



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

"بازنگری"

طرح تفصیلی شهر سنندج

ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی

(بازنگری ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر سنندج موضوع بند ۴۸ کمیسیون ماده پنج)

مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۲۳

فهرست

موضوع ضوابط	صفحه
تعاریف.....	۷
منطقه بندی.....	۲۸
ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در حریم شهر.....	۳۶
ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری مسکونی	۴۱
موارد استفاده از زمین.....	۴۱
ضوابط مربوط به تفکیک.....	۴۱
ضوابط تجمیع.....	۴۳
حوزه های تراکمی پیشنهادی شهرسندج.....	۴۴
ضوابط مربوط به احداث ساختمان	۴۵
جداول ضوابط تراکمی.....	۵۳
ضوابط فضای باز.....	۶۰
ضوابط زیرزمین	۶۲
ضوابط کدهای ارتفاعی	۶۳
ضوابط ارتفاع ساختمان	۶۴
استفاده های مجاز در زیرزمین	۶۵
استفاده های مجاز در پیلوت.....	۶۵
ضوابط پارکینگ.....	۶۶

- ۷۲..... ضوابط نورگیری و تهویه طبیعی ساختمان
- ۷۳..... ضوابط مربوط به بازشوها حیاط ونورگیرها.
- ۷۴..... ضوابط بالکن و پیش آمدگی وتراس و O.K.B.
- ۷۶..... جانمایی ساختمان
- ۷۷..... ضوابط اسانسور
- ۷۷..... سایر ضوابط ساختمان
- ۷۹..... ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری تجاری
- ۷۹..... موارد استفاده از زمین
- ۸۱..... ضوابط عام حاکم بر کاربری تجاری
- ۸۲..... ممنوعیت ها و محدودیت های ایجاد تجاری و خدماتی
- ۸۳..... تجاری خرد
- ۸۵..... کاربری های مسکونی مختلط(مسکونی-تجاری یا مسکونی-خدماتی)
- ۸۹..... ۵-۲-۳- مجموعه تجاری خدماتی
- ۹۳..... ۵-۲-۴- مجموعه پارکینگ طبقاتی تجاری
- ۱۰۲..... ۵-۲-۵ - بازار
- ۱۰۴..... ۵-۲-۶ - محور تجاری پیاده
- ۱۰۵..... ۶- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری عمده فروشی و میدان میوه و تره بار
- ۱۰۵..... ۶-۱- موارد استفاده از زمین
- ۱۰۵..... ۶-۲- ضوابط مربوط به تفکیک
- ۱۰۶..... ۶-۳- ضوابط احداث ساختمان
- ۱۰۶..... ۶-۴- حوزه ی فروش مصالح ساختمانی
- ۱۰۷..... ۷-۴- جدول ضوابط تجاری

- ۷- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری آموزشی ۱۱۱
- ۷-۱ موارد استفاده از زمین ۱۱۱
- ۷-۲ ضوابط تفکیک اراضی با کاربری آموزشی ۱۱۱
- ۷-۳ ضوابط احداث بنا در کاربری آموزشی ۱۱۳
- ۷-۴ ضوابط ایجاد واحدهای آموزشی غیر انتفاعی ۱۱۵
- ۸- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری آموزش تحقیقات و فناوری ۱۱۵
- ۸-۱ موارد استفاده از زمین ۱۱۵
- ۸-۲ ضوابط مربوط به تفکیک زمین ۱۱۶
- ۸-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان ۱۱۶
- ۸-۴ ضوابط ایجاد خوابگاه های دانشجویی و سایر خوابگاه ها ۱۱۸
- ۹- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری فرهنگی و هنری ۱۱۹
- ۹-۱ موارد استفاده از زمین ۱۲۰
- ۹-۲ ضوابط تفکیک اراضی با کاربری فرهنگی ۱۲۰
- ۹-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان در منطقه کاربری فرهنگی ۱۲۰
- ۱۰- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری مذهبی ۱۲۱
- ۱۰-۱ موارد استفاده از زمین ۱۲۱
- ۱۰-۲ ضوابط مربوط به تفکیک زمین ۱۲۲
- ۱۰-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان ۱۲۲
- ۱۱- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری پذیرایی و جهانگردی ۱۲۳
- ۱۱-۱ موارد استفاده از زمین ۱۲۳
- ۱۱-۲ ضوابط مربوط به تفکیک زمین ۱۲۴
- ۱۱-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان ۱۲۴

- ۱۲- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری درمانی و بهداشتی..... ۱۲۶
- ۱۲-۱ موارد استفاده از زمین..... ۱۲۶
- ۱۲-۲ ضوابط تفکیک در کاربری درمانی و بهداشتی..... ۱۲۷
- ۱۲-۳ ضوابط احداث بنا در کاربری درمانی و بهداشتی..... ۱۲۸
- ۱۳- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری ورزشی..... ۱۲۹
- ۱۳-۱ موارد استفاده از زمین..... ۱۲۹
- ۱۳-۲ ضوابط مربوط به تفکیک زمین..... ۱۳۰
- ۱۳-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان..... ۱۳۰
- ۱۴- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری اداری..... ۱۳۱
- ۱۴-۱ موارد استفاده از زمین..... ۱۳۱
- ۱۴-۲ ضوابط مربوط به تفکیک زمین..... ۱۳۱
- ۱۴-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان..... ۱۳۲
- ۱۵- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری انتظامی..... ۱۳۳
- ۱۵-۱ موارد استفاده از زمین..... ۱۳۳
- ۱۵-۲ ضوابط مربوط به تفکیک زمین..... ۱۳۳
- ۱۵-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان..... ۱۳۴
- ۱۶- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری فضای سبز و پارک..... ۱۳۴
- ۱۶-۱ موارد استفاده از زمین..... ۱۳۴
- ۱۶-۲ ضوابط مربوط به تفکیک زمین..... ۱۳۵
- ۱۶-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان..... ۱۳۶
- ۱۷- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری حریم های سبز..... ۱۳۶
- ۱۷-۱ موارد استفاده از زمین محدودیت ها و ممنوعیت ها..... ۱۳۶

- ۱۳۷..... ۱۸ -- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری صنعتی و کارگاهی.....
- ۱۳۷..... ۱۸-۱ موارد استفاده از زمین.....
- ۱۳۸..... ۱۸-۲ ضوابط مربوط به تفکیک
- ۱۳۹..... ۱۸-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان.....
- ۱۴۱..... ۱۹- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری.....
- ۱۴۱..... ۱۹-۱ موارد استفاده از زمین.....
- ۱۴۱..... ۱۹-۲ ضوابط مربوط به تفکیک زمین.....
- ۱۴۱..... ۱۹-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان.....
- ۱۴۲..... ۲۰- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری حمل و نقل انبار.....
- ۱۴۲..... ۲۰-۱ موارد استفاده از زمین.....
- ۱۴۲..... ۲۰-۲ ضوابط مربوط به تفکیک زمین.....
- ۱۴۳..... ۲۰-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان.....
- ۱۴۴..... ۲۱- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری نظامی.....
- ۱۴۴..... ۲۱-۱ موارد استفاده از زمین.....
- ۱۴۴..... ۲۲- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری مختلط.....
- ۱۴۴..... ۲۲-۱ موارد استفاده از زمین تفکیک و احداث بنا.....
- ۱۴۶..... ۲۳- ضوابط ومقررات مشترک.....
- ۱۴۶..... ۲۳-۱ مقررات مربوط به قطعات و کاربری های ناهماهنگ و مصوبات کمیسیون ماده ۵.....

پیوست

موضوع پیوست	صفحه
۴-۷- ضوابط سیما منظر شهری.....	۱۴۷
۴-۸- ضوابط کم توانان جسمی و حرکتی.....	۱۵۶
۴-۹- دستورالعمل نحوه تعیین آستانه های مغایرت اساسی طرح های توسعه و عمران شهری مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی و تکلیف مصوبه ی مورخ ۹۳/۶/۲۴.....	۱۹۱
۴-۱۰- تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری و تعیین سرانه آنها (مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰).....	۱۹۳
۴-۱۱- عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری (مصوبه مورخ ۸۹/۴/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران).....	۱۹۶
۴-۱۲- مدارک و مستندات لازم برای ورود طرح های تفکیکی.....	۲۰۳

ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی

۱- تعاریف

۱-۱- نظام تقسیمات شهری

عبارت است از نحوه قسمت بندی های فیزیکی شهر بر حسب نحوه توزیع سلسله مراتبی خدمات شهری . در این طرح ، محدوده طرح تفصیلی مشمول پنج نوع قسمت بندی (تقسیمات شهری) به شرح زیر است :

- رده شهر و فراتر
- رده حوزه
- رده منطقه
- رده ناحیه
- رده محله

۱-۲- شهر و فراتر

عبارت است از بالاترین رده نظام تقسیمات شهری (اولین رده) که حدود آن منطبق با محدوده طرح تفصیلی می باشد . خدماتی که در این رده طبقه بندی می شود کل جمعیت شهر را پوشش می دهد .

۱-۳- حوزه

بعنوان دومین رده نظام تقسیمات شهری تعریف می گردد ، در این طرح محدوده شهر (محدوده طرح تفصیلی) به ۳ حوزه شهری تقسیم شده است . علیرغم اینکه محدوده عملکردی حوزه ها بر روی یکدیگر پوشش دارند محدوده این تقسیمات در نقشه « محدوده های پیشنهادی » مشخص شده است . هر یک از حوزه ها تعدادی از مناطق را به شرح زیر در بر می گیرند :

- حوزه شهری شمالی در بر گیرنده مناطق ۱ و ۲ می باشد .
- حوزه شهری میانی در بر گیرنده مناطق ۳ و ۴ می باشد .
- حوزه شهری جنوبی در بر گیرنده منطقه ۵ می باشد .

۴-۱- منطقه

بعنوان سومین رده نظام تقسیمات شهری تعریف می گردد . در این طرح محدوده شهری در قالب تقسیمات سه گانه حوزه ها به ۵ منطقه تقسیم شده است که در نقشه «محدوده های پیشنهادی» منعکس می باشد . هر منطقه از چند ناحیه تشکیل می شود .

۵-۱- ناحیه

بعنوان چهارمین رده نظام تقسیمات شهری تعریف می گردد . تعداد کل تقسیمات ناحیه های موجود در مناطق ۱ تا ۵ معادل ۲۲ ناحیه می باشد که در نقشه «محدوده های پیشنهادی» منعکس شده اند . متشکل از چند محله است .

تبصره: براساس بند ۴ صورتجلسه مورخ ۸۸/۷/۳ شورای برنامه ریزی و توسعه استان روستاهای نایسر، حسن آباد، ننه و گریزه واقع در حریم شهر سندج بعنوان نواحی منفصل شهر به محدوده طرح جامع الحاق گردیدند و مقرر گردید در چارچوب مطالعات طرح تفصیلی شهر برای این چهار ناحیه نیز طرح تفصیلی تهیه گردد.

۶-۱- محله

در این طرح ، محله پایین ترین رده تقسیمات شهری (پنجمین رده) می باشد . هر محله براساس پوشش جمعیتی تقریبی ۳ تا ۷ هزار نفر تعریف می گردد . تعداد کل محله های موجود در محدوده نواحی ۲۲ گانه شهر معادل ۷۷ محله می باشد که در نقشه «محدوده های پیشنهادی» منعکس گردیده است.

توضیح : نقشه تقسیمات شهری سندج در صفحه بعد ارائه گردیده است .

۷-۱- مرکز ناحیه

عبارت است از محل تجمع خدمات مورد نیاز ساکنان هر ناحیه بعنوان هسته ناحیه. لازم به توضیح است در پاره ای از نواحی موجود شهر، عناصر خدماتی مرکز ناحیه در یک نقطه تجمع نیافته بلکه در یک یا چند نقطه قرار گرفته اند.

۸-۱- مرکز محله

عبارت است از محل تجمع خدمات روزمره مورد نیاز ساکنان هر محله بعنوان هسته محله. لازم به توضیح است در پاره ای از محلات شهر، عناصر خدماتی مرکز محله در یک نقطه تجمع نیافته بلکه در یک یا چند نقطه قرار گرفته اند.

۹-۱- سازمان مجری طرح

منظور شهرداری و یا دستگاهی است که بطور قانونی مسئول کنترل توسعه شهری براساس طرح توسعه و عمران (جامع) و طرح تفصیلی شهر سندج می باشد. این مسئولیت در مقیاس شهر و حوزه های سه گانه توسط شهرداری مرکز اعمال گردیده و در رده های منطقه، ناحیه و محله قابل تفویض به شهرداری های مناطق مربوطه می باشد.

۱۰-۱- محدوده طرح تفصیلی

عبارت است از لبه دور سطح شهر سندج که بصورت پیوسته و مطابق با نقشه کاربری اراضی توسعه شهری می یابد. سازمان مجری طرح (شهرداری سندج) و سایر دستگاههای مسئول مکلفند نسبت به تأمین خدمات در محدوده مزبور به صورتی هماهنگ در چارچوب مصوبات طرح تفصیلی انجام وظیفه نمایند.

توضیح: نقشه محدوده طرح تفصیلی سندج در صفحه بعد نشان داده شده است.

۱۱-۱- محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تفصیلی که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.^۱

۱۲-۱- حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.^۲

۱۳-۱- سطح خالص شهر

شامل وسعتی از شهر است که در بردارنده تمامی حوزه های مختلف کاربری های مورد نیاز شهر باشد.

۱۴-۱- سطح ناخالص شهر

شامل مساحت محدوده قانونی طرح است که در بردارنده سطح خالص شهر بعلاوه سطوح اراضی مانند حرایم ، زمین های کشاورزی ، باغات ، اراضی بایر و است .

۱۵-۱- سطح خالص مسکونی

شامل مساحت کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است .

۱۶-۱- تراکم جمعیتی

میانگین پراکندگی جمعیت شهر در کل اراضی ناخالص شهری داخل محدوده ، تراکم ناخالص و در اراضی خالص شهری تراکم خالص و در اراضی که منحصراً به کاربری مسکونی اختصاص دارد ، تراکم خالص مسکونی است و واحد آن نفر در هکتار است و به شکل زیر محاسبه می شود :

^۱ - ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوبه مجلس شورای اسلامی مورخ ۸۴/۱۰/۱۴ .

^۲ - ماده دو همان قانون .

جمعیت شهر : تراکم ناخالص جمعیتی
سطح ناخالص شهر (مساحت محدوده قانونی)

$$\frac{\text{تراکم خالص جمعیتی}}{\text{سطح خالص شهر}} = \text{جمعیت شهر}$$

$$\frac{\text{تراکم خالص مسکونی}}{\text{سطح خالص مسکونی}} = \text{جمعیت شهر}$$

۱-۱۷- تراکم ساختمانی

نسبت کل مساحت زیربنای ساختمانی (بدون احتساب مساحت زیرزمین و پارکینگ) به کل مساحت قطعه زمین می باشد .

$$\frac{\text{تراکم ساختمانی}}{\text{مساحت زمین}} = \text{مساحت زیر بنا}$$

۱-۱۸- تراکم ساختمانی مسکونی

نسبت کل مساحت زیربنای مفید مسکونی به کل مساحت قطعه زمین مسکونی است :

$$\frac{\text{تراکم ساختمانی مسکونی}}{\text{کل مساحت زمین مسکونی}} = \text{مساحت زیر بنای مفید مسکونی}$$

۱-۱۹- حریم

عبارت است از محدوده ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص به مناسبت های امنیتی یا ایمنی و غیره تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ساخت و ساز ، کاربری و بهره برداری از اراضی مزبور منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه می باشد .

۱-۲۰- بلوک شهری

عبارت است از کوچک ترین مجموعه ای یکپارچه از ساخت و ساز و یا قطعه بندی زمین که مابین چند معبر محصور باشد .

۱-۲۱- کاربری

عبارت است از نوع استفاده و بهره برداری از اراضی که در این طرح مطابق با شرح منعکس در نقشه کاربری اراضی به حدود ۲۲ نوع تقسیم بندی شده است .

۱-۲۲- کاربری مختلط

عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری های مختلف در یک قطعه زمین ، عملکردهای مربوط به کاربری های مختلف باید دسترسی مستقل و جداگانه داشته باشند .

۱-۲۳- تعمیر اساسی

عبارت است از هر گونه تعمیر مربوط به ایستایی بنا که از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد .

۱-۲۴- تغییر اساسی

عبارت است از هر گونه تغییر در وضع داخلی و یا خارجی بنا که منجر به تغییر طرح و یا تغییر عملکرد شود .

۱-۲۵- تفکیک

عبارت است از تقسیم بندی قطعه زمینی یا یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچکتر که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را بطور مجزا مورد تملک قرار داد .

۱-۲۶- تجمیع

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

۱-۲۷- عملکرد

عبارت است از انواع فعالیت هایی که در کاربری انجام می پذیرد .

۱-۲۸- قطعه زمین

زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد .

۱-۲۹- مجتمع یا مجموعه مسکونی

عبارت است از اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا چند طبقه و در یک یا در چند بلوک که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشند .

۱-۳۰- واحد مسکونی

عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیر بنا ، که بطور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارا باشد. دریک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی ، پیش بینی آشپزخانه ، توالت و حمام الزامی است .

۱-۳۱- واحد تجاری خرد

واحد تجاری خرد به صورت یک واحد تجاری منفرد یا یک واحد تجاری مستقل در مجاورت معابر محلی اصلی و فرعی (جمع کننده) و در مرکز محله و ناحیه قابل استقرار می باشد.

۱-۳۲- مجتمع تجاری مختلط

مجتمع تجاری مختلط بصورت ترکیبی از واحدهای تجاری یا خدماتی با واحدهای مسکونی است که در مرکز محله، مرکز ناحیه، مرکز منطقه و در بر معابر محلی اصلی و فرعی (جمع کننده) قابل استقرار می باشند. در ضوابط حاضر مجتمع های تجاری مختلط به دو گونه کوچک و بزرگ قابل تقسیم می باشند.

۱-۳۳- مجموعه تجاری و خدماتی

مجموعه تجاری و خدماتی بصورت ترکیبی از واحدهای تجاری و خدماتی می باشد که در مراکز نواحی، مراکز مناطق و مرکز شهر و در بر معابر محلی اصلی و فرعی قابل استقرار می باشند.

۱-۳۴- پارکینگ طبقاتی

برای تأمین پارکینگ در مناطق پر تراکم شهر مانند اطراف بازار و مرکز شهر و سایر نقاط پر تراکم پارکینگ های طبقاتی احداث می شوند.

۱-۳۵- مجموعه پارکینگ طبقاتی و تجاری

ترکیب پارکینگ طبقاتی با واحدهای تجاری و خدماتی به مجموعه پارکینگ طبقاتی و تجاری موسوم بوده و ایجاد آن با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز می باشد.

۱-۳۶- بازار

بازار شهر شامل محدوده بازار اصلی شهر سندج و منطبق بر محدوده تعیین شده توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می باشد.

۱-۳۷- بازارچه سنتی

بازارچه سنتی مجموعه ای از واحدهای تجاری است که با الگوهای معماری سنتی طراحی و احداث می شوند.

۱-۳۸- بازار روز

بازار روز بصورت دائمی یا موقت با مصالح سبک و بصورت یک طبقه در مراکز نواحی، مناطق و مرکز شهر احداث می شود.

۱-۳۹- محور تجاری پیاده

محور تجاری پیاده اغلب در مرکز تاریخی و قدیمی شهر و بصورت راسته های پیاده و در یک طبقه ایجاد می شود. شاخه های منشعب از بازار اصلی شهر معمولاً به صورت محور تجاری پیاده شکل می گیرد.

۴۰-۱- اراضی بایر

در این طرح، اراضی بایر به آن قطعه زمین هایی اطلاق می شود که در داخل محدوده طرح تفصیلی واقع شده و در زمان انجام مطالعات، خالی از ساخت و ساز و یا هر گونه کاربری دیگر از قبیل باغ یا کشاورزی و غیره بوده اند.

۴۱-۱- مشاعات

عبارت است از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت هایی از سطح زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابلیت استفاده داشته باشد.

۴۲-۱- بر زمین

عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (بویژه معابر دسترسی) که لبه قطعه زمین را تعیین می کند.

۴۳-۱- کف

عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می شود.

۴۴-۱- خط ساختمان

عبارت است از خط فرضی به فاصله مشخصی از بر زمین و به موازات خیابان دسترسی که تعیین کننده محدودیت ساخت و ساز برای تمام یا بخشی از طبقات یک بنا یا ساختمان است.

۴۵-۱- ارتفاع بنا

عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده براساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین

توضیح: ارتفاع خرپشته پله، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آنتن و امثال آنها در این محاسبه منظور نمی گردد.

۴۶-۱- ارتفاع مفید

عبارت است از فاصله کف تمام شده تمام یا قسمتی از یک طبقه تا پایین ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه .

۴۷-۱- پیلوتی

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که بصورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد . حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می گردد .

۴۸-۱- ضریب اشغال

عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین .

۴۹-۱- سطح زیر بنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می شود . ۵۰-۱- سطح مجاز احداث بنا

عبارت است از حداکثر محدوده ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر حد کلیه طبقات (به جز پیش آمدگی های مجاز) بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد .

۵۱-۱- سطح آزاد یا فضای سبز خصوصی

عبارت است از قسمت هایی از سطح یک قطعه زمین که براساس ضوابط تعیین شده در طرح توسعه و عمران (جامع) احداث ساختمان یا بنا در آن مجاز نمی باشد .

۵۲-۱- فضاهای اصلی ساختمان های مسکونی

عبارتند از سالن پذیرایی ، نهارخوری ، اتاق یا فضاهای نشیمن ، اتاق های خواب و اتاق کار .

۵۳-۱- کوچه

عبارت است از راههای کوتاه و کم عرض که مورد استفاده عابرین پیاده می باشد .

۱-۵۴- خیابان دسترسی

این نوع خیابان ها آخرین رده بندی شبکه ارتباطی بوده و دسترسی به واحدها و مجموعه های مسکونی را فراهم می آورند .

۱-۵۵- دور برگردان

دور برگردان به فضای بازی اتلاق می گردد که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش بینی می گردد. قطر دور برگردان (دایره شکل) نبایستی از ۱۲ متر کمتر باشد .

۱-۵۶- معابر شهری و طبقه بندی آنها

طبق ضوابط آیین نامه طراحی راهها و خیابان های شهری مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ وزارت مسکن و شهرسازی ، راههای شهری به ۳ گروه : راههای شریانی درجه یک ، راههای شریانی درجه دو و خیابان های محلی تقسیم می شوند . علاوه بر ۳ گروه ذکر شده راههای ویژه شامل : راههای ویژه پیاده ، راههای ویژه دوچرخه و راههای ویژه اتوبوس در نظر گرفته می شوند .

۱-۵۷- راه شریانی درجه یک

راه شریانی درجه یک به راههایی اتلاق می گردد که عملکرد ارتباطی آنها حائز اهمیت است. این گونه راهها معمولاً به راه های برون شهری متصل اند و جهت ارتباط برون شهری است و یا ارتباط بین شهری را با کاربری هایی که دارای جاذبه ترافیک بالا می باشند مانند فرودگاه، ترمینال های مسافری، تفرجگاه ها و ... متصل می نماید. علاوه بر این می توان مراکز شهری را از طریق اینگونه راه ها به یکدیگر متصل نمود. کاربری های حاشیه این خیابان ها می بایست خالی از هر گونه ساخت و ساز برنامه ریزی شود. در طراحی و بهره برداری از این راهها به جابجائی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود و هدف از احداث آنها تسریع در جابجائی مسافر و کالا است.

برای رعایت برتری عبور وسایل نقلیه موتوری، عبور عابرین پیاده از عرض راه کنترل و نحوه استقرار نوع کاربری ها تنظیم می گردد . مطابق آیین نامه طراحی راههای شهری، پارکینگ در حاشیه خیابان های شریانی درجه یک ممنوع است. راههای شریانی درجه یک دارای عملکرد برون شهری اند و به آزاد راه ،

بزرگراه و راه عبوری دسته بندی می شوند . در نقشه های طرح تفصیلی اینگونه راه ها با حرف S₁ نشان داده شده است.

۱-۵۷-۱- آزاد راه

به راهی اتلاق می شود که ترافیک متقابل از یکدیگر جدا می باشد و جریان ترافیک در آن جزء در تصادفات و راه بندانها آزاد است . در این گونه معابر کلیه تقاطع ها در آن غیر همسطح و نحوه صحیح ورود و خروج آن کاملاً کنترل شده می باشد .

۱-۵۷-۲- بزرگراه

راهی است که ترافیک دو طرف آن مانند آزاد راه به طور فیزیکی از یکدیگر جدا می باشد و جریان ترافیک در آن ، در طول های قابل ملاحظه پیوسته فرض می گردد . نحوه صحیح ورود به بزرگراه و خروج از آن کاملاً کنترل شده می باشد . تقاطع های بزرگراه عموماً غیرهمسطح است. ولی تعداد معدودی تقاطع همسطح مشروط با رعایت فاصله های بیش از ۲/۵ کیلومتر می تواند داشته باشد .

۱-۵۷-۳- راه عبوری

ادامه راههای برون شهری است که در داخل شهرهای معمولاً کوچک یا روستا عبور می کند . این راهها دارای عملکرد ارتباطی است و ورود و خروج وسایل نقلیه به آن نیز کاملاً تنظیم شده می باشد و می تواند تعداد معدودی تقاطع همسطح مشروط با فاصله های بیش از ۲/۵ کیلومتر داشته باشد .

۱-۵۸- راه شریانی درجه دو

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده ها از عرض خیابان کنترل می شود. راههای شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری اند و جزء شبکه اصلی راههای درون شهری محسوب می شوند . راههای شریانی درجه ۲ به دو گروه اصلی و فرعی تقسیم می شوند.

در راههای شریانی درجه ۲ جابجایی و دسترسی بعنوان دو عملکرد اصلی محسوب می گردند بنابراین هر چه تعداد دسترسی ها بیشتر شود ، نقش جابجایی آن کاسته می شود . مطابق آیین نامه طراحی راههای

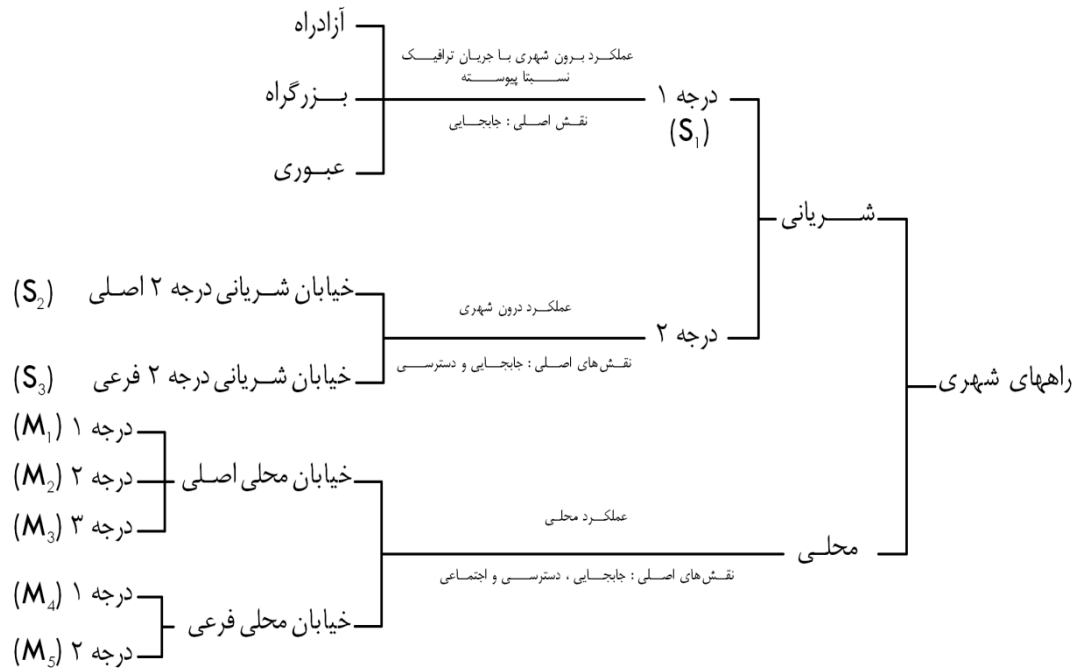
شهری، پارکینگ در حاشیه خیابان های شریانی درجه ۲ ممنوع است جزء در خیابان هایی که بدلیل کاربری های حاشیه ای آن نقش دسترسی در محور قوی تشخیص داده شده باشد. راههای شریانی درجه ۲ نقش ارتباط شریان های درجه یک با شبکه خیابان های محلی را ایفا می کنند. در نقشه های طرح تفصیلی اینگونه راهها با حروف S_2 و S_3 نشان داده شده است. که به ترتیب S_2 نشانه راه شریانی درجه ۲ اصلی و S_3 نشانه راه شریانی درجه ۲ فرعی می باشد.

۱-۵۹- خیابان های محلی

خیابان های محلی به خیابان هائی اطلاق می شود که در آن علاوه بر دسترسی، باید به نقش اجتماعی آنها توجه بیشتری نشان داد. این خیابان ها عمده ترین معابر تشکیل دهنده بافت شهری اند و در آنها کار خرید و گردش جریان دارد.

طراحی هندسی و تجهیزات هر یک از گروه خیابان های یاد شده بنا بر دستور آئین نامه «طراحی راههای شهری» با یکدیگر تفاوت دارد. ضرورت دارد که هر کدام از خیابان های موجود شهر در یکی از دسته بندی های فوق جای داده شوند و با تکیه بر تعاریف فوق عملکرد واقعی معابر حاصل گردد. خیابان های محلی به دو دسته اصلی و فرعی تقسیم می شوند و خیابان های محلی اصلی به درجه های ۱، ۲، ۳ و خیابان های محلی فرعی به درجه های ۱ و ۲ تقسیم می شوند. در نقشه های طرح تفصیلی خیابان های محلی اصلی درجه ۱، ۲ و ۳ به ترتیب با نشانه های M_1 ، M_2 و M_3 و خیابان های محلی فرعی درجه ۱ و ۲ به ترتیب با نشانه M_4 و M_5 نمایش داده شده است.

حرکت وسایل نقلیه در خیابان های محلی به نحوی تنظیم می شود که نقش اجتماعی آن در اولویت قرار گیرد. سرعت طرح این گونه معابر ۳۰ کیلومتر در ساعت پیشنهاد می شود. پیاده ها مجازند در هر نقطه ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند. به منظور ایمن کردن عبور پیاده ها از عرض خیابان های محلی عرض سواره رو آن کم گرفته می شود. در خیابان های محلی دوچرخه و وسایل نقلیه می توانند به طور مشترک از سواره رو استفاده کنند. در شکل زیر نمایش طبقه بندی عملکردی راههای شهری و تعارض نقش های اجتماعی و دسترسی با نقش جابجایی آن ارائه گردیده است :



۱-۶۰- تقاطع ها

برخورد دو یا چند راه یا خیابان با یکدیگر تقاطع نامیده می شود. تعیین نوع تقاطع ها با توجه به بار ترافیک و دسته بندی آن در سلسله مراتب شبکه مشخص می شود. به این ترتیب می توان تقاطع ها را در گروه های کلی زیر دسته بندی نمود.

- تقاطع های غیرهمسطح

- تقاطع های همسطح (ویژه)

۱-۶۱- مبانی و تشخیص اساس طرح توسعه و عمران شهر سندج^۳

بازگشت به مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تعریف و تشخیص موارد اساس طرح های جامع و توسعه و عمران شهری ، در طرح توسعه و عمران شهر سندج نیز با رعایت محتوای مصوبه فوق در تمام مراحل تهیه طرح می توان موارد بارز اساس طرح را به صورت فشرده

^۳- مبانی و معیارهای تشخیص اساس طرح در مرحله طرح توسعه و عمران (جامع) تدوین گردیده است، این مبانی و معیارها به مرحله تفصیلی نیز تسری یافته و در این مرحله ملاک تشخیص اساس طرح خواهند بود، لذا مطالب این بخش عیناً از ضوابط مرحله توسعه و عمران (جامع) نقل گردیده است.

استخراج و معرفی کرد. در این گزارش به تبعیت از ساختار مصوبه مزبور اساس طرح توسعه و عمران معرفی شده است.

الف) کلیات محتوای نظری طرح جامع سرزمین که در تهیه طرح های جامع شهرها به عنوان مبانی به کار می رود به قرار زیر است:

الف-۱- ضرورت ها و برنامه های افزایش جمعیت و توسعه

در طرح آمایش سرزمین، استان کردستان با نقش کشاورزی در تراز اول ملی، نقش دامداری و دامپروری در همان سطح و نقش صنعتی تراز ۳ ملی، نقش دانشگاهی و خدمات برتر تراز ۲ ملی جایگاه یافته است. شهر سندج نقش صنعتی و دانشگاهی و خدمات پایه و برتر را به عهده دارد.

در طرح کالبدی ملی شهر سندج پس از کرمانشاه و در رده شهرهای همدان و خرم آباد بعنوان شهر بزرگی با عملکردهای دانشگاهی، بازرگانی منطقه ای، مبادله گر با عراق و شهر صنعتی ایفای نقش خواهد کرد. بنابراین شهر از پوسته محدود فعلی خارج می شود و نقش های برتر منطقه ای می یابد و در رده شهرهای بزرگ منطقه ای غرب قرار می گیرد. در طرح کالبدی ملی و منطقه ای زاگرس اندازه جمعیتی شهری در حد شهرهای ۵۰۰۰۰۰ نفری رتبه بندی شده است.

الف-۲- اولویت های ملی و اقتصادی و زیست محیطی بهره وری سرزمین و محدودیت های

ناشی از آنها مثل کمبود آب بعنوان مهمترین عامل تعیین نوع بهره وری

در طرح آمایش سرزمین اولویت های بهره وری سرزمین در استان کردستان بر حفظ جنگل ها و مراتع فعال، احیاء جنگل ها و منابع جنگلی از دست رفته، ارتقاء پوشش گیاهی، تثبیت جمعیت حوزه های روستایی، حفظ محیط زیست و جلوگیری از تخریب منابع اکولوژیکی است. این اصول در مورد منطقه سندج نیز مصداق دارد. همین قواعد بعنوان اساس منطقه ای توسعه شهر در طرح توسعه و عمران رعایت شده است. تخصیص اراضی اطراف شهر به پارک های منطقه ای و پوشش های جنگلی و تخصیص حرائم و حوزه بندی های کلان منطقه ای به همین منظور صورت گرفته است.

الف-۳- نقش و عملکرد اصلی شهر (در حال و آینده) ، صنعتی ، کشاورزی ، خدماتی ، جهانگردی ، مختلط و غیره و اهمیت آن در منطقه و کشور

شهر سندج فعلاً نقش منطقه ای محدودی در زمینه صنعت دارد و شهرک ها و حوزه های صنعتی فعالی در اطراف آن دایر نشده است . به دلیل وجود دانشگاه کردستان و دانشگاه پزشکی و دانشگاه آزاد خدمات برتر و پایه شهر ارتقاء یافته است ولی در زمینه بازرگانی منطقه ای ، گردشگری ، ترانزیت هنوز ظرفیت های پیشرفته ای برای استان و شهر فراهم نشده است . نقش فعلی شهر خدمات منطقه ای ، بازرگانی ، گردشگری و صنعتی است که در همه زمینه ها با محدودیت روبرو است .

نقش آینده شهر براساس مطالعات طرح های فرادست و ظرفیت ها و قابلیت های موجود صنعتی، خدمات برتر منطقه ای ، بازرگانی فراملی ، گردشگری فراملی و ملی و منطقه ای و صدور خدمات و ترانزیت خواهد بود. شهر سندج بویژه از نظر توسعه گردشگری نقش عمده ای بدست خواهد آورد .

الف-۴- برنامه های هماهنگ عمرانی بخش عمومی و خصوصی

سیاست های طرح های توسعه اقتصادی و اجتماعی سوم و چهارم استان کردستان بر ارتقاء ظرفیت بخش خصوصی در تأمین خدمات عمومی و زیربنایی استوار است . در طرح توسعه و عمران بر این اساس در انتخاب و پیشنهاد پروژه ها نقش بخش عمومی صرفاً در حوزه تأمین زیربناها پیش بینی شده است و تأمین خدمات روبنائی به تبع سیاست های دولت بیشتر بر عهده بخش خصوصی گذاشته شده است . بویژه در حوزه های ظرفیت سازی سعی در ارتقاء بخش خصوصی شده است .

ب (محتوای اصل یا اساس طرح جامع شهر

ب-۱- ساخت شهر (و توسعه)

ب-۱-۱- مشخصات ساختی و کالبدی (مثل تمرکز ، شعاعی ، خطی ، پیوسته ، ناپیوسته و غیره) .

شهر سنندج دارای دو گونه ساختار کالبدی شعاعی و مرکزی در قسمت های قدیمی و میانی و خطی در قسمت های جدید جنوبی می باشد. ساختار اول بسیار متراکم است و بخش های اصلی شهر را تشکیل داده و شامل بافت قدیم، بافت متأخر و محلات حاشیه ای همجوار آنها است.

ب-۱-۲- تعیین حوزه های عملکردهای اصلی (کاربری های عمده و مؤثر شهر).

در حوزه شمالی شهر، بافت قدیم و تاریخی شهر و ابنیه با ارزش در این بافت، مجتمع تربیت مدرس در شمال شرقی و استادیوم در شمال غربی شهر. در حوزه میانی شهر، تپه های سرسبز و پارکهای بزرگ شهر مانند تپه پارک توس نوذر، پارک دیدگاه، پارک آبیدر در غرب شهر (بیرون از محدوده شهر)، بیمارستان بزرگ شهر در جنوب تپه توس نوذر، سایت اداری شهر، مجموعه دانشگاه آزاد، صدا و سیما، میدان امام و میدان آزادی. در حوزه جنوبی شهر دانشگاه کردستان و دانشگاه علوم پزشکی، پارک جنگلی جنوبی شهر در حاشیه رودخانه و ... هر گونه تغییر در حوزه های عملکردهای اصلی (کاربری های عمده و مؤثر شهر) مغایرت اساسی خواهد بود.

ب-۱-۳- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی (و تسهیلات شهری عمده مثل خط آهن شهری،

فرودگاه و غیره)

نظام شبکه ارتباطی شهر سنندج شعاعی حلقوی است که متناسب با سلسله مراتب شهری است. در طرح توسعه و عمران شهر سنندج نظام شبکه ها سه سطحی است یعنی سطح منطقه ای با شریانها، سطح شهری و مراکز با شبکه های اصلی و سطح بافت با شبکه های جمع کننده سازمان یافته است. جاده های ورودی به شهر از کرمانشاه، همدان و سقز و پیوند دهنده آنها یعنی کمربندی شرقی جزء شریان ها هستند. بلوار پاسداران، بلوار ساحلی، بلوار جانبازان، کمربندی آبیدر، کمربندی دکتر حسینی، بلوار چمران جزء شبکه اصلی و شبکه های داخلی بافت معابر فرعی و جمع کننده ها محسوب می شوند. تسهیلات شهری مهم شبکه ارتباطی شامل ترمینال بار، ترمینال مسافری و فرودگاه شهر (در جنوب شهر) هستند. هر گونه تغییر در شبکه بندی کلی شهر مغایرت اساسی خواهد بود.

ب-۱-۴- نظام تقسیمات واحدهای شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)

در طرح توسعه و عمران ، شهر سنندج به سه حوزه شهری (شمالی ، میانی و جنوبی) ، پنج منطقه ، ۲۲ ناحیه شهری و ۷۷ محله تقسیم شده است . هر گونه تغییر در نظام تقسیمات شهری مغایرت اساسی محسوب می شود .

ب-۱-۵- تعیین عناصر و بافت های خاص (تاریخی ، صنعتی و اقلیمی) و مناطق نوسازی و**بهسازی**

در طرح توسعه و عمران ، شهر سنندج دارای گونه های بافت به شرح زیر می باشد :

- بافت های حاشیه نشین در قسمت های شمال و شمال شرقی که باید بهسازی و توانمندسازی شوند .
- بافت مرکزی قدیمی و تاریخی شهر که باید ساماندهی شود .
- بافت های میانی که در سالهای قبل از انقلاب ایجاد شده اند که باید ارتقاء ساختار یابند .
- بافت های جدید که در سالهای اخیر بوجود آمده اند و می بایست ارتقاء تراکم یابند و طرح تفصیلی آنها اصلاح شود .
- حوزه موجود کارگاهی که در کنار ترمینال مسافر قرار دارد که باید به حوزه مناسب در بیرون شهر انتقال یابد .
- حوزه صنایع که در بیرون محدوده و جنوب محور همدان قرار دارد و نیاز به ساماندهی دارد .

ب-۲- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر**ب-۲-۱- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری**

بر اساس پیش بینی های جمعیتی برای سال ۱۳۹۷ که پایان دوره طرح توسعه و عمران می باشد جمعیت شهر ۳۹۲۹۰۰ نفر برآورد شده است . شهر ظرفیت پذیرش جمعیت برآورد شده را دارد . هر

گونه افزایش ظرفیت جمعیتی شهر بیش از ۱۰ درصد جمعیت افق طرح بعنوان مغایرت اساسی تلقی می گردد .

ب-۲-۲- منابع و محاسبات ظرفیت زیربنای شهری

شهر سنندج اکنون از شبکه گاز ، تلفن ، برق ، آب و فاضلاب برخوردار است و طبق اعلام شرکت های خدمات رسان محدودیتی برای توسعه آینده شهر در هیچ یک از این زمینه ها وجود ندارد .

-از نظر فاضلاب تصفیه خانه فاضلاب شهر با ظرفیتی بالغ بر ۵۰۰۰۰۰ نفر در دست احداث است که تا سال ۱۳۸۸ راه اندازی می شود . در بیشتر سطح شهر و محلات مرکزی شبکه جدید فاضلاب احداث شده است . به دلیل وضعیت عمومی شیب شهر به سمت جنوب غربی و تسلط بافت های جدید و سطوح مختصری که برای توسعه انتخاب شده است به این شیب ، محدودیتی برای توسعه شبکه فاضلاب وجود ندارد . شهر سنندج از منابع غنی آب برخوردار است و رودخانه پر آب قشلاق در نزدیک شهر جریان دارد . آب شهر که قبلاً از چاه ها نیز تأمین می شد اکنون تماماً از رودخانه و سد قشلاق تأمین می شود که سالیانه ۶۰ میلیون متر مکعب از ظرفیت آبی آن به شهر تخصیص یافته است . بنا به اعلام امور آب استان شهر سنندج در آینده نیز محدودیتی از نظر تأمین آب مورد نیاز توسعه از همین منبع ندارد .

ب-۲-۳- حدود کلی تراکم جمعیت شهر

تراکم خالص مسکونی ۳۳۴ نفر در هکتار ، تراکم ناخالص شهری پیشنهادی ۹۷ در نفر در هکتار .

ب-۲-۴- محدوده شهر و حریم شهر

محدوده شهر ۴۰۶۵ هکتار مساحت دارد که مختصات نقاط آن در نقشه محدوده های شهر نشان داده شده است . کاهش یا افزایش محدوده شهر مغایرت اساسی است .

حریم شهر با فاصله های تقریبی حداقل ۱/۵ تا حداکثر ۸ کیلومتر از محدوده طرح توسعه و عمران در نظر گرفته شده است . مساحت حریم شهر معادل ۱۹۷۳۰ هکتار می باشد. هر گونه کاهش یا افزایش محدوده حریم شهر بعنوان مغایرت اساسی خواهد بود .

ب-۳- معیارها و ضوابط و مقررات در مورد :

ب-۳-۱- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین

در طرح توسعه و عمران سرانه های پیشنهادی به شرح زیر می باشد :

سرانه مسکونی ۳۰ متر مربع ، تجاری ۱/۸۷ متر مربع ، سرانه آموزش عمومی ۳/۵۲ متر مربع ، سرانه آموزش عالی و حرفه ای ۴/۹۹ متر مربع ، سرانه مذهبی ۰/۵ متر مربع ، سرانه فرهنگی ۱ متر مربع ، سرانه درمانی ۱/۵ متر مربع ، سرانه بهداشتی و بهزیستی ۰/۱۶ متر مربع ، سرانه ورزشی ۳/۲ متر مربع ، سرانه اداری ۳/۶۵ متر مربع ، سرانه جهانگردی و پذیرایی ۰/۷ متر مربع ، سرانه فضای سبز و پارک ۱۳ متر مربع ، سرانه تأسیسات و تجهیزات شهری ۲/۹ متر مربع ، سرانه شبکه معابر ۲۸/۵۶ متر مربع .

ب-۳-۲- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری (مثل مناطق و

محلات و غیره)

در مبحث بررسی سطح و سرانه پیشنهادی کاربری های مختلف در طرح توسعه و عمران میزان کاربری های موجود و پیشنهادی در سطح هر یک از واحدهای تقسیمات شهری بررسی و تعیین گردیده است .

ب-۳-۳- چگونگی توزیع تراکم جمعیت

حوزه شهری	تراکم خالص مسکونی	تراکم ناخالص شهری
حوزه شهری شمالی	۴۱۸ نفر در هکتار	۱۴۷ نفر در هکتار
حوزه شهری میانی	۲۹۵ نفر در هکتار	۷۵ نفر در هکتار
حوزه شهری جنوبی	۲۶۶ نفر در هکتار	۷۳ نفر در هکتار

ب-۳-۴- عناصر و بافت های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی

محلات و بافت های نیازمند نوسازی و بهسازی شامل محلات میان قلعه ، آقا زمان ، قلعه چهارلان، جور آباد بالا و پایین ، سرتپوله ، چهارباغ ، قطار چیان و ... می باشند . برخی روستاها نیز در توسعه شهر به

محدوده اضافه شده اند که بافت آنها نیازمند نوسازی و بهسازی است. این روستاها عبارتند از: قرادیان، دگایران، فرجه، حاجی آباد، قشلاق و ...

محلات نیازمند بهسازی و توانمندسازی عبارتند از: محله عباس آباد و کانی کوزله، محله تفتقان و گردی گرول، تپه اولیابگ، تپه شیخ محمد صادق، تپه اسلام آباد و تپه غفور.

ب-۳-۵- حفظ بناها و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی

در مبحث بررسی وضعیت بناها و محوطه های تاریخی - فرهنگی شهر سندج نام ۴۹ اثر و بنای تاریخی و فرهنگی ثبت شده و ضوابط و مقررات حفظ و نگهداری پاره ای از آنها آورده شده است. این آثار: بعلاوه بازار سنتی شهر، طبیعت خاص شهر، پستی و بلندی های موزون داخل شهر، تپه های سبز و پارکهای داخل شهر و کوههای زیبای اطراف شهر مانند کوه آبیدر همگی جزء عناصر اصلی تاریخی و مناظر طبیعی شهر سندج هستند.

ب-۳-۶- کلیات معماری سیمای شهری بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی

های اقلیمی

سیمای شهری سندج متأثر از شرایط اقلیمی، الگوهای معماری خاص مناطق کوهستانی زاگرس میانی و فرهنگ مردم منطقه می باشد. بنابراین شهر سندج بافت خاص خود را دارد. عناصر بارز سیمای شهر را مسجد جامع و بازار، خیابان های مرکزی، میدان امام خمینی، رودخانه قشلاق تشکیل داده اند. مسجد دارالاحسان، عمارت آصف و خانه کرد نیز از مونومان های سیمای شهری هستند. سنن فرهنگی نیز در معماری شهر الگو آفرینی کرده است و کالبد معماری بناهای شهر مرکزی الگوهای خاص شهر سندج را دارد. بنابراین تهیه طرح ساماندهی برای ارتقاء بافت و حفظ ارزش های آن در طرح توسعه و عمران توصیه شده است.

ب-۳-۷- حفاظت محیط زیست

شهر و منطقه پیرامونی آن از قابلیت های زیست محیطی با ارزشی چون رودخانه قشلاق و کوهستان آبیدر برخوردار است. ولی توسعه شهر و تمرکز فعالیت های مزاحم و آلاینده و تخلیه فاضلاب به رودخانه

آسیب های فراوانی را به محیط زیست طبیعی شهر وارد کرده است . در طرح توسعه و عمران با پیشنهاد و انتقال فعالیت های آلاینده و کارگاه های مزاحم به حوزه های پیش بینی شده ، ایجاد حریم های مناسب ، تخصیص کاربری های مناسب ارتقاء محیط زیست مانند گردشگری ، پارک های طبیعی و منطقه ای سعی در افزایش و تثبیت و ارتقاء ذخائر اکولوژیکی و قابلیت های زیست محیطی شده است . افزایش سرانه فضای سبز در داخل محدوده شهر نیز در همین راستا بوده است .

۲- منطقه بندی

کاربری ها و موارد استفاده از زمین در طرح تفصیلی شهر سنندج و استفاده های مجاز از آنها به شرح زیر می باشد :

۲-۱- اراضی مسکونی

به سطوحی اطلاق می گردد که براساس نقشه کاربری اراضی برای احداث واحدها و مجموعه های مسکونی اختصاص یافته اند . در طرح تفصیلی اراضی مسکونی در پنج رده تراکمی مختلف دسته بندی شده اند. انواع تراکم ها عبارتند از:

- اراضی مسکونی با تراکم ویژه (کم)

- اراضی مسکونی با تراکم متوسط

- اراضی مسکونی با تراکم زیاد

- اراضی مسکونی با تراکم مختلط آپارتمانی

- اراضی مسکونی با تراکم ویژه آپارتمانی

۲-۲- اراضی مسکونی آپارتمانی (مختلط آپارتمانی - ویژه آپارتمانی)

به آن دسته اراضی مسکونی اطلاق می گردد که برای احداث واحدها و مجموعه های مسکونی آپارتمانی اختصاص یافته اند. به غیر از کاربرد سکونتی ، در این سطوح می توان کاربری های خدماتی رده محله و ناحیه را با تصویب کمیسیون ماده پنج و با رعایت ضوابط مربوطه مستقر نمود .

۲-۳- اراضی تجاری

این اراضی برای انواع فعالیت های بازرگانی ، مغازه ها و فروشگاه ها ، کسب و پیشه و دواير نمايندگي های مختلف براساس سلسله مراتب خدمات شهری در نظر گرفته شده است . عملکردهای مجاز در این اراضی در رده های مختلف ، محله ، ناحیه ، منطقه ، حوزه و شهر و فراتر از آن به ترتیب شامل موارد زیر می باشد .

خواروبار فروشی ها ، میوه و سبزی فروشی ها ، نانوايي ها ، فروشگاه های تعاونی مصرف ، نوشت افزار فروشی ها ، شعب بانک ها، بنگاه های معاملات املاک، شیرینی فروشی ها، آجیل فروشی ها، بازارچه ها، بازارهای روز، فروشگاه های پارچه، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتاب فروشی ها، فروشگاه های بزرگ و زنجیره ای، مبل فروشی ها، پوشاک فروشی ها، فروشگاه های لوازم و قطعات خودرو (فقط فروش، هرگونه تعمیرات مجاز نمی باشد) ، تعویض روغن خودرو و پنچرگیری، راسته های صنوف مختلف، بورس ها، شرکت های بازرگانی و تجاری و واحد های صنایع دستی.

تبصره: بنگاه ها و نمایشگاه های فروش اتومبیل بدلیل تأثیر مستقیم بر ترافیک و سد معبر در کاربری تجاری قابل استقرار نمی باشند و با توجه به ترافیک زا بودن و مسدود کردن شبکه راه واحد مزاحم محسوب می شوند. شهرداری با هماهنگی واحد امور صنفی مورد نظر بنگاه ها و یا نمایشگاه های فروش اتومبیل موجود را به مرور از سطح شهر جمع آوری و بطور مجتمع در محلی واقع در داخل و یا خارج از محدوده شهر و با تهیه طرح آماده سازی مشترک مستقر می نماید. با جابجایی بنگاه یا نمایشگاه اتومبیل مکان موجود آن در داخل شهر با کاربری تجاری و بصورت یک واحد صنفی غیرمزاحم می تواند به فعالیت خود ادامه دهد.

در طرح تفصیلی اراضی تجاری در شش نوع مختلف دسته بندی شده اند. این شش نوع تجاری عبارتند از

- ۱- تجاری خرد
- ۲- مجتمع تجاری مختلط
- ۳- مجموعه تجاری و خدماتی

۴- بازار (بازار اصلی شهر، بازارچه سنتی، بازار روز)

۵- پارکینگ طبقاتی و تجاری

۶- محورهای تجاری پیاده

۲-۴- اراضی عمده فروشی و میدان میوه و تره بار

این اراضی در داخل محدوده طرح تفصیلی میدان میوه و تره بار موجود شهر و توسعه آن را شامل می شود. این اراضی برای فعالیت های عمده فروشی، میادین میوه و تره بار در نظر گرفته شده است. عملکردهای مجاز در این اراضی به شرح زیر می باشد:

واحدهای خرده فروشی مورد نیاز میدان بار و عمده فروشی ها، شعب بانکها، واحد اداری شهرداری، واحد انتظامی، پارکینگ، فضای سبز، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند آتش نشانی، پست برق، واحد پست و مخابرات، بارانداز، انبار، باسکول، تعاونی ها و فروشگاه های بزرگ، محل جمع آوری زباله و پسماند، یک واحد غذاخوری و اغذیه فروشی و مشابه این موارد.

توضیح: در طرح توسعه و عمران (جامع)، میدان میوه و تره بار جدید شهر در حوزه کارگاهی جدید شهر پیش بینی گردیده است. حوزه کارگاهی جدید شهر در خارج از محدوده شهر و در داخل حریم و در محور جاده قدیم مریوان و در اراضی موسوم به سرخه دزج مکان یابی گردیده است. پیش بینی محل میدان میوه و تره بار جزء ضرورت های برنامه ریزی و طراحی این حوزه می باشد. میدان میوه و تره بار توسط شهرداری سنندج و با همکاری بخش خصوصی ایجاد می گردد. بدیهی است تملک اراضی میدان میوه و تره بار و تهیه طرح کامل و یکپارچه برای آن توسط شهرداری سنندج انجام می پذیرد و احداث آن با همکاری و سرمایه گذاری بخش خصوصی صورت می گیرد.

۲-۵- اراضی آموزشی

این اراضی بسته به سلسله مراتب خدمات شهری با توجه به رده های مختلف کاربری آموزشی به احداث ساختمان های آموزشی اختصاص دارد. فعالیت های مجاز در این اراضی به ترتیب رده های مختلف محله، ناحیه، منطقه، حوزه و شهر و فراتر از آن به شرح موارد زیر می باشند:

مهدکودک ، آمادگی ، مدرسه ابتدایی ، مدارس راهنمایی و دبیرستانها ، کلاس های نهضت سواد آموزی ، مراکز آموزش حرفه ای و هنرکده ها ، واحدهای چند منظوره آموزشی ، مدارس اسلامی ، مؤسسات آموزش زبانهای خارجی ، هنرستان های صنعتی ، مدارس آموزشی ویژه نابینایان ، مدارس آموزشی ویژه معلولین کرو لال ، مدارس آموزشی ویژه سایر معلولین ، مدارس آموزشی ویژه کودکان استثنایی ، ساختمان آزمایشگاه های وابسته به آموزش و پرورش ، ساختمان سالن های اجتماعات و امتحانات وابسته به آموزش و پرورش .

۲-۶- اراضی آموزش عالی و حرفه ای

انواع استفاده های مجاز در کاربری های آموزش عالی و حرفه ای در رده های خدمات شهری به شرح زیر می باشند:

مجتمع های آموزشی حرفه ای و تخصصی ، انستیتوهای آموزشی ، مدارس عالی ، دانشگاه ها ، دانشکده ها ، دانشسراها ، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقات ، خوابگاه های دانشجویی و ویژه اساتید ، فضاها و ابنیه ورزشی ، مذهبی ، فرهنگی ، اداری وابسته به آموزش عالی .

۲-۷- اراضی فرهنگی

انواع استفاده های مجاز کاربری های فرهنگی بنا به سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشند : کتابخانه کودکان ، کتابخانه های عمومی درجات مختلف ، سالن های اجتماعات ، بنیادهای ارشادی و کانون ها ، محوطه های تاریخی ، موزه ها ، مؤسسات انتشاراتی ، سالن های تئاتر ، سینماها ، فرهنگسراها ، کتابخانه ملی ، کتابخانه های بزرگ ، نمایشگاه ها ، انجمن ها ، بناهای یادبود ، آرامگاه مشاهیر و فرهنگستان ها ، کانون اصلاح و تربیت .

۲-۸- اراضی مذهبی

انواع کاربری های مذهبی در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشند :

مساجد کوچک، تکایا و حسینیه ها، مساجد و فاطمیه ها، هیئت های مذهبی، مجمع های مذهبی، دارالتبلیغ ها، خانقاه ها، کلیساها ، کنیسه ها ، امامزاده ها ، بقاع متبرکه ، مصلی ، آتشکده ها و معابد .

۹-۲- اراضی پذیرای و جهانگردی

انواع کاربری های خدمات پذیرایی و جهانگردی براساس سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر است :

رستوران ها، سالن های غذاخوری، تالارها، هتل ها و مهمانسراها، مسافرخانه ها، سالن های برگزاری جشن ها و میهمانی ها، خوابگاه های عمومی، پانسیون ها، اردوگاه های جهانگردی، مجتمع های گردشگری، هتل آپارتمان ها، قهوه خانه های سنتی و مراکزی که به تشخیص سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کاربری گردشگری دارند .

۱۰-۲- اراضی درمانی

انواع این کاربری براساس سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

بخش های تزریقات و آزمایشگاه ها ، مراکز بهداشت خانواده ، داروخانه ها، کلینیک ها، درمانگاه ها، مراکز درمان سرپایی، رادیولوژی ها ، بیمارستان ها ، مراکز اورژانس ، داروخانه های اصلی و بزرگ شهر ، زایشگاه ها ، تیمارستان ها .

۱۱-۲- اراضی بهداشتی و بهزیستی

کاربری این اراضی شامل موارد زیر می باشد :

گرمابه ها ، رختشویخانه ها ، آبریزگاه ها ، مراکز بهداشت محیط ، مراکز توانبخشی و بهزیستی ، سراهای سالمندان و مؤسسات خیریه .

۱۲-۲- اراضی ورزشی

انواع این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

زمین های بازی کوچک ، زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی ، کلوپ های ورزشی ، سالن های ورزشی ، زمین های ورزشی چمنی ، استخرهای شنا اعم از روباز یا سرپوشیده ، ورزشگاه ها و مجتمع های ورزشی ، زورخانه ها ، باشگاه ها، استادیوم ها ، مجموعه های ورزشی و پیست بازی ها زمستانی و ...

۲-۱۳- اراضی اداری

انواع عملکردهای این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

شهرداری نواحی ، دفاتر پست ، کیوسک های راهنمایی و رانندگی ، دادسراها ، اداره برق ، اداره مخابرات ، اداره راهنمایی و رانندگی ، شعب تأمین اجتماعی ، اداره آموزش و پرورش ، اداره پست ، ادارات ثبت و احوال ، شهرداری مناطق و شهرداری اصلی ، اداره دارایی و امور اقتصادی ، اداره ثبت اسناد و املاک ، ادارات اوقاف و امور خیریه ، اداره گاز رسانی ، اداره آب و فاضلاب ، سازمان های مستقل اداری ، ادارات کل ، مؤسسات بزرگ خصوصی ، سفارتخانه ها ، شعب اصلی سرپرستی بانکها .

۲-۱۴- اراضی انتظامی

انواع این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

واحدهای ستادی انتظامی وابسته به نیروهای انتظامی مانند شعب کلانتری ها ، پاسگاه های شهری نیروی انتظامی ، اداره آگاهی ، نواحی انتظامی اصلی و واحدهای ستادی فرماندهی انتظامی ، ندامتگاه ها و زندان ها (عموماً در خارج از محدوده شهر قرار می گیرند) .

۲-۱۵- اراضی فضای سبز

این اراضی اختصاص به فضای سبز (پارکها) و جنگل کاری ها داشته و براساس سلسله مراتب خدمات شهری انواع این کاربری به شرح زیر می باشد :

پارکهای محله ای ، پارکهای ناحیه ای ، پارکهای منطقه ای ، پارکهای اصلی شهر و پارک های جنگلی .

۲-۱۶- اراضی حریم ها

این اراضی شامل حرایم مصوب قانونی اعم از حریم رودخانه ، حریم شبکه های فشار قوی ، حریم راهها ، حریم خطوط گاز و انرژی و تأسیسات منطقه ای می باشد . استفاده از این حریم ها و منع احداث در آنها تابع قوانین و مقررات خاص هر دستگاه می باشد .

۲-۱۷- اراضی کشاورزی و باغات خصوصی

شامل آن بخش از اراضی است که طبق قوانین بعنوان باغ و زمین کشاورزی دارای نسق و سابقه می باشد و یا بر حسب مقررات و طرح های مصوب تبدیل به باغ یا زمین کشاورزی شده است . هر گونه تغییر و ساخت و ساز در این اراضی تابع قوانین وزارت کشاورزی و سایر مقررات جاری می باشد .

۲-۱۸- اراضی صنایع و کارگاه ها

انواع این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

کارگاههای نجاری کوچک، کارگاه های آهنگری کوچک، انواع کارگاه های خدمات فنی کوچک، کارگاههای درب و پنجره سازی، تعمیرگاه های کوچک خودرو، کارگاه های تعمیراتی لوازم برقی مجاز، تعمیرگاه های اتومبیل و خودرو، کارگاه های کوچک و بزرگ تولیدی، واحدهای کارواش و شستشوی اتومبیل، نمایندگی های فروش و تعمیرگاه های مجاز انواع خودرو بصورت توأم، کارخانجات صنعتی و مشابه آنها و ...

۲-۱۹- اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری

انواع استفاده از این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

پست های کوچک برق (ترانس) ، مراکز فنی و خدماتی شبکه تلفن شهری ، پست های برق ، تأسیسات و محل های جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، مراکز فنی پست و مخابرات، امور آبرسانی، پمپ های بنزین، پست های امدادی شبکه گازرسانی شهری، پست های امداد شبکه آبرسانی، کشتارگاه، گورستان، غسلخانه، تأسیسات فنی شبکه رادیو و تلویزیون، پارکینگ در سطح و یا بصورت پارکینگ های طبقاتی، تأسیسات تفریحی و سرگرمی مانند شهربازی.

۲-۲۰- اراضی حمل و نقل و معابر و انبارها

قرارگیری انواع این کاربری در نظام سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر شکل می گیرد :

اراضی حمل و نقل و معابر شامل کوچه ها و خیابان های دسترسی به منازل ، خیابان های دسترسی درون محله ای و ناحیه ای ، پارکینگ ها ، خیابان های محلی درجات مختلف، خیابان های شریانی

(درجه ۱ و ۲) ، پارکینگ ها و ایستگاه های اتوبوسرانی شهری ، میدان های شهری، بزرگراه های شهری ، جاده های کمربندی ، پایانه مسافربری بین شهری ، پایانه مسافربری درون شهری ، پایانه های باربری ، تأسیسات و ایستگاه راه آهن ، تأسیسات و ایستگاه های متروی شهر ، فرودگاه و تأسیسات فنی هوانوردی، اراضی انبارها شامل انبارهای کالا ، انبارهای اصلی کالا ، سردخانه ها ، سیلوها ، میادین تخلیه و بارگیری و محوطه های گمرکی .

۲-۲۱- اراضی با کاربری مختلط

در طرح تفصیلی این اراضی به دو یا چند کاربری مختلف اختصاص یافته که بر حسب مورد نوع کاربری و درصد سهم آن مشخص گردیده است. هر یک از کاربری ها باید دسترسی مستقل و جداگانه داشته باشند.

۲-۲۲- اراضی گورستان

این اراضی تنها شامل محدوده گورستان بهشت محمدی و اراضی توسعه آن واقع در شرق کمربندی شرقی که در خارج از محدوده طرح تفصیلی قرار دارد می شود . سایر گورستان های شهر که در داخل محدوده طرح تفصیلی قرار دارند به فضای سبز اختصاص یافته اند که در یک دوره بلندمدت تبدیل به فضای سبز می شوند .

۲-۲۳- اراضی نمایشگاه و مرکز خرید شهری

این اراضی شامل اراضی شرقی شهرک پیام و فضای پایانه مسافربری فعلی شهر سندج می باشد . در طرح تفصیلی این اراضی برای ایجاد نمایشگاه و مرکز خرید شهری اختصاص یافته که در طول دوره طرح تفصیلی با جابجائی فعالیت های موجود در این اراضی به اجراء در خواهد آمد.

۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین ، تفکیک و احداث ساختمان در حریم

شهر

حریم شهر طبق ماده ۲ قانون تعاریف محدوده ها و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها تحت نظارت دقیق شهرداری سندج قرار می گیرد . نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که بموجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهرها مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند بعهدہ شهرداری سندج می باشد .*

این محدوده که در برگیرنده اراضی حد فاصل محدوده طرح تفصیلی و حد نهایی حریم شهر است ، دارای پهنه هائی به شرح زیر می باشد :

۳-۱- پهنه روستا های واقع در حریم

۳-۲- پهنه اراضی کشاورزی ، باغات و منابع طبیعی

۳-۳- پهنه پارک های جنگلی و منطقه ای

۳-۴- پهنه توسعه آینده شهر

۳-۵- پهنه شهرک صنعتی

۳-۶- پهنه کارگاهی و صنوف مزاحم شهری و انبارها

۳-۷- پهنه اراضی پارک نمایشگاه بین المللی و دهکده المپیک

۳-۸- پهنه اراضی ذخیره تأسیسات و تجهیزات منطقه ای و عمومی

۳-۹- پهنه راههای اصلی ، فرودگاه و پایانه ها

۳-۱۰- پهنه رودخانه قشلاق و حریم آن ، محور گردشگری

* ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوبه مجلس شورای اسلامی مورخ

۳-۱۱- پهنه تأسیسات گورستان (موجود و پیشنهادی) ، تصفیه خانه فاضلاب و حریم شبکه های برق و

انرژی

۳-۱۲- پهنه پادگان ها و تأسیسات نظامی

۳-۱۳- پهنه نواحی منفصل نایسر، حسن آباد، ننه و گریزه

• مختصات حریم شهر

حریم مصوب شهر سنندج در نقشه محدوده های پیشنهادی شهر سنندج به همراه مختصات نقاط آن

ترسیم گردیده است . مساحت حریم شهر معادل ۱۹۷۳۰ هکتار می باشد . حریم شهر شامل پهنه هائی

است که با شهر سنندج رابطه عملکردی دارد و دارای نقش های مشخص و تعریف شده می باشد .

توضیح : نقشه حریم شهر و پهنه بندی آن در صفحات بعد آورده شده است .

۳-۱۲- ضوابط استفاده از زمین در پهنه های حریم شهر

استفاده های مجاز در پهنه ها

۳-۱۲-۱- در پهنه روستاهای واقع در حریم، احداث ساختمان ها و تأسیسات صرفاً طبق طرح هادی

مصوب روستا و ضوابط دستگاه اجرائی ذیربط (بنیاد مسکن) قابل انجام است .

۳-۱۲-۲- در پهنه اراضی کشاورزی و باغات، صرفاً فعالیت های کشاورزی و فلاحتی و دامداری

(دامداری های موجود) مجاز می باشد. ایجاد تأسیسات مربوط به توسعه فعالیت های کشاورزی و باغداری

صرفاً طبق ضوابط و طرح های مصوب مجاز می باشد .

۳-۱۲-۳- در پهنه پارک های جنگلی و منطقه ای ، طبق طرح های ویژه ای که برای هر یک از این

پارک ها توسط دستگاه های ذیربط تهیه می شود ، ایجاد فضای سبز ، احداث ابنیه مورد نیاز طرح و

استفاده از فضا انجام می شود. استفاده غالب از این فضاها جنگل کاری و پارک های جنگلی است . هر

گونه تغییری در فضا طبق مصوبات مربوط به طرح خاص آنها انجام می پذیرد .

۳-۱۲-۴- پهنه توسعه آینده شهر، اختصاص به گسترش شهر پس از محدوده زمانی طرح و احراز جمعیت و تراکم مصوب دارد. در این پهنه هر گونه ساخت و ساز ممنوع است و شهرداری در این مورد کنترل لازم را اعمال خواهد کرد.

۳-۱۲-۵- در پهنه شهرک صنعتی، موجود هر گونه احداث صرفاً طبق طرح و محدوده مصوب امکان پذیر است. شهرک صنعتی موجود و شهرک صنعتی برآزان مشمول این بند می باشند و سایر شهرک های صنعتی جدید طبق مقررات خارج از حریم شهر محسوب می شوند.

۳-۱۲-۶- در پهنه اراضی کارگاهی و صنوف مزاحم شهری، صرفاً فعالیت های کارگاهی و خدماتی مورد نیاز شهر اعم از آنها که از سطح شهر گردآوری می شوند و یا فعالیت های جدید قابل استقرار می باشد. این فعالیت ها شامل فعالیت های صنعتی نمی باشد. مکان این پهنه بر اساس مطالعات انجام شده در حوزه منتهی الیه شمال حریم و در خارج از پهنه توسعه بلند مدت شهر و بصورت تقریبی تعیین گردیده که پس از بررسی دستگاههای ذیربط در چارچوب مقررات محل آن تثبیت خواهد شد.

۳-۱۲-۷- در پهنه اراضی پارک نمایشگاهی بین المللی و دهکده المپیک، صرفاً در چارچوب طرح های مصوب مجموعه نمایشگاه منطقه ای و بین المللی و مجموعه تأسیسات ورزشی منطقه ای و بین المللی قابل استقرار می باشد. تدقیق این نقاط احتیاج به مطالعات ویژه امکان سنجی و رعایت مقررات دستگاههای ذیربط دارد.

۳-۱۲-۸- پهنه اراضی ذخیره تأسیسات و تجهیزات منطقه ای و عمومی، این پهنه برای ایجاد تأسیساتی مانند پست های برق، ایستگاه پمپاژ و تأسیسات انتقال نیرو در سطح شهر و منطقه پیش بینی شده است و هر گونه استفاده از آن تابع طرح های مصوب و رعایت مقررات دستگاههای ذیربط می باشد. تدقیق مکان این تأسیسات نیاز به مطالعات ویژه امکان سنجی دارد.

۳-۱۲-۹- پهنه راههای اصلی و فرودگاه و پایانه ها، این پهنه طبق طرح های مصوب اختصاص به ایجاد تأسیسات گفته شده و حرایم آنها دارد که در چهارچوب طرح مصوب اعمال خواهد شد.

ترمینال بار و فرودگاه موجود در طرح در حدود فعلی عیناً پذیرفته شده و فعالیت آنها بلامانع می باشد .
مکان پیشنهادی طرح توسعه و عمران در حریم برای ایجاد ترمینال منطقه ای مسافربری برون شهری در محور همدان نیاز به مطالعات امکان سنجی و تدقیق مکان طبق پیشنهادات طرح دارد .

۳-۱۲-۱۰- پهنه رودخانه قشلاق و حریم آن و محور گردشگری ، این پهنه شامل رودخانه قشلاق و حریم قانونی آن (طبق تعاریف و مصوبات وزارت نیرو) و باغات و اراضی کشاورزی موجود می باشد .
استفاده های مجاز از اراضی کشاورزی و باغات واقع در حریم رودخانه صرفاً فعالیت کشاورزی و باغداری است و تبدیل این اراضی به فعالیت های دیگر مجاز نمی باشد . (مگر در چارچوب مقررات) . در حریم رودخانه قشلاق اعم از حریم و بستر سیلابی هر گونه استفاده تابع مقررات وزارت نیرو و آب منطقه ای و طرح های ساماندهی ویژه ای است که برای حریم مزبور توسط این مراجع تهیه خواهد شد . پهنه رودخانه قشلاق با توجه به قابلیت ها و جاذبه های بصری طبیعی محور گردشگری است که بدون احداث ساختمان و تأسیسات با حفظ قابلیت کشاورزی و فلاحی برای استفاده گردشگری و توریسم غیر متمرکز مورد استفاده قرار خواهد گرفت (مانند کمپینگ ، گردشگری روستایی ، اسب سواری ، دوچرخه سواری و)

۳-۱۲-۱۱- پهنه تأسیسات گورستان ، تصفیه خانه فاضلاب و حریم شبکه های برق و انرژی ، در گورستان بهشت محمدی (گورستان موجود) بدلیل اشراف بصری به محیط اطراف و شبکه ارتباطی برای دفن اموات بیش از حد موجود مناسب نیست و بهمین جهت تغییر استفاده از این گورستان به فضای سبز در طرح توسعه و عمران پیشنهاد شده است . گورستان جدید با نظر اداره کل محیط زیست در اراضی منابع ملی که به تأیید سازمان جهاد کشاورزی رسیده در محور روستای دوشان انتخاب گردیده که باید بموجب مطالعات امکان سنجی توسط شهرداری و محیط زیست محل آن تدقیق گردد .

تصفیه خانه جدید فاضلاب سندج احداث گردیده و در شرف بهره برداری و لذا مکان آن عیناً در طرح تثبیت گردیده است . پیشنهاد می شود با فاصله مناسبی اراضی اطراف تصفیه خانه فاضلاب درختکاری گردد تا از آسیب های زیست محیطی آن کاسته شود .

در حرایم شبکه های فشار قوی برق در داخل حریم شهر هر گونه ساخت و ساز ممنوع است و حفاظت از این حریم ها طبق مقررات وزارت نیرو صورت می گیرد. در مورد سایر شبکه های تأسیسات منطقه ای و خطوط انتقال انرژی هر گونه احداث در حریم آنها ممنوع و تابع مقررات دستگاههای ذیربط می باشد.

۱۲-۱۲-۳- پهنه پادگان ها و تأسیسات نظامی، در حریم شهر سندج ادامه فعالیت پادگان ها در داخل محدوده موجود، تا زمانی که طبق مقررات برای انتقال آنها پیش بینی شده است بدون هر گونه توسعه محدود مجاز می باشد. رعایت حریم پادگان ها و جلوگیری از هر گونه ساخت و ساز در این حرایم تا زمان انتقال پادگان ها الزامی است.

۱۳-۱۲-۳- پهنه نواحی منفصل نایسر، حسن آباد، ننه و گریزه، این پهنه اختصاص به وضعیت ساخته شده موجود و توسعه چهار ناحیه منفصل مذکور دارد. ساخت و ساز در این نواحی همانند سایر نواحی شهر تحت نظارت و کنترل شهرداری های هر یک از نواحی و براساس طرح های تفصیلی مصوب این نواحی صورت می پذیرد. در هر یک از نواحی چهارگانه محدوده ناحیه منفصل حد پهنه را تشکیل می دهد. ساخت و ساز در خارج از محدوده های مذکور ممنوع بوده و توسط شهرداری ناحیه منفصل از ساخت و سازهای خارج از محدوده جلوگیری بعمل می آید.

استفاده های ممنوع در پهنه های حریم شهر

۱۴-۱۲-۳- بطور کلی در پهنه های تعریف شده در بند ۳ هر گونه فعالیتی که مغایر با نقش و عملکرد اصلی هر پهنه باشد ممنوع است. مگر بنا به ضرورت ها و نیازهای آتی که در چهارچوب مقررات در این موارد تعیین تکلیف خواهد شد.

استفاده های مشروط در پهنه های حریم شهر

۱۴-۱۲-۳- استفاده های مشروط شامل آن دسته از فعالیت هائی است که بدون تغییر در نقش و عملکرد پهنه مربوطه قابل استقرار در پهنه های گفته شده باشند. تشخیص این استفاده ها و تناسب مکانی آنها بر عهده کارگروه شهرسازی و معماری و شورای برنامه ریزی و توسعه استان می باشد.

۴- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری مسکونی

۴-۱- موارد استفاده از زمین

□ استفاده های مجاز

۴-۱-۱- احداث ساختمان های مسکونی بر طبق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی

۴-۱-۲- ایجاد خدمات مربوطه به رده محله و ناحیه در مراکز محله و مراکز ناحیه براساس طرحهای تفصیلی مصوب توضیح : در نقشه های تفصیلی خدمات رده محله و ناحیه در مراکز مزبور مشخص شده اند. هر گونه تغییر و جابجائی در خدمات این مراکز می بایست با تهیه نقشه های تفصیلی و تصویب آنها در کمیسیون ماده پنج صورت پذیرد.

ضوابط تفکیک

۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک

۴-۲-۱- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مسکونی در حوزه تراکم نواحی منفصل شهری ۱۲۰ مترمربع می باشد.

۴-۲-۲- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مسکونی در حوزه تراکم کم ، ۱۲۰ متر مربع می باشد .

۴-۲-۳- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مسکونی در حوزه تراکم متوسط ۱۵۰ متر مربع می باشد .

۴-۲-۴- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مسکونی در حوزه تراکم زیاد ۲۰۰ متر مربع می باشد.

۴-۲-۵- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مسکونی در حوزه تراکم مختلط آپارتمانی ۶۰۰ مترمربع می باشد.

۴-۲-۶- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مسکونی در حوزه تراکم ویژه آپارتمانی (وتراکم ویژه آپارتمانی با قابلیت مسکونی و تجاری) ۱۰۰۰ مترمربع می باشد .

۴-۲-۷- در حوزه های با تراکم ویژه آپارتمانی که در نقشه های تفصیلی مشخص شده اند تفکیک زمین به قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع به هیچ وجه مجاز نمی باشد .

۴-۲-۸- در همه قطعات تفکیکی جدید در تراکم های مختلف ، طول قطعات نباید بیش از سه برابر عرض آنها باشد و به دلایل اقلیمی توصیه می گردد در صورت امکان طول قطعه در جهت شمال - جنوب باشد .

- ۴-۲-۹- حداقل عرض قطعه تفکیکی مسکونی از ۷ متر نباید کمتر باشد .
- ۴-۲-۱۰- محوطه های مشاع مجتمع های مسکونی ، قابل تفکیک نمی باشد .
- ۴-۲-۱۱- در تفکیک اراضی قطع درختان ممنوع می باشد .
- ۴-۲-۱۲- حداقل مساحت پلاک های مسکونی در بافت موجود شهر (قبل از تعریض) ۵۰ مترمربع می باشد. پلاک های مسکونی موجود که مساحت آنها قبل و یا بعد از تعریض کمتر از حد نصاب ۵۰ مترمربع باشد پس از تجمیع با پلاکهای همجوار و کسب مساحت لازم قابل احداث و نوسازی می باشند.
- ۴-۲-۱۳- دستورالعمل تهیه طرح های تفکیکی با هماهنگی ارگانهای ذیربط حداکثر در مدت زمان ۶ ماه تهیه و جهت ارائه به کمیسیون ماده پنج ارائه خواهد شد.
- ۴-۲-۱۴- تهیه هر گونه طرح تفکیکی در راستای اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها (مصوب ۱۳۹۰/۲/۲۸ مجلس شورای اسلامی) بایستی باشد.
- ۴-۲-۱۵- برابر بند ۳ از صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۳/۸/۱۱ در خصوص تصویب طرح های تفکیکی در اراضی مسکونی در پلاک هایی با حداکثر مساحت ناخالص ۲۰۰۰ مترمربع با رعایت حد نصاب های تفکیک منطقه و شبکه معابر طرح تفصیلی مشروط به تهیه طرح تفکیکی از سوی مهندسین ذیصلاح دارای پروانه اشتغال با رعایت جدول ضوابط تدوین مدارک و مستندات لازم برای طرح تفکیکی مشروط به رعایت تمامی بند های ذیل موافقت گردید:
- ۴-۲-۱۶- تهیه طرح تفکیکی بر اساس قانون نظام مهندسی و تنها از طریق سازمان نظام مهندسی استان و توسط مهندس ذیصلاح واجد شرایط تهیه و دارای مهر و امضای تعهد آور باشد.
- ۴-۲-۱۷- رعایت اصول و ضوابط تهیه طرح تفکیکی الزامی است.
- ۴-۲-۱۸- رعایت ضوابط تفکیک مندرج در ضوابط معماری و شهرسازی طرح تفصیلی سندج نقشه کاربری اراضی و شبکه گذربندی طرح تفصیلی الزامی است.
- ۴-۲-۱۹- طرح مزبور لازم است با تمامی مستندات حقوقی و فنی جهت تایید نهایی به کمیته کار کمیسیون ماده پنج ارسال گردد.

۴-۲-۲۰-ارائه اسناد مالکیت ۶ دانگ برای قطعات مذکور تا ۲۰۰۰ مترمربع الزامی است.

ضوابط تجمیع

۴-۳- (ضوابط تجمیع)

۴-۳-۱- برای تجمیع پلاک های مسکونی ، مالک یا مالکین پلاک های مسکونی که متقاضی تجمیع هستند قبل از هر گونه اقدام از نظر ثبتی با مراجعه به شهرداری وضعیت پلاک ها و چگونگی تجمیع را با کارشناسان شهرداری هماهنگ نموده و موافقت کتبی شهرداری را مبنی بر انجام تجمیع اخذ نمایند . به این ترتیب تجمیع قطعات بدون کسب تأیید و موافقت اولیه شهرداری مجاز نمی باشد.

۴-۳-۲- دو یا چند پلاک مسکونی با مساحت های کمتر از حد نصاب در بافت های تراکمی نواحی منفصل و کم و متوسط (A و زرد و کرم رنگ) که پس از انجام تجمیع مساحت حد نصاب تعیین شده در طرح تفصیلی را در همان تراکم احراز نمایند ضوابط تشویقی زیر در مورد آنها قابل اعمال می باشد :

بند ۱- اعمال ضوابط تشویق ناشی از تجمیع پلاک ها در سایر بافت های تراکمی و کلیه طرح های تفکیکی (مصوب و غیر مصوب) قابل استفاده نمی باشد.

بند ۲- در پلاک های مسکونی تجمیع شده واقع در بافت مسکونی با تراکم نواحی منفصل ؛ کم و تراکم متوسط مشروط به احراز ردیف ۴-۳-۲ حداکثر یک طبقه اضافه بر ضوابط تراکم پایه هر یک از پلاک ها (قبل از تجمیع) تعیین شده، برای حوزه مورد نظر امکان احداث وجود خواهد داشت . لازم به ذکر است اضافه شدن طبقه مزبور مشروط به عدم مغایرت با ضوابط ارتفاعی تعیین شده توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و انواع حرایم امنیتی و قانونی می باشد.

بند ۳- حداکثر ضریب اشغال در طبقات برای پلاک های مسکونی تجمیع شونده واقع در مناطق دارای تراکم نواحی منفصل و تراکم کم و تراکم متوسط که مساحت آنها پس از تجمیع حداقل ۱۵۰ متر مربع و بیشتر باشد (پس از رعایت تعریض معابر) ۷۰ درصد (مشروط به عدم تضییع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار) و برای پلاک های تجمیع شونده واقع در مناطق دارای تراکم متوسط که مساحت آنها پس از تجمیع حداقل ۲۰۰ متر مربع و بیشتر باشد (پس از رعایت تعریض معابر) ۶۵ درصد تعیین می شود.

بند ۴- میزان فضای باز به ازای هر واحد مسکونی در قطعات تجمیع شده واقع در مناطق دارای تراکم های نواحی منفصل، کم و متوسط ۱۰ متر مربع می باشد. این ضابطه در سایر مناطق تراکمی مسکونی قابل استفاده نمی باشد.

بند ۵- برای پلاک های مسکونی که پس از تجمیع و رعایت تعریض معابر مساحت آنها در حوزه تراکمی کم به حداقل مساحت ۱۵۰ مترمربع و در حوزه تراکمی متوسط به حداقل مساحت ۲۰۰ مترمربع برسد میزان بخشودگی عوارض ساختمانی آنها بر اساس لایحه عوارض محلی مصوب شورای اسلامی شهرسندج تعیین می گردد.

ردیف	حوزه تراکمی	حداقل مساحت قطعه (مترمربع)
۱	نواحی منفصل	۱۲۰ مترمربع
۲	تراکم کم	۱۲۰ مترمربع
۳	تراکم متوسط	۱۵۰ مترمربع
۴	تراکم زیاد	۲۰۰ مترمربع
۵	مختلط آپارتمانی	۶۰۰ مترمربع
۶	ویژه آپارتمانی	۱۰۰۰ مترمربع

۴-۴- حوزه های تراکمی پیشنهادی شهر سندج

در طرح تفصیلی، بافت مسکونی شهر سندج به شش حوزه تراکمی متفاوت تقسیم شده است: تراکم نواحی منفصل: حوزه بافت مسکونی محلات واقع در نواحی که بر اساس مصوبات هیئت دولت به عنوان نواحی منفصل به محدوده طرح تفصیلی شهرسندج اضافه شده، شامل نایسر، حسن آباد، نله و گریزه می باشد. و در نقشه های طرح تفصیلی با رنگ زرد، هاشور مورب و حرف A مشخص شده است.

□ **تراکم کم** : حوزه بافت مسکونی محلات عموماً دارای اسکان نامتعارف که در نقشه طرح تفصیلی با رنگ زرد و با هاشور مورب و شماره (۱) مشخص شده است. این حوزه شامل محلات کانی کوزله، قسمتی از عباس آباد، تقشقان و ... می باشد.

□ **تراکم متوسط**: این تراکم محدوده حوزه مسکونی در بافت مرکزی و قدیمی شهر، بافت مسکونی محلات غفور و ... را شامل می شود. سطح بافت این حوزه در نقشه های تفصیلی با رنگ کرم، هاشور مورب و شماره (۲) مشخص گردیده است.

□ **تراکم زیاد**: حوزه بافت مسکونی با تراکم زیاد شامل بافت های جدید و متأخر شهری است. سطح این حوزه در نقشه های تفصیلی با رنگ نارنجی، هاشور مورب و شماره (۳) مشخص شده است.

□ **تراکم مختلط آپارتمانی**: حوزه بافت مسکونی با تراکم آپارتمانی شامل سطوحی است که در نقشه های تفصیلی با رنگ قرمز، هاشور مورب و شماره (۴) مشخص شده است.

□ **تراکم ویژه آپارتمانی** : حوزه بافت مسکونی با تراکم ویژه آپارتمانی سطوحی را که در نقشه های تفصیلی با رنگ قهوه ای، هاشور مورب و شماره (۵) مشخص شده اند شامل می شود.

□ **تراکم ویژه آپارتمانی با قابلیت مسکونی و تجاری**: این حوزه بافت مسکونی شرق بلوار جانبازان و بافت مسکونی شرق و غرب مجتمع تجاری کردستان در بلوار پاسداران را شامل می شود که در نقشه های تفصیلی رنگی با رنگ قهوه ای و در نقشه های غیررنگی با هاشور مورب و در هر دو مورد با نشانه دایره مشکی مشخص شده است.

ضوابط تراکمی

۴-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

تراکم ساختمانی و ضوابط احداث ساختمان در حوزه های تراکمی متفاوت شهر به شرح زیر می باشد :

۴-۵-۱- در حوزه تراکم مسکونی خاص و نواحی منفصل به شرح بندهای زیر می باشد:

۱. برای پلاکهای مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۶۰ درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر و بیشتر ۱۶۰ درصد در دو طبقه + پیلوت
۲. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۱۰۰ متر تا ۱۲۰ مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۵۰ درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر و بیشتر ۱۵۰ درصد در دو طبقه + پیلوت
۳. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۱۲۰ مترمربع تا کمتر از ۱۵۰ مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر و بیشتر ۱۴۰ درصد در دو طبقه + پیلوت
۴. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۱۵۰ مترمربع تا کمتر از ۱۹۰ مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر تا کمتر از ۸ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه + پیلوت و در برمعبر ۸ متر و بیشتر ۱۹۵ درصد در سه طبقه + پیلوت
۵. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۱۹۰ مترمربع تا کمتر از ۴۰۰ مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر تا کمتر از ۸ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه + پیلوت و در برمعبر ۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر ۱۸۰ درصد در سه طبقه + پیلوت و در برمعبر ۱۰ متر و بیشتر ۲۴۰ درصد در چهار طبقه + پیلوت
۶. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۴۰۰ مترمربع و بیشتر واقع در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر تا کمتر از ۸ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه + پیلوت و در برمعبر ۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر ۱۸۰ درصد در سه طبقه + پیلوت و در برمعبر ۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر ۲۴۰ درصد در چهار طبقه + پیلوت و در برمعبر ۱۲ متر و بیشتر ۳۰۰ درصد در پنج طبقه + پیلوت

۴-۵-۲- در حوزه تراکم مسکونی کم حداکثر تراکم ساختمانی مجاز به شرح بندهای زیر می باشد :

۱. برای پلاکهای مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۶۰ درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر و بیشتر ۱۶۰ درصد در دو طبقه + پیلوت
۲. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۱۰۰ متر تا ۱۲۰ مترمربع در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۵۰ درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر و بیشتر ۱۵۰ درصد در دو طبقه + پیلوت

۳. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۱۲۰ مترمربع تا کمتر از ۱۵۰ مترمربع در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۴۰

درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر و بیشتر ۱۴۰ درصد در دو طبقه + پیلوت

۴. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۱۵۰ مترمربع تا کمتر از ۱۹۰ مترمربع در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۴۰

درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر و بیشتر ۱۴۰ درصد در دو طبقه + پیلوت

۵. برای پلاکهای مسکونی با مساحت ۱۹۰ مترمربع و بیشتر در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه

و در برمعبر ۶ متر تا کمتر از ۸ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه + پیلوت و در برمعبر ۸ متر و بیشتر ۲۱۰ درصد در سه

طبقه + پیلوت

۴-۵-۳- در حوزه تراکم مسکونی متوسط حداکثر تراکم ساختمانی مجاز به شرح بندهای زیر می باشد :

۱. برای پلاکهای مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۶۰ درصد در

دو طبقه و در برمعبر ۶ متر و بیشتر ۱۶۰ درصد در دو طبقه + پیلوت

۲. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۱۰۰ متر تا ۱۲۰ مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶ متر ۱۵۰ درصد در

دو طبقه و در برمعبر ۶ متر و بیشتر ۱۵۰ درصد در دو طبقه + پیلوت

۳. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۱۲۰ مترمربع تا کمتر از ۱۵۰ مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶ متر

۱۴۰ درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر و بیشتر ۱۴۰ درصد در دو طبقه + پیلوت

۴. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۱۵۰ مترمربع تا کمتر از ۱۹۰ مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶ متر

۱۴۰ درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر تا کمتر از ۸ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه + پیلوت و در معبر ۸ متر و

بیشتر ۱۹۵ درصد در سه طبقه + پیلوت

۵. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۱۹۰ مترمربع تا کمتر از ۳۰۰ مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶ متر

۱۴۰ درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر تا کمتر از ۸ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه + پیلوت و در برمعبر ۸ متر و

بیشتر ۱۸۰ درصد در سه طبقه + پیلوت

۶. برای پلاکهای مسکونی با مساحت ۳۰۰ مترمربع و بیشتر واقع در برمعبر کمتر از ۶متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶ متر تا کمتر از ۸ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه+پیلوت و در برمعبر ۸متر تا کمتر از ۱۰متر ۱۸۰درصد در سه طبقه +پیلوت و در برمعبر ۱۰متر و بیشتر ۲۴۰درصد در چهار طبقه + پیلوت ۴-۵-۴- در حوزه تراکم مسکونی زیاد حداکثر تراکم ساختمانی مجاز به شرح بندهای زیر می باشد :

۱. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۱۹۰مترمربع تا کمتر از ۴۰۰مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶متر ۱۴۰درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶متر تا کمتر از ۸متر ۱۴۰درصد در دو طبقه +پیلوت و در برمعبر ۸متر تا کمتر از ۱۰متر ۱۸۰درصد در سه طبقه +پیلوت و در برمعبر ۱۰متر و بیشتر ۲۴۰درصد در چهار طبقه + پیلوت ۲. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۴۰۰مترمربع تا کمتر از ۶۰۰مترمربع واقع در برمعبر کمتر از ۶متر ۱۴۰درصد در دو طبقه و در برمعبر ۶متر تا کمتر از ۸متر ۱۴۰درصد در دو طبقه +پیلوت و در برمعبر ۸متر تا کمتر از ۱۰متر ۱۸۰درصد در سه طبقه +پیلوت و در برمعبر ۱۰متر تا کمتر از ۱۲متر ۲۴۰درصد در چهار طبقه+پیلوت و در برمعبر ۱۲متر و بیشتر ۳۰۰درصد در پنج طبقه+پیلوت

۴-۵-۵- در حوزه تراکم مسکونی با تراکم مختلط آپارتمانی حداکثر تراکم ساختمانی مجاز به شرح بندهای زیر می باشد :

۱. برای پلاکهای مسکونی با مساحت کمتر از ۶۰۰مترمربع واقع در برمعبر ۶متر تا کمتر از ۸متر ۱۴۰درصد در دو طبقه + پیلوت و در برمعبر ۸متر تا کمتر از ۱۰متر ۱۸۰درصد در سه طبقه +پیلوت و در برمعبر ۱۰متر تا کمتر از ۱۲متر ۲۴۰درصد در چهار طبقه +پیلوت و در برمعبر ۱۲متر و بیشتر ۳۰۰درصد در پنج طبقه +پیلوت ۲. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۶۰۰مترمربع و بیشتر واقع در برمعبر ۶متر تا کمتر از ۸متر ۱۴۰درصد در دو طبقه +پیلوت و در برمعبر ۸متر تا کمتر از ۱۰متر ۱۸۰درصد در سه طبقه + پیلوت و در برمعبر ۱۰متر تا کمتر از ۱۲متر ۲۵۰درصد در پنج طبقه +پیلوت و در برمعبر ۱۲متر تا کمتر از ۱۶متر ۳۰۰درصد در شش طبقه +پیلوت و در برمعبر ۱۶متر و بیشتر ۳۱۵درصد در هفت طبقه+پیلوت

۴-۵-۶- در حوزه تراکم مسکونی با تراکم ویژه آپارتمانی حداکثر تراکم ساختمانی مجاز به شرح بندهای زیر می باشد :

۱. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۴۰۰ مترمربع تا کمتر از ۵۰۰ مترمربع واقع در برمعب ۶ متر تا کمتر از ۸ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه+پیلوت و در برمعب ۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر ۱۸۰ درصد در سه طبقه +پیلوت و در برمعب ۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر ۲۴۰ درصد در چهار طبقه + پیلوت و در برمعب ۱۲ متر و بیشتر ۳۰۰ درصد در پنج طبقه + پیلوت

۲. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۵۰۰ مترمربع تا کمتر از ۶۰۰ مترمربع واقع در برمعب ۶ متر تا کمتر از ۸ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه+پیلوت و در برمعب ۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر ۱۸۰ درصد در سه طبقه+ پیلوت و در برمعب ۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر ۲۴۰ درصد در چهار طبقه +پیلوت و در برمعب ۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر ۳۰۰ درصد در پنج طبقه +پیلوت و در برمعب ۱۶ متر و بیشتر ۳۰۰ درصد در شش طبقه +پیلوت

۳. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۶۰۰ مترمربع تا کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع واقع در برمعب ۶ متر تا کمتر از ۸ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه+ پیلوت و در برمعب ۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر ۱۸۰ درصد در سه طبقه +پیلوت و در برمعب ۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر ۲۵۰ درصد در پنج طبقه + پیلوت و در برمعب ۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر ۳۰۰ درصد در شش طبقه +پیلوت و در برمعب ۱۶ متر و بیشتر ۳۱۵ درصد در هفت طبقه+ پیلوت

۴. برای پلاکهای مسکونی با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع تا ۲۵۰۰ مترمربع واقع در برمعب ۶ متر تا کمتر از ۸ متر ۱۴۰ درصد در دو طبقه +پیلوت و در برمعب ۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر ۱۸۰ درصد در سه طبقه +پیلوت و در برمعب ۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر ۲۵۰ درصد در پنج طبقه +پیلوت و در برمعب ۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر ۳۱۵ درصد در هفت طبقه + پیلوت و در برمعب ۱۶ متر و بیشتر ۳۲۰ درصد در هشت طبقه +پیلوت

۵. برای پلاکهای مسکونی با مساحت از ۲۵۰۰ مترمربع و بیشتر واقع در برمعب ۶ متر تا کمتر از ۸ متر ۲۱۰ درصد در سه طبقه +پیلوت و در برمعب ۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر ۲۰۰ درصد در چهار طبقه +پیلوت و در برمعب ۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر ۳۰۰ درصد در شش طبقه+پیلوت و در برمعب ۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر ۲۸۰ درصد در هفت طبقه+ پیلوت و در برمعب ۱۶ متر و بیشتر ۳۲۰ درصد در هشت طبقه + پیلوت

تبصره ۱: براساس مصوبه بند یک کمیسیون ماده پنج مورخ ۸۸/۱۲/۹ حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقات پلاک های مسکونی که در حریم ابنیه میراث فرهنگی یا حریم امنیتی قرار دارند و از نظر ارتفاع دارای

محدودیت هستند حداکثر تا ۷۰ درصد افزایش می یابد. البته تأمین فضای باز و پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.

تبصره ۲: با توجه به متغیر بودن طول پیش آمدگی در پلاک ها، شهرداری مجاز خواهد بود با انجام بررسی و با حفظ حقوق مالکین پلاک های همجوار حداکثر ضریب اشغال در طبقات پلاک های دارای مساحت ۱۹۰ مترمربع تا ۲۰۰ مترمربع (و ۲۰۰ مترمربع) را تا حداکثر ۵ درصد اضافه نماید. به این ترتیب حداکثر سطح اشغال مجاز در این موارد ۶۵ درصد خواهد بود. ضمناً در پلاک های واقع در بلوک های جدید الاحداث مشمول رعایت زاویه ۴۵ درجه نخواهند بود.

تبصره ۳: در محدوده بافت مرکزی شهر که در نقشه تراکم های ساختمانی با خط چین مشخص شده رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان در زمینه تراکم، ارتفاع، نماسازی، نوع مصالح قابل استفاده در نما و نحوه احداث الزامی است. در اینگونه موارد شهرداری با استعلام از سازمان مذکور، ضوابط اعلام شده را جهت رعایت در طراحی و احداث به مالک یا متقاضی اعلام می نماید.

تبصره ۴: در کلیه پهنه های تراکمی در طرح های تفکیکی مصوب و بافت های میانی و نوساز (غیرارگانیک) و بلوک های با قطعات دارای مساحت یکسان از پیش طراحی شده، تراکم قطعه تجمیع شده تابع تراکم پایه (قبل از تجمیع) خواهد بود.

تبصره ۵: در پهنه های تراکمی مسکونی ۳ و ۴ و ۵ در صورتیکه دو یا چند پلاک مسکونی با هم تجمیع شوند، حداکثر تعداد طبقات پیش بینی شده تابع قطعه بزرگتر قبل از تجمیع میباشد. ضمناً تجمیع قطعات در هر تراکمی بدون اخذ موافقت و تأیید شهرداری مجاز نمی باشد.

تبصره ۶: احداث ساختمان های مسکونی بیش از تراکم متعلقه، مشروط به بررسی دقیق تأثیر پذیری بافت همجوار و مکانیابی مناسب قطعه می باشد. برای نیل به این منظور تهیه سایت شهرسازی و بررسی چگونگی ارتباط آن با بافت همجوار و همچنین تهیه نقشه های سه بعدی که در آن تأثیرات متقابل مجموعه و بافت همجوار با توجه به توپوگرافی محل توسط مهندس ذیصلاح مورد بررسی قرار گرفته و به نتیجه رسیده باشد ضروری می باشد.

تبصره ۷: در جدول های تراکمی پلاک های مسکونی که مساحت آنها حداکثر ۵ درصد کمتر از مساحت های اعلام شده در هر یک از ردیف های مساحتی همان تراکم باشد می توانند از تراکم پیشنهادی ردیف مربوطه استفاده نمایند مشروط به داشتن عرض معبر مناسب طبق عرض های تعریف شده در آن ردیف ، البته در اینگونه پلاک ها تأمین فضای باز لازم و تعداد پارکینگ به نسبت مساحت زمین و تعداد واحدهای مسکونی طبق ضوابط الزامی است .

تبصره ۸: برابر بند ۱ از صورتجلسه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۳/۷/۱۵ در خصوص امکان افزایش سطح اشغال پلاک ها به میزان حداکثر برابر پلاک های مجاور یا سطح اشغال مجاز قطعات مجاور مشروط به تأمین فضای باز به ازای هر واحد مسکونی مطابق بند های ذیل موافقت گردید:

بند ۱: در امکان سنجی افزایش سطح اشغال (صرفاً در حالت تخریب و نوسازی) بررسی سهم سرانه های مهم لازم همچون سرانه فضای باز و پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی در حالت نوسازی انجام گیرد.

بند ۲: رعایت حقوق ارتفاعی و عدم اشرافیت و سایه اندازی و انسداد نور طبیعی به واسطه افزایش سطح اشغال اعطایی توسط شهرداری تضمین گردیده و مسئولیت حقوقی در این خصوص بعهده شهرداری سنندج خواهد بود.

بند ۳: در بررسی امکان سنجی افزایش سطح اشغال، فرآیند بررسی باید از طریق شبیه سازی شرایط تمامی پلاک های همجوار در چهار طرف و همچنین خود پلاک صورت پذیرفته و تصمیم بر افزایش سطح اشغال بر اساس منطق برآورد وضعیت پلاک ها در حالت تخریب و نوسازی باشد نه حالت موجود.

بند ۴: در صورتیکه هر کدام از پلاک های همجوار از حد مجاز اعطایی (به هنگام تخریب و نوسازی) تخطی کرده باشند سطح اشغال پلاک متخلف قابل تعمیر و استناد به پلاک متقاضی نمی باشد. به دیگر معنا به هنگام افزایش سطح اشغال شرط لازم عدم توجه و استناد به تخلف احتمالی در سطح اشغال و سپس تعمیر آن به پلاک متقاضی است.

بند ۵: شهرداری سنندج لازم است در صورت اعطای افزایش سطح اشغال تاثیر این مجوز را بر سایر ویژگی های معماری و شهرسازی در سطح بلوک تا شهر مد نظر قرار دهد.

بند ۶: اخذ استعلام و مجوزهای لازم از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان کردستان در محدوده بافت های تاریخی توسط شهرداری لازم می باشد.

تبصره ۸: هرگونه افزایش سطح اشغال بیش از درصد تعیین شده تحت عنوان بالکن ، تراس و یا سایر انواع پیش آمدگی ممنوع است.

جدول شماره ۱- ضوابط احداث بنا در تراکم مسکونی خاص نواحی منفصل شهر سنندج

(نواحی نایسر، حسن آباد، ننه و گریزه - حرف A)

ردیف	مساحت قطعه	عرض گذر	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۱	کمتر از ۱۰۰ مترمربع	کمتر از ۶ متر	۸۰	۱۶۰	۲ طبقه
		۶ متر و بیشتر	۸۰	۱۶۰	۲ طبقه + پیلوت
۲	از ۱۰۰ متر تا ۱۲۰ مترمربع	کمتر از ۶ متر	۷۵	۱۵۰	۲ طبقه
		۶ متر و بیشتر	۷۵	۱۵۰	۲ طبقه + پیلوت
۳	از ۱۲۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر و بیشتر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
۴	از ۱۵۰ متر مربع تا کمتر از ۱۹۰ متر مربع	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر و بیشتر	۶۵	۱۹۵	۳ طبقه + پیلوت
۵	از ۱۹۰ متر مربع تا کمتر از ۴۰۰ متر مربع	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت
		۱۰ متر و بیشتر	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه + پیلوت
۶	از ۴۰۰ متر مربع و بیشتر	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه + پیلوت
		۱۲ متر و بیشتر	۶۰	۳۰۰	۵ طبقه + پیلوت

* سایر ضوابط احداث بنا در کاربری مسکونی نواحی منفصل طبق ضوابط طرح تفصیلی سنندج می

باشد.

جدول شماره ۲ - ضوابط احداث بنا در تراکم مسکونی ویژه (کم) شهر سندج (سطوح مسکونی دارای رنگ

زرد - شماره ۱)

ردیف	مساحت قطعه	عرض گذر	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۱	کمتر از ۱۰۰ مترمربع	کمتر از ۶ متر	۸۰	۱۶۰	۲ طبقه
		۶ متر و بیشتر	۸۰	۱۶۰	۲ طبقه + پیلوت
۲	از ۱۰۰ متر تا ۱۲۰ مترمربع	کمتر از ۶ متر	۷۵	۱۵۰	۲ طبقه
		۶ متر و بیشتر	۷۵	۱۵۰	۲ طبقه + پیلوت
۳	از ۱۲۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر و بیشتر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
۴	از ۱۵۰ متر مربع تا کمتر از ۱۹۰ متر مربع	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر و بیشتر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
۵	۱۹۰ متر مربع و بیشتر	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر و بیشتر	۷۰	۲۱۰	۳ طبقه + پیلوت

- در جدول فوق کوچه های با عرض ۶ متر و کمتر فقط برای کوچه های موجود واقع در بافت ساخته شده موجود مصداق دارد و در بافت های جدید و نوساز شهر حداقل عرض کوچه ها بر اساس ضوابط طرح توسعه و عمران (جامع) و طرح تفصیلی و طبق استانداردها و متناسب با میزان تردد و ترافیک محله که همواره بیشتر از ۸ متر خواهد بود تعیین می گردد .

جدول شماره ۳ - ضوابط احداث بنا در تراکم مسکونی متوسط شهر سنندج (سطوح مسکونی دارای رنگ

کرم - شماره ۲)

ردیف	مساحت قطعه	عرض گذر	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۱	کمتر از ۱۰۰ مترمربع	کمتر از ۶ متر	۸۰	۱۶۰	۲ طبقه
		۶ متر و بیشتر	۸۰	۱۶۰	۲ طبقه + پیلوت
۲	از ۱۰۰ متر تا ۱۲۰ مترمربع	کمتر از ۶ متر	۷۵	۱۵۰	۲ طبقه
		۶ متر و بیشتر	۷۵	۱۵۰	۲ طبقه + پیلوت
۳	از ۱۲۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر و بیشتر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
۴	از ۱۵۰ متر مربع تا کمتر از ۱۹۰ متر مربع	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر و بیشتر	۶۵	۱۹۵	۳ طبقه + پیلوت
۵	از ۱۹۰ متر مربع تا کمتر از ۳۰۰ متر مربع	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر و بیشتر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت
۳	۳۰۰ متر مربع و بیشتر	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت
		۱۰ متر و بیشتر	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه + پیلوت

- در جدول فوق کوچه های با عرض ۶ متر و کمتر فقط برای کوچه های موجود واقع در بافت ساخته شده موجود مصداق دارد و در بافت های جدید و نوساز شهر حداقل عرض کوچه ها بر اساس ضوابط طرح توسعه و عمران (جامع) و طرح تفصیلی و طبق استانداردها و متناسب با میزان تردد و ترافیک محله که همواره بیشتر از ۸ متر یا بیشتر خواهد بود تعیین می گردد .

جدول شماره ۴ - ضوابط احداث بنا در تراکم مسکونی زیاد شهر سنندج (سطوح مسکونی دارای رنگ

نارنجی - شماره ۳)

ردیف	مساحت قطعه	عرض گذر	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۱	از ۱۹۰ متر مربع تا کمتر از ۴۰۰ متر مربع	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت
		۱۰ متر و بیشتر	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه + پیلوت
۲	از ۴۰۰ متر مربع تا کمتر از ۶۰۰ متر مربع	کمتر از ۶ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه
		۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه + پیلوت
		۱۲ متر و بیشتر	۶۰	۳۰۰	۵ طبقه + پیلوت

• در این تراکم برای قطعات زمین با مساحت کمتر از ۱۹۰ متر مربع از ضوابط تراکمی جدول های ماقبل و برای قطعات زمین با مساحت ۶۰۰ متر مربع و بیشتر از ضوابط تراکمی ردیف ۲ همین جدول استفاده می شود .

• در جدول فوق کوچه های با عرض ۶ متر و کمتر فقط برای کوچه های موجود واقع در بافت ساخته شده موجود مصداق دارد و در بافت های جدید و نوساز شهر حداقل عرض کوچه ها بر اساس ضوابط طرح توسعه و عمران (جامع) و طرح تفصیلی و طبق استانداردها و متناسب با میزان تردد و ترافیک محله که همواره بیشتر از ۸ متر خواهد بود تعیین می گردد .

جدول شماره ۵- ضوابط احداث بنا در تراکم مسکونی مختلط آپارتمانی شهر سنندج (سطوح مسکونی دارای رنگ قرمز - شماره ۴)

ردیف	مساحت قطعه	عرض گذر	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۱	کمتر از ۶۰۰ متر مربع	۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه + پیلوت
		۱۲ متر و بیشتر	۶۰	۳۰۰	۵ طبقه + پیلوت
۲	از ۶۰۰ متر مربع و بیشتر	۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۵۰	۲۵۰	۵ طبقه + پیلوت
		۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر	۵۰	۳۰۰	۶ طبقه + پیلوت
		۱۶ متر و بیشتر	۴۵	۳۱۵	۷ طبقه + پیلوت

- در جدول فوق کوچه های با عرض ۶ متر و کمتر فقط برای کوچه های موجود واقع در بافت ساخته شده موجود مصداق دارد و در بافت های جدید و نوساز شهر حداقل عرض کوچه ها بر اساس ضوابط طرح توسعه و عمران (جامع) و طرح تفصیلی و طبق استانداردها و متناسب با میزان تردد و ترافیک محله که همواره بیشتر از ۸ متر خواهد بود تعیین می گردد .

ادامه جدول شماره ۶ - ضوابط احداث بنا در تراکم مسکونی ویژه آپارتمانی شهر سنندج (سطوح مسکونی دارای رنگ قهوه ای - شماره ۵)

ردیف	مساحت قطعه	عرض گذر	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۱	از ۴۰۰ متر مربع تا کمتر از ۵۰۰ متر مربع	۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه + پیلوت
		۱۲ متر و بیشتر	۶۰	۳۰۰	۵ طبقه + پیلوت
۲	از ۵۰۰ متر مربع تا کمتر از ۶۰۰ متر مربع	۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه + پیلوت
		۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر	۶۰	۳۰۰	۵ طبقه + پیلوت
		۱۶ متر و بیشتر	۵۰	۳۰۰	۶ طبقه + پیلوت
۳	از ۶۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع	۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۵۰	۲۵۰	۵ طبقه + پیلوت
		۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر	۵۰	۳۰۰	۶ طبقه + پیلوت
		۱۶ متر و بیشتر	۴۵	۳۱۵	۷ طبقه + پیلوت
۴	۱۰۰۰ متر مربع تا ۲۵۰۰ مترمربع	۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه + پیلوت
		۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۵۰	۲۵۰	۵ طبقه + پیلوت
		۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر	۴۵	۳۱۵	۷ طبقه + پیلوت
		۱۶ متر و بیشتر	۴۰	۳۲۰	۸ طبقه + پیلوت
۵	از ۲۵۰۰ مترمربع و بیشتر	۶ متر تا کمتر از ۸ متر	۷۰	۲۱۰	۳ طبقه + پیلوت
		۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۵۰	۲۰۰	۴ طبقه + پیلوت
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۵۰	۳۰۰	۶ طبقه + پیلوت

۷ طبقه + پیلوت	۲۸۰	۴۰	۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر		
۸ طبقه + پیلوت	۳۲۰	۴۰	۱۶ متر و بیشتر		

- در این تراکم برای قطعات زمین با مساحت کمتر از ۴۰۰ متر مربع از ضوابط تراکمی جدول های ماقبل استفاده می شود .
- در جدول فوق کوچه های با عرض ۶ متر و کمتر فقط برای کوچه های موجود واقع در بافت ساخته شده موجود مصداق دارد و در بافت های جدید و نوساز شهر حداقل عرض کوچه ها بر اساس ضوابط طرح توسعه و عمران (جامع) و طرح تفصیلی و طبق استانداردها و متناسب با میزان تردد و ترافیک محله که همواره بیشتر از ۸ متر خواهد بود تعیین می گردد .
- تمامی طرحها در خصوص جانمایی و سایر پارامترهای شهرسازی و معماری جهت بررسی و کنترل در کمیته ای با حضور کارشناسان مرتبط ترجیحاً اعضای کمیته کار کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

ضوابط فضای باز

۴-۵-۷- در قطعات زمین مسکونی در کلیه پهنه های تراکمی با مساحت کمتر از ۶۰۰ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی مستقل پیش بینی حداقل ۱۵ متر مربع فضای باز در حیاط و یا محوطه سایت مجموعه مسکونی و آپارتمانی الزامی است .

۴-۵-۸- در قطعات زمین مسکونی در کلیه پهنه های تراکمی با مساحت زمین ۶۰۰ متر مربع و بیشتر پیش بینی فضای باز به ازای هر واحد مسکونی مستقل به شرح زیر الزامی است :

- ۱- در قطعات زمین با مساحت ۶۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع حداقل ۲۰ متر مربع .
- ۲- در قطعات زمین با مساحت ۱۰۰۰ متر مربع و بیشتر حداقل ۲۵ متر مربع .

میزان فضای باز مورد نیاز(مترمربع)	مساحت (مترمربع)
۱۵	کمتر از ۶۰۰
۲۰	از ۶۰۰ تا ۱۰۰۰
۲۵	بیشتر از ۱۰۰۰

تبصره ۱ : حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی آپارتمانی مستقل با احتساب سطح زیر دیوارها ۶۰ مترمربع تعیین می شود . در طرح مجموعه های مسکونی آپارتمانی دولتی مانند طرح های انبوه سازی مسکن ، طرح های استیجاری، طرح های انبوه سازی مسکن مهر و ... حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی آپارتمانی مستقل با احتساب سطح زیر دیوارها ۵۰ متر مربع تعیین می شود .

تبصره ۲ : حداقل ۳۰ درصد از سطح فضای حیاط پلاک های مسکونی بطور خالص به فضاهای سبز و کاشت درخت اختصاص یابد .(رعایت طراحی این درصد از فضای سبز خالص توسط مهندس معمار ذیصلاح الزامی و نقشه سایت اجرائی توسط شهرداری کنترل می شود).

تبصره ۳: حداقل ۳۰ درصد از سطح فضای باز یا محوطه مجموعه های مسکونی بطور خالص به فضاهای سبز و کاشت درخت و حداقل ۴۰ درصد به مسیرهای عبور پیاده و محل های نشستن یا فضای بازی بچه ها اختصاص می یابد. حداکثر ۳۰ درصد از سطح فضای باز می تواند برای عبور سواره و محل پارک خودرو مورد استفاده قرار گیرد. (رعایت طراحی این درصد از فضای سبز خالص توسط مهندس معمار ذیصلاح الزامی و نقشه سایت اجرائی توسط شهرداری کنترل می شود).

تبصره ۴: حذف فضای باز پلاکها و یا پوشش آن مجاز نمی باشد. ولی در پلاکهای دارای شیب زیاد که بهره برداری از حیاط با مشکل مواجه است (با تشخیص و تأیید کتبی معاونت شهرسازی و معماری شهرداری و رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان) برای بهره برداری از فضای باز یا حیاط، پوشش آن با ارتفاع مفید صرفاً برای ایجاد پارکینگ، انباری و سایر مشاعات با کسب مجوز از کمیسیون طرح تفصیلی بلامانع می باشد. بقیه سطح فضای باز به فضای سبز و فضای عبور پیاده اختصاص می یابد، بهر حال ۳۰ درصد از فضای باز پلاک بطور خالص برای ایجاد فضای سبز و کاشت درخت می بایست حفظ گردد.

تبصره ۵: از آنجاییکه در بخش عمده ای از بافت های فرسوده و سکونتگاه های غیر رسمی فضای بازمانده پس از اعمال تعریض و رعایت سطح اشغال مجاز اندک بوده و عملاً امکان اجرای فضای سبز مناسب را ممکن نساخته و در عوض اجرا در کل سطح اشغال پس از اعمال تعریض موجب ارتقای کیفیت معماری ساختمان به لحاظ زیربنا می گردد، پیشنهاد می شود سطح اشغال بر کل عرصه پس از اعمال تعریض افزایش یافته و به ازای هر مترمربع افزایش سطح اشغال مبلغی به میزان ۵۰ درصد ارزش معاملاتی عرصه زمین از مالک (متقاضی) اخذ و در حساب جداگانه اختصاصی جهت سازمان پارکها و فضای سبز شهرداری واریز گردد.

تبصره ۶: پلاک های متقاضی افزایش سطح اشغال زیرزمین بیش از سطح اشغال مجاز نیز مشمول این عوارض می گردند.

تبصره ۷: سازمان پارکها و فضای سبز شهرداری سندج ماموریت می یابد که مبالغ تجمیعی در این حساب را با اولویت بافتهای فرسوده و تاریخی شهرسندج جهت خرید و تملک و اجرای فضای باز و سبز شهری و تجهیز فضاهای سبز موجود هزینه نماید. و گزارش سالانه عملکرد خود را به کمیسیون ماده ۵ ارائه دهد.

تبصره ۸: جانمایی تاسیسات زیرساختی و پست های روزمینی آنها قبل از هرگونه اقدام طراحی و تفکیک از مراجع ذیصلاح اخذ گردد.

ضوابط زیرزمین

۴-۵-۹-۱: احداث زیرزمین در پلاکهای مسکونی در کلیه حوزه های تراکمی در سطح اشغال مجاز بلامانع می باشد .

تبصره ۱: مساحت زیربنای زیرزمین و سطح پیلوت در صورت رعایت ضوابط مربوطه جز تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. برابر لایحه عوارض محلی شورا مساحت پارکینگ در تراکم مجاز و نورگیر در تراکم مجاز و مازاد از پرداخت عوارض معافند.

تبصره ۲: حداکثر سطح اشغال مجاز هر طبقه زیرزمین معادل حداکثر سطح اشغال مجاز همکف می باشد .
تبصره ۳: احداث زیرزمین بصورت صد در صد در تمام سطح زمین پلاک ها علاوه بر آنکه برای همسایگان می تواند ایجاد مشکل نماید موجب حذف فضای سبز و عدم امکان کاشت درخت در فضای باز پلاک می شود. بنابراین پیشنهاد احداث زیرزمین بصورت صد در صد از سوی مالکین نباید مورد پذیرش قرار گیرد و از طرح موضوع در جلسات کمیسیون ماده پنج خودداری بعمل آید.

تبصره ۴: برابر بند ۲ از صورتجلسه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۳/۷/۱۵ در خصوص آن دسته از پلاک هایی که به دلایل فنی و شهرسازی توسط شهرداری توجیه و تایید گردیده و افزایش سطح اشغال به دلایل فنی ناگزیر باشد و همینطور موجب تضییع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار نگردد، افزایش سطح اشغال صرفاً برای پلاک های با مساحت تا ۲۰۰ مترمربع مشروط به موارد فوق تا حداکثر ۸۰ درصد با نظر کمیته کار کمیسیون ماده ۵ ممکن می باشد.

تبصره ۵: افزایش سطح اشغال زیرزمین برای پلاک های فوق الذکر (تا ۲۰۰ مترمربع) تا حد ۸۰ درصد مشروط به تامین و اجرای ۳۰ درصد سطح حیاط به صورت فضای سبز بوده و افزایش سطح اشغال زیرزمین نباید از میزان فضای سبز مزبور بکاهد. همچنین صدور پایانکار منوط به اجرای فضای سبز مزبور می باشد.

ضوابط کدهای ارتفاعی اصلی

۴-۵-۱۰- در پلاک های مسکونی که در طبقه همکف آنها برای تأمین پارکینگ پیلوتی اجراء می شود، اعم از آنکه زیرزمین اجراء شود یا نشود ، رقوم کف پیلوتی (کف معماری) حداکثر ۲۰ سانتیمتر بالاتر از رقوم متوسط کف معبر دسترسی ملک و یا محوطه داخلی (حیات) قرار می گیرد .

۴-۵-۱۱- در صورتی که در پلاکهای مسکونی برای تأمین پارکینگ فقط زیرزمین احداث شود و در همکف پیلوتی اجراء نشود ، اختلاف رقوم روی سقف زیرزمین نسبت به متوسط رقوم کف معبر دسترسی حداکثر ۱/۴۰+ متر می باشد . در پلاک های شمالی روی سقف زیرزمین نسبت به کف محوطه داخلی حداکثر ۱/۴۰+ متر اختلاف می تواند داشته باشد.

تبصره ۱ : در پلاک های جنوبی چنانچه کف پیلوتی بالاتر از ۲۰ سانتیمتری متوسط کف معبر دسترسی به اجراء درآید و یا در پلاک هائی که فقط زیرزمین را احداث می نمایند، اختلاف سطح روی سقف زیرزمین از متوسط رقوم کف معبر دسترسی بیشتر از ۱/۴۰+ متر اجرا شود ، پیلوتی یا زیرزمین احداث شده یک طبقه محسوب شده و زیربنای آنها از میزان زیربنای مجاز تراکمی ملک مورد نظر کسر می گردد .

تبصره ۲ : در پلاک هائی که به دو معبر دسترسی دارند و معابر با یکدیگر اختلاف سطح دارند . در صورتیکه دسترسی سواره پلاک از معبر واقع در رقوم پایین تر تأمین می شود ، ارتفاع پیلوت به صورت شناور و با اجرای سقف کاذب حداکثر ۲/۴۰ متر اجراء می شود و روی سقف زیرزمین برای نورگیری از متوسط کف معبر واقع در رقوم بالاتر حداکثر ۱/۴۰+ متر اختلاف سطح می تواند داشته باشد . در صورت عدم رعایت ارتفاع پیلوتی و عدم رعایت اختلاف سطح ذکر شده برای زیرزمین و در صورت استفاده مسکونی از پیلوتی و یا زیرزمین سطوح یاد شده جزء تراکم منظور می گردد و از زیربنای مجاز کسر می شوند .

تبصره ۳: برابر بند ۲ از صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۳/۸/۱۱ در خصوص امکان تبدیل طبقات زیرزمین در پلاک هایی که به علت وجود عوارض طبیعی بالااجبار ایجاد زیرزمین نموده اند و از یک طرف نور مستقیم دارند (مشروط به تأمین پارکینگ واحد های مسکونی) با شرایط ذیل موافقت گردید:

بند ۱: دسترسی مستقیم و برابر ضوابط و مقررات ملی ساختمان از یک طرف محرز شده و شهرداری آن را تایید نماید.

بند ۲: در خصوص نحوه دسترسی به نور طبیعی در جبهه دوم لازم است تصرف های واقع در پشت جداره مزبور حداقل های دریافت نور طبیعی را بر اساس مفاد مقررات ملی ساختمان داشته باشند.

بند ۳: در خصوص چنین پلاک هایی طراحی حیاط از طریق تراس بندی و یا هر راهکار معماری دیگری باید پیشنهاد شده و لازم است نقشه های معماری علی الخصوص مقطع از ساختمان و فضای حیاط و نحوه تامین نور از جبهه دوم تهیه شده و ناظر ساختمانی و مرجع صدور پروانه در تمامی مراحل صحت اقدامات را کنترل و پایش نمایند.

بند ۴: شهرداری سندج رعایت تمامی بندهای فوق را تعهد و تضمین نموده و مسئولیت های حقوقی آن را به عهده دارد.

ضوابط ارتفاع ساختمان

۴-۵-۱۲- ارتفاع مفید طبقات مسکونی (کف تا زیر سقف) بین ۲/۷ متر تا ۳ متر تعیین می شود .

۴-۵-۱۳- حداقل ارتفاع مفید زیرزمین ۲/۲۰ متر می باشد و حداکثر اختلاف رقوم روی سقف زیرزمین نسبت به رقوم متوسط کف معبر دسترسی و یا کف محوطه داخلی پلاک (در پلاکهای شمالی) ۱۴۰ سانتی متر می باشد.

تبصره: برابر بند ۲ از صورتجلسه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۳/۷/۱۵، در خصوص آن دسته از پلاک هایی که به دلایل فنی و شهرسازی توسط کمیته فنی شهرداری توجیه و تایید گردیده و افزایش سطح اشغال به دلایل فنی ناگزیر باشد و همینطور موجب تضييع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار نگردد، افزایش سطح اشغال صرفاً برای پلاک های با مساحت تا ۲۰۰ مترمربع با نظر کمیته کار کمیسیون ماده ۵ ممکن می باشد. ضمناً افزایش سطح اشغال زیرزمین برای پلاک های تا ۲۰۰ مترمربع تا حد ۸۰ درصد مشروط به تامین و اجرای ۳۰ درصد سطح حیاط به صورت فضای سبز بوده و افزایش سطح اشغال زیرزمین نباید از میزان فضای سبز مزبور بکاهد . همچنین صدور پایانکار منوط به اجرای فضای سبز مزبور میباشد.

۴-۵-۱۴- ارتفاع مفید پیلوتی (کف تا زیر سقف) حداکثر ۲/۴۰ متر و کف آن حداکثر ۲۰ سانتی متر بالاتر از متوسط کف معبر دسترسی قرار می گیرد. در مجموعه های مسکونی چنانچه لوله های تأسیساتی اجباراً از زیر سقف پیلوتی عبور داده شوند ارتفاع کف تا زیر سقف حداکثر ۲/۶۰ متر و با اجرای سقف کاذب ارتفاع مفید پیلوتی به حداکثر ۲/۴۰ متر تقلیل داده می شود .

۴-۵-۱۵- حداکثر ارتفاع ساختمان ها به شرح زیر می باشد :

بند ۱- حداکثر ارتفاع ساختمان تا دو طبقه و زیرزمین ۹/۳۰ متر. (ضخامت سقف ۰/۴ متر و ارتفاع جان پناه ۱/۱ متر)

بند ۲- حداکثر ارتفاع ساختمان با دو طبقه و پیلوتی ۱۱ متر .

بند ۳- برای تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان های دارای پیلوتی با تعداد طبقات متفاوت از رابطه زیر استفاده می شود .

$$\text{حداکثر ارتفاع} = \left[(۳ + ۰/۴) \times \text{تعداد طبقات ساختمانی} \right] + ۰/۲۰ + ۲/۶ + ۰/۴ + ۱/۱$$

استفاده های مجاز در زیرزمین

۴-۵-۱۶- استفاده های مجاز در زیرزمین به شرح زیر می باشند :

- انبار به تعداد واحدهای مسکونی با مساحت حداقل ۲ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع ، مشروط به تامین دسترسی از داخل فضای زیرزمین
- پارکینگ اتومبیل ساکنین
- موتورخانه تأسیسات حرارتی و برودتی برابر مقررات ملی ساختمان مبحث ۱۶
- سرویس بهداشتی با پیش بینی تهویه مناسب حداکثر یک چشمه
- پناهگاه برابر مقررات ملی ساختمان مبحث بیست و یکم
- یک اتاق ورزش حداکثر ۱۲ مترمربع با تهویه مناسب

استفاده مجاز در پیلوت

۴-۵-۱۷- استفاده های مجاز در پیلوتی به شرح زیر می باشند :

- پیلوتی در طبقه همکف به منظور تأمین پارکینگ مسقف اتومبیل ساکنین ایجاد می شود . در صورت تأمین پارکینگ به تعداد مورد نیاز ، از باقیمانده سطح پیلوتی می توان برای سایر موارد به شرح زیر استفاده نمود :
- انبار واحدهای مسکونی با مساحت حداقل ۲ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع
- احداث سرایداری با زیربنای حداکثر ۳۵ مترمربع
- موتورخانه تأسیسات حرارتی و برودتی برابر مبحث ۱۶ مقررات ملی ساختمان
- پیش بینی هال عمومی (لابی) یا فضای ورودی مشترک به همراه فضای پله و آسانسور
- تبصره ۱: سرایداری جزء مشاعات ساختمان محسوب می گردد و قابل تفکیک و واگذاری نمی باشد. این موضوع توسط شهرداری در پروانه ساختمانی ملک مزبور قید می گردد . در مجتمع های با بیش از چند بلوک، واحد سرایداری در داخل محوطه و یا در داخل یک بلوک (در پیلوتی) می تواند مستقر شود. احداث سرایداری در زیرزمین ممنوع می باشد.
- تبصره ۲: ایجاد فضای سرایداری در ساختمان های با بیش از ۱۲ واحد مسکونی اجباری می باشد.

ضوابط پارکینگ

۴-۵-۱۸- حداقل تعداد پارکینگ بناهای مسکونی به شرح زیر می باشد :

بند ۱- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت مفید ۵۰ تا ۱۵۰ متر مربع یک پارکینگ

بند ۲- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت مفید ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع ۱/۵ پارکینگ

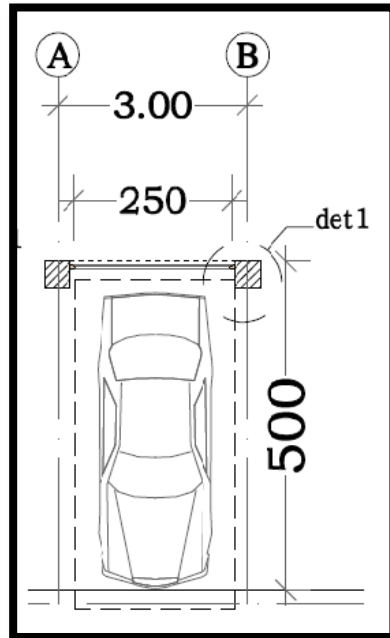
بند ۳- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت مفید بیش از ۲۰۰ مترمربع ۲ واحد پارکینگ

تبصره ۱ : محاسبه مساحت مفید صرفاً جهت به دست آوردن تعداد پارکینگ های سهم سرانه پلاک های مسکونی بوده و قابل تعمیم به سایر ضوابط و مقررات نمی باشد. مساحت مفید پس از کسر تراس، فضای راه پله و آسانسور، نورگیر، داکت و صرفاً دیوارهای خارجی به دست می آید.

تبصره ۲ : هر گاه جمع تعداد پارکینگ ها به عدد اعشاری برسد ، عدد صحیح بزرگتر ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۳ : میانگین سطح مورد نیاز برای هر واحد پارکینگ در پیلوتی و یا زیرزمین ۲۵ مترمربع (شامل محل

پارک خودرو، محل مانور و دسترسی های جانبی) تعیین می شود. مطابق تصویر ۱



تصویر ۱

تبصره ۴: در پلاک های مسکونی ویلایی با مساحت پلاک حداکثر ۱۲۰ مترمربع، مساحت هر جای پارک ۱۵ مترمربع تعیین می گردد.

تبصره ۵: نحوه توقف خودروها باید به گونه ای طراحی شود که تردد هر خودرو به سهولت امکان پذیر بوده و نیاز به جابه جایی سایر خودروها نباشد. جهت رسیدن به این منظور و برای استفاده بیشتر و و بهتر از فضای پارکینگ و سهولت امکان جابه جایی خودروها رعایت فاصله پنج متر در پنج متر بین محور ستون ها در دو جهت عمود بر هم توصیه می شود.

تبصره ۶: در صورتی که به عللی مانند شیب معبر (بیش از ۲۰ درصد)، عرض معبر (کمتر از ۶ متر)، وجود موانع (پله ، درخت و ...) امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد ، شهرداری می بایست با اخذ عوارض عدم احداث پارکینگ برابر لایحه عوارضی مصوب نسبت به تأمین فضاهای پارکینگ و باز شهری در همان حوزه اقدام نماید و عوارض مزبور صرفاً جهت همین امر و در چارچوب طرح موضعی بهسازی و نوسازی بافت هزینه نماید و شهرداری مجاز به تخصیص آن به امور دیگر نمی باشد .

تبصره ۷: شهرداری سنندج موظف به تأمین و اجراء پارکینگ در تمام مراکز ناحیه ای و شهری می باشد. در کاربری های تأسیسات شهری طرح توسعه و عمران امکان احداث پارکینگ های عمومی وجود دارد .

تبصره ۸: در محلات اسکان نامتعارف (طبق تعاریف محدوده های مصوب طرح توانمندسازی) در مراکز محله ای نیز علاوه بر مراکز ناحیه و در اراضی مناسب پارکینگ عمومی مورد نیاز محلات باید تأمین گردد .

توقفگاه های خودرو

الزامات کلی

۴-۵-۱۹- ورود و خروج توقفگاه های خودرو نباید از فضایی با تصرف یا استفاده دیگر صورت گیرد. در توقفگاه های خودرو و مسیر های ورود و خروج آن نباید دود ، بو یا سروصدای ناشی از آن مزاحم آسایش و آرامش در ساختمان و اطراف آن باشد.

۴-۵-۲۰- توقف خودرو ها در توقفگاه ها نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیساتی ایجاد کند.

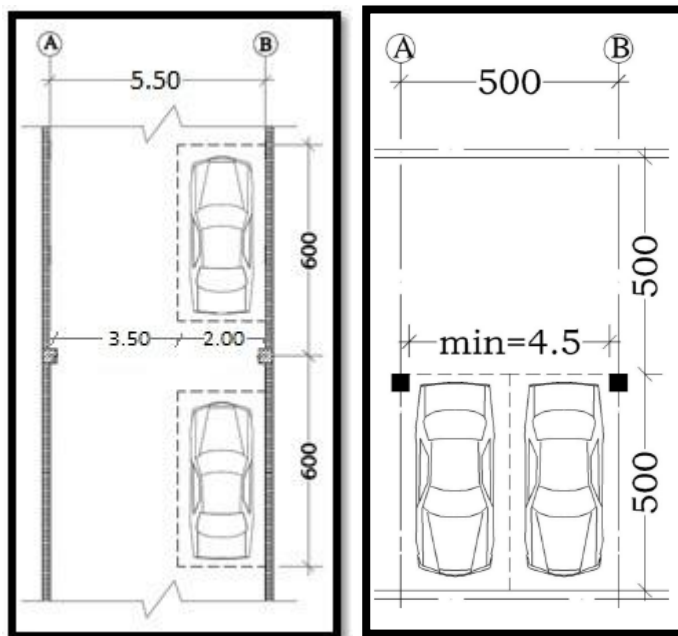
اندازه توقفگاه

۴-۵-۲۱- ارتفاع مجاز توقفگاه های کوچک خودرو، به منظور تقلیل خطرات ناشی از حریق، از کف تا سطح زیرین سقف و یا در صورت وجود تاسیسات یا عناصر سازه ای در زیر سقف، تا پایین ترین نقطه آن ها حداقل ۲/۲ تا حداکثر ۲/۴ متر است. در توقفگاه های متوسط و بزرگ حداقل ارتفاع از کف تا زیر سقف ۲/۴۰ تا حداکثر ۲/۶۰ متر است.

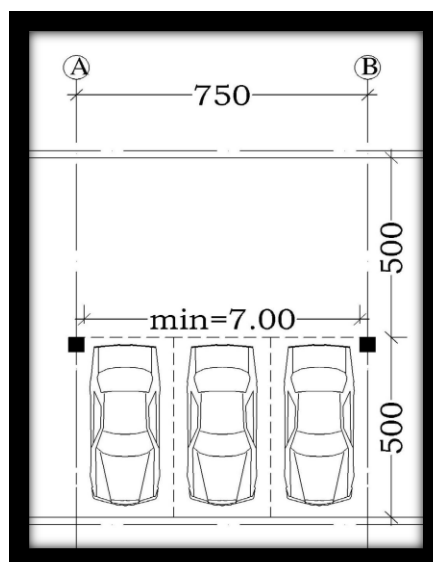
ابعاد و مساحت محل های توقف خودرو

۴-۵-۲۲- ابعاد لازم جهت توقف دو خودرو در صورتی که کنار یکدیگر قرار گیرند، هر یک $۵/۰۰ \times ۲/۵$ متر می باشد. هنگامی که خودرو ها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر یک $۶/۰۰ \times ۲/۰۰$ متر می باشد. در توقفگاه های سرپوشیده در صورتیکه فاصله محور ستون ها $۵/۰۰$ متر و فاصله

داخلی بین دو ستون حداقل ۴/۵ متر باشد. دو خودرو می توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله محور ستون ها به ازای ۲/۵ متر به ازای هر خودرو مجاز است.

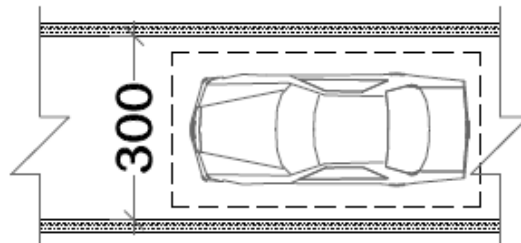


تصویر ۲ و ۳



تصویر ۴

۴-۵-۲۳- در صورتی که دو طرف یک محل توقف در توقفگاه دیوار باشد، عرض آن باید حداقل ۳/۰۰ متر باشد.



تصویر ۵

۴-۵-۲۴- حداقل عرض مسیر رفت و آمد در توقفگاه های بزرگ نباید از ۵/۰۰ متر و در توقفگاه های کوچک و متوسط نباید از ۴ متر کمتر باشد. شعاع میانی مسیر گردش خودرو در توقفگاه های بزرگ ۵ متر و در توقفگاه های کوچک و متوسط نیز نباید کمتر از ۴/۰۰ متر در نظر گرفته شود.

۴-۵-۲۵- حداکثر شیب در شیب راه توقفگاه ها ۱۸٪ است. حداکثر شیب یک متر ابتدا و انتهای آن باید مساوی یا کمتر از ۱۰٪ باشد.

۴-۵-۲۶- در توقفگاه ها در صورت وجود ورودی مجزای دیگری برای اشخاص، پیش بینی ورودی و خروجی سواره به ارتفاع حداقل ۲/۲ متر الزامی است.

ورود و خروج

۴-۵-۲۷- به حداقل عرض مفید شیب راه در حالت منحنی ۰/۵ افزوده گردد.

۴-۵-۲۸- پهنای معبر ورودی و شیب راه در توقفگاه های بزرگ نباید کمتر از ۵ متر و در توقفگاه های متوسط نباید کمتر از ۳/۵۰ متر باشد. حداقل عرض ورودی برای توقفگاه های کوچک ۲/۵۰ متر است.

۴-۵-۲۹- در زمین های دارای بر بیش از ۲۵ متر به معبر عمومی، تعبیه دو ورودی خودرو مجاز است.

۴-۵-۳۰- اتصال حیاط یا معبر عمومی به توقفگاه، بسته به تراز قرارگیری توقفگاه در ساختمان، با رعایت ضوابط شهرسازی و با شیب راه بصورت بالارونده یا پایین رونده بلامانع است. لازم به ذکر است اتصال دسترسی سواره به معبر در محدوده مالکیت طراحی گردد و هرگونه تغییر کد ارتفاعی معبر ممنوع می باشد.

۴-۵-۳۱- هنگامی که طبقات دیگر ساختمان به وسیله پله ها از توقفگاه خودرو قابل دسترس باشد، باید فضای توقفگاه به وسیله دیوار و در یا فضای واسط محصور از فضای پلکان جدا شود.

تهویه و نورگیری

۴-۵-۳۲- تمام توقفگاه های سر پوشیده باید تا حد امکان به صورت طبیعی تهویه و در صورت کافی نبودن سطوح جهت تهویه طبیعی، با سیستم مکانیکی تهویه شوند. سیستم تهویه مکانیکی توقفگاه های خودرو باید در انطباق با مقررات مبحث چهاردهم باشد.

۴-۵-۳۳- سطح باز شو در توقفگاه سرپوشیده اتومبیل برای تهویه طبیعی آن باید حداقل یک بیست و پنجم سطح کف باشد.

۴-۵-۳۴- تامین نور طبیعی برای توقفگاه واقع در طبقات زیرین ساختمان (زیرزمین یا همکف)، از طریق حیاط های خلوت و پاسیو ها، مطابق الزامات بیان شده در بخش حیاط های خلوت و پاسیوهای مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان مجاز است.

توقفگاه های واقع در زیرزمین

۴-۵-۳۵- در ساختمان های گروه ۶ و ۷ و ۸ در صورتیکه مساحت یک طبقه توقفگاه در زیرزمین کافی نباشد، استقرار توقفگاه در زیر فضای باز و محوطه با رعایت الزامات مربوط به پیش آمدگی های زیرزمین (مندرج در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان) و همچنین مقررات راه امدادسانی مجاز است.

۴-۵-۳۶- چنانچه احداث سطح نورگذر و بازشوی مستقیم به فضای باز ممکن نباشد نور و تهویه لازم را می توان از طریق احداث گودال باغچه یا مجرای خارجی نور و هوا مطابق الزامات مندرج در مبحث چهارم تامین کرد. استفاده از این فضا ها و عناصر تنها برای یک طبقه زیرزمین مجاز است و در صورت احداث توقفگاه در

بیش از یک طبقه زیرزمین، نصب تهویه مکانیکی و همچنین تجهیزات هشدار و اطفای حریق مطابق الزامات مباحث چهاردهم و سوم مقررات ملی ساختمان الزامیست.

ضوابط نورگیری و تهویه طبیعی ساختمان

۴-۵-۳۷- مقررات نورگیری و تهویه طبیعی ساختمان

بند ۱- در قطعات زمین مسکونی با مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع پیش بینی نورگیر برای تأمین نور آشپزخانه با مساحت ۳ متر مربع با عرض حداقل یک متر و پیش بینی نورگیر برای تأمین نور پذیرایی، نشیمن، غذاخوری و اتاق خواب ها با مساحت ۶ متر مربع با عرض حداقل ۲ متر الزامی است.

بند ۲- در قطعات زمین مسکونی با مساحت ۲۰۰ متر مربع و بیشتر نورگیرهایی که برای تأمین نور کلیه فضاهای اصلی ساختمان مانند پذیرایی، نشیمن، غذاخوری، و اتاق خواب ها پیش بینی می گردند برای ساختمان های تا چهار طبقه باید حداقل مساحت آنها برابر ۹ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر و برای آشپزخانه برابر ۴/۵ مترمربع با حداقل عرض ۱/۵ متر باشد.

تبصره ۱: حیاط خلوت و یا نورگیر که با حداقل مساحت های ذکر شده ایجاد شوند جزء زیربنا محسوب نمی شود. ولی رعایت ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز و همچنین رعایت حد ۶۰ درصد طول قطعه در طرفین پلاک الزامی است و به ازای مساحت نورگیر با دو خط با زاویه ۴۵ درجه در طرفین (از محل خط ۶۰ درصد طول) به سطح اشغال اضافه می شود مشروط بر اینکه سطح اشغال از ۶۰ درصد بیشتر نشود.

بند ۳- در کلیه نورگیرهای مرکزی تأمین جریان طبیعی هوا الزامی است.

بند ۴- مساحت و ابعاد نورگیرها که در بند ۲ ذکر شد برای ساختمان های تا حداکثر چهار طبقه روی پیلوتی پیش بینی گردیده است. در مورد ساختمان های بیش از ارتفاع یاد شده، به ازای هر طبقه اضافه ۳ متر مربع به مساحت نورگیر اضافه می گردد. در اینگونه موارد نورگیر با مساحت افزایش یافته از طبقه همکف باید در طرح رعایت گردد.

تبصره ۲: در کلیه ساختمان های مسکونی اعم از ویلایی یا آپارتمانی تعبیه نورگیر برای تهویه و تأمین نور آشپزخانه های اوپن مشروط بر اینکه آشپزخانه از پنجره فضای نشیمن و پذیرایی حداکثر ۶ متر فاصله داشته

باشد ضروری نمی باشد . در این حالت تهویه آشپزخانه از طریق پیش بینی داکت و استفاده از هواکش مستقل و هود انجام می پذیرد .

تبصره ۳: برای تهویه سرویس ها (حمام ، توالت ، دستشویی) در صورتیکه استفاده از تهویه طبیعی امکان پذیر نباشد استفاده از داکت و پیش بینی هواکش مستقل الزامی است

تبصره ۴: نورگیر و حیات خلوت های مرکزی و یا واقع در پشت ساختمان جزء فضای باز اصلی محسوب نشده و در محاسبه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی دخالت داده نمی شود .

ضوابط مربوط به بازشوها ، حیاط و نورگیرها

۴-۵-۳۸- ضوابط مربوط به بازشوها به حیاط و نورگیرها

بند ۱- احداث بازشو به حیاط ، حیاط خلوت و نورگیرها در طبقات بالای همکف بدون نصب جان پناه با ارتفاع کمتر از ۱/۱ متر ممنوع است . در صورت طراحی روزنه ها با ارتفاع O.K.B کمتر از حد مجاز نصب نرده یا حفاظ تا ارتفاع ۱/۱ متر الزامی است.

بند ۲- در پلاکهایی که ایجاد حیاط خلوت اجباری است برای جلوگیری از اشراف، دیوار حیاط خلوت در اضلاع مجاور با پلاک همسایه هم ارتفاع ساختمان و به صورت سازه ای (درگیر با سازه اصلی ساختمان) احداث می شود. تعبیه هر گونه روزنه و بازشو در این دیوار که به ساختمان های همجوار ایجاد دید و اشراف نماید ممنوع می باشد.

بند ۳- در مجتمع های مسکونی ، در مواردی که اتاق های دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت و یا نورگیر نور می گیرند ، می توان صرفاً به یکی از دو روش ذیل طراحی را برای هر ساختمان انجام داد :

۱. فاصله پنجره های مقابل یکدیگر که مشرف به حیاط خلوت یا نورگیر هستند حداقل ۳ متر و در ارتفاع ۱/۷ متر به بالا نصب می شوند .

۲. فاصله پنجره های مقابل یکدیگر که مشرف به حیاط خلوت یا نورگیر هستند حداقل ۳ متر، با عرض تمام شده حداکثر یک متر (با ارتفاع از کف تا سقف) نصب گردد. به صورتیکه پنجره های مزبور مقابل روبروی هم قرار نداشته باشند.

۳. در معابر انتهایی دوربرگردان ها که معمولاً عرض آن ها ۴ متر و کمتر می باشد. بازشوهای جبهه شمالی پلاک های جنوبی این معابر برای جلوگیری از اشرف و ایجاد مزاحمت برای پلاک های شمالی در ارتفاع حداقل ۱/۷۰ متر اجرا شود.

ضوابط بالکن و پیش آمدگی و تراس و O.K.B

۴-۵-۳۹- احداث بالکن یا تراس در جبهه جنوبی ساختمان (در پلاک های شمالی - جنوبی) و در جبهه شرقی (در پلاک های شرقی - غربی) در صورتی که به ملک غیر اشرف نداشته باشد مجاز است .

۴-۵-۴۰- ایجاد فضای نیمه باز (بالکن و تراس) در کاربری مسکونی به ازای هر واحد مسکونی الزامی است ، مشروط به رعایت حداقل عمق یک متر و حداقل مساحت ۲/۵ مترمربع.

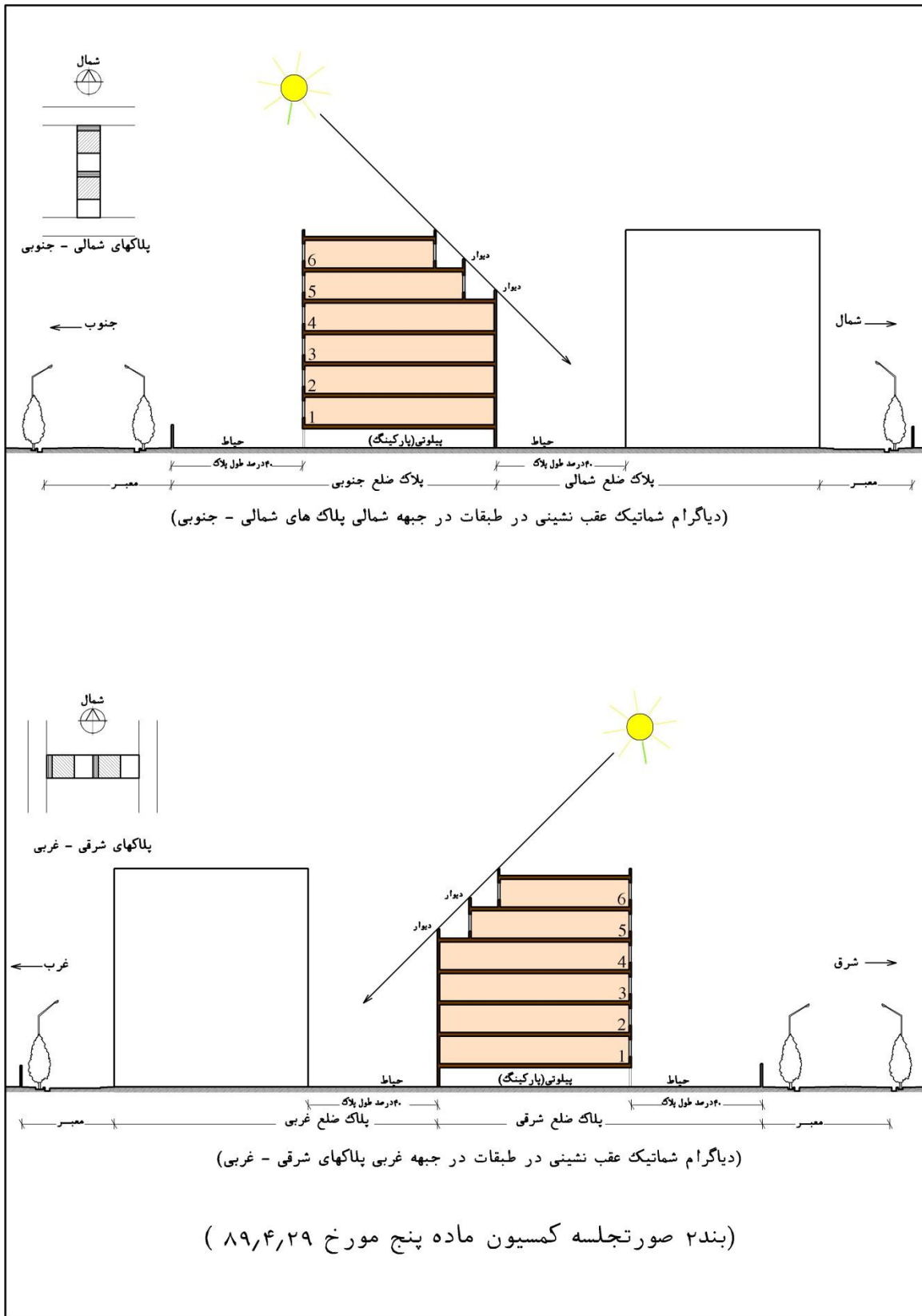
تبصره : سطح بالکن یا تراس به نسبت تعداد سطوح پوشیده شده آن (به جز کف و سقف) به ۳ صورت زیر محاسبه می گردد .

بند ۱- بالکن یا تراسی که از سه طرف آزاد و فقط یک طرف به سطح پوشیده ارتباط داشته باشد معادل یک سوم ($\frac{1}{3}$) سطح کف آن در محاسبات تراکمی جزو زیربنا محسوب می گردد .

بند ۲- بالکن یا تراسی که از دو طرف آزاد و دو طرف آن به سطح پوشیده ارتباط داشته باشد . معادل یک دوم ($\frac{1}{2}$) سطح کف آن در محاسبات تراکمی جزو زیربنا محسوب می گردد .

بند ۳- بالکن یا تراسی که از یک طرف آزاد و سه طرف آن به سطح پوشیده ارتباط داشته باشد معادل دو سوم ($\frac{2}{3}$) سطح کف آن در محاسبات تراکمی جزو زیربنا محسوب می گردد .

۴-۵-۴۱- با توجه به مصوبه کمیسیون ماده پنج (بند ۲ صورتجلسه مورخ ۸۹/۴/۲۹) برای جلوگیری از سایه اندازی پلاک های ضلع جنوبی به پلاک های ضلع شمالی و پلاک های ضلع شرقی به پلاک های ضلع غربی (طبق اشکال الف و ب در صفحه بعد) عقب نشینی در طبقات بالای طبقه چهارم پلاک های فوق تحت زاویه ۴۵ درجه انجام می شود. ایجاد روزنه و یا بازشو در دیوار لبه ساختمان در طبقات مزبور ممنوع می باشد.



۴-۵-۴- برای جلوگیری از سایه اندازی در طبقات مازاد لازم است تدابیر شهرسازی خاص مبنی بر به حداقل رسانیدن سایه طبقات مازاد بر پلاک های همجوار پیش بینی گردد.

جانمایی ساختمان

۴-۵-۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین، در قطعات شمالی - جنوبی محل استقرار ساختمان در قسمت شمالی زمین و در قطعات شرقی - غربی محل استقرار ساختمان در قسمت غرب زمین می باشد .

تبصره ۱: مبنای تعیین راستای پلاک بر اساس جهات جغرافیایی می باشد.

تبصره ۲: خط نیمساز ربع اول دایره مختصاتی تعیین کننده جهت استقرار پلاک ساختمانی خواهد بود.

تبصره ۳: رعایت ترکیب کلی جهت استقرار غالب بافت موجود ، در موارد ابهام لازم خواهد بود.

تبصره ۴: در پلاکهای مسکونی که بر حسب ضرورت زیربنای احداثی در دو یا چند بلوک مجزا قرار می گیرد رعایت حد مجاز پیش آمدگی نسبت به پلاکهای مجاور الزامی است .

تبصره ۵: در تهیه سایت جانمایی مجموعه های آپارتمانی رعایت فاصله دو بلوک مقابل هم حداقل ۱/۵ برابر ارتفاع بلوک واقع در سمت جنوب که بهر حال از ۱۶ متر نباید کمتر باشد الزامی است . البته توپوگرافی و پستی و بلندی زمین طرح نیز مورد توجه قرار می گیرد .

تبصره ۶: سایت مجموعه های آپارتمانی از طریق شهرداری جهت بررسی و اظهار نظر به کمیته کار طرح تفصیلی شهر سندج ارائه می گردد.

تبصره ۷: در موارد خاص که به لحاظ فنی و شرایط ویژه محل نیاز به تغییر جانمایی باشد ، موضوع از طریق شهرداری در چارچوب ضوابط و مقررات بررسی می گردد .

تبصره ۸: احداث بلوک مسکونی جدید در محوطه مجموعه های آپارتمانی موجود ممنوع می باشد.

تبصره ۹: ملاک تعیین جانمایی توده ساختمان ، شمال جغرافیایی می باشد.

ضوابط آسانسور

۴-۵-۴- نصب آسانسور در آپارتمان های با سه طبقه و پیلوت و بالاتر اجباری است و باید در نقشه های معماری نشان داده شده باشد . در این جا پیلوت یک طبقه محسوب می شود . از نظر رعایت موازین ایمنی باید از قرار دادن آسانسور در فضای پلکان خودداری بعمل آید .

۴-۶- سایر ضوابط ساختمان

۴-۶-۴- در بناهای بلندمرتبه و بیش از پنج طبقه نصب برقیگیر واتصال زمین آن طبق ضوابط فنی الزامی است .

۴-۶-۴- در طراحی و اجرای بناهای عمومی و همچنین بناهای مسکونی با چهار سقف و بیشتر باید ضوابط و مقررات آتش نشانی و خدمات ایمنی و سایر ضوابط و مقررات ایمنی که توسط سایر مراجع ذیصلاح ارائه می شود ، رعایت گردد .

۴-۶-۴- احداث پلکان خروج اضطراری (فرار) در فاصله ای مناسب از پلکان اصلی در فضای آزاد و یا مکان های مناسب و با تعداد مناسب با مشخصات فنی صحیح طبق استانداردهای مربوطه در بناهای ۶ طبقه و بیشتر یا ارتفاع ۲۰ متر و بیشتر . این پلکان ها باید در نقشه هایی که جهت اخذ مجوز به شهرداری ارائه می شوند منعکس گردند .

تبصره : در بناهای ۶ طبقه و بیشتر که مساحت هر طبقه حداکثر ۳۰۰ مترمربع و در هر طبقه حداکثر ۲ واحد مسکونی وجود داشته باشد ، پلکان اصلی می تواند در فضای باز احداث و به عنوان پله خروج اضطراری نیز مورد استفاده قرار گیرد .

۴-۶-۴- نصب هر گونه هواکش و کولر گازی در گذرها و معابر مجاور املاک ممنوع می باشد . نصب کولر گازی یا آبی در طبقات (بدون پیش آمدگی) به شرطی که با طراحی مناسب و به کار بردن مصالح ساختمانی در بدنه از دید عموم پنهان گردد ، بلامانع است .

۴-۶-۴- حداکثر ارتفاع مجاز خرپشته از روی کف نهائی بام با احتساب جان پناه ۳ متر می باشد.

۴-۶-۴۳- آنتن تلویزیون در کلیه ساختمان های بیش از دو طبقه و پیلوت و بیش از چهار واحد مسکونی باید بصورت مشترک (آنتن مرکزی) پیش بینی شود .

۴-۶-۴۴- استفاده از فضای پشت بام ساختمان های مسکونی بعنوان انبار مواد زائد و مستعمل ممنوع است.

۴-۶-۴۸- نصب تأسیسات و تجهیزات فنی مربوط به ساختمان (در پشت بام) در صورت پیش بینی های لازم از جنبه ایستایی مجاز است .

۵- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری تجاری

ضوابط و مقررات منطقه اراضی تجاری در طرح تفصیلی در سطوح محله، ناحیه، منطقه، حوزه و شهر در شش نوع و یا دسته زیر دسته بندی و تدوین گردیده است:

- تجاری خرد
- مجتمع تجاری مختلط (تجاری مسکونی یا خدماتی مسکونی)
- مجموعه تجاری و خدماتی
- مجموعه پارکینگ طبقاتی و تجاری
- بازار (بازار اصلی شهر، بازارچه سنتی، بازار روز)
- محور پیاده تجاری

۵-۱- موارد استفاده از زمین

۵-۱-۱- صورت استفاده های مجاز در اراضی تجاری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی (بند ۲-۳) مشخص گردید .

۵-۱-۲- عملکردهای خدماتی مجاز در کاربری تجاری به شرح زیر می باشد :

دفاتر اداری بخش عمومی و خصوصی، دفاتر خدمات معاملات ملکی، دفاتر خدمات بیمه، آموزشگاه های کامپیوتر، آموزش حسابداری و تایپ ، دفاتر خدمات حسابداری و حسابرسی، خدمات انفورماتیک و کامپیوتر، شرکت های مهندسين مشاور، شرکت های تأسیساتی، شرکت های پیمانکاری، آموزشگاه های خصوصی کمک درسی و آمادگی کنکور، کلاس های آموزش خیاطی و گلدوزی کلاس های آموزش فنی و تعمیراتی، واحدهای تولیدی کوچک مثل خیاطی و گلدوزی، نمایشگاه های هنری و صنعتی ، نمایندگی فروش کالاهای تجاری و صنعتی، نمایندگی های شرکت های مختلف تجاری در خصوص لوازم خانگی کوچک ، هنرکده های فنی و هنری، مؤسسات آموزش زبانهای خارجی، دارالترجمه ها، کلاسهای نهضت سوادآموزی، عتیقه فروشی ها ، قاب سازی ها، واحدهای خدمات پذیرایی، سالن های کوچک نمایش تئاتر و فیلم (تا ۱۵۰ نفر) ، دفاتر شرکت های خدمات گمرکی و حمل و نقل ، دفاتر مؤسسات

تولیدی ، دفاتر استخراج معادن ، واحدهای انتشاراتی ، لیتوگرافی ، مؤسسات مطبوعاتی ، مؤسسات ارائه خدمات چاپ و تکثیر و تایپ ، شرکت های تهیه و تولید فیلم های سینمایی و ویدیویی ، واحدهای تحقیقاتی ، مؤسسات علمی و پژوهشی ، شرکت های دارویی ، دفاتر و آژانس های هواپیمایی ، کلیه آژانس های مسافرتی ، بازرسی های حمل و نقل ، دفاتر سرپرستی بانک ها ، صرافی ها ، دارالوکاله ها ، دفاتر ثبت احوال ، محضر و دفاتر اسناد رسمی ، آژانس های تبلیغاتی ، بنگاه های کاریابی ، دفاتر طراحی های تبلیغاتی و تزئیناتی ، مشاورین مدیریت ، واحدهای درمانی ، مطب پزشکان و دندانپزشکان ، رادیولوژی و آزمایشگاه ، خدمات بهداشتی و درمانی ، کلینیک های درمانی ، دامپزشکی ها ، جوامع ، اتحادیه ها و جمعیت های صنفی و حرفه ای از هر نوع ، کلیه کانون ها مثل کانون بازنشستگان ، کانون مهندسين و غيره ، دفاتر مشترك خدمات پست و مخابرات ، کمیته های امور صنفی ، انجمن ها و اتحادیه ها ، آموزشکده های موسیقی ، خطاطی ، پیکرتراشی ، نقاشی ، گالریهای هنری و نمایشگاه های آثار هنری ، فرهنگسراها ، باشگاه های ورزشی ، کلوپ های ورزشی ، تعمیرات لوازم الکتریکی و الکترونیکی ، تعمیرات لوازم خانگی ، آرایشگاه و سالن زیبایی ، ارگان ها و سازمان های بین المللی و خارجی ، استودیوهای عکاسی ، فیلمبرداری و لابراتوارهای مربوطه و کلیه موارد مشابه .

تبصره ۱ : کلیه موارد فوق با توجه به رده بندی عملکردها بر حسب مراکز سلسله مراتب خدمات شهری مجاز می باشند.

تبصره ۲ : در مجتمع های مختلط تجاری - مسکونی کوچک طبقات فوقانی طبقه همکف و در مجتمع های مختلط تجاری - مسکونی بزرگ طبقات فوقانی طبقه اول به استفاده صرفاً مسکونی اختصاص دارند. استقرار هر گونه عملکرد خدماتی در این طبقات مجاز نمی باشد.

۵-۱-۳- احداث واحدهای خدماتی درمانی مانند مطب پزشکان ، رادیولوژی ها ، آزمایشگاه های طبی با رعایت شرایط زیر امکان پذیر می باشد .

بند ۱- عدم استقرار در بافت و حوزه پر تراکم مرکز شهر که از نظر ترافیکی و دسترسی دارای مشکل می باشد .

بند ۲- امکان استقرار در بافت ها و حوزه های کم تراکم جدید شهری که نیازمند چنین خدمات و امکاناتی هستند (مانند حوزه بهاران) .

بند ۳- اخذ موافقت کمیسیون طرح تفصیلی شهر سنندج برای احداث ضروری می باشد

□ ضوابط عام حاکم بر کاربری تجاری

۵-۱-۴- منظور از کاربری تجاری، زمین هائی است که صرفاً دارای این کاربری در انواع شش گانه تعیین شده می باشند.

۵-۱-۵- در کاربری تجاری رعایت ضوابط و مقررات مربوط به سهولت دسترسی و برخورداری از سیستم حمل و نقل عمومی، عدم مزاحمت و آلودگی برای بافت مسکونی و بافت های مجاور الزامی است.

۵-۱-۶- استفاده تجاری در داخل محدوده قانونی شهر فقط برای صنوف غیرمزاحم شهری مجاز می باشد

۵-۱-۷- در بافت شهر سنندج پلاک هائی تجاری محسوب می شود که دارای پروانه احداث تجاری بوده و یا از کمیسیون های مربوطه (کمیسیون ماده پنج - کمیسیون ماده ۱۰۰) مجوز اخذ کرده باشند

۵-۱-۸- واحدهای تجاری موجود که در نقشه طرح تفصیلی منعکس نشده اند مشروط به داشتن شرایط فوق (دارا بودن سوابق و مدارک قانونی مورد تأیید شهرداری) کماکان تجاری محسوب می گردند.

۵-۱-۹- کاربری تجاری پیشنهادی در طرح توسعه و عمران (جامع) و یا طرح تفصیلی شهر بیانگر استطاعت و توان کسب قابلیت تجاری در آن مکان بوده و احداث واحد تجاری یا خدماتی در اینگونه

اراضی منوط به رعایت مقررات ذیل است:

بند ۱- اخذ مصوبه از کمیسیون ماده پنج

بند ۲- تأییدیه ارزش افزوده به شهرداری براساس توافق و یا مقرراتی که به تصویب مراجع مربوطه رسیده باشد.

۵-۱-۱۰- ارزش افزوده ناشی از ایجاد تجاری و خدمات در طبقه همکف و سایر طبقات متعلق به شهرداری بوده و بدون پرداخت آن ایجاد واحد یا واحدهای تجاری و خدماتی مجاز نمی باشد

تبصره: مبلغ ارزش افزوده با توجه به موقعیت و مرغوبیت محل و با توجه به سطوح تجاری و یا خدماتی احداثی، توسط شهرداری، شورای شهر و کمیسیون های ذیربط تعیین و به متقاضی اعلام می شود.

۵-۱-۱۱- در صورت احداث کاربری تجاری در کاربری مسکونی و یا سایر کاربری ها، کاربری زمین تغییر پیدا نمی کند و همان کاربری اصلی را دارد و فقط استفاده تجاری در محدوده مساحت تعیین شده در قطعه مورد نظر که ارزش افزوده آن پرداخت شده و به تأیید کمیسیون ذیربط رسیده باشد مجاز گردیده است. بعنوان مثال در صورت احداث تجاری در کاربری مسکونی (کاربری غالب) کاربری زمین کماکان مسکونی خواهد بود.

۵-۱-۱۲- کلیه واحدهای تجاری باید به شبکه های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی داشته باشند.

۵-۱-۱۳- برای انواع استفاده های تجاری بارگیری و باراندازی به نحوی فراهم شود که اختلالی در جریان عادی حرکت در شبکه عبور و مرور معابر مجاور ایجاد نشود.

□ ممنوعیت ها و محدودیت های ایجاد تجاری و خدمات

۵-۱-۱۴- با توجه به ضرورت حفظ ظرفیت و کشش ترافیکی خیابان های شریانی درجه ۱ و ۲ که در نقشه های طرح تفصیلی با حروف S_1 ، S_2 مشخص شده اند توسعه کاربری تجاری و خدمات در بر این معابر و دسترسی مستقیم از آنها ممنوع می باشد.

□ تبصره: برابر بند ۶ از صورتجلسه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۳/۸/۱۱، در خصوص ایجاد تجاری در بر حرایم سبز معابر ۲۴ و ۳۰ و ۳۶ متری غیر از معابر شریانی S_1 ، S_2 به جهت تقویت فعالیت و سرزندگی در معابر عمدتاً جدید در مناطق جنوبی و شهرک های تازه تاسیس مشروط به اجرای پیاده راه های شهری در خصوص خیابان های مشخص شده توسط کمیته فنی شهرداری موافقت گردید. لازم به ذکر است حذف حریم سبز حفاظتی و یا احداث تجاری در معابر درجه یک و دو ممنوع خواهد بود.

۵-۱-۱۵- انواع عملکردهای تجاری علاوه بر آنکه باید جزء صنوف غیرمزامح شهری باشند، فعالیت آنها به لحاظ بهداشتی نباید هیچگونه آلودگی محیطی (اعم از دود، بو، فاضلاب و صدا...) ایجاد نماید.

۵-۱-۱۶- فعالیت هیچ یک از انواع عملکردهای تجاری نباید موجب اشغال فضای پیاده رو و سد معبر گردد.

۵-۱-۱۷- احداث واحد تجاری یا خدماتی در جانمایی مجاز پلاک ها صورت می گیرد و احداث تجاری در محدوده فضای باز پلاک ها ممنوع می باشد.

۵-۱-۱۸- در محدوده بافت قدیمی و تاریخی شهر و همچنین در حرایم ابنیه ثبت شده و واجد ارزش میراث فرهنگی، ارتفاع ساختمان های تجاری و خدماتی با هماهنگی و طبق نظر سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تعیین می شود.

۵-۱-۱۹- در طرح های تفکیکی مصوب به منظور جلوگیری از توزیع و پخشایش نا همگون انواع کاربری های تجاری خدماتی - ضمن رعایت تمامی محدودیت های فوق الذکر- تعبیه تجاری در فاصله کمتر از ۱۵۰ متر از مرکز محله های شکل گرفته یا پیش بینی شده در طرح ممنوع میباشد.

۵-۲- ضوابط تفکیک و احداث ساختمان در انواع عملکردهای تجاری

۵-۲-۱- تجاری خرد

۵-۲-۱-۱- واحد تجاری خرد به صورت یک واحد تجاری منفرد یا مستقل در مجاورت خیابان های محلی اصلی درجه ۱، ۲ و ۳ و خیابان های محلی فرعی درجه ۱ و ۲ با عرض حداقل ۱۲ متر (به ترتیب خیابان های دارای نشانه M۱، M۲، M۳، M۴، و M۵ در نقشه های طرح تفصیلی) و در مرکز محله ، ناحیه و مرکز منطقه قابل استقرار می باشد.

تبصره ۱: استقرار واحد تجاری خرد در بر خیابان های شریانی درجه یک (S۱) و شریانی درجه ۲ اصلی (S۲) مطلقاً ممنوع می باشد.

تبصره ۲: استقرار واحد تجاری خرد در بر خیابان های شریانی درجه ۲ فرعی (S۳) در صورت کسب دسترسی از باند کندرو و با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز می باشد.

۵-۲-۱-۲- عرض معبر برای استقرار واحدهای تجاری خرد، حداقل ۱۲ متر می باشد

۵-۲-۱-۳- تفکیک زمین برای هر واحد با کاربری تجاری خرد حداقل ۲۵ مترمربع و حداکثر ۷۵ مترمربع می باشد.

۵-۲-۱-۴- حداقل مساحت یک واحد تجاری خرد ۲۵ مترمربع و حداقل دهانه (عرض) واحد تجاری ۳/۵ متر می باشد.

۵-۲-۱-۵- عرصه و اعیان واحدهای تجاری خرد غیرقابل تفکیک می باشد.

۵-۲-۱-۶- حداکثر تعداد طبقات برای واحدهای تجاری خرد بصورت همکف و اول (۲ طبقه) می باشد.

۵-۲-۱-۷- استفاده از طبقه همکف صرفاً بعنوان تجاری و استفاده از طبقه اول بصورت خدماتی یا تجاری خواهد بود.

۵-۲-۱-۸- ارتفاع مفید واحدهای تجاری خرد در طبقه همکف حداقل ۳/۵ متر و حداکثر ۴/۵ متر و ارتفاع مفید طبقه اول حداکثر ۳ متر می باشد. تعیین ارتفاع مفید تجاری (طبقه همکف) واحد های تجاری خرد در بازه فوق الذکر با نظر کمیته فنی شهرداری انجام خواهد شد

۵-۲-۱-۹- حداقل ارتفاع جان پناه ۱/۱ متر می باشد.

۵-۲-۱-۱۰- حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات تجاری خرد ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد می باشد.

۵-۲-۱-۱۱- رقوم کف واحد تجاری خرد حداکثر ۲۰ سانتیمتر بالاتر از رقوم متوسط کف معبر مجاور اجراء می شود. و ایجاد هرگونه رمپ و پله خارج از محدوده مالکیت ممنوع میباشد و اختلاف رقوم بیشتر از این مقدار از ارتفاع مفید واحد تجاری کسر می گردد.

۵-۲-۱-۱۲- با توجه به عدم امکان احداث پارکینگ در واحدهای تجاری خرد عوارض متعلقه که شامل یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری یا خدماتی توسط شهرداری اخذ و مبلغ مربوطه صرفاً جهت احداث پارکینگ های عمومی در شعاع عملکردی حداکثر ۲۵۰ متر به یک حساب درآمدی مستقل، واریز و سپس در تملک، اجاره و یا احداث پارکینگ های عمومی هزینه می شود.

۵-۲-۱-۱۴- پیش بینی فضای لازم جهت الحاقات در نما اعم از کرکره ، نصب تابلو و عناصر تاسیساتی و در محدوده مالکیت الزامی می باشد.

۵-۲-۱-۱۳- ایجاد هر گونه دسترسی (مشتمل بر انواع رمپ، پله، شیبراهه و غیره) در خارج از محدوده مالکیت واحد تجاری ممنوع می باشد.

۵-۲-۲- کاربری مسکونی مختلط (مسکونی - تجاری یا مسکونی - خدماتی)

۵-۲-۲-۱- کاربری مسکونی مختلط به صورت ترکیبی از واحدهای تجاری یا خدماتی با واحدهای مسکونی است که در مرکز محله، مرکز ناحیه، مرکز منطقه و در بر خیابان های محلی اصلی درجه ۱، ۲ و ۳ با عرض حداقل ۱۲ متر (خیابان های با نشانه S_3, M_1, M_2 و M_3 در نقشه های طرح تفصیلی) قابل استقرار می باشد. مجتمع های مسکونی مختلط به دو گونه کوچک و بزرگ قابل تقسیم می باشند.

۵-۲-۲-۲- ایجاد کاربری های مسکونی مختلط در بر خیابان های شریانی درجه ۱ و شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی (خیابان های با نشانه S_1, S_2 در نقشه های طرح تفصیلی) و در مرکز شهر، میدان ها، تقاطع ها و گره های مهم شهر مطلقاً ممنوع می باشد.

تبصره ۱: تعیین محدوده و شعاع عملکردی مرکز شهر توسط شهرداری سنندج مشخص و ملاک تشخیص قرار می گیرد

تبصره ۲: استقرار کاربری مسکونی مختلط بزرگ یا کوچک در بر خیابان های شریانی درجه ۲ فرعی (S_3) در صورت کسب دسترسی از باند کندرو و با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز می باشد.

۵-۲-۲-۳- حداقل مساحت زمین کاربری های مسکونی مختلط کوچک ۲۰۰ مترمربع و حداکثر ۹۹۹ مترمربع می باشد.

۵-۲-۲-۴- در کاربری های مسکونی مختلط کوچک، استفاده تجاری یا خدماتی صرفاً در طبقه همکف مشروط به تامین سهم سرانه پارکینگ مسکونی ممکن بوده و طبقات فوقانی صرفاً دارای عملکرد مسکونی خواهند بود.

- ۵-۲-۲-۵- حداقل مساحت زمین کاربری های مسکونی مختلط بزرگ ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.
- ۵-۲-۲-۶- در کاربری های مسکونی مختلط بزرگ، طبقه همکف و طبقه اول و زیرزمین (۱-) مشروط به تامین سهم سرانه پارکینگ مسکونی به استفاده تجاری یا خدماتی و طبقات فوقانی (بالای طبقه اول) صرفاً دارای عملکرد مسکونی خواهند بود.
- ۵-۲-۲-۷- به منظور جلوگیری از تداخل و تزامم عملکرد تجاری یا خدماتی با عملکرد مسکونی، ورودی و دسترسی طبقات فوقانی و ارتباطات داخلی آنها که تحت استفاده مسکونی است باید بصورت مستقل و مجزا از ورودی و دسترسی عملکردهای تجاری یا خدماتی طراحی و اجراء شود.
- ۵-۲-۲-۸- حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقه همکف کاربری های مسکونی مختلط کوچک ۶۰ درصد و در سایر طبقات مسکونی طبق حداکثر سطح اشغال مجاز تعیین شده در جدول تراکمی مسکونی پهنه مورد نظر و با توجه به مساحت قطعه خواهد بود.
- ۵-۲-۲-۹- حداکثر تعداد طبقات کاربری های مسکونی مختلط کوچک مطابق جدول تراکمی مسکونی پهنه مورد نظر و با توجه به مساحت قطعه خواهد بود.
- ۵-۲-۲-۱۰- در کاربری های مسکونی مختلط کوچک، با استفاده تجاری یا خدماتی در طبقه همکف در حد عمق تعیین شده و با ارتفاع حداقل ۳/۵ متر و حداکثر ۵/۴ متر جایگزین پیلوت می شود. . تعیین ارتفاع مفید تجاری (طبقه همکف) واحد های کاربری های مسکونی مختلط در بازه فوق الذکر با نظر کمیته فنی شهرداری انجام خواهد شد
- ۵-۲-۲-۱۱- حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقات همکف، اول و طبقه اول زیرزمین کاربری های مسکونی مختلط بزرگ ۶۰ درصد و در سایر طبقات مطابق جدول تراکمی مسکونی پهنه مورد نظر و با توجه به مساحت قطعه خواهد بود .
- ۵-۲-۲-۱۲- حداکثر تعداد طبقات کاربری های مسکونی مختلط بزرگ مطابق جدول تراکمی مسکونی پهنه مورد نظر و با توجه به مساحت قطعه خواهد بود .

۵-۲-۲-۱۳- حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقات زیرزمین در کاربری های مسکونی مختلط بزرگ و کوچک در صورت استفاده بصورت پارکینگ ۸۰ درصد می باشد.

۵-۲-۲-۱۴- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری های مسکونی مختلط بزرگ مطابق جدول تراکمی مسکونی پهنه مورد نظر و با توجه به مساحت قطعه خواهد بود .

۵-۲-۲-۱۵- حداقل مساحت مفید هر واحد تجاری منفرد در کاربری های مسکونی مختلط ۲۵ مترمربع می باشد.

۵-۲-۲-۱۶- حداقل مساحت مفید هر واحد خدماتی در کاربری های مسکونی مختلط ۵۰ مترمربع می باشد.

۵-۲-۲-۱۷- تعداد طبقات زیرزمین برای تأمین پارکینگ مورد نیاز کاربری های مسکونی مختلط با در نظر گرفتن مقررات ملی ساختمان محدودیتی ندارد.

۵-۲-۲-۱۸- در کاربری های مسکونی مختلط احداث نیم طبقه یا بالکن در واحدهای تجاری همکف و حداکثر معادل یک سوم مساحت همکف واحد تجاری مجاز است دسترسی نیم طبقه از داخل واحد تجاری تأمین می گردد.

۵-۲-۲-۱۹- رقوم کف واحدهای تجاری مجاور پیاده رو در کاربری های مسکونی مختلط حداکثر ۲۰ سانتیمتر بالاتر از رقوم متوسط کف پیاده رو اجراء می شود اختلاف رقوم بیشتر از این مقدار از ارتفاع مفید واحد تجاری کسر می گردد.

۵-۲-۲-۲۰- میانگین سطح مورد نیاز برای هر واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع می باشد.

سرانه پارکینگ مورد نیاز برای کاربری های تجاری - مسکونی :

سرانه پارکینگ مورد نیاز تجاری در همکف برای خالص مساحت تا ۱۰۰ مترمربع ۲ جای پارک و بیش از ۱۰۰ مترمربع خالص ۳ جای پارک به ازای هر ۱۰۰ مترمربع محاسبه گردد و برای واحدهای مسکونی برابر ضوابط مسکونی اقدام گردد.

تبصره: رعایت کلیه ضوابط مندرج در بخش کاربری مسکونی در قسمت‌های مسکونی این کاربری الزامی است.

۵-۲-۲-۲۱- در کاربری های مسکونی مختلط زیرزمین جزو مشاعات بوده و بهره برداری از آن صرفاً جهت عملکردهای زیر مجاز می باشد.

بند ۱- انبار با حداکثر ۴ مترمربع مساحت صرفاً برای هر واحد مسکونی

بند ۲- پارکینگ

بند ۳- موتورخانه

بند ۴- فضای تعمیرات و نگهداری ساختمان

۵-۲-۲-۲۲- استفاده از زیرزمین به صورت تجاری و خدماتی فقط در زیرزمین اول (زیرزمین ۱-) کاربری های مسکونی مختلط بزرگ مجاز می باشد.

۵-۲-۲-۲۳- استفاده تجاری و خدماتی از سایر طبقات زیرزمین در کاربری های مسکونی مختلط بزرگ و کلیه طبقات زیرزمین مجتمع های تجاری مختلط کوچک ممنوع می باشد.

۵-۲-۲-۲۴- در کاربری های مسکونی مختلط نحوه استقرار ساختمان در زمین در قطعات شمالی - جنوبی در قسمت شمال زمین و در قطعات شرقی - غربی در قسمت غرب زمین می باشد.

۵-۲-۲-۲۵- بررسی نهایی طرح و جانمایی سایت کاربری های مسکونی مختلط بزرگ پس از انجام بررسی کارشناسی اولیه در شهرداری، جهت بررسی و اظهار نظر نهایی به کمیته کار طرح تفصیلی و کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (ارائه می گردد).

۵-۲-۲-۲۶- در خصوص بخش تجاری مجموعه های مسکونی مختلط به منظور فراهم ساختن فضایی برای مکث، نصب تابلو، نصب کرکره، تأمین سایه و نصب تجهیزات تهویه متبوع و موارد مشابه، لبه عرصه واحد تجاری از بر پیاده رو مجاور به میزان ۰/۶ متر عقب نشینی می نماید.

۵-۲-۳- مجموعه تجاری و خدماتی

۵-۲-۳-۱- مجموعه تجاری و خدماتی بصورت مجموعه و ترکیبی از واحدهای تجاری و خدماتی در همکف و طبقات می باشد که در مراکز نواحی، مراکز مناطق و مرکز شهر در بر خیابان های محلی اصلی درجه ۱، ۲ و ۳ با عرض ۲۰ متر (خیابان های با نشانه M_1, M_2, M_3 در نقشه های طرح تفصیلی) قابل استقرار می باشد.

۵-۲-۳-۲- حداقل مساحت زمین مجموعه های تجاری و خدماتی کوچک ۴۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع و مساحت زمین مجموعه های تجاری خدماتی بزرگ ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر می باشد.
تبصره ۱: استقرار مجموعه تجاری و خدماتی بزرگ در بر خیابان های شریانی درجه یک (S_1) و شریانی درجه ۲ اصلی (S_2) در صورت کسب دسترسی استاندارد از باند کندرو و ارائه گزارش فنی - شهرسازی - ترافیک با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز می باشد.

۵-۲-۳-۳- تجمیع قطعات در اراضی دارای کاربری تجاری و خدماتی با اخذ مجوز کتبی از شهرداری بلامانع است

۵-۲-۳-۴- حداکثر تعداد طبقات مجموعه های تجاری و خدماتی با مساحت ۴۰۰ مترمربع تا کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع مطابق حداکثر تعداد طبقات تعیین شده برای تراکم مسکونی پهنه مورد نظر می باشد با این تفاوت که در طبقه همکف استفاده تجاری جایگزین پیلوت می شود. تعیین ارتفاع مفید تجاری (طبقه همکف) واحد های کاربری های تجاری خدماتی با نظر کمیته فنی شهرداری انجام خواهد شد.

۵-۲-۳-۵- حداکثر تعداد طبقات مجموعه های تجاری و خدماتی با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر براساس تراکم مسکونی حوزه آپارتمانی ویژه می باشد با این تفاوت که در طبقه همکف استفاده تجاری جایگزین پیلوت می شود. . تعیین ارتفاع مفید تجاری (طبقه همکف) واحد های کاربری های تجاری خدماتی با نظر کمیته فنی شهرداری انجام خواهد شد.

۵-۲-۳-۶- حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقات برای مجموعه های تجاری و خدماتی تابع دو حالت زیر است:

الف) در پهنه با کاربری مسکونی و مختلط مسکونی، حداکثر سطح اشغال در طبقات برای درخواست های احداث مجموعه های تجاری و خدماتی تابع ضوابط حاکم بر کاربری مسکونی در آن پهنه بوده و میزان دقیق سطح اشغال در چارچوب طرح موضعی تعبیه خط سطح اشغال بر اساس ضوابط طراحی شهری در مورد کریدور مورد نظر و صرفاً از طریق استعلام کتبی از شهرداری تعیین و اعلام میگردد.

ب) در پهنه های پیشنهادی با کاربری تجاری خدماتی، حداکثر سطح اشغال مجاز در همکف و طبقات ۸۰ درصد، فضای باز پلاک های تجاری (به میزان ۲۰٪) عمدتاً در بر معابر مجاور ملک قرار می گیرد و بعنوان فضای باز شهری طراحی می گردد. این ۲۰٪ جهت ارتقای کیفیت فضاهای شهری تحت روش های طراحی شهری همچون عقب نشینی، شکل دهی به جداره های شهری به طراحی فضای شهری اختصاص می یابد. میزان دقیق سطح اشغال در چارچوب طرح موضعی تعبیه خط سطح اشغال بر اساس ضوابط طراحی شهری در مورد کریدور مورد نظر و صرفاً از طریق استعلام کتبی از شهرداری تعیین و اعلام میگردد.

۵-۲-۳-۷- به منظور فراهم ساختن فضایی برای مکث، نصب تابلو، نصب کرکره، تأمین سایه و نصب تجهیزات تهویه مطبوع و موارد مشابه، در بخش تجاری آندسته از مجموعه های تجاری خدماتی که توده ساختمانی در بر خیابان قرار می گیرد، ویتترین واحد تجاری از بر پیاده رو مجاور به میزان ۰/۶ متر عقب نشینی می نماید.

۵-۲-۳-۸- حداقل مساحت هر واحد تجاری منفرد در مجموعه های تجاری و خدماتی ۳۰ مترمربع و حداقل مساحت هر واحد خدماتی ۶۰ مترمربع می باشد.

۵-۲-۳-۹- تعداد طبقات زیرزمین برای تأمین پارکینگ مورد نیاز مجموعه تجاری و خدماتی با کسب مجوز از مراجع ذیصلاح (ژئوتکنیک، دستگاههای خدمات رسان و...) محدودیتی ندارد.

۵-۲-۳-۱۰- در مجموعه های تجاری و خدماتی احداث نیم طبقه یا بالکن در واحدهای تجاری همکف حداکثر معادل یک سوم مساحت واحد تجاری مجاز است دسترسی نیم طبقه از داخل واحد تجاری تأمین می شود.

۵-۲-۳-۱۱- رقوم تمام شده کف واحدهای تجاری مجاور پیاده رو در مجموعه های تجاری و خدماتی حداکثر ۲۰ سانتیمتر بالاتر از رقوم کف پیاده رو اجرا می شود اختلاف رقوم بیشتر از این مقدار از ارتفاع مفید واحد تجاری کسر می گردد.

۵-۲-۳-۱۲- حداکثر ارتفاع مفید طبقات فوقانی در مجموعه های تجاری و خدماتی کوچک تا ۳ متر و ارتفاع مفید مجموعه های تجاری خدماتی بزرگ بین ۳/۲ تا ۴ متر (با تایید کمیته فنی شهرداری) میباشد.

۵-۲-۳-۱۳- میانگین سطح مورد نیاز برای هر واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع می باشد.
تبصره: برابر بند ۱۰ از صورتجلسه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۱/۱۲/۱۹ در خصوص موضوع محاسبه سرانه پارکینگ به ازای واحدهای مسکونی- تجاری، مسکونی- خدماتی، تجاری - خدماتی مقرر گردید:
در خصوص سرانه پارکینگ لازم برای کاربری های تجاری - خدماتی:

سرانه پارکینگ مورد نیاز تجاری در همکف برای خالص مساحت تا ۱۰۰ مترمربع خالص ۳ جای پارک و بیش از ۱۰۰ مترمربع ۳ جای پارک برای هر ۱۰۰ مترمربع نسبت به مابه التفاوت خالص محاسبه گردد.
برای واحدهای خدماتی نیز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع خالص ۲ جای پارک در نظر گرفته شود.

۵-۲-۳-۱۴- در مجموعه های تجاری و خدماتی زیرزمین جزء مشاعات بوده و بهره برداری از آن جهت عملکردهای زیر مجاز می باشد:

بند ۱- انبار با حداکثر مساحت ، ۱۰ مترمربع به تعداد واحدهای تجاری منفرد و یا واحدهای خدماتی

بند ۲- پارکینگ

بند ۳- موتورخانه و تاسیسات

بند ۴- فضای تعمیرات و نگهداری ساختمان

بند ۵- فضای نگهداری و سرایداری

تبصره: در صورت استفاده از طبقات زیرزمین به عنوان پارکینگ سطح اشغال ۱۰۰ درصد در غیر اینصورت حداکثر سطح اشغال مجاز ۸۰ درصد خواهد بود.

۵-۲-۳-۱۵- ایجاد پنجره بازشو از زیرزمین به خیابان یا کوچه و یا فضاهای عمومی مجاور مجاز نمی باشد

۵-۲-۳-۱۶- استفاده از زیرزمین به صورت تجاری مجاز نمی باشد.

۵-۲-۳-۱۷- ضوابط زیر در مجموعه های تجاری و خدماتی که به صورت مراکز خرید، فروشگاههای بزرگ، فروشگاههای زنجیره ای، نمایشگاههای تجاری، گالری ها، غذاخوری ها و شعبات بانک ها، سوپرمارکت ها، پارکینگ های طبقاتی و مانند آن الزامی می باشد.

بند ۱- حداقل عرض ورودی اصلی مجموعه ۵ متر می باشد.

بند ۲- در پلاک های با بر ۲۵ متر و بیشتر تعبیه ۲ ورودی مجزا با حداقل عرض ۴ متر مجاز است.

بند ۳- حداقل عرض راهروهای اصلی در طبقه همکف ۵ متر و مساحت کل راهرو در سطح همکف حداقل ۱/۳ (یک سوم) زیربنای همکف باشد.

بند ۴- حداقل عرض راهروهای عبوری مقابل مغازه ها در طبقات به صورت یک طرفه ۳ متر و در حالت دو طرفه مطابق عرض راهروهای اصلی طبقه همکف باشد.

بند ۵- حداقل عرض راهروهای فرعی ۲/۴ متر می باشد.

بند ۶- حداقل عرض رامپ پله دسترسی به طبقات در مجموعه های تجاری و خدماتی ۱/۴ متر باشد.

بند ۷- تعبیه آسانسور (کالابر - نفربر) و پله برقی جهت ارتباطات عمومی برای ساختمان های بیش از دو طبقه (همکف و اول) الزامی است.

بند ۸- تعبیه سیستم برق اضطراری با رعایت ضوابط و مقررات و استانداردهای لازم الزامی است.

بند ۹- طراحی و ایجاد سرویس های بهداشتی بر حسب هر ۲۵۰ مترمربع زیربنای خالص تجاری و خدماتی یک سرویس مردانه و یک سرویس زنانه الزامی است.

تبریز: چنانچه در معبری سرویس بهداشتی موجود باشد الزامی است حداقل یک سرویس بهداشتی مخصوص معلولین مناسب سازی با رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی شود.

بند ۱۰- تعبیه تأسیسات حرارتی و برودتی و سیستم تهویه برای کل مجموعه به ویژه در راهروها و فضاهای عمومی برابر ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است.

بند ۱۱- ایجاد بارانداز و امکان دسترسی مجزا جهت وسایل حمل و نقل و مواد و کالا و تخلیه زباله الزامی است.

بند ۱۲- ایجاد راه های خروجی و پله فرار و تجهیزات ایمنی در برابر حریق و سایر جوانب ایمنی، برابر مقررات ملی ساختمان الزامی است.

بند ۱۳- اخذ تأییدیه طراحی متناسب پروژه از نظر سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری سندج الزامی است.

بند ۱۴- پیش بینی ایستگاههای تاکسی و دوچرخه و سایر وسائط حمل و نقل عمومی در معابر مجاور مجتمع های تجاری و خدماتی از سوی شهرداری الزامی است.

بند ۱۵- پیش بینی فضا و سطح لازم جهت سایر تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق، منبع آب و موارد نظیر آن براساس ضوابط سازمان های ذیربط انجام می پذیرد.

بند ۱۶- در خصوص عدم رعایت اشراف مجموعه های تجاری و خدماتی تبعیت از ضوابط حاکم بر ساخت مجموعه های مسکونی الزامی است.

تبریز: طرح و سایت مجموعه های تجاری و خدماتی در کمیته کار طرح تفصیلی (کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری) مورد بررسی و اظهار نظر قرار می گیرد.

۵-۲-۴- مجموعه پارکینگ طبقاتی و تجاری

برای تأمین پارکینگ در مناطق پرتراکم شهر مانند اطراف بازار و مرکز شهر و سایر نقاط پرتراکم و به منظور تشویق مالکان برابر بند ۵-۲-۴-۲ بخشی از سطح زیربنای مجموعه پارکینگ طبقاتی به عملکرد تجاری اختصاص می یابد.

۵-۲-۴-۲- ایجاد مجموعه تجاری و خدماتی توأم با پارکینگ طبقاتی منوط به تصویب کمیسیون ماده ۵ می باشد. برای این منظور دو طبقه از میان سه طبقه (اول - همکف و زیرزمین اول (۱-)) به مجموعه واحدهای تجاری و یا خدماتی و سایر طبقات (زیرزمین و طبقات فوقانی همکف) در حد ارتفاع تراکم تعیین شده در طرح تفصیلی برای پهنه مسکونی مورد نظر به پارکینگ طبقاتی اختصاص می یابد.

تبصره ۱: احداث ۵۰ درصد سطح اشغال با کاربری پذیرایی در طبقه آخر مجاز است.

تبصره ۲: احداث کاربری های غیر پارکینگ (تجاری - خدماتی - پذیرایی) مشروط به تامین کلیه پارکینگ های اختصاصی مورد نیاز مراجعان و بهره برداران کاربری های مذکور در طبقات زیرزمین مجاز است.

۵-۲-۴-۳- در مجموعه های پارکینگ طبقاتی و تجاری حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقات زیرزمین ۱۰۰ درصد و حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقه همکف ۸۰ درصد می باشد. حداکثر سطح اشغال مجاز سایر طبقات ۱۰۰ درصد می باشد.

۵-۲-۴-۴- اختصاص ۲۰٪ سطح طبقه همکف در مجاورت معبر (می تواند بصورت رواق طراحی گردد.) به منظور طراحی فضای شهری برای مجموعه های پارکینگ طبقاتی و تجاری الزامی است.

۵-۲-۴-۵- دسترسی مستقیم مجموعه پارکینگ طبقاتی و تجاری به خیابان های شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی (S_1, S_2) مجاز نیست. ایجاد باند کندرو جهت تأمین دسترسی پارکینگ های طبقاتی از خیابان های شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی الزامی است.

۵-۲-۴-۶- رعایت کلیه استانداردهای مقررات ملی ساختمان و آئین نامه های مربوط به طراحی و اجرای پارکینگ های طبقاتی الزامی است.

۵-۲-۴-۷- مساحت هر واحد پارکینگ (شامل محل پارک خودرو، محل مانور و دسترسی های جانبی) ۲۵ مترمربع (۱۵ مترمربع جهت توقف خودرو ۱۰ مترمربع محل مانور و دسترسی های جانبی) می باشد.

۵-۲-۴-۸- حداقل عرض مفید رامپ مستقیم جهت دسترسی به پارکینگ بصورت یکطرفه ۳ متر و به صورت ۲ طرفه ۶ متر می باشد.

۵-۲-۴-۹- حداقل عرض مفید رامپ قوسی بصورت یکطرفه ۳/۶۵ متر و به صورت دو طرفه ۷ متر باشد.

۵-۲-۴-۱۰- حداکثر شیب محل توقف خودرو نبایستی از ۵ درصد تجاوز نماید.

۵-۲-۴-۱۱- حداکثر شیب رامپ های عمومی نباید از ۱۵٪ تجاوز نماید.

۵-۲-۴-۱۲- ارتفاع مفید پارکینگ ها در بخش ورودی و خروجی و رامپ ها حداقل ۲/۲۰ متر در نظر گرفته شود.

۵-۲-۴-۱۳- ضوابط حاکم بر طراحی واحدهای تجاری و خدماتی مجموعه های پارکینگ طبقاتی و تجاری طبق ضوابط مندرج در مجموعه های تجاری و خدماتی می باشد.

۵-۲-۴-۱۴- بام مجموعه های پارکینگ طبقاتی - تجاری می تواند صرفاً جهت استفاده پارکینگ روباز در نظر گرفته شود.

۵-۲-۴-۱۵- به عنوان یک ضابطه تشویقی حداقل تعداد طبقات در پارکینگ های طبقاتی همکف + ۴ طبقه می باشد.. البته رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در ارتباط با محدودیت ارتفاعی در بافت قدیمی و مرکز شهر الزامی بوده و رعایت آن بر این ضابطه ارجحیت دارد.

۵-۲-۴-۱۶- نحوه احداث بنا

• ارتفاع مجاز

- حداقل ارتفاع مفید طبقات پارکینگ ۲.۶۰ متر باشد

• مکان یابی

- رعایت تناسب ابعاد زمین

- توجه به همجواری و ارتفاع بناهای اطراف

- داشتن حداقل یک دسترسی به گذر ۱۲ متری

-احداث پارکینگ طبقاتی درفاصله کمتر از ۵۰ متر از تقاطع های شریانی و ۱۵۰ متر از تقاطع های بالاتر از شریانی (S1, S2) ممنوع است.

-احداث پارکینگ طبقاتی در فاصله ۵۰ متری از پمپ بنزین و گاز ممنوع است
-ظرفیت کافی برای خروج اتومبیل های که بارعایت حق تقدم به شبکه وارد می شوند باید وجود داشته باشد.

-دسترسی مستقیم به بزرگ راه ها وجود نداشته باشد.

-احداث پارکینگ در طبقات زیرزمین در حداقل دو طبقه برای سطوح تجاری. اداری. پذیرایی. انبار و تاسیسات و احداث پارکینگ های عمومی در طبقات پیشنهاد می گردد.

-در صورت عدم تمایل مالک به احداث پذیرایی در طبقه آخر احداث پارکینگ غیرمسقف با سطح اشغال ۸۰٪ و ایجاد پارکینگ بر روی سقف طبقه اخر بلامانع است.

-طراحی مسیرهای دسترسی ورودی و خروجی می بایست توسط کمیته فنی شورای ترافیک بررسی و تصویب شود.

اخذ تایید کمیته سیما و منظر در خصوص نما الزامی است.

-دسترسی دو طرفه بازوایای کمتر از ۶۰ درجه یا مساوی ۵ متر است.

-پارکینگ ۵*۳.۶۰ برای معلولین

-۵ درصد ظرفیت برای معلولین

-شیب کمتر از ۲ درصد برای معلولین جایگاه معلولین باید نزدیک به محل ورودی آسانسور باشد.

-برای ماشین های عادی

یک پارکینگ: ۵*۲.۷ دو پارکینگ: ۵*۴.۸ سه پارکینگ: ۵*۷.۲۰

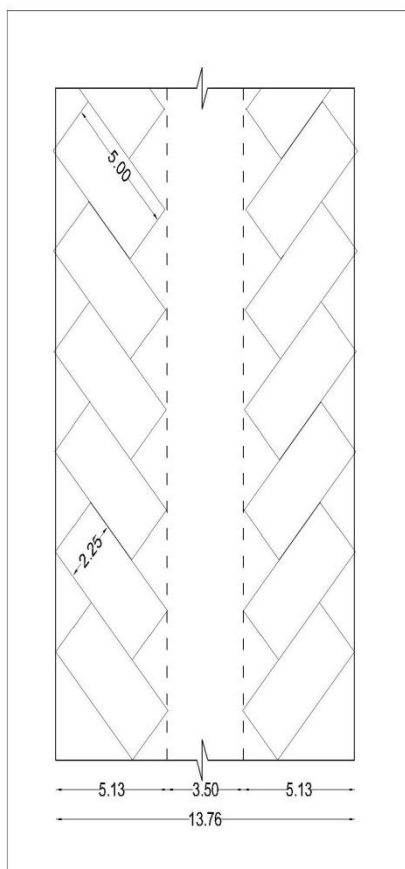
چهار پارکینگ: ۵*۹.۶

-برای ماشین های افراد معلول

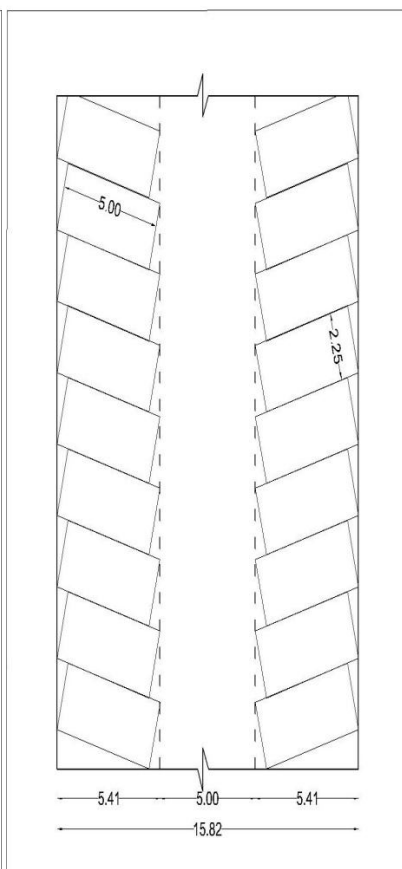
یک پارکینگ: ۵*۳.۶ دو پارکینگ: ۵*۶.۶ سه پارکینگ: ۵*۹.۹

- احداث دو رمپ با عرض ۳.۵۰ و یک رمپ با عرض ۵ متر (۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع)
- دو رمپ دور از هم با عرض ۳.۵ متر (۲۰۰۱ تا ۴۰۰۰)
- دو رمپ دور از هم با عرض ۵ متر (۴۰۰۱ تا ۷۰۰۰)
- دو رمپ دور از هم با عرض ۷ متر (۷۰۰۱ به بالا)
- شیب رمپ در طبقه همکف و زیرزمین به اول ۱۴٪ به طبقات دیگر ۱۲٪
- شیب پارکینگ به طبقات شیب دار ۵٪ شیب رمپ مارپیچ کامل ۱۰٪ در طبقات
- شیب رمپ مارپیچ نیمه ۱۲٪
- حداقل عرض ورودی و خروجی پارکینگ ۵.۵۰
- فاصله ورودی و خروجی تا رمپ ۸ متر است
- جداسازی پارکینگ عمومی و خصوصی
- حداقل عرض خیابان ۱۰ متر یک طرفه
- حداقل عرض خیابان ۱۲ متر دو طرفه
- محوطه ورودی و خروجی پارکینگ با نرده محصور شود.
- به ازای هر ۲۰۰ متر یک راه پله و سه آسانسور
- عرض هرلنگه راه پله حداقل ۱.۲۰ متر و ارتفاع پله حداکثر ۱۸ سانتی متر می باشد.
- اگر مساحت پارکینگ بیش از ۲۰۰۰ متر باشد باید برای معلولین نیز سرویس بهداشتی طراحی شود.
- در صورتی که محل توقف اتومبیل بصورت مورب طراحی شده باشد متناسب با عرض مسیر حرکت مورد نظر ، زاویه به گونه ای طراحی گردد که ورود و خروج اتومبیل در محل مورد نظر به سهولت انجام شود.

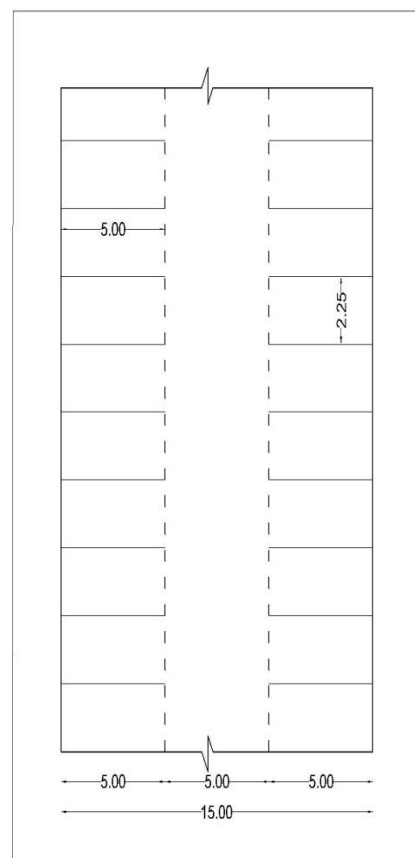
نوع چیدمان	حداقل عمق عمودی مفید جای پارک	حداقل پهنای مفید راه دسترسی	حداقل پهنای مفید جای پارک	جهت
۹۰ درجه	۵ متر	۵ متر	۲.۲۵ متر	دو طرفه
۷۵ درجه	۵ متر	۵ متر	۲.۲۵ متر	یک طرفه
۶۰ درجه	۵ متر	۴.۵ متر	۲.۲۵ متر	یک طرفه
۴۵ درجه	۵ متر	۳.۵ متر	۲.۲۵ متر	یک طرفه
۳۰ درجه	۴.۵ متر	۳.۵ متر	۲.۲۵ متر	یک طرفه
موازی	۶ متر	۳.۵ متر	۲.۵۰ متر	یک طرفه



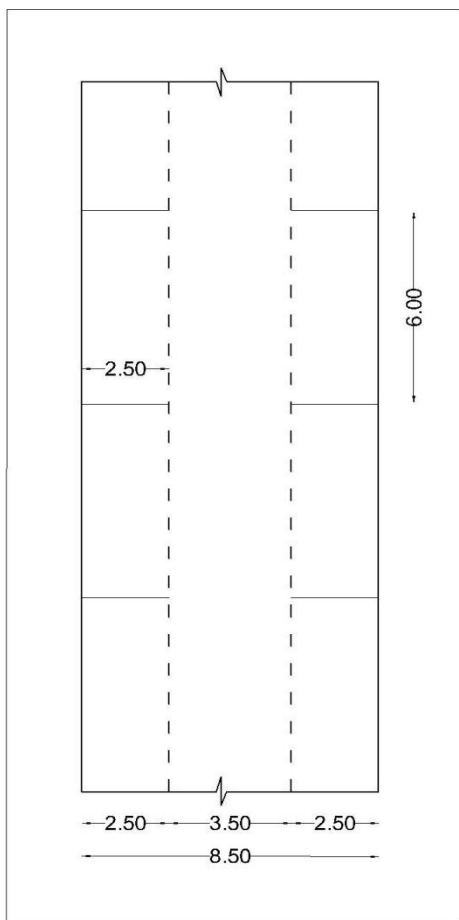
چیدمان ۴۵ درجه



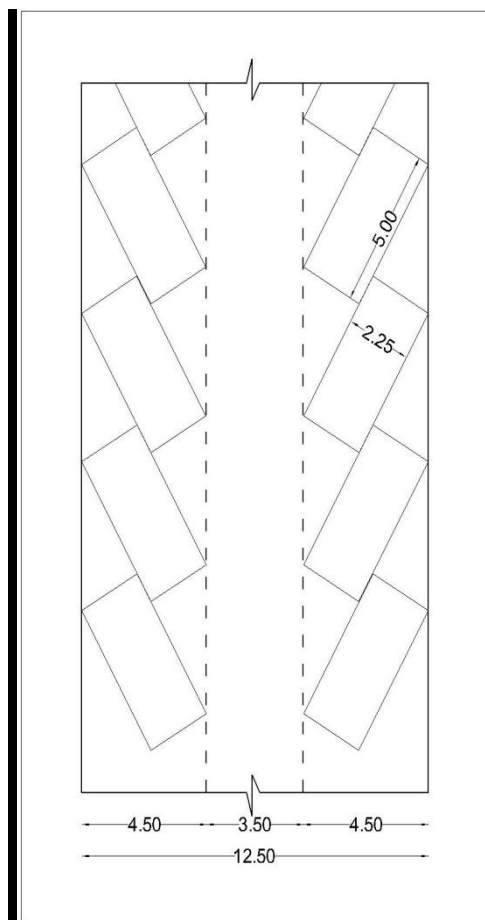
چیدمان ۷۵ درجه



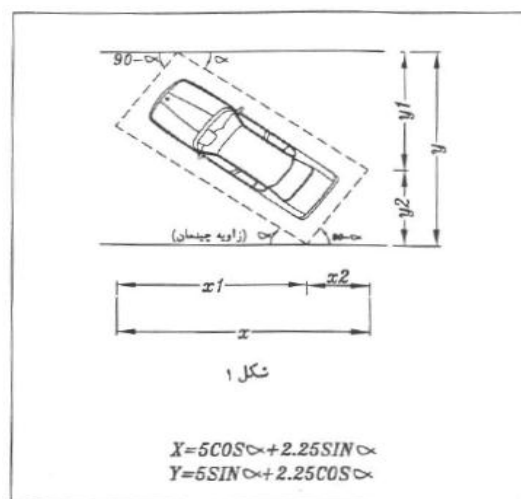
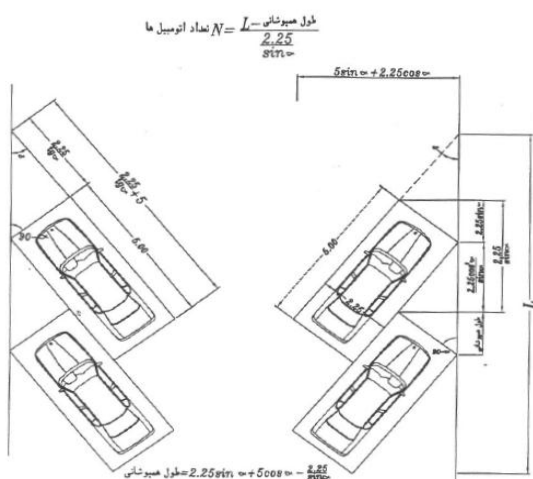
چیدمان ۹۰ درجه



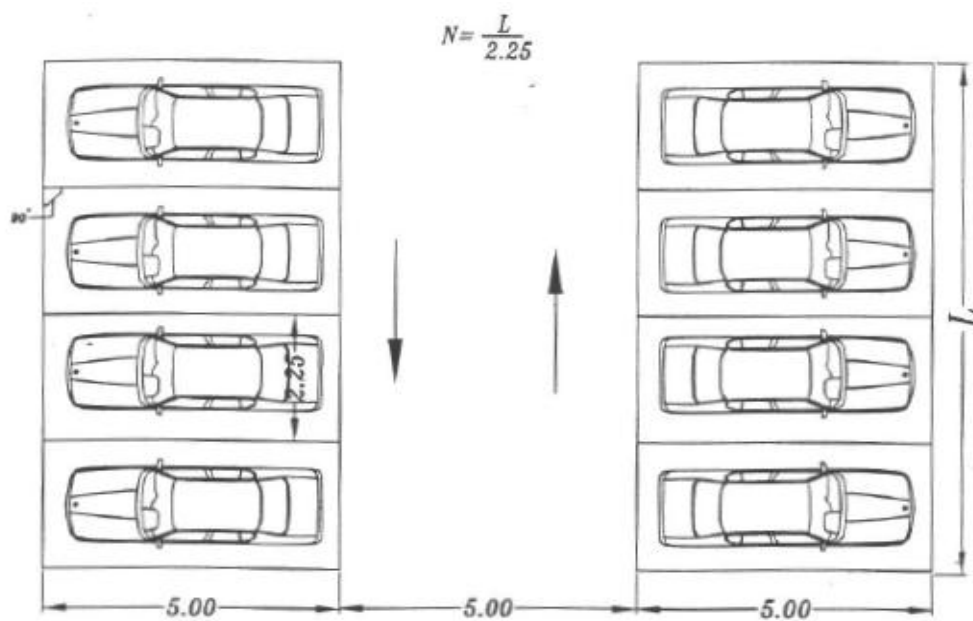
چیدمان موازی



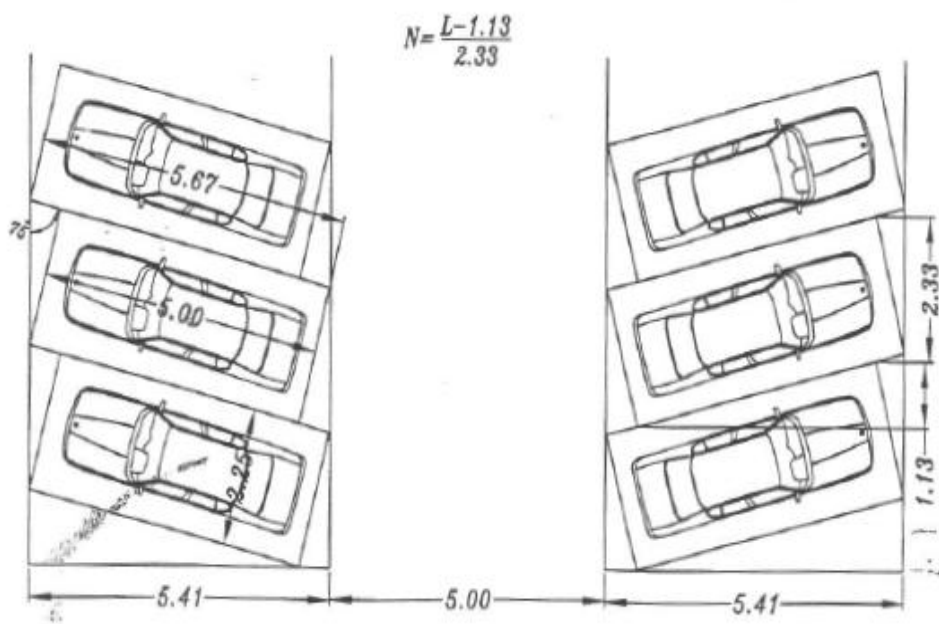
چیدمان ۳۰ درجه



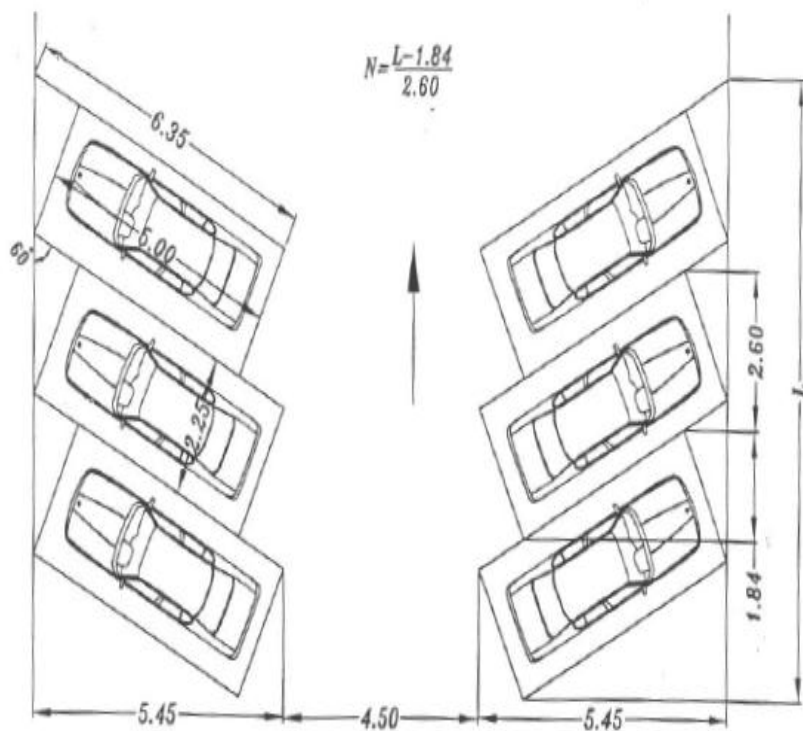
اندازه های لازم برای پارک با طایفه های مختلف



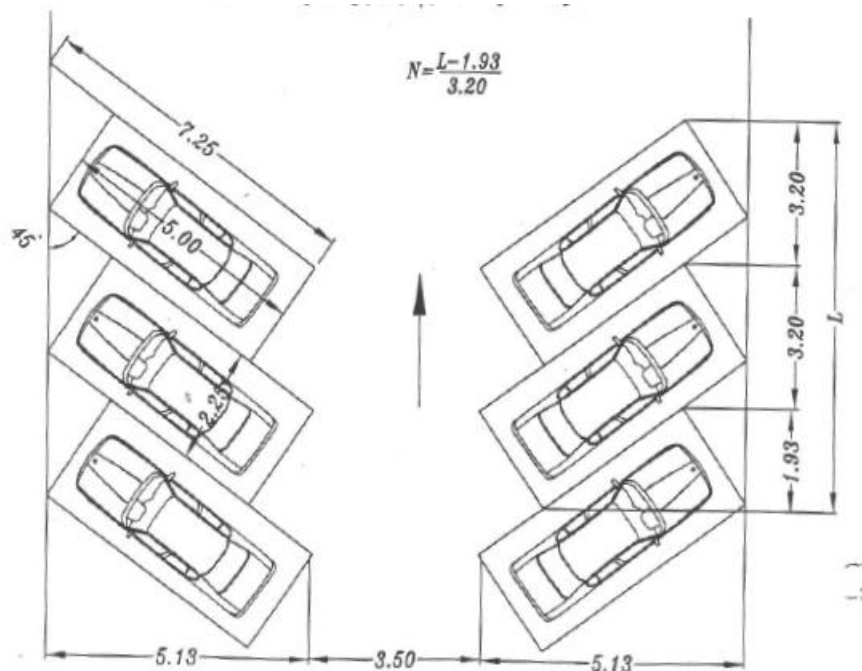
اندازه های لازم برای پارک با زاویه ۹۰ درجه



اندازه ها لازم برای پارک با زاویه ۷۵ درجه



اندازه های لازم برای پارک با زاویه ۶۰ درجه



اندازه های لازم برای پارک با زاویه ۴۵ درجه

۵-۲-۵- بازار

۵-۲-۵-۱- بازار اصلی : بازار اصلی شهر شامل محدوده بازار کهن و تاریخی شهر سندج مطابق محدوده تعیین شده توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری است.

۵-۲-۵-۲- هر گونه احداث بنا، نوسازی و مرمت ابنیه تجاری در محدوده بازار با اخذ نظر و موافقت و تحت نظارت سازمان مذکور انجام می پذیرد.

۵-۲-۵-۳- بازارچه سنتی : بازارچه سنتی مجموعه ای از واحدهای تجاری است که با الگوهای معماری سنتی طراحی و احداث می شود. محل استقرار بازارچه سنتی در حاشیه بازار اصلی شهر می باشد.

۵-۲-۵-۴- ایجاد بازارچه سنتی در حاشیه بازار اصلی شهر با رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان کردستان و اخذ مصوبه از کمیسیون ماده پنج صورت می پذیرد.

۵-۲-۵-۵- در طراحی بازارچه های سنتی (بویژه در حاشیه بازار اصلی) تبعیت از الگوهای مبتنی بر معماری سنتی بازار های ایرانی الزامی است.

۵-۲-۵-۶- حداکثر تعداد طبقات برای ایجاد بازارچه سنتی دو طبقه (همکف و اول) تعیین می گردد.

۵-۲-۵-۷- حداقل مساحت زمین برای ایجاد بازارچه سنتی ۵۰۰ مترمربع می باشد.

۵-۲-۵-۸- نوع استفاده طبقه همکف بازارچه صرفاً بعنوان تجاری و نوع استفاده از طبقه اول بعنوان تجاری یا خدماتی می تواند باشد.

۵-۲-۵-۹- ارتفاع کلی ساختمان تابع استعلام از سازمان میراث فرهنگی می باشد.

۵-۲-۵-۱۰- حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات همکف و اول با توجه به ضرورت ایجاد حیاط مرکزی

۸۰ درصد تعیین می گردد. راهروهای سرپوشیده راهروهای بین مغازه ها و راه پله (ارتباط عمودی) در طبقات جزء ۸۰ درصد می باشد.

۵-۲-۵-۱۱- حداکثر ضریب تراکم ساختمانی ۱۶۰ درصد (دو طبقه) می باشد.

۵-۲-۵-۱۲- ایجاد زیرزمین با حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد بلامانع می باشد.

۵-۲-۵-۱۳- احداث واحد تجاری در زیرزمین اکیداً ممنوع می باشد.

تبصره: در بازارچه های سنتی تبدیل فضای مشاع و به ویژه زیر پله ها به استفاده تجاری و یا ایجاد واحد تجاری مستقل در آنها ممنوع می باشد.

۵-۲-۵-۱۴- حداقل مساحت واحد خدماتی در طبقه اول بازارچه سنتی ۳۵ مترمربع می باشد.

۵-۲-۵-۱۵- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری و یا خدماتی در بازارچه سنتی برابر مقررات مورد عمل شهرداری الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ، هزینه آن به شهرداری پرداخت می شود.

۵-۲-۵-۱۶- احداث بازارچه های سنتی در حاشیه بازار اصلی سنندج مشروط به دارا بودن دسترسی مناسب (از نظر شهرسازی و معماری) و تأمین پارکینگ مورد نیاز در زیرزمین الزامی است. در این صورت ضریب سطح اشغال مجاز زیرزمین برای تأمین پارکینگ تا حد ۱۰۰ درصد قابل افزایش می باشد.

۵-۲-۵-۱۷- در بازارچه های سنتی حاشیه بازار اصلی سنندج حداکثر ارتفاع بازارچه، ترکیب نما و نوع مصالح مصرفی در نما طبق ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و تاییدیه کمیته سیما و منظرشهری تعیین می شود.

۵-۲-۵-۱۸- بازار روز: بازار روز بصورت دائمی یا موقت با مصالح سبک و بصورت یک طبقه در مرکز ناحیه، مرکز منطقه و مرکز شهر و در بر خیابان های محلی اصلی و فرعی با نظر شهرداری و اخذ مصوبه از کمیسیون ماده پنج ایجاد می شود. در طرح تفصیلی محل های مناسب برای این گونه بازارها مشخص شده است .

۵-۲-۵-۱۹- بازار روز بصورت یک طبقه و با حداکثر سطح اشغال همکف به میزان ۶۰ درصد (جمع مساحت غرفه های عرضه کننده کالا) طراحی و اجراء می شود.

۵-۲-۵-۲۰- فضای توقف اتومبیل مراجعین به این بازارها در محدوده زمین بازار روز با تعبیه ورودی و خروجی مناسب پیش بینی می گردد.

۵-۲-۵-۲۱- مساحت هر غرفه بازار روز حداقل ۱۵ مترمربع برای فضای عرضه کالا و ۵ مترمربع بعنوان انبار تعیین می گردد.

۵-۲-۵-۲۲- پیش بینی فضای سرپوشیده در جبهه اصلی هر غرفه با عمق حداقل ۲ متر بعنوان سایبان و باران گیر الزامی است .

۵-۲-۵-۲۳- محل عرضه کالا صرفاً در داخل غرفه می باشد و در فضای عبوری و یا سایبان و باران گیر مجاور غرفه عرضه کالا و سد معبر ممنوع می باشد.

۵-۲-۵-۲۴- فضای پارکینگ مراجعین و سطح سایبان و باران گیر جزء ۴۰ درصد فضای باز محاسبه می گردد.

۵-۲-۵-۲۵- در طراحی اینگونه بازارها انتخاب مصالح ساختمانی بایستی به گونه ای باشد که دارای قابلیت برچیدن آسان باشد.

۵-۲-۵-۲۶- در مجموعه بازار روز و در جای مناسب محل جمع آوری زباله که در دید و رؤیت عمومی نباشد با تعیبه سیستم دفع فاضلاب مناسب، پیش بینی و اجراء می گردد.

۵-۲-۵-۲۷- حداقل مساحت زمین برای ایجاد بازار روز ۵۰۰ مترمربع می باشد.

۵-۲-۵-۲۸- بازار روز در اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری نیز قابل استقرار می باشد .

۵-۲-۶- محور تجاری پیاده

۵-۲-۶-۱- محورهای تجاری پیاده اغلب در مرکز تاریخی و قدیمی شهر و بصورت راسته های پیاده که ساختمان های همجوار معبر با کاربری تجاری و خدماتی استقرار می یابند.

۵-۲-۶-۲- استفاده از طبقه همکف صرفاً بعنوان تجاری و استفاده از طبقات اول بصورت تجاری و یا خدماتی می تواند باشد.

۵-۲-۶-۳- عرض محور پیاده حداقل ۶ متر تعیین می گردد.

۵-۲-۶-۴- ارائه سرویس سواره به واحدهای تجاری محورهای پیاده و بویژه نقل و انتقال و بارگیری کالا برای واحدهای تجاری فقط در ساعات تعطیلی محور پیاده صورت می پذیرد. بنابراین عبور سواره در این

محورها در ساعات کار واحدهای تجاری و حضور مردم بجز برای وسائط نقلیه اورژانس مانند ماشین آتش نشانی و آمبولانس ممنوع می باشد.

۵-۶-۲-۵- پوشش سقف محور تجاری پیاده در تراز سقف نهائی با پیش بینی اختلاف سطح لازم برای تأمین نور و روشنایی محور تجاری بلامانع می باشد.

۵-۶-۲-۶- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری و یا خدماتی در محور تجاری پیاده برابر مقررات مورد عمل شهرداری و با پرداخت هزینه به شهرداری انجام می شود.

۵-۶-۲-۷- ایجاد رواق در جبهه اصلی واحد های تجاری در مجاورت محور پیاده با عرض حداقل ۲ متر (خارج از عرض محور پیاده)مورد توصیه می باشد.

۶- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری عمده فروشی ومیدان میوه و تره بار

۶-۱- موارد استفاده از زمین

۶-۱-۱- صورت استفاده های مجاز از اراضی میوه و تره بار و بارفروشی در قسمت منطقه بندی (بند ۲-۴) مشخص گردیده است .

تبصره ۲ : واحدهای تجاری عمده فروشی پراکنده در سطح شهر پس از تصویب طرح توسعه و عمران (جامع) و ایجاد مجموعه عمده فروشی و میدان میوه و تره بار شهر به حوزه مربوطه منتقل می گردند .

۶-۲- ضوابط مربوط به تفکیک

۶-۲-۱- حداقل مساحت تفکیک قطعات برای واحدهای عمده فروشی در حوزه کاربری عمده فروشی و میدان میوه و تره بار با احتساب بارانداز ۲۵۰ مترمربع است .

۶-۲-۲- حداقل عرض قطعه تفکیکی در اراضی عمده فروشی ۱۰ متر می باشد .

تبصره ۲ : در طراحی حوزه عمده فروشی عرض معابر دسترسی واحدهای عمده فروشی نباید کمتر از

۱۲ متر باشد . دسترسی واحدهای عمده فروشی صرفاً از شبکه های داخلی بلوک عمده فروشی تأمین می شود و کسب دسترسی از شبکه های پیرامونی ممنوع است .

تبصره ۳: در طرح مجموعه عمده فروشی حداقل ۲۵ درصد مساحت زمین به پارکینگ عمومی و فضای سبز، ۳۵ درصد به شبکه معابر داخلی و ۴۰ درصد به سطح اشغال واحدهای عمده فروشی اختصاص می یابد.

۳-۶- ضوابط احداث ساختمان

تراکم ساختمانی در اراضی عمده فروشی به شرح زیر می باشد:

۳-۶-۱- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز قطعه ۱۲۰ درصد و در دو طبقه می باشد.

۳-۶-۲- حداکثر ضریب اشغال مجاز قطعات ۶۰ درصد می باشد.

۳-۶-۳- احداث زیرزمین معادل سطح زیربنای همکف قطعات با ارتفاع مفید حداکثر ۲/۴۰ متر بعنوان انبار مجاز است. سطح زیرزمین مشروط به رعایت ارتفاع مفید جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

۳-۶-۴- حداکثر ارتفاع مفید طبقه همکف در واحدهای عمده فروشی ۶ متر می باشد.

۳-۶-۵- احداث نیم طبقه معادل حداکثر یک سوم مساحت طبقه همکف با کسب دسترسی داخلی بلامانع است. سطح نیم طبقه جزو تراکم محسوب نمی گردد.

۳-۶-۶- ارتفاع کف واحد عمده فروشی حداکثر ۲۰ سانتیمتر بالاتر از کف متوسط معبر مجاور اجراء می شود

۴-۶- حوزه فروش مصالح ساختمانی

حوزه فروش مصالح ساختمانی در داخل حریم شهر و در محل پیش بینی شده در ناحیه کارگاهی شهر استقرار می یابد. ضوابط احداث و فعالیت های مجاز در این حوزه به شرح زیر می باشد.

۴-۶-۱- در این حوزه علاوه بر پیش بینی تعدادی غرفه برای فروش مصالح ساختمانی، فضایی نیز برای توقف کامیون های حامل مصالح ساختمانی در نظر گرفته می شود. زمین حوزه فروش مصالح ساختمانی توسط شهرداری و یا اتحادیه های فروشندگان و اصناف مربوطه تملک و پس از تهیه طرح و انجام آماده سازی نسبی و تأمین آب و برق، مورد استفاده قرار می گیرد.

۶-۴-۲- دسترسی به غرفه های فروش مصالح ساختمانی و محل توقف کامیون های حامل مصالح ساختمانی صرفاً از طریق شبکه داخلی انجام می شود و کسب دسترسی و یا توقف کامیون ها در معابر پیرامونی ممنوع می باشد.

۶-۴-۳- با ایجاد حوزه فروش مصالح ساختمانی ، توقف کامیون های مصالح ساختمانی در داخل محدوده شهر و حرایم راهها و جاده های ورودی و خروجی شهر و حرایم کمربندی های شهر برای فروش مصالح ساختمانی ممنوع می باشد .

۶-۴-۴- در این حوزه ایجاد باسکول ، نمازخانه، سرویس بهداشتی ،رستوران ، دفتر مدیریت و کنترل ، سالن استراحت رانندگان و تأسیسات و سرویس های مرتبط با عملکرد آن الزامی است .

جدول شماره ۳- ضوابط احداث بنا در انواع کاربری تجاری (واحد تجاری خرد - مجتمع های تجاری مختلط)

ردیف	شاخص	نوع تجاری	
		واحد تجاری خرد	مجتمع تجاری مختلط کوچک بزرگ
۱	مساحت	۲۵ مترمربع $75 \geq X \geq$ مترمربع	۲۰۰ مترمربع $1000 > X \geq$ مترمربع
۲	نوع و عرض معبر	خیابان های محلی با عرض ۱۲ متر و بیشتر *	خیابان های محلی با عرض ۱۶ متر و بیشتر *
۳	محل استقرار	مرکز محله و ناحیه	مرکز محله و مرکز ناحیه و مرکز منطقه شهری
۴	حداکثر سطح اشغال	زی-زمین (۱-) و پایین تر	-
۵		زیرزمین	۶۰ درصد
۶		همکف	۶۰ درصد
۷		اول	۱۰۰ درصد
			مطابق جدول تراکمی پهنه مورد نظر
			۸۰ درصد **
			۸۰ درصد
			۶۰ درصد

۴۰ درصد	مطابق جدول تراکمی پهنه مورد نظر	ندارد	طبقات فوقانی	۸
۴۰۰ درصد (طبقه ۱-)	۶۰+ حداکثر تراکم ساختمانی برابر با جدول تراکمی پهنه مورد نظر	۲۰۰ درصد	حداکثر تراکم کل	۹
همکف + ۸ طبقه	یک طبقه تجاری و خدماتی + حداکثر طبقات طبق جدول تراکمی پهنه مورد نظر	۱ طبقه تجاری + ۱ طبقه خدماتی	حداکثر تعداد طبقات	۱۰
ایجاد مجتمع تجاری مختلط در مرکز شهر، میدان ها، تقاطع ها و گره های مهم ممنوع است، ایجاد مجتمع تجاری مختلط بزرگ در پهنه های تراکمی کم و متوسط ممنوع است و ایجاد آن فقط در پهنه های تراکمی زیاد، مختلط آپارتمانی و ویژه آپارتمانی مجاز می باشد.	ایجاد مجتمع تجاری مختلط در مرکز شهر، میدانها، تقاطع ها و گره های مهم ممنوع است، ایجاد مجتمع تجاری مختلط کوچک در پهنه تراکمی ویژه (کم) ممنوع است و ایجاد آن فقط در پهنه های تراکمی متوسط، زیاد، مختلط آپارتمانی و ویژه آپارتمانی مجاز می باشد.	ایجاد واحد تجاری خرد در کوچه های مسکونی با عرض کمتر از ۱۲ متر و همچنین در معابر شریانی درجه یک و دو (معابری که در نقشه با حرف S _۱ و S _۲ مشخص شده اند) ممنوع می باشد.	ممنوعیت ها	

* استقرار مجتمع تجاری مختلط بزرگ و کوچک و واحد تجاری خرد در بر خیابان های شریانی درجه یک (S_۱) و خیابان های شریانی درجه ۲ اصلی (S_۲) مطلقاً ممنوع می باشد. استقرار مجتمع تجاری مختلط بزرگ و کوچک و واحد تجاری خرد در بر خیابان های شریانی درجه ۲ فرعی (S_۳) در صورت کسب دسترسی از باند کندرو و با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز می باشد.

** تعداد طبقات زیرزمین برای تأمین پارکینگ مورد نیاز مجتمع تجاری مختلط بزرگ محدودیتی ندارد.

ادامه جدول شماره ۳- ضوابط احداث بنا در انواع کاربری تجاری (مجموعه تجاری و خدماتی - مجموعه پارکینگ طبقاتی و

تجاری)

ردیف	شاخص	نوع تجاری		
		مجموعه تجاری و خدماتی کوچک	مجموعه تجاری و خدماتی بزرگ	
۱	مساحت	۵۰۰ مترمربع $X \geq 1000$ مترمربع	۵۰۰ مترمربع $X \geq 1000$ مترمربع	
۲	نوع و عرض معبر	خیابان های محلی با عرض ۱۲ متر و بیشتر *	خیابان های محلی با عرض ۱۶ متر و بیشتر *	
۳	محل استقرار	مرکز ناحیه و منطقه	مرکز ناحیه و مرکز منطقه	
۴	حد اکثر سطح اشغال	زیرزمین (۱-) و پایین تر	۱۰۰ درصد **	۱۰۰ درصد **
		زیرزمین	۱۰۰ درصد	۱۰۰ درصد
		همکف	۸۰ درصد	۸۰ درصد
		اول	۸۰ درصد	۸۰ درصد
		طبقات فوقانی	۸۰ درصد	۸۰ درصد
		۱۰۰ درصد	۱۰۰ درصد	۱۰۰ درصد
۹	حداکثر تراکم کل	مطابق جدول تراکمی پهنه مورد نظر	مطابق جدول تراکمی پهنه ویژه آپارتمانی	
۱۰	حداکثر تعداد طبقات	مطابق جدول تراکمی پهنه مورد نظر	مطابق جدول تراکمی پهنه ویژه آپارتمانی	
<p>ممنوعیت ها</p> <p>ایجاد مجموعه تجاری و خدماتی در میدان ها، تقاطع ها و گره های مهم شهر ممنوع می باشد. استفاده تجاری یا خدماتی از زیرزمین مجموعه های تجاری و خدماتی ممنوع می باشد.</p> <p>ایجاد مجموعه تجاری و خدماتی در میدان ها، تقاطع ها و گره های مهم شهر ممنوع می باشد. استفاده تجاری یا خدماتی از زیرزمین مجموعه های تجاری و خدماتی ممنوع می باشد.</p> <p>دسترسی مستقیم، مجموعه پارکینگ طبقاتی و تجاری به معابری که در نقشه با حرف S_۱ و S_۲ مشخص شده اند ممنوع می باشد.</p>				

* استقرار مجموعه تجاری و خدماتی در بر خیابان های شریانی درجه یک (S_1) و شریانی درجه ۲ اصلی (S_2) مطلقاً ممنوع می باشد. استقرار مجموعه تجاری و خدماتی در بر خیابان های شریانی درجه ۲ فرعی (S_2) در صورت کسب دسترسی از باند کندرو و با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز می باشد.

** تعداد طبقات زیرزمین برای تأمین پارکینگ مورد نیاز مجموعه تجاری و خدماتی و مجموعه پارکینگ طبقاتی محدودیتی ندارد.

ادامه جدول شماره ۳- ضوابط احداث بنا در انواع کاربری تجاری (بازارچه سنتی - بازار روز - محور تجاری پیاده)

شماره ردیف	شاخص	نوع تجاری		
		بازارچه سنتی	بازار روز	
۱	مساحت	$500 \geq X$	$X \geq 500$	
۲	نوع و عرض معبر	خیابان های محلی با عرض ۱۲ متر و بیشتر *	خیابان های محلی با عرض ۱۶ متر و بیشتر *	
۳	محل استقرار	مرکز ناحیه و منطقه و حاشیه بازار کهن شهر	مرکز ناحیه و مرکز منطقه و مرکز شهر	
۴	حداکثر سطح اشغال	-	-	
۵		زیرزمین	۸۰ درصد	
۶		همکف	۸۰ درصد	
۷		اول	۸۰ درصد	
۸		طبقات فوقانی	-	
۹		حداکثر تراکم کل	۱۶۰ درصد	۶۰ درصد
۱۰		حداکثر تعداد طبقات	دو طبقه تجاری + یک طبقه زیرزمین	یک طبقه
ممنوعیت ها		احداث واحد تجاری در زیرزمین اکیداً ممنوع می باشد. کالا فقط در داخل غرفه های عبور سواره (به جز خودروهای خدمات رسان		

مندرج در شرح ضوابط) از محورهای پیاده ممنوع می باشد.	معبر برای عرضه کالا ممنوع می باشد	
---	-----------------------------------	--

* استقرار بازارچه های سنتی، بازار روز در بر خیابان های شریانی درجه یک (S_1) و شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی (S_2 و S_3) مطلقاً ممنوع می باشد.

۷- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری آموزشی

اراضی منطقه آموزشی برای ایجاد واحدهای آموزشی مانند مهدکودک ، آمادگی ، دبستان ، راهنمایی ، دبیرستان ، هنرستان ، آموزشکده ، مدارس ویژه نابینایان ، کودکان استثنائی و استفاده های مشابه در نظر گرفته شده است .

۷-۱- موارد استفاده از زمین

□ استفاده های مجاز در منطقه آموزشی

۱-۱-۱- صورت استفاده های مجاز از اراضی آموزشی در قسمت منطقه بندی (بند ۲-۵) مشخص گردیده است. علاوه بر موارد گفته شده سایر کاربری های مجاز در منطقه آموزشی به شرح زیر می باشند: احداث بناها و زمین های ورزشی وابسته به آموزش و پرورش ، احداث خوابگاه های وابسته به آموزش و پرورش بصورت مشاع در درون اراضی آموزشی، احداث بناهای فرهنگی و تربیتی وابسته به آموزش و پرورش ، احداث مؤسسات آموزشی و تعلیماتی به غیر از واحدهای آموزشی عمومی (با موافقت آموزش و پرورش) .

تبصره : احداث خوابگاه وابسته به آموزش و پرورش با موافقت و تصویب کمیسیون طرح تفصیلی انجام می پذیرد.

۷-۲- ضوابط تفکیک اراضی در کاربری آموزشی

سطح مورد نیاز قطعات آموزشی در مراکز محله، مراکز ناحیه، مراکز شهری و مجتمع های آموزشی با عنایت به تعداد دانش آموزان و سرانه هر یک از گروه ها طبق ضوابط سازمان توسعه و تجهیز مدارس

محاسبه می گردد . رعایت اصول ایمنی ، نورگیری و ضوابط عمومی فضاهای آموزشی الزامی است . اهم

اصول ایمنی و ضوابط عمومی به لحاظ شهرسازی در بندهای ۱-۲-۷ الی ۴-۲-۷ بیان شده است:

۱-۲-۷- دور بودن فضاهای آموزشی از مراکز پر سر و صدا و پر رفت و آمد ضروری است .

۲-۲-۷- دسترسی به فضاهای آموزشی از خیابان های محلی اصلی درجه ۳ و خیابان های محلی فرعی

درجه ۱ و ۲ مجاز می باشد.

۳-۲-۷- استفاده از نور طبیعی برای کلاس ها ضروری است .

۴-۲-۷- در تفکیک های جدید و طرح های آماده سازی زمین ، محلی بعنوان پارکینگ جهت توقف

کوتاه مدت اتومبیل مراجعین در مجاورت کاربری آموزشی در نظر گرفته شود . مساحت این بخش جزء

فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد .

۵-۲-۷- حداقل زمین مورد نیاز برای مهدکودک ، آمادگی (یا پیش دبستانی) ۵۰۰ مترمربع در مرکز

محله

۶-۲-۷- حداقل زمین مورد نیاز برای دبستان شهری به تفکیک تعداد کلاس درس براساس استانداردهای

گروه نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس طبق جدول شماره ۴ می باشد .

جدول شماره ۴- حداقل زمین مورد نیاز برای دبستان شهری

حدافل زمین مورد نیاز	تعداد کلاس	ردیف
۱۵۰۰ مترمربع	۵ کلاسه	۱
۲۵۰۰ متر مربع	۱۰ کلاسه	۲
۳۷۵۰ متر مربع	۱۵ کلاسه	۳
۴۸۰۰ متر مربع	۲۰ کلاسه	۴
۶۰۰۰ متر مربع	۲۵ کلاسه	۵

۷-۲-۷- حداقل زمین مورد نیاز مقطع راهنمایی تحصیلی شهری به تفکیک تعداد کلاس درس براساس استانداردهای سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس طبق جدول شماره ۵ می باشد .
جدول شماره ۵- حداقل زمین مورد نیاز برای مدارس راهنمایی شهری

ردیف	تعداد کلاس	حداقل زمین مورد نیاز
۱	۶ کلاسه	۲۱۰۰ متر مربع
۲	۹ کلاسه	۳۰۰۰ متر مربع
۳	۱۲ کلاسه	۴۲۰۰ متر مربع
۴	۱۵ کلاسه	۵۰۰۰ متر مربع
۵	۱۸ کلاسه	۵۸۰۰ متر مربع
۶	۲۴ کلاسه	۷۴۰۰ متر مربع

۷-۲-۸- حداقل زمین مورد نیاز برای دبیرستان در بافت موجود ۴۰۰۰ مترمربع و در بافت خالی ۶۰۰۰ متر مربع

۷-۲-۹- حداقل زمین مورد نیاز برای هنرستان ها و آموزشکده ها ۱۰۰۰۰ متر مربع می باشد .
تبصره : البته ضوابط و مقررات جاری وزارت آموزش و پرورش و سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس به لحاظ حداقل مساحت زمین مورد نیاز برای فضاهای آموزشی مقاطع مختلف تحصیلی بر این ضوابط ارجح می باشد.

۷-۳- ضوابط احداث بنا در کاربری آموزشی

۷-۳-۱- احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس) می باشد .

۲-۳-۷- حداکثر سطح اشغال همکف در دبستان ها ۵۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع ۲ طبقه و در مدارس راهنمایی و دبیرستان ها ۴۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع ۳ طبقه (بدون احتساب زیرزمین) تعیین می شود .

۳-۳-۷- حداکثر تراکم زیربنا در طبقات در اراضی آموزشی برای دبستان ۱۰۰ درصد و برای راهنمایی و دبیرستان ۱۲۰ درصد عرصه می باشد . محل استقرار بنا با توجه به بهره گیری از نور و تهویه طبیعی مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس ها و عدم اشراف به واحدهای مسکونی مجاور تعیین می گردد .

۴-۳-۷- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز برای بناهای آموزشی به شرح زیر می باشد :

- به ازای هر ۲۵۰ متر مربع زیربنای کل واحد آموزشی مقطع ابتدایی یک واحد پارکینگ (ارقام اعشاری محاسبه نمی گردد).

- به ازای هر ۲۰۰ متر مربع زیربنای کل واحد آموزشی مقاطع راهنمایی و دبیرستان یک واحد پارکینگ (ارقام اعشاری محاسبه نمی گردد) .

- پارکینگ بصورت سرپوشیده (در زیرزمین و یا در پیلوتی) و یا بصورت روباز و یا با سقف سبک در محوطه قابل تأمین می باشد.

۵-۳-۷- حداکثر سطح اشغال همکف و حداکثر تراکم زیربنا در طبقات در اراضی آموزشی برای هنرستان و سایر ابنیه آموزشی مقطع مذکور طبق ضوابط سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس می باشد .

۶-۳-۷- وسعت حیاط اصلی به صورت یکپارچه نباید کمتر از ۳۰ درصد سطح قطعه زمین آموزشی باشد.

۷-۳-۷- احداث زیرزمین و پیلوتی با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر برای انبار و پارکینگ مجاز بوده و سطح آنها جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

تبصره : واحدهای آموزشی مربوط به امور فنی و حرفه ای وابسته به وزارت کار و امور اجتماعی در طرح توسعه و عمران شهر سندج در کاربری اداری و یا کاربری آموزش فنی و حرفه ای که برای همین منظور پیش بینی شده استقرار خواهند یافت . از کاربری آموزشی عمومی برای این منظور نمی توان استفاده نمود . مساحت زمین ، سطح مجاز اشغال و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز طبق ضوابط کاربری اداری و

ضوابط وزارت کار و امور اجتماعی و در هماهنگی و متناسب با شرایط خاص محل استقرار واحد مورد نظر می باشد.

۷-۳-۸- اختصاص ده درصد از فضای باز آموزشی به فضای سبز الزامی است.

۷-۴- ضوابط ایجاد واحدهای آموزشی غیرانتفاعی

۷-۴-۱- حداقل مساحت زمین و زیربنای واحدهای آموزشی غیرانتفاعی در مقاطع تحصیلی مختلف با توجه به ضوابط و نظر گروه نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس استان تعیین می شود .

۷-۴-۲- عرض معبر دسترسی واحدهای آموزشی غیرانتفاعی از ۱۲ متر نباید کمتر باشد . استقرار واحدهای آموزشی غیر انتفاعی در معابر و کوچه های با عرض کمتر از مقدار فوق مجاز نمی باشد .

۷-۴-۳- توصیه میشود واحدهای آموزشی غیرانتفاعی در مرکزیت محلات و در مجاورت کاربری های عمومی مرکز محله یا مرکز ناحیه مکانیابی شوند . ضمناً این واحدها حتی الامکان با واحدهای مسکونی همجوار نباشند . برای رفع مزاحمت توصیه می شود واحدهای آموزشی غیرانتفاعی در صورت امکان با معبری از واحدهای مسکونی مجزا گردند .

۷-۴-۴- چنانچه دایر کنندگان مؤسسات آموزشی غیرانتفاعی بخواهند واحد آموزشی خود را در ساختمان های موجود مستقر نمایند ، این ساختمان ها باید از نظر رعایت مسائل فنی و اجرائی و آیین نامه های استحکام بنا و بویژه آئین نامه طرح ساختمان ها در برابر زلزله (استاندارد ۲۸۰۰ ایران) و سایر ضوابط مصوب سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس مورد تأیید قرار گیرند .

۷-۴-۵- واحدهای آموزشی غیرانتفاعی جدید با رعایت ضوابط احداث ساختمان های آموزشی (بند ۳-۷) احداث می شوند.

۸- ضوابط ومقررات مربوط به اراضی با کاربری آموزش - تحقیقات و فناوری

۸-۱- موارد استفاده از زمین

۸-۱-۱- صورت استفاده های مجاز در اراضی آموزش عالی و حرفه ای در قسمت منطقه بندی (بند ۲-۶) مشخص گردید.

۸-۱-۲- نوسازی و تکمیل واحدهای آموزشی موجود که بصورت مجتمع های آموزشی ساخته شده اند به منظور تطبیق با ضوابط و مقررات سازمان های ذیربط و وزارت علوم ، تحقیقات و فناوری مجاز می باشد .

۸-۱-۳- دسترسی به کاربری آموزش - تحقیقات و فناوری از خیابان های محلی اصلی درجه ۱ ، ۲ و ۳ مجاز می باشد . در صورت کسب دسترسی از خیابان شریانی درجه ۲ فرعی پیش بینی فضاهای لازم برای ایجاد شرایط ایمنی الزامی است .

تبصره یک: در کاربری آموزش - تحقیقات و فناوری و در داخل مجموعه های آموزش عالی ایجاد فضاهای ورزشی ، فرهنگی ، مذهبی ، اداری ، خوابگاه های اساتید و دانشجویان و سایر فضاهای مورد نیاز و وابسته به عملکرد آموزش عالی طبق طرح و برنامه جامع واحدهای آموزش عالی مجاز می باشد .

تبصره دو: احداث خوابگاه وابسته به آموزش - تحقیقات و فناوری با موافقت شهرداری و تصویب کمیسیون طرح تفصیلی انجام می پذیرد.

۸-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۸-۲-۱- تفکیک اراضی با کاربری آموزش - تحقیقات و فناوری مجاز نیست .

۸-۲-۲- حداقل وسعت اراضی مورد نیاز جهت عملکردهای کاربری آموزش عالی براساس (معیارها) و استانداردهای وزارت آموزش، تحقیقات و فن آوری در قالب مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می گردد

۸-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۸-۳-۱- حداکثر ضریب اشغال در طبقه همکف در واحدهای آموزش عالی ۴۰ درصد مساحت زمین است.

۸-۳-۲- حداکثر تراکم ساختمانی کاربری های آموزش عالی و حرفه ای ۲۰۰ درصد و حداکثر ۵ طبقه می باشد

۸-۳-۳- شکل سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد .

۸-۳-۴- در استقرار بناهای آموزش عالی موارد زیر باید رعایت گردد:

- بند ۱- بهره گیری از نور و تهویه مستقیم جهت فضاهای اصلی و کلاس ها
- بند ۲- عدم اشراف و عدم مزاحمت برای واحدهای مسکونی مجاور
- بند ۳- تأمین حداقل پارکینگ بر مبنای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنای کل فضاهای آموزشی ، اداری و خدمات جنبی یک واحد پارکینگ (ارقام اعشاری محاسبه نمی شود) .
- بند ۴- سطح هر واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع (شامل محل پارک و مانور) می باشد .
- بند ۵- پارکینگ بصورت سرپوشیده (در زیرزمین و یا در پیلوتی) و یا بصورت روباز و یا با سقف سبک در محوطه قابل تأمین می باشد.
- ۸-۳-۵- احداث زیرزمین و پیلوتی با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر مجاز می باشد.
- ۸-۳-۶- استقرار عملکردهای مشروحه زیر در زیرزمین مجاز است :
- بند ۱- انبارها
- بند ۲- موتورخانه
- بند ۳- کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان
- بند ۴- واحد چاپ و تکثیر کتب و جزوات
- بند ۵- پارکینگ
- بند ۶- سرویس های بهداشتی شامل توالت ، دستشویی ، رختکن
- بند ۷- آشپزخانه و فضاهای متعلقه
- بند ۸- فضاهای ورزشی کوچک برای اوقات فراغت
- بند ۹- آزمایشگاه ها و کلاس های کارگاهی (مشروط به نورگیری و تهویه مستقیم)
- بند ۱۰- محل اقامت نگهبان یا سرایدار (مشروط به نورگیری و تهویه مستقیم)
- تبصره : سطح زیرزمین و پیلوتی با ارتفاع مفید حداکثر ۲/۴۰ متر جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.

۸-۳-۷- علاوه بر پیش بینی پله ، برای بناهای بیش از سه طبقه باید آسانسور در نظر گرفته شود .

۸-۳-۸- تأسیسات مجاز در بام عبارتند از : خریشته معادل فضاهای پله ها و آسانسورها (با حداکثر ۲/۵ متر ارتفاع) ، تجهیزات مربوط به تأسیسات حرارتی و برودتی ، منبع آب آتش نشانی یا منبع آب ذخیره و موارد مشابه

۸-۳-۹- ساختمان های با کاربری آموزش عالی باید با فصل سوم ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین (مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) تطبیق داده شود .

۸-۴- ضوابط ایجاد خوابگاه های دانشجویی و سایر خوابگاه ها

۸-۴-۱- خوابگاه ها در مراکز ناحیه ، مراکز منطقه و مرکز شهر می توانند استقرار یابند .
۸-۴-۲- توصیه می شود از نظر همجواری ، خوابگاه ها در مجاورت فضاهای عمومی مانند فضاهای سبز ، فرهنگی ، ورزشی ، اداری قرار گیرند .

۸-۴-۳- بهترین موقعیت برای ایجاد خوابگاه های دانشجویی ، استفاده از زمین های با کاربری آموزش عالی و در داخل سایت های دانشگاهی است که از نظر همجواری ، دسترسی و عملکرد مناسب ترین شرایط را دارند .

۸-۴-۴- استقرار خوابگاه های دانشجویی در بافت های مسکونی و در مجاورت واحدهای مسکونی مجاز نمی باشد .

۸-۴-۵- حداقل عرض معبر دسترسی برای خوابگاه های دانشجویی در داخل بافت شهری ۱۶ متر می باشد .

۸-۴-۶- در داخل مجموعه خوابگاه تأمین فضاهای عمومی مانند پارکینگ ، سالن یا فضای غذاخوری ، محل مطالعه جمعی ، کتابخانه و ضروری می باشد .

۸-۴-۷- حداقل مساحت زمین برای ایجاد خوابگاه در داخل بافت شهری ۵۰۰۰ متر مربع می باشد .

۸-۴-۸- حداکثر ضریب اشغال همکف و در طبقات تابع ضوابط مسکونی می باشد .

۸-۴-۹- حداکثر تراکم ساختمانی تابع ضوابط مسکونی می باشد .

۸-۴-۱۰- احداث پیلوتی در طبقه همکف برای تأمین پارکینگ بلامانع می باشد .

۸-۴-۱۱- در طراحی خوابگاه ها رعایت شرایط لازم از نظر عدم اشراف و مزاحمت برای پلاک های همجوار الزامی است .

۸-۴-۱۲- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنای خالص خوابگاهی الزامی است . پارکینگ مورد نیاز خوابگاه در زیرزمین و یا در پیلوتی و یا فضای محوطه می تواند ایجاد شود (ارقام اعشاری ۰/۵ و بیشتر یک واحد محاسبه می شود) .

۸-۴-۱۳- مساحت هر پارکینگ (شامل محل پارک ، محل مانور و دسترسی های جانبی) ۲۵ متر مربع در نظر گرفته می شود .

۸-۴-۱۴- پنجاه درصد سطح فضای باز خوابگاه به فضای سبز و کاشت درخت اختصاص می یابد . مابقی فضای باز به عبور پیاده ، محل تجمع و نشستن و فضای بازی و پارکینگ محوطه تخصیص می یابد .

۸-۴-۱۵- شکل سطح مجاز احداث بنای خوابگاه در طبقه همکف محدودیتی ندارد ولی در طبقات فوقانی بطوری قرار می گیرد که به واحدهای همجوار (بویژه واحدهای مسکونی) اشراف و دید نداشته باشد .

۸-۴-۱۶- کلیه سطوح نمایان ساختمان خوابگاه لازم است با مصالح مرغوب و به طرز مناسب و زیبا نماسازی شود.

۸-۴-۱۷- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا و اخذ پایان کار الزامی است.

۹- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری فرهنگی - هنری

اراضی دارای کاربری فرهنگی برای احداث مراکز فرهنگی ، کتابخانه ، سالن های نمایش (فیلم و تئاتر) ، سالن اجتماعات ، نمایشگاه های هنری ، موزه ، فرهنگسرا ، مراکز و کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان و ... پیش بینی شده است . عرصه آثار و اماکن و محوطه های تاریخی و باستانی جزء کاربری فرهنگی محسوب می شود .

تبصره : در طرح تفصیلی شهر سندج ابنیه دارای ارزش های میراث فرهنگی که توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مورد شناسایی قرار گرفته و عموماً ثبت نیز شده اند به کاربری فرهنگی اختصاص یافته اند. نوع استفاده از این ابنیه بدون تغییر در کالبد و سیمای آنها توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تعیین و به استفاده هائی از قبیل کتابخانه، مهمانپذیر، رستوران، فرهنگسرا، کانون های فرهنگی و ... اختصاص می یابد.

۹-۱- موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز در منطقه فرهنگی

۹-۱-۱- صورت استفاده های مجاز در اراضی فرهنگی در قسمت منطقه بندی (بند ۲-۷) مشخص گردید ، بنابراین استفاده های زیر نیز با داشتن طرح مصوب امکان پذیر می باشد . فضاهای سبز و باز بصورت پارک توأم با فضاهای فرهنگی ، فضاهای جانبی توأم با فضاهای فرهنگی مانند رستوران ، غذاخوری ، تریا ، غرفه های فروش صنایع دستی محلی ، کتاب ، نشریات و محصولات فرهنگی .

۹-۲- ضوابط تفکیک اراضی در کاربری فرهنگی

۹-۲-۱- حداقل مساحت اراضی برای کاربری فرهنگی در مراکز محله ها ۵۰۰ مترمربع ، در مراکز نواحی حداقل ۱۰۰۰ مترمربع و در مراکز رده بالاتر و مرکز شهر حداقل ۲۵۰۰ مترمربع می باشد .

۹-۲-۲- دسترسی به عملکردهای فرهنگی در مراکز رده بالاتر از طریق خیابان های شریانی درجه ۲ فرعی و خیابان های محلی اصلی درجات ۱ ، ۲ و در مراکز ناحیه و محله از طریق خیابان های محلی اصلی درجه ۳ و خیابان های محلی فرعی درجات ۱ و ۲ (خیابان های دسترسی) مجاز می باشد .

۹-۳- ضوابط مربوط به احداث بنا در منطقه کاربری فرهنگی

۹-۳-۱- حداکثر زیربنای مجاز برای اراضی فرهنگی در مراکز محله ها و نواحی ۸۰ درصد مساحت زمین و حداکثر سطح اشغال همکف ۴۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه می باشد .

- ۹-۳-۲- حداکثر زیربنای مجاز برای اراضی فرهنگی در مراکز رده بالاتر و مرکز شهر ۱۲۰ درصد مساحت زمین و حداکثر سطح اشغال همکف ۴۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه می باشد .
- ۹-۳-۳- حداکثر زیربنای مجاز برای سینما و تئاتر ۱۴۰ درصد مساحت زمین و حداکثر سطح اشغال همکف ۸۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه می باشد .
- ۹-۳-۴- در مراکز محله ها و نواحی سطح مجاز احداث بنا در طبقات فوقانی باید در محدوده احداث بنای پلاک های مسکونی مجاور باشد بطوری که به واحدهای مسکونی مجاور مشرف نباشند .
- ۹-۳-۵- حداقل تعداد پارکینگ بر مبنای هر ۱۵۰ مترمربع زیربنای مفید کل یک واحد پارکینگ تعیین و پیش بینی می گردد.
- ۹-۳-۶- احداث زیرزمین و پیلوتی (با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.
- ۹-۳-۷- استقرار عملکردهای زیر در زیرزمین مجاز است:

بند ۱- انبار

بند ۲- موتورخانه

بند ۳- کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان

بند ۴- واحد چاپ و تکثیر

بند ۵- پارکینگ

بند ۶- سرویس های بهداشتی

۹-۳-۸- کلیه بدنه های بنا باید طراحی و نماسازی شود .

۹-۳-۹- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا و پایان کار الزامی است.

۱۰- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری مذهبی

۱۰-۱- موارد استفاده از زمین

۱۰-۱-۱- صورت عملکردهای مجاز بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی (بند

۱۰-۲-۸) آورده شده است .

۱۰-۱-۲- موقعیت اراضی مذهبی واقع در مراکز شهری و در مراکز ناحیه و محله در طرح تفصیلی مراکز مزبور تعیین گردیده است. پیشنهاد ایجاد مساجد جدید می بایست پس از کنترل عدم وجود مسجد در شعاع عملکردی مساجد موجود در کمیته فنی شهرداری بررسی و مطرح گردد.

۱۰-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱۰-۲-۱- حداقل مساحت مجاز قطعه زمین برای کاربری مذهبی در مراکز محله ها ۴۰۰ مترمربع ، مراکز ناحیه ها ۱۰۰۰ مترمربع و مراکز شهری رده بالاتر حداقل ۲۵۰۰ مترمربع می باشد .

۱۰-۲-۲- دسترسی به اماکن مذهبی رده های مختلف تقسیمات شهری به شرح زیر می باشد :

بند ۱- رده محله و ناحیه، از خیابان های محلی اصلی درجه ۳ و خیابان های محلی فرعی درجات ۱ و ۲ (خیابان های دسترسی)

بند ۲- رده مراکز شهری بالاتر، از خیابان های محلی درجات ۱ و ۲ و در مواردی خیابان های شریانی درجه ۲ فرعی

۱۰-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱۰-۳-۱- ضریب اشغال جهت محاسبه سطح مجاز احداث بنا در مراکز محله و ناحیه ۵۰ درصد مساحت زمین (در دو طبقه) و در سایر مراکز شهری رده بالاتر ۳۵ درصد مساحت زمین (در سه طبقه) می باشد.

۱۰-۳-۲- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز اماکن مذهبی ۱۰۰ درصد می باشد .

۱۰-۳-۳- طرح اولیه مساجد واقع در مراکز شهری رده بالاتر از مرکز ناحیه از طریق برگزاری مسابقه معماری تهیه و برگزیده می شود.

۱۰-۳-۴- حداقل تعداد پارکینگ بر مبنای هر ۷۵ مترمربع زیر بنای کل یک واحد و سطح هر واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع (شامل محل پارک و مانور) می باشد .

۱۰-۳-۵- استقرار عملکردهای زیر در زیرزمین مجاز است :

بند ۱- انبار

بند ۲- موتورخانه

بند ۳- پارکینگ

بند ۴- سرویس های بهداشتی و وضوخانه به تفکیک زنانه و مردانه

بند ۵- سالن های نمایش فیلم و یا برگزاری سخنرانی مشروط به تأمین نور و تهویه طبیعی مستقیم

بند ۶- محل اقامت خادم و یا سرایدار مشروط به تأمین نور و تهویه طبیعی مستقیم

تبصره ۱: احداث زیرزمین تا دو طبقه در زیر طبقه همکف مجاز است .

۱۰-۳-۶- فرم و ارتفاع و نقشه های معماری بناهای مذهبی ضمن رعایت جوانب فنی باید به تایید کمیته

فنی شهرداری و سیما و منظر برسد .

۱۰-۳-۷- احداث تجاری در کاربری مذهبی با توجه به عدم سنخیت با معماری ایرانی - اسلامی و لزوم

حفظ تقدس کاربری مذهبی مجاز نمی باشد.

تبصره: در صورت تقاضای وقف کاربری های تجاری در خارج از کاربری مذهبی امکان بررسی تقاضای

تغییر کاربری در محل های موصوف وجود دارد.

۱۰-۳-۸- کلیه تأسیسات و مستحدثاتی که بطور معمول در روی بام قرار گرفته و یا تعبیه می شوند ،

باید در ادغام با معماری بنای مذهبی بوده و نباید در معرض دید باشند .

۱۰-۳-۹- کلیه سطوح نمایان این ساختمان ها نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب

و به طرز مناسب و زیبا نماسازی شود .

۱۰-۳-۱۰- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا و اخذ پایان کار لازم است .

۱۱- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری پذیرایی و جهانگردی**۱۱-۱- موارد استفاده از زمین**

۱۱-۱-۱- صورت عملکردهای مجاز بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی (بند

۹-۲) آمده است.

۱۱-۱-۲- کاربری های خدمات پذیرایی ، جهانگردی و توریستی در مراکز ناحیه، مراکز منطقه و مراکز

شهری رده بالاتر در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی مشخص شده اند.

۱۱-۱-۳- تغییر اساسی عملکردهای هتل ها ، مهمانخانه ها ، مهمانسراها و ... مجاز نمی باشد .

۱۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱۱-۲-۱- حداقل تفکیک اراضی این کاربری در مراکز محله و ناحیه ۳۰۰ مترمربع و در مراکز منطقه حداقل ۱۰۰۰ مترمربع و در مراکز شهری رده بالاتر حداقل ۲۰۰۰ مترمربع می باشد .

۱۱-۲-۲- در مراکز ناحیه دسترسی به عملکردهای پذیرایی از طریق خیابان های محلی اصلی درجه ۳ و خیابان های محلی فرعی درجات ۱ و ۲ و در مراکز منطقه و مراکز شهری رده های بالاتر دسترسی به عملکردهای توریستی از خیابان های شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی و خیابان های محلی اصلی درجات ۱ و ۲ مجاز می باشد .

۱۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱۱-۳-۱- تراکم ساختمانی اراضی پذیرایی و جهانگردی به شرح زیر می باشد :

بند ۱- در مراکز نواحی و مراکز محله ها حداکثر ۲۴۰ درصد و در حداکثر چهار طبقه مجاز می باشد .

بند ۲- در مراکز منطقه و رده بالاتر حداکثر ۳۵۰ درصد و در حداکثر هفت طبقه مجاز می باشد .

تبصره : این میزان تراکم برای ابنیه پذیرایی و جهانگردی می بایست با دسترسی و تراکم پیشنهادی محل مورد نظر متناسب و هماهنگ باشد .

۱۱-۳-۲- ضریب اشغال جهت محاسبه سطح مجاز احداث بنا در مراکز محله ها و نواحی حداکثر ۶۰ درصد و در مراکز منطقه و شهری رده های بالاتر حداکثر ۵۰ درصد می باشد .

۱۱-۳-۳- در احداث عملکردهای پذیرایی توریستی از قبیل هتل ، مهمانسرا ، مهمانخانه ، مسافرخانه ، زائر سرا و مشابه ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری کشور باید رعایت گردد .

تبصره: در عملکردهای پذیرایی - جهانگردی توده گذاری بنا به گونه ای طراحی گردد که موجب تضییع حقوق ارتفاقی پلاک های همجوار نگردد.

۱۱-۳-۴- حداقل تعداد پارکینگ باید بر مبنای یک واحد جهت هر پنجاه مترمربع مفید بصورت روباز یا سرپوشیده زیربنای عملکردهای زیر پیش بینی شود:

- عملکرد توریستی (هتل و مهمانسرا و فضاهای اقامتی)
- عملکرد پذیرایی (رستوران، سالن برگزاری جشن، سالن گردهمائی، سالن نمایش و موارد مشابه)
- عملکرد رفاهی، تفریحی و ورزشی (سالن بازی و سرگرمی، بولینگ و استخر و سونا، سالن بدنسازی و...)
- عملکردهای تجاری و فروشگاههای

۱۱-۳-۵- بهره گیری از نور و تهویه مستقیم برای اتاق های اقامت و اتاق های اداری و فضاهای پر تردد اصلی باید امکان پذیر باشد.

۱۱-۳-۶- استقرار فعالیت های مشروحه زیر در زیرزمین بسته به عملکرد توریستی و یا عملکرد پذیرایی مجاز است :

بند ۱- انبار

بند ۲- کارگاه تعمیرات بنا و تأسیسات و تجهیزات مربوط به واحد توریستی یا پذیرایی با امکان تهویه

بند ۳- موتورخانه با امکان تهویه مستقیم

بند ۴- پارکینگ

بند ۵- آشپزخانه و فضاهای متعلقه با امکان نور و تهویه مستقیم

بند ۶- محل تجهیزات و تأسیسات ساختمان

بند ۷- سرویس های بهداشتی ، دوش و رختکن به تفکیک زنانه و مردانه

بند ۸- نهارخوری و محل استراحت کارکنان با امکان تهویه

بند ۹- سالن های نمایش فیلم ، برگزاری جشن و فعالیت ها مشابه با امکان تهویه

بند ۱۰- تسهیلات رفاهی ، تفریحی از قبیل سالن بازی بچه ها ، سونا ، استخر سرپوشیده ، سالن های

ورزشی کوچک ، فروشگاه های ویژه هتل ، آرایشگاه

بند ۱۱- رختشویخانه

بند ۱۲- محل اقامت سرایدار و یا مأمورین شبانه روزی (مشروط به نورگیری و تهویه)

تبصره ۱ : سطح زیرزمین جزو زیربنا محسوب نمی گردد .

تبصره : رعایت ضوابط مربوط به طراحی هتل ها(منتشر شده توسط سازمان میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی) الزامی است.

۱۱-۳-۷- رعایت ضوابط اداره بهداشت در عملکردهای پذیرایی و توریستی الزامی است .

۱۱-۳-۸- در بناهای پذیرایی و توریستی با سه طبقه و بالاتر باید آسانسور با ظرفیت کافی در نظر گرفته شود .

تبصره : احداث فضای سرپوشیده (سقف سبک) با توجه به جوانب زیبایی بنا برای تأسیسات روی بام مجاز است . پوشاندن بدنه این سرپوشیده با مصالح بنایی ممنوع است .

۱۱-۳-۹- در این کاربری استفاده از سطح بام ها بعنوان تراس پذیرایی و خدمات جنبی و فرعی وابسته ، در صورت رعایت جوانب ایمنی و دسترسی مناسب مجاز است . در این صورت پیش بینی آسانسور برای تراس مزبور الزامی است .

۱۱-۳-۱۰- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید نماسازی شوند .

۱۱-۳-۱۱- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا و اخذ پایان کار لازم است .

۱۲-ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری درمانی و بهداشتی

اراضی با کاربری درمانی و بهداشتی برای ایجاد واحدهای درمانی مانند کلینیک ، درمانگاه ، بیمارستان ، مراکز انتقال خون و در نظر گرفته شده است .

مراکز توانبخشی و بهزیستی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان و موارد مشابه آنها در اراضی با کاربری درمانی استقرار می یابند.

۱۲-۱- موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز در کاربری درمانی و بهداشتی

۱۲-۱-۱- صورت عملکردهای مجاز بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی (بندهای ۲-۱۰ و ۲-۱۱) آمده است. معذک استفاده های زیر نیز با داشتن مجوز و طرح مصوب امکان پذیر می باشد. فضای ورزشی و فضای سبز وابسته به مراکز درمانی، در مجموعه های درمانی احداث داروخانه با مجوز بهداشت و درمان مجاز می باشد.

۱۲-۱-۲- احداث مطب و ساختمان پزشکان خدمات پزشکی محسوب می شود و باید در اراضی با کاربری تجاری - خدماتی صورت گیرد.

۱۲-۱-۳- استفاده از اراضی با کاربری بهداشتی به منظور احداث واحدهای بهداشتی مانند حمام عمومی، آبریزگاه و ... مجاز می باشد.

تبصره ۱: احداث یک واحد مطب پزشکی در منطقه مسکونی توسط مالک دارای مدرک پزشکی (حداقل دکتری پزشکی) مجاز می باشد. البته این مجوز فقط برای ایجاد مطب پزشکی در ساختمان های مسکونی تک واحدی ویلایی قابل صدور می باشد. استفاده از این مجوز در واحدهای آپارتمانی امکانپذیر نبوده و ممنوع می باشد.

تبصره ۲: به لحاظ رعایت مسائل بهداشتی و حفاظت از محیط زیست شهری، محل استقرار بیمارستان ها و کلینیک ها با هماهنگی و اخذ نظر از اداره کل حفاظت محیط زیست استان کردستان و با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه انجام می پذیرد.

۱۲-۲- ضوابط تفکیک در کاربری درمانی و بهداشتی

۱۲-۲-۱- در مورد حداقل میزان تفکیک اراضی درمانی واقع در مراکز محله و ناحیه ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمان های ذیربط ملاک خواهد بود. میزان حداقل تفکیک پیشنهاد طرح به شرح زیر می باشد:

۱۲-۲-۲- برای درمانگاه ها، مراکز بهداشتی - درمانی، کلینیک ها و پلی کلینک ها، اورژانس ها، حداقل مساحت تفکیک زمین در بافت پر ۲۰۰۰ مترمربع و در بافت خالی ۵۰۰۰ مترمربع.

۱۲-۲-۳- برای بیمارستان های با عملکرد شهری حداقل مساحت تفکیک زمین در بافت پر ۱۰۰۰۰ مترمربع و در بافت خالی ۴۰۰۰۰ مترمربع

۱۲-۲-۴- برای مجتمع های بهزیستی (مهدکودک ها ، مجتمع های بهزیستی و ...) حداقل مساحت تفکیک زمین بر مبنای ضوابط و مقررات سازمان مربوطه تعیین می گردد .

۱۲-۲-۵- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث حمام ، رختشویخانه ، آبریزگاه عمومی با نظر شهرداری و صنف مربوطه تعیین می گردد .

۱۲-۲-۶- دسترسی به عملکردهای درمانی در مراکز رده بالا و شهری خیابان های شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی و خیابان های محلی اصلی درجات ۱ و ۲ و در مراکز نواحی و محله ها از طریق خیابان های محلی اصلی درجه ۳ و خیابان های محلی فرعی درجات ۱ و ۲ مجاز می باشد.

۱۲-۳- ضوابط احداث بنا در کاربری درمانی و بهداشتی

۱۲-۳-۱- احداث بنا در کاربری درمانی - بهداشتی براساس ضوابط وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی است و نقشه ها باید مورد تصویب اداره مهندسی وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی قرار گیرد .

۱۲-۳-۲- در زمین های درمانی با وسعت حداکثر ۳۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۲۵۰ درصد می باشد .

۱۲-۳-۳- در زمین های درمانی با مساحت بیش از ۳۰۰۰ مترمربع تا ۷۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال در همکف ۴۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی ۲۴۰ درصد می باشد .

۱۲-۳-۴- در زمین های درمانی با مساحت بیش از ۷۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال در همکف ۲۵ درصد مساحت زمین و تراکم ساختمانی ۱۵۰ درصد می باشد .

۱۲-۳-۵- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در اراضی بهداشتی و بهزیستی ۱۸۰ درصد و حداکثر سطح اشغال در همکف ۴۵ درصد می باشد .

۱۲-۳-۶- در اراضی توسعه و در طرح های آماده سازی و تفکیکی جدید پیش بینی محلی جهت پارکینگ و توقف کوتاه مدت اتومبیل مراجعین در مجاورت کاربری درمانی و بهداشتی و معبر دسترسی ضروری است . مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز درمانی و بهداشتی محسوب می گردد .

۱۲-۳-۷- به ازاء هر ۷۵ مترمربع زیربنای درمانی و اداری یک واحد پارکینگ به مساحت ۲۵ مترمربع (شامل محل پارک و مانور) مورد نیاز می باشد.

۱۲-۳-۸- در مراکز محله ها و نواحی مسکونی سطح مجاز احداث بناهای درمانی و بهداشتی باید در محدوده احداث بنای پلاک های مسکونی مجاور باشد بطوری که به واحدهای مسکونی مجاور مشرف نباشد.

۱۲-۳-۹- علاوه بر پیش بینی پله ، در کلیه بناهای کاربری درمانی باید آسانسور با ظرفیت و تعداد کافی در نظر گرفته شود .

۱۲-۳-۱۰- تأسیسات مجاز در بام عبارتند از : خریشته ، معادل فضای پله و آسانسورها (۳ متر ارتفاع حداکثر از روی بام) تجهیزات مربوط به تأسیسات حرارتی و برودتی ، منبع آب آتش نشانی یا منبع آب ذخیره ، آنتن مرکزی ، تسهیلات تمیز کردن نما و پنجره و موارد مشابه .

تبصره : احداث فضای سرپوشیده (سقف سبک) با توجه به جوانب زیبایی بنا برای تأسیسات روی بام مجاز است . پوشاندن بدنه این سرپوشیده با مصالح بنایی ممنوع است .

۱۲-۳-۱۱- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید نماسازی شوند .

۱۲-۳-۱۲- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا و اخذ پایان کار لازم است .

۱۳- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری ورزشی

۱۳-۱- موارد استفاده از زمین

۱۳-۱-۱- صورت عملکردهای مجاز بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی (بند ۱۲-۲) آمده است.

۱۳-۱-۲- کاربری های ورزشی واقع در مراکز شهری رده های بالا و موقعیت این اراضی در رده های ناحیه و محله در نقشه کاربری اراضی تفصیلی مشخص شده است.

تبصره : با توجه به ماده ۹ آئین نامه مصوب شورای عالی انقلاب فرهنگی کشور به منظور تقویت فرهنگ ورزش پهلوانی در مجموعه های ورزشی بزرگ شهر، در کنار مساجد بزرگ شهر، پروژه های بزرگ مسکن مهر با بیش از ۵۰۰ واحد مسکونی و همچنین در طرح ویژه بافت فرسوده شهر پیش بینی محل احداث زورخانه تأکید گردیده است.

۱۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱۳-۲-۱- حداقل مساحت تفکیک اراضی برای کاربری ورزشی در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

بند ۱- در مراکز محله ها ، ۵۰۰ مترمربع

بند ۲- در مراکز نواحی ۱۵۰۰ مترمربع برای استخرهای کوچک و ۱۰۰۰۰ مترمربع برای احداث محوطه ورزشی

بند ۳- در مراکز مناطق ۲۰۰۰۰ متر مربع

بند ۴- در سایر مراکز شهری رده های بالاتر سطوح کاربری ورزشی قابل تفکیک نمی باشد .

۱۳-۲-۲- دسترسی اراضی ورزشی در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

بند ۱- در مراکز محله و ناحیه ، دسترسی از خیابان های محلی اصلی درجه ۳ و خیابان های محلی فرعی درجات ۱ و ۲

بند ۲- در مراکز شهری رده های بالاتر دسترسی از خیابان های شریانی درجه ۲ فرعی و خیابان های محلی اصلی درجات ۱ و ۲

۱۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱۳-۳-۱- تراکم ساختمانی و ضریب اشغال اراضی ورزشی جهت احداث فضاهای سرپوشیده مورد نیاز بر حسب عملکردهای مختلف به شرح زیر می باشد :

بند ۱- در رده محله حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد و حداکثر ضریب اشغال زمین ۶۰ درصد
بند ۲- در رده مرکز ناحیه حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد و حداکثر ضریب اشغال زمین ۵۰ درصد

بند ۳- در رده های بالاتر مراکز شهری حداکثر تراکم ساختمانی ۲۵ درصد و حداکثر ضریب اشغال زمین ۲۵ درصد

۱۳-۲-۳- در احداث سالن های ورزشی رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون های ورزشی الزامی است .

۱۳-۳-۳- به غیر از زمین های ورزشی ، محوطه پارکینگ و سایر مستحدثات مربوطه ، سطوح خالی اراضی ورزشی باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد .

۱۳-۳-۴- حداقل یک پارکینگ به ازای هر یکصد مترمربع اراضی ورزشی رده های بالای مراکز ناحیه در داخل اراضی مربوطه پیش بینی گردد .

۱۴- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری اداری

۱-۱۴- موارد استفاده از زمین

۱-۱-۱۴- صورت عملکردهای مجاز اراضی اداری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی (بند ۲-۱۳) آمده است .

۱-۱-۲- کاربری های اداری واقع در مرکز شهر ، مراکز حوزه و منطقه و مراکز ناحیه در نقشه کاربری اراضی تفصیلی مشخص گردیده است.

۱-۱-۳- استقرار عملکردهای غیر اداری در اراضی با کاربری اداری ممنوع است .

۱-۱-۴- عملکردهای اداری مستقر در محل هایی که در نقشه کاربری اراضی برای کاربری های دیگر مشخص شده اند ، مجاز نبوده و باید خود را با کاربری اراضی طرح منطبق نمایند .

۲-۱۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱-۲-۱۴- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث بنای اداری ۲۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد .

۱۴-۲-۲- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث شعب فرعی ادارات و در سطح نواحی شهری برابر ۵۰۰ مترمربع تعیین می گردد .

۱۴-۲-۳- در مراکز نواحی دسترسی به عملکردهای اداری از طریق خیابان های محلی اصلی درجه ۳ و خیابان های محلی فرعی درجه ۱ و ۲ و مراکز شهری رده های بالاتر دسترسی به عملکردهای اداری از طریق خیابان های شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی و خیابان های محلی اصلی درجه ۱ و ۲ مجاز می باشد.

۱۴-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱۴-۳-۱- تراکم ساختمانی اراضی اداری در مراکز محله حداکثر ۱۵۰ درصد (۳ طبقه)، در مراکز ناحیه حداکثر ۲۰۰ درصد (۴ طبقه) و در مراکز شهری رده بالاتر حداکثر ۲۵۰ درصد (۵ طبقه) می باشد.

۱۴-۳-۲- ضریب اشغال مجاز در طبقات ۵۰ درصد می باشد .

۱۴-۳-۳- حداقل تعداد پارکینگ باید بر مبنای یک واحد جهت هر پنجاه مترمربع خالص اداری شامل اتاق های اداری، سالن اجتماعات، نمازخانه و ... بدون در نظر گرفتن زیربنای راهروها و ارتباطات، سرویس های بهداشتی، آبدارخانه، انبار و موتورخانه محاسبه گردد.

۱۴-۳-۴- امکان بهره گیری از نور و تهویه مستقیم برای اتاق های اداری و فضاهای پر تردد اصلی باید امکان پذیر باشد .

۱۴-۳-۵- علاوه بر پیش بینی پله ، در بناهای سه طبقه و بیشتر باید آسانسور با ظرفیت کافی در نظر گرفته شود .

تبصره : احداث فضای سرپوشیده (سقف سبک) با توجه به جوانب زیبایی بنا برای تأسیسات روی بام مجاز است . پوشاندن بدنه این سرپوشیده با مصالح بنایی ممنوع است .

۱۴-۳-۶- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید نماسازی شوند .

۱۴-۳-۷- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا و اخذ پایان کار لازم است .

۱۵- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری انتظامی

۱۵-۱- موارد استفاده از زمین

۱۵-۱-۱- در صورت عملکردهای مجاز نحوه استفاده از زمین در قسمت منطقه بندی (بند ۲-۱۴) آورده شده است.

۱۵-۱-۲- احداث ساختمان های ستادی انتظامی وابسته به نیروهای انتظامی که در داخل محدوده شهر می توانند استقرار یابند مانند شعب کلانتری و پاسگاه های انتظامی و واحد ستادی فرماندهی انتظامی و ایجاد مجتمع انتظامی برای استقرار مشترک سازمانهای انتظامی که در ارتباط با یکدیگر مورد مراجعه مردم ، مهمانسرا و خوابگاه اجتماعی برای استفاده پرسنل ثابت .

تبصره ۱: مراکز فرهنگی و اداری پایگاه های بسیج مشروط به اینکه فعالیت نظامی نداشته باشند در داخل محدوده شهر در کاربری انتظامی قابل استقرار می باشند .

تبصره ۲: احداث زندان و مراکز آموزش پرسنل نیروهای انتظامی (پادگان) در داخل محدوده شهر مجاز نمی باشد.

۱۵-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱۵-۲-۱- حداقل مساحت قطعه تفکیکی در کاربری انتظامی ۵۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد .

۱۵-۲-۲- در مراکز نواحی دسترسی به عملکردهای انتظامی از طریق خیابان های محلی اصلی درجه ۳ و خیابان های محلی فرعی درجه ۱ و ۲ و در مراکز شهری رده های بالاتر دسترسی به عملکردهای انتظامی از طریق خیابان های شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی و خیابان های محلی اصلی درجه ۱ و ۲ مجاز می باشد .

۱۵-۲-۳- قطعات زمین انتظامی توسط معابر و یا کاربری های عمومی دارای محوطه از کاربری های مسکونی، تجاری و خدماتی خصوصی مجزا می شوند .

تبصره : در صورتیکه مراجع انتظامی ضوابط مصوبی را در مورد بندهای فوق ارائه نمایند ضوابط مزبور جایگزین پیشنهادات فوق خواهند بود .

۱۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ۱۵-۳-۱- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی انتظامی ۱۰۰ درصد می باشد .
- ۱۵-۳-۲- ضریب اشغال مجاز در طبقات ۵۰ درصد می باشد .
- ۱۵-۳-۳- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه تعیین می شود .
- ۱۵-۳-۴- ساختمان های انتظامی در وسط محوطه زمین قرار می گیرند بطوریکه از معبر یا معابر مجاور حداقل ۵ متر و از پلاک های همجوار حداقل ۱۰ متر فاصله می بایست رعایت نمایند .
- تبصره : مصوبات و بخشنامه های صادره و یا ارسالی از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مورد اماکن انتظامی واقع در محدوده شهرها بر این ضوابط ارجحیت داشته و لازم الرعایه می باشند .
- ۱۵-۳-۵- ایجاد پنجره و گشودگی در طبقه اول (طبقه بالای همکف) با رعایت عدم اشراف به پلاک های مسکونی همجوار صورت می پذیرد .
- ۱۵-۳-۶- حداقل تعداد پارکینگ باید بر مبنای یک واحد جهت هر پنجاه متر مربع زیربنای طبقات باشد.
- ۱۵-۳-۷- رعایت بندهای ۱۴-۳-۸ الی ۱۴-۳-۱۱ و ۱۴-۳-۱۳ الی ۱۴-۳-۱۵ مربوط به کاربری اداری در مورد کاربری انتظامی الزامی است .

۱۶- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری فضای سبز و پارک**۱۶-۱- موارد استفاده از زمین**

- ۱۶-۱-۱- صورت عملکردهای مجاز بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی (بند ۱۵-۲) عنوان گردیده است .
- ۱۶-۱-۲- کاربری های فضای سبز و پارک ها در مراکز شهری ، حوزه و منطقه و پارک های ناحیه ای و محله ای در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی مشخص شده اند.
- ۱۶-۱-۳- در محل هایی که بصورت کاربری فضای سبز در نقشه کاربری اراضی مشخص شده اند ، استفاده از اراضی بعنوان پارک ، فضای سبز عمومی به همراه خدمات وابسته مربوطه مانند کاربری

ورزشی ، (بصورت روباز) و استقرار عملکردهای خدماتی نظیر فرهنگی ، مذهبی ، تأسیسات و تجهیزات شهری (مربوط به پارک) ، پذیرایی و تفریحی مشروط به رعایت موارد زیر مجاز می باشند :

بند ۱- رعایت حداکثر ده درصد سطح بعنوان « سطح مجاز احداث بنا »

بند ۲- رعایت حداکثر ۲۰ درصد سطح جهت کاربری ورزشی در فضای باز

۲-۱۶- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۲-۱۶-۱- در اراضی دارای کاربری فضای سبز و پارک ، اعم از موجود یا پیشنهادی هر گونه تفکیک ممنوع است .

۲-۱۶-۲- حداقل مساحت قطعه زمین پارک و فضای سبز در رده محله ۱۰۰۰ مترمربع و در رده ناحیه ۱۰۰۰۰ مترمربع و در سایر رده های مراکز شهری طبق ابعاد در حدود مشخص شده در نقشه کاربری اراضی می باشد .

تبصره : حداقل مساحت قطعه زمین پارک و فضای سبز در مرکز واحدهای همسایگی (مرکز مجموعه) ۵۰۰ متر مربع می باشد .

۲-۱۶-۳- بطور کلی شکل قطعه زمین جهت کاربری فضای سبز دارای محدودیتی نمی باشد .

تبصره : در خصوص نحوه طراحی انواع پارک ها و فضاهای سبز ، تعبیه معابر دسترسی سواره یا پیاده پیرامون فضای سبز الزامی است.

۲-۱۶-۴- دسترسی مجاز برای انواع پارک ها بسته به محل قرارگیری در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

بند ۱- در مراکز محلات و نواحی از خیابان های محلی اصلی درجه ۳ و خیابان های محلی فرعی درجه ۱ و ۲

بند ۲- در مراکز مناطق و حوزه ها و رده مرکز شهر از خیابان های شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی و خیابان های محلی اصلی درجه ۲ و ۳

۱۶-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱۶-۳-۱- فقط احداث عملکردهای فهرست زیر در کاربری فضای سبز و پارک مجاز می باشد :

بند ۱- اماکن فرهنگی و اجتماعی ، کتابخانه و کتابفروشی ، موزه ، نمایشگاه فرهنگی و هنری ، رستوران و چایخانه و مشابه، گلخانه، ساختمان اداری و نگهبانی پارک، نمازخانه، سرویس های بهداشتی و ساختمان تأسیسات و تجهیزات فنی ، فضاهای تفریحی کودکان ، فضاهای ورزشی (بصورت روباز) تئاتر و سینمای کودکان و آتلیه هنری

۱۶-۳-۲- حداکثر ضریب اشغال ۱۰ درصد سطح قطعه زمین با تراکم ساختمانی ۱۰ درصد می باشد .

۱۶-۳-۳- دسترسی ساختمان های که داخل پارک ها و فضای سبز ساخته می شوند بصورت مستقیم و بلافاصله به معابر پیرامون پارک مجاز نمی باشد مگر بعنوان دسترسی فرعی به خیابان های محلی فرعی درجه ۱ و ۲ (خیابان های دسترسی)

۱۶-۳-۴- علاوه بر اینکه پارکینگ های حاشیه معابر پیرامون پارک ها به استفاده کنندگان از پارک ها اختصاص دارد ، تأمین حداقل فضای پارکینگ اضافی در اراضی پارک به ازای هر ۱۰۰۰ مترمربع سطح پارک یک پارکینگ لازم می باشد.

۱۶-۳-۵- احداث دیوار و حصار به دور اراضی پارک ها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است .

۱۷- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری حریم های سبز

۱۷-۱- موارد استفاده از زمین، محدودیت ها و ممنوعیت ها

این اراضی شامل حرایم مصوب قانونی اعم حریم رودخانه، حریم شبکه های برق فشار قوی، حریم راهها، حریم خطوط گاز و انرژی و تأسیسات منطقه ای می گردد. حریم های قانونی جهت رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه بی رویه شهر و براساس ضوابط ارگان های مربوطه در طرح توسعه و عمران (جامع) و طرح تفصیلی پیش بینی شده اند. کلیه حریم های شبکه راهها و خطوط تأسیساتی باید بصورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آنها در نظر گرفته شود. ایجاد هر گونه مستحذات در این

محدوده ها ممنوع است مگر کاربری ها و یا تأسیساتی که در طرح توسعه و عمران (جامع)، طرح تفصیلی و یا کمیسیون طرح تفصیلی محل آنها تثبیت شده یا احداث آنها ضروری تشخیص داده شود.

تبصره ۱: هر گونه تفکیک اراضی حریم ممنوع می باشد.

تبصره ۲: مستحذات موجود در حریم های سبز که براساس مجوز قبلی شهرداری احداث شده باشند، مادامی که توسط ارگان های ذیربط به تملک درنیامده اند، صدور مجوز نقل و انتقال و انجام تعمیرات و بهسازی در آنها توسط شهرداری بلامانع می باشد. بدیهی است تخریب و نوسازی مستحذات مزبور و هر گونه افزایش تراکم و افزایش طبقه در آنها ممنوع می باشد.

تبصره ۳: تأسیسات لازم برای بهره برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین های کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راه ها، لوله های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها از محدودیت ایجاد مستحذات در حریم راه ها مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

تبصره ۴: در طرح های تفکیکی، آماده سازی و احداث ساختمان، حریم مسیرهای انتقال نیرو، تأسیسات برق، گاز، منابع آب و ... براساس ضوابط و مقررات سازمان های مربوطه بایستی رعایت گردد.

۱۸- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری صنعتی و کارگاهی

۱۸-۱- موارد استفاده از زمین

۱۸-۱-۱- احداث و ایجاد صنایع و کارگاههای جدید در داخل محدوده طرح توسعه و عمران (جامع) و طرح تفصیلی و بصورت پراکنده در حریم شهر ممنوع بوده و مواردی که دارای موافقت اصولی و مجوز می باشند باید به نواحی صنعتی موجود و حوزه کارگاهی پیشنهادی واقع در حریم شهر هدایت شوند .

۱۸-۱-۲- صورت عملکردهای مجاز بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی (بند ۱۸-۲) عنوان گردید .

توضیح: اراضی واقع در محور جاده قدیم مریوان موسوم به اراضی سرخه دزج برای ایجاد حوزه کارگاهی جدید شهر پیشنهاد گردید .

۱۸-۱-۳- تمام کارگاه های مزاحم شهری (بنا به تعریف سازمان حفاظت محیط زیست) الزاماً به حوزه کارگاهی شهر منتقل می گردند .

۱۸-۱-۴- تشخیص و نحوه برخورد با کارگاههای مزاحم شهری طبق آخرین مقررات و مصوبات مرتبط با این موضوع خواهد بود .

۱۸-۱-۵- با توجه به ضرورت وجود برخی از خدمات در داخل شهر ، واحدهای خدماتی مانند تعویض روغن ، پنچرگیری ، نجاری دستی ، موج بافی ، صنایع دستی چوبی ، قالیبافی و گلیم بافی می توانند در سطح بافت شهر با کسب دسترسی از خیابان های محلی اصلی درجه ۳ و خیابان های محلی فرعی درجه ۱ و ۲ (کسب دسترسی از کوچه ها مجاز نمی باشد) باقی بمانند .

تبصره : محل استقرار کاربری های کارگاهی و صنعتی با کسب نظر از اداره کل حفاظت محیط زیست استان کردستان و بر اساس ضوابط و مقررات مربوط به استقرار صنعت و خدمات مصوب هیئت محترم دولت صورت می پذیرد .

۱۸-۲- ضوابط مربوط به تفکیک

۱۸-۲-۱- حداقل مساحت تفکیک در حوزه کارگاهی برای کارگاه های کوچک بین ۷۵ تا ۲۰۰ مترمربع می باشد .

۱۸-۲-۲- حداقل مساحت تفکیک در حوزه کارگاهی برای کارگاه های متوسط ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع می باشد .

۱۸-۲-۳- حداقل مساحت تفکیک در حوزه کارگاهی برای کارگاه های بزرگ ۵۰۰ مترمربع و بیشتر می باشد .

۱۸-۲-۴- حداقل عرض قطعه تفکیکی در بر گذر اصلی برای کارگاه های کوچک ۸ متر ، برای کارگاه های متوسط ۱۲ متر و برای کارگاه های بزرگ ۱۵ متر تعیین می گردد .

تبصره : حداقل مساحت برای فروشگاه های واقع در حوزه کارگاهی (مانند فروشگاه های لوازم یدکی) ۵۰ متر مربع و حداقل دهانه (عرض) واحد مزبور از ۵ متر نباید کمتر باشد .

۱۸-۲-۵- حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی کارگاه های کوچک ۱۶ متر ، کارگاه های متوسط ۲۰ متر و کارگاه های بزرگ ۲۴ متر تعیین می گردد .

تبصره ۱ : دسترسی به منطقه کارگاهی از طرق یک شبکه ورودی مستقل و در صورت ضرورت بصورت غیر همسطح تأمین می شود . شبکه خروجی منطقه کارگاهی نیز می تواند بصورت توأم با شبکه ورودی و یا مستقل از آن بصورت غیر همسطح طراحی و اجراء شود.

تبصره ۲ : دسترسی به قطعات کارگاهی و سایر فعالیت های داخلی حوزه کارگاهی از شبکه داخلی منطقه کارگاهی تأمین می شود . کسب دسترسی کارگاه ها بطور مستقیم از شبکه های بیرونی ممنوع می باشد .

تبصره ۳ : برای جداسازی فعالیت حوزه کارگاهی و جلوگیری از تأثیر مستقیم آن بر شبکه یا جاده اصلی دسترسی حوزه کارگاهی ، در زمان تهیه طرح تفکیکی و آماده سازی این حوزه پیش بینی حریم سبز با عمق حداقل ۱۰۰ متر از لبه حریم جاده اصلی تا حوزه کارگاهی الزامی است .

۱۸-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱۸-۳-۱- ضریب اشغال همکف برای کارگاه های کوچک ۱۰۰ درصد می باشد .

۱۸-۳-۲- حداکثر ضریب اشغال همکف برای کارگاه های متوسط ۷۰ درصد و برای کارگاه های بزرگ ۵۰ درصد می باشد.

۱۸-۳-۳- حداکثر تراکم ساختمانی برای کارگاه های کوچک ۱۰۰ درصد ، برای کارگاه های متوسط ۹۰ درصد و برای کارگاه های بزرگ ۸۰ درصد مساحت زمین می باشد . به این ترتیب کارگاه های کوچک یک طبقه هستند و کارگاه های متوسط و بزرگ در حداکثر دو طبقه احداث می گردند . طبقه اول یا طبقه بالای همکف کارگاه های متوسط حداکثر ۲۰ درصد وسعت قطعه و در کارگاه های بزرگ حداکثر ۳۰ درصد وسعت قطعه مساحت خواهند داشت .

تبصره : در کارگاه های متوسط و بزرگ فضای باز قطعه کارگاهی در قسمت جلو و کنار معبر قرار می گیرد .

۱۸-۳-۴- ارتفاع مفید طبقه همکف بین ۴/۸ متر تا ۶ متر و ارتفاع مفید طبقه اول بین ۳/۶ متر تا ۴ متر می باشد .

تبصره ۱ : در کارگاههای بزرگ در صورت استفاده از سوله ارتفاع مفید آن در طرفین سوله حداکثر ۱۰/۸ متر و حداکثر ارتفاع مفید سقف سوله در قسمت تیزه ۱۲ متر می باشد .

تبصره ۲ : ایجاد بالکن در طبقه همکف کارگاه ها در قسمت انتهایی با حداکثر ۳۰ درصد مساحت همکف مجاز می باشد .

۱۸-۳-۵- شکل « سطح مجاز احداث بنا » با رعایت تبصره ذیل بند ۱۸-۳-۳ صورت پذیرد.

۱۸-۳-۶- برای کارگاهی های کوچک پیش بینی حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است .

۱۸-۳-۷- برای کارگاه های متوسط پیش بینی حداقل دو واحد پارکینگ الزامی است .

۱۸-۳-۸- برای کارگاه های بزرگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا پیش بینی یک واحد پارکینگ الزامی است .

تبصره ۱ : در کارگاه های متوسط و بزرگ ، پارکینگ ها می تواند در فضای باز قرار گیرد .

تبصره ۲ : مساحت هر پارکینگ ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می شود .

۱۸-۳-۹- حداقل ۱۵ درصد فضای باز کارگاه های متوسط و بزرگ باید به فضای سبز اختصاص داده شود .

۱۸-۳-۱۰- برای فضاهای کارگاهی تولیدی ، نور و تهویه مستقیم باید پیش بینی شود .

۱۸-۳-۱۱- احداث زیرزمین در حد مساحت همکف در کارگاه ها مجاز می باشد .

۱۸-۳-۱۲- ارتفاع بنا بر اساس حداکثر مفید هر طبقه و احتساب حداکثر ۴۰ سانتیمتر ضخامت هر سقف تعیین می گردد .

۱۸-۳-۱۳- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید نماسازی شوند .

۱۸-۳-۱۴- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا و اخذ پایان کار لازم است .

۱۹- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

۱۹-۱- موارد استفاده از زمین

۱۹-۱-۱- سطح کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری در مراکز شهری و مراکز ناحیه و محله در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی مشخص شده است .

۱۹-۱-۲- استقرار بخشی از عملکردهای تأسیسات و تجهیزات شهری (پست های زمینی) که مربوط به سازمان های آب، برق ، تلفن و گاز می باشد با رعایت جوانب فنی (حرایم برابر آیین نامه های ارگانهای خدمات رسان) و تأیید کمیسیون طرح تفصیلی در کلیه کاربری ها بلامانع است .

۱۹-۱-۳- در طرح توسعه و عمران (جامع سندج) و طرح تفصیلی احداث عملکردهای زیر در اراضی داخل حریم شهر و یا خارج از آن در نظر گرفته شده اند .

کشتارگاه ، گورستان ، محل دفن زباله ، تصفیه خانه های فاضلاب و موارد مشابه .

۱۹-۱-۴- استقرار و احداث پمپ بنزین و ایستگاه CNG فقط بر اساس ضوابط وزارت نفت مجاز می باشد .

تبصره : مراکز پر خطر از جمله ایستگاه توزیع گاز و پست توزیع برق شهر با رویکرد پدافند غیرعامل ایمن سازی می شود و انبارهای نگهداری مواد نفتی و بنزین به مکان مناسبی در خارج از محدوده شهر انتقال می یابند .

۱۹-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱۹-۲-۱- وسعت قطعات زمین براساس ضوابط فنی سازمان های ذیربط تعیین می گردد .

۱۹-۲-۲- دسترسی مستقیم تأسیسات و تجهیزات شهری از کلیه درجات معابر و با رعایت شرایط ایمنی به لحاظ ورودی و خروجی به شبکه های شریانی درجه ۱ و ۲ مجاز است .

۱۹-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱۹-۳-۱- حداکثر ضریب اشغال همکف ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد و در دو طبقه می باشد . چنانچه برای احداث ساختمان های تأسیسات و تجهیزات شهری نیاز به ضریب اشغال ، تراکم

و طبقات بیشتری باشد، هر یک از سازمان های ذیربط پیشنهاد خود را به همراه گزارش فنی مستدل و قابل قبول از طریق شهرداری جهت طرح در کمیسیون طرح تفصیلی ارائه می نمایند .

۱۹-۳-۲- کلیه بدنه های قابل رؤیت ابنیه تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پمپ بنزین ها، ایستگاه های CNG ، آتش نشانی ها و باید نماسازی شوند .

۲۰- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری حمل و نقل و انبار

۲۰-۱- موارد استفاده از زمین

۲۰-۱-۱- استفاده های مجاز عبارتند از : پارکینگ ، پایانه های حمل و نقل و انبارها

۲۰-۱-۲- صورت عملکردهای این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی (بند ۲-۲۰) آمده است .

۲۰-۱-۳- استقرار پایانه های باربری ، انبارها ، توقفگاه وسایط نقلیه سنگین در داخل محدوده طرح توسعه و عمران (جامع) مجاز نمی باشد . ضمناً انبارهای موجود در محدوده شهر در طرح توسعه و عمران (جامع) و طرح تفصیلی تغییر کاربری یافته و به حوزه انبارها باید منتقل گردند .

۲۰-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۲۰-۲-۱- حداقل مساحت قطعه تفکیکی ۱۰۰۰ مترمربع می باشد .

۲۰-۲-۲- حداقل مساحت سایر کاربری های مجاز در این حوزه متناسب با نیاز و عملکردشان از سوی سازمان های ذیربط تعیین می گردد .

۲۰-۲-۳- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای احداث انبار ۲۰ متر تعیین می گردد .

۲۰-۲-۴- حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی در این حوزه ۱۶ متر تعیین می گردد .

۲۰-۲-۵- در تفکیک اراضی این حوزه ، ضوابط مربوط به معابر به منظور دسترسی مناسب و کافی واحدهای مربوطه به شبکه ارتباطی رعایت می شود .

۲۰-۳- ضوابط احداث ساختمان

۲۰-۳-۱- حداکثر تراکم ساختمانی جهت پارکینگ در مراکز نواحی ۲۴۰ درصد، در مراکز شهری رده های بالاتر ۳۲۰ درصد می باشد.

۲۰-۳-۲- حداکثر تراکم ساختمانی پایانه های حمل و نقل ۱۰۰ درصد است.

۲۰-۳-۳- ضریب اشغال در عملکردهای پارکینگ سرپوشیده و طبقاتی ۱۰۰ درصد و برای انبار ۸۰ درصد است.

۲۰-۳-۴- ضریب اشغال در عملکرد پایانه حمل و نقل ۲۵ درصد است.

۲۰-۳-۵- شکل « سطح مجاز احداث بنا » محدودیتی ندارد.

۲۰-۳-۶- حداکثر ارتفاع بنای پارکینگ های سرپوشیده طبقاتی در مراکز نواحی و مراکز شهری رده های بالاتر طبق ارتفاع مجاز تراکم پهنه مورد نظر می باشد (ارتفاع مفید هر طبقه با سقف جمعاً حداکثر ۳ متر و ارتفاع جان پناه حداکثر ۱ متر می باشد).

۲۰-۳-۷- حداکثر تعداد طبقات پارکینگ های سرپوشیده در مراکز نواحی و مراکز شهری رده های بالاتر طبق تعداد طبقات تراکم پهنه مورد نظر می باشد.

۲۰-۳-۸- حداکثر طبقات مجاز در زیرزمین برای پارکینگ های طبقاتی محدودیتی ندارد.

۲۰-۳-۹- طرح تفکیکی انبارها و طرح کلی پایانه های حمل و نقل باید به تأیید کمیسیون طرح تفصیلی شهر برسد.

۲۰-۳-۱۰- سطح زیرزمین و پیلوتی (با ارتفاع مفید ۲/۴ متر) جزو زیربنا محسوب نمی گردد.

۲۰-۳-۱۱- برای کلیه طبقات پارکینگ های سرپوشیده طبقاتی باید آسانسور در نظر گرفته شود.

۲۰-۳-۱۲- در صورت وجود محدودیت در احداث رامپ دسترسی وسایل نقلیه به طبقات و توجیه فنی، پس از تأیید کمیسیون فنی شهرداری در پارکینگ های عمومی استفاده از آسانسور یا بالابر به جای رامپ مجاز می باشد. ضمناً استفاده از بام پارکینگ های طبقاتی بصورت پارکینگ های روباز مجاز می باشد.

۲۰-۳-۱۳- نصب تجهیزات در روی بام بلامانع است .

۲۰-۳-۱۴- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید نماسازی شود .

۲۰-۳-۱۵- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه و اخذ پایان کار لازم است .

۲۱- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری نظامی

۲۱-۱- موارد استفاده از زمین

۲۱-۱-۱- بنا بر مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ، کلیه اراضی پادگان ها ، سربازخانه ها ، قرارگاه ها ، پایگاه ها ، میادین تیر ، صنایع نظامی ، آمادگاه ها و فرودگاه های نظامی می بایستی از محدوده قانونی و حریم شهر خارج شوند و به غیر از عملکردهای ستادی نظامی ، استقرار کلیه عملکردهای نظامی در داخل محدوده طرح جامع مجاز نبوده و ممنوع می باشد .

۲۱-۱-۲- تخصیص هر گونه اراضی جهت کاربری نظامی در داخل محدوده طرح توسعه و عمران (جامع) و محدوده طرح تفصیلی ممنوع است .

۲۱-۱-۳- حصار دور محوطه های کاربری نظامی ستادی باید بگونه ای باشد که با سیما و منظر شهری تناقض نداشته باشد.

۲۱-۱-۴- توسعه ساختمان های موجود در اراضی نظامی مجاز نمی باشد .

۲۱-۱-۵- در طرح توسعه و عمران (جامع) و طرح تفصیلی سندج کاربری های نظامی داخل محدوده طرح به کاربری اداری - انتظامی و کاربری های نظامی خارج محدوده طرح و داخل حریم شهر به خدمات برتر منطقه ای اختصاص یافته است.

۲۲- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری مختلط

۲۲-۱- موارد استفاده از زمین، تفکیک و احداث بنا

طبق تعریف به ترکیب چند عملکرد از کاربری های مختلف در یک قطعه زمین کاربری مختلط گفته می شود.

- ۲۲-۱-۱- در کاربری مختلط، کاربری اصلی که با هاشور در متن نقشه نمایش داده شده بعنوان کاربری غالب سهم و نقش اصلی را داشته و سایر کاربری ها که با علامت مشخص شده اند نقش فرعی دارند.
- ۲۲-۱-۲- در کاربری مختلط، کاربری اصلی و کاربری های فرعی به دو صورت قابل اجراء می باشند:
- الف - بصورت کاملاً تفکیک شده و مجزا از یکدیگر.
- ب - بصورت توأم با هم و در یک یا چند واحد ساختمانی.
- ۲۲-۱-۳- در صورتیکه قرار باشد زمین دارای کاربری مختلط تفکیک شود، سهم کاربری اصلی ۶۰ درصد و سهم سایر کاربری ها جمعاً ۴۰ درصد و بطور مساوی می باشد.
- ۲۲-۱-۴- مکان گزینی هر یک از کاربری ها با توجه به قابلیت ها، وضعیت دسترسی و شرایط خاص محل مورد نظر تهیه و به تأیید کمیسیون ماده پنج می رسد.
- ۲۲-۱-۵- هر یک از کاربری ها در کاربری مختلط به معابر اطراف دسترسی مناسب بصورت مستقل و جداگانه داشته باشند.
- ۲۲-۱-۶- پس از مشخص شدن حدود دقیق کاربری های مختلف، کاربری مختلط با توجه به کاربری های تعیین شده و ضوابط تفکیک هر یک از آنها تفکیک می شود.
- ۲۲-۱-۷- هر یک از کاربری های تعیین شده در کاربری مختلط براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه طراحی و احداث می شود.
- ۲۲-۱-۸- در صورتی که قرار باشد کاربری های واقع در کاربری مختلط بصورت توأم در یک یا چند واحد ساختمانی اجراء شوند سهم زیربنای هر کاربری طبق نسبت های تعریف شده در بند (۲۲-۱-۳) می باشد. ضمناً حداکثر تراکم قابل احداث براساس تراکم پهنه مورد نظر خواهد بود.
- ۲۲-۱-۹- حداکثر تراکم و میزان سهم هر یک از کاربری ها در محوطه و یا ابنیه ثبت شده و ارزشمند که در طرح تفصیلی با کاربری مختلط مشخص شده اند توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان تعیین می گردد.

۲۲- ضوابط و مقررات مشترک

۲۲-۱- مقررات مربوط به قطعات و کاربری های ناهماهنگ و مصوبات کمیسیون ماده پنج

۲۳-۱-۱- صدور هر گونه پروانه ساخت و تفکیک قطعات می بایستی مطابق با ضوابط طرح تفصیلی انجام پذیرد .

۲۳-۱-۲- هر گونه کاربری یا ساختمان در وضع موجود که با طرح مغایرت دارد ، به هنگام صدور پروانه تجدید بنا ، نوسازی یا تعمیر اساسی باید مطابق با طرح تفصیلی باشد.

۲۳-۱-۳- کلیه پروانه های صادره که منجر به احداث بنا نگردیده اند ، فقط یک سال از تاریخ اعلام عمومی این ضوابط مهلت خواهند داشت که به اتمام بنای خود با جواز و پروانه صادره قبلی اقدام نمایند ، در صورت انقضای مهلت مزبور ، جواز و پروانه صادره باطل و می بایستی مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر سنندج اقدام به تجدید جواز گردد .

۲۳-۱-۴- کلیه مصوبات قبلی کمیسیون های ماده پنج (قبل از زمان تصویب این ضوابط) که در طرح تفصیلی جدید منعکس نشده باشند در صورتیکه براساس مفاد مصوبه به اجراء درآمده باشند مورد قبول بوده و مغایرت محسوب نمی شوند.

۲۳-۱-۵- کلیه مصوبات قبلی کمیسیون های ماده پنج (قبل از زمان تصویب این ضوابط) که در طرح تفصیلی جدید منعکس نشده اند و بیش از یکسال از تصویب آنها گذشته باشد و مالک اقدامی در مورد دریافت پروانه ننموده باشد با تصویب این ضوابط منتفی اعلام می شوند و کاربری پبش بینی شده در طرح تفصیلی جدید برای آنها ملاک عمل خواهد بود.

پیوست اول : سیما و منظر شهری

۴-۷- نمای ساختمان

ضابطه لفافه نما ساختمان

۴-۷-۱- ایجاد و تعبیه لفاف معماری به منظور بهبود و ارتقاء سطح کیفی نمای ساختمانها و ایجاد سایه بر سطح جداره، ایجاد عمق، بهبود اجرای مصالح ساختمانی در نما و افزایش کیفیت منظر شهری با رعایت شروط ذیل توصیه می گردد:

بند ۱: حداکثر عرض تمام شده لفافه نما در معابر ۸ و بیشتر ۲۰ سانتی متر خارج از محدوده مالکیت می باشد.

بند ۲: لفافه نما به هیچ وجه جز زیر بنای ساختمان محسوب نخواهد شد و صرفاً جهت الحاقات مربوط به نما سازی میباشد.

بند ۳: الحاق لفافه نما به زیربنا تخلف ساختمانی محسوب و ممنوع می باشد.

بند ۴: در صورتیکه ساختمان دارای مجوز پیش آمدگی یا کنسول باشد، حق استفاده از لفافه را ندارد.

بند ۵: تعبیه لفافه از کد تمام شده معبر می بایست در ارتفاع حداقل ۳/۵ متر طراحی گردد.

بند ۶: لفافه نما در محاسبات سازه ای ساختمان باید لحاظ گردد. همچنین جزئیات اجرایی لفافه نما در نقشه های معماری لحاظ و ارائه گردد.

بند ۷: تعبیه لفافه نما با رعایت فاصله حداقل ۴۰ سانتی متر از حد مالکیت پلاک های همجوار مجاز خواهد بود.

۴-۷-۲- صدور پایان کار بهره برداری مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی مطابق نقشه های تایید شده توسط شهرداری می باشد.

۴-۷-۳- نما و ضوابط نماسازی

- در طراحی نمای ساختمان ها سعی شود نمای طراحی شده تا حد امکان با نمای ساختمان های مجاور به لحاظ فرم و رنگ هماهنگ باشد .
- نمای سطوح نمایان ساختمان ها اعم از نماهای اصلی و جانبی می بایست طراحی و نماسازی شوند .
- در نقشه های مصوب نما علاوه بر طراحی عناصر متشکله نما به لحاظ شکل و فرم، نوع مصالح مصرفی پیشنهادی نیز می بایست مشخص شده باشد .
- صدور پایان کار ساختمان منوط به اجرای نماسازی تمامی جبهه های نمایان ساختمان می باشد .

رعایت ضوابط زیر در طراحی و اجرای نمای ساختمان ها ضرورت دارد:

بند ۱- طراحی نمای خرپشته در هماهنگی با نمای اصلی ساختمان

بند ۲- طراحی نمای سطوح اصلی و جانبی ساختمان

بند ۳- طراحی و تأکید بر فضای ورودی ساختمان متناسب با سایر اجزای نما

بند ۴- مجزا نمودن فضای ورودی سواره و پیاده در زمان طراحی

بند ۵- پوشش درز انقطاع ساختمان از هر دو طرف با استفاده از مصالح بکار رفته در نما

بند ۶- عدم استفاده از نماهای شیشه ای پیوسته در ساختمان های مسکونی (مطابق مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان)

بند ۷- طراحی اتصال مصالح به سازه ساختمان

بند ۸- مکان یابی الحاقات مانند کانال ها و لوله های تأسیساتی، کولر و نظایر آن در بخش های غیرقابل رؤیت از معبر عمومی و در صورت عدم امکان ارائه طرح، پوشش آنها هماهنگ با نمای ساختمان. مکانیابی الحاقات فوق الذکر در بام ساختمان با حداقل فاصله افقی ۲/۵ متر از خط تمام شده ساختمان مشرف به معبر(معابر) صورت پذیرد.

بند ۹- طراحی آبچکان، قرنیز بام و کف پنجره ها در جهت جلوگیری از لغزش آب باران بر روی سطح نما.

بند ۱۰- طراحی ناودان و سایر کانال های تخلیه آب باران در داخل ساختمان

بند ۱۱- طراحی محل نصب هر گونه تابلو، تبلیغ و آگهی به سطح خارجی نمای ساختمان های غیرمسکونی

منطبق با مواد مبحث ۲۰ مقررات ملی ساختمان

بند ۱۲- رعایت تراز کف خیابان در زمان طراحی ورودی های ساختمان

بند ۱۳- عدم توسعه دسترسی سواره و پیاده به خارج از حریم ملک، در این رابطه قرار دادن پله و رامپ در

خارج از محدوده و حریم ملک و در داخل معبر ممنوع است .

بند ۱۴- در ساختمان های عمومی استفاده از شیشه ایمن و غیر ریزنده در کلیه سطوح شیشه ای مجاور

فضاهای باز

• بنا به بررسی های و بازدیدهای میدانی اعضای کمیته سیما و منظر شهری در نقاط مختلف شهر

سندج موارد متعددی از اجرای سطوح نمای ساختمان ها با سرامیک و کاشی مشاهده شده است که دلایل

ذیل تخلف محسوب می گردد.

۱-عدم ایمنی.

۲-عدم مقاومت در مقابل تغییرات شدید جوی.

۳-نفوذ پذیری در محل بندها.

۴-عدم تناسب در اجرا بر سطوح گسترده.

لذا با وجود تمامی دلایل فوق خواهشمند است نسبت به ابلاغ به موضوع گروه تخصصی معماری جهت

توجیه طراحان معمار و اعلام به دفاتر خدمات مهندسی و مهندسین ناظر معماری اقدام و اطلاع رسانی

لازم صورت پذیرد همچنین خواهشمند است (عدم اجرای نما با سرامیک و کاشی) به عنوان رهنمود در

مجوزهای ساختمانی درج گردد.

لازم به ذکر است سرامیک های مخصوص نما در روش تر قابل اجرا نبوده و اجرای این نوع مصالح با ارائه

گواهی تایید از شرکت سازنده و مندرج بر تمامی قطعات مصالح صرفا به صورت (اجرای خشک) اجرا با

اتصال به فریم های نما صورت می پذیرد.

- استفاده از فرم های نا متعارف در طراحی و احداث بناها (نظیر میوه ها، کشتی، هواپیما و نماهای نامتجانس از قبیل رومی و...) ممنوع می باشد.
- استفاده از مصالح متعدد و ناهماهنگ در طراحی و اجرای نما ممنوع می باشد.
- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.
- ایجاد فضای نیمه باز در کاربری مسکونی به ازای هر واحد مسکونی الزامی است، مشروط به رعایت حداقل عمق یک متر و حداقل مساحت ۲/۵ مترمربع.
- کلیه نماهای فرعی ساختمان های شهری باید دارای هماهنگی و همگونی به لحاظ فرم، ترکیب طراحی و جنس و رنگ مصالح با نمای اصلی باشد.

۴-۷-۴- ضوابط عام نمای ساختمان ها

توصیه ها	احکام سلبی (نبایدها)	احکام ایجابی (بایدها)	
استفاده از مصالح قابل شست و شو در طبقه همکف، به منظور حفظ و زیبایی نما، نمای ابنیه از جنس آجر بند کشی شده، سیمان به صورت آب ساب یا شسته با آب چکان مناسب، سنگ یا ترکیبی از این نوع مصالح باشد، بهره گیری از مصالح بوم آور و مقاوم، بهره گیری از ارزش های معماری ایرانی- اسلامی در طراحی نما و اجزای آن	عدم استفاده از نماهای تمام شیشه ای (بیش از ۶۰ درصد سطح شیشه خور در نما) یا فلزی و کامپوزیت، عدم استفاده از رنگ های نا متعارف و تند در نمای ساختمان، پرهیز از به کارگیری مصالح و رنگهای متعدد در نمای ساختمان (حداکثر ۴ نوع)، عدم استفاده از فرم های نامتعارف و نامانوس (نظیر مجسمه و ...) در طراحی و احداث بنا، پرهیز از به کارگیری مصالح شکننده ریزنده در کلیه طبقات و مصالح برنده (از قبیل فلز و...) در محدوده ای که در تماس فیزیکی با انسان قرار می گیرد.	ضرورت استفاده از مصالح مرغوب و مقاوم در برابر فرسایش و آلوده شدن نما، ضرورت هماهنگی رنگ غالب با رنگ ابنیه مجاور واجد ارزش (بنا به تشخیص مرجع مربوطه)، ضرورت تایید طرح و نمای ساختمان های واقع در نبش گذرهای اصلی و پوشاندن درز انقطاع بین دو ساختمان با مصالح متناسب با نما	فرم مصالح رنگ

<p>استفاده از پوشش گیاهی در سطح بام ساختمان با رعایت نکات ایمنی و جزییات اجرایی، هماهنگی کف سازی بام با ملک های همجوار در صورت ارزشمند بودن کف سازی ملک مجاور</p>	<p>ممنوعیت تعبیه هرگونه عناصر تاسیساتی همچون دودکش در بام به صورتی که از معابر جانبی قابل رویت باشد (رعایت حداقل ۲/۵ متر فاصله از لبه خارجی مشرف به معبر)، عدم تجاوز پیش آمدگی و تراز بام از ساختمان های همجوار در طبقات یکسان در صورت واجد ارزش بودن</p>	<p>ضرورت هماهنگی خط پیشانی ساختمانی با ساختمانهای همجوار در صورت واجد ارزش بودن (براساس حقوق مکتسبه ناشی از طرح تفصیلی)، ضرورت هماهنگی فرم، نما و شکل غالب، بام با ویژگی معماری بومی، ضرورت پیش بینی تدابیری همچون آب چکان، برای بام، به نحوی که از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه جلوگیری شود.</p>	<p>بام بنا</p>
<p>عقب نشینی ورودی پیاده از حد مالکیت به میزان ۱/۵ متر، پیش بینی فضای مورد نیاز جهت خشک کردن البسه در محدوده ای خارج از دید عموم، هماهنگی خطوط تراز، پیش آمدگی، بازشوها و لبه بالکنی ها با نمای ساختمان مجاور، هماهنگی ابعاد و اشکال بازشوها با یکدیگر و توجه به بازشوهای موجود در پلاک های مجاور</p>	<p>ممنوعیت ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه و پله) در سطح پایین نما (در خط زمین)، ممنوعیت ایجاد هرگونه پیش آمدگی فضای ورودی در معبر عمومی، پیش آمدگی عناصری همچون لبه پنجره ها، قرنیز و قاب سازی های مجاز در فضای معبر عمومی بیش از ۲۰ سانتی متر، عدم استفاده از بازشوهای با اشکال هندسی متفاوت و نامانوس در نما</p>	<p>ضرورت طراحی فضای ورودی ساختمان به صورت خوانا و متناسب با سایر ارکان و اجزای نما، ضرورت پیش بینی تدابیری همچون آبچکان برای کف پنجره ها، به نحوی که از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه جلوگیری شود.</p>	<p>پیش آمدگی و بازشوها</p>
<p>استفاده از جاگلی، بام سبز و .. در لبه بالکن ها یا در مجاورت پنجره ها، به منظور تامین مطلوبیت بصری در معابر، مشروط به رعایت اصول ایمنی و بهداشتی، هماهنگی شکل تابلو ها در نمای تمامی</p>	<p>ممنوعیت طراحی و اجرای هرگونه تجهیزات تاسیساتی به طور نمایان در نمای اصلی، جانبی و جداره های شهری، عدم درج هرگونه نوشته بر روی نمای ساختمان مازاد بر آنچه که در نقشه نمای مصوب مجاز بوده</p>	<p>ضرورت طراحی، اجرا و نصب تمامی عناصر مربوط به تاسیسات ساختمان اعم از مکانیکی، الکتریکی و نظایر آن در مکان هایی که در معرض دید از معابر عمومی قرار نگیرد.</p>	<p>ملحقات</p>

ساختمان ها	است، ممنوعیت اجرا و نصب تابلو، خارج از جایگاه پیش بینی شده در طراحی نمای ساختمان ها، عدم استفاده از علائم و نمادهایی که اشاعه دهنده تفکرات ضد دینی و ضد فرهنگی باشد.		
------------	--	--	--

۴-۷-۵- سیما و منظر شهری

بند ۱: طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد.

بند ۲: در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری ها امکان داده می شود تا طی برنامه ای پنج ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

بند ۳: در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش های تاریخی شهرمخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

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

بند ۵: تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

تبصره: لازم به ذکر است پیش بینی محل، شکل، اندازه و جزئیات نصب تابلو در نقشه بصورت هماهنگ با نمای ساختمان الزامی بوده و صدور پروانه ساختمانی و پایانکار مشروط به رعایت ضوابط مربوطه می باشد.

بند ۶: به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداریها اختیار داده میشود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) نقاشیها، جدارهها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی؛ تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و...) اقدام نمایند و به تصویب «کمیته سیما و منظر شهری» برساند. رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

بند ۷: طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.

بند ۸: با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط باید به تایید «کمیته سیما و منظر شهری» برسد.

بند ۹: استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناها ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفا درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می شود، بازسازی نمایند.

تبصره ۱: در شرایط خاص که بنا بر دلایلی طراح خواهان استفاده از مصالح فلزی و کامپوزیت و شیشه ای باشد می بایست طرح نما همراه با توجیهات طراحی جهت تصمیم گیری به کمیته سیما و منظر ارائه گردد.

تبصره ۲: استفاده از نماهای اندودی استاندارد بلامانع است. لازم به ذکر است استفاده از اندود سیمان تگرگی و اندود ماسه سیمان ممنوع می‌باشد.

بند ۱۰: در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و...) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه ای که از سوی «کمیته» مشخص می‌شود به اصلاح نما اقدام نمایند.

بند ۱۱: استفاده از بامهای سبز در محل هایی که «کمیته» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۴-۷-۶- ضوابط مربوط به سازماندهی کالبدی فضاهای شهری

بند ۱: به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود کلیه کانالهای تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولرها (اسپیلت ها) کانالهای کولر، ناودانها، سیمها و کابل های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله های تاسیساتی (به استثناء لوله های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد، لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود.

بند ۲: نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین می‌شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

بند ۳: مکانیابی کابین ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع آوری صدقات و...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

بند ۴: به شهرداریها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین ها و کیوسک ها و اثاثیه شهری موجود اقدام نمایند.

بند ۵: ایجاد هر گونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و...) توسط مالکین در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ توسط شهرداری انجام شود.

بند ۶: کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حد اقل کاهش یافته ،امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

بند ۷: کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

بند ۸: اثاثه شهری بکاررفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت واحجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

بند ۹: حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد. «کمیته» گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.

تبصره: کمیته ملزم می گردد نسبت به تدوین ضوابط نمای معابر در چارچوب طرح های موضعی - موضوعی با اولویت معابر بافت مرکزی شهر و تصویب آن در مراجع ذیصلاح در مدت یک سال پس از تصویب این آیین نامه اقدام نمایند.

پیوست دوم ۴-۸ : ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

بسمه تعالی

مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

برای افراد معلول جسمی - حرکتی

فهرست مطالب

عنوان شماره صفحه

هدف.. ۱

تعریفها.. ۱

استقلال فردی.. ۱

تجهیزات شهری.. ۱

ثابت.. ۱

رامپ پله.. ۱

رامپ جدول.. ۱

سطح شیبدار.. ۱

ساختمان های عمومی.. ۲

ساماندهی.. ۲

سخت.. ۲

صاف.. ۲

علایم بین المللی افراد معلول.. ۲

عرض مفید.. ۲

غیر لغزنده.. ۲

قابل دسترس.. ۲

قفسه پله.. ۲

مناسب.. ۳

واحد مسکونی قابل دسترس.. ۳

دلیل انتخاب صندلی چرخدار.. ۳

فصل اول.. ۴

ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی - حرکتی.. ۴

۱- ضوابط طراحی فضای شهری.. ۴

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

۱-۳ رامپ جدول.. ۶

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

۱-۵ توقفگاه.. ۷

۱-۶ تجهیزات شهری.. ۷

۱-۶-۱ پارکینگ‌ها.. ۷

۱-۶-۲ ایستگاه‌ها.. ۸

۱-۶-۳ تلفن عمومی و صندوق پست.. ۸

۱-۶-۴ آبریزگاه.. ۹

۲- ضوابط مناسب‌سازی فضای شهری موجود.. ۹

۲-۱ پیاده‌روهای موجود.. ۹

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

۲-۳ محل خط‌کشی عابر پیاده.. ۱۰

۴-۲ پارکینگ‌های عمومی.. ۱۰

۳- ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهری موجود برای افراد معلول ۱۱

فصل دوم.. ۱۲

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

۴- ساختمانهای عمومی.. ۱۲

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

۴-۱-۱ ورودیها.. ۱۲

۴-۱-۲ راهرو.. ۱۲

۴-۱-۳ بازشوها (در و پنجره).. ۱۳

۴-۱-۴ راه‌پله.. ۱۴

۴-۱-۵ سطح شیبدار.. ۱۴

۴-۱-۶ میله‌های دستگرد.. ۱۵

۴-۱-۷ آسانسور.. ۱۶

۴-۱-۸ فضاهای بهداشتی.. ۱۷

۴-۱-۹ آب‌خوری و آب سردکن.. ۱۸

۴-۱-۱۰ علایم.. ۱۹

۴-۱-۱۱ کنترل الکتریکی.. ۱۹

۴-۱-۱۲ اعلام خطر.. ۱۹

۴-۱-۱۳ تلفن.. ۲۰

۴-۱-۱۴ فضای تجمع.. ۲۰

۴-۱-۱۵ نیمکت و میزکار.. ۲۱

۴-۲ ضوابط خاص کاربریها.. ۲۲

۴-۲-۱ استثنائات.. ۲۲

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

۴-۲-۲-۱ رستوران و چایخانه.. ۲۳

۴-۲-۲-۲ هتلها.. ۲۳

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

۴-۲-۲-۴ مراکز تجاری.. ۲۴

۴-۲-۲-۵ کتابخانه.. ۲۴

۵- ساختمانهای مسکونی.. ۲۵

۵-۴ مسکن قابل دسترس.. ۲۵

ریاست محترم مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

سلام علیکم

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

۱- از این تاریخ در کلیه طرح‌های آتی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک‌سازی و مجتمع‌های مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم از این که توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت شهرداری‌ها و یا بخش خصوصی تهیه گردند، رعایت ضوابط موضوع بند یک مجموعه پیوست که شامل ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی برای تسهیل حرکت معلولین در سطح شهر می‌باشد الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک‌سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

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

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

کلیه ساختمان‌های عمومی موضوع این آیین‌نامه بخصوص ادارات دولتی موجود باید تدریجاً با شرایط این آیین‌نامه تطبیق داده شوند. تشخیص میزان تطبیق این ضوابط و زمان لازم برای اعمال آن به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان سازمان بهزیستی، بنیاد جانبازان، وزارت مسکن و شهرسازی وزارت

کشور، سازمان برنامه و بودجه و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است تضمین قانونی اعمال این ضوابط را از مرجع ذیربط کسب نماید.

۴- اعمال ضوابط و مقررات بند سه ضوابط پیوست (در خصوص ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهری) اختیاری بوده ولی بر حسب تشخیص کمیسیون موضوع بند ۳ این مصوبه و با استفاده از تضمین‌های قانونی که کسب خواهد شد، الزام‌آور خواهد گردید.

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

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

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

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

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

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

جلیل حبیب‌اللهیان

معاون وزیر و دبیر شورای عالی

هدف ها

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

تعریف ها

معلول جسمی- حرکتی

معلول جسمی- حرکتی به فردی اطلاق می شود که به هر علت دچار ضعف، اختلال و یا عدم توانایی در اندام های حسی و حرکتی است.

استقلال فردی

به مفهوم قابل دسترس بودن محیط های فیزیکی برای فرد، به طور مستقل و بدون کمک دیگران است.

تجهیزات شهری

منظور از تجهیزات شهری در این ضوابط، ایستگاه های اتوبوس، پارکینگ های اتومبیل، تلفن های عمومی، صندوق های پست، آبریزگاه ها و... است.

ثابت

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

رامپ پله

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

رامپ جدول

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

سطح شیبدار

سطح حرکت پیاده‌ای که شیب طولی داشته باشد.

ساختمان‌های عمومی

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

ساماندهی

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

سخت

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

صاف

مسطح و هموار

علايم بين‌المللی افراد معلول

علايمي هستند که برای شناساندن تسهیلات قابل دسترس برای افراد معلول با رعایت تناسبات تصاویر زیر، نصب یا ترسیم می‌شوند.

عرض مفید

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

غير لغزنده

منظور از غير لغزنده در این ضوابط، مصالحي است که در کف یا نظایر آن به کار برده شده و بر اثر تماس با کفش، عصا، چرخ‌صندلی چرخدار و نظایر آن اصطلاک لازم و ایمن را برای فرد ایجاد نماید.

قابل دسترس

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

قفسه پله

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

مناسب

دارای مناسبیت، مشابهت و موافقت

واحد مسکونی قابل دسترس

واحد مسکونی قابل دسترس به واحد مسکونی اتلاق می شود که افراد معلول جسمی - حرکتی بدون نیاز

به کمک دیگران و به طور مستقل بتوانند از آن استفاده کنند.

دلیل انتخاب صندلی چرخدار

صندلی چرخدار به دلیل دارا بودن بیشترین محدودیت در میان وسایل کمک حرکتی متداول، مبنای قرار

داده می شود. مبنای انتخاب اندازهها و مشخصات در این ضوابط، افراد بزرگسال است.

شکل های ۲ تا ۵ اندازهها و دسترسی های افراد معلول را در حرکت به بالا و جلو نشان می دهند و

شکل های ۶ تا ۱۱ نمایانگر اندازهها و فواصل لازم جهت حرکت و جابه جایی افراد معلول می باشند.

فصل اول

ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۱- ضوابط طراحی فضای شهری

۱-۱ پیاده رو

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

۱-۱-۲ ضوابط پیشامدگی در پیاده‌رو:

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

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

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

۱-۲-۱-۴ پیشامدگی اشیای نصب شده روی پایه یا ستون در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر از کف تمام شده، که در جهت حرکت فرد پیاده باشد، تا ۳۰ سانتیمتر مجاز است (شکل‌های ۱۴ و ۱۵).

۱-۳-۱ پیاده‌روهای مسقف باید حداقل ۲۱۰ سانتیمتر ارتفاع آزاد داشته باشند. در صورتی که در قسمت‌هایی از مسیر پیاده‌رو ارتفاع ۲۱۰ سانتیمتر کمتر باشد، باید رنگ آن متضاد با محیط بوده و جهت اشخاص نابینا یک آگاهی دهنده قابل لمس تامین گردد.

۴-۱-۱ حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد باشد.

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

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

۷-۱-۱ قسمت اتصال دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند، باید به شکل مسطح و با ابعاد حداقل ۱۲۵×۱۲۵ سانتیمتر طراحی گردد. (اختلاف سطح باید با تعبیه سطوح شیب‌دار در محلی غیر از محل اتصال انجام گیرد).

۸-۱-۱ در محل تقاطع دو پیاده‌رو، لازم است کفسازی محل تقاطع با بافت و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و نیمه بینا قابل تشخیص باشد (شکل‌های ۱۶ و ۱۷).

۹-۱-۱ ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر به رنگ متضاد با محیط اطراف، بین پیاده‌رو و سواره‌رو و همچنین بین پیاده‌رو و باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.

۱۰-۱-۱ پوشش کف پیاده‌روها باید از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و صاف باشد.

۱۱-۱-۱ هرگونه در پوش با پیاده‌رو هم سطح باشد.

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

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

۲-۱ پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

۱-۲-۱ پیش‌بینی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و خیابان در تقاطع‌ها و امتداد کلیه خط‌کشی‌های عابر پیاده ضروری است.

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

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

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

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

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

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

۳-۱ رامپ جدول

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

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

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

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

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

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

۴-۱ محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

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

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

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

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

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

۵-۱ توقفگاه

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

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

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

۶-۱ تجهیزات شهری

۱-۶-۱ پارکینگ‌ها

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

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

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

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

۱-۶-۳ محل توقف اتومبیل افراد معلول می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی و

آسانسور پارکینگ باشد و به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

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

۱-۶-۵ حداقل ارتفاع مفید پارکینگ‌های مسقف و ورودی آنها باید ۲۴۰ سانتی‌متر باشد (بدون اینکه

لوله‌ها و کانالهای تأسیساتی و غیره از ارتفاع مفید آن بکاهد).

۱-۶-۲ ایستگاه‌ها

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

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

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

۱-۶-۳ تلفن عمومی و صندوق پست

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

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

۱-۶-۳-۳ پیش‌بینی فضای آزاد و مسطح به ابعاد حداقل 120×75 سانتی‌متر در جلو تلفن الزامی است.

۱-۶-۳-۴ حداقل ابعاد باجه تلفن 110×140 سانتی‌متر باشد.

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

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

۷ پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر و به عمق حداقل ۲۰ سانتی‌متر جهت استفاده افراد معلول در فضای تلفن عمومی ضروری است.

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

۱-۶-۴ آبریزگاه

۱-۶-۴-۱ در معابر و فضاهای شهری و در محل‌هایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل

یک آبریزگاه مخصوص افراد معلول، مجهز به توالیت فرنگی مطابق بند ۴-۱-۸ الزامی است. در

آبریزگاه‌های بزرگ به ازای هر ده واحد آبریزگاه معمولی، باید یک واحد آبریزگاه مخصوص افراد معلول منظور گردد.

۲- ضوابط مناسب‌سازی فضای شهری موجود

۲-۱ پیاده‌روهای موجود

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

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

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

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

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

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

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

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

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

۲-۲ پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو موجود

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

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

۲-۲-۳ سطح پلها باید از مصالح سخت و ثابت و غیرلغزنده باشد و در صورت وجود پلهای فلزی شیاردار چنانچه فاصله شیارها بیش از ۲ سانتی‌متر باشد باید با مصالح سخت پر شود.

۴ در طرفین عرضی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و خیابان، تعبیه حفاظ مناسب مطابق با بندهای ۱-۲-۶ و ۴-۱-۶ ضروری است.

۲-۲-۳ محل خط‌کشی عابر پیاده

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

۲-۳-۲ وجود پلهای ارتباطی قابل دسترس و یا هم سطح بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد کلیه خط‌کشی‌های عابر پیاده الزامی است.

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

۲-۴-۲ پارکینگ‌های عمومی

۲-۴-۱ در پارکینگ‌های عمومی موجود باید ۲ درصد از فضای توقف (حداقل یک فضای توقف در هر شرایطی) برای افراد معلول در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی پیاده اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل افراد معلول امکان‌پذیر است.

۳- ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهری موجود برای افراد معلول

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

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

۳-۳ وسایل نقلیه عمومی برای استفاده افراد معلول قابل دسترس باشد.

فصل دوم

ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۴- ساختمانهای عمومی

ساختمانهای عمومی در این ضوابط و مقررات، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند. در طراحی این گونه ساختمانها باید ضوابط زیر رعایت گردد.

۴-۱ عناصر مشترک در کلیه ساختمانهای عمومی

۴-۱-۱ ورودیها

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

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

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

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

۴-۱-۱-۵ حداقل عرض بازشوی ساختمان ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.

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

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

۴-۱-۲ راهرو

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

۴-۱-۲-۲ اشیای نصب شده روی دیوار راهرو، که لبه خارجی آنها بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتی متر بالای کف تمام شده باشد، نباید بیش از ۱۰ سانتی متر در مسیر راهرو پیشامدگی داشته باشد. پیشامدگی اشیای نصب شده روی دیوار راهرو که ارتفاع لبه خارجی آنها کمتر از ۷۰ سانتی متر از کف تمام شده است، مشروط بر آنکه عرض مفید عبوری بند ۴-۱-۲-۱ رعایت گردد، به هر اندازه از دیوار مجاز است.

۴-۱-۲-۳ کف راهرو باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوشها با پرز بلند خودداری شود

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

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

۴-۱-۳ بازشوها (در و پنجره)

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

۴-۱-۳-۲ در مورد درهایی که به مسیر عبور عمومی باز می شوند تأمین دید کافی الزامی است. در هر صورت پیشامدگی لنگه در باز شده در مسیر عبور عمومی نباید بیش از ۱۰ سانتی متر باشد.

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

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

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

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

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

۴-۱-۳-۸ دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و رنگ آن در تضاد با رنگ در و فاصله داخلی بین آن و سطح در $\frac{3}{5}$ تا ۷ سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۳-۹ حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در، در یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتی‌متر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند، ۲۸۰ سانتی‌متر باشد (شکل‌های ۲۶ و ۲۷).

۴-۱-۳-۱۰ درها باید حتی‌المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتی‌متر باشد.

۱۱ به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی سطحی هموار در هر دو سوی در الزامی است.

۱۲ خروجی اضطراری باید قابل دسترس و هم سطح بوده و به یک راه قابل دسترس ختم شود.

۴-۱-۳-۱۳ ارتفاع دستگیره (برای در و پنجره) از کف حداکثر ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۳-۱۴ نصب میله دستگرد کمکی بر روی پنجره‌ها و درها مطابق شکل ضروری است (شکل‌های ۲۸ و ۲۹).

۴-۱-۳-۱۵ کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه محافظت شوند.

۴-۱-۳-۱۶ زاویه بازشوی در باید حداقل ۹۰ درجه باشد.

۴-۱-۳-۱۷ دستگیره «در» فضاهای مخاطره‌زا (اتاق تأسیسات، برق، ...) باید به رویه قابل تشخیص با لامسه مجهز شود.

۴-۱-۴ راه‌پله

۴-۱-۴-۱ وجود علائم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله و در پاگردها برای هشدار به نابینایان و کم‌بینایان الزامی است.

۴-۱-۴-۲ عرض کف پله ۳۰ سانتی‌متر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۴-۳ حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۴-۴ نصب دستگرد در طرفین پله الزامی است. مشخصات دستگرد باید مطابق بخش ۴-۱-۶ باشد.

۴-۱-۴-۵ پله باید از جنس سخت و غیرلغزنده باشد.

۴-۱-۴-۶ شعاع گردی لبه کف پله نباید بیش از ۱۳ میلی‌متر باشد.

۴-۱-۴-۷ نصب هر گونه اجزای الحاقی غیر هم‌سطح بر روی کف پله ممنوع است.

۴-۱-۴-۸ در کناره‌های عرضی پله، پیش‌بینی جزئیات اجرایی به نحوی که مانع لغزش عصا شود الزامی است.

۴-۱-۴-۹ پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۴-۱۰ حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.

۴-۱-۴-۱۱ حداقل ابعاد پاگرد پله باید 120×120 سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۵-۵ سطح شیبدار

۴-۱-۵-۱-۱ حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۵-۲ برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول، حداکثر شیب ۸ درصد با عرض حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۵-۳ در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتی‌متر به عرض مفید آن اضافه و $0/5$ درصد از شیب آن کاسته شود.

۴-۱-۵-۴ سطح شیبدار نباید دارای شیب عرضی باشد.

۴-۱-۵-۵ در صورتی که سطح شیبدار در هوای آزاد واقع شود باید به طریقی طراحی گردد که از جمع شدن آب در سطوح حرکت جلوگیری شود.

۴-۱-۵-۶ پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر با در نظر گرفتن حداکثر طول افقی ۹ متر الزامی است.

۴-۱-۵-۷ حداقل ابعاد پاگرد سطح شیبدار باید 150×150 سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۵-۸ کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده، ثابت، سخت و صاف باشد.

۴-۱-۵-۹ در صورتی که سطح شیبدار ارتفاعی بیش از ۲۵ سانتی متر را طی کند و طول افقی آن بیش از ۱۸۵ سانتی متر باشد، نصب میله دستگرد در طرفین آن الزامی است. مشخصات میله‌های دستگرد باید منطبق با بخش ۴-۱-۶ باشد.

۴-۱-۵-۱۰ در کنارهای عرضی و پاگرد سطح شیبدار پیش‌بینی لبه محافظ، حداقل به ارتفاع ۵ سانتی متر با رنگ متضاد با محیط به نحوی که مانع لغزش استفاده کننده گردد، الزامی است.
۴-۱-۶ میله‌های دستگرد

۴-۱-۶-۱ قطر یا عرض میله دستگرد باید بین ۳/۵ تا ۴ سانتی متر باشد (شکل ۳۰).

۴-۱-۶-۲ باید فاصله بین میله دستگرد و دیوار حداقل ۴ سانتی متر باشد (شکل ۳۰).

۴-۱-۶-۳ اگر میله دستگرد در فرو رفتگی دیوار نصب شده باشد باید عمق فضای تو رفته حداقل ۷/۵ سانتی متر و حداقل ۴۵ سانتی متر بالای میله ادامه داشته باشد (شکل ۳۱).

۴-۱-۶-۴ میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راه‌پله باید به صورت ممتد باشد.

۴-۱-۶-۵ لازم است میله دستگرد در کنار پله یا طوح شیبدار حداقل ۳۰ سانتی متر از ابتدا و انتهای آن پیش‌آمده‌تر و موازی کف باشد (شکل‌های ۳۲ و ۳۳).

۴-۱-۶-۶ ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار یا پله، برای بزرگسالان ۸۵ سانتی متر و برای کودکان ۶۰ سانتی متر باشد.

۴-۱-۶-۷ آغاز و پایان میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راه‌پله باید به صورت مدور و بدون تیزی باشد و یا باید به طرف کف، دیوار و یا پایه برگشته باشد.

۴-۱-۶-۸ میله دستگرد باید در محل اتصال خود ثابت باشد.

۴-۱-۶-۹ میله دستگرد و سطوح در جدار آن باید عاری از هر عنصر نوک‌تیز و ساینده باشد. ابتدا و انتهای میله باید شعاعی معادل حداقل ۳ سانتی متر داشته باشد. رنگ میله‌های دستگرد باید متضاد با محیط اطراف باشد.

۴-۱-۷ آسانسور

۱-۷-۱-۴ در ساختمانهای عمومی که برای قابل دسترس بودن طبقات از آسانسور استفاده می‌شود، وجود حداقل یک آسانسور با مشخصات زیر الزامی است:

- عرض مفید در: ۸۰ سانتی‌متر،

- مجهز به دو در کشویی با ساز و کار برگرداننده بر اثر ضربه و با چشم الکترونیکی به ارتفاع ۷۵ سانتی‌متر از کف،

- بازشوی خودکار مجدد در با حداقل ۷ ثانیه زمان توقف،

- حداقل ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۴۰×۱۱۰ سانتی‌متر،

- پوشش کف آسانسور محکم، ثابت، غیرلغزنده،

- مجهز به دستگیره‌های کمکی در دیواره‌های آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتی‌متر،

- ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده در داخل و خارج از اتاقک آسانسور ۱۰۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر، فاصله آنها

از گوشه اتاقک آسانسور ۴۰ سانتی‌متر بوده، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتی‌متر، حداقل قطر آن ۳ سانتی‌متر و نیز قابل استفاده برای نابینایان باشد.

- لازم است دکمه‌ای که طبقه همکف (ورودی) را نشان می‌دهد، با اختلاف رنگ مشخص شده و کلیه دکمه‌های کنترل کننده آسانسور دارای رنگی متضاد با رنگ زمینه خود بوده تا برای افراد نیمه‌بینا قابل تشخیص باشد.

- در کنار دکمه‌های طبقات خارج و داخل اتاقک آسانسور نصب خط بریل برای نابینایان الزامی است.

۱-۷-۱-۴ آسانسور باید هم سطح ورودی و یا در دسترس بلا مانع صندلی چرخدار قرار گیرد.

۱-۷-۱-۴ حداقل فضای انتظار در جلوی آسانسور در هر طبقه باید ۱۵۰×۱۵۰ سانتی‌متر باشد.

۱-۷-۱-۴ لازم است توقف آسانسور با علامت صوتی مشخص شود علامت صوتی باید طوری تنظیم گردد که برای بالا رفتن، یک بار و برای پایین آمدن دوبار به صدا درآید.

۱-۷-۱-۴ لازم است رنگ در اتاقک آسانسور در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود بوده و به علامت بصری و صوتی مشخص کننده موقعیت اتاقک که در بالای در، یا بالای تابلوی فرمان نصب می‌شود، مجهز باشد.

۴-۱-۷-۶ در صورت نصب تلفن در اتاقک آسانسور، ارتفاع آن از کف حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر و مجهز به تقویت کننده صدا باشد.

۴-۱-۷-۷ چنانچه آسانسورهای باری، برای مراجعان و کارمندان هم قابل استفاده باشد، باید استانداردهای ایمنی و قابل دسترس بودن، در آنها اعمال شود.

۴-۱-۸ فضاهای بهداشتی

۴-۱-۸-۱ در ساختمانهای عمومی تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول الزامی است.

۴-۱-۸-۲ کف فضاهای بهداشتی باید غیرلغزنده باشد

۴-۱-۸-۳ حداقل اندازه فضای سرویس بهداشتی باید 170×150 سانتی‌متر باشد تا گردش صندلی چرخدار در آن امکان‌پذیر باشد

۴ در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود تا گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکان‌پذیر باشد.
۵ نصب کاسه مستراح فرنگی به ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر از کف و با فاصله ۳۰ سانتی‌متر از دیوار مجاور الزامی است (شکل ۳۴).

۴-۱-۸-۶ نصب میله‌های دستگرد با مشخصات بند ۴-۱-۶ در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف و ۲۰ سانتی‌متر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است

۴-۱-۸-۷ نصب میله‌های دستگرد کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتی‌متر از جلو کاسه و ۴۰ سانتی‌متر بالاتر از نشیمن مستراح بر روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله‌های عمودی باید ۸۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر از کف باشد

۴-۱-۸-۸ نصب میله‌های دستگرد اضافی افقی بر روی قسمت داخلی در، به ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر از کف و حداکثر ۱۵ سانتی‌متر فاصله از محور لولا و با طول حداقل ۳۰ سانتی‌متر الزامی است.

۴-۱-۸-۹ کاسه دستشویی باید در فضایی به ابعاد 120×75 سانتی‌متر قرار گیرد تا امکان دستیابی از روبرو را فراهم سازد (شکل ۳۵)

۴-۱-۸-۱۰ پیش‌بینی فضای آزاد، به ارتفاع حداکثر ۷۵ سانتی‌متر از کف تا پایین لبه دستشویی الزامی است. عمق فضای آزاد برای زانو باید ۲۰ سانتی‌متر، و برای نوک پا ۴۵ سانتی‌متر باشد (شکل ۳۶).

۴-۱-۸-۱۱ لوله‌های آب گرم و فاضلاب زیر دستشویی باید حفاظت و عایق‌بندی شوند در زیر دستشویی نباید گوشه‌های تیز وجود داشته باشد.

۴-۱-۸-۱۲ شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و براحتی باز و بسته شوند و حداکثر فاصله آنها از لبه جلو دستشویی ۶۰ سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۸-۱۳ ارتفاع لبه پایین آینه دستشویی افراد معلول از کف حداکثر ۹۰ سانتی‌متر باشد (شکل ۳۶).

۴-۱-۸-۱۴ ارتفاع آویز حوله و جای صابون و یا دستگاه خشک‌کن برقی از کف نباید بیش از ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۸-۱۵ فضای آزاد کف، در جلو وان باید به ابعاد ۸۰×۱۵۰ سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۸-۱۶ فضای آزاد زیر دوش باید ۱۲۰×۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۸-۱۷ تعبیه صندلی تاشو جهت سهولت جابجایی در حمام (زیردوشی، وان) الزامی است.

۴-۱-۸-۱۸ در حمام‌ها یک سر دوشی با شلنگ به طول حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر که به هر دو صورت دوش ثابت یا دوش دستی قابل استفاده باشد، باید تأمین شود.

۴-۱-۹-۱ آب‌خوری و آب سردکن

۴-۱-۹-۱-۱ لازم است کلیه آب‌خوری‌های نصب شده در ساختمانها برای افراد معلول نیز قابل استفاده باشد.

۴-۱-۹-۲ آب‌خوری باید دارای فضای آزاد زانو به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف باشد و بین ۴۵ تا ۵۰ سانتی‌متر عمق داشته باشد (شکل ۳۷).

۴-۱-۹-۳ لازم است فضای آزاد به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتی‌متر جلو آب‌خوری برای حرکت صندلی چرخدار وجود داشته باشد تا در مواقعی که فضای آزاد برای زانو وجود ندارد، فرد روی صندلی چرخدار بتواند به صورت موازی از آن استفاده نماید (شکل ۳۸).

۴-۱-۹-۴ ارتفاع فواره نباید از ۹۰ سانتی‌متر از کف تمام شده بیشتر باشد (شکل ۳۷).

- ضروری است تلفن‌های مجهز به سیستم تقویت صدا، در بیمارستان ها، فضای سالن انتظار هتل‌ها، پایانه‌های مسافربری، زندان ها و سایر مکان‌های مشابه تعبیه گردند.

۴-۱-۱۴ فضای تجمع

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

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

۴-۱-۱۴-۲ ابعاد محل استقرار صندلی چرخدار باید ۱۷۰×۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

۴-۱-۱۴-۳ محل‌های صندلی چرخدار باید هم‌ردیف و پیوسته به صندلی‌های ثابت و در تمام سطح صندلی‌های ثابت پخش دشه باشد. این محلها باید به یک راه قابل دسترس که به عنوان راه خروج اضطراری نیز هست، متصل باشند و باید در موقعیت زاویه دیده برابر با دید قسمت‌های دیگر قرار گیرد.

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

۴-۱۴-۱-۴ زمین یا کف در محل‌های صندلی چرخدار باید مسطح، محکم، ثابت و غیرلغزنده باشد.
۴-۱۴-۱-۴ یک راه قابل دسترس باید محلهای استقرار صندلی‌های چرخدار را به محدوده صحنه متصل کند. اتصال شامل: صحنه، پشت صحنه، اتاقک‌های رختکن، گنجه‌های لباس و دیگر فضاهای مورد استفاده هنرپیشگان می‌شود.

۴-۱۴-۱-۶ در صورتی که گوشی برای صندلی‌های ثابت پیش‌بینی شده باشد، این صندلی‌ها باید در فاصله دید ۱۵ متر از صحنه یا محدوده نمایش قرار داده شوند.

۴-۱۵-۱-۴ نیمکت و میزکار

در صورتی که در ساختمانی، نیمکت، میز یا میزهای کار به صورت ثابت یا جاسازی شده پیش‌بینی شده باشد، حداقل ۵ درصد از فضاهای نیمکت‌ها، میزها یا میزهای کار یا حداقل یکی از آنها (هر کدام بیشتر باشد) باید مطابق شرایط زیر قابل دسترس افراد معلول باشد:

الف- در صورتی که فضاهای نیمکت برای اشخاص با صندلی چرخدار جلو میزها یا سطوح کار پیش‌بینی شده باشد، حداقل باید ۷۱ سانتی‌متری بلندی و ۷۵ سانتی‌متر عرض و ۵۰ سانتی‌متر عمق داشته باشد.

ب- ارتفاع سطح میزها و سطوح کار باید بین ۷۰ تا ۸۵ سانتی‌متر از کف یا زمین باشد.

۴-۲ ضوابط خاص کاربریها

۴-۲-۱ موارد استثنا

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

۱- موارد استثنای کلی: قابل دسترس بودن اتاق‌های تعمیر و ماشین‌آلات آسانسورها در بالا و پایین، اتاق‌های تأسیسات مکانیکی، لوله‌کشی‌ها و کانال‌های سرویس راه‌های تأسیسات زیرزمینی، قفسه‌های برق و تلفن، اتاق‌های عمومی تأسیسات و خدمات الزامی نیست.

۲- استثنای ارتش: تسهیلات ذکر شده در ذیل نیاز به قابل دسترس بودن ندارد، ولی قابل دسترس بودن آنها توصیه می‌شود، چون در آینده ممکن است استفاده دیگری از این بناها بشود.

الف- مسکونی افراد مجرد ارتشی، تسهیلات نگهداری و تعمیر هواپیما، وسایل نقلیه ارتشی، تسهیلاتی که فقط برای استفاده و اشتغال افراد نظامی با توانایی جسمی پیش‌بینی شده باشند.

ب- آن قسمت از تسهیلات مربوط به سربازان و دیگر کارهای نظامی و مشابه آنها که تنها برای استفاده افراد نظامی با توانایی جسمی طراحی و ساخته شده است، بجز قسمت‌هایی که استخدام افراد نظامی با ناتوانی جسمی - حرکتی را مجاز می‌داند و به جز قسمت‌هایی از ساختمان که مورد مراجعه و استفاده عموم باشند.

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

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

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

۴-۲-۲-۱ رستوران و چایخانه

- حداقل ۵ درصد از تمام صندلی ها و میزهای ثابت یا حداقل یکی از آنها (هر کدام بیشتر باشد) در رستوران ها یا چایخانه ها باید قابل دسترس افراد معلول باشند.

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

- در سلف سرویس ها، پیشخوان مسیر حرکت سینی ها نباید بیش از ۸۵ سانتی متر از کف شده ارتفاع داشته باشد.

۴-۲-۲-۲ هتل ها

- کلیه هتل‌ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترس با سرویس‌های بهداشتی و لوازم مناسب برای افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۲۵ اتاق اضافه، پیش‌بینی یک اتاق مناسب دیگر برای افراد معلول ضروری است. این اتاقها باید به طور یکنواخت در بین اتاقهای معمولی هتل توزیع گردند.

- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۹ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۳۰ تخت دیگر، یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای افراد معلول اضافه شود.

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

- حداقل یک ورودی قابل دسترس در جلو ساختمان طراحی شود. این ورودی باید در جوار یا در امتداد فضای سوار شدن مسافر به اتومبیل، یا حداقل عرض ۱۵۰ سانتی‌متر و حداقل طول ۶ متر در نظر گرفته شود.

- اتاق‌های خواب قابل دسترس بیماران باید در انطباق با شرایط زیر باشند:

الف- هر اتاق خواب باید فضای آزاد مورد لزوم برای چرخیدن ۱۸۰ درجه صندلی چرخدار را که دایره‌ای است به قطر ۱۵۰ سانتی‌متر، داشته باشد.

ب- هر اتاق یک نفره باید حداقل یک فضای آزاد برابر ۹۰ سانتی‌متر در دو طرف تختخواب و ۱۰۰ سانتی‌متر بین پای تختخواب تا دیوارها داشته باشد.

ج- در هر اتاق دو یا چند تختخواب باید فضاهای آزاد به اندازه زیر تأمین گردد:

- حداقل ۱۰۰ سانتی‌متر (ترجیحاً ۱۳۰ سانتی‌متر) حد فاصل پایین تختخواب با دیوار مقابل.

- حداقل ۹۰ سانتی‌متر حد فاصل لبه کناری تختخواب با دیوار مجاور

- حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر بین دو تختخواب

د- لازم است برای هر اتاق بستری و یا خواب یک سرویس بهداشتی قابل دسترس پیش‌بینی شود.

۴-۲-۲-۴ مراکز تجاری

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

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

۴-۲-۲-۵ کتابخانه

- کلیه فضاهای عمومی کتابخانه از جمله عناصر وابسته مانند توالت‌ها، تلفن‌ها و پارکینگ‌ها باید قابل دسترس باشند.

- حداقل ۵ درصد یا حداقل یکی از هر عنصر نیمکت ثابت، میزها یا محل‌های مطالعه و همچنین فضای آزاد بین میزها باید قابل دسترس باشند.

- حداقل فضای آزاد مسیر در محل برگه‌دان، قفسه مجلات، یا قفسه کتاب‌های مرجع باید ۹۰ سانتی‌متر باشد. ارتفاع قابل دسترس از روبرو باید بین ۴۹ تا ۱۲۰ سانتی‌متر، و از پهلو باید بین ۱۵ تا ۱۳۵ سانتی‌متر از کف تمام شده باشد (شکل‌های ۳۹ و ۴۰ و ۴۱).

- حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیف‌ها باید ۹۰ سانتی‌متر باشد.

- در کتابخانه‌هایی که حجم زیاد کتاب‌ها اجازه تقسیم آنها را در قفسه‌هایی با مشخصات فوق نمی‌دهد، استفاده از قفسه‌هایی با ارتفاع بیشتر برای نگهداری کتاب مجاز است.

۵- ساختمان‌های مسکونی

عمده‌ترین هدف از ارائه ضوابط طراحی مسکن، به وجود آوردن شرایط استقلال فردی معلول در محیط مسکونی و ایجاد زمینه برای قرار دادن معلول در کنار خانواده به عنوان یک عضو فعال، از طریق به کار گرفتن تمهیدات معماری است.

۱-۵ در مجتمع‌های مسکونی* حداقل ۵ درصد واحدهای مسکونی باید قابل استفاده برای افراد معلول طراحی شده باشد. همچنین در مجتمع‌های مسکونی ساخته شده با اعتبارات کامل دولتی که کمتر از ۲۰ واحد مسکونی دارند، حداقل یک واحد قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

۲-۵ در ساختمان‌های مسکونی که بر طبق ضوابط شهرداری محل می‌باید دارای آسانسور باشد، آسانسور و فضاهای عمومی بنا باید قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

۳-۵ در ساختمان‌های مسکونی که در ارتفاع کمتر از ارتفاع مندرج در بند ۲-۵ و با تعداد ۱۰ و بیش از ۱۰ واحد مسکونی ساخته می‌شوند، باید حداقل سطح همکف در مشاع، قابل دسترسی افراد معلول باشد.

۴-۵ مسکن قابل دسترس

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

۱-۱ و ۲-۱ باشد.

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

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

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

۵-۴-۱۱-۱ فضای آزاد کف به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتی متر باید به گونه‌ای طراحی شود که تمام وسایل

آشپزخانه برای شخص با صندلی چرخدار از روبرو و یا از پهلو قابل دسترس باشد.

۵-۴-۱۱-۲ حداقل سطح کاری با عرض ۷۵ سانتی متر و ارتفاع بین ۷۵ تا ۸۵ سانتی متر، با فضای آزاد

برای قرارگیری پا به عمق ۴۰ سانتی متر و ارتفاع ۶۵ تا ۷۰ سانتی متر، باید در آشپزخانه در نظر گرفته

شود (شکل‌های ۴۲ و ۴۳)

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

۴۴)

۵-۴-۱۱-۴ زیر ظرفشوها نباید سطوح نوک تیز و ساینده وجود داشته باشد. لوله آب گرم و لوله تخلیه

آن، در زیر ظرفشو باید با پوشش عایق پیش‌بینی شود.

۵-۴-۱۱-۵ لوله‌های آب و فاضلاب باید به نحوی نصب شوند که ارتفاعا ظرفشو از کف ۷۵ سانتی متر

باشد.

۵-۴-۱۱-۶ زیر ظرفشو باید فضایی آزاد برای قرارگیری پا به ارتفاع حداقل ۶۵ سانتی متر و عمق حداقل

۴۵ سانتی متر بدون مانع وجود داشته باشد و عمق سینک ظرفشویی نباید بیش از ۱۶ سانتی متر باشد.

۵-۴-۱۱-۷ ارتفاع قفسه‌های قسمت پایین باید حداکثر ۸۰ سانتی متر از کف باشد. حداکثر ارتفاع

پایین تر طبقه قفسه‌های فوقانی ۱۲۰ سانتی متر باشد.

۵-۴-۱۲ فضاهای زندگی، غذاخوری، خواب و ایوان در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید

قابل دسترس برای این افراد (دارای فضای آزاد به ابعاد ۱۴۰×۱۴۰ سانتی متر جهت قرارگیری، عبور و

استفاده از وسایل) باشد.

۵-۴-۱۳ انباری شامل قفسه‌بندی ها، طبقه‌ها، گنجه‌ها و کشوهاست که باید طبق ضوابط زیر برای افراد معلول قابل دسترس باشند:

۵-۴-۱۳-۱ فضای آزاد کف به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتی‌متر باید به گونه‌ای طراحی شود که کلیه قسمت های انباری برای فرد با صندلی چرخدار از روبرو یا از پهلو قابل دسترس باشد.

۵-۴-۱۳-۲ ارتفاع دستیابی از روبرو به وسایل داخل انباری بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر و از پهلو بین ۲۵ تا ۱۳۵ سانتی‌متر باشد (شکل ۴۵)

۵-۴-۱۳-۳ ارتفاع محل رخت آویز از کف ۱۴۰ سانتی‌متر باشد.

* رامپ جدول قطری و گوشه‌ای به سطح شیب‌داری اتلاق می‌شود که در محل اتصال سواره‌رو و پیاده‌رو در گوشه تقاطع‌ها واقع گردد.

* حداقل زمان برای بسته شدن درهای داخلی از حالت باز در ۷۰ درجه تا حالت نیمه بسته در ۵ درجه، ۳ ثانیه است. درهای ورودی با نیوری معادل ۴ کیلوگرم نیرو و درهای داخلی با نیوری کمتر از ۲/۲ کیلوگرم نیرو باز شوند.

* مجتمع مسکونی به ساختمانهای مسکونی که دارای بیش از چهار واحد مسکونی در یک طبقه و یا بیش از هشت واحد در چند طبقه باشند اتلاق می‌شود

بسمه تعالی

استاندار محترم و رییس شورای برنامه ریزی و توسعه استان... (کلیه استان ها)

موضوع: اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

دستورالعمل نحوه تعیین استانه های مغایرت اساسی طرح های توسعه و عمران شهری (براساس مصوبه

مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی و تکلیف مصوبه ی مورخ ۹۳/۶/۲۴)

باسلام و احترام

بااستحضار می رساند: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۴/۶/۳۰ به شرح زیر اتخاذ

تصمیم نمود:

به استناد ماده دو قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری و در اجرای ماده ۴۴ این نامه نحوه ی

بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری

کشور مصوب ۱۳۷۸ و تبصره ی یک ان دستورالعمل نحوه تعیین استانه های مغایرت اساسی طرح های

توسعه و عمران شهری به شرح ذیل ابلاغ میگردد.

از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل مشاورین تهیه کننده طرح ها موظف اند استانه دقیق و شفاف ایجاد مغایرت

اساسی را در چارچوب زیر تعیین و به عنوان یکی از اسناد طرح در مجلد ضوابط و مقررات ارایه نمایند. این

استانه ها در قالب موارد چهارگانه ی زیر تقسیم بندی می گردد:

الف: سازمان فضایی شهر

۱- تغییر در نقش و عملکرد اصلی شهر مغایرت اساسی است. مشاورین تهیه کننده طرح ها موظف اند ضمن

معرفی نقش اصلی شهرها آستانه هایی را که منجر به تغییر نقش شهر می گردد معرفی نمایند.

۲- تغییر یا ایجاد یا حذف مراکز و هسته های عملکرد اصلی شهری مغایرت اساسی است مشاورین تهیه

کننده شهری موظف اند مراکز و هسته های عملکرد اصلی شهر را معرفی نمایند.

۳- معابر

۳-۱- تغییر در نقش و عملکرد معابری که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی دارند مغایرت اساسی است، مشاور موظف اند در این بخش معابر مذکور را تعیین و معرفی نمایند.

تبصره- هرگونه ایجاد معبرشریانی جدید مغایرت اساسی است.

۳-۲ هرگونه تغییرات در نقش و عملکرد و عرض شبکه معابر و بازگشایی معبرجدید و یا حذف معابر موجود در بافت های تاریخی مغایرت اساسی است.

۴-۱ ایجاد تغییر اساسی و جابجایی یا حذف خطوط راه آهن، مترو، فرودگاه و منوریل مغایرت اساسی می باشد که تعیین دقیق مصادیق آن بسته به شرایط هر شهر توسط مشاور طرح جامع تعیین می گردد.

۵- تغییر و حذف و جابجابه کاربری هایی که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی مغایرت اساسی است. تعیین استانه در این بخش شامل معرفی کاربری های مذکور و مقیاس عملکرد آن ها و تعیین میزان تغییرات آن ها خواهد بود.

۶- تغییر در محدوده بافتهای نیازمند مداخله خاص مغایرت اساسی می باشد.

تبصره- بافت مذکور شامل بافت تاریخی، بافت فرسوده، سکونتگاه غیررسمی بر مبنای ضوابط مراجع مرتبط در اسناد مطرح تعیین می گردد.

۷- تغییرات در نظام تقسیمات کالبدی شهر مغایرت اساسی است.

۸- تهیه طرح های موضوعی، موضوعی خارج از سیاست های طرح جامع و تغییر الویت آن ها (در صورتی که الویت بندی خاصی برای آن طرح ذکر شده و رعایت الویت دارای اهمیت باشد جز اساس طرح تلقی می گردد)

ب- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر

۱- تغییر در سال افق طرح جامع مغایرات اساسی محسوب می گردد.

۲- تغییرات کاربری و ضوابط و مقررات موثر بر ظرفیت جمعیت پذیری شهر مغایرت اساسی است لذا مشاورین تهیه کننده طرح های جامع موظف اند آستانه ی ایجاد مغایرت اساسی را در موارد زیر مشخص

کنند:

- تغییر در تراکم ساختمانی شهر یا واحدهای تقسیمات شهری
- تغییرات حدنصاب تفکیک شهر یا واحدهای تقسیمات شهری
- تغییرات حداقل سرانه ی فضای باز
- واحدپذیری (تعداد واحد در هکتار)
- تغییرات در سطح اشغال استقرار بنا

ج- جهات و حدود کلی توسعه

۱- تغییر در محدوده ی شهر مغایرت اساسی محسوب می گردد (با رعایت مفاد بند الحاقی به ماده ی ۶ قانون اصلاح موادی از قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری و قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها) تعیین استانه مغایرت در این بخش شامل اظهار نظر مشاور تهیه کننده طرح جامع در خصوص میزان تغییرات ناشی از تدقیق خط محدوده در اجرای ماده ۵ قانون تعاریف محثوئه و حریم شهرها و یا اولین طرح تفصیلی می باشد که منجر به مغایرت اساسی می گردد.

۲- تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جابجایی پهنه های حریم و ضوابط استقرار فعالیت در آنها مغایرت اساسی می باشد.

۳- تغییر محدوده روستاهای واقع در حریم شهر با توجه به تاثیرات کالبدی در سطح و عملکرد حریم شهر مغایرت اساسی می باشد.

تبصره- مشاورین تهیه کننده طرح جامع موظف اند جهت کنترل این بند آخرین محدوده مصوب طرح هادی روستاهای واقع در حریم شهر را در سند پهنه بندی حریم طرح جامع ارایه نمایند.

۵- سطوح و سرانه کاربری های شهری

۱- تغییر سرانه کاربری های خدماتی طرح جامع شهر مغایرت اساسی است. مشاورین تهیه کننده طرح های جامع موظف اند عناوین این خدمات شامل (تمام یا بعضی از سرانه های خدماتی، بسته به شرایط شهر) و آستانه ی ایجاد مغایرت های اساسی در آن ها را مشخص نمایند.

۲- تغییر کاربری عرصه های باغی و زراعی و نهالستان های منابع طبیعی واقع در محدوده شهرها مغایرت اساسی است. حد دقیق عرصه های مشمول این بند در طرح جامع هر شهر توسط مشاور تهیه کننده طرح مشخص می گردد.

۳- تغییر کاربری و حریم عرصه های هویت بخش شهری اعم از عرصه های تاریخی، فرهنگی و زیست محیطی و عرصه های طبیعی داخل محدوده اعم از (دریاچه، برکه، تالاب، مسیل، رودخانه، چشمه، قنات، چاه، جنگل طبیعی و دست کاشت، ارتفاعات، جاذبه های گردشگری و طبیعی و میراث صنعتی) مغایرت اساسی است که مصادیق دقیق آن ها و استانه مغایرت اساسی آن ها توسط مشاور طرح مشخص می گردد. کلیه مغایرت های اساسی، پس از بررسی در کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی و تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بررسی و تصمیم گیری می گردد. در صورت وجود ابهام و اشکال و اختلاف نظر (موضوع تبصره ماده ۷ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به استناد تبصره ماده ۴۵ این نامه نحوه بررسی و تصویب طرح ها) در صورتی که خارج از چارچوب این دستورالعمل نباشد دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری مرجع رفع ابهام تعیین شده اند و می تواند رسماً موضوع را مورد بررسی و تصمیم گیری قرار دهد.

ضمناً با توجه به این که تعدد مصوبات موردی (مغایرت غیر اساسی) کمیسیون ماده ۵ می تواند در طی زمان تغییرات اساسی را در شهر ایجاد نماید، ارزیابی دوره ای مصوبات آن کمیسیون از این منظر مهم و قابل تاکید است. لذا دبیرخانه ی کمیسیون ماده ۵ استان ها موظف اند ضمن ارسال کلیه مصوبات کمیسیون ماده ۵ استان مطابق آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح ها، هر شش ماه گزارش میزان مغایرت های غیر اساسی را نیز به تفکیک شهر به دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران ارایه نمایند. در خصوص طرح های هادی شهری مرجع تشخیص و تصویب مغایرت اساسی مراجع تصویب کننده ی طرح های مذکور خواهند بود.

- مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام عمل می شود.

جدول شماره ۱: تعاریف کاربری های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اتلاف میشود
۲	آموزش و 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 میشود گفته میشود
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته میشود
۴	اداری و نظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه ها - موسسات دولتی - شرکتهای دولتی و موسسات و نهاد های عمومی غیر دولتی و نیرو های انتظامی بسیج گفته میشود
۵	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته میشود
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته میشود.
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته میشود.
۸	فرهنگی - هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های فرهنگی گفته میشود
۹	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار میگیرد گفته میشود
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت فرایض دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته میشود
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیاز های عمومی شهروندان که عمدتاً دی وظایف شهرداری است گفته میشود
۱۲	تاسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیر بنای شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص میابد گفته میشود
۱۳	حمل و نقل و انبار داری	به اراضی اختصاص یافته شبکه معابر و ساختمان هایی که برای انجام سفر های شهری برون شهری بین شهری و انبار ها نیاز است گفته میشود
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیرو های مصلح گفته میشود.
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته میشود
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکان های تاریخی گفته میشود

جدول شماره ۲- عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونت گاه های تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و اپارتمانی چند واحدی و خوابگاه های دانشجویی جارج از محوطه دانشگاه.
۲	آموزش. تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی-دانشگاه ها -دانشکده ها -دانشسرا ها - حوضه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی علمی کاربردی و پارک فناوری.
۳	آموزشی	محله	آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک -امادگی -دبستان)
		ناحیه	کلاس های سواد آموزی- مدارس راهنمایی- دبیرستان -پیش دانشگاهی
		منطقه	هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجمع های آموزشی فنی حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی
		شهر	مدارس اسلامی-مدارس کودکان استثنایی مراکز پرورش استعداد های درخشان -مدارس شاهد- و مدارس اتباع خارجی
۴	اداری و نظامی	ناحیه	شهرداری نواحی-شورای حل اختلاف
		منطقه	مجتمع های قضایی-ادارات اب و برق -گاز-مخابرات-آموزش و پرورش -راهنمایی و رانندگی-تامین اجتماعی-پست-ثبت احوال-ثبت اسناد -امور اقتصادی و مالیاتی-کلانتری-آگاهی و پایگاه های بسیج
		شهر	وزارت خانه ها و سازمان های مستقل دولتی -ادارات کل و شرکت های وابسته به وزارت خانه ها و سازمان های مستقل دولتی و نهاد های عمومی غیر دولتی-ستاد نیرو های نظامی و انتظامی-سفارت خانه ها -کنسول گری ها و سازمان های بین المللی-شهرداری و شورای اسلامی شهر-دادگستری و زندان های موجود و مراکز باز پروری و کانون های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک ها
۵	تجاری خدماتی (انتفاعی غیر انتفاعی)	محله	واحد های خرید روزانه (خوار و بار -میوه و سبزی-نانوایی-قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحد های خرید هفتگی (سوپر مارکت -فروشگاه های مصرف شهر و روستا -نوشت افزار-قنادی-اجیل فروشی و غیره)شعب بانک ها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مال و اعتباری-بنگاه های معاملات املاک بازارچه ها -فروشگاه های منسوجات -پلاستیک لوازم خانگی -لوازم صوتی تصویری کتاب فروشی - رستوران ها -شرکت های بیمه-

داروخانه - و انواع مشابه دیگر				
بازرگانی و تجاری - واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاه های بزرگ زنجیره ای - میوه فروشی ها - پوشاک - شعب مرکزی بانک ها و موسسات مالی و اعتباری - موسسات تجاری واردات و صادرات کالا - نمایندگی فروش عرضه ی وسایل نقلیه - فروشگاه عرضه قطعات یدکی و وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش - تالارهای پذیرایی - تعمیرگاه های لوازم خانگی و خودرو - دفاتر نمایندگی بانک های خارجی - نمایندگی موسسات تجاری خارجی	شهری			
مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها	محله	مذهبی	۶	
مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیسا هاربا، کنیسه ها	شهر			
ایستگاه های جمع آوری زباله	محله	تجهیزات شهری	۷	
ایستگاه های جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، میداين میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه های سوخت	ناحیه			
گورستان های موجود، نمایشگاه های دایمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر	شهر			
کشتارگاه ها، گورستان، مراکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، حمل و نقل بار	خارج از محدوده شهر			
ایستگاه های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی	محله	تاسیسات شهری	۸	
مخزن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب	منطقه			
معابر و پارکینگ های محله ای و ایستگاه های مترو	محله	حمل و نقل و انبارداری	۹	
معابر، پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری	ناحیه			
معابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه فرودگاه های موجود، بنادر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بزرگ راه های کوچک و سردخانه	شهر			
انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه	خارج از منطقه شهر			
پادگان ها آمادگاه های موجود نیروهای نظامی	شهر	نظامی	۱۰	
زمین های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی	محله	باغات و کشاورزی	۱۱	
اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان	شهر	تاریخی	۱۲	
سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک ها) می یابد	شهر	طبیعی	۱۳	
حریم قانونی رودخانه ها، تالابها، آبگیرها، مسیلهواره حریم قانونی تملک راه آهن های بین شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب	شهر	حریم	۱۴	

<p>هتل، مسافرخانه، مهمان پذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهر بازی های تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلازهای ساحلی</p>	<p>شهر</p>	<p>تفریحی - گردشگری</p>	<p>۱۵</p>
<p>نساجی:</p> <p>۱- واحدهای قالیبافی، زیلوبافی، نمد مالی دستی و دست بافتها</p> <p>۲- شیرازه دوزی حاشیه فرش و موکت ماشینی</p> <p>۳- جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال)</p> <p>۴- کشبافی و تریکوبافی، گرد بافی، کتن و راشل حداکثر تاسه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال)</p> <p>۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ هزار دست انواع لباس و پوشاک در سال</p> <p>۶- تولید طناب یخی یا کنفی، تور ماهی گیری، قیطان، انواع روبان و نوار</p> <p>۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه</p> <p>۸- واحد چاپ پارچه ب روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان، چاپ سیلک و غیره)</p> <p>۹- پارچه بافی دستس (غیر موتوری)</p> <p>۱۰- واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی</p> <p>۱۱- واحد تولید الیاف پروپیلین</p> <p>چرم:</p> <p>۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دست کش، جلد چرمی و نظایر آن</p> <p>۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده</p> <p>۳- واحد تولید پسایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال</p> <p>۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال</p> <p>۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم</p> <p>سلولزی:</p>	<p>گروه های الف) مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیات مدیران با اصلاحات بعدی آن</p>	<p>صنعتی</p>	<p>۱۶</p>

<p>۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده</p> <p>۲- واحد تولید پاکت خواروبار و مراسلات مشابه آن</p> <p>۳- واحد تهیه کاغذ دیواری کاغذ آماده و چاپ شده</p> <p>۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده</p> <p>۵- واحد تولید لوازم تحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده</p> <p>۶- واحد صحافی و چاپخانه های ساده</p> <p>۷- واحد مصنوعات چوب پنبه ای</p> <p>۸- واحد نجاری و خراطی بدون الوار سازی</p> <p>۹- واحد مبیل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ متر مکعب چوب در سال بدون رنگ امیزی واحد</p> <p>۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده</p> <p>دارویی آرایشی بهداشتی :</p> <p>۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فورمولاسیون)</p> <p>۲- واحد اختتام و بسته بندی پودر ازاله مو</p> <p>۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه</p> <p>۴- واحد تولید اکسیدان - کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندرکسیژن</p> <p>۵- واحد تولید اسانس تنطور - الکلاید از مواد شیمیایی و طبیعی</p> <p>۶- واحد تولید هورمون و انتی بیوتیک</p> <p>برق و الکترونیک:</p> <p>۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک بصورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و در بازکن)</p> <p>۲- واحد تولید آنتن تلوزیون بدون آبکاری بولوستراز قطعات آماده</p> <p>۳- واحد طراحی تولید لوازم برقی و الکترونیکی بصورت مونتاژ مشروط بر این که عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد</p> <p>۴- واحد تولید لوازم پزشکی - آزمایشگاهی و آموزشی - قطعات الکترونیک</p>		
--	--	--

<p>۵- واحد تولید ترانزیستور ومقاوت وغيره</p> <p>۶- واحد تولید انكوباتورازسایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری</p> <p>۷- واحد تولید انواع ساعت</p> <p>۸- واحد طراحی وتولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو وآمپلی فایر به صورت مونتاژ</p> <p>۹- واحد تولید رادیو تلوزیون ولوازم صوتی وتصویری</p> <p>۱۰- واحد تولید دستگاه های برقی علامت دهنده سمعی بصری</p> <p>۱۱- واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن</p> <p>۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری ولوازم دقیق الکترونیکی)</p> <p>۱۳- واحد تولید کنترل های ولتاژ وفرکانس</p> <p>۱۴- واحد تولید آفتامات</p> <p>۱۵- واحد تولید مودم ومیکروکنترل</p> <p>۱۶- واحد طراحی مونتاژ تایمر</p> <p>۱۷- واحد تولید کارت و برد های کامپیوتر</p> <p>کشاورزی:</p>			
<p>۱- واحد زنبورداری پرورش ملکه (تاردیف چهار فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی)</p> <p>۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه</p> <p>۳- واحد پرورش کرم ابریشم</p> <p>۴- واحد پرورش ماهی زینتی</p> <p>۱۸- ۵- آزمایشگاه دام پزشکی</p>			

ردیف	جمعیت نفر	سرانه				نام کاربری
		مترمربع				
۱	مذهبی	شهرهای زیر ۵۰۰۰۰ نفر	مابین ۵۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰ هزارتا	بیش از ۱۰۰۰۰۰ نفر	ملاک آخرین سرشماری عمومی نفوس ومسکن می باشد	
۲	تجهیزات شهری	۰/۷ < سرانه < ۰/۳	۰/۵ < سرانه < ۰/۳	۰/۷۵ < سرانه < ۰/۵	کاربری پیشنهادی بجز کاربری بقاع متبرکه است. لذا مشاور طرح سرانه وضع موجود بقاع متبرکه را برآورد و به سرانه پیشنهادی اضافه می کند	
۳	تاسیسات شهری	۲ < سرانه < ۱	۲ < سرانه < ۱	۱/۵ < سرانه < ۱		
۴	حمل و نقل وانبارداری	۳۰ < سرانه	۳۰ < سرانه	۳۰ < سرانه		
۵	نظامی	وضع موجود	وضع موجود	وضع موجود	وضع موجود برآورد و به سرانه تبدیل می شود	
۶	باغات وکشاوری				سطح موجود باغات و اراضی کشاورزی و اراضی باغ مسکونی به سرانه تبدیل شده و در جدول سرانه ما درج می گردد	
۷	تاریخی				سطح موجود مکانهای تاریخی و بقاع متبرکه و حرایم تملک شده آنها به سرانه تبدیل شده و در جدول سرانه ما درج می گردد	
۸	طبیعی				سطح موجود به سرانه تبدیل و در جدول سرانه ما درج می گردد	
۹	حریم				سطح حرایم قانونی تاسیسات محاسبه و به سرانه تبدیل و در جدول سرانه مادر ج می	

قابل توجه متقاضیان محترم درخواست های وارده به کمیسیون ماده ۵

در راستای تحقق ماده ۴۹ این نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه عمران محلی ناحیه ای منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور

مدارک و مستندات لازم برای ورود طرح های تفکیکی تهیه طرح های تفکیکی برابر قانون نظام مهندسی توسط مهندس مشاور شهرساز و یا مهندس ذیصلاح شهرسازی انجام پذیرد	
۱	درخواست ملاک ثبت شده در دبیرخانه شهرداری سندج
۲	نقشه هوایی با مقیاس ۱:۲۰۰۰ با مهر و امضای شهرداری محل پلاک مشخص شده باشد
۳	نقشه طرح جامع در صورت لزوم با مقیاس ۱:۲۰۰۰ با مهر و امضای شهرداری محل پلاک مشخص شده باشد
۴	نقشه طرح تفصیلی با مقیاس ۱:۲۰۰۰ با مهر و امضای شهرداری و تعیین موزاییک و مهر و امضای مهندسین مشاور ذیصلاح یا اشخاص حقیقی دارای پروانه شهر سازی که محل پلاک مشخص شده باشد .
۵	جدول استاندارد مساحت ها . تراکم ها . سرانه ها . درصد گیری ها و
۶	پلان های توپوگرافی همراه با پروفیل های طولی و عرضی با مشخصات و مشخصات دقیق ارای مهر و امضای مهندس ذیصلاح
۷	صورت مجالس تفکیکی /سند ثبتی شش دانگ/اجاره نامه اوقاف
۸	نقشه ابعاد هندسی پلاک ها با شماره گذاری و جدول مربوطه -پلان درجه بندی معابر با درج ابعاد -مقاطع تیپ بندی معابر
۹	جزئیات شهرسازی مربوطه
۱۰	پلان های شیب بندی -کاربری-تراکم های ارتفاعی و سایر پلان های استاندارد تهیه طرح های تفکیکی
۱۱	تهیه طرح سه بعدی اختیاری است

توجه فرمایید دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ برابر قانون تنها مجاز به پذیرش درخواست هایی است که الزامات فوق را تامین نموده است.