی عمومی زنانه و مردانه مجزا و اتاق نگهبان و گلخانه و انبار لوازم و وسایل فقط در پارک‌های منطقه‌ای و مراکز شهری مجاز است و احداث کتابخانه عمومی و دکه‌های فروش روزنامه و وسایل تفریحات سالم، مشروط بر اینکه مجموعه ساختمان‌ها از درصد تعیین شده تجاوز نکند، مجاز است؛
- اختصاص بخشی از پارک‌های شهری برای ورزش روباز بانوان به صورت ایزوله شده در طراحی پارک‌ها در مقیاس ناحیه و شهر الزامی است؛
- حداکثر سطح اشغال فضای اداری و نگهبانی پارک‌ها ۵۰ مترمربع است؛

- استفاده از درختان و گیاهان یا بوته‌های بزرگ در وسط بولوارها در محل دوربرگردان‌ها که به نحوی مانع دید وسایط نقلیه عبوری از طرفین گردد، ممنوع است؛
- احداث مراکز تفریحی مانند شهربازی یا مراکز فرهنگی تنها در فضاهای سبز تجهیز شده مجاز می‌باشد و در این صورت حداکثر سطح اشغال طبقه همکف با احتساب پارکینگ مورد نیاز کاربری احداث شده در فضای سبز، ۱۵٪ مساحت فضای سبز و حداکثر مساحت کل زیربنای آن در کلیه طبقات با احتساب پارکینگ مورد نیاز کاربری احداث شده در فضای سبز، ۲۵٪ مساحت فضای سبز می‌باشد؛
- کاربری مجاز در داخل باغات و اراضی کشاورزی، تنها فضای سبز تجهیز شده تعیین می‌گردد و کاربری کلیه باغات پس از سپری شدن عمر درختان مثمر، فضای سبز تجهیز شده می‌باشد؛
- کلیه طرح‌های معماری فضاهای سبز می‌بایست به تأیید مراجع ذیصلاح برسد؛
- احداث دیوار و حصار به دور اراضی فضای سبز و پارک عمومی ممنوع است.

۲-۵-۲-۲- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری پارک و فضای سبز

- به ازای هر ۲۰۰ مترمربع در فضای سبز محلی و هر ۱۰۰ مترمربع فضای سبز ناحیه‌ای و شهری یک واحد پارکینگ الزامی است؛
- عقب نشینی جانب فضاهای سبز محله‌ای به میزان ۶ متر از خیابان اصلی برای پارکینگ عمومی الزامی است.
- برای فضاهای تفریحی و پارک با مساحت ۲۰۰۰ متر مربع و بیشتر اختصاص ۱۰ درصد مساحت زمین به فضای پارکینگ الزامی خواهد بود.

جدول شماره ۳۳- استانداردهای پارک و فضای سبز

عنوان	جمعیت زیر پوشش (به نفر)	موقعیت معمول	رفت و آمد	همجواری های مناسب
پارک کودک	۱۵۰ کودک	نزدیک مرکز کوی یا واحد همسایگی	دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده گذر	کانونهای آموزشی مانند کودکستان و مهدکودک، واحدهای تجاری خرید روزانه، کاربری های واحد همسایگی، واحدهای مسکونی
پارک محله‌ای	۳۵۰۰-۵۰۰۰	مرکز محله	دسترسی از معبر محلی شبکه پیاده گذر	مرکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای
پارک ناحیه‌ای	۱۶۰۰۰-۱۰۰۰۰	مرکز ناحیه	دسترسی از معبر شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده ناحیه‌ای و محله‌ای	مراکز آموزشی و فرهنگی
پارک شهری	بیش از ۱۶۰۰۰	مرکز ناحیه یا شهر	دسترسی از راه شریانی درجه ۱ و درجه ۲	مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری و تجاری
زمین بازی	۲۰۰۰-۴۰۰۰	-	-	-

به سطوح اختصاص یافته به بستر و حریم رودخانه ها، انهار و جنگل های طبیعی و دست کاشت و امثال آن گفته می شود.

در شهر خواف موقعیت هایی که به این کاربری اختصاص یافته اند، شامل مسیل معروف به **کال کمیته** امداد واقع در ضلع شرقی شهر و همچنین سیل بند واقع در ضلع جنوبی اراضی مسکن مهر و ضلع شمالی اراضی اطراف مصلی می باشد.

الف) کال کمیته امداد:

- ایجاد هر نوع اعیانی و حفاری و دخل و تصرف در بستر کال (مسیل) ممنوع است، مگر با اجازه وزارت نیرو آن هم در حد تأسیسات مورد نیاز.
- وزارت نیرو در صورتی که اعیانی های موجود در بستر و حریم مسیل ها و کال ها را برای امور مربوط به آب یا برق مزاحم تشخیص دهد به مالک یا متصرف اعلام خواهد کرد که ظرف مدت معینی در تخلیه و قلع اعیانی اقدام کند و در صورت استنکاف، وزارت نیرو با اجازه و نظارت دادستان اقدام به تخلیه و قلع خواهد کرد؛
- حریم مخازن، تأسیسات آب، کانال های عمومی آبرسانی و آبیاری و زهکشی اعم از سطحی و زیر زمینی به وسیله وزارت نیرو تعیین و پس از تصویب هیأت وزیران تعیین قطعیت پیدا خواهد کرد.
- نظر به پاسخ اداره آب منطقه ای تربت حیدریه مبنی بر حد نهایی بستر و حریم کال کمیته امداد (بنجه) طی نامه شماره ۲۹۸۷/۷۶ مورخ ۹۲/۰۲/۰۳ به شهرداری محترم خواف، عرض نهایی بستر کال کمیته امداد ۷ متر می باشد و حریم کال هم از هر طرف و از حد بستر ۶ متر خواهد بود.

ب) سیل بند:

- موقعیت سیل بند احداث شده که در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی با عنوان سیل بند مشخص شده است، به عنوان حایلی برای آماده سازی های صورت گرفته در شمال شهر می باشد که در ضمن تثبیت خط محدوده شهر در بخش های شمالی و غربی اراضی آماده سازی، در دراز مدت می تواند از آسیب های ناشی از سیلاب های فصلی که از شمال شهر به طرف شهر جاری می شوند، پیشگیری کند.
- با توجه به توضیحات فوق، هرگونه دخل و تصرف و احداث اعیانی در بستر و حریم این سیل بند غیر مجاز بوده و تحت نظارت وزارت نیرو و شهرداری خواهد بود.
 - عرض نهایی بستر سیل بند جهت تکمیل احداث و بهسازی سیل بند، ۱۷ متر می باشد که از این ۱۷ متر حدود ۷ متر جهت احداث خاکریز سیل بند با ارتفاع حداکثر ۱،۵ متر و مابقی آن (۱۰ متر) به عنوان فضای نگهدارنده سیلاب در زمان جاری شدن سیلاب های فصلی خواهد بود.
 - فضای باقیمانده از سیل بند جهت نگهداری سیلاب می تواند به عنوان فضای سبز درختکاری شده نیز مورد استفاده قرار بگیرد.
 - حریم آزاد شده سیل بند می بایست از حد نهایی بستر، حداقل ۱۴ متر از هر طرف باشد.

ج) دیگر عوارض طبیعی در داخل محدوده شهر:

در ضلع جنوب غربی شهر خواف مسیلی وجود دارد که در گذشته به عنوان مسیر انتقال آب اراضی کشاورزی جنوب شهر استفاده می شد، که هم اکنون به صورت متروکه درآمده است. عرض نهایی بستر و حریم این مسیل ۱۲ متر می باشد که رعایت این حریم در هر صورت الزامی بوده و هرگونه دخل و تصرف در آن غیر قانونی می باشد.

۲-۵-۴- کاربری حرایم

به اراضی اختصاص یافته جهت بستر و حرایم قانونی گفته می شود، که تصرف در آنها مشروط به کسب اجازه از سازمان های متولی می باشد. حریم خط انتقال نیرو، حریم خط لوله گاز، حریم خط لوله آب و چاه های آب شرب، حریم مسیل، حریم قنات و حریم جاده از جمله فضاهای حفاظت شده ای هستند که دارای ضوابط خاص سازمان متولی آن می باشد. در هر حال میزان حریم و نوع کاربری های مجاز در آنها با توجه به تأسیسات موجود متفاوت است.

جدول شماره ۳۴- طبقه بندی کاربری حرایم در طرح تفصیلی خواف

کد	کارکرد	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	فعالیت
۵۰۰۰	اراضی سبز، باز و فراغت	۵۳۰۰	حریم	۵۳۱۰	شهر	۵۳۱۱	حریم قانونی رودخانه ها، مسیل ها، قنات ها
						۵۳۱۲	حریم قانونی راه
						۵۳۱۳	حریم قانونی تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب

در کلیه این حرایم ایجاد فضای سبز و معبر با لحاظ تمامی موارد ایمنی بلامانع است (بسته به نوع حریم، فضای سبز چمنی یا فضای سبز درختی می باشد).

موارد استفاده مجاز

- به طور کلی حرایم باید به صورت زمین های آزاد و بدون هیچ گونه ساخت و سازی حفظ شوند که میزان آن توسط سازمان متولی تعیین خواهد شد.
- از حرایم می توان به عنوان فضای سبز استفاده نمود، مشروط بر اینکه احداث بنا در آن صورت نگیرد.
- از حرایم می توان به عنوان معبر پیاده یا سواره در حد مجاز برابر مقررات متولی حریم استفاده کرد، مشروط بر اینکه اولاً تأسیسات مهم زیربنایی در آنها احداث نگردد و ثانیاً از این معابر هیچ گونه دسترسی به پلاک ها صورت نگیرد؛
- از حریم های خط انتقال نیرو، خط لوله گاز و جاده می توان به عنوان اراضی کشاورزی استفاده نمود مشروط به موافقت اصولی آن.
- ساخت وساز های موجود در حریم مسیل ها، قنات ها و سایر عوارض طبیعی شهر می بایست تا افاق طرح تفصیلی و با مدیریت شهرداری (واگذاری زمین معوض به مالکین در صورت داشتن سند شش دانگ) آزادسازی شوند.
- حفظ حریم قنات های موجود شهر به میزان حداقل ۳ متر از هر طرف دهانه چاه قنات الزامی است.

- حفظ حریم مسیل های موجود شهر به میزان حداقل ۶ متر از حد نهایی بستر مسیل الزامی است.
- حفظ حریم سیل بند شمالی شهر به میزان حداقل ۱۴ متر از حد نهایی بستر سیل بند الزامی است.

۲-۵-۵- کاربری تفریحی-توریستی

به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت موقت و سیاحت گفته می شود. عملکرد های واقع در این کاربری شامل کلیه فعالیت هایی می شود که برای ایجاد و بهره برداری از شهر بازی، باغ وحش ها، آکواریوم، مراکز تفریحی روبسته، باغ گل ها، باغ پرندگان، باغات تفریحی و خرید گردشگری و باغ تالار در نظر گرفته شده است.

موارد استفاده مجاز از زمین

- کلیه کاربری های مرتبط با فعالیت های تفریحی-توریستی از قبیل هتل، متل، مسافر خانه، مهمانپذیر و مهمانسرا، هتل آپارتمان، شهر بازی تفریحی ویژه، پارک های جنگلی، اردوگاه ها و ...
- تبصره ۱: عملکردهای پذیرایی و تجاری فوق الذکر (در صورت دسترسی مستقیم به معابر عمومی) مشمول ضوابط و مقررات کاربری تجاری است.
- تبصره ۲: احداث عملکرد های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری تفریحی توریستی، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان بلامانع است.
- فضای سبز تجهیز شده و فضاهای باز ورزشی.
- فضاهای فرهنگی مانند موزه ها، نمایشگاه های صنایع بومی و دستی و ... ؛
- احداث و استفاده سایر کاربری ها به غیر از موارد فوق ممنوع است.

۲-۵-۵-۱- ضوابط و مقررات تکلیک واحداث بنا در کاربری تفریحی-توریستی

- حد نصاب تفکیک برای احداث مسافر خانه و مهمان پذیر ۳۰۰ مترمربع و برای احداث هتل ۵۰۰ مترمربع.
- حد نصاب تفکیک برای احداث رستوران و سالن پذیرایی ۲۵۰ مترمربع؛
- حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی در این کاربری به ترتیب برابر ۶۰ درصد و ۱۵۰ درصد تعیین می گردد؛
- حداقل ۲۰٪ مساحت زمین می بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد؛
- به منظور تشویق به احداث کاربری های تفریحی - توریستی، اختصاص حداکثر ۱۰٪ از زیربنای مجاز در این کاربری به فعالیت های پذیرایی و تجاری مجاز می باشد.
- به منظور تشویق به احداث کاربری های تفریحی - توریستی توصیه می شود شهرداری بخشی از عوارض پروانه را در خصوص این کاربری مشمول معافیت نماید.
- اراضی دارای قابلیت کاربری تفریحی - توریستی به عمق یک پلاک از بر معبر اصلی می توانند به این کاربری اختصاص یابند و در صورت تجمع چند پلاک ابعاد پلاک تجمع شده ملاک عمل قرار می گیرد. بدیهی است نحوه تجمع می بایست به تصویب مراجع مسئول و ذی ربط برسد؛
- تبصره: احراز کلیه شرایط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و همچنین وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برای استفاده از کاربری تفریحی - توریستی الزامی است.

۲-۵-۵-۲- مقررات مربوط به، بحواری و دسترسی های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری تفریحی-توریستی

- دسترسی کاربری تفریحی - توریستی در مقیاس ناحیه از طریق حداقل یک محور ۱۲ متری و در مقیاس شهر از طریق حداقل یک محور ۲۰ متری تأمین می شود؛
- به ازای هر ۲ تخت هتل درجه یک، هر ۴ تخت هتل درجه ۲، هر ۶ تخت هتل درجه سه و برای هر ۱۰ تخت مسافرخانه یک واحد پارکینگ الزامی است؛
- برای هتل آپارتمان به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است؛
- به ازای هر میز ۴ نفری در رستوران های درجه یک و هر ۲ میز ۴ نفری در رستوران های درجه ۲ احداث یک واحد پارکینگ الزامی است؛
- به طور کلی برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای تأسیسات تفریحی - توریستی در نظر گرفتن یک واحد پارکینگ الزامی است.

شعاع عملکرد مفید: در مقیاس شهر.

همجواری های مناسب: مجاورت با پارکها و فضاهای سبز و باز عمومی، مراکز فرهنگی و ورزشی.

محدودیت های همجواری: تأسیسات و تجهیزات شهری، کاربری حمل و نقل و انبارداری، صنایع و مشاغل مزاحم و حداکثر فاصله ممکن را از مراکز جمع آوری زباله داشته باشد.

۲-۶- کارکرد تولیدی کارگاهی

۲-۶-۱- کاربری صنعتی گروه الف

کاربری صنعتی مربوط به کارگاههای غیر مزاحم و صنایع کارگاهی کد الف، مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱، مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن می باشد. لازم به ذکر است، احداث و توسعه این کاربری با موافقت سازمان حفاظت محیط زیست و سایر سازمانها و ادارات ذی ربط انجام می گیرد. نکته دیگر اینکه، در صورت تهیه طرح آماده سازی منطقه کارگاههای غیر مزاحم و تصویب آن توسط مراجع ذیصلاح، ضوابط طرح مذکور بر ضوابط طرح تفصیلی ارجحیت دارد.

کاربری تولیدی-کارگاهی مقیاس ناحیه داخل محدوده و حریم (حسب میزان تولید و گروه بندی محیط زیست) به کلیه املاکی گفته می شود که برای ایجاد و بهره برداری از واحدهای فرآورده های خوراکی، فنی و ساختمانی، پوشاک و ... در نظر گرفته شده است.

موارد استفاده مجاز از زمین

- در این کاربری استفاده از زمین فقط برای کارگاه های غیر مزاحم اشتغال زا و سازگار با مناطق مسکونی و احداث کارگاههای صنعتی کوچک به جهت ایجاد اشتغال و به تبع آن پویایی بافت شهری پیشنهاد شده است؛
 - در منطقه کارگاهی استفاده از زمین جهت تأسیس کارگاههای کوچک و غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی بلامانع است. در مورد نوع کارگاهها ضروری است مجوزهای لازم از سازمان حفاظت محیط زیست اخذ گردد.
 - در صورتی که اراضی کارگاهی به صورت مجموعه طراحی شوند، به تناسب نیاز، سطوحی جهت خدمات تجاری، آموزش فنی و بهداشتی در آن منظور گردد. احداث واحد تجاری برابر با ۱۰ درصد عرصه مشروط به تأیید نقشه تفکیکی مجموعه در مراجع ذی ربط مجاز می باشد؛
 - احداث و توسعه واحدهای صنعتی باید با موافقت سازمان حفاظت محیط زیست و سایر سازمانها و ادارات ذی ربط انجام گیرد.
 - کارگاههای کوچک تولیدی و تعمیراتی مانند تراشکاریها، نجاریها و آهنگریهای کوچک، کارگاههای کوچک در و پنجره سازی و ... (مشمول گروه الف مصوبه ۶۴۶۷۷/۷۱۵۹۱ ت هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن).
 - کارخانجات و واحدهای تولیدی-صنعتی و مجموعه های تعمیرگاهی (مجاز به استقرار در شهر، مطابق ضوابط و مقررات ملاک عمل).
 - واحدهای تجاری و پذیرایی مانند فروشگاههای لوازم یدکی، قهوه خانه و اغذیه فروشی و نظایر آنها.
 - تعمیرگاههای وسایل نقلیه سبک.
 - واحدهای تعمیراتی منفرد مورد نیاز خانوارها مانند تعمیرگاههای لوازم خانگی، تعمیرگاههای لوازم برقی، تعمیر کفش و نظایر آنها.
- تبصره ۱:** انتقال کارگاههای موجود شهر پس از آماده سازی محل مشخص شده جهت کارگاههای غیر مزاحم ممکن خواهد بود.
- تبصره ۲:** انتقال کارگاههایی از قبیل رادیاتور سازی و پرده کرکره سازی و غیره که در شهر فعال هستند، در زمان تجدید بنا و توسعه به محل صنایع امکانپذیر خواهد بود.

تبصره ۳: احداث کاربری های زیر در اراضی اختصاص یافته به کاربری کارگاهی، مشروط به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان بلامانع است.

- مراکز توزیع مواد سوختی مانند پمپ بنزین و گاز؛
- فضای سبز؛
- تأسیسات و تجهیزات شهری.
- احداث کلیه کاربری ها به غیر از موارد ذکر شده در بالا در منطقه کارگاهی ممنوع می باشد؛
- احداث واحد مسکونی و اقامتی به هر شکل در اراضی کارگاهی ممنوع است و تنها احداث حداکثر ۲۰ مترمربع سرایداری و نگهبانی در صورت نیاز و تأیید مراجع ذی ربط مجاز می باشد.

۲-۶-۱-۱- ضوابط و مقررات تفکیک واحداث بنا در کاربری صنعتی

- در تفکیک اراضی تولیدی-کارگاهی رعایت قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی) و واگذاری سطوح معابر عمومی و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف مالک الزامی است.
- حداقل مساحت تفکیک قطعات برای کارگاههای کوچک شهری ۲۰۰ مترمربع تعیین می گردد؛
- حداقل عرض قطعه تفکیکی جهت احداث کارگاه در بر گذر اصلی برابر ۱۰ متر می باشد؛
- حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی جهت احداث کارگاه ۱۶ متر می باشد؛
- دسترسی به منطقه کارگاهی از طریق شبکه ارتباطی کنار گذر تأمین می گردد. دسترسی به قطعات کارگاهی از شبکه داخلی منطقه کارگاهی تأمین می شود و دسترسی به این منطقه از طریق شبکه ترافیکی شهر ممنوع می باشد؛
- در پلاک های کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، حداکثر مساحت زیربنای همکف ۴۰٪ مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰٪ (در همکف و بالای همکف) می باشد؛
- در اراضی با وسعت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع که به صورت مجموعه کارگاهی احداث می گردد، محل استقرار ساختمان در منتهی الیه دیوارهای جانبی مجموعه با حداکثر ارتفاع ساختمان ۵ متر و ۶۰٪ فضای باز عمومی در مجموعه مجاز است؛
- اراضی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع به صورت مجموعه های کارگاهی قابل احداث است؛
- در پلاک های ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر مساحت زیربنای همکف ۴۰٪ مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰٪ (در همکف و بالای همکف) می باشد؛
- در پلاک های بیش از ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر مساحت زیربنای همکف ۵۰٪ مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰٪ (در همکف و بالای همکف) می باشد؛
- شکل سطح مجاز احداث بنا در طبقات همکف و اول محدودیتی ندارد و در طبقات بالاتر، در صورت مجاورت با پلاک مسکونی، باید طوری قرار گیرد که با ضوابط و مقررات احداث ساختمان مسکونی منطبق باشد.
- احداث ساختمان در زمین های کمتر از ۱۰۰ مترمربع ممنوع است؛
- حداقل ۴۰٪ مساحت زمین باید جهت فضای باز و سبز در نظر گرفته شود؛
- حداقل حریم سبز مورد نیاز در محدوده این اراضی تا حد فاصل پلاک ها و معابر اطراف ۵ متر است؛

- حداقل ۲۰٪ از فضای باز باید به فضای سبز اختصاص یابد که به ازاء هر ۱۰ مترمربع فضای سبز، کاشت یک اصله درخت الزامی است. صدور پایان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان است و در زمان ایجاد تغییرات در پروانه نیز وجود درختان با سن متناسب ضروری است؛
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا و در زمان بهره برداری از آن جهت فعالیت‌های گوناگون مجاز در این کاربری الزامی است؛
- حداکثر ارتفاع برای سالن‌های تولیدی ۵ متر و برای ساختمان‌های اداری مربوطه حداکثر دو طبقه و ارتفاع حداکثر ۷ متر می‌باشد؛
- احداث سرویس عمومی و سرویس بهداشتی به ازای هر ۳ باب کارگاه در مجموعه‌های کارگاهی الزامی است؛
- اجرای نمای ساختمان مجموعه اعم از داخل و خارج (مجاور کارگاه) الزامی است؛
- اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی جهت صدور پروانه پایانکار ساختمان لازم است.
- ضوابط و مقررات بهداشتی ملاک عمل باید در استفاده از اراضی این کاربری رعایت شود.
- حداقل ۲۰ درصد مساحت کل زمین باید به فضای سبز اختصاص داده شود.
- واحدهای صنعتی و کارگاهی باید نور و تهویه مستقیم داشته باشند.
- حداقل اندازه‌ی دهنه واحدهای صنعتی - کارگاهی ۶ متر است.
- رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۲-۱-۶-۲- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و احداث پارکینگ در کاربری صنعتی

- به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنا و یا هر واحد تولیدی-کارگاهی (هر کدام بیشتر باشد) احداث حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است.
- تبصره: با رعایت حداقل ۵ متر فاصله بین اشجار از این فواصل برای پارک اتومبیل و آمد و شد می‌توان استفاده کرد. این قطعات با یک ورودی و خروجی می‌توانند به هر یک از معابر اطراف متصل شوند. لازم به ذکر است، چنانچه قطعه تنها به یک معبر دسترسی داشته باشد، در صورت رعایت ۲۵ متر فاصله بین دو دسترسی می‌توان از ورودی و خروجی جداگانه سود جست.
- دسترسی به قطعات اراضی این کاربری در رده ناحیه ای از شریانی درجه دو فرعی مجاز است.
- شعاع عملکرد مفید: در مقیاس ناحیه و شهر.
- همجواری‌های مناسب: فضاهای سبز و باز عمومی، تأسیسات و تجهیزات شهری، حمل و نقل و انبارداری.
- محدودیت‌های همجواری: کاربری‌های مسکونی، آموزشی، درمانی و فرهنگی.
- دسترسی: از طریق معابر شریانی درجه ۲ و یا معابر اختصاصی این بافت.

۷-۲- ضوابط و مقررات مشترک

۷-۲-۱- شرایط ادامه فعالیت کاربری های ناهمگون و محدودیت های مربوط به آن

ادامه کار چنین کاربری هایی در صورت دادن تعهد مبنی بر تغییرات لازم با جابه جایی بلامانع خواهد بود و مقررات زیر در مورد آنها اعمال می گردد:

- توسعه استفاده های ناهمگون ممنوع می باشد؛
 - هر زمان که این ساختمان ها یا تأسیسات از کار بیافتد یا خراب و فرسوده شوند به کار انداختن یا به استفاده در آوردن مجدد آنها ممنوع است؛
 - تغییر کاربری یک استفاده ناهمگون به استفاده ناهمگون دیگر ممنوع است؛
 - تجدید بنا یا تعمیرات اساسی در موقع خرابی یا آسیب دیدگی ممنوع است؛
 - مالکین بناهایی که فعالیت آنان با کاربری های مجاز و مشروط آن منطقه ناسازگار است موظف به رعایت دستورات شهرداری و رفع مزاحمت و آلودگی و انتقال به محل های مجاز طبق نظر شهرداری خواهند بود.
- تبصره:** کاربری های استیجاری پس از تخلیه به کاربری قید شده در سند تبدیل می گردند و جهت تأمین سرانه کاربری مربوطه در سطح شهر، می بایست زمین منطبق با ضوابط و مقررات ذکر شده توسط مراجع ذی ربط در موقعیت های مناسب مکان یابی گردد.

تبصره: کلیه اراضی که کاربری های وضع موجود آنها در طرح جامع تثبیت شده اند ولی بدون اخذ پروانه مبادرت به ایجاد کاربری مزبور نموده اند در هنگام اخذ مجوزهای لازم می بایست کلیه حقوق شهرداری را اعطا نمایند و ضوابط مربوطه را رعایت نمایند و کاربری تعیین شده در طرح جامع ایجاد حق برای مالکین نمی نماید.

۷-۲-۲- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

- مقدار حریم تقاطع شبکه های ارتباطی مطابق آئین نامه طراحی راههای شهری مصوب ۷۳/۹/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد. اقدام به احداث هرگونه بنا و تأسیسات در حریم های مذکور، مستلزم توجه بیشتر شهرداری در جهت تطبیق با طرح های جزئیات شهری است؛
- در صورتی که بنایی قبل از تاریخ ابلاغ ضوابط و مقررات طرح جامع در حریم تقاطع ها احداث شده باشد، از آنجایی که رعایت بر اصلاحی تقاطع ها در اولویت اول قرار دارد، با توجه به طرح تقاطع، میزان عقب نشینی و تخریب بنا تعیین خواهد گردید؛
- در طراحی ساختمان های مشرف به تقاطع، می بایست معماری ساختمان های نبش رعایت شده باشد و از هماهنگی کافی با یکدیگر برخوردار باشند؛
- استقرار ساختمان در محدوده مثلث دید شبکه های ارتباطی ممنوع است؛
- ارتفاع ساختمان ها به صورت یکسان بر اساس حداکثر تراکم ساختمانی پیشنهادی مصوب در هر یک از گذرگاه های منشعب از آن مورد عمل قرار گیرد؛
- پخ و قوس تقاطع در تمام بخش ها برای ایجاد هماهنگی فضایی متجانس در تمام بخش ها برای ایجاد هماهنگی فضایی به صورت متجانس و متقارن طراحی و مورد عمل قرار گیرد.

۲-۷-۳- مقررات مربوط به حصارها، دیوارها و...

- حداکثر ارتفاع دیوارهای جانبی محوطه‌های باز ساختمان از کف معبر مجاور ۲ متر تعیین می‌گردد؛
توجه: پیشنهاد می‌گردد در صورت لزوم در شرایطی که ارتفاع بیشتر از ۲ متر شد، با توجه به شرایط اقلیمی مناسب از نرده و پوشش‌های گیاهی استفاده شود.
- حصارکشی باغات بایستی بر اساس طرح‌های مناسب مصوب با نظر شهرداری انجام پذیرد؛
- فضای آزاد بناهای عمومی بایستی با استفاده از نرده، گیاه و غیره به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور فضاهای مذکور قابل رویت باشد؛
- ارتفاع دیوار فضای باز مستحذات خصوصی با توجه به کف معابر مجاور حداکثر ۲ متر است؛
- ارتفاع دیوار فضای باز مستحذات عمومی حداکثر ۱,۲۰ متر است و در صورت لزوم باقی‌مانده ارتفاع (تا حداکثر ۲,۳۰ متر) می‌بایست به صورت مشبک و به وسیله آجرچینی یا نرده فلزی و چوبی ساخته شود. اجرای این ضابطه در مورد ساختمان‌های عمومی الزامی می‌باشد؛
- ارتفاع دیوار اراضی بایر و بلااستفاده حداکثر ۲,۲۰ متر است؛
- احداث دیوار در بخش فضاهای باز و سبز و فضاهای آموزشی حداکثر با ارتفاع ۰,۵۰ متر، باقی‌مانده ارتفاع تا حداکثر ۱,۵ متر می‌بایست به صورت مشبک یا به صورت نرده و فنس بنا گردد؛
- پوشانیدن قسمت‌های مشبک در موارد فوق تنها با استفاده از رویانیدن گیاه مجاز خواهد بود؛
- احداث حصار و دیوار بلند صرفاً در خصوص فضای ساخته نشده کاربری‌های مسکونی، آموزشی، ورزشی مخصوص بانوان و عملکردهای ایمنی مجاز و در سایر موارد غیر مجاز است (حداکثر با ارتفاع ۲,۵ متر).

۲-۷-۴- ضوابط و مقررات نمای شهری

- ارتفاع ساختمان‌های واقع در بر خیابان‌های با عرض کم‌تر از سی متر نمی‌بایست از عرض خیابان مربوطه تجاوز ننماید. چنانچه ارتفاع ساختمان از عرض خیابان بیشتر باشد می‌بایستی ارتفاع ساختمان در داخل زاویه ۴۵ درجه از ضلع مقابل قرار گیرد؛
- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و ...) 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. ضمن اینکه استفاده از نماهای شیشه‌ای در کل بناهای احداثی ممنوع می‌باشد؛
- کلیه سطوح نمایان داخل معابر که قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نمای جانبی، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ ناماسازی شود؛
- صدور پایان کار بهره برداری، مشروط به انجام ناماسازی کلیه نماهای اصلی و جانبی و همچنین تأیید اداره آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری به لحاظ رعایت مقررات ایمنی است؛
- برای ایجاد حصار فضای آزاد قطعات زمین و همچنین سقف ورودی‌ها، استفاده از مصالح و روش‌های ساختمانی نامطلوب (به تشخیص شهرداری) مجاز نیست، و مصالح مورد استفاده برای موارد فوق باید حتی‌المقدور از نوع مصالح به کار رفته در نمای بنا باشد؛
- احداث هرگونه انبار (موقت یا دائم) روی بام ممنوع است؛

- تأسیسات و خریشته ساختمان نباید در نما دیده شود؛
- در نمای ساختمان نصب کنتورهای تأسیسات شهری باید به صورت پوشیده پیش بینی شود؛
- شهرداری موظف است در هنگام صدور پروانه ساختمانی، نسبت به بررسی نقشه‌ها اقدام نماید و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگی‌های اقلیمی و معماری بومی، خودداری نماید.

۲-۷-۵- ضوابط اقلیمی

هر یک از عوامل اقلیمی همچون تابش آفتاب، رطوبت و باد تأثیر خاصی را بر ساختمان و معماری یک بنا می‌گذارند، که در بین عوامل فوق، آفتاب که به وجود آورنده نور و حرارت طبیعی می‌باشد، مهم‌ترین عامل بوده و پس از آن باد و رطوبت است که بیشترین تأثیر را بر فرم و جهت‌گیری ساختمان دارند.

در این بخش با توجه به شناسایی پارامترهای اقلیمی شهر خواف و تعیین محدوده‌های آسایش، به بررسی و تحلیل شرایط اقلیمی شهر و ساختمان، جهت تعیین ضوابط و مقررات معماری در زمینه فرم و جهت‌گیری مناسب ساختمان و بافت مجموعه‌های مسکونی منطبق با شرایط اقلیمی شهر، تعیین محدوده‌های آسایش در ساختمان‌ها در فصول مختلف سال و میزان نیاز به تأسیسات مکانیکی در جهت فراهم نمودن شرایط آسایش می‌پردازیم.

در طراحی ساختمان، با توجه به شرایط اقلیمی، شاخص‌ها و نیازهای حرارتی و رطوبتی شهر که در رابطه با آسایش انسان بدست می‌آید، شکل قرارگیری ساختمان، تنظیم فضاها (فاصله‌گذاری)، جریان هوا، بازشوها، دیوارها و بام‌ها، وضعیت خوابیدن در فضاهای خارجی، محافظت در برابر باران، ابعاد بازشوها و ... با توجه به اقلیم منطقه مشخص می‌گردد. بر این اساس، ویژگی‌های یک ساختمان هماهنگ با اقلیم و در حد آسایش انسان در شهر خواف پیشنهاد می‌گردد، که اهم این ویژگی‌ها عبارتند از:

۱- فرم ساختمان در جهت شمالی - جنوبی (محور طویل‌تر ساختمان در جهت شرق - غرب) پیشنهاد می‌گردد. بایستی نماهای طولانی‌تر رو به شمال و جنوب قرار گیرند تا ساختمان کمتر به خورشید معطوف شود؛

۲- از نظر تنظیم فضایی ساختمان‌ها (فاصله‌گذاری)، طرح فضایی فشرده مناسب است؛

۳- پیش‌بینی جریان موقتی هوا برای فصل تابستان لازم بوده و بایستی اطاق‌هایی که از یک طرف با هوای آزاد تماس دارند در فضاها نظر گرفته شوند. در این صورت اتاق‌ها می‌توانند یک‌طرفه باشند اما پلان ساختمان باید امکان کوران موقت را فراهم سازد. به طور مثال بین اتاق‌ها درب‌های ارتباطی بزرگ پیش‌بینی شود و در صورتی که باد قابل اتکاء نباشد، با محوریت‌های سایت، از طرح‌ریزی مناسب جهت ایجاد کوران جلوگیری نماید. می‌توان برای اتاق‌ها بادبزن‌های سقفی در نظر گرفت و لازم به ذکر است که برای استفاده از این بادبزن‌ها، ارتفاع سقف نباید کمتر از ۲/۷۵ متر باشد که این ضرورت در فرم اصلی ساخت و سازها تأثیر می‌گذارد؛

۴- با توجه به این که انباشت حرارت در تمام طول سال مورد نیاز بوده و نفوذ آفتاب به فضاهای داخلی در فصل سرد بیش از ۴ ماه است، اندازه بازشوها متوسط (۲۵ تا ۴۰ درصد سطح دیوار) پیشنهاد می‌شود؛

۵- پیش‌بینی محلی برای خوابیدن در هوای آزاد جهت ۵ ماه گرم سال لازم است که محل آن بر روی بام‌ها و بالکن‌ها یا در حیاط مناسب‌تر است تا افرادی که خوابیده‌اند به سردترین قسمت آسمان (نقطه اوج آسمان zenith) مشرف شوند و اتلاف حرارت به وسیله بازتاب اشعه افزایش یابد؛

۶- بام‌های سنگین با زمان تأخیر بیش از ۸ ساعت پیشنهاد می‌گردد؛

۷- به منظور گرمایش و سرمایش در فصول سرد و گرم، ساخت دیوارهای خارجی و داخلی به صورت سنگین مناسب است؛

۸- با توجه به میزان بارندگی کم در منطقه، پیش‌بینی حفاظت ساختمان در برابر باران‌های شدید به وسیله ایجاد ایوان‌های عمیق، جلوآمدگی‌های عریض و راه‌های سرپوشیده با هدف محافظت ساختمان در برابر باران لازم نیست؛

۹- با توجه به شرایط اقلیمی خواف که دو فصل گرم و سرد و تقریباً به طور هماهنگ وجود دارند و میزان بارندگی هم چندان زیاد نیست، محافظت از باران برای پنجره‌ها و بازشوها ضروری نبوده و به سایبان و ... نیازی نیست. همچنین با وجود فصل سرد و دوام بیش از ۲ ماه آن، تابش آفتاب نیز طوری نیست که مزاحم باشد و برای محافظت آفتاب به طور مستقیم هم ضرورتی دیده نمی‌شود. پنجره‌ها به طور معمولی با عمق سایبان‌های کم پیشنهاد می‌گردند؛

۱۰- وقتی که انبارش حرارت برای مدتی بیش از ۲ ماه ضروری است، کالبد سنگین پیشنهاد شده است. آجرها و بلوک‌های سیمانی یکپارچه یا خشک با ضخامتی حدود ۳۰۰ میلی‌متر این نیاز را برآورده خواهند کرد و در صورتی که جداره مورد نظر از طرف خارج عایق‌بندی حرارتی شده باشد، ضخامت‌های کمتر، تا حدود ۱۰۰ میلی‌متر نیز پاسخگوی این نیاز خواهد بود؛

در مجموع باید به این نکته اشاره نمود که پیشنهادات فوق بر اساس جداول استاندارد ماهانی که الگویی برای طراحی است، ارائه گردیده و تنها تصاویری اجمالی از نیازهای حرارتی و رطوبتی ساختمان را در این اقلیم مشخص می‌کند. از طرفی سازگاری و هماهنگی جزئیات، یک عامل قدیمی در معماری است که طراحی هر جزء به تنهایی در ارتباط با کل طرح صورت می‌گیرد و هر یک از جزئیات باید منظور کل طرح را بیان نماید. به عبارت دیگر طراحی اقلیمی نه تنها یک هماهنگی صوری، بلکه ضرورت هماهنگی در عملکرد را ایجاد می‌کند. اما در هر حال یک راه‌حل کلی مناسب اقلیمی با جزئیات غلط و نامناسب می‌تواند نقش ساختمان را ضایع سازد و چنانچه به دلایلی (مثلاً ضرورت‌های خارجی) طرح کلی از نظر اقلیمی عالی نباشد، جزئیات خوب می‌توانند باعث کارائی ساختمان گردند و اگر چنین ساختمانی شرایط آسایش را فراهم نسازد، حداقل شرایط نامطلوب را کاهش می‌دهد.

البته وضع مطلوب زمانی ایجاد می‌شود که مفهوم کلی و جزئیات هر دو با در نظر گرفتن یک هدف، ایجاد شرایط راحت را برای انسان‌ها و فعالیت آنها، طراحی کنند. بنابراین، با توجه به این پیشنهادات و جزئیات در اصول کلی طرح، از نظر اقلیمی و سازگاری آن با محیط طبیعی و ایجاد ارتباط نزدیکتر با محدوده‌ی آسایش بسیار مفید بوده و از اهمیت بسیاری برخوردار است. ارائه این الگو به طور نسبتاً زیادی با شرایط اقلیمی و محلی آن تطابق داشته و کاربرد آن می‌تواند مفید واقع شود، تا محیطی مطلوب برای ساکنین شهر ایجاد گردد.

۲-۷-۶- جهت مناسب استقرار ساختمان و شبکه معابر

در این قسمت با توجه به کلیه مطالعات و نتایج حاصل از بررسی‌های انجام شده در قسمت‌های قبل، پیشنهادات نهایی در رابطه با هماهنگی هرچه بیشتر ساختمان و بافت‌های مسکونی با شرایط اقلیمی شهر خواف ارائه می‌گردند:

بافت مجموعه

همان‌گونه که قبلاً نیز اشاره شده به منظور جلوگیری از اتلاف حرارت ساختمان، لازم است بافت مجموعه کاملاً فشرده و متراکم باشد. بدیهی است در این رابطه، فرم کالبدی بنا نیز نقش عمده‌ای را ایفاء می‌نماید. بنابراین در رابطه با به حداقل رساندن اتلاف حرارت ساختمان، نسبت ابعاد ساختمان (طول، عرض و ارتفاع) و نحوه قرارگیری آن در مجموعه، هر دو حائز اهمیت است.

فرم ساختمان

با توجه به مطالعات انجام شده و نیازهای حرارتی ساختمان در شهر خواف نتایج بدست آمده در رابطه با فرم ساختمان‌ها به شرح زیر است:

- هرچه ساختمان‌ها به هم چسبیده‌تر و دیوارهای خارجی مشترک بیشتری داشته باشند، مناسب‌تر است.
- در مورد ساختمان‌های مجزا، مناسب‌ترین فرم در رابطه با جلوگیری از اتلاف حرارتی ساختمان، فرم نزدیک به مکعب با پلان مربع شکل در دو طبقه می‌باشد.
- در مورد ساختمان‌های به هم چسبیده، اضلاع کوچک‌تر ترجیحاً رو به شمال و جنوب قرار داشته و اضلاع بزرگ‌تر مشترک باشند.
- در ساختمان‌های مسکونی، سطح خارجی هر واحد به حداقل ممکن برسد.

جهت استقرار ساختمان

جهت استقرار ساختمان در شهر خواف می‌بایست با توجه به دو عامل تابش آفتاب و جهت وزش بادهای مضر منطقه تعیین شود. در رابطه با تابش آفتاب مناسب‌ترین جهت ساختمان جهتی است که حداکثر انرژی خورشیدی را در مواقع سرد و حداقل آن را در مواقع گرم کسب نماید که این امر با توجه به مطالعات انجام شده در خصوص میزان انرژی خورشیدی تابیده شده بر سطوح عمودی، بر حسب زاویه چرخش آن و در مواقع مختلف سال (فصول سرد و گرم)، طبق دیاگرام تعیین گردیده و بر این اساس محدوده‌ای از ۳۰ درجه جنوب غرب تا ۷۰ درجه جنوب شرق به عنوان جهات قابل قبول در رابطه با تابش آفتاب تعیین گردیده که از آن میان مناسب‌ترین جهت‌ها محدوده جنوب تا زاویه ۳۰ درجه جنوب شرق (محور عمود بر ساختمان از سمت جنوب ۳۰ درجه به طرف شرق بچرخد) می‌باشد. در این زاویه (۳۰ درجه شرقی) مقدار انرژی خورشیدی تابیده شده بر سطوح عمودی در مواقع سرد سال به حداکثر خود می‌رسد. به منظور بررسی و تعیین مناسب‌ترین جهت ساختمان در رابطه با وزش بادهای مضر منطقه لازم به ذکر است که این بادهای دو نوع است:

- الف-** بادهای سرد زمستانی که با توجه به زمستان‌های نسبتاً سرد منطقه و اهمیت تأثیر خنک‌کنندگی وزش باد در فصل زمستان حائز اهمیت می‌باشد و از جهت شمال و شمال شرق و ارتفاعات کوه سرخ می‌وزند.
- ب-** بادهای گرم تابستانی که از سمت کویر و از جهت غرب و جنوب غرب می‌وزد و همراه با طوفان‌های شن و گرما می‌باشد که بسیار اذیت‌کننده بوده و بایستی جهت‌گیری ساختمان به صورتی تعیین گردد که این بادهای در محدوده بی‌اثر واقع گردند.

در این ارتباط، جهت باد نسبت به ساختمان ممکن است در یکی از محدوده‌های مؤثر، نیمه مؤثر یا بی‌اثر قرار گیرد، که در این ارتباط محدوده بادهای مؤثر به ساختمان، حداکثر تا زاویه ۴۵ درجه به سمت چپ یا راست نسبت به محور عمود بر ساختمان قرار داشته و محدوده بادهای نیمه مؤثر بین زاویه ۲۲/۵ درجه تا ۴۵ درجه نسبت به محور عمود بوده و زاویه بادهای بی‌اثر در محدوده موازی با نمای ساختمان تا زاویه ۲۲/۵ درجه می‌باشد.

بر این اساس جهت ساختمان را باید به نحوی پیشنهاد نمود که بادهای مضر منطقه (بادهای سرد زمستانی) حتی‌الامکان در محدوده بی‌اثر قرار گیرند.

با توجه به اینکه بادهای سرد زمستانی از سمت شمال و شمال شرق می‌وزند که بیشترین جهت وزش آن شمال شرق بوده و بادهای گرم تابستانی از سمت غرب و جنوب غرب می‌وزند و اولویت با دفع بادهای سرد زمستانی از سمت شمال شرق است، در صورتی که ساختمان حداقل به میزان ۲۲/۵ درجه به سمت شرق بچرخد، بادهای زمستانی در محدوده بی‌اثر واقع خواهند شد. بر این اساس با توجه به اهمیت مقابله با بادهای سرد زمستانی از یک سو و پیشنهاد انجام شده در خصوص کوتاه بودن ساختمان‌ها و ارتفاع کم آنها در جهت تأثیر کمتر بادهای سرد زمستانی از سوی دیگر و نیز انطباق زاویه تعیین شده جهت مقابله با بادهای سرد زمستانی با جهت قابل قبول در رابطه با تابش خورشید، مناسب‌ترین جهت در رابطه با استقرار ساختمان، محدوده ۲۵ تا ۳۰ درجه جنوب شرق می‌باشد که زاویه ایتیمم آن ۲۵ درجه جنوب شرق خواهد بود.

۲-۷-۷- ضوابط و مقررات نحوه حفظ و نگهداری درختان در سطح شهر

متقاضیان صدور پروانه ساختمانی، به هنگام اخذ پروانه ملزم به سپردن تعهد حفظ و نگهداری مطلوب درختان اطراف ملک و ساختمان در حین انجام عملیات ساختمانی می‌باشند (با ذکر تعداد و نوع درختان) و در صورت مشاهده هرگونه صدمه و خسارتی، ادامه عملیات ساختمانی آنها متوقف و نسبت به رفع خسارت و یا پرداخت غرامت اقدام لازم صورت گیرد، پس از اتمام عملیات ساختمانی نیز جهت صدور پایانکار مجدداً درختان حوالی بازدید و در صورت عدم هرگونه خسارتی پایانکار جهت آنان صادر خواهد شد. به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان قطع هر نوع درخت در معابر، میادین، باغات، پارک‌ها و غیره بدون اجازه شهرداری ممنوع می‌باشد. شهرداری باید شناسنامه‌ای شامل تعداد، نوع و سن تقریبی درختان در سطح شهر را تهیه و جهت اجرای این ضوابط ابلاغ نماید.

۲-۷-۸- قلمه‌های با کاربری مغایر با طرح قبلی

منظور از کاربری مغایر، کاربری‌هایی است که پس از تصویب طرح هادی قبلی شهر، مغایر با طرح ساخته شده‌اند و این امر روی نقشه‌های طرح تفصیلی ثبت شده باشد که در بهترین شرایط بهتر است از آنها رفع مغایرت گردد بدین ترتیب که بنا تخریب شده و به کاربری مصوب طرح قبلی تبدیل گردد.

تبصره ۱: در مواردی که خود مالک و یا شهرداری اقدام به تأمین کاربری مصوب طرح قبلی در همان محدوده کنند، با دریافت اضافه ارزش کاربری مغایر از مالک توسط شهرداری، مورد در کمیسیون ماده ۵ مطرح و پس از تصویب، از آن قطعه رفع مغایرت می‌گردد.

تبصره ۲: در مواردی که بر اساس مدارک و نقشه های طرح و وضع موجود تحویلی، قطعه تفکیکی به اشتباه جزو موارد مغایر شناخته شده باشد، مورد در کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ مطرح و پس از تصویب رفع مغایرت به کاربری منطقه خود تبدیل گردد. برعکس چنان چه در قطعه زمین کاربری مغایر احداث و این امر در نقشه ملحوظ شده باشد با تقاضای شهرداری یا سازمان مربوطه و تصویب کمیسیون ماده ۵ کاربری به مغایرت تبدیل می شود.

۲-۷-۹- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارک ها و میادین عمومی و املاک مجاور

بازشوها بر اساس نوع کاربری می بایست از مقررات خاصی پیروی کنند.
- در مورد املاک مجاور معابر، پارک ها و میادین عمومی بازشوهای این ساختمان ها می بایست به سمت داخل بنا باشد و حفاظ مناسب داشته باشد؛
- بازشوهایی می توانند به سمت بیرون باز شوند که حداقل یک متر فاصله به ازای هر طبقه از بر قطعه داشته باشند.

- در مورد معابر:

به منظور جلوگیری از اشرف، احداث بازشو از ارتفاع ۱،۰۰ + متر الی ۱،۸۰ متر ممنوع می باشد، در صورتی که ضرورت مطلق وجود داشته باشد، مجوز مربوطه توسط شهرداری ضمن الزام به ایجاد موانع دید صادر خواهد شد.

- ضوابط مربوط به نصب تابلو اعلانات و راهنمایی و رانندگی:

✓ محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری- خدماتی بایستی در طرح معماری بنا پیش بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محل های پیش بینی شده در طرح معماری که در تأیید شهرداری رسیده است مجاز می باشد.
✓ نصب تابلوهای راهنما به جز تابلوهای راهنمایی و رانندگی گذرها که بر اساس معیارها و ضوابط مربوطه نصب می گردند، در حریم خیابان ها مجاز نمی باشد.
✓ نصب تابلوهای اعلانات و نوشته ها و نقاشی های تبلیغاتی در بدنه های جانبی بناها مجاز نمی باشد، مگر مواردی که راساً توسط شهرداری انجام می شود.
✓ در راستای زیباسازی فضای شهری، لازم است تابلوهای راهنمای موجود در معابر و فضاهای عمومی در قالب مطالعات و بررسی های لازم بهسازی و ساماندهی شوند.
✓ انجام تعمیرات در کف فرش پیاده روها و ایجاد باغچه و نصب چراغ در پیاده روها بایستی با هماهنگی شهرداری صورت گیرد.

۲-۷-۱۰- ضوابط مربوط به قطعاتی که در دو کاربری متفاوت قرار می گیرند

قطعاتی که در طرح تفصیلی در دو کاربری متفاوت قرار می گیرند، چنانچه قسمت باقی مانده در هر کاربری از حداقل تفکیک آن کاربری کمتر باشد، قسمت باقی مانده می تواند به کاربری بزرگ تر یا کاربری حاشیه معبر، با تأیید اداره کل راه و شهرسازی استان، تغییر کاربری پیدا کند.

۲-۷-۱۱- ضوابط مربوط به تغییر کاربری فضاهای خدماتی

در صورت تغییر کاربری هر یک از فضاهای خدماتی طرح تفصیلی، شهرداری ملزم به تأمین سطحی معادل (به لحاظ مساحت و مقیاس) زمین تغییر کاربری پیدا کرده می‌باشد. زمین جایگزین می‌بایست منطبق بر ضوابط طرح مصوب باشد.

تبصره ۱: تغییر کاربری کلیه اراضی و جایگزین نمودن آنها می‌بایست به پیشنهاد شهرداری و تصویب مراجع ذی‌ربط باشد.

تبصره ۲: کاربری اراضی خدماتی اگر به کاربری مسکونی تبدیل گردد می‌بایست به میزان جمعیت اضافه شده به شهر، سرانه‌های خدمات نیز تأمین گردد.

تبصره ۳: تغییر کاربری اراضی صنعتی و اراضی حمل و نقل و انبارداری به جز موارد مندرج در ضوابط طرح تفصیلی ممنوع می‌باشد.

تبصره ۴: رعایت ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است.

۲-۷-۱۲- ضوابط تفکیک اراضی

• مالکین کلیه عرصه های داخل محدوده شهر موظفند هنگام تفکیک زمینهای بالای ۳۰۰۰ متر مربع، ۱۵٪ از اراضی ملک مورد نظر را جهت تأمین تأسیسات رفاهی و عمومی به شهرداری واگذار نمایند (بدون در نظر گرفتن معابر یا اراضی با محدودیت استفاده).

تبصره ۱: در مورد اراضی تا ۳۰۰۰ مترمربع این نسبت به ۱۰٪ کاهش می‌یابد، در مواردی که ۱۰٪ اراضی زیر ۳۰۰۰ مترمربع کوچکتر از یکصد مترمربع شود، در صورت تمایل شهرداری به جای زمین، می‌تواند معادل ارزش ریالی آن پرداخت شود.

تبصره ۲: در استقرار عملکردهای عمومی فوق‌الذکر، از ضوابط سازمان مربوط (آموزش و پرورش، بهداشت درمان و...)، باید تبعیت گردد (در صورت وجود ضوابط مشخص).

تبصره ۳: انتخاب مکان قطعه زمین، جهت واگذاری برای احداث تأسیسات رفاهی شهری به عهده سازمان مجری طرح است. با این حال اینگونه قطعات بایستی حتی الامکان در بر معابر دسترسی و یا جمع‌کننده قرار داشته باشند.

تبصره ۴: سازمان مجری طرح موظف است اراضی و وجوه دریافتی را، صرفاً به منظور احداث تأسیسات رفاهی و عمومی اختصاص دهد. تصویب مواردی که تعویض و یا فروش اراضی واگذاری به سبب نامناسب بودن اندازه و یا محل آن جهت تبدیل به احسن کردن، ضروری تشخیص داده می‌شود، با نظر کمیته فنی یا کمیته ای که کمیسیون ماده پنج تعیین می‌نماید، بلامانع خواهد بود.

• در خصوص تفکیک، رعایت تمامی حرایم اعم از رودخانه، نهرها، خطوط فشار قوی، لوله های گاز، مکان های دارای حریم از نظر سازمان میراث فرهنگی و ... ضروری می‌باشد و قبل از تفکیک باید رعایت و موافقت سازمان های مربوطه محرز و مشخص شود.

باید توجه شود که براساس ضوابط احداث بنا، حد تراکم با حد تفکیک و ابعاد زمین مشخص می‌شود، بنابراین چنانچه تفکیک‌های کوچک انجام شود، افزایش تراکم به هر نحوی ممکن نخواهد بود.

تبصره ۱: حداقل تفکیک در کاربری های عمومی مطابق ضوابط مربوط به هر کاربری خواهد بود.

تبصره ۲: در صورتی که مساحت قطعات موجود واقع در این مناطق کمتر از مقادیر فوق باشد، احداث کاربری های عمومی در آنها بلامانع است.

تبصره ۳: هر عملکرد عمومی علاوه بر ضابطه فوق بایستی از ضوابط سازمان مربوطه خود (آموزش و پرورش و...) در صورتی که بیش از حداقل های تعیین شده باشد تبعیت نماید.

● تفکیک های بالای ۱۰۰۰۰ متر باید براساس طرح آماده سازی و با گزارش توجیهی باشد و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

الف - گزارش توجیهی باید با رعایت مفاد زیر که جزء لاینفک طرح های تفکیکی است صورت پذیرد.

- از نظر مباحث شهرسازی و توجه به آن در تهیه طرح

- از نظر مباحث ترافیکی و رفت و آمد

- از نظر مباحث تأسیسات و تجهیزات شهری

- توجه به جهت تفکیک قطعات و نورگیری

ب - پیش از هر گونه تفکیک اراضی استعلام و موافقت از سازمان های ذیربط تأسیسات و تجهیزات عمومی

از قبیل سازمان آب، برق، شهرداری و... ضروری می باشد.

۱-۸-۲- طبقه‌بندی راههای شهری

مطابق ضوابط مصوب شورایی معماری و شهرسازی، راههای شهری به سه گروه، راه شریانی درجه ۱، راه شریانی درجه ۲ و خیابان های محلی تقسیم بندی می گردند.

الف- راه شریانی درجه ۱

راهی است که در طراحی و بهره وری از آن به جابه‌جایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. راههای شریانی درجه یک دارای عملکرد برون شهری‌اند و به آزاد راه، بزرگراه و راه عبوری دسته بندی می‌شوند. آزاد راه: به راهی اطلاق می‌شود که ترافیک متقابل از یکدیگر جدا می‌باشد و جریان ترافیک در آن جز در تصادفات و راه‌بندان‌ها آزاد است.

بزرگراه: راهی است که ترافیک دو طرف آن مانند آزاد راه به طور فیزیکی از یکدیگر جدا می‌باشد و جریان ترافیک در آن، در طول‌های قابل ملاحظه پیوسته فرض می‌گردد.
راه عبوری: ادامه راههای برون شهری است که در داخل شهرهای معمولاً کوچک یا روستا عبور می‌کند. این راهها نیز دارای عملکرد ارتباطی است و خروج و ورود وسایل نقلیه به آن نیز کاملاً تنظیم شده می‌باشد.

ب- راه شریانی درجه ۲

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابه‌جایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. راههای شریانی درجه ۲، خود به دو گروه جمع و پخش کننده اصلی و فرعی تقسیم می‌گردند.

ج- خیابان‌های محلی

حرکت وسایل نقلیه باید در خیابان‌های محلی به نحوی تنظیم شود که نقش اجتماعی آن در اولویت قرار گیرد. بدین منظور سرعت طرح این گونه معابر ۳۰ کیلومتر در ساعت پیشنهاد می‌گردد. راههای محلی نیز خود به دو گروه اصلی و فرعی متمایز می‌شوند. در خیابان‌های محلی اصلی، پیش‌بینی می‌شود که حجم ترافیک آن بیش از خیابان‌های محلی فرعی باشد. نظر به اینکه در محدوده شهر خواف تقسیم بندی گروه الف (شریانی درجه ۱) وجود ندارد، به همین دلیل از بررسی و ارائه ضوابط و مقررات برای این دسته صرف‌نظر کرده و به بررسی و ارائه ضوابط در گروه های شریانی درجه ۲ و خیابان های محلی می پردازیم.

۲-۸-۱-۱-راه شریانی درجه ۲

مسیر شریانی درجه ۲ راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابه‌جایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راههای شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری هستند و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند. راههایی که در اصل به عنوان شریان‌های اصلی شهر طرح شده‌اند، به علت توسعه و تغییر کاربری بناهای اطراف نقش اجتماعی پیدا کرده و خاصیت شریانی بودن خود را از دست می‌دهد. برای کنترل نقش اجتماعی در خیابان‌های شریانی درجه ۲، دو نوع راه حل وجود دارد:

- کنترل نوع و تراکم کاربری‌های اطراف؛

- تنظیم عبور پیاده‌ها از عرض خیابان.

۲-۸-۱-۱-شکل تقاطع؛

قرار دادن میدان در شبکه راههای شریانی درجه ۲ مجاز نیست، به جز در موارد زیر:

- در انتهای یک راه شریانی به منظور فراهم ساختن امکان دور زدن برای وسایل نقلیه موتوری؛
 - در محل تغییر مشخصات مهندسی نظیر کاهش تعداد خط‌ها، خاتمه میانه یا طبقه بندی راه از شریانی به محلی؛
 - در تغییر جهت‌های تند که نمی‌توان حداقل شعاع لازم را برای قوس تغییر جهت فراهم ساخت؛
 - در ورود به شهرها به منظور اعلام تغییر محیط و کاهش سرعت وسایل نقلیه مختلف؛
- از نظر ایمنی پیاده‌ها و دوچرخه سواران، رعایت دو شرط زیر الزامی است:
- اگر مسیر دوچرخه وجود دارد، در محدوده میدان، دوچرخه رو مجزا از سواره رو راه شریانی در نظر گرفته شود؛
 - در داخل جزیره میانی میدان، هیچ‌گونه اثاثیه شهری جاذب پیاده‌ها استقرار نیابد.
- در بازسازی راههای شریانی موجود باید تا حد امکان سعی کنند میادین ساده شده یا حذف شود. میادین واقع در امتداد راههای شریانی اکثراً نتوانسته‌اند هدف ترافیکی مورد نظر را که فراهم ساختن امکان تغییر جهت وسایل نقلیه بدون متوقف ساختن آنهاست تأمین کنند زیرا با افزایش میزان ترافیک، لازم شده است که ترافیک میدان با استفاده از چراغ راهنما کنترل شود.

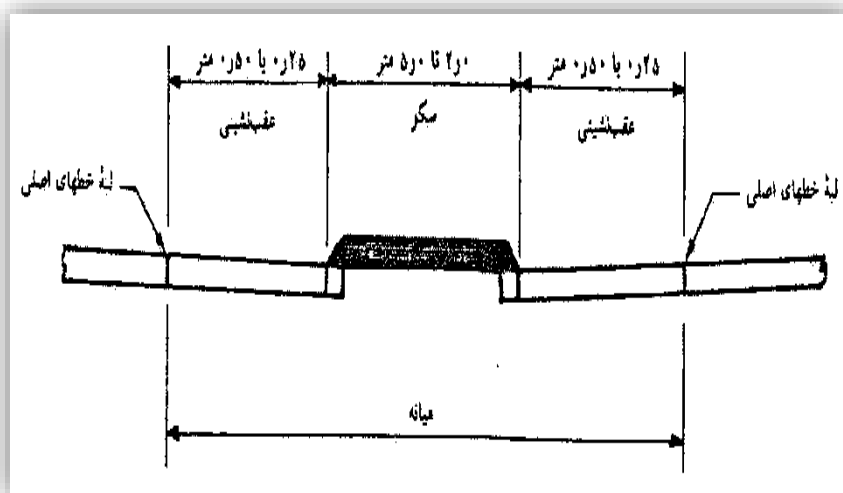
۲-۸-۱-۱-۲-میانه

در راههای شریانی درجه ۲ سه نوع میانه به شرح اشکال شماره ۱، ۲ و ۳ به کار می‌رود. ذیلاً میانه سکویی توضیح داده شده است.

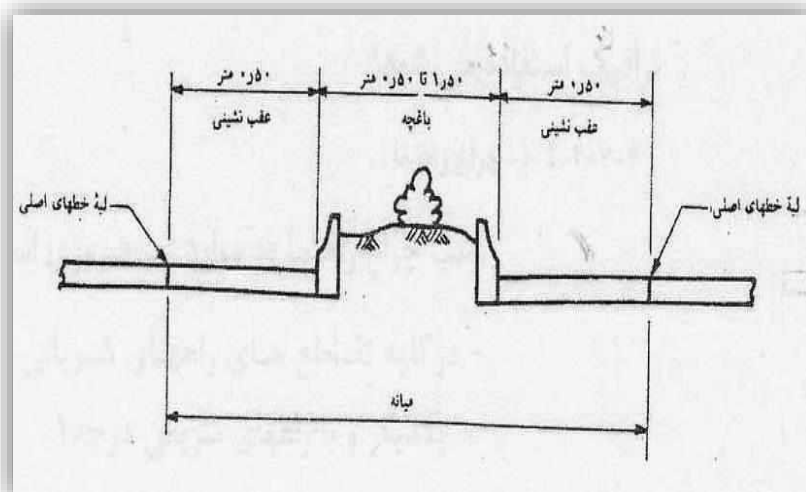
میانه سکویی

نمونه این میانه در شکل ذیل آمده است. جز در مورد سکوهایی واقع در محدوده تقاطع‌ها، عرض مورد سکوهایی واقع در محدوده تقاطع‌ها، عرض سکو نباید از ۲ متر کمتر باشد. اگر جدول لبه سکو قائم است لبه سکو باید حداقل ۰/۵ متر با لبه خط‌های اصلی فاصله داشته باشد. اگر این جدول مایل است فاصله آزاد بین لبه سکو و لبه خط‌های اصلی باید حداقل ۰,۲۵ متر باشد.

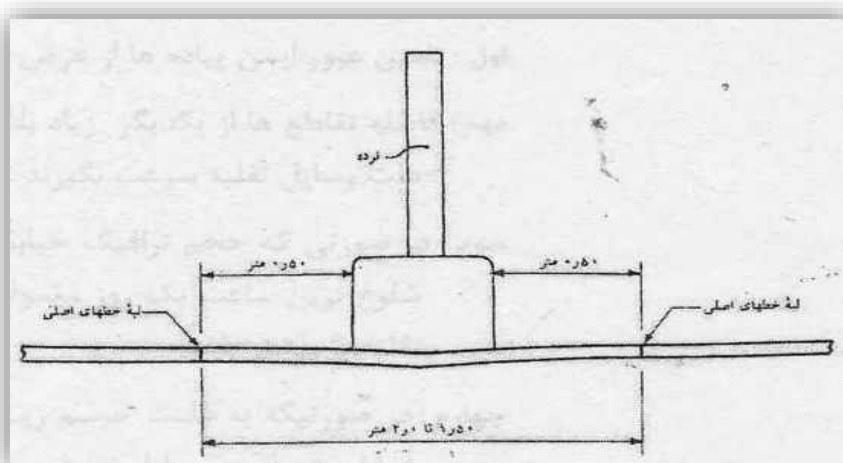
شکل شماره ۱- میانه با سکوی بتنی یا آسفالتی



شکل شماره ۲- میانه با باغچه



شکل شماره ۳- نمونه جداسازی ترافیکی



جدول

ارتفاع مطلوب نمای جدول برای خیابان‌های شریانی درجه ۲، ۲۰، ۰ متر است. در مورد فاصله جدول از لبه سواره در راههای شریانی درجه ۲ مطابق جدول زیر عمل شود.

جدول شماره ۳۵ - فاصله نمای جدول از لبه سواره رو در راههای شریانی درجه ۲

وضعیت جدول	فاصله حداقل	فاصله مطلوب
منقطع	۰,۷۵ متر عقب‌تر از لبه خط‌های اصلی	۱ متر عقب‌تر از لبه خط‌های اصلی
مداوم	۰,۲۵ متر عقب‌تر از لبه خط‌های اصلی	۰,۵ متر عقب‌تر از لبه خط‌های اصلی

۲-۸-۱-۱-۳- کنترل ترافیک

در راههای شریانی درجه ۲ از وسایل و شیوه‌های زیر برای تنظیم ترافیک استفاده می‌شود:

❖ چراغ راهنما

نصب چراغ راهنما در موارد زیر ضروری است:

- در کلیه تقاطع راههای شریانی درجه ۲ با یکدیگر و با راههای شریانی درجه ۱؛
- در تقاطع راههای شریانی درجه ۲ و خیابان‌های محلی در صورت برقرار بودن یکی از شرایط زیر:
اول: تأمین عبور ایمن پیاده‌ها از عرض خیابان.
دوم: فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر زیاد باشد و به این علت وسایل نقلیه سرعت بگیرند.
سوم: در صورتی که حجم ترافیک خیابان محلی، در شلوغ‌ترین ساعت یک روز معمولی ۲۰۰ وسیله نقلیه یا بیشتر باشد.

چهارم: در صورتی که به علت حجم زیاد ترافیک در خیابان شریانی، وسایل نقلیه موتوری که می‌خواهند از خیابان محلی به شریانی وارد شوند فرصت عبور کافی به دست نیاورند، چنین وضعیتی در حالتی پیش می‌آید که حجم ترافیک در دو جهت راه شریانی از ۱۰۰۰ وسیله نقلیه در ساعت و در خیابان محلی از ۱۰۰ وسیله نقلیه در همان ساعت بیشتر باشد.

✓ **تابلوهای انتظامی:** با نصب تابلوی ایست و تابلوی رعایت حق تقدم، حرکت وسایل نقلیه در راههای

متقاطع کنترل می‌شود تا وسایل نقلیه در راههای اصلی بدون وقفه به حرکت خود ادامه دهند.

✓ **تابلوهای هدایتی:** این تابلوها جریان ترافیکی را در نزدیکی ورودی‌ها و خروجی‌ها و انشعاب‌ها تنظیم

می‌کنند. به این ترتیب به ظرفیت راه، سرعت و حرکت و همچنین ایمنی راه می‌افزاید.

✓ **خط کشی:** با خط کشی لبه‌های راه، محور راه و لبه‌های خط‌های اصلی می‌توان جریان ترافیک را

منظم کرد. بدون خط کشی از ورودی‌ها و خروجی‌ها به طرز صحیح استفاده نمی‌شود.

✓ **ممنوع ساختن پارکینگ حاشیه‌ای:** پارکینگ در حاشیه خیابان‌های شریانی مغایر با عملکرد این

راه هاست. اگر چه در راههای شریانی درجه ۲ در همه جا نمی‌توان پارکینگ حاشیه‌ای را ممنوع ساخت

اما بهتر است در هر جا که ممکن است پارکینگ حاشیه‌ای ممنوع باشد.

تبصره: پیاده‌ها نباید جز از محل‌های تعیین شده از عرض خیابان شریانی بگذرند. در محل تقاطع‌های با

چراغ راهنما، باید پیاده گذر با خط کشی مخصوص پیاده قرار دهند. توصیه می‌شود که این تقاطع‌ها به

چراغ‌های مخصوص پیاده مجهز شوند.

✓ **تنظیم پیاده و سوار شدن‌ها:** تاکسی‌ها و مسافرکش‌ها معمولاً در محل تقاطع‌ها مسافر پیاده و سوار می‌کنند. با نرده کشی کنار خیابان و همچنین با تنظیم محل سوار و پیاده شدن مسافران می‌توان به مقدار قابل ملاحظه‌ای به ظرفیت این راه‌ها و کیفیت ترافیک آنها افزود.

✓ **یک‌طرفه کردن خیابان‌ها:** خیابان‌های یک‌طرفه از نظر ظرفیت و کیفیت ترافیک نسبت به خیابان‌های دو طرفه به شرح زیر برتری دارند:

- به علت کاهش گردش‌ها و تداخل‌ها، هر خط ظرفیت بیشتری دارد؛
- سرعت حرکت زیادتر است؛
- به دلیل حذف تصادفات شاخ به شاخ، ایمنی راه بهتر است؛
- با حذف نور ترافیک طرف مقابل رانندگان در شب با آرامش بیشتری رانندگی می‌کنند؛
- در عرض‌های کم می‌توان خیابان شریانی قرار داد؛
- در مواردی که دو خیابان شریانی در نزدیکی و به موازات یکدیگر قرار دارند با یک‌طرفه کردن آنها از ظرفیت هر دو حداکثر استفاده به عمل می‌آید.

۲-۸-۱-۱-۴- ضوابط طراحی اجزاء

- **سرعت طرح:** سرعت مناسب طرح ۶۰ کیلومتر بر ساعت است، ولی در مناطق مرکزی شهرها و همچنین در مواردی که به علت عوارض طبیعی زمین یا محدود بودن عرض حریم، تأمین این سرعت موجب افزایش هزینه‌ها می‌شود، می‌توان سرعت طرح را ۵۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفت.
 - **ظرفیت:** ظرفیت طراحی هر خط شریانی درجه ۲ از فرمول زیر محاسبه می‌شود.
- $$C = 1400 \cdot g/c \cdot k_1 k_2$$
- C = ظرفیت طراحی یک خط از راه شریانی درجه ۲، بر حسب وسیله نقلیه در ساعت.
 K_1 = ضریب تعدیل مربوط به وضعیت ایستادن وسایل نقلیه برای پیاده و سوار کردن مسافر.
 K_2 = ضریب تعدیل مربوط به پارکینگ حاشیه‌ای.
 g/c = نسبت زمان سبز به زمان دور چراغ راهنما در جهت راه مورد نظر.
- **تعداد خطوط:** تعداد خط‌های اصلی حداقل ۲ و حداکثر ۶ در دو جهت حرکت تعیین می‌شود.
 - **عرض خط:** عرض مطلوب برای خط‌های اصلی ۳,۲۵ متر و عرض حداقل ۲,۷۵ متر تعیین می‌شود.

۲-۸-۱-۲- خیابان محلی

خیابان محلی، خیابانی است که در طراحی و بهره برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابان‌ها پایین نگه داشته می‌شود. رعایت حال پیاده‌ها و دوچرخه‌ها، توجه به آرامش محیط، ایمنی و همچنین بهینه سازی استفاده از منابعی که صرف احداث خیابان می‌شود، ایجاب می‌کند که سرعت حرکت وسایل نقلیه در خیابان‌های محلی را پایین و کمتر از ۳۰ کیلومتر در ساعت نگه دارند. از نظر پایین نگه داشتن سرعت ترافیک موتوری، امتداد سواره رو خیابان‌ها نباید طولانی و مستقیم باشد. توصیه می‌شود که طول هر قسمت از ارقام جدول شماره ۳۵ بیشتر نباشد.

جدول شماره ۳۶ - حداکثر طول قسمت مستقیم سواره رو در خیابان‌های محلی

حداکثر طول قسمت مستقیم (متر)		سرعت حرکت مورد نظر (km/h)
شیب طولی کمتر از ۳ درصد	شیب طولی ۳ درصد و بیشتر	
۱۰۰	۷۵	۳۰
۱۵۰	۱۲۵	۴۰

اگر طول خیابان بیشتر از ارقام تعیین شده در جدول فوق باشد، باید سواره رو را با تغییر جهت‌های تند بشکنند. میدان و شبه میدان یک نقطه شکستگی است و استفاده از آنها برای کاهش طول‌های مستقیم و رعایت طول‌های تعیین شده توصیه می‌شود.

تقاطع خیابان‌های محلی با یکدیگر باید به صورت سه راه باشد. اگر یکی از شاخه‌ها بن بست است، تقاطع را می‌توان به صورت چهارراه در نظر گرفت. در وضع ناچاری که چهار شاخه با یکدیگر تلاقی می‌کنند، باید در محل تلاقی، میدان در نظر گرفته شود.

توصیه می‌شود که فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر از حداقل‌های تعیین شده در جدول شماره ۳۶ بیشتر باشد.

جدول شماره ۳۷ - حداقل فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر در خیابان‌های محلی

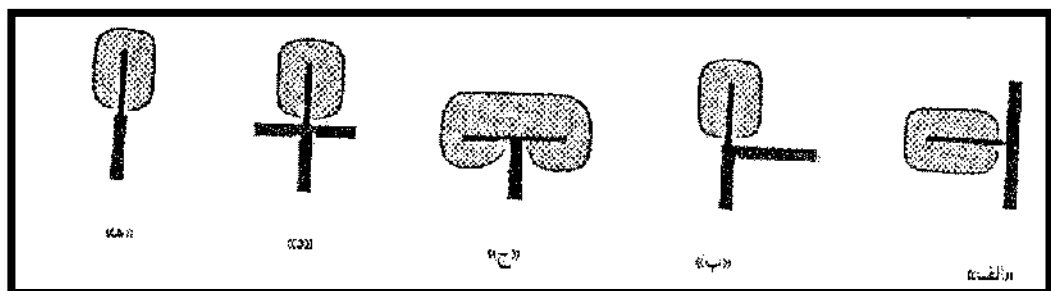
حداقل فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر در خیابان‌های محلی (متر)		(وضعیت تقاطع‌ها)
شیب طولی کمتر از ۳ درصد	شیب طولی ۳ درصد و بیشتر	
۴۰	۲۰	متقابل هم
۸۰	۴۰	مجاور هم

۲-۸-۱-۲-۱- اتصال به شبکه راه‌های شریانی

شکل شماره (۴) شیوه‌های مختلف نحوه اتصال خیابان‌های محلی به راه‌های شریانی را نشان می‌دهد. برای راهپایی که از این پس طرح می‌شود فقط نوع (الف) توصیه می‌شود.

اگر شرایط مشکل بافت‌های پر ایجاب می‌کند که از اتصال نوع (ب) استفاده شود، طرح تقاطع باید به خوبی گویا باشد، تا احتمال اشتباه گرفتن انشعاب خیابان محلی به جای امتداد راه شریانی ناچیز باشد. اگر در موارد ناچاری و در داخل بافت‌های پر وضعیت (ج) و (ه) پیش آید، باید در انتهای خیابان شریانی، جهت اعلام تغییر طبقه بندی خیابان و همچنین جهت دور زدن وسایل نقلیه‌ای که نمی‌خواهند وارد هسته شهری مسکونی شوند، میدان قرار دهند. به کار گرفتن تقاطع نوع (د) در شرایط عادی مجاز نیست و در شرایط استثنایی به طراحی‌هایی خاص نیاز دارد تا از معایب آن جلوگیری شود.

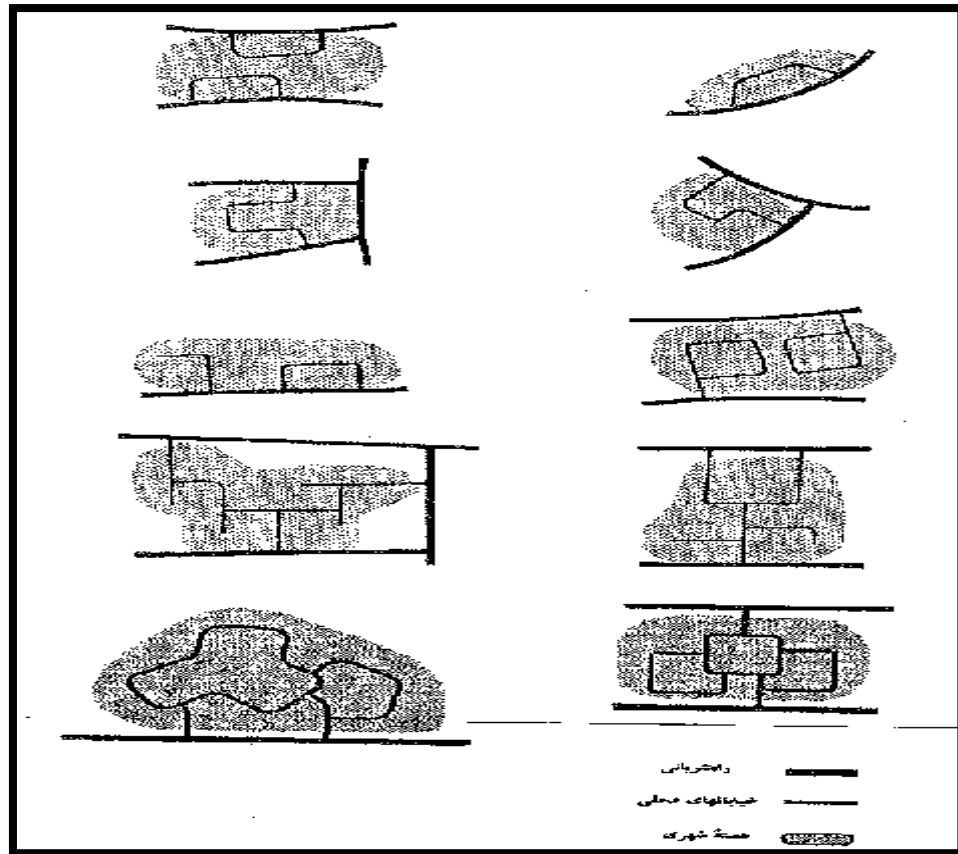
شکل شماره ۴- انواع طرز اتصال شبکه اتصال شبکه خیابان‌های محلی به شبکه راه‌های شریانی



۲-۸-۱-۲- جلوكسری از ورود ترافیک عبوری

شبکه خیابان‌های محلی را باید چنان طرح کنند که رانندگان وسایل نقلیه، حتی در اوقات شلوغ، راغب به استفاده از آنها به عنوان راه عبوری نباشند، یعنی از طریق طراحی، مسیر ترافیک عبوری را طولانی کنند و رانندگان را به کاهش سرعت وا دارند. شکل ذیل (شکل شماره ۵) نمونه‌های مختلفی از طرز قرارگیری و اتصال شبکه خیابان‌های محلی را نشان می‌دهد.

شکل شماره ۵- الگوهای شبکه خیابان‌های محلی



۲-۸-۱-۳- ضوابط اجزاء

ظرفیت زیست محیطی و تعداد خطوط: ظرفیت زیست محیطی خیابان‌های محلی بر اساس فراهم بودن فرصت عبور کافی برای گذشتن از عرض خیابان تعیین می‌شود و به عوامل زیر بستگی دارد:

- هرچه عرض عبور پیاده بیشتر باشد، ظرفیت زیست محیطی خیابان کمتر است؛
- هرچه وضعیت خیابان از نظر حفاظت پیاده‌ها بهتر باشد، ظرفیت زیست محیطی آن بیشتر است؛
- هرچه پیاده‌ها، آسیب پذیر تر باشند، ظرفیت زیست محیطی خیابان کمتر است؛
- با استفاده از شکل شماره (۵) و جداول شماره (۳۷) و (۳۸) می‌توان ظرفیت زیست محیطی خیابان محلی را تعیین کرد. همچنین تعداد خطوط سواره رو خیابان‌های محلی مسکونی (بدون در نظر گرفتن خط پارکینگ) نباید از ۲ بیشتر باشد.

بیش از ۳۰	بین ۱۰ تا ۳۰	کمتر از ۱۰	درصد پیاده‌های آسیب پذیر
زیاد	متوسط	کم	وضعیت آسیب پذیری پیاده‌ها

توصیف	وضعیت خیابان از نظر حفاظت پیاده
همه شرایط زیر فراهم‌اند: دید برای راننده و پیاده کافی است، روشنایی خیابان کافی است، پیاده روها مشخص و پیوسته است، پیاده گذر وجود دارد و به پیاده رو متصل است، جوب سرباز در فاصله بین سواره رو و پیاده رو وجود ندارد، و تعداد کمی وسیله نقلیه در کنار خیابان پارک شده است.	خوب
حداقل شرایط زیر فراهمند: دید برای راننده و پیاده کافی است، پیاده رو وجود دارد ولی ممکن است پیوسته و مشخص نباشد، جوب سرباز در کنار سواره رو وجود ندارد، و تعداد متوسطی وسیله نقلیه در کنار خیابان پارک شده است.	متوسط
هر وضعیتی که نتوان آن را (خوب) یا (متوسط) دانست، وضعیت بد به حساب می‌آید.	بد

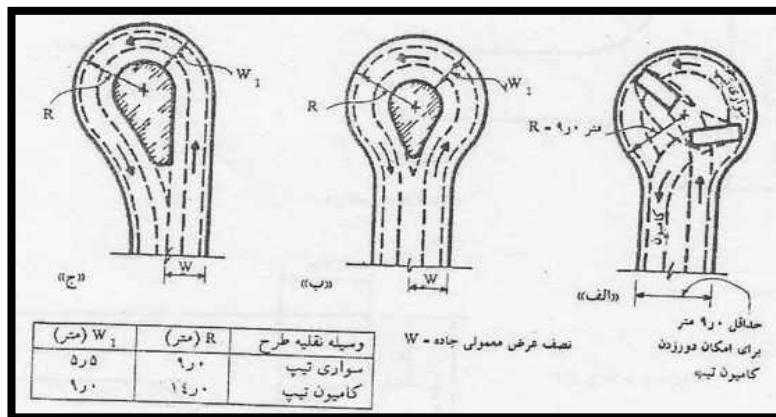
سرعت: حداکثر سرعت مجاز برای خیابان‌های محلی واقع در هسته‌های شهری مسکونی 30 km/h تعیین می‌شود. در صورتی که ۸۵ درصد سرعت وسایل نقلیه از ۳۰ کیلومتر بر ساعت کمتر نباشد، باید با شیوه‌های کاهش سرعت، رانندگان وسایل نقلیه موتوری را وادار کرد که در حدود سرعت مجاز رانندگی کنند.

جادور (دوربرگردان): جای دور زدن وسایل نقلیه را در انتهای خیابان بن بست به دو نحو می‌توان فراهم کرد:

الف - جادور دور برگردان پیوسته

در خیابان‌های بن بست با طول بیش از ۱۰۰ متر، بهتر است که امکان دور زدن پیوسته را حداقل برای سواری فراهم کنند. برای این منظور اگر عرض قسمت مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری از ۱۸ متر کمتر است، باید در انتهای آن، جادور فلکه‌ای در نظر بگیرند. شکل (۶) سه نوع جادور فلکه‌ای را نشان می‌دهد. نوع (الف) در مواردی توصیه می‌شود که تعداد وسایل سنگین زیاد است. در جادور نوع (الف) سواری با دور پیوسته و کامیون با یک بار عقب و جلو کردن دور می‌زنند. دو نوع (ب) و (ج) مشابه یکدیگرند و از هر دو نوع می‌توان در هسته‌های شهری مسکونی استفاده کرد. طراح می‌تواند با توجه به وضعیت، یکی از این دو نوع را برگزیند.

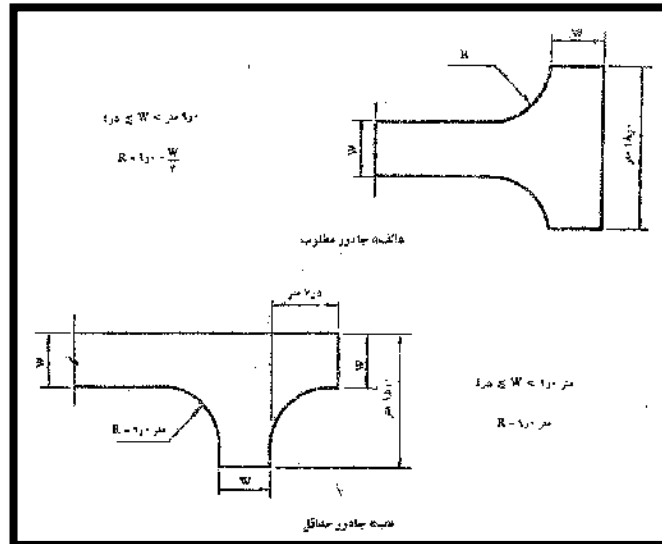
شکل شماره ۶- نمونه هایی از جادور فلکه ای



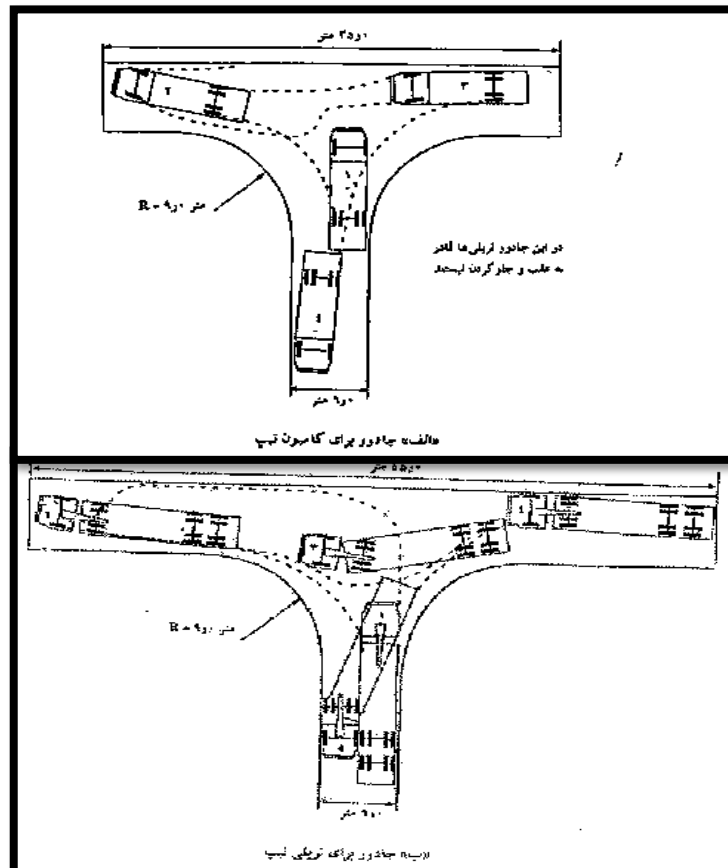
ب- جادور دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن

در مواردی که طول خیابان بن بست از ۱۰۰ متر کمتر است، یا در مواردی که به علت کمبود جا، فراهم ساختن امکان دور زدن پیوسته مشکل است، باید حداقل جا برای دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن را فراهم ساخت. اگر عرض جاده از ۹ متر کمتر است، سواری تیپ نمی‌تواند با یک بار عقب و جلو کردن دور بزند و برای این کار به جادور نیاز دارد. شکل شماره (۷) اندازه‌های مطلوب و اندازه‌های حداقل برای دور زدن سواری و شکل شماره (۸) اندازه‌های لازم برای دور زدن کامیون و تریلی را نشان می‌دهند.

شکل شماره ۷- جادور سواری تیپ برای خیابان‌هایی که عرض جاده آنها از ۹/۰ متر کمتر است.



شکل شماره ۸- جادور با یک بار عقب و جلو کردن برای تریلی و کامیون تیپ



پارکینگ: حذف پارکینگ حاشیه‌ای از داخل بافت‌های مسکونی موجود، عملی نیست. حتی گاهی پارکینگ حاشیه‌ای به عنوان یک شیوه کاهش سرعت برای خیابان‌های مستقیم طولانی ضروری است. زیرا، در این نوع خیابان بدون وجود پارکینگ حاشیه‌ای، وسایل نقلیه موتوری سرعت می‌گیرند.

هدایت آب‌های بارش: متداول‌ترین شیوه جمع آوری آب بارش راه‌های شهری، سیستم جوی‌های روباز است. این سیستم برای تخلیه آب‌ها کارایی ندارد و از نظر ایمنی پیاده و سواره و بهداشت و زیبایی محیط مردود است و باید منسوخ شود. سیستمی که باید جانشین جوی‌های روباز شود، سیستم مرسوم در همه جای دنیاست که در آن آب بارش در پای جدول خیابان و در روی سطح جاده جاری می‌شود و از طریق چاهک‌ها به لوله‌های زیرزمینی انتقال آب‌های سطحی منتقل می‌گردد. جنس معمول این لوله‌ها بتنی، سفالی و پلاستیکی و قطر آنها بین ۰,۳ تا ۱ متر است.

۲-۸-۲- تقاطع‌های هم سطح شهری

اهداف طرح تقاطع‌ها: طرح هندسی تقاطع سعی دارد که با ایجاد سازشی عملی و بهینه بین عوامل درگیر به هدف‌های زیر برسد:

- ✓ تأمین ایمنی و دادن احساس ایمنی به پیاده‌ها و دوچرخه سواران؛
- ✓ تأمین ایمنی برای وسایل نقلیه؛
- ✓ افزایش ظرفیت تقاطع؛
- ✓ تأمین آرامش رانندگان و جلوگیری از سردرگمی رانندگان؛
- ✓ زیباسازی اطراف تقاطع.

اجزای تقاطع همسطح

• قوس گوشه

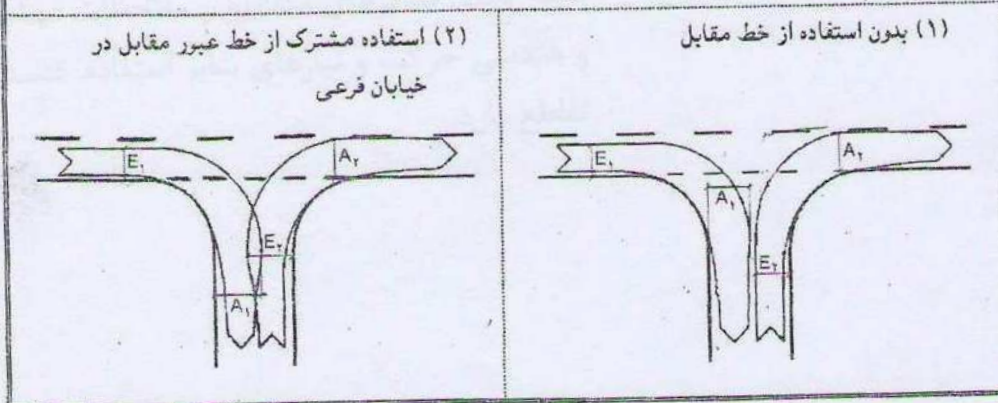
جدول شماره (۳۹) حاوی توصیه‌های راجع به انتخاب وسیله نقلیه طرح و نحوه استفاده از خطوط مجاور در هنگام گردش است. به منظور سهولت در طراحی می‌توان قابلیت عبور برای زوایای تقاطع بینی ۷۰ الی ۱۱۰ درجه را از جدول شماره ۴۰ بر حسب عرض سواره روی موجود و وسایل نقلیه مختلف به دست آورد. برای گرد کردن گوشه تقاطع‌های شهری می‌توان از انواع قوس‌های دایره، ساده، مرکب و انتقالی استفاده نمود. قوس‌های دایره ساده برای وسایل نقلیه طرح کوچک‌تر و سرعت طرح کمتر مناسب هستند. در حالی که در سرعت‌های بیشتر و برای وسایل نقلیه بزرگ‌تر، استفاده از قوس‌های مرکب و انتقالی دارای مزایای بهتری از قبیل انطباق بهتر با مسیر حرکت و سطح گردش کوچک‌تر خواهد بود. گوشه‌های حریم تقاطع باید به صورت پخ باشد و طول پخ p (متر) از رابطه زیر به دست می‌آید.

$$P = \frac{2RC \cos \alpha}{2 - (a+b)/C \cos \alpha}$$

که در آن R شعاع قوس گوشه تقاطع (متر)، a و b عرض پیاده روهای مجاور تقاطع (متر) و α زاویه تقاطع است.

طبقه بندی مسیرهای متقاطع	بزرگراه	شریانی	جمع و پخش کننده	محلی	دسترسی
بزرگراه	اتوبوس مفصلی (۱)	اتوبوس مفصلی (۱)	—	—	—
شریانی	اتوبوس مفصلی (۱)	اتوبوس مفصلی (۱) اتوبوس مفصلی (۲)	اتوبوس (۱) اتوبوس مفصلی (۲)	—	—
جمع و پخش کننده	—	اتوبوس (۱) اتوبوس مفصلی (۲)	اتوبوس (۱) اتوبوس مفصلی (۲)	کامیون (۱) کامیون (۲)	سواری (۱) کامیون (۲)
محلی	—	—	کامیون (۱) اتوبوس (۲)	سواری (۱) کامیون (۲)	سواری (۱) کامیون (۲)
دسترسی	—	—	سواری (۱) کامیون (۲)	سواری (۱) کامیون (۲)	سواری (۱) کامیون (۲)

نوع تداخل مسیر گردش



توضیحات :

- ارقام داخل پرانتز بیانگر نوع گردش قابل قبول مطابق شکل های فوق است.
- E_1 و E_2 ، بترتیب عرض خروجی از مسیرهای اصلی و فرعی هستند.
- A_1 و A_2 ، بترتیب عرض ورودی به مسیرهای فرعی و اصلی هستند.

جدول شماره ۴۱ - شعاع قوس گوشه تقاطع های بزرگراهی و شریانی بدون جزیره مثلثی

شعاع دایره اصلی *		زاویه تقاطع (درجه)
گردش به راست خروجی	گردش به راست ورودی	
۱۲	۸	۷۰
*(۱۵)۱۲	۸	۹۰
۸	۸	۱۱۰

* در صورت استفاده از قوس سه مرکزی، ارقام جدول شعاع قوس میانی را ارائه می کنند.
** شعاع ۱۵ متر فقط با جزیره جدا کننده به کار می رود.

گردش به راست خروجی: به طور کلی سه روش برای هدایت گردش به راست خروجی وجود دارد:

- ۱- قوس گوشه ساده یا مرکب همراه با جزیره جدا کننده یا بدون آن؛
- ۲- لچکی خروجی با قوس گوشه متصل به آن و جزیره جدا کننده و جزیره مثلثی؛
- ۳- خط گردش به راست خروجی با قوس گوشه متصل به آن همراه با جزیره جدا کننده و جزیره مثلثی یا بدون آنها.

کاربرد هر یک از این روش‌های هدایت گردش به راست خروجی، بستگی به عوامل متعددی از قبیل طبقه بندی مسیرهای متقاطع و ملاحظات دینامیکی و هندسی حرکت و نیازهای سایر استفاده کنندگان تقاطع دارد.

جدول شماره ۴۲ - محدوده کاربرد طرق مختلف هدایت گردش به راست خروجی

روش هدایت							طبقه بندی مسیر
خط گردش به راست خروجی		لچکی خروجی		قوس دایره ای ساده یا مرکب			
							بزرگراه
برای مثال: $R = 25 \text{ m}$	برای مثال: $R = 20 \text{ m}$	برای مثال: $R = 8, 12 \text{ m}$ یا $R_2 = 8 \text{ m}$	برای مثال: $R = 25 \text{ m}$	برای مثال: $R_2 = 15 \text{ m}$	برای مثال: $R_2 = 12, 15 \text{ m}$	برای مثال: $R = 8, 12 \text{ m}$ یا $R_2 = 8 \text{ m}$	
							شیرانی
							جمع و پخش کننده
<p>● روش مطلوب ● روش نیمه مطلوب ○ روش نامطلوب</p> <p>توضیح: - شعاع قوس ساده و R_2 شعاع دایره اصلی در قوس سه مرکزی است.</p>							

جدول شماره ۴۳ - شعاع قوس گوشه تقاطع‌های بزرگراهی و شیرانی همراه با جزیره مثلثی

شعاع دایره اصلی (متر)	زاویه تقاطع (درجه)
۲۰	۷۰
۲۵	۹۰
۲۵	۱۱۰

کاربرد لچکی خروجی بلند نیازهای دینامیکی حرکت را برآورده می‌سازد. در تقاطع‌های واقع در مناطق کم تراکم لچکی‌ها باید چنان طراحی شوند که دهانه خروجی به طول ۳۵ متر به دست آید (شکل شماره ۹). در این حالت باید زاویه میان لچکی و خط لبه سواره رو حدود ۵ تا ۹ درجه و میزان عقب نشینی قوس گردش به میزان ۳/۵ تا ۵ متر در نظر گرفته شود.

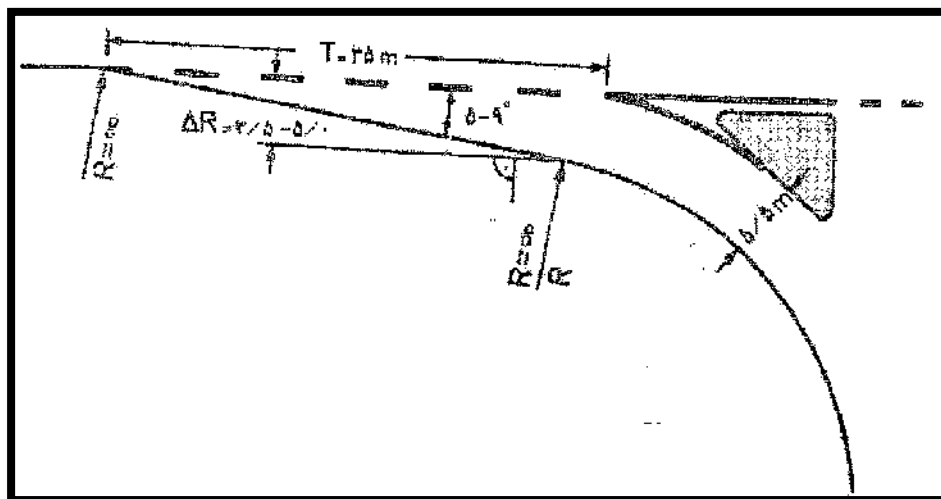
از لچکی کوتاه می‌توان در مناطق پر تراکم شهری که خصوصیات هندسی حرکت حاکم هستند استفاده نمود. نمونه‌ای از این نوع لچکی‌ها در شکل شماره ۱۰ نشان داده شده است.

خطوط کمکی گردش به راست خروجی به منظور تردد وسایل نقلیه و افزایش ظرفیت تقاطع مورد استفاده قرار می‌گیرند. حداکثر طول لچکی تعریض خطوط گردش به راست خروجی ۳۰ متر است، ولی در شرایط تنگنا می‌توان تعریض را با زاویه ۴۵ درجه نیز انجام داد. در بعضی موارد که سرعت وسایل نقلیه‌ای که قصد خروج از راه را دارند زیاد می‌باشد، قطعات کاهش طراحی می‌شود. طول قطعه کاهش سرعت از جدول شماره (۴۳) به دست می‌آید.

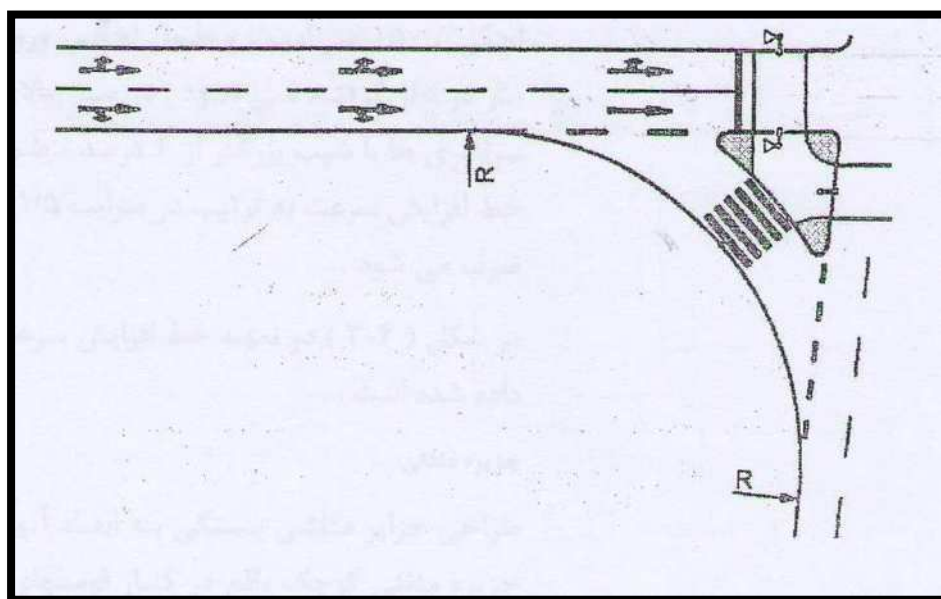
جدول شماره ۴۴ - طول قطعه کاهش سرعت، (متر)

$G \leq -4$				$-4 < G < 4$				$G \geq 4$				شیب طولی G درصد	
۸۰	۷۰	۶۰	۵۰	۸۰	۷۰	۶۰	۵۰	۸۰	۷۰	۶۰	۵۰	سرعت طرح تقاطع (کیلومتر بر ساعت)	
۳۵	۲۰	۱۰	۰	۲۰	۱۵	۱۰	۰	۱۵	۱۰	۵	۰	≤ 400	حجم گردشی
۶۰	۴۰	۲۵	۰	۴۰	۳۰	۲۰	۰	۳۰	۲۰	۱۵	۰	> 400	(وسیله نقلیه بر ساعت)

شکل شماره ۹- هدایت گردش به راست خروجی توسط لچکی بلند



شکل شماره ۱۰- هدایت گردش به راست خروجی توسط لچکی کوتاه

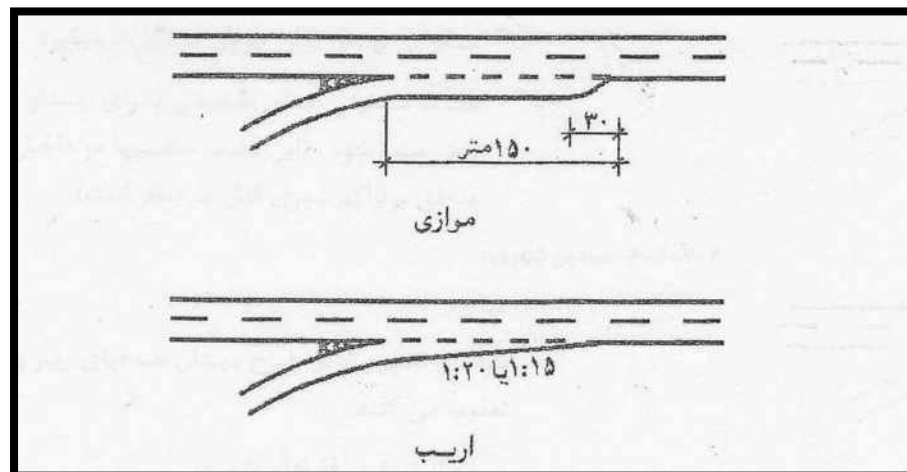


خطوط گردش به راست خروجی می‌توانند ۰,۲۵ متر از خطوط اصلی باریک‌تر باشند ولی تقریباً نباید کمتر از ۳ متر عرض داشته باشند. در شرایط تنگنا و در صورت کم بودن ترافیک وسایل نقلیه سنگین می‌توان عرض ۲,۷۵ متر را نیز پذیرفت.

گردش به راست ورودی: عرض مناسب برای مسیر گردش از جدول شماره ۲۸ بدست می‌آید. شعاع قوس مسیر گردش تابع از سرعت وسیله نقلیه و بر بلندی مسیر است. سرعت مطلوب برای طراحی این گونه مسیره‌ها برابر ۸۰ درصد متوسط سرعت حرکت وسایل نقلیه در طول مسیر قبل از گردش در نظر گرفته می‌شود. خط افزایش سرعت ممکن است به صورت اریب یا موازی باشد. خطوط افزایش سرعت اریب هماهنگی بهتری با رفتار رانندگان دارند. در این روش شیب لچکی افزایش سرعت ۱:۱۵ تا ۱:۲۰ در نظر گرفته می‌شود. در صورت محدودیت می‌توان از شیب ۱:۱۰ استفاده نمود. خط افزایش سرعت موازی شامل یک خط افزایش سرعت و یک قطعه لچکی ورودی است. طول خط افزایش سرعت (شامل لچکی) ۱۵۰ متر است و طول لچکی ورودی ۳۰ متر در نظر گرفته می‌شود. در سر بالای‌ها و سرازیری‌ها با شیب بزرگ‌تر از ۴ درصد، طول کل خط افزایش سرعت به ترتیب در ضرایب ۱,۵ و ۰,۷۵ ضرب می‌شود.

در شکل ذیل دو نمونه خط افزایش سرعت نشان داده شده است.

شکل شماره ۱۱- انواع خط افزایش سرعت



جزیره مثلثی: طراحی جزایر مثلثی بستگی به ابعاد آنها دارد. جزیره مثلثی کوچک واقع در کنار قوس‌های گوشه (شکل ۴-۴) باید فقط گنجایش تجهیزات چراغ راهنمایی، تابلوهای راهنمایی و گذرگاه پیاده را داشته باشند و افزودن ابعاد جزیره هیچ کمکی به بهبود عملکرد آنها نخواهد کرد.

مشخصه‌های طراحی این گونه جزایر عبارتند از:

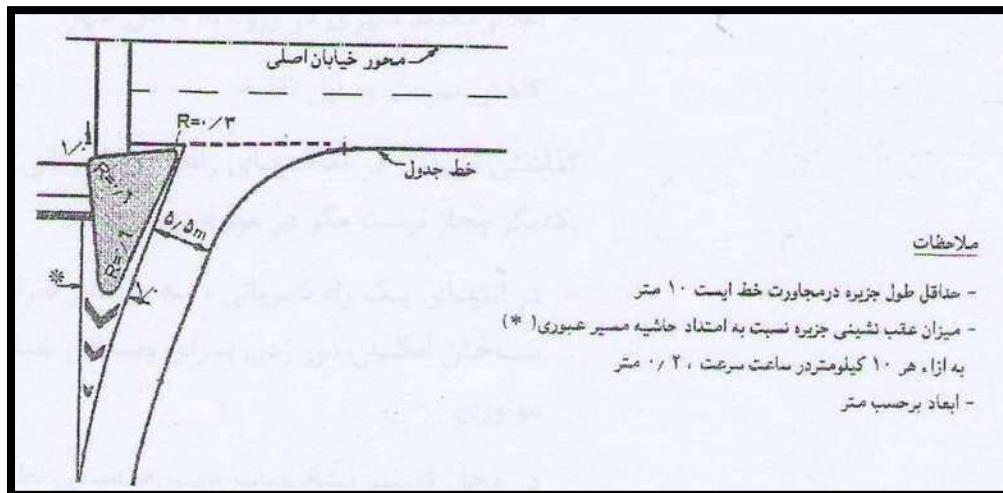
- ✓ حداقل طول ضلع مجاور خط ایست ۱۰ متر؛
- ✓ پیش بینی عقب‌نشینی‌های مقتضی در اضلاع جزیره.

جدول شماره ۴۵ - عرض مسیرهای گردشی ورودی بر حسب شعاع قوس گردش (متر)

شعاع قوس گردش (R)	عرض مسیر گردشی (W)	
	حالت ۱	حالت ۲
۲۶	۵٫۴	۹٫۳
۲۸	۵٫۴	۹٫۲
۳۰	۵٫۳	۹٫۱
۴۵	۵٫۰	۸٫۸
۶۰	۴٫۸	۸٫۶

حالت ۱ - مسیر گردشی یک خطه بطوری که توقف یک وسیله نقلیه مانع جریان ترافیک نگردد.
حالت ۲ - مسیر گردشی دو خطه

شکل شماره ۱۲ - نمونه جزیره مثلثی گردش به راست منقطع



مشخصه‌های طراحی این گونه جزایر مثلثی عبارت است از:

- ✓ عرض کافی برای مسیر گردشی؛
- ✓ دنباله جزیره به گونه‌ای است که وسایل نقلیه راست‌گرد را در امتداد تقریباً موازی با جریان مستقیم ترافیک و به داخل خط افزایش سرعت هدایت می‌کند و به این ترتیب خط افزایش سرعت به درستی مورد استفاده قرار گرفته و همگرایی بهتری میان جریان‌ها صورت می‌گیرد؛
- ✓ عقب‌نشینی‌های مقتضی برای جداول پیش‌بینی شود. (این عقب‌نشینی‌ها در داخل مناطق پر تراکم شهری قابل نظر است).

۲-۸-۳- طبقه‌بندی خیابان‌ها، دسترسی‌ها و ارائه ضوابط برای انواع معابر طبقه‌بندی شده

حداقل عرض پیاده رو (به تفکیک مناطق)

- سریع ۲,۷ متر در صورت وجود کندرو و ۳ متر بدون کندرو؛
- نسبتاً سریع ۲ متر در صورت وجود معبر کناری و ۳ متر در حاشیه معابر نسبتاً سریع بدون کندرو؛
- شریانی درجه دو اصلی ۱,۹ متر؛
- ناحیه‌ای (شریانی درجه دو فرعی) ۱,۶ متر؛
- محلی اصلی، ۱,۸ متر؛
- محلی فرعی (دسترسی) ۱,۶ متر.

حداقل فاصله بین تقاطع‌ها

- شریانی درجه یک ۲۵۰ متر؛
- شریانی درجه دو ۱۵۰ متر؛
- جمع‌کننده و پخش‌کننده ۱۰۰ متر؛
- راه‌های محله‌ای ۵۰ متر.

حداقل عرض نسبت به طول معبر با توجه به عملکرد: عرض هر معبر با توجه به تعداد خطوط و عرض

آنها تعیین می‌شود. لکن در معابر محلی حداقل عرض هر معبر با توجه به طول معبر نیز قابل تعیین است؛

- عرض کوچه‌های با طول تا ۵۰ متر بن بست و بن باز حداقل ۶ متر؛
- عرض کوچه‌های با طول تا ۱۰۰ متر بن باز ۸ متر و بن بست ۶ متر؛
- عرض کوچه‌های با طول ۱۵۰ متر بن باز، ۱۰ متر بن بست ۸ متر؛
- عرض کوچه‌های با طول بیش از ۱۵۰ متر بن باز، ۱۲ متر بن بست ۱۰ متر و در مواردیکه طرح عرض معینی را مشخص می‌کند مطابق پیشنهادات طرح.

حداکثر شیب: حداکثر شیب شبکه‌ها ۶ درصد تعیین می‌گردد.

عرض حریم معابر: معابر نسبتاً سریع با یک حریم ۲۰ متری سبز از محوطه اطراف جدا می‌شوند به علاوه

یک حریم درجه دوم طبق مقررات راه‌سازی برای بر بیرونی معابر کنار گذر باید مد نظر باشد.

ضوابط و مقررات احداث پخی در تقاطع‌ها: طول پخی (وتر) با توجه به زاویه ایجاد شده بین دو تقاطع

و طول قوس معابر طبق جداول شماره (۴۵) و (۴۶) محاسبه و احداث آن الزامی است.

جدول شماره ۴۶ - جدول طول پخی بر اساس عرض معابر برای تقاطع ۹۰ درجه

۲۵	۲۵	۲۰	۲۴	۲۰	۱۶	۱۴	۱۲	۱۰	۸	۶	
							۲	۲	۲	۱/۸	۶
							-۲/۵	۲/۵	۲	۲	۸
						۳	۲	۲/۵	۲/۵	۲	۱۰
				۷/۵	۵/۵	۴	۳	۳	۲/۵	۲	۱۲
۱۲	۱۱	۹/۵	۷/۵	۷/۵	۶/۵	۴	۳	۳			۱۴
۱۳	۱۲	۱۰/۵	۸/۵	۸	۷	۷					۱۶
۱۴	۱۳	۱۱/۵	۹/۵	۸/۵							۲۰
۱۵	۱۴	۱۲	۱۱								۲۴
۱۷	۱۶	۱۴									۳۰
۱۸	۱۷/۵										۳۵
۱۹											۳۵

جدول شماره ۴۷ - جدول شعاع قوس سواره در تقاطع

۲۵	۲۵	۲۰	۲۴	۲۰	۱۶	۱۴	۱۲	۱۰	۸	۶	
									۳	۲/۵	۶
							۳	۳/۵	۳	۳	۸
				۶	۶	۵/۵	۵	۴	۳/۵	-	۱۰
			۸	۷	۷	۶	۵/۵	۵	۴		۱۲
			۹	۸	۸	۷	۶	۵/۵			۱۴
	۱۳	۱۲	۱۰	۹	۹						۱۶
	۱۵	۱۴	۱۲	۱۰							۲۰
	۲۵	۲۰	۱۴								۲۴
۲۰	۲۰	۲۰									۳۰
۵۰	۵۰										۳۵
۵۰											۳۵

۴-۸-۲- میدان شهری

• **میدان:** طراحان شهری، در طرح میدان هدف‌های زیر را تعقیب می‌کنند:

- ✓ ایجاد تنوع در فضاهای شهری؛
- ✓ ایجاد فضای سبز؛
- ✓ اعلام محیط شهری در ورود به داخل شهر.
- ✓ کاهش سرعت وسایل نقلیه.

گذاشتن میدان در تقاطع راه‌های شریانی با یکدیگر مجاز نیست، مگر در موارد زیر:

- ✓ در انتهای یک راه شریانی، به منظور فراهم ساختن امکان دور زدن برای وسایل نقلیه موتوری؛

✓ در محل تغییر مشخصات مهم هندسی نظیر کاهش تعداد خط‌ها، خاتمه میانه یا طبقه بندی راه از شریانی به محلی؛

✓ در تغییر جهت‌های بسیار تند در راه‌های شریانی موجود؛

✓ در ورودی‌های شهر به منظور اعلام تغییر محیط و کاهش سرعت وسایل نقلیه موتوری.

در همه موارد فوق، از نظر ایمنی پیاده‌ها و دوچرخه سواران، رعایت دو شرط زیر الزامی است:

الف- اگر مسیر دوچرخه وجود دارد، در محدوده میدان، این مسیر را از سواره راه شریانی مجزا در نظر بگیرند؛

ب- در داخل جزیره میانی میدان، هیچ اثاثیه شهری جاذب پیاده‌ها نگذارند.

• کاربرد میدان در خیابان‌های محلی: در خیابان‌های محلی به علت سرعت پایین و حجم ترافیک کم آنها میدان از نظر ظرفیت مشکلی ندارد و استفاده از آن برای کاهش سرعت وسایل نقلیه توصیه می‌شود. در این خیابان‌ها جزیره میانی میدان را می‌توان به فضاهای سبز شهری تبدیل کرد و در داخل آنها اثاثیه شهری قرار داد.

• کاربرد میدان در راه‌های شریانی: وجود میدان با عملکرد راه‌های شریانی تعارض دارد، چرا که:

✓ نمی‌توان عبور همسطح پیاده را تنظیم کرد؛

✓ با افزایش حجم ترافیک میدان کارایی خود را از دست داد؛

✓ فضای سبز و اثاثیه شهری واقع در جزیره میدان، پیاده‌ها را به خود جذب می‌کند. در در حالی که در این راه‌ها باید حرکت پیاده‌ها به نفع حرکت وسایل نقلیه تنظیم شود.

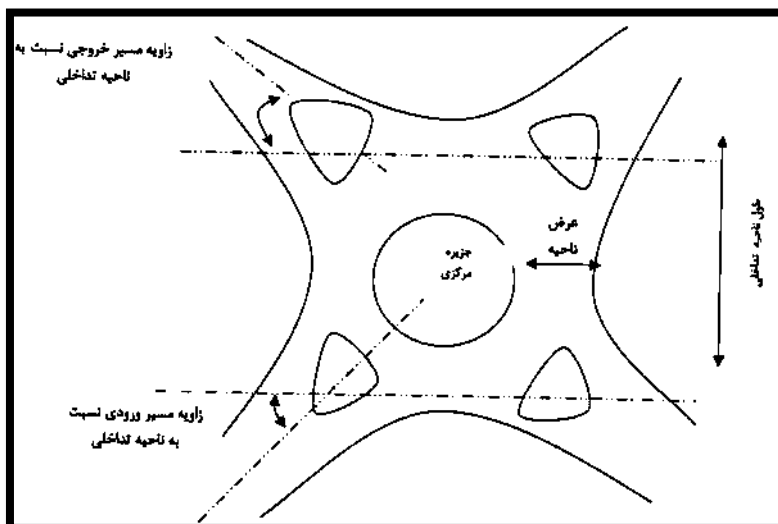
به طور کلی طرح میدان با بیش از ۴ شاخه در هیچ وضعیتی مجاز نیست. بهتر است حتی در مواردی که میدان توجیه پذیر است، برای آن سه شاخه در نظر بگیرند.

همچنین میدان با حرکت وسایل نقلیه سنگین ناسازگارتر است. در مواردی که حجم وسایل نقلیه سنگین زیاد است بهتر است میدان در نظر نگیرند.

• پیاده‌روها: در محدوده میدان‌ها واقع در راه‌های شریانی، باید از عبور همسطح پیاده‌ها از عرض خیابان تا حد امکان جلوگیری شود. برای این منظور، در کلیه راه‌های شریانی که در مناطق پر آمد و شد پیاده‌ها قرار دارند باید اطراف میدان را نرده کشی کنند تا پیاده‌ها نتوانند جز از پیاده‌گذرها (واقع در شاخه‌ها) عرض خیابان را طی می‌کنند. نصب چراغ راهنمایی مخصوص پیاده برای این پیاده‌ها ضروری نیست، اما روشنایی آنها باید کاملاً کافی باشد.

• طراحی میدان تداخلی: در شکل شماره (۱۳) طرح ساده‌ای از یک میدان تداخلی همراه با اجزاء متشکله آن ارائه شده است. جزیره مرکزی، دهانه‌های ورودی و خروجی و مسیر گردش، عناصر اصلی طرح هندسی میدان هستند.

شکل شماره ۱۳- طرح ساده یک میدان تداخلی و اجزاء متشکل آن



- سرعت طرح: طراحی هندسی بر اساس سرعت ۳۰ km/h می‌باشد.
- شعاع قوس ورودی: این مقدار برای مناطق داخل شهری ۱۵ تا ۲۰ متر در نظر گرفته می‌شود.
- شعاع قوس خروجی: شعاع قوس خروجی ۱,۵ تا ۲ برابر شعاع قوس مسیره‌های ورودی در نظر گرفته می‌شود.
- شعاع جزیره مرکزی: شعاع جزیره مرکزی ۱,۳۳ برابر شعاع مسیره‌های ورودی توصیه می‌شود.
- طول ناحیه تداخلی: نسبت طول به عرض ناحیه تداخلی میدان باید حداقل به میزان ۴ به ۱ باشد. در جدول شماره (۴۷) حداقل طول ناحیه تداخلی بر حسب سرعت طرح ارائه شده است.

جدول شماره ۴۸ - حداقل طول ناحیه تداخلی میدان

۳۰	۳۰	سرعت طرح (km/h)
۴۵	۴۰	حداقل طول ناحیه تداخلی

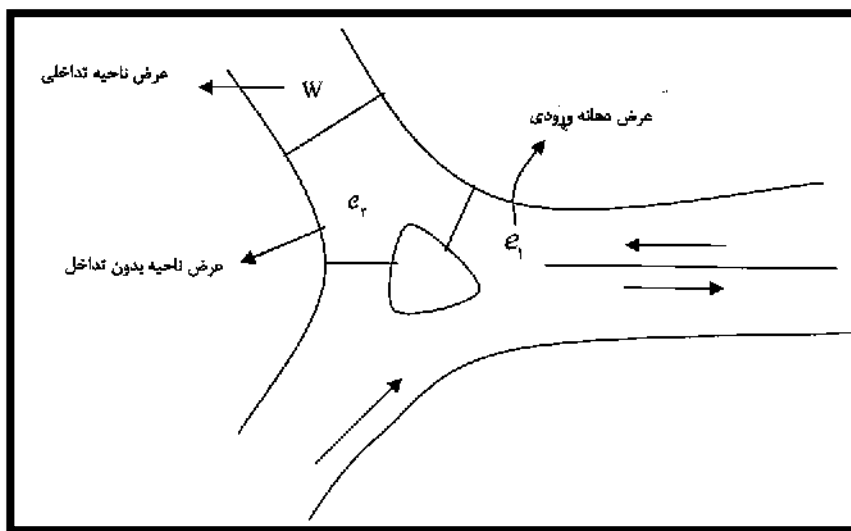
به منظور جلوگیری از افت سرعت در داخل میدان توصیه می‌شود که حداکثر طول ناحیه تداخلی ۲ برابر مقادیر جدول فوق در نظر گرفته شود.

- عرض مسیر گردش: عرض ناحیه بدون تداخل میدان باید برابر با عریض‌ترین دهانه ورودی آن و در هر حال کوچک‌تر از عرض ناحیه تداخلی میدان (W) باید به میزان یک خط عبوری ۳,۵ متر عریض‌تر از متوسط عرض ورودی‌های آن باشد و به عبارت دیگر:

$$W = \frac{e_1 + e_2}{2} + 3,5$$

در رابطه فوق e_1 و e_2 عرض ورودی‌های ناحیه تداخلی بر حسب متر مطابق شکل ذیل است.

شکل شماره ۱۴- عرض مسیر گردش میدان تداخلی



- **زاویه ورودی و خروجی:** زاویه ورودی میدان تداخلی بیشتر از زاویه خروجی آن در نظر گرفته می شود. زاویه ورودی ترجیحاً باید حدود ۶۰ درجه و زاویه خروجی هرچه کمتر (حتی صفر درجه) باشد.

۲-۸-۵- ضوابط تکمیلی مربوط به پارکینگ

۲-۸-۵-۱- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان های عمومی پر تردد

ساختمان های عمومی پر تردد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری، مراکز فرهنگی و ... که در زمان معین تخلیه می شوند، یا به وسیله سرویس های ویژه کارمندان خود را جا به جا می نمایند، می بایست علاوه بر دسترسی واحدها، دارای دسترسی جداگانه بوده و به ازاء هر ۵۰ مترمربع یک پارکینگ انتظار در نظر گرفته شود. تأمین پارکینگ انتظار می تواند در صورت امکان با عقب نشینی از بر قطعه و یا در عمق انجام گیرد.

۲-۸-۵-۲- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ های اختصاصی مشترک و عمومی

- حداقل فاصله ورودی و خروجی پارکینگ های عمومی از تقاطع خیابان ها نباید از ۱۰۰ متر کم تر باشد؛
- با توجه به نحوه استقرار و زاویه پارکینگ، ابعاد و اندازه هر یک از محل های پارکینگ می بایست در نظر گرفته شود، مانند موارد زیر:

✓ گردش ترافیک در داخل پارکینگ، هم جهت با گردش ترافیک در خیابان های اطراف باشد؛

✓ عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطع ها در زمان چراغ قرمز؛

✓ عدم تداخل با ممنوعیت گردش ها؛

✓ بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطع های اطراف؛

- پارکینگ کلیه ساختمان های عمومی بایستی به نحوی باشد که استفاده عموم از آن به سهولت صورت گیرد؛

- محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین برای قطعات مالکیت با کاربری پارکینگ وجود ندارد؛

مساحت و ارتفاع پارکینگ

✓ حداقل مساحت هر جای پارک اتومبیل ۱۵ (۳*۵) مترمربع و به ازاء هر اتومبیل در پارکینگ های یک طرفه سطحی برابر ۲۵ مترمربع و در پارکینگ های دوطرفه برابر ۲۲ مترمربع در نظر گرفته می شود؛

✓ ارتفاع مجاز پارکینگ اختصاصی در فضاهای سرپوشیده ۲,۴۰ متر است.

تبصره: چنانچه سطح اختصاص داده شده برای محوطه پارکینگ در فضاهای سرپوشیده بیش از ۵۰۰ مترمربع باشد حداکثر ارتفاع مجاز ۲,۶۰ متر خواهد بود.

- کلیه کاربری های که مطابق ضوابط طرح جامع ملزم به اختصاص بخشی از عرصه خود (که در حاشیه معبر عمومی قرار دارد) به پارکینگ شده اند، می بایست این بخش زمین را جهت احداث پارکینگ عمومی رایگان، در اختیار شهرداری قرار دهند. بدیهی است مالکیت زمین در اختیار مالکین هر کاربری باقی می ماند و شهرداری به جز جایگاه پارک اتومبیل، ایستگاه وسایل نقلیه عمومی و فضای سبز مجاز به ایجاد هیچ گونه کاربری دیگری در این محدوده نمی باشد.

در انتخاب محل و نوع جای پارک توجه به اصول زیر ضروری است:

✓ راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد؛

✓ نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد؛

✓ جهت جلوگیری از سبقت ماشین‌ها، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی‌ها کمتر از ۳۰ متر باشد؛

✓ سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط کش و سکو مشخص گردد (جلوگیری از پارک غیر مجاز)؛

✓ در راهروهای یک‌طرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه‌های ساعت باشد، رانندگان دید بهتری دارند؛

✓ جریان ترافیک در راهرو و جا پارک‌های مایل یک‌طرفه باشد؛

✓ زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد؛

✓ از نظر تخلیه آب‌های سطحی، سطح پارکینگ شیبی معادل یک یا دو درصد داشته باشد.

- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پر تردد:

✓ کلیه بناهای عمومی پر تردد از قبلی مراکز آموزشی، درمانی و بیمارستان‌ها، مراکز تجاری و اداری باید علاوه بر دسترسی مستقیم واحدها، دارای راه دسترسی جداگانه و سرویس و پارکینگ انتظار باشند؛

✓ احداث پارکینگ انتظار در نزدیکی ورودی ساختمان‌های عمومی پر تردد متناسب با میزان اتومبیل‌های مراجعه کننده الزامی است؛

✓ نحوه احداث پارکینگ انتظار می‌بایست به وسیله عقب نشینی از بر قطعه و طراحی نحوه ورود و خروج، مانع رفت و آمد و کندی حرکت سایر وسایل نقلیه نگردد.

ضوابط مربوط به احداث پارکینگ‌های مشترک و عمومی

✓ حداقل فضای لازم برای پارک اتومبیل ۵*۳ متر است؛

✓ دسترسی پارکینگ‌های عمومی و مشترک حداقل از طریق شبکه ۱۲ متری تأمین می‌گردد؛

✓ در پارکینگ‌های عمومی روباز تنها احداث نگهبانی با حداکثر ۳۰ مترمربع زیربنا مجاز است؛

✓ در پارکینگ‌های مشترک امکان دسترسی کلیه واحدها به پارکینگ ضروری است؛

✓ حداقل فاصله ورودی پارکینگ‌های عمومی تا چهارراه‌ها ۱۰۰ متر می‌باشد؛

✓ در پارکینگ‌های عمومی به منظور جلوگیری از ایجاد آلودگی هوا، آلودگی صوتی و بصری در محوطه پارکینگ باید درخت کاری و فضای سبز ایجاد گردد؛

✓ با توجه به نحوه استقرار و زاویه آن، ابعاد و اندازه هر یک از محل‌های پارک اتومبیل و عرض راه عبور مطابق استانداردهای طراحی پارکینگ می‌بایست در نظر گرفته شود؛

✓ برای پارک هر اتومبیل فضایی به اندازه ۵*۳ متر مورد نیاز است. به علاوه فضای حرکت در پشت آن و راه دسترسی مستقل به محل‌های پارک باید پیش بینی شود و هر اتومبیل بتواند مستقل وارد و خارج شود.

ضوابط مربوط به پارکینگ‌های عمومی چند طبقه

✓ در احداث پارکینگ‌های عمومی چند طبقه، محدودیت تراکمی وجود ندارد. ولی به دلیل احتراز از ایجاد ترافیک در رامپ‌های ورود و خروج حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه پیشنهاد می‌گردد؛

✓ در پارکینگ‌های عمومی چند طبقه تنها پارک و توقف اتومبیل و موتورخانه و نگهبانی به مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع مجاز می‌باشد؛

✓ عرض رامپ حرکتی در طبقات ۶ متر و حداکثر شیب آن ۱۵٪ و حداقل شعاع گردش برابر ۶ می‌باشد؛

✓ ایجاد تهویه و سازه مناسب با در نظر گرفتن استانداردها و ضوابط جاری ضروری است.

در موارد زیر امکان حذف پارکینگ و اخذ عوارض مربوطه امکان پذیر می باشد:

۱. ساختمان در بر خیابان های سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
۲. ساختمان در فاصله ۱۰۰ متری تقاطع خیابانهای به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
۳. ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختهای کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.
۴. ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد.
۵. در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.
۶. در صورتی که احداث پارکینگ منجر به تخریب تأسیسات و تجهیزات شهری گردد مانند: کیوسک تلفن و...

۹-۲- حریم های قانونی

- ۱- حریم امنیتی پمپ بنزین ها و جایگاه های توزیع مواد سوختنی واقع شده در داخل محدوده قانونی شهر به شرح زیر است:
 - ✓ مخزن و انبار مواد سوختنی و پمپ بنزین ها بایستی دارای حداقل ۵ متر فاصله از کاربری های هم جوار باشند.
 - ✓ ساختمان اداری پمپ بنزین بایستی دارای ۳ متر فاصله با ساختمان های هم جوار باشد.
 - ✓ ایجاد انبار مواد سوختنی و پمپ بنزین در محدوده بازار موجود شهر (منطقه تجاری) ممنوع است.**تبصره:** تا هنگامی که ضوابط و مقرراتی از طرف وزارت نفت برای رعایت شرایط ایمنی جایگاه های توزیع مواد سوختنی اعلام نشده است موارد فوق بایستی رعایت گردند. در صورت اعلام حریم های حفاظتی از طرف وزارت مذکور، آن مقررات ملاک عمل خواهد بود.
 - ✓ حریم امنیتی ساختمان های ستادی نیروهای نظامی و انتظامی حداقل ۵ متر از ساختمان های هم جوار بوده و این حریم می بایست از داخل ملک و زمین نیروی نظامی و انتظامی اختصاص یابد.
 - تبصره: چنانچه ادارات مهندسی نیروهای انتظامی در این مورد ضابطه خاصی داشته باشند رعایت ضوابط مذکور الزامی است.
- ۳- حریم صنایع مزاحم شهری بر اساس مقررات اداره بهداشت محیط، سازمان محیط زیست و سایر سازمان های مربوطه تعیین و عمل می گردد.
 - ۴- حریم صنایع غیر مزاحم شهری در محدوده های تعیین شده برای این کاربری در اطراف آن با عمق ۲۵ متر است که اولویت با فضای سبز می باشد.
 - ۵- استعلام و رعایت حریم هرگونه کاربری از سازمان متولی آن الزامی است.
 - ۶- حریم حفاظتی اطراف جاده های بین شهری و کنار گذر داخل محدوده استحضاطی بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحیه بند ۳ مصوبه مذکور مصوب ۱۳۶۹/۲/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بر اساس ضوابط زیر است:

✓ اراضی واقع در حد فاصل جاده‌های کنار گذر و محدوده شهرها و همچنین تا عمق ۱۵۰ متری از حد حریم قانونی راه در برخی از جاده‌های مذکور چنانچه خارج از حریم شهر واقع شده‌اند به محدوده‌های مذکور اضافه می‌گردند. مگر اینکه فاصله کمربندی از محدوده و وسعت اراضی فیما بین به حدی باشد که در طول عمر طرح تأثیری در میزان و جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم را عملاً غیر ممکن بسازد که تشخیص آن با کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری شهر خواهد بود.

✓ ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات تا عمق ۱۵۰ متر، از بر حریم راه در طرفین جاده کمربندی واقع در حریم‌های استحقاقی و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی همسطح به جاده‌های مذکور ممنوع است.

✓ احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در طرفین کلیه راه‌های بین شهری واقع در محدوده و حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راه‌های دسترسی همسطح به جاده اصلی ممنوع است. مگر در مورد کاربری‌های خاص که هم محل کاربری و هم راه‌های دسترسی لازم عیناً در قالب طرح‌های مصوب جامع ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تبصره: تأسیسات لازم برای بهره برداری (کاشت، داشت و برداشت از زمین‌های کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها، تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها از مشمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

۷- حریم رودخانه‌ها و قنوت و چاه‌های تأمین آب شرب:

بر اساس مصوبه هیئت وزیران در تاریخ ۱۳۷۱/۴/۲۴ به استناد تبصره ۲ ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب مصوب سال ۱۳۶۱ آیین نامه حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زه‌کشی را تصویب نمود. وزارت مسکن و شهرسازی نیز به موجب بخشنامه شماره ۸/۴۹۵۳ مورخ ۱۳۸۱/۸/۲۶ مقرر نمود که مفاد آن در کلیه طرح‌های توسعه شهری مورد رعایت قرار گرفته و متن آن در دفترچه ضوابط و مقررات طرح‌ها درج شود. متن اصلاح شده آیین نامه مذکور به شرح زیر می‌باشد:

آیین نامه حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی، آبرسانی، آبیاری و زه‌کشی:

ماده ۱- مخازن تأسیسات آب، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زه‌کشی مستحذاتی هستند که به منظور آبرسانی، سالم سازی زمین‌ها یا انتقال آب ایجاد شده یا می‌شوند.

ماده ۲- حریم مخازن، تأسیسات آب، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زه‌کشی با توجه به ظرفیت آنها طبق جدول زیر می‌باشد. این حریم از منتهی‌الیه دیواره آنهاست
ظرفیت کانال‌های مستحذته و شبکه‌های آبیاری و زه‌کشی:

✓ آب‌دهی (دبی) بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه: میزان حریم از هر طرف ۱۲ متر.

✓ آب‌دهی (دبی) از ۱۰-۱۵ متر مکعب در ثانیه: میزان حریم از هر طرف ۸ متر.

✓ آب‌دهی (دبی) از ۵-۱۰ متر مکعب در ثانیه: میزان حریم از هر طرف ۶ متر.

✓ آب‌دهی (دبی) ۲-۵ متر مکعب در ثانیه: میزان حریم از هر طرف ۴ متر.

✓ آب‌دهی (دبی) از ۱۵۰ لیتر در ثانیه: میزان حریم از هر طرف ۲-۱ متر.

✓ آب‌دهی (دبی) کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه: میزان حریم از هر طرف ۱ متر.

ماده ۳- حریم لوله‌های آبرسانی به ترتیب زیر است:

✓ حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلی‌متر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

✓ حریم لوله آبرسانی با قطر ۸۰۰-۵۰۰ میلی‌متر در کل ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

✓ حریم لوله آبرسانی با قطر ۱۲۰۰-۸۰۰ میلی‌متر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

✓ حریم لوله آبرسانی با قطر بیشتر از ۱۲۰۰ میلی‌متر در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

تبصره: در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

ماده ۴- کانال عمومی آبرسانی، آبیاری و زه‌کشی واقع در داخل مزارع و باغات تا مساحت ۱۰۰ هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغات مورد استفاده است دارای حریم نیستند.

ماده ۵- اداره‌های ثبت اسناد و املاک مکلفند بیست روز قبل از تعیین حدود املاک واقع در مجاورت رودخانه، نهر، مسیل، مرداب، برکه طبیعی، کانال‌های آبیاری، آبرسانی و زه‌کشی، روز تعیین حدود را به شرکت‌های آب منطقه‌ای و در داخل محدوده شهرها به شهرداری‌های ذی‌ربط و در استان خوزستان از سازمان آب و برق خوزستان اطلاع دهند که حریم مربوط را حسب مورد تعیین و قبل از روز تعیین حدود اعلام دارند. نرسیدن پاسخ در مدت یاد شده مانع از اجرای مقررات ثبت اسناد و املاک نمی‌باشد.

ماده ۶- وزارت‌خانه‌ها، مؤسسات، شرکت‌های دولتی، شهرداری‌ها، سازمان‌ها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرح‌های مربوط به وظایف خود یا صدور پروانه ساختمانی و نظایر آن، حد بستر، حریم رودخانه‌ها، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی را در داخل محدوده استحقاقی از شهرداری‌ها و در خارج از این محدوده از شرکت‌های آب منطقه‌ای و در استان خوزستان از سازمان آب و برق خوزستان استعلام نمایند. دستگاه‌های یاد شده موظفند حداکثر ظرف مدت بیست روز پس از تاریخ دریافت، پاسخ استعلام را بدهند. اعلام نکردن پاسخ در مدت تعیین شده به مفهوم بلامانع بودن اجرای طرح است.

ماده ۷- هرگاه حریم رودخانه‌ها، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی با حریم سایر تأسیساتی که دارای حریم هستند تداخل نماید قسمت مورد تداخل برای تأسیسات دو طرف به صورت مشترک مورد استفاده قرار می‌گیرد.

ماده ۸- هرگاه در اجرای این آئین نامه، زمین‌های اشخاص در مسیر و حریم کانال‌ها و تأسیسات آبی و آبرسانی قرار گیرد طبق ماده ۴۳ قانون توزیع عادلانه آب، بهای عادلانه روز آنها به مالکان پرداخت می‌شود. **تبصره:** استفاده‌های فضای سبز غیر قابل دسترسی از حریم‌های فوق‌الذکر بلامانع است.

بنابراین هر طرحی که در بستر و حریم رودخانه از طرف آن مشاور پیشنهاد گردد از قبیل: خیابان کشی، احداث پل ارتباطی، انتقال فاضلاب از بستر رودخانه یا اتصال آب‌های سطحی به رودخانه و ایجاد فضای سبز و ... بایستی مجوز آن از طریق شرکت آب منطقه‌ای و شرکت‌های تابعه گرفته شود و طرح جهت بررسی و اخذ مجوز لازم است در نقشه‌های مورد ذکر جانمایی گردد.

✓ ضمناً بر اساس قوانین موجودات وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه حق دارند تمام موانع ایجاد شده از قبیل ساختمانی احداث هرگونه ابنیه و غیر ساختمانی را از قبیل کشت درختان و ... از بستر و حریم را قلع و قمع نمایند.

✓ قنات‌های که در دست استفاده و به صورت دایر می‌باشند دارای حریم بوده و حریم آن می‌بایست بر حسب دبی آن از سازمان ذی‌ربط استعلام و مورد رعایت قرار گیرد.

✓ در حریم قنات‌های متروکه قبل از احداث ساختمان می‌بایست از سازمان‌های آب و میراث فرهنگی استعلام گردد (این‌گونه قنات معمولاً فاقد حریم می‌باشند لیکن از نظر ایمنی می‌بایست ابتدا نسبت به تحکیم قنات و میله‌های آن اقدام نمود).

✓ حریم چاه آب حداقل و در حالت عادی ۲۵ متر توصیه می‌گردد. در مواردی که کاربری‌های آلوده کننده و یا آسیب رسان در اطراف آن احداث گردد به تناسب می‌بایست حریم ذکر شده بر اساس استعلام از سازمان آب و فاضلاب افزایش یابد.

۸- حریم خطوط فشار قوی برق:

حرایم خطوط فشار قوی برق در داخل و خارج از محدوده شهر با توجه به قانون برق ایران به شرح جدول زیر تعیین می‌گردد:

جدول شماره ۴۹ - حداقل حریم خطوط انتقال برق

ولتاژ خط به کیلو وات	حریم درجه یک (متر) (از هر طرف)	حریم درجه دو (متر) (از هر طرف)
۲۰	۳	۵
۶۳	۱۳	۲۰
۱۳۲	۱۵	۳۰
۲۳۰	۱۷	۴۰
۴۰۰	۲۰	۵۰

✓ در حریم درجه ۲ فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی مجاز است و احداث مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است.

✓ حریم مسیره‌های زیرزمینی برق که در معابر و راه‌ها گزرده می‌شود از هر طرف ۰,۵ متر از محور مسیر و تا ارتفاع ۲ متر سطح زمین است.

✓ استاندارد کاربردی شبکه توزیع برق و طراحی روشنایی برای شبکه معابر بر اساس اطلاعات وزارت نیرو در جدول زیر داده شده است.

جدول شماره ۵۰ - استاندارد شبکه توزیع نیروی برق و روشنایی برای معابر

ولتاژ (کیلو ولت)	۳۸۰	۲۰	۱۱
فاصله (متر)			
فاصله افقی از ساختمان‌ها	۱/۳	۳	۳
فاصله عمودی از ساختمان‌ها	۳	۴	۴
فاصله افقی از درختان	۳	۳	۳
فاصله پایه خطوط از جدار لوله گاز	۰/۵	۲	-
فاصله از کابل مخابرات	۱/۲	۲/۲	۲/۲
فاصله افقی از لبه جدول خیابان	-	-	۰/۱۵

هرگونه اصلاحیه‌ای که در تعیین حریم‌های تعیین شده در فوق از طرف وزارت نیرو به عمل آید موارد اصلاحی جایگزین ضوابط فوق خواهد شد.

۹- حریم خطوط انتقال گاز:

حریم خطوط انتقال گاز در داخل محدوده شهرها مطابق آئین نامه‌های شرکت ملی گاز ایران در داخل محدوده شهر می‌گردد. حریم ساختمان‌های مربوط به شرکت ملی گاز در داخل شهرها نیز تابع ضوابط مورد عمل شرکت ملی گاز ایران خواهد بود.

۱۰- حریم خطوط لوله انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها بر اساس متن ماده واحده مصوبه به شرح

زیر است:

از تاریخ تصویب این قانون، احداث بنا و ساختمان، از هر طرف محور خطوط لوله انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع گردیده و در صورت احداث بنا و ساختمان شرکت ملی گاز ایران مجاز است با حضور نماینده نیروهای انتظامی اقدام به انهدام آن نماید و هیچ‌گونه خسارتی از این بابت به اشخاص قابل پرداخت نیست.

الف- این فصل مشتمل بر مقرراتی است که در خارج از محدوده بیست و پنج ساله شهرها اعمال می‌گردد.

ب- در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیف‌های تراکم، حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز

به ازای فشار و قطر خارجی از جداول زیر تعیین می‌شود.

جدول شماره ۵۱ - حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ ساختمانی الف)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۱۲۰	۹۰	۶۰	۴۸-۵۶
۹۰	۷۰	۵۰	۴۰-۴۶
۷۰	۵۵	۴۰	۳۲-۳۸
۵۰	۴۰	۳۰	۲۴-۳۰
۴۰	۳۰	۲۰	۱۸-۲۲
۳۰	۲۵	۱۵	۱۲-۱۶
۲۵	۱۵	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۵۲ - حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۹۵	۷۰	۵۰	۴۸-۵۶
۷۰	۵۵	۴۰	۴۰-۴۶
۵۵	۴۵	۳۰	۳۲-۳۸
۴۰	۳۰	۱۵	۲۴-۳۰
۳۰	۲۵	۱۵	۱۸-۲۲
۲۵	۲۰	۱۵	۱۲-۱۶
۲۰	۱۰	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۵۴ - حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۵۵	۴۰	۳۰	۴۸-۵۶
۵۰	۳۵	۲۵	۴۰-۴۶
۴۰	۳۵	۲۵	۳۲-۳۸
۳۰	۲۵	۲۰	۲۴-۳۰
۲۵	۲۰	۱۵	۱۸-۲۲
۲۰	۱۵	۱۵	۱۲-۱۶
۱۵	۱۰	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۵۳ - حریم احداث ابنیه محل تجمع یا خطرناک در مجاورت خطوط لوله انتقال گاز

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۲۵	۲۰	۳۰	۴۸-۵۶
۲۰	۲۰	۲۰	۴۰-۴۶
۲۰	۲۰	۲۰	۳۲-۳۸
۲۰	۲۰	۲۰	۲۴-۳۰
۱۵	۱۵	۱۵	۱۸-۲۲
۱۵	۱۵	۱۵	۱۲-۱۶
۱۰	۱۰	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۵۵ - حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
نوع ساختمانی د	نوع ساختمانی ج	نوع ساختمان الف و ب	
۲۵	۱۲۵	۲۵۰	۴۸-۵۶
۲۰	۱۲۵	۲۵۰	۴۰-۴۶
۲۰	۱۰۰	۲۰۰	۲۴-۳۰
۱۵	۷۵	۱۵۰	۱۸-۲۲
۱۵	۵۰	۱۰۰	۱۲-۱۶
۱۰	۲۵	۵۰	۶-۱۰

ج- در تعیین حریم حداکثر فشار بهره برداری پیش بینی شده در نظر گرفته خواهد شد.

د- بازدید مرتب از مسیر خطوط انتقال گاز (حداقل هر ماه یکبار) الزامی است.

ه- آزمایش ادواری شیرهای خودکار قطع جریان خطوط انتقال و بازدید و سرویس آنها می‌بایست به طور مرتب و بر اساس برنامه‌ریزی‌های مناطق انجام پذیرد.

و- در اطراف شهرها و تا شعاعی که تراکم جمعیت در اطراف خطوط لوله وجود دارد و همچنین در سایر نقاط پرتراکم در مسیر خطوط لوله حداقل هر ۳ ماه یکبار می‌بایست نشت یابی در طول مسیر صورت پذیرد.

ز- احداث هرگونه بنا و تأسیسات و ساختمان که در گروه‌های لوله مشخص شده‌اند در فواصل مندرج درجه اول فوق در خارج از محدوده شهرها ممنوع است.

۱- ساختمان‌ها و تأسیساتی نظیر مدارس، مساجد، میدان‌های ورزشی، سینماها، سالن‌های سخنرانی، مجتمع‌های مسکونی، بیمارستان‌ها، ایستگاه‌های راه آهن، فرودگاه‌ها، گاراژهای حمل و نقل، ساختمان سدها، اردوگاه نظامی و پیش‌آهنگی، تأسیسات شیلات، کارخانجات و تأسیساتی صنعتی و معدنی و مشابه آنها.

۲- ساختمان‌ها و تأسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع‌الاشتعال، کوره‌های تهیه ذغال، تونل‌های معادن ذغال سنگ و سایر معادن.

ح- کشت غلات و درختان و سایر عملیات زراعتی فقط در عرض مسیر تحصیل شده (حریم اختصاصی) خطوط لوله گاز ممنوع است.

عرض حریم اختصاصی به شرح زیر تعیین می‌گردد.

۱- برای خطوط لوله کمتر از ۱۲ اینچ ۱۴ متر (۴ متر از یک طرف و ۱۰ متر از طرف دیگر)

۲- برای خطوط لوله ۱۲-۲۴ اینچ ۲۰ متر (۵ متر از یک طرف و ۱۵ متر از طرف دیگر)

۳- برای خطوط لوله ۲۴-۴۲ اینچ ۲۵ متر (۷ متر از یک طرف و ۱۸ متر از طرف دیگر)

۴- برای خطوط لوله بیشتر از ۴۲ اینچ ۲۸ متر (۸ متر از یک طرف و ۲۰ متر از طرف دیگر)

تبصره ۱: عرض حریم اختصاصی لوله ۳۰-۱۲ اینچ فقط هنگام عبور از باغات ۱۵ متر می‌باشد. این عرض به ۵ متر از یک طرف و ۱۰ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.

تبصره ۲: عرض حریم اختصاصی خطوط ۵۶-۳۰ متر فقط در عبور از باغات ۲۱ متر می‌باشد. این عرض به ۱۵ متر از یک طرف و ۶ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.

تبصره ۳: مرغداری‌ها و دامداری‌هایی که حداکثر ۲۰ نفر پرسنل دارند در ردیف محل‌ها تجمع محسوب نشده و مشمول مقررات حریم مربوط به ابنیه عادی می‌شوند.

تبصره ۴: لازم است مسئولین ذی‌ربط در هر یک از مناطق شرکت ملی گاز تعهد کتبی از صاحبان اماکن مذکور مبنی بر عدم افزایش آتی نفرات شاغل بیش از ۲۰ نفر و تعداد نفرات شاغل در اماکن فوق را به صورت متناوب کنترل نماید.

۱۱- حریم چاه‌های آب شرب:

حریم چاه‌های آب شرب از طرف شرکت آب فاضلاب مرکز خراسان رضوی تعیین می‌گردد و هرگونه ساخت و ساز در شعاع ۵۰ متری از محل چاه‌های آب شرب منوط به موافقت شرکت آب و فاضلاب مرکز خراسان رضوی می‌باشد.

۱۲- حریم فرودگاه به وسیله هواپیمایی کشوری تعیین می‌گردد.

۱۳- حریم خطوط تصفیه‌خانه‌های فاضلاب با توجه به مشکل بو و سایر عوامل زیست محیطی اعمال ضوابط زیر که در جلسه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورد تصویب قرار گرفته است الزامی است.

✓ در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه‌خانه کلیه مسائل فنی و زیست محیطی از طرف مهندسين مشاور طراح شبکه فاضلاب و تصفیه‌خانه آن مورد رعایت قرار گیرد.

✓ کلیه دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند. ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درخت کاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها ایجاد شود.

۱۴- حریم شبکه فاضلاب:

✓ شبکه عمومی جمع‌آوری و انتقال فاضلاب عبارت است از کلیه تأسیسات و تجهیزات مربوط به جمع‌آوری و انتقال فاضلاب نظیر ایجاد شبکه‌های فرعی عمومی و جمع‌آوری کننده‌های اصلی تا محل تصفیه‌خانه

و تلمبه خانه‌های داخل شبکه فاضلاب شهری که کلاً متعلق به شرکت آب و فاضلاب است، عموماً شبکه‌های جمع آوری فاضلاب به گونه‌ای طراحی می‌شود که قابل استفاده برای ۲۵ تا ۴۰ سال باشد. اجزای شبکه جمع آوری و انتقال فاضلاب شامل لوله یا کلکتور، فاضلاب روها و ... می‌باشد.

✓ به منظور جلوگیری از آلودگی شبکه‌های آب‌رسانی، لوله‌های فاضلاب باید پایین‌تر از لوله‌های آب قرار گیرد که در این رابطه رعایت حداقل فاصله عمودی ۰,۵ متر و فاصله افقی ۳ متر پیشنهاد شده است.

✓ حداقل شیب لازم برای تأمین سرعت ۰,۶ متر در ثانیه برای لوله فاضلاب در نظر گرفته شده است.
 ✓ در مورد ساختمان‌هایی که یک طبقه زیرزمین هستند عمق فاضلاب روها ۲,۶۵ متر در نظر گرفته شده است. در صورت نبود زیر زمین عمق فاضلاب روها بین ۱,۸۰ تا ۲ متر است.

✓ نشتاب عبارت است از کلیه آب‌های اضافی که به هر دلیل به داخل فاضلاب روها نفوذ می‌نمایند. مهم‌ترین منابع نفوذ آب‌های اضافی عبارتند از آب‌های زیر زمینی از اتصالات فاضلاب روها و دیواره آدم روها مقدار نشتاب بستگی به سطح آب زیرزمینی، جنس لوله، نوع اتصالات، مشخصات خاک اطراف لوله، عمق فاضلاب رو از سطح آب زیر زمینی و کیفیت اجرا دارد و بر حسب فاکتورهای ذکر شده مقدار نشتاب می‌تواند تا حد لوله زه‌کشی حداکثر محتمل و صفر حداقل محتمل تغییر نماید.

تبصره: در صورتی که میزان نشتاب بیش از ۵۰ درصد دبی متوسط روزانه فاضلاب بوده یا پیش بینی گردد، بازنگری مبانی طراحی و توجیهات فنی اقتصادی ضروری است.

✓ دبی فاضلاب در لوله‌های شبکه جمع آوری تحت تأثیر نوسان‌هایی است که شدت آن به تعداد جمعیت منطقه، شرایط آب و هوایی، توپوگرافی و خصوصیات شهر بستگی دارد.

✓ آدم روها ابنیه‌های فنی هستند که برای دسترسی به شبکه فاضلاب ساخته می‌شوند و از سه قسمت اصلی دریچه ورودی، میله ورودی و اتاقک بازدید تشکیل شده است. این ابنیه باید به گونه‌ای ساخته شوند که کارگران در حین بهره برداری از شبکه بتوانند با کمک ابزارهای ویژه، گرفتگی احتمالی لوله‌ها را برطرف و آنها را تمیز کنند. آدم روها از طریق سوراخ پیش بینی شده در دریچه ورودی تا حدودی موجب تهویه شبکه‌های جمع آوری فاضلاب نیز می‌شوند.

آدم روها در نقاط زیر باید تعبیه گردد:

- ✓ در ابتدای هر خط.
- ✓ در محل تغییر شیب، تغییر قطر یا تغییر جهت لوله‌ها.
- ✓ در محل تقاطع لوله‌ها (در نقاط اتصال انشعاب منازل به لوله‌های فاضلاب، ساختن آدم رو الزامی نیست).
- ✓ در نقاطی که رقوم لوله ورودی با رقوم لوله خروجی متفاوت باشد (آدم رو ریزی)
- ✓ در مسیرهای مستقیم، فواصل آدم روها با توجه به قطر لوله فاضلاب رو و تجهیزات بهره برداری به شرح زیر است.

جدول شماره ۵۶ - فواصل آدم روها با توجه به قطر لوله فاضلاب رو و تجهیزات بهره برداری

قطر لوله	فواصل آدم روها
لوله‌های تا قطر ۳۰۰ میلی متر	۵۰ تا ۸۰ متر
لوله‌های به قطر ۳۰۰ تا ۵۰۰ میلی متر	۶۰ تا ۹۰ متر
لوله‌های به قطر ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ میلی متر	۷۰ تا ۱۱۰ متر
لوله‌های از قطر ۱۰۰۰ میلی متر به بالا	۱۰۰ تا ۱۵۰ متر

✓ با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب به لحاظ مشکی بو و سایر عوامل زیست محیطی، اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه‌خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد. ثانیاً کلیه دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه‌ها جلوگیری نمایند، ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درخت‌کاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها ایجاد شود. ✓ حریم مجاز تا نواحی مسکونی با توجه به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطابق جداول زیر است.

جدول شماره ۵۷ - حریم مجاز تا نواحی مسکونی بر اساس نوع فرآیند تصفیه.

حد اقل حریم (کیلومتر)	فرآیندهای تصفیه
۲	استخرهای بی‌هوازی
۲	استخرهای تثبیت (فاکولتاتیو) دو زیستی
۱/۵	استخرهای تثبیت با هواده و اختلاط ناقص
۱	صافی‌های چکنده
۱	استخرهای تثبیت با هواده و اختلاط کامل
۰/۸	سیستم‌های لجن فعال با بسترهای لجن خشک کن
۰/۵	سیستم‌های لجن فعال با تأسیسات خاص برای خشک کردن لجن

✓ کلیه متقاضیان احداث بنا و تأسیسات در مجاورت تأسیسات تصفیه‌خانه‌های فاضلاب موظفند حریم تعیین شده توسط شرکت آب و فاضلاب برای این قبیل تأسیسات را رعایت کرده و بایستی از هر گونه اقدامی در جهت احداث بنا و ساخت و ساز در حریم اعلام شده ممانعت به عمل آید.

۱۵- ضوابط و مقررات و حریم قانونی شبکه آب

✓ مخازن، تأسیسات آب، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زه‌کشی مستحدثاتی هستند که به منظور آبرسانی، سالم سازی زمین‌ها یا انتقال آب ایجاد شده یا می‌شوند.

✓ حریم مخازن تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زه‌کشی با توجه به ظرفیت آنها طبق جدول زیر است. این حریم از منتهی‌الیه دیواره دیواره آنهاست.

جدول شماره ۵۸ - ظرفیت کانال‌های مستحدثه و شبکه‌های آبیاری و زه‌کشی

میزان آب‌دهی (دبی)	میزان حریم از هر طرف (متر)
کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه	۱ متر
از ۱۵۰ لیتر تا ۲ متر مکعب در ثانیه	۱ تا ۲ متر
از ۲ متر مکعب تا ۵ متر مکعب در ثانیه	۶ متر
از ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۸ متر
بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۱۲ متر

حریم لوله‌های آبرسانی با توجه به قطر لوله بر طبق جدول زیر است.

جدول شماره ۵۹ - حریم لوله‌های آبرسانی

قطر لوله	میزان حریم از هر طرف (متر)
۵۰۰ میلی‌متر	۳ متر
۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی‌متر	۴ متر
۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلی‌متر	۵ متر
۱۲۰۰ میلی‌متر به بالا	۶ متر

تبصره: در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین منظور می‌شود.

✓ کانال عمومی آبرسانی، آبیاری و زه‌کشی واقع در داخل مزارع و باغ‌ها تا مساحت ۱۰۰ هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغ‌ها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.

✓ وزارت‌خانه‌ها، مؤسسات، شرکت‌های دولتی، شهرداری‌ها، سازمان‌ها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرح‌های مربوط به وظایف خود یا صدور پروانه ساختمان یا نظایر آن، حد بستر، حریم رودخانه‌ها، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی را داخل محدوده شهرها از شهرداری‌ها و در خارج از این محدوده، از شرکت‌های آب منطقه‌ای و در استان از سازمان آب و برق استعلام نمایند. دستگاه‌های یاد شده موظفند حداکثر ظرف بیست روز پس از تاریخ دریافت استعلام پاسخ دهند. اعلام نکردن پاسخ در مدت تعیین شده به مفهوم بلامانع بودن اجرای طرح است.

✓ هرگاه حریم رودخانه، مسیل‌ها، مرداب، و برکه‌های طبیعی با حریم سایر تأسیساتی که دارای حریم هستند تداخل نماید، قسمت مورد تداخل برای تأسیسات دو طرف، به صورت مشترک مورد استفاده قرار می‌گیرد.

✓ هرگاه در اجرای این آیین‌نامه زمین‌های اشخاص در مسیر حریم کانال‌های و تأسیسات آبی و آبرسانی قرار گیرد. طبق ماده ۴۳ قانون (توزیع عادلانه آب) بهای عادلانه روز آنها به مالکان پرداخت می‌شود.

✓ به منظور جلوگیری از آلودگی شبکه‌های آبرسانی، لوله‌های فاضلاب باید پایین‌تر از لوله‌های آب قرار گیرند که در این رابطه رعایت حداقل فاصله عمودی ۰٫۵ متر و فاصله افقی ۳ متر پیشنهاد شده است.

✓ حداکثر طبقاتی که فشار آب آنها بایستی مستقیماً از شبکه تأمین گردد، چهار طبقه و در موارد خاص با توجیه کافی انتخاب پنج طبقه نیز بلامانع است. در ساختمان‌های مرتفع جهت تأمین فشار مورد نیاز بایستی از تأسیسات داخلی استفاده نمود.

✓ حداقل فشار مجاز شبکه برای ساختمان‌های یک طبقه ۱٫۴ اتمسفر است و برای هر طبقه اضافی ۰٫۴ اتمسفر جهت تأمین و افت فشارهای داخلی ساختمان بر عدد فوق افزوده می‌شود.

۱۶- ضوابط و مقررات و حرایم قانونی شبکه مخابرات:

رعایت حریم خطوط مخابراتی (شبکه خطوط تلفن، تلگراف اعم از زمینی یا هوایی)، تأسیسات ایستگاه‌های مخابراتی و دکل‌های مربوط به مخابرات، با استعلام آخرین ضوابط و مقررات ملاک عمل و مورد تأیید مربوط به حریم این‌گونه فعالیت‌ها از وزارت پست و تلگراف و تلفن امکان پذیر و رعایت مفاد آن برای کلیه متقاضیان احداث بنا و نظارت بر حسن اجرای این‌گونه حرایم برای کمیسیون ماده ۱۳ استان الزامی و ضروری است. سایر ضوابط مربوط به طراحی شبکه مخابرات در ذیل به تفصیل آمده است.

مرزبندی کافویی:

در طرح اولیه برای مراکز جدید التاسیس بدون شبکه قبلی، حداکثر ۶۰ تا ۶۵ درصد ظرفیت کافو تکمیل شود و ۵۰ تا ۵۵ پست رزرو گردد، به جز در موارد استثنایی نظیر شهرک‌ها و مجتمع‌ها که تا ۸۰ درصد می‌تواند رزرو شود. مرز کافو از مناطقی باید عبور نماید که مشترکین در آنجا کمتر حضور دارند. مانند پارک‌ها، میدان‌ها، مسجدها، مدارس، استادیوم‌ها، خطوط راه آهن، پل‌ها، رودخانه‌ها، جاده‌های کمربندی، خیابان عریض، اتوبان‌ها و بلوارها.

به طور کلی نباید مرز کافو از میان کوچه‌ها و خیابان‌های کم عرض عبور نماید زیرا در زمان اجرای طرح به علت وجود تأسیسات زیرزمینی، امکان کانال، کابل کشی خاکی و تعیین محل مناسب برای نصب حوضچه و کافو را دشوار می‌نماید، لذا می‌بایست دو طرف خیابان کم عرض، در داخل یک محدوده کافوئی واقع شده و خطوط مرز از آن عبور ننماید، در این گونه موارد مرز از میان ساختمان‌ها کشیده شود. در حالتی که یک ساختمان نیاز به صد خط تلفن و یا بیشتر دارد بهتر است که خود آن ساختمان را یک منطقه کافوئی فرض نموده و از کابل مرکزی تغذیه نماید.

در تقسیم بندی مناطق کافوئی باید حتی الامکان سعی شود تمام یا قسمت اعظم یک شهرک یا مجتمع مسکونی و صنعتی در داخل محدوده یک یا چند کافو قرار گیرد.

محل قرارگیری حوضچه:

- ✓ نزدیک تر بودن در حوضچه به کنار خیابان باعث سهولت ورود و خروج، به حوضچه خواهد بود.
- ✓ در حوضچه نباید در نقاط پست (گود) قرار گیرد زیرا آب‌های جاری سطحی در آنها جمع شده و به داخل حوضچه نفوذ می‌یابد.
- ✓ بهتر است از قرار دادن در حوضچه جلوی گاراژها و تعمیرگاه‌ها و مغازه‌هایی که ماشین داخل آنها می‌شود خودداری نمود.
- ✓ با توجه به استاندارد طول کابل‌های پر زوج کانال، فاصله بین دو حوضچه نباید از ۲۵۰ متر تجاوز کند. در شبکه‌های موجود که از لوله‌ها سیمانی و حوضچه‌های بلوکی استفاده گردیده حداکثر فاصله بین دو حوضچه ۱۲۵ متر است.
- ✓ مسیر طولی لوله گذاری نباید از زیر جوی‌های آب یا باغچه‌های طولانی عبور کند.
- ✓ حداکثر شیب مجاز ۶ درصد است.
- ✓ دریچه‌های موجود در محل حوضچه‌ها باید مشخص باشد.
- ✓ در حالات خاص مانند محل کافو، قرار گرفتن حوضچه در میان چهارراه‌ها، انشعابات و وجود انحنای شعاع کمتر از ۱۵ متر در مسیر کانال بین دو حوضچه، این فاصله از مقدار ماکزیمم کمتر خواهد شد.

۲-۱۰- جایگاه مشارکت در تدوین طرح های شهری

مشارکت را نبایستی تنها به عنوان ابزاری فرض نمود که یک بار در فرآیند برنامه ریزی مورده استفاده قرار گرفته و سپس کنار گذاشته میشود. بلکه وجود طیفی فراگیر از روش های مشارکتی که در مراحل مختلف تصمیم سازی و اجرای برنامه قابل اجرا می باشند ، عامل این مطلب اند که مشارکت ماهیتی بسیار گسترده تر دارد. مشارکت امروزه به موضوعی معمول در تهیه طرح های شهری تبدیل شده است، که همواره و در کلیه پروژه های مرتبط با مفهوم برنامه ریزی عمومی بایستی مورد نظر قرار گیرد. در یک کلام مشارکت را این گونه می توان تعریف نمود:

دخیل ساختن افراد ذی نفع در پروژه

استفاده از منابع محلی

شرکت دادن سازمانها، جوامع و نمایندگان آنها در تمامی صحنه های برنامه ریزی
دستورالعمل های لازم برای مشارکت کادر فنی شهرداری و سایر نهادهای درگیر را چنین می توان توضیح داد:

- شناسایی، بررسی حول محور مسائل شهری ، اولویت شناسی در دل مشغولی های عمومی، تحت اثر قرار دادن رشد و توسعه پایدار در شهر.
- انسجام و همسو ساختن بازیگران کالبدی عرصه توسعه شهری شامل بخش های دولتی خصوصی و مردمی به منظور ایجاد تفاهمات و توافقات و تعهدها در جهت بهبود وضع شهر و مدیریت آن.
- تنظیم روشی جهت ایجاد گروه های کاری مشارکتی جهت نمایش نظام مند نگرانی های عمومی و عاملان اصلی آن ها.
- تعریف مکانیسم نهادینه شده برای تخصیص منابع از یک بخش به بخش درگیر با مسأله، با توجه به محدودیت های موجود در زمینه منابع و امکانات.
- بسیج عمومی ذینفعان جهت حل مشکلات و کسب حمایت های سیاسی - اجتماعی لازم و متعهد ساختن نهادهای ویژه و خاص جهت حل مشکلات فوق .

فرآیند و روش کار تصمیم سازی مشارکتی بر اساس روش PUA^۱:

تصمیم گیری مشارکتی شهری شامل ۴ مرحله زیر می باشد که شهرداری می تواند در اکثر بخش ها به طور مستقیم درگیر باشد:

تجزیه و تحلیل مقدماتی
اولویت سنجی مسأله و تحلیل ذینفعان
شکل دهی به استراتژی و پیاده سازی
پیگیری و اجرا

جدول شماره ۶۰ - مراحل اصلی تصمیم سازی مشارکتی

فاز بندی	مراحل اصلی	جزئیات	میزان درگیر شدن شهرداری و سایر سازمان های مربوطه.
فاز یک	آماده سازی و بسیج ذینفعان	بسیج ذینفعان	**
		مساله یابی و شناخت شهر	*
		تشخیص مسائل سیاسی	*
فاز دو	اولویت دهی به مسائل و تعهدات ذی نفعان	تشریح مسائل	*
		ساختار دهی به همکاری ها	**
		نظام مند سازی و حرکت رو به جلو	**
فاز سوم	فرموله کردن استراتژی و پیاده سازی آن	فرموله کردن اولویت های استراتژیک	*
		مذاکره و تدوین برنامه های عمل مورد توافق طرفین	***
		طراحی و پیاده سازی پروژه های نمونه	*****
		تلفیق پروژه ها و برنامه ها به سوی رویکرد راهبردی و استراتژیک	***
فاز چهارم	پیگیری و اجرا	اجرای برنامه عمل	*****
		نظارت و تکامل	**
		حرکت در مقیاس های بالاتر	*
		نهادینه کردن	**

مأخذ: مهندسان مشاور خودآوند، ۱۳۹۴

شایان ذکر است که شرط لازم کافی برای موفقیت در اجرای فازهای ذکر شده، استقرار دپارتمان تخصصی شهرسازی در کلیه واحدهای شهرداری می باشد که توانایی انجام وظایف مربوطه را داشته باشند.

^۱ - نیروی کاری مورد نیاز در PUA یک تیم کوچک ۶الی ۱۲ نفره از کسانی می باشند که موقتاً در جهت دستیابی به اهداف در کنار یکدیگر قرار گرفته اند.

پیوست شماره ۱

گروه بندی کاربریهای کارگاهی برحسب محل مجاز استقرار در مناطق عملکردی شهری و اثرات همجواری:

- استقرار کاربریهای مجاز برای مناطق عملکردی رده پایین تر در رده های بالاتر بلامانع است.
- استقرار کاربریهای مجاز برای واحدهای همجوار می نمایند تا فاصله ۵۰ متری، مدارس، مراکز درمانی، فضاهای ورزشی، رستورانها، هتل ها، ادارات دولتی، فضاهای سبز و مراکز آموزش حرفه ای و عالی و کاربریهای مشابه ممنوع است.

صنایع غذایی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همجواری		توضیحات
			بی اثر همجواری	با اثر همجواری	
۱	تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو	محلای	×		
۲	بسته بندی خرما بدون شستشو	محلای	×		
۳	واحد تولید آب نبات و پولکی و شکرینیر و غیره تا ۱۰۰ تن در سال	محلای	×		
۴	واحد تولید آب نبات و پولکی و شکرینیر و غیره ۱۰۰ تا ۲۰۰ تن در سال	ناحیهای	×		
۵	واحد تولید آب نبات و پولکی و شکرینیر و غیره ۲۰۰ تا ۳۰۰ تن در سال	شهری	×		
۶	واحد تولید نبات (نبات ریزی)	شهری	×		
۷	واحد تولید گز و سوهان تا ۱۰۰ تن	محلای	×		
۸	واحد تولید گز و سوهان ۱۰۰ تا ۲۰۰ تن	ناحیهای	×		
۹	واحد تولید گز و سوهان ۲۰۰ تا ۳۰۰ تن	شهری	×		
۱۰	واحد بسته بندی نمک و ادویه جات	شهری	×		
۱۱	واحد بسته بندی چای	شهری	×		
۱۲	واحد بسته بندی قهوه	محلای	×		
۱۳	واحد تولید قند حبیه و کله تا ۱۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت	محلای	×		
۱۴	واحد تولید قند حبیه و کله ۱۰۰ تا ۲۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت	ناحیهای	×		
۱۵	واحد تولید قند حبیه و کله ۲۰۰ تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت	شهری	×		
۱۶	واحد بسته بندی عسل	محلای	×		
۱۷	واحد تولید و بسته بندی لبنیات تا ۵۰ تن در سال	محلای	×		
۱۸	واحد تولید و بسته بندی لبنیات ۵۰ تا ۷۵ تن در سال	ناحیهای	×		
۱۹	واحد تولید و بسته بندی لبنیات ۷۵ تا ۱۰۰ تن در سال	شهری	×		
۲۰	تولید بستنی تا ۵۰ تن در سال	محلای	×		
۲۱	تولید بستنی ۵۰ تا ۷۵ تن در سال	ناحیهای	×		
۲۲	تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال	شهری	×		
۲۳	تولید شیرینی و نان تا ۱۰۰ تن در سال	محلای	×		
۲۴	تولید شیرینی و نان ۱۰۰ تا ۲۰۰ تن در سال	ناحیهای	×		
۲۵	تولید شیرینی و نان ۲۰۰ تا ۳۰۰ تن در سال	شهری	×		
۲۶	آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۱۰۰ تن در سال	محلای	×		
۲۷	آسیاب و تولید آرد گندم و جو ۱۰۰ تا ۲۰۰ تن در سال	ناحیهای	×		
۲۸	آسیاب و تولید آرد گندم و جو ۲۰۰ تا ۳۰۰ تن در سال	شهری	×		
۲۹	واحد بسته بندی کره تا ۵۰ تن در سال	محلای	×		
۳۰	واحد بسته بندی کره ۵۰ تا ۷۵ تن در سال	ناحیهای	×		
۳۱	واحد بسته بندی کره ۷۵ تا ۱۰۰ تن در سال	شهری	×		
۳۲	تولید بیسکویت و شکلات تا ۱۰۰ تن در سال	محلای	×		
۳۳	تولید بیسکویت و شکلات ۱۰۰ تا ۲۰۰ تن در سال	ناحیهای	×		
۳۴	تولید بیسکویت و شکلات ۲۰۰ تا ۳۰۰ تن در سال	شهری	×		
۳۵	واحد رشته بری تا ۱۰۰ تن در سال	محلای	×		
۳۶	واحد رشته بری ۱۰۰ تا ۲۰۰ تن در سال	ناحیهای	×		
۳۷	واحد رشته بری ۲۰۰ تا ۳۰۰ تن در سال	شهری	×		
۳۸	واحد ماکارونی سازی تا ۱۰۰ تن در سال	محلای	×		
۳۹	واحد ماکارونی سازی ۱۰۰ تا ۲۰۰ تن در سال	ناحیهای	×		
۴۰	واحد ماکارونی سازی ۲۰۰ تا ۳۰۰ تن در سال	شهری	×		
۴۱	واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)	شهری	×		
۴۲	واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات	ناحیهای	×		
۴۳	واحد تولید بیخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)	کارگاهی	×		
۴۴	واحد تولید نان بستنی	ناحیهای	×		

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همجواری		توضیحات
			بی اثر همجواری	با اثر همجواری	
۴۵	واحد بسته بندی گلاب	ناحیه ای	*		
۴۶	واحد بسته بندی عرقیات گیاهی	ناحیه ای	*		
۴۷	واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو	ناحیه ای	*		
۴۸	واحد سورتینگ و بسته بندی حیوانات بدون بوجاری	محلای	*		
۴۹	واحد تولید بستنی یخی	ناحیه ای	*		
۵۰	واحد تولید بهبود دهنده کیفیت آرد	ناحیه ای	*		
۵۱	واحد تولید بهبود دهنده کیفیت آرد	شهری	*		
۵۲	واحد تولید غذای کودک از آرد غلات آماده بدون عملیات بوجاری و آسیاب	شهری	*		
۵۳	واحد تولید حبه و کله قند ۱۰۰ تن در سال	محلای	*		
۵۴	واحد تولید حبه و کله قند ۱۰۰ تا ۲۰۰ تن در سال	ناحیه ای	*		
۵۵	واحد تولید حبه و کله قند ۲۰۰ تا ۳۰۰ تن در سال	شهری	*		
۵۶	واحد تجمع و توزیع کشتار شده ماهی و تخم مرغ	شهری	*		
۵۷	واحد سورتینگ و بسته بندی حیوانات بدون بوجاری	شهری	*		
۵۸	واحد تحقیقات بهره غذایی و شیخایی	شهری	*		

صنایع نساجی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همجواری		توضیحات
			بی اثر همجواری	با اثر همجواری	
۱	واحدهای قالی باقی - زیلوبافی و نمذ مالی دستی و دستیافها	محلای	*		
۲	شیرازه نوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی	محلای	*		
۳	چوراب بافی حداکثر سه دستگاه یا حداکثر ۵۰ تن در سال	محلای	*		
۴	چوراب بافی حداکثر سه دستگاه یا حداکثر ۵۰ تا ۷۵ تن در سال	ناحیه ای	*		
۵	چوراب بافی حداکثر سه دستگاه یا حداکثر ۷۵ تا ۱۰۰ تن در سال	شهری	*		
۶	کشپالی و تریکو بافی - گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه یا حداکثر تا ۵۰ تن در سال	محلای	*		
۷	کشپالی و تریکو بافی - گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه یا حداکثر ۵۰ تا ۷۵ تن در سال	ناحیه ای	*		
۸	کشپالی و تریکو بافی - گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه یا حداکثر ۷۵ تا ۱۰۰ تن در سال	شهری	*		
۹	واحد تولید لیس و پوشاک حداکثر تا ۱۰۰۰۰ دست انواع لیس و پوشاک در سال	محلای	*		
۱۰	واحد تولید لیس و پوشاک حداکثر ۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰ دست انواع لیس و پوشاک در سال	ناحیه ای	*		
۱۱	واحد تولید لیس و پوشاک حداکثر ۲۰۰۰۰ تا ۳۰۰۰۰ دست انواع لیس و پوشاک در سال	شهری	*		
۱۲	تولید ضلع نخ یا کتفی - تورماهی گیری - قیطان - انواع نوار و روبن	شهری	*		
۱۳	واحد دیوژندی لعاف و تشک و بالش بدون خط جلاچی یا با استفاده از پشم شیشه	محلای	*		
۱۴	واحد چاپ پارچه بروس دستی (مانند پارچه فلنکار اصفهان چاپ سلیک و غیره)	ناحیه ای	*		
۱۵	پارچه بافی دستی (غیر موتوری)	ناحیه ای	*		
۱۶	واحد تولید قتیله نخت سوز و نوارهای صنعتی	ناحیه ای	*		
۱۷	واحد چله پیچی	ناحیه ای	*		
۱۸	واحد تولید پرده کرکره عمودی از رول آماده پارچه ای	ناحیه ای	*		
۱۹	واحد تولید عروسک پارچه ای تا ظرفیت ۱۰۰ هزار عدد در سال	محلای	*		
۲۰	واحد تولید عروسک پارچه ای ظرفیت ۱۰۰ تا ۲۰۰ هزار عدد در سال	ناحیه ای	*		
۲۱	واحد تولید عروسک پارچه ای ظرفیت ۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار عدد در سال	شهری	*		

صنایع چرم

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همجواری		توضیحات
			بی اثر همجواری	با اثر همجواری	
۱	واحد تولید پستانبای کفش حداکثر تا ۳۰۰ جفت در سال	محلای	*		
۲	واحد تولید پستانبای کفش حداکثر ۳۰۰ تا ۶۰۰ جفت در سال	ناحیه ای	*		
۳	واحد تولید پستانبای کفش حداکثر ۶۰۰ تا ۹۰۰ جفت در سال	شهری	*		
۴	واحد تولید کفش ماشینی حداکثر تا ۳۰۰۰ جفت در سال	محلای	*		
۵	واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۳۰۰۰ تا ۶۰۰۰ جفت در سال	ناحیه ای	*		
۶	واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۶۰۰۰ تا ۹۰۰۰ جفت در سال	شهری	*		
۷	واحد مونتاژ دست و پی مصنوعی با استفاده از چرم	ناحیه ای	*		
۸	واحد مونتاژ لوازم آرنوبندی با استفاده از چرم	ناحیه ای	*		
۹	واحد تولید رزین و برای از چرم آماده	ناحیه ای	*		

طرح تفصیلی شهر تواف



صنایع سلولزی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همجواری		توضیحات
			با اثر همجواری	با اثر همجواری	
۱	واحد تولید جمیع مقوایی و کاغذ از ورق آماده	ناحیه‌ای	×		
۲	واحد تولید پاکت خوراکی و مرسولات و مشابیه آن	ناحیه‌ای	×		
۳	واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده	ناحیه‌ای	×		
۴	واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده	ناحیه‌ای	×		
۵	واحد تولید لوزم تحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده	شهری	×		
۶	واحد صفاقی و چاپخانه‌های بده	ناحیه‌ای	×		
۷	واحد تولید مصنوعات چوب‌پنبه‌ای	محلله‌ای	×		
۸	واحدهای تجاری و خراطی بدون لوارسازی	شهری	×		
۹	واحد میل‌سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۵۰ متر مرکب چوب در سال بدون رنگ آمیزی	محلله‌ای	×		
۱۰	واحد میل‌سازی و سایر مصنوعات چوبی ۵۰ تا ۱۰۰ متر مرکب چوب در سال بدون رنگ آمیزی	ناحیه‌ای	×		
۱۱	واحد میل‌سازی و سایر مصنوعات چوبی ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مرکب چوب در سال بدون رنگ آمیزی	شهری	×		
۱۲	واحد تولید انواع فیبرهای کاغذی از جمله فیلتز هیا با استفاده از ورق آماده	شهری	×		
۱۳	واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی، مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده	شهری	×		
۱۴	تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سید باقی از الیاف گیاهی	محلله‌ای	×		
۱۵	واحد بسته‌بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده	شهری	×		
۱۶	واحد پرستاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده	ناحیه‌ای	×		
۱۷	واحد تولید قایقه‌های چوبی و پلم تا ۵۰ دستگاه در سال	محلله‌ای	×		
۱۸	واحد تولید قایقه‌های چوبی و پلم ۵۰ تا ۱۰۰ دستگاه در سال	ناحیه‌ای	×		
۱۹	واحد تولید قایقه‌های چوبی و پلم ۱۰۰ تا ۲۰۰ دستگاه در سال	شهری	×		
۲۰	واحد تهیه کربن و استسیل از کاغذ آماده	ناحیه‌ای	×		
۲۱	واحد تولید کلاسر و زونکن از مقوای آماده	شهری	×		
۲۲	واحد تولید سرزهای نسبی	شهری	×		
۲۳	واحد تولید کپسول مومی کبک از کاغذ آماده	شهری	×		

صنایع فلزی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همجواری		توضیحات
			بی‌اثر همجواری	با اثر همجواری	
۱	واحد قلمزنی انواع فلزات	شهری	×		
۲	واحد تراشکاری و قلم‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آنکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش	شهری	×		
۳	واحد تولید درب و پنجره آهن و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)	ممنوع		×	
۴	واحد تولید کانال کولر، نوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)	ممنوع		×	
۵	واحد مونتاژ آینه و فلوه موتور سیکلت	شهری	×		
۶	واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش	شهری	×		
۷	واحد تولید گزگور به طریق دستی	شهری	×		
۸	واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً متعلق صنعتی داخل شهری	شهری	×		
۹	واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده	شهری	×		
۱۰	واحد مونتاژ دستگاههای بستبندی مواد غذایی، دارویی و شامپو تا ۵۰ تن و ۱۵ نفر	شهری	×		
۱۱	واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیانگ فشار قوی)	شهری	×		
۱۲	واحد مونتاژ پرده کرکره فلزی از ورق آماده	شهری	×		

صنایع کانی غیر فلزی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همجواری		توضیحات
			بی اثر همجواری	با اثر همجواری	
۱	واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره ذوب	شهری	x		
۲	واحد تولید آینه، پوکه امپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره	ممنوع		x	
۳	واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)	شهری	x		
۴	واحد تولید کتکات لیز	شهری	x		

صنایع شیمیایی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همجواری		توضیحات
			بی اثر همجواری	با اثر همجواری	
۱	واحد تولید آب مقطر	شهری		x	
۲	واحد تولید نایون و نایلکس و سوفن (با استفاده از روغن آماده)	شهری		x	
۳	واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی	ناحیه‌ای	x		
۴	واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی	شهری	x		
۵	واحد بسته‌بندی پودر ارائه مو	شهری	x		
۶	واحد طلاسازی (زرگری)	محل‌های	x		
۷	واحد تولید قرص پارافرمالندید تا ظرفیت ۵۰ هزار عدد در سال	محل‌های	x		
۸	واحد تولید قرص پارافرمالندید تا ظرفیت ۵۰ تا ۱ هزار عدد در سال	ناحیه‌ای	x		
۹	واحد تولید قرص پارافرمالندید تا ظرفیت ۱۰۰ تا ۲۰ هزار عدد در سال	شهری	x		

صنایع دارویی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همجواری		توضیحات
			بی اثر همجواری	با اثر همجواری	
۱	واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)	شهری		x	

صنایع برق و الکترونیک

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همجواری		توضیحات
			بی اثر همجواری	با اثر همجواری	
۱	واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و مریزکن)	شهری	x		
۲	واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر اقطاعات آماده	شهری	x		
۳	واحد تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تر نداشته باشد.	شهری	x		
۴	واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی - قطعات الکترونیک	ممنوع		x	
۵	واحد تولید ترانسفورماتور و مقاومت و غیره	شهری	x		
۶	واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری	ممنوع		x	
۷	واحد تولید انواع ساعت	شهری	x		
۸	واحد تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ	شهری	x		
۹	واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری	ممنوع	x		
۱۰	واحد تولید دستگاه‌های برقی علامت‌دهنده سمعی و بصری	شهری	x		
۱۱	واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن	ممنوع	x		
۱۲	واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)	شهری	x		

صنایع کشاورزی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همجواری		توضیحات
			با اثر همجواری	بی اثر همجواری	
۱	واحد زنبورداری و پرورش مسکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)	محلای	*		
۲	واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۵۰ قطعه	محلای	*		
۳	واحد پرورش پرندگان زینتی ۵۰ تا ۷۵ قطعه	ناحیه‌ای	*		
۴	واحد پرورش پرندگان زینتی ۷۵ تا ۱۰۰ قطعه	شهری	*		
۵	واحد پرورش کرم ابریشم	شهری		*	
۶	واحد پرورش ماهی تزیینی	ناحیه‌ای	*		
۷	آزمایشگاه دامپزشکی	شهری	*		
۸	واحد تهیه و انبارداری گرده خرم	شهری	*		
۹	واحد آزمایشگاه خاک و آب و گیاه	شهری	*		
۱۰	واحد تولید جوجه از ۲۵۰ قطعه در هر دوره	محلای	*		
۱۱	واحد تولید جوجه از ۳۵۰ تا ۶۵۰ قطعه در هر دوره	ناحیه‌ای	*		
۱۲	واحد تولید جوجه از ۶۵۰ تا ۱۰۰۰ قطعه در هر دوره	شهری	*		

مراکز خدماتی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همجواری		توضیحات
			با اثر همجواری	بی اثر همجواری	
۱	سردخانه	ممنوع	*		
۲	انبار مواد غذایی	شهری	*		
۳	انبار سایر مواد و کالاهای تجاری	شهری	*		
۴	هتل (تا ردیف ۷ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)	شهری	*		
۵	خوابگاه محلی	ناحیه‌ای	*		
۶	مرکز آموزش غیر نظامی	شهری	*		
۷	قهوه‌خانه، اغذیه فروشی، کبابی و چلوکبابی	محلای	*		
۸	کاروانس اتومبیل‌های سواری	ناحیه‌ای	*		
۹	تعمیرخانه آپ اسامیندی	شهری	*		
۱۰	شهربازی	ممنوع	*		
۱۱	کارگاه نقشی روی چینی و بلور	شهری	*		
۱۲	کارگاه تراش عدسی	شهری	*		
۱۳	تعمیرگاه خودروهای سبک	ناحیه‌ای	*		
۱۴	کارگاه ظهیر و چاپ عکس رنگی	ناحیه‌ای	*		
۱۵	واحد کیسول پیک‌نیک پرکنی	محلای	*		
۱۶	جایگاه‌های پمپ بنزین و فروش نفت	شهری	*		
۱۷	محل احداث مجتمع‌های ورزشی توسط آموزش و پرورش	ناحیه‌ای	*		
۱۸	استقرار چاپخانه کامپیوتری	ناحیه‌ای	*		
۱۹	استقرار ایستگاه‌های تبدیل انرژی (صرفاً در مناطق صنعتی)	ممنوع	*		
۲۰	محل احداث گنجینه مدرن	ممنوع	*		
۲۱	محل استقرار گرمابه‌های عمومی	محلای	*		
۲۲	واحد شارژ کیسول آتش‌نشانی	ناحیه‌ای	*		
۲۳	استقرار مراکز آموزشی و توانبخشی روزانه معلولین در کلیه مناطق شهری	محلای	*		
۲۴	مرکز آموزش فنی و حرفه‌ای	ناحیه‌ای	*		
۲۵	واحد ورزشی (بسناری، استخرهای سرپوشیده، حمام سونا، جکوزی)	محلای	*		

پوست شماره ۲

مقررات مربوط به زیباسازی و حفاظت محیط زیست

برای حفظ بافت عمومی و زیبا سازی سیمای شهر در درجه اول شهرداری مسئول اقدامات اجرایی می باشد و ضروریست جهت تشویق مردم علاوه بر تهیه برنامه های ارشادی در زمینه روش و چگونگی صرف هزینه حفاظت محیط، امکاناتی بوجود آید که مردم بتوانند از وام های با بهره کم و طولی مدت از بانک رهنی جهت ترمیمی بافت عمومی شهر استفاده بنمایند.

تبصره ۱: مالکین ساختمانها یا زمینهای مخروبه و غیر بهداشتی که باعث نازیبائی شهر بشود و همچنین با موازین شهرسازی منافات داشته باشد، میبایست در مدت مقرر نسبت به برطرف نمودن اشکالات مایملک خود طبق نظر سازمان اجرا کننده طرح و نقشه مصوب شورای شهر اقدام نمایند. در غیر این صورت طبق ماده ۱۱۰ - الحاقی قانون شهرداریها، شهرداری می تواند در زمینه زیبائی و شهرسازی هر اقدامی را که لازم بداند بعمل آورده و هزینه آنرا به علاوه صدی ده از بانک یا متولی و متصدی موقوفه دریافت نماید.

تبصره ۲: نصب آگهی ها و اعلانات تبلیغاتی و تابلوها در داخل حریم مالکیت هر قطعه زمین و با نظارت شهرداری میسر است و عموماً برای ساختمانها مجاز نیست برجستگی آگهی ها و اعلانات و تابلوها بیش از ۵۰ سانتیمتر نمی تواند در داخل حریم مالکیت عمومی قرار گیرد. بطور کلی محل تابلوها و آگهی ها و بهنگام ساختمان باید در داخل حریم مالکیت پیش بینی شود.

تبصره ۳: استفاده کردن از تزئینات آجری در نمای ساختمان در صورت هماهنگی و مقاومت در برابر شرایط اقلیمی مجاز است.

تبصره ۴: در مصرف مصالحی نظیر سرامیک، سنگ تراورتن، درب و پنجره فلزی، و صنایع پلاستیکی بعلمت عدم تجانس محیطی حتی المقدور خودداری بعمل آید.

تبصره ۵: در کلیه تابلوهای پررنگ (تبلیغاتی) از نئون سفید یا الوان بجای فلورسنت استفاده شود، زیرا نئون قابل انعطاف بوده و می تواند پیچ و خمهای خطوط فارسی را فرم دهد.

تبصره ۶: نصب پایه ها در مسیرهای عمومی (سواره و پیاده) بخصوص بر چهارراه ها مجاز نیست (باستثناء نصب در رفوژ خیابانها و چهارراه ها...)

تبصره ۷: تابلوها همواره باید مرتب و تمیز بوده و خرابی و شکستگی آنها حداکثر بعد از ۵ روز مرمت گردد.

تبصره ۸: نصب هر گونه تابلو و علائم چشمک زن (اتوماتیک) که مانع دیدن علائم رانندگی یا موجب عصبی نمودن عابرین گردد خودداری شود.

تبصره ۸: شهرداری ملزم است در نقاط مختلف شهر تابلوهائی جهت نصب آگهی های عمومی و تبلیغاتی نصب و از الصاق اوراق تبلیغاتی بر دیوارهای شهر بشدت جلوگیری نماید.

تبصره ۹: نصب علائم رانندگی با صفحات پلاستیکی نورزا مجاز است، مشروط بر اینکه در کلیه نقاط شهر بطور همانند نصب گردند.

تبصره ۱۰: جهت و تغییر تابلوهای موجود: ابتدا از سازمانها و بانکها و شرکت های بزرگ خواسته می شود که تابلوهای خود را تدریجاً در ظرف یکسال تغییر دهند و کسبه خرده هنگامی موظف به تغییر وضعیت تابلو خواهند بود که خود بخواهند تابلو قبلی را تعویض نمایند.

تبصره ۱۱: در صورت واگذاری تعداد جزء گذر بر اصلاحی در هنگام ساختمان یا تفکیک با شهرداری این قسمت جز فضای باز و سبز عمومی منظور می گردد.

تبصره ۱۲: سازمان اجرا کننده طرح می بایستی کلیه درختان کهنسال را برای حفظ منابع عمومی و زیبایی شهر مشخص نموده و شماره گذاری نماید، تا در اینصورت هیچ مالکی نتواند بدون اطلاع قبلی سازمان به انداختن و یا از بین بردن آنها اقدام کند.

تبصره ۱۳: وسائل مکانیکی مربوط به ساختمان نظیر کولر و غیره نباید از خیابان و یا معابر عمومی دیده شود و بایستی جای معین و مناسبی در نقشه شهرداری برای آن پیش بینی گردد.

تبصره ۱۴: سازمان مجری طرح برای آن دسته از مالکین که با انداختن و یا از بین بردن درخت عمل می نمایند، بایستی جریمه های سنگین در نظر گرفته و آنان را به غرس درخت دیگری از همان نوع موظف کند. به طوریکه این جرائم در چهارچوب قانون منع قطع اشجار، می تواند کمک مؤثری در توسعه و ابقاء فضاهای مشجر باشد.

تبصره ۱۵: در حاشیه کلیه تقاطع معابر سواره رو حتی المقذور فضای باز و سبز پیش بینی گردد تا از نظر دید و زیبایی شهری پیش بینی لازم انجام گرفته باشد.

تبصره ۱۶: در محلات قدیمی که دارای تراکم و جمعیت بیشتری می باشند علاوه بر فضاهای پیش بینی شده طرح تفصیلی زمین هتی بایر و یا ساختمانهای کهنه که استفاده از آنها متروک شده، می بایست به منظور تأمین فضای بازی کودکان و فضای سبز محله ای از طرف شهرداری یا انجمن های محلی خریداری شود.

مقررات درختکاری و تجهیزات اثاث شهر

- مالک ساختمان مجاور هر معبر می تواند حداکثر نیم متر از پهنای پیاده روی مربوطه را گلکاری و درختکاری کند و محل گلکاری بایستی در امتداد محله مجاور گلکاری باشد. طول محل معادل طول ساختمان مربوطه خواهد بود.

- مالکین گذرگاه های بن بست و همچنین مالک ساختمان مجاور هم معبر پیاده می توانند شخصاً اقدام به کف سازی معبر مربوطه طبق استاندارد شهرداری نموده و هزینه مربوطه را از سهم مالیات نوسازی کسر نمایند. برای اینکار گرفتن جواز کف سازی معبر از شهرداری الزامی است.

- جهت خرید و نصب اثاث گذرگاه هایی نظیر نیمکت، ظرف آشغال، پایه چراغ برق و چراغ راهنمایی، خط کشی خیابانها و نظایر آن، سازمان اجرا کننده طرح موظف است همه ساله بمأخذ حداقل پنج درصد از درآمد شهرداری را بمصرف برساند.

- در محل معینه برای گلکاری یا درختکاری مالک ساختمان مجاور هر معبر می تواند کنار معبر پیاده مجاور ملک خود اقدام بکاشتن درخت (درختانی که سازمان مجری طرح نوع آنرا معین نموده است) نماید و هزینه مربوطه را از سهم نوسازی حداکثر به مدت سه سال کسر نماید.

مقررات تخریب

کلیه ساختمانها و ابنیه ای که در طرح جامع و تفصیلی مورد حفاظت قرار دارند با نگهداری آن از طرف وزارت فرهنگ و هنر دفتر مهندسی استان و شهرداری قطعی می باشد، مجاز به تخریب نیست مگر آنکه به علت فرسایش شدید بر پا نگهداشتن آن امکان پذیر نبوده و در نتیجه از نظر ایمنی مخاطره انگیز باشد در این

صورت با کسب مجوز از مراجع فوق و چنانچه تاریخی باشد با کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی تخریب آن مجاز می باشد.

تبصره ۱: هرگونه صدمه به تأسیسات شهری، آسفالت و جدولکاری جویها و خیابان، درختان که جنبه مالکیت عمومی دارد، طبق مقررات شهرداری هنگام تخریب ساختمان مشمول جریمه خواهد شد.

تبصره ۲: نظارت بر کلیه امور تخریب بعهدہ شهرداری و راهنمایی مامور مربوطه بوده و الزاماً بایستی از طرف مالک جواز تخریب اخذ گردیده باشد.

تبصره ۳: تخریب باقیمانده ساختمانها ئیکه در بافت قدیمی حفاظت شده نبوده و قابل استفاده نمی باشد، با کسب مجوز شهرداری بلامانع است.

تبصره ۴: مالکینی که اقدام به تخریب می نمایند بایستی مسائل ایمنی مربوط به تخریب را رعایت نمایند مسائلی نظیر: ایجاد حریم در ساختمان قبل از تخریب، ملاحظه درختان (در داخل یا خارج ملک) ملاحظه تأسیسات شهری، تسریع در تخریب که در طی مدت مقرر از طرف شهرداری می بایست انجام گرفته و پاکسازی نیز به سرعت نیز انجام پذیرد.

جهت هماهنگی اثاث گذرگاه ها و فضای عمومی شهر نظیر نیمکت و صندلی، ظرف آشغال، ایستگاه های اتوبوس، پایه چراغ برق، کیوسک تلفن های همگانی و غیره در صفحات بعد طرح هائی بعنوان نمونه و راهنما ارائه گشته اند و استفاده از ایده های کلی این طرح ها در هماهنگی و ایجاد تصاویر بصری خوش آیند و زیباسازی محیط و سیمای شهری تأثیر قابل توجهی خواهند داشت.

بررسی نحوه تلفیق فضاها و اثاث شهر

فعالیت اساسی و وظیفه ما در این مورد، بعد از خاتمه برنامه ریزی، منطقه بندی و طراحی شهری، آغاز می گردد، که عبارت از دمیدن جان و روح و حرکت و پویائی در این مصنوع بی جان و بی حرکت، با کمک واستعانت از عناصر جاندار و متحرک طبیعی است که در نهایت منتهی بوجود آوردن یک محیط خلاق و الهام دهنده برای ساکنین فعلی و آینده آن باشد.

منظور از خلاقیت ایجاد آنچنان محیط شهری است که واجد تنوع فراوان، آزادی انتخاب و عرضه کننده، حداکثر ارتباطات و تلاقی فکر و ایده و رابطه سازنده بین مردم و فضاهای در برگیرنده آنان و ترکیب مطلوب نو و کهنه و رابطه گذشته و آینده باشند. عناصر و فضاهای مورد بحث، عبارت از عوامل فیزیکی، شامل پستی و بلندی طبیعی شهر، مناظر و مزایا و عوامل بصری موزون آنها، معماری و بافت کالبدی شهر عوامل فیزیکی، شامل مردم شهر و سنن و فرهنگ و آداب و رسوم جاری بین آنها، عوامل بیولوژیکی، از قبیل آب، گیاهان، مشخصات جوی و سایر صور گوناگون آن و بالاخره فضاهای باز و آنچه در آنها جاریست و در نهایت تلفیق محیط طبیعی با فضای مصنوع، به عنوان مجموعه بهم بافته زندگی می تواند، مطرح و مورد نظر ما باشد. این ابزارها به همراه سایر عوامل متحرک در حقیقت عناصر بیجان هستند که می توانند نقش های حیاتی را در زندگی شهری ایفاء نموده و در حقیقت بوجود آورنده هویت و شخصیت و فضاهای بارز شهری باشند فضاهایی که در بطن آنها زندگی شهری شکل و تکامل می یابد و هدفهای مطلوب ما را که عبارت از بوجود آوردن محیطی جالب و سالم، امکان پذیر ساختن یک زندگی غنی فرهنگی، ایجاد رضایت بیولوژیکی، تأمین آرامش، رضایت خاطر، رفاه و زندگی خلاق می باشند شکل می بخشد.

برای دست یابی به چنین شرایط و محیط مطلوبی، می بایست ضمن بررسی و کشف عواملی که در این صحنه سهیم، شریک و مؤثر می باشند، بصورت خلاقانه ای آنها را انتخاب و بشکل هوشیارانه که می توانند نتیجه

به شکل گیری بیک فرم صمیمی شهری گردد، بکار گرفته شوند. در این روند گذشته از فضاهای زندگی خصوصی، ابتدا فضاهای باز عمومی، مانند میادین، گذرگاه ها، پارکها، مراکز محله، که متن زمینه شهر را نظام می بخشند، مورد توجه قرار گرفته و سپس عوامل و عناصر جزئی تر مانند اثاثیه شهر، نور، تزئینات بناها، تندیس ها، آب نماها، کف سازی گذرگاه ها، سطوح عمودی مانند دیوارها، پله ها، علائم و بالاخره حرکت و سیلان عناصر محیط شهری مانند حرکت مردم، حرکت وسائط نقلیه، پرواز پرندگان حرکت و ریزش آب و حتی حرکت ابرها و تغییر فصول جهت ایجاد حظ بصری و شرکت در یک نمایش پویا، بنام زندگی جان گرفته و واقعیت و اعتبار پیدا می نمایند که در زیبایی شهر به عنوان یک نظام تکاملی و آرمان مطلوب که خودبخش امکان ناپذیری از تحول جامعه و انعکاس و بازتابی و پاسخی به نیازهای روحی و جسمی آنان می باشد، سهمیم گردند.

ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

۱-۱- پیاده رو

- ۱-۱-۱- حداقل عرض مفید پیاده رو ۳۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۱-۱-۲- رعایت حداقل ۳۲۰ سانتیمتر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده رو برنامه ریزی می گردد اجباری است.
- ۱-۱-۴- حداکثر شیب عرضی پیاده رو دو درصد باشد.
- ۱-۱-۵- حداکثر شیب طولی پیاده رو هشت درصد باشد.
- ۱-۱-۶- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سرپیچ، سه درصد باشد.
- ۱-۱-۷- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره الزامی است.
- ۱-۱-۸- ایجاد جدول به ارتفاع ۵ سانتیمتر بین پیاده رو، باغچه یا جوی کنار پیاده رو الزامی است.
- ۱-۱-۹- پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد.
- ۱-۱-۱۰- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
- ۱-۱-۱۱- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.
- ۱-۱-۱۲- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است.

۱-۲- پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

- ۱-۲-۱- پیش بینی پله ای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- ۱-۲-۲- اتصال پلهای ارتباطی و پیاده رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیبدار الزامی است.
- ۱-۲-۳- حداقل عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می شوند، برابر عرض پیاده رو باشد. حداقل عرض پلهای ارتباطی عمود بر مسیر پیاده رو ۳۵۰ سانتیمتر باشد.
- ۱-۲-۴- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- ۱-۲-۵- ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است.

۱-۳- محل عبور عابر پیاده در سواره رو

- ۱-۳-۱- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره رو در کلیه تقاطعها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.
- ۱-۳-۲- ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکانهای خاص آنها الزامی است.
- ۱-۳-۳- ساختن پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- ۱-۳-۴- در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره های وسط خیابان الزامی است.
- ۱-۳-۵- پیش بینی دستگاه تولید صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع های پرتردد الزامی است.
- ۱-۳-۶- کف سازی محل خط کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

۴-۱- توقفگاه

۴-۱-۱- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوارشدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان‌های اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره رو در پیاده رو) عمق حدا ۳,۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده رو الزامی است.

۴-۱-۲- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.

۴-۱-۳- در توقفگاه‌های عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است

۴-۱-۴- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳,۵۰

۴-۱-۵- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی می باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد.

۴-۱-۶- توقفگاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

۵-۱- تجهیزات شهری

۵-۱-۱- ایستگاهها

۵-۱-۱-۱- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۳۴۲ سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است.

۵-۱-۱-۲- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده رو به سواره رو باشد.

۵-۱-۱-۳- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان، پیش بینی سرپناه، حفاظ ونیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.

۵-۱-۱-۴- در محوطه پایانه‌های مسافری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

۵-۱-۲- تلفن عمومی و صندوق پست

۵-۱-۲-۱- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتردد و مخصوص معلولان، پیش بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است.

۵-۱-۲-۱-۱- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد.

۵-۱-۲-۱-۲- پیش بینی فضای آزادی به ابعاد ۱۴۰*۱۱۰ سانتیمتر در جلو و یا صندوق پست الزامی است.

۵-۱-۲-۱-۳- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد.

۵-۱-۲-۱-۴- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد.

۵-۱-۲-۱-۵- پیش بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است.

۵-۱-۳- در معابر و فضاهای شهری و در محل‌هایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاه‌های بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود.

مناسب سازی معابر

۲-۱- پیاده روهای موجود

- ۲-۱-۱- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.
- ۲-۱-۲- موانعی که به هرعلتی در پیاده رو قرارداشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می کاهند (مانند مانع عبور وسایط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیر برق و...) باید جابه جا گردند.
- ۲-۱-۳- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله های موجود در پیاده روها باید به پله هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شیب دار مناسب برای معلولان تبدیل شود.
- ۲-۱-۴- کف کلیه پیاده روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.
- ۲-۱-۵- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پرشوند.
- ۲-۱-۶- هر نوع پیش آمدگی (مانند تابلو، علائم، بالکن، سایه بان مغازه ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.
- ۲-۱-۷- درمواقع ضروری که سطح پیاده رو به هرعلت حفاری می گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیرلغزنده الزامی است.
- ۲-۱-۸- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده رو، تعبیه علائم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.
- ۲-۱-۹- شبکه ها و درپوشهای واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

۲-۲- پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

- ۲-۲-۱- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده رو و سواره رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.
- ۲-۲-۲- لازم است که عرض پل های موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد.
- ۲-۲-۳- سطح پلهها باید از مصالح سخت و غیرلغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پلههای فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پرشوند.

۲-۳- محل خط کشی عابر پیاده

- ۲-۳-۱- محل عبور عابر پیاده در سواره روها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده روها شود.
- ۲-۳-۲- وجود پلههای ارتباطی در امتداد کلیه خط کشی های عابر پیاده الزامی است.
- ۲-۳-۳- جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود.

۲-۴- توقفگاه ها

- ۲-۴-۱- در توقفگاههای عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل معلول جسمی - حرکتی امکانپذیر است.

ضوابط کلی طراحی ساختمانهای عمومی

تعریف:

منظور از اماکن عمومی در این آیین نامه، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می دهند.

۳-۱- ورودی ها

۳-۱-۱- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود، و به سواره رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.

۳-۱-۲- ورودی ساختمان حتی الامکان همسطح پیاده رو باشد.

۳-۱-۳- پیاده رو منتهی به ورودی معلولان باید با علائم حسی مشخص شود.

۳-۱-۴- حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر است.

۳-۱-۵- وجود سایه بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی الزامی است.

۳-۱-۶- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتیمتر باشد.

۳-۲- راهرو

۳-۲-۱- حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر باشد.

۳-۲-۲- کف راهروها باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوشها با پرز بلند نیز خودداری شود.

۳-۲-۳- در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیبدار به صورت مناسبی تأمین گردد.

۳-۲-۳- بازشوها (در و پنجره)

۳-۲-۳-۱- حداقل عرض مفید هرلنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.

۳-۲-۳-۲- در مورد درهایی که به خارج باز می شوند تأمین دید کافی الزامی است.

۳-۲-۳-۳- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

۳-۲-۳-۴- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتیمتر باشند.

۳-۲-۳-۵- در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی، پیش بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده معلولان الزامی است.

۳-۲-۳-۶- کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند.

۳-۲-۳-۷- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳,۵ تا ۷ سانتی متر باشد

۳-۲-۳-۸- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو به یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر، چنانچه هر دو به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتیمتر باشد.

۳-۲-۳-۹- درها باید حتی المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد.

۳-۲-۳-۱۰- به منظور تسهیل در حرکت، پیش بینی حداقل ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر دو سوی در و ۳۰ سانتیمتر در طرفین آن الزامی است.

۳-۲-۳-۱۱- ارتفاع دستگیره پنجره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۳-۲-۳-۱۲- کلیه درها و پنجره هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته شوند.

۳-۴- پله

۳-۴-۱- وجود علائم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است.

۳-۴-۲- عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر باشد.

۳-۴-۳- حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۳-۴-۴- نصب دست انداز در طرفین پله الزامی است.

۳-۴-۵- ارتفاع دست انداز از کف پله برای کودکان ۶۰ سانتیمتر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر باشد.

۳-۴-۶- حداکثر قطر میله دست انداز اعم از گرد یا صاف ۳,۵ سانتیمتر و حداقل فاصله آن از دیوار ۴ سانتی متر باشد

۳-۴-۷- لبه پله کاملاً غیرلغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.

۳-۴-۸- نصب هرگونه لبه پله غیر همسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.

۳-۴-۹- در کناره های عرضی پله، تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصاب الزامی است.

۳-۴-۱۰- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ۱ سانتیمتر باشد.

۳-۴-۱۱- حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.

۳-۴-۱۲- حداقل عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتیمتر و در پله های دو جهته هم عرض پله باشد.

۳-۵- سطح شیبدار

۳-۵-۱- حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۳-۵-۲- برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۳-۵-۳- در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) در ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.

۳-۵-۴- پیش بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است. در سطوح شیبدار دو جهته، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود.

۳-۵-۵- کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده باشد.

۳-۵-۶- سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد.

۳-۵-۷- نصب میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار الزامی است.

۳-۵-۸- ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتیمتر، برای شخص ایستاده ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد.

۳-۵-۹- حداکثر قطر میله دستگرد ۳,۵ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتی متر باشد

۳-۶- آسانسور

۳-۶-۱- در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.

۳-۶-۲- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلا مانع صندلی چرخدار قرار گیرد.

۳-۶-۳- حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه ۱۵۰ * ۱۵۰ سانتی متر مربع باشد.

۳-۶-۴- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد:

۳-۶-۴-۱- عرض مفید ۸۰ سانتیمتر،

۳-۶-۴-۲- مجهز به دو در کشویی با چشم الکترونیکی،

۳-۶-۴-۳- ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۱۰ * ۱۴۰ سانتی متر

۳-۶-۴-۴- نصب دستگیره های کمکی در دیواره های آسانسور در ارتفاع ۷۵ سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است.

۵-۶-۳- درمحل‌های پرتردد معلولان ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده آسانسور حداکثر ۱۳۰ سانتیمتر، حداقل برجستگی آن ۱,۵ سانتیمتر و حداقل قطر آن ۲ سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.
۶-۳-۶- لازم است توقف آسانسور با صوت مشخص شود.

۳-۷- فضاهای بهداشتی

۱-۳-۷- در قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که معلولان تردد می نمایند تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص آنان الزامی است.

۲-۳-۷- حداقل اندازه سرویس بهداشتی ۱۵۰*۱۷۰ این فضا الزامی است.

۳-۳-۷- در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکانپذیر باشد.

۴-۳-۷- نصب کاسه مستراح به ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.

۵-۳-۷- نصب دستگیره‌های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است.

۶-۳-۷- نصب دستگیره‌های کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله‌های عمودی ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۷-۳-۷- نصب دستگیره اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و ۲۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا الزامی است.

۸-۳-۷- دستشویی سرویسهای بهداشتی باید به نوعی نصب شوند که بدون جابه جایی فرد معلول از روی مستراح توسط وی قابل استفاده باشد.

۹-۳-۷- ارتفاع مناسب دستشویی از کف برای معلولان ۶۵ تا ۸۵ سانتیمتر باشد.

۱۰-۳-۷- حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی ۴۵ سانتیمتر باشد.

۱۱-۳-۷- شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و براحتی باز و بسته شوند.

۱۲-۳-۷- ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلولان از کف حداکثر ۹۰ سانتیمتر باشد.

۱۳-۳-۷- حداکثر ارتفاع آویز حوله و جای صابون از کف ۸۰ سانتیمتر

۳-۸- علایم

۱-۳-۸- کلیه اماکن، فضاهای شهری و قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که برای استفاده معلولان طراحی

و

تجهیز گردیده اند باید به وسیله علامت ویژه معلولان مشخص گردند.

۹-۳- ساختمانهایی که بخشهایی از آن مورد استفاده عمومی قرار می گیرد و می باید برای معلولان نیز قابل استفاده باشند این ساختمان ها به قرار زیر است:

- دانشگاهها و مراکز فرهنگی

- بیمارستانها و درمانگاهها

- مسجد و مصلی

- آسایشگاهها

- مراکز ورزشی

- راه آهن - فرودگاه - ترمینال - مترو

- بخش اورژانس کلیه فضاهای درمانی

- مراکز خدماتی - اداری مانند بانک و مؤسسات مالی و پست و تلگراف و تلفن مؤسسات

دولتی

۳-۱۰-۳ در سایر ساختمانهای عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

۳-۱۰-۱-۳ در مراکز آموزشی غیردانشگاهی باید طبقه همکف یا ده درصد سطح زیربنا، برای معلولان مناسب باشد.

۳-۱۰-۲-۳ کلیه هتلها تا ظرفیت ۰۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویسهای بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد. در ازای هر ۰۵ اتاق اضافه پیش بینی یک اتاق مناسب دیگر برای معلولان ضروری است. این اتاقها باید به طور یکنواخت در بین اتاقهای معمولی هتل توزیع گردند.

۳-۱۰-۳-۳ کلیه مسافرخانه ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۱۲ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند، در ازای هر ۱۲ تخت دیگر یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود.

۳-۱۰-۴-۳ کلیه ساختمانهای اداری دولتی که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۲۲ متر مربع مساحت داشته باشند برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشد.

۳-۱۰-۵-۳ کلیه قسمتهای عمومی مراکز تجاری، به اضافه ۳۲ درصد واحدهای تجاری در هر پروانه ساختمانی تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از ۱۰۰ مترمربع باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد.

۳-۱۱- مجتمعات مسکونی

۳-۱۱-۱-۳ در ساختمانهای مسکونی که تعبیه آسانسور اجباری است، باید یک آسانسور مناسب برای معلولان نصب شده باشد.

۳-۱۱-۲-۳ کلیه مجتمع های با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح و بیش از ۳۲ واحد مسکونی باید ارتباط های عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی - حرکتی داشته باشند.

ضوابط توصیه ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

۴-۱- کاشت گیاهانی که ریختن میوه های آنها در اطراف پیاده رو ایجاد لغزندگی نماید، ممنوع است.

۴-۲- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد.

۴-۳- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط کشی عابر پیاده الزامی است.

۴-۴- وسایل نقلیه عمومی باید به بالا برهای مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آنها مجهز گردد.

۴-۵- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی

بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد.

۴-۶- مشخص کردن قسمت بخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است. این محلها باید بدون صندلی و مجهز به کمربند، دستگیره، بستهای دیگر برای ثابت نگاهداشتن صندلی چرخدار در برابر حرکت های ناگهانی باشد.

۴-۷- صندلیهای چرخدار با عرض کم جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیار آنان قرار داده شود.

- ۴-۸- ضروری است که اطلاعات مربوط به پرواز هواپیماها و ورود و خروج اتوبوس یا قطارهای بین شهری برای نابینایان به صورت صوتی و برای ناشنوایان به صورت بصری ارائه گردد.
- ۴-۹- پیش بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعبیه کمر بند و یا دستگیره و بست برای ثابت نگاهداشتن صندلیهای چرخدار ضروری است.
- ۴-۱۰- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد.
- ۴-۱۱- وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است.
- ۴-۱۲- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سو می باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد. در این گروه زوایای افقی دید برای افرادنشسته ۳۵ درجه و برای افراد ایستاده ۱۲ درجه باشد.
- ۴-۱۳- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند.
- ۴-۱۴- برای نابینایان می باید توضیحات با خط "بریل" در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود. در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۳۰۰ سانتیمتر باید باشد (این مساله در مورد تابلوهای نصب شده به دیوار است).
- ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست.
- میله ها و نرده های راهنما در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید.

پوست شماره ۴

دقت‌چہ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری خواف

مقدمه

نمای ساختمان علاوه بر اینکه در داخل ساختمان اثر می گذارد، در سیمای بصری نیز موثر است. بدین ترتیب استفاده از نماهایی که به نوعی هماهنگی در نگاه بیننده ایجاد می کند، لازم و ضروری است. بطور کلی سیمای هر شهر انعکاسی است از فرهنگ و آداب و هویت حاکم بر جامعه و به ویژه شهروندانی که در آن سکنی گزیده اند. در این راستا مجموعه ضوابطی با توجه به مستندات قانونی کشور و نیازمندیهای شهر خواف، تنظیم گردیده است.

اهداف

- رسیدن به سطوح همخوان، هماهنگ، وحدت یافته در بدنه فضاهای شهری
- ارتقای کیفی سیما و منظر شهری
- توجه به اقلیم در امر نماسازی
- حفظ هویت شهری خواف
- توجه به معماری با ارزش تاریخی در شهر خواف

شمولیت دستور العمل

به منظور کنترل نماهای شهری و ایجاد سیمای شهری هماهنگ، با توجه به مستندات قانونی کشور- مصوبه مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری مبنی بر ضوابط و مقررات ساماندهی نماهای شهری- ضوابط اجرایی نماسازی تدوین گردیده که از تاریخ ابلاغ در خصوص کلیه ساختمان های مسکونی، اداری، مجتمع های تجاری، خدماتی، درمانی، آموزشی، فرهنگی- مذهبی و کاربریهای مختلط (مسکونی- تجاری، اداری-تجاری، اقامتی- مسکونی) لازم الاتباع است.

تعاریف

نما: کلیه سطوح ساختمانی که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده می باشد. اعم از نماهای اصلی یا جانبی، نمای شهری محسوب می گردند.

خط آسمان: خط انتهایی ساختمان که خط بام نیز نامیده می شود و به نوعی پیوستگی و هماهنگی بدنه را موجب می گردد.

باز شوها: شامل دودسته درپها و پنجره ها می گردند.

تناسبات در نما: منظور از تمام تئوری های ایجاد احساس نظم بین اجزای یک ترکیب بصری است. سیستم تنظیم تناسب مجموعه ای از نسبت های ثابت بصری را بین اجزای یک بنا و نیز بین اجزا و کل بوجود می آورد. این تناسبات در رنگ مصالح، جنس مصالح، فرم های تقسیم بندی شده بر روی سطوح نما و ... تعبیر می شود. مصالح: از عوامل تاثیرگذار در استحکام و دوام نمابه شمار می آید و دسته بندی کلی مصالح مورد استفاده در نمای ساختمان ها به شرح زیر است:

آجر-سنگ-شیشه-بتن-سیمان-مصالح جدید (آلکو باند و ...)

تابلوی نام ساختمان: تابلویی است که به منظور معرفی ساختمان، در محلهای مجاز نصب می شود.

سایر تابلوها: تعریف این دسته از تابلوها برگرفته از مقررات ملی ساختمان جلد بیستم می باشد.

کمیته بررسی نما:

کمیسیونی مشترک بین سازمان نظام مهندسی استان و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری شهر خواف، جهت ارزیابی و تایید نمای ساختمان ها است که از این پس به اختصار کمیته نما نامیده می شود.

مبحث اول: ضوابط و دستورالعمل های عمومی

۱- کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع شده در حریم شهرها و شهرک ها که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده است. اعم از نماهای جانبی و نماهای اصلی، نماهای شهری محسوب شده و بایستی با مصالح مرغوب، به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی گردند. (مصوبه ۶۹/۸/۲۸ شورایی عالی معماری و شهرسازی)

تبصره ۱: کلیه سطوح قابل رویت ساختمانهای واقع در حاشیه خیابان؛ اعم از دیوارهای اصلی و جانبی) حتی اگر در جداره دوم قرار داشته باشند و یا بعداً بوسیله ساختمانهای مشاور پوشیده شوند) بایستی با استفاده از مصالح مناسب -آجر- ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح ساختمان، طراحی و اجرا شوند.

تبصره ۲: قطعاتی که بارگذاری آنها در حاشیه خیابان فرعی- خیابان با عرض کمتر- می باشد؛ ملزم اند رنگ گذاری قالب دیوارهای جانبی آنها، مناسب با نمای اصلی باشد.

۲- صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.

۳- کلیه الحاقات اضافی بنا از قبیل کولر، کانال کولر، سیم کشی، لامپ روشنایی، کنتورهای تاسیسات و ... می بایست از روی نمای اصلی ساختارها حذف گردد.

تبصره: پیش بینی جایگاه کلیه الحاقات در ساختمان ضروری می باشد و در صورت اجباری بودن نصب کولر اعم از آبی یا گازی و کانال آن بر روی ساختمان یا بالکن اجرای دیوار کاذب به نحوی هماهنگ با نمای ساختمان به منظور غیر قابل رویت کردن این الحاقات ضرورت دارد (طراحی ویژه جهت زیباسازی تاسیسات در نما).

۴- تعبیه لوله بخاری و سایر تاسیسات بر روی دیوارهای جانبی نیز ممنوع و بایستی در نقشه تاسیسات پیش بینی گردد.

۵- احداث و ایجاد کلیه مستحذات جانبی از قبیل خرپشته، انباری و ... می بایستی در هماهنگی کامل با نمای اصلی بوده و با استفاده از مصالح مشابه و هماهنگ با نمای اصلی پوشانده شود. (ضوابط اجرایی نماسازی، مصوب ۸۳/۸/۱۲).

۶- احداث هرگونه انبار (اعم از موقت و دائم) و یا انباشتن مواد و مصالح بر روی بام و بالکن به نحوی که از خیابان قابل رویت باشد ممنوع است.

۷- مصالح انتخابی نما حتی الا مکان در محل تلاقی دو نما باید نزدیک به هم و در تناسب با بناهای همجوار باشد.

۸- استفاده از مصالح مقاوم در برابر عوامل مخرب به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در ساختمان های مجاور خیابان های اصلی الزامی است.

۹- تبصره: به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در اتصال با قرنیزها و آبچکان ها از ورق گالوانیزه استفاده شود.

۱۰- نصب هرگونه صندوق پستی در جلوی درب ورودی به طوری که برجستگی بر روی نما ایجاد ننماید الزامی است.

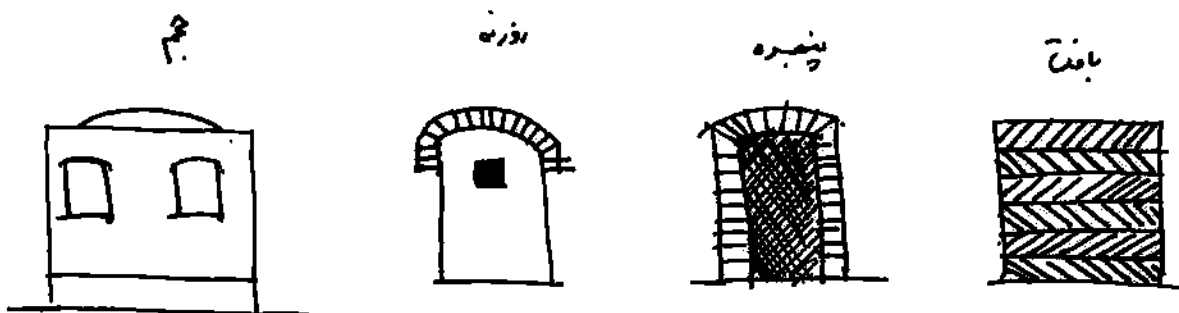
- ۱۱- در صورت انتخاب نام برای آپارتمان، می بایست به شکل مناسب و همگون با نمای ساختمان با پیش بینی محل نصب آن بر روی سردرب ورودی تعبیه شود. (استفاده از خط و زبان فارسی ضروری است).
- ۱۲- در تابلوها و علائم تصویری که روی نمای ساختمان قرار می گیرند، برای سازگاری و هماهنگی با معماری ساختمان، استفاده از مصالح نما توصیه می شود. (ضوابط اجرایی نماسازی، مصوب ۸۳/۸/۱۲).
- ۱۳- نصب هرگونه تابلو اعم از تابلوی معرف کاربری یا تبلیغاتی و یا سایر عناصر الحاقی عمود بر بدنه بنحوی که مانع دید بخشی از منظر شهری شود ممنوع است. (تابلوها و عناصر الحاقی در صورت نیاز بایستی با تایید کمیسیون احجام و تبلیغات شهری و حد الامکان بر سطح بدنه نصب گردد).
- ۱۴- (ضوابط اجرایی نماسازی، مصوب ۸۳/۸/۱۲).
- ۱۵- هماهنگی کلی خطوط نما (خط لبه پنجره ها، خط بالکنها و پیشانی ها، ارتفاع جان پناه) با ابنیه مجاور الزامی است. (ضوابط اجرایی نماسازی، مصوب ۸۳/۸/۱۲).
- ۱۶- در هنگام صدور پروانه برداشت کدهای ارتفاعی ابنیه مجاور (طرفین) و ترسیم در نقشه نمای پیشنهادی الزامی است. (ضوابط اجرایی نماسازی، مصوب ۸۳/۸/۱۲).
- ۱۷- نمای غالب ساختمان در شهر خواف - یعنی حداقل معادل ۷۰٪ سطح خالص نما- می بایست آجر باشد.
- ۱۸- اجرای هرگونه نمای کاذب بالاتر از خط لبه جان پناه بام (خط آسمان نما) ممنوع است.
- ۱۹- تعبیه بازشوها با فرم ها و اشکال متنوع و غیر متعارف (اشکال طبیعی، عینی سازی، و ...) با واحدهای مجاور بر روی نما ممنوع می باشد.
- ۲۰- هرگونه پیش آمدگی به صورت تاج یا کنسول در دست انداز بام و خط لبه و باران گیر(خط آسمان) ممنوع است. (ملاک حداکثر پیش آمدگی میزان جلوآمدگی در پلان معماری طبقات می باشد).
- ۲۱- استفاده از حداقل شیشه در نمای ساختمان متناسب با سطح آن ضروری بوده و بکاربردن نمای تمام شیشه ای جهت ساختمان با کاربری مسکونی ممنوع می باشد. سطح شیشه نباید بیشتر از ۳۰٪ نمای واحدهای آپارتمانی باشد.
- تبصره ۱-** جزییات طراحی پنجره به گونه ای باشد که در صورت هرگونه شکستن، شیشه به داخل ساختمان بریزد.
- تبصره ۲-** در صورتی که سطح شیشه خور متمرکز در بخشی از نما دیده شود حداقل می بایستی ۵۰ سانتی متر از بر معبر اصلی فاصله داشته باشد.
- ۲۲- رعایت اقدامات ایمنی در استحکام و اجرای مصالح نما و محوطه اطراف ضرورت دارد.
- ۲۳- هرگونه پیش آمدگی در نما که باعث مسدود شدن راه پله فرار، پوشاندن دائم موقت پنجره ها یا بازشوها بشود ممنوع است.
- ۲۴- چنانچه نصب و جابه جایی یا برچیدن تابلوها و علائم تصویری موجب خسارت یا آسیب به محل تابلو شود و یا وضعیت نابهنجار در محل نصب و ناهماهنگی در نمای شهری ایجاد کند، دارنده تابلو و علامت در صورت عدم دسترسی، مالک موظف به تعمیر و بازسازی محل نصب است. تشخیص وضعیت نابهنجار بر عهده شهرداری است.
- ۲۵- رنگ آمیزی دیوارهای سنگی و آجر نما ممنوع می باشد.
- ۲۶- اجرای نما توسط سازه های سبک فلزی و کامپوزیت (آلکوباند و ...) - فقط در حد ۳۰٪ کل نمای ساختمان- در مجاورت بلوک هایی که نمای سنگی یا آجری دارند، مشروط به شرایط زیر مجاز است:

- الف- طرفین نمای کامپوزیت از هر طرف حداقل یک واحد ساختمانی دارای نمای سنگی باشد.
- ب- هماهنگی رنگی کامپوزیت می بایست با نمای سنگی لحاظ گردد.
- کامپوزیت سیاه در مجاورت نماهای سنگی با رنگ گرانیت سیاه
 - کامپوزیت خاکستری در مجاورت نماهای سنگی با رنگ غالب خاکستری
 - کامپوزیت زرد و نارنجی در مجاورت نماهای سنگی با رنگ غالب گرم نظیر آجر
- ۲۷- در ساختمان های احداثی در نماهای رو به جنوب عقب نشینی پنجره تا منتهی الیه داخلی دیوار- به منظور ایجاد سایه مناسب و تباین و کنتراست (تضاد) در نمای شهری- ضروری است.
- ۲۸- مالک موظف به حفظ درختان موجود در محوطه و معابر می باشد و می بایست تمهیدات لازم جهت جلوگیری از آسیب به درختان را پیش بینی نماید.

مبحث دوم: ضوابط و توصیه ها در جهت حفظ و تقویت هویت بافت شهری

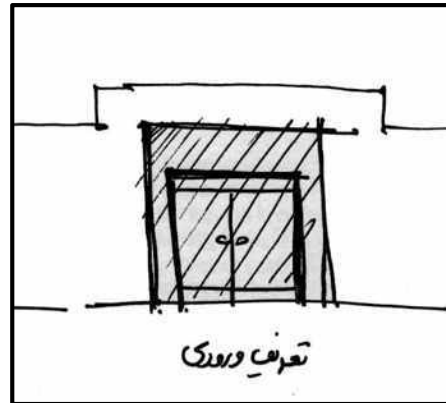
خواف

۱- استفاده طراحان از الگوهای معماری موجود در منطقه با توجه به حفظ هویت بافت شهری الزامی است به طوری که چند نمونه از این الگوها نیز برای باز شناخت عناصر هویت ساز و هماهنگ با اقلیم از میان بافت شهری استخراج شده است.



۲- تاکید در ورودی با توجه به تناسبات و قاب بندی های موجود در بافت با معماری روز همخوان شده و باز تعریف شود.

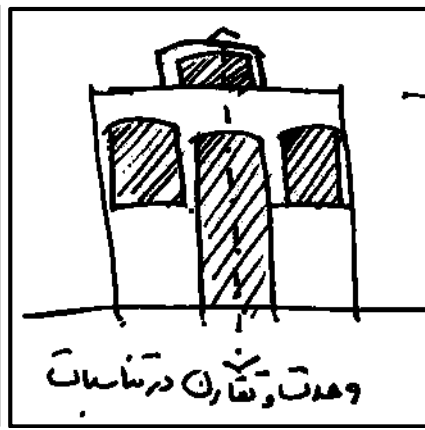
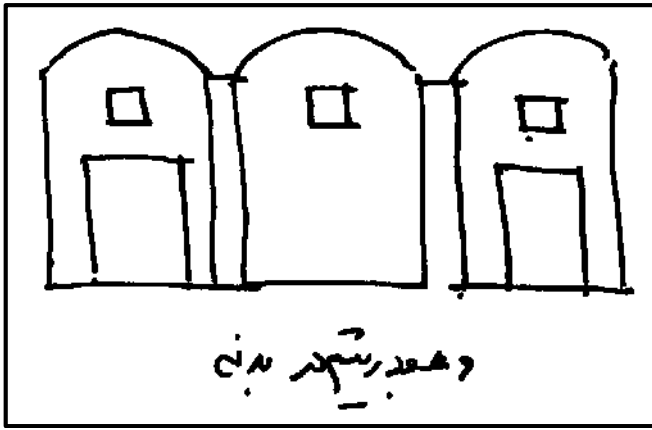
تصویر شماره ۱- نمونه ای از تاکید در ورودی در بناهای قدیمی شهر خواف



- ۳- با در نظر گرفتن تناسبات و عناصر موجود در معماری شهر خواف، میزان گشودگی ها و چیدمان سطوح بازشو؛ ایجاد وحدت و تقارن در طراحی نماهای ساختمانی باید در نظر گرفته شود.
- ۴- با توجه به الگوهای موجود در حجم و معماری موجود شهر خواف ایجاد ریتم در نما و هماهنگی جداره خیابان توصیه می شود.

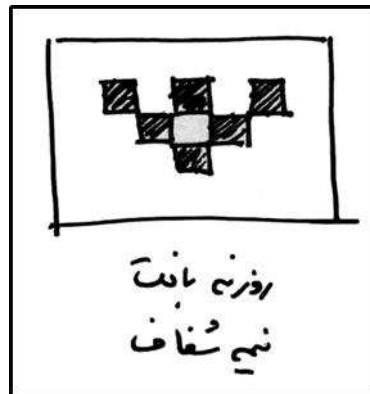
تصویر شماره ۲- بخشی از سیمای شهری شهر خواف





۵- استفاده از فضاهای نیمه شفاف با توجه به موتیف های موجود در محدوده و معماری با ارزش شهر خواف می تواند فضاهای متباینی ایجاد نماید.

تصویر شماره ۳- یک نمونه از فضاهایی با پنجره ها و روزنه های موجود در بافت قدیم



۶- با توجه به معماری باقی مانده از شهر خواف با انتخاب درست مصالح و طراحی ساختمان به صورتی انجام شود که با حفظ معماری بافت قدیم با تلفیقی از خلاقیت در ساخت و ساز جدید هماهنگی و توازن در بافت شکل گیرد به صورتیکه با تشخیص بافت در حال گسترش، معماری جدید از معماری با ارزش و همساز با اقلیم بافت قدیم نیز پیروی کند.

تصویر شماره ۴- وجود ساباط و تباین فضایی در بافت قدیم تصویر شماره ۵- نمونه ای از معماری بافت قدیم خشتی در شهر خواف



گزارش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

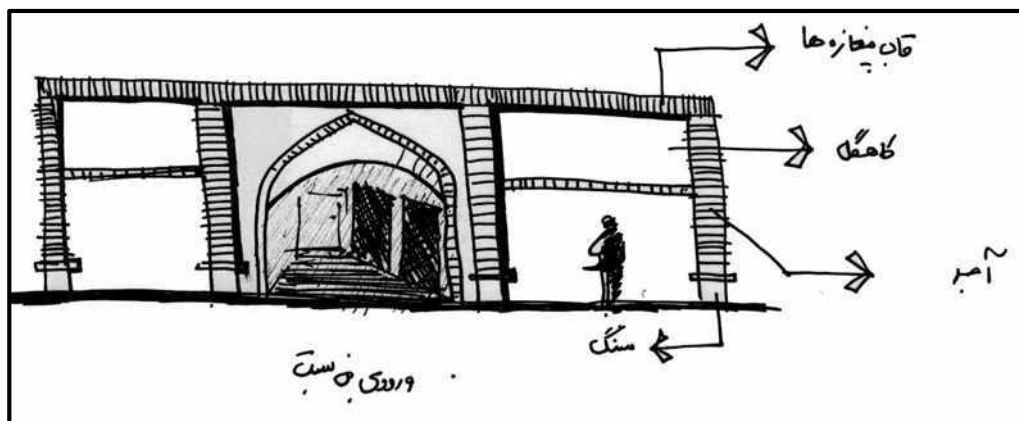
۷- استفاده از ساباط ها و ایجاد گذرهای مسقف برای سایه اندازی کوچه ها و پیاده روها، ایجاد تباین فضایی در بافت توصیه می شود.

۸- تعریف هویت جداره ها در ترکیبی از مصالح متنوع و همگون حاصل از تلفیق سنگ و آجر پیشنهاد می شود.

تصویر شماره ۶- ورودی بن بست در یکی از محله های بافت قدیم شهر خواف



۹- طراحی جزئیات کالبدی خصوصاً در جداره معابر اصلی در راستای ایجاد غنای بصری و با توجه به میزان دید ناظر پیاده ضروری است.

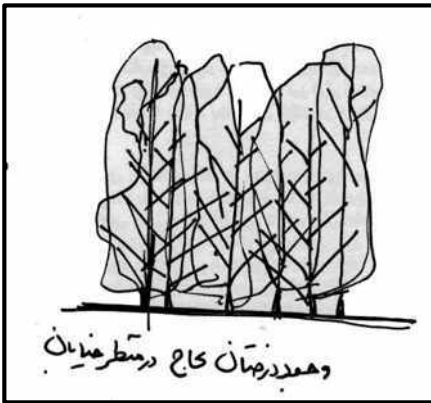


۱۰- استفاده از الگوی فرمهای خالص نظیر مثلث و دایره (در تضاد با فرم غالب مستطیل) در نمای ساختمان ها مجاز نیست.

۱۱- نماسازی تمامی جبهه های آزاد نما ضروری است.

۱۲- استفاده از پوشش گیاهی درخت در جهت تأمین سایه در مسیرهای پیاده توصیه می گردد.

۱۳- ضروری است تا طراحی و محوطه آرایبی فضای همگانی با حفظ درختان موجود و تلفیق فضای سبز با کفسازی و مبلمان شهری صورت گیرد.



مبحث سوم: ساختار اجرایی

۱- صدور پروانه ساختمانی کلیه بناهای ویژه منوط به کنترل طراحی و تصویب نمای آنها در کمیته نما- مستقر در سازمان نظام مهندسی- بوده و صدور پیمانکار ساختمانی منوط به رعایت طرح مصوب نما خواهد بود.

الف- ساختمان های مسکونی

ب- مجتمع های تجاری

ج- ساختمان های اداری

۲- الزام به رعایت و اجرای این دستورالعمل در پروانه ساختمان بایستی درج و قید گردد.

۳- صدور گواهی عدم خلاف، منوط به اجرای این دستورالعمل است.

۴- مالک قبل از صدور پروانه ملزم به ارائه طرح نمای ساختمان با جزئیات اجرایی، رنگ، جنس و نوع مصالح و با رعایت ضوابط مندرج در این دستورالعمل ارزیابی کرده و پس از اصلاح و تایید نهایی و اخذ تعهد جهت اجرای نمای تایید شده از مالک اقدام به صدور پروانه نماید.

۵- مجری ذی صلاح ملزم به رعایت طرح مصوب نما می باشد توسط کمیته نما می باشد.

۶- صدور گواهی عدم خلاف مشروط به تصویب طرح نمای ساختمان در شهرداری و صدور گواهی پایان کار منوط به اجرای نمای ساختمان بر اساس طرح مصوب نما می باشد و هرگونه تخلف مهندسین در این خصوص می بایست به معاونت شهرسازی و معماری شهرداری خواب اعلام و منعکس گردد.

۷- مهندسین مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی، موظفند در تهیه، اجرا و نظارت بر طرح های ساختمانی نماسازی کامل کلیه سطوح نمایان را رعایت کنند.

۸- در هنگام اخذ تاییدیه نما، ارائه عکس از ساختمان های شاخص مجاور بنا (جهت بررسی هماهنگی کلی خطوط تراز لبه پنجره ها، بالکن ها و ارتفاع جان پناه توسط مالک) الزامی است.

۹- مالک مکلف است قبل از شروع عملیات ساختمانی، نسبت به دریافت بر و کف از شهرداری اقدام نماید. (جلوگیری از بیرون زدگی پلکان)