

## 10-2-5- کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و مناطق خاص شهری

طرح جامع شهری از جمله طرحهایی است که در نظام طرحهای توسعه و عمران، برای هدایت و کنترل توسعه نقاط شهری تهیه می‌شوند و در عین حال، نمی‌توانند تا تصویب طرح تفصیلی به هیچ وجه ملاک عمل شهرداری‌ها برای تعیین کاربری و به ویژه صدور پروانه ساختمانی قرار گیرند. این طرح اسناد مختلفی را برای تعیین چگونگی و هدایت توسعه شهر ارائه می‌دهد که یکی از آنها، ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی است.

ضوابط و مقررات مزبور با توجه به عدم امکان ارائه کلیه پیشنهادات موردنظر در قالب سایر اسناد طرح از جمله نقشه‌های کاربری اراضی، تراکم‌های ساختمانی و نظایر آن تدوین می‌شوند و سعی در هرچه بیشتر اجرایی کردن طرحها و برنامه‌های پیشنهادی طرح جامع در قالب تبیین و ارائه اصول مشخص و قابل اجرا در چارچوب طرح تفصیلی شهر دارند. ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح جامع، از طریق منطقه‌بندی شهر و تعیین استفاده‌های مجاز، مشروط و ممنوع در هریک از مناطق، انتظام دادن به کاربریها، تعیین چگونگی تفکیک و قطعه‌بندی اراضی، نحوه اجرای شبکه‌های دسترسی پیشنهادی و نظایر اینها چارچوب مناسبی را برای تهیه طرح تفصیلی فراهم می‌آورند.

بخش اول این بند، شامل تعاریف و واژه‌ها و اصطلاحاتی است که در متن به کار رفته است. در بخش دوم به تعیین ضوابط و مقررات کاربری‌های پیشنهادی طرح اختصاص یافته است. در بخش سوم، ضوابط و مقررات عام و مشترک در تمامی کاربریها ارائه شده که شامل موضوعات مختلفی همچون تفسیر مرزهای مشترک، قطعات و کاربریهای ناهماهنگ، شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه‌های اصلی، مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها و غیره مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز کاربریهای مختلف و غیره ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی، حریم‌های قانونی و ضوابط آنها و نظایر آن است. بخش چهارم به ملاحظات پدافند غیرعامل اختصاص یافته است. در بخش پنجم، ضوابط ویژه معلولین جسمی و حرکتی بررسی شده و در بخش پایانی نیز اساس طرح جامع شهر دامنه مشخص گشته است.



## 1- تعاریف<sup>1</sup>

تعریف برخی از واژه ها و اصطلاحاتی که در متن مجموعه ضوابط و مقررات اجرائی طرح به کار رفته به شرح زیر است:

### 1-1- تعاریف واژه ها و اصطلاحات عام

برخی واژه ها و اصطلاحات به شرح زیر تعریف شده اند:

#### - سازمان مجری طرح

شهرداری و یا دستگاهی که به طور قانونی مسئول اجرای طرح می باشد.

#### - محدوده شهر (طبق ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)<sup>2</sup>


ماده 1- محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد. شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی، در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

#### - حریم شهر (طبق ماده دو قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافاصله پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشد) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب شده و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

1. این مجلد براساس الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرائی طرحهای جامع و هادی مصوب 1370/2/16 و پیوست مصوبه مورخ 1370/2/9 (اصلاح شده براساس مصوبه مورخ 1370/6/4) شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تهیه شده است.

2 - قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، مصوب 1384/10/28 مجلس شورای اسلامی

		<b>اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان</b>
	2	<b>گزارش طرح توسعه و عمران (جامع) دامنه</b>

### - قطعه زمین

زمینی است که دارای حدود مشخص و تعریف شده و سند ثبتی یا عرفی می باشد.

### - تفکیک زمین

عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین یکپارچه به دو یا چندین قطعه مجزا با ایجاد دسترسی های مناسب برای استفاده جداگانه هریک همراه با تخصیص سند مالکیت جداگانه.

### - تجمیع

تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگتر (پس از حل مسائل مالکیت و سایر مسائل حقوقی) را تجمیع گویند. تجمیع عکس عمل تفکیک می باشد.

### - کاربری

نحوه استفاده از اراضی شهری را کاربری گویند که از آن جمله می توان به کاربری مسکونی، آموزشی، بهداشتی و نظایر آن اشاره نمود. در طرح جامع شهر، کاربریها به دو نوع موجود و پیشنهادی تقسیم شده اند.

### - کاربری مختلط


ترکیب چند عملکرد از کاربریهای مختلف در یک قطعه زمین را کاربری مختلط گویند.

### - واحد مسکونی

فضایی است مشتمل بر حداقل یک اتاق و معمولاً یک آشپزخانه و یک توالت که تمام یا قسمتی از ساختمان را تشکیل می دهد و دارای ورودی اختصاصی به خیابان، کوچه، راه پله یا راهروی مشترک است. شکل متعارف آن، خانه معمولی یا واحد آپارتمانی می باشد که برای سکونت یک خانوار ساخته می شود.

### - ساختمان مسکونی

بنایی است که به منظور سکونت یک یا چند خانوار ساخته شده است. عنوان ساختمان مسکونی شامل هتل، مهمانسرا، آسایشگاه و نظایر آن نمی باشد.

		اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
	3	گزارش طرح توسعه و عمران (جامع) دامنه

### - مجتمع (مسکونی یا خدماتی)

مجموعه‌ای از دو یا چند ساختمان که در یک قطعه تفکیکی استقرار یافته‌اند.

### - سطح کل زیربنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در یک قطعه زمین شامل سطوح مفید و غیرمفید اختصاصی و غیراختصاصی (مشاعات) و یا مقدار سطح مجاز جهت احداث بنا در یک قطعه زمین.

### - سطح کل زیربنای مفید (در قطعات مسکونی)

این سطح شامل سطح کل بنای ساخته شده در یک قطعه زمین مسکونی بدون منظور نمودن سطوح مربوط به پارکینگ، پیلوت و زیرزمین؛ در صورتی که زیرزمین صرفاً برای ایجاد انبار، تأسیسات، پارکینگ، اتاق سرایداری و موارد مشابه ایجاد نشود می باشد. در صورت استفاده مسکونی از زیرزمین، سطح قسمت مسکونی جزء سطح زیربنای مفید محسوب خواهد شد. در قطعات غیرمسکونی، تنها سطوح مربوط به پارکینگ و تأسیسات، جزء سطح کل زیربنا محاسبه نمی‌شوند.

### - ارتفاع ساختمان

فاصله عمودی مرتفع‌ترین حد یک ساختمان بدون در نظر گرفتن لبه دست‌انداز بام، خرپشته، بادگیر، دودکش، تجهیزات و نظایر آن تا شیب متوسط گذرگاه یا معبر مجاور قطعه، ارتفاع ساختمان نامیده می‌شود.

### - نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به معبر یا فضاهای عمومی باشد.

### - سطح اشغال بنا در طبقه همکف

سطحی از عرصه که به وسیله اعیان اشغال می‌گردد، سطح اشغال بنا در طبقه همکف نامیده می‌شود.

### - فضای باز

قسمتی از قطعه زمین که در آن ساختمانی بنا نشده باشد، فضای باز می‌باشد.



### - تراکم جمعیتی ناخالص

نسبت جمعیت به مساحت کل محدوده شهر را تراکم جمعیتی ناخالص شهر می‌گویند.

### - تراکم جمعیتی خالص

نسبت جمعیت به مساحت اراضی مسکونی داخل محدوده شهر تراکم جمعیتی خالص گفته می‌شود.

### - تراکم ساختمانی

نسبت مجموع مساحت زیربنای ساختمان در تمامی طبقات به مساحت کل زمین را تراکم ساختمانی می‌گویند.

### - تراکم ساختمانی پایه

تراکم ساختمانی پایه، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز است که هر قطعه زمین مسکونی می‌تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد.

### - حداکثر تراکم ساختمانی مجاز

حداکثر تراکم ساختمانی مجاز تراکمی است که هر قطعه زمین با توجه به منطقه‌بندی تراکمی شهر و ویژگی‌هایی مانند عرض معبر همجوار و محل استقرار آن می‌تواند با پرداخت عوارض تعدیل تراکم از آن بهره‌مند گردد.

### - عوارض تعدیل تراکم


عوارضی است که برای استفاده بیشتر از تراکم ساختمانی پایه تا حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و با رعایت سایر ضوابط نظیر عرض معبر، حداکثر طبقات و نظایر آن باید پرداخت گردد.

### - عوارض تغییر کاربری

عبارت است از مابه‌التفاوتی که به هنگام تبدیل نوع کاربری مصوب یک قطعه زمین به سایر کاربری‌های شهری پس از تأیید مراجع ذی‌ربط و قانونی پرداخت می‌شود.

### - پیلوت

قسمتی از ساختمان که هم‌سطح گذر مجاور بوده و به غیر از ستون‌های ساختمان، فاقد هرگونه عامل جداکننده (دیوار داخلی) است و ارتفاع آن از کف گذر مجاور حداقل  $2/20$  و حداکثر  $2/40$  متر می‌باشد.

		اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
	5	گزارش طرح توسعه و عمران (جامع) دامنه

### - طبقه زیرزمین

طبقه‌ای از ساختمان است که بیشتر حجم آن پایین‌تر از سطح زمین قرار داشته و ارتفاع متوسط آن از سطح معبر حداکثر 120 سانتی‌متر می‌باشد.

### - سطح معبر

متوسط ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه مالکیت را سطح معبر گویند.

### - بر قطعه مالکیت یا بر زمین

عبارت است از قسمت یا قسمتهایی از حدود یک قطعه مالکیت که مجاور گذر قرار گرفته باشد.

### - پارکینگ

محل‌ی که تنها برای توقف (موقت یا دائم) وسیله نقلیه موتوری دارای دو چرخ و بیشتر اختصاص یافته باشد، پارکینگ نامیده می‌شود.

### - بالکن


سطح سرپوشیده‌ای از ساختمان در طبقات بالای همکف را گویند که حداقل یک طرف آن باز باشد.

### - حیاط خلوت

به فضای محصور و غیرمسقف که بیرون از حجم بنا (اعیانی) بوده و در مجاورت قطعه زمین همجوار قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود، حیاط خلوت گفته می‌شود.

### - پخ

پخ عبارت است از قاعده مثلث متساوی الساقین که دو ساق آن از امتداد بدنه دوگذر متقاطع تشکیل شده و طول قاعده آن مثلث، مبنای اجرای پخ می‌باشد. به عبارت دیگر، برش موربی (با دو زاویه مساوی) در نبش ساختمان است که برای تأمین دید مناسب رانندگان در نظر گرفته می‌شود.

		اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
	6	گزارش طرح توسعه و عمران (جامع) دامنه

## - دوربرگردان

عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایط نقلیه پیش‌بینی شود و عرض آن نباید از 12 متر کمتر باشد.

## - حریم

به فضای پیرامونی یک عامل مصنوع (راه، ساختمان، محدوده با ارزش تاریخی یا فرهنگی، تأسیسات، خطوط لوله، شبکه برق فشار قوی و غیره) و یا یک عامل طبیعی (رودخانه، چشمه، قنات، چاه و غیره) حریم اطلاق می‌شود. ساخت و ساز و فعالیت عمرانی در حریم ممنوع یا غیرممتعارف بوده و یا تابع شرایط خاص باشد.

## - تغییرات اساسی

هرگونه تغییر در وضع داخلی یا خارجی بنا که منجر به تغییرات بنیادی، نظیر تغییر سطح زیربنا، تراکم و کاربری قطعه گردد، تغییرات اساسی گفته می‌شود.

## - تغییرات غیراساسی

اقدامات ساختمانی که شامل تغییراساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیرباربر، پنجره‌ها، درها و غیره (با حفظ نور و تهویه موردنیاز کلیه فضاها) تغییرات غیراساسی گفته می‌شود.

## - بلوک شهری

بلوک شهری بخشی از بافت شهری و متشکل از یک و یا چند قطعه زمین (ساخته شده و یا نشده) است که همه لبه‌های آن با گذرهای عمومی همجوار می‌باشد.

## - کوی

کوی مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و خدمات خود را در مقیاس محله ای از برخی واحدهای خدماتی (تجاری و رفاهی) دریافت می‌کنند. یک واحد همسایگی یا کوی از طریق خیابان جمع‌کننده محلی یا خیابان‌های اصلی در سطح محله از دیگر واحدهای همسایگی جدا می‌گردد.



## - محله

کوچکترین واحد تقسیمات شهری طرح است که متشکل از تعدادی کوی مسکونی بوده و در بردارنده عناصر زیر می باشد:

- آموزشی (کودکستان، مهدکودک و دبستان)

- تجاری محله (تجاری های با مراجعات روزانه مانند خواروبارفروشی و نظایر آن)

- پارک محله

- زمین ورزشی محله (زمین فوتبال)

- فرهنگی (خانه مشق، خانه فرهنگ و نظایر آن)

- مذهبی (مسجد و حسینیه)

## - منطقه بندی

تقسیم شهر به بخش های مختلف برای استقرار عملکردهای اصلی مانند منطقه مسکونی، منطقه جهانگردی - پذیرایی و نظایر آن را منطقه بندی گویند.

## 2-1- تعاریف کاربریها

### - کاربری مسکونی

اراضی اختصاص یافته جهت سکونت افراد را کاربری مسکونی گویند که شامل انواع گوناگون مانند مسکونی تک واحدی، مجتمع مسکونی و غیره است.

### - کاربری تجاری

شامل فضاهایی است که به منظور عرضه کالا و خدمات در قبال دریافت وجه ایجاد شده و دارای سلسله مراتب عملکردی به شرح زیر می باشد:

1- تجاری مقیاس محله ای شامل واحدهای تجاری که مورد استفاده روزانه قرار گرفته و عموماً در داخل محلات و حاشیه محورهای محله ای استقرار می یابند مانند خواروبار فروشی، نانوائی، بقالی، لبنیاتی و نظایر آن.

2- فعالیتهای تجاری مقیاس ناحیه ای و شهری شامل فعالیتهایی که غالباً مراجعات به آنها به صورت هفتگی، ماهانه و یا حتی سالانه است. مانند عمده فروشی خواروبارفروشی، مبیل فروشی، توزیع پوشاک، خدمات اتومبیل، توزیع لوازم یدکی اتومبیل، کلوپ های ورزشی و نظایر آن.





## - کاربری آموزشی

این کاربری شامل آموزش عمومی، آموزش عالی و سایر مراکز آموزشی به شرح زیر به شرح زیر می باشد:

- 1- آموزش عمومی شامل کودکان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، مدارس فنی و حرفه ای، کار و دانش و غیره
- 2- آموزش عالی شامل تمامی مراکز آموزشی که ادامه تحصیل در آن نیاز به داشتن مدارک تحصیلات متوسطه (دبیرستان، فنی و حرفه ای و کار و دانش) بوده و تحت پوشش وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری و وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی هستند.
- 3- سایر مراکز آموزشی شامل فضاهایی نظیر حوزه های علمیه، مراکز آموزش نهضت سوادآموزی و نظایر آن

## - کاربری درمانی - بهداشتی

کاربری درمانی شامل فضاهایی از قبیل کلینیک، درمانگاه، بیمارستانهای تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانوار، خانه سالمندان، مرکز انتقال خون، آزمایشگاهها، مراکز گفتار درمانی، بخش شنوایی و نظایر آن می باشد. کاربری بهداشتی نیز شامل گرمابه های عمومی، سرویس های بهداشتی عمومی و نظایر آنها است.

## - کاربری فرهنگی

اراضی اختصاص یافته به فضاهای فرهنگی شامل سینما، موزه، فرهنگسرا، تالار بزرگ نمایش، سخنرانی و گردهمایی، کتابخانه و غیره را کاربری فرهنگی گویند.

## - کاربری مذهبی


به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای مذهبی نظیر مسجد، تکیه، امامزاده و اماکن مذهبی اقلیتهای دینی و مذهبی کاربری مذهبی اطلاق می گردد.

## - کاربری ورزشی

این کاربری شامل اراضی اختصاص یافته به زمینهای ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز است.

## - کاربری اداری

کاربری اداری شامل اراضی اختصاص یافته به کلیه فعالیتهای خدماتی ادارات، نهادها و سازمانهای دولتی و عمومی است که در قالب خدمات غیرتولیدی فعالیت می کنند.

		اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
	9	گزارش طرح توسعه و عمران (جامع) دامنه

## - کاربری انتظامی

اراضی اختصاص یافته به کلیه فعالیتهای غیرنظامی و غیرتولیدی نیروی انتظامی و پایگاههای بسیج را کاربری انتظامی گویند.

## - کاربری جهانگردی و پذیرایی

این کاربری اراضی اختصاص یافته به خدمات ایرانگردی و جهانگردی نظیر قهوه‌خانه، رستوران، مسافرخانه، هتل، نمایشگاه‌های صنایع دستی و غیره را شامل می‌گردد.

## - کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

اراضی اختصاص یافته به تأسیسات شهری شامل شبکه و مستحذات وابسته به آب، برق، مخابرات، گاز و فاضلاب و تجهیزات شهری شامل گورستان، غسلخانه، کشتارگاه، مراکز جمع‌آوری زباله، آتش‌نشانی، مراکز توزیع سوخت، میادین میوه و تره‌بار و نظایر آن را کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری گویند.

## - کاربری حمل و نقل و انبار

کاربری حمل و نقل و انبار شامل اراضی مربوط به حمل و نقل عمومی شهری و نگهداری کالا و مایحتاج شهروندان از جمله پایانه‌های اتوبوس بین شهری، اتوبوس شهری، مینی بوس شهری و بین شهری و همچنین ایستگاه‌های سواری درون و برون شهری، سردخانه‌ها، انبارها و سیلوها، پارکینگهای عمومی، میادین تخلیه بار و بارگیری و نظایر آن می‌باشد.

## - کاربری کارگاهی و صنوف مزاحم

اراضی اختصاص یافته به کلیه واحدهای کارگاهی و صنوف مزاحم مانند درب و پنجره‌سازی، مبل‌سازی، تراشکاری و نظایر آن می‌باشد که با توجه به ضوابط و مقررات زیست محیطی می‌توانند در داخل محدوده و یا حریم شهر استقرار یابند.

## - پارک

به سطوح اختصاص یافته به تمامی فضاهای سبز تجهیز شده‌ای که امکان حضور و استفاده مردم برای گذران اوقات فراغت را فراهم کند، کاربری پارک گویند. این کاربری در برگیرنده پارکهای جنگلی، پارکهای شهری و محله‌ای و پارکهای عمومی تجهیز شده و یا بوستانهای کودک و نظایر آن می‌باشد.



## – فضای سبز

فضای سبز سطوح اختصاص یافته به فضاهای سبز تجهیز نشده‌ای است که عموماً جهت گذران اوقات فراغت مورد استفاده مردم قرار نمی‌گیرد. فضاهای سبز حاشیه معابر اصلی، میداین، رفیوژها و نظایر آن در این زمره قرار دارند.

## – کاربری باغات و اراضی زراعی

اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای زراعی و باغی را گویند.

## – معابر

کلیه سطوح مورد استفاده برای جابجایی انسان و کالا به صورت سواره و یا پیاده را کاربری معابر گویند. معابر شهری طبق آئین نامه طراحی راههای شهری شامل انواع مختلفی بدین شرح می‌باشد:

### الف- راه شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض راه تنظیم می‌شود. راههای شریانی درجه یک، ارتباط با شبکه راههای برون شهری را تأمین می‌کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راههای شریانی درجه یک به شرح زیر دسته بندی می‌شوند:

#### 1- آزاد راه

راهی است که در تمامی طول آن ترافیک دو طرف به طور فیزیکی از یکدیگر جدا بوده و جریان ترافیک در آن بدون وقفه آزاد است، به بیان دیگر وسایل نقلیه موتوری جز در تصادفها و راه بندانها ناچار به توقف نمی‌شوند. برای تأمین چنین وضعیتی، در این معبر تقاطع همسطح مجاز نبوده و نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود.

#### 2- بزرگراه

در این معبر ترافیک دو طرف آن به طور فیزیکی از یکدیگر جدا بوده و در طولهای قابل ملاحظه‌ای از آن می‌توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تأمین چنین وضعیتی، نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود. بزرگراه می‌تواند معدودی تقاطع همسطح به شرط زیاد بودن فاصله تقاطعها از یکدیگر زیاد (بیش از 2/5 کیلومتر) داشته باشد.

#### 3- راه عبوری

ادامه راههای برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها (معمولاً کوچک و متوسط) یا روستاها به شرط آن که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود، راه عبوری می‌باشد. برای حفظ این عملکرد، ورود و خروج



وسایل نقلیه به آن کاملاً تنظیم و طراحی می شود و فاصله تقاطع‌های همسطح آن از یکدیگر حداقل 2/5 کیلومتر است.

### ب- راه شریانی درجه 2

معبری است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راههای شریانی درجه 2 دارای عملکرد درون شهری بوده و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند.

### ج- خیابان محلی

خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابانها پایین نگه داشته می‌شود.



## 2- ضوابط و مقررات مربوط به استفاده های مجاز در هر حوزه کاربری

### 1-2- موارد استفاده از زمین

#### 1-1-2- زمینهای با کاربری مسکونی

عملکرد اصلی این زمینها مسکونی است. از آنجا که عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد عملکردهای دیگری نیز در حوزه مسکونی می توانند در صورت رعایت شرایط و ضوابط حاکم بر آن عملکرد ایجاد شوند.

با توجه به اینکه در طرح کاربری اراضی شهر برای هر یک از خدمات عمومی و رفاهی اراضی مناسبی با رعایت شعاع عملکرد مناسب پیش بینی شده است خدمات مورد نظر حوزه مسکونی تنها در مقیاسی مطرح خواهند بود که بتوانند خدمات و نیازمندی های محله ای را تأمین نمایند.

بر اساس تبصره 24 ماده 55 قانون شهرداری مصوب 1352/5/17 دائر کردن دفتر وکالت و مطب، دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی گردد و می تواند در حوزه کاربری مسکونی ایجاد گردد. استفاده های مشروط این حوزه با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد بر اساس تراکم های پایه پیش بینی شده در ضوابط و مقررات ساختمانی عبارتند از:

الف - خدمات شخصی مانند آرایشگاه و دوزندگی.

ب - خدمات تجاری در حد خرده فروشی و تأمین مایحتاج روزانه مانند خواروبار فروشی، لبنیاتی، نانوائی، قصابی، میوه فروشی، خشک شوئی، تعمیرات لوازم کوچک خانگی و لوله کشی.

پ - خدمات آموزشی مانند مهدکودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمائی.

ت - خدمات درمانی مانند مطب پزشک، تزریقات و داروخانه.

ث - فضای سبز عمومی به صورت پارک محله ای، گذرهای سبز عمومی و پارکهای عمومی.

ج - خدمات ورزشی مانند زمینهای ورزشی محله ای و محل بازی کودکان.

چ - پارکینگ عمومی.

ح - تجهیزات شهری مانند حمام عمومی.

خ - مراکز فرهنگی شامل کتابخانه، قرائت خانه و سالن های کوچک نمایش.

**تبصره 1:** فعالیتهای تجاری و خدماتی یاد شده در بند 1-1-3 استفاده های مجاز حوزه مسکونی، با رعایت ضوابط و مقررات و شرایط خاص مربوطه به حوزه کاربری مسکونی با قابلیت تغییر به تجاری در این حوزه، مجاز خواهند بود. برای کاربری های تجاری با مساحت 36 مترمربع و بیشتر تأمین یک واحد پارکینگ الزامی بوده و کاربری های تجاری با مساحت کمتر از این میزان باید نسبت به پرداخت عوارض جهت تأمین پارکینگ عمومی اقدام نمایند.



**تبصره 2:** بندهای الف و ب منوط به ارائه درخواست در کمیسیون مغایرت‌های غیر اساسی و تصویب می باشد.

**تبصره 3:** مالکین این گونه اراضی در ازاء اضافه ارزش ناشی از تغییر کاربری می بایستی نسبت به پرداخت این افزایش با مجوز شورای شهر به شهرداری اقدام نمایند.

**تبصره 4:** تراکم پایه در اراضی خدماتی کاربری های مسکونی به عنوان تراکم کم (40 درصد اشغال و تراکم) تعیین می گردد که مالکین می بایستی در زمان درخواست پروانه، اضافه ارزش ناشی از تراکم کم و تراکم مشخص شده در طرح را با اخذ مجوز شورای شهر پرداخت نمایند.

## 2-1-2- زمینهای با کاربری آموزشی

استفاده از اراضی آموزشی به منظور خدمات احداث واحدهای آموزشی با رعایت ضوابط و مقررات پیش بینی شده و همچنین معیارها و دستورالعمل های ادارات ذیربط خواهد بود.

استفاده های مجاز این کاربری عبارتند از:

- واحدهای پیش دبستانی، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، پیش دانشگاهی و هنرستان
- احداث تاسیسات رفاهی و خدماتی برای مراکز آموزشی از قبیل سالنهای سخنرانی، نمایش، غذاخوری، واحدهای اداری، انتظامی، سرایداری، سالن ورزشی، مسجد و مراکز تفریحی و فرهنگی که درب آنها از داخل باشد مجاز است.
- احداث آزمایشگاه، کارگاه و انستیتوهای آموزشی و همچنین مراکز ورزشی و فرهنگی وابسته به آموزش و پرورش بلامانع است.

هرگونه استفاده از اراضی در پهنه کاربری آموزشی به جز موارد مذکور ممنوع می باشد.

## 3-1-2- زمینهای با کاربری درمانی

استفاده از اراضی درمانی برای ایجاد واحدهای درمانی (کلینیک، درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان و مراکز انتقال خون) در نظر گرفته شده است. احداث ساختمان پزشکان در اراضی با کاربری مسکونی و با قابلیت تغییر به تجاری امکان پذیر خواهد بود.

احداث مراکز درمانی بیماری های واگیردار و مسری مانند جذام و آبله در این اراضی ممنوع است.

## 4-1-2- زمینهای با کاربری اداری - انتظامی

استفاده های مجاز این کاربری عبارتند از:

- احداث کلیه تأسیسات اداری دولتی و بخش ستادی نیروهای نظامی و انتظامی، سازمانها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمانهای عام المنفعه عمومی، بنیادها و نظایر اینها
  - احداث تأسیسات اداری مربوط به اتحادیه ها، کانونها، انجمنها و نهادهای خیریه
  - ایجاد فضای سبز اختصاصی، مهدکودک، زمین ورزشی، مهمان سرا و تأسیسات مشابه در داخل مجموعه اداری مجاز است.
  - ایجاد مراکز مذهبی و فرهنگی از قبیل کتابخانه و مسجد حداکثر تا 15 درصد سطح پلاک
  - احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف حداکثر تا 10 درصد از سطح پلاک جهت استفاده کارکنان
  - احداث واحدهای آموزشی در داخل مجموعه
  - الف - خدمات اداری - تجاری مانند دفاتر تجاری، شعب بانکها، دفاتر مهندسی، دفاتر حقوقی.
  - ب - تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور، دفتر پست، دفتر مخابرات.
  - پ - پارکینگ عمومی.
- تبصره:** توصیه می شود واحدهای اداری در کنار هم و در یک مجتمع قرار گیرند تا دسترسی ها را ساده تر نمایند.
- احداث پادگان و مراکز آموزش نظامی و انتظامی در این کاربری ممنوع است.

## 5-1-2- زمینهای با کاربری فضای سبز عمومی

از این زمینها برای کاربریهای زیر استفاده می گردد:

- الف - فضای سبز عمومی (پارکهای زیر محله ای، محله ای، ناحیه ای، منطقه ای و شهری)
  - ب - فضای سبز حاشیه ای یا نواری به ویژه در حریم مسیل ها، نهرها، رودخانه ها، کانال های آب، حریم خطوط برق فشار قوی و حریم لوله های تأسیساتی مانند آب، نفت و گاز.
  - پ - فضاهای تفریحی و بازی بچه ها و پارک های کودک، همچنین استفاده های زیر از اراضی این کاربری بلامانع است:
  - تأسیسات وابسته به پارکها مانند سینما و تئاتر در هوای آزاد، کتابخانه، چایخانه و فرهنگسرا.
  - زمینها و تأسیسات ورزشی کوچک.
  - تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور.
- استفاده های مشروط این کاربری به شرح زیرند:

- احداث غرفه‌های تجاری، واحدهای پذیرایی، احداث تأسیسات موردنیاز فضای سبز از قبیل کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران، مسجد، سرویس بهداشتی و ساختمان اداری پارک مشروط بر اینکه بیش از 10 درصد از زمین فضای سبز را اشغال ننماید، مجاز است.

استفاده‌های ممنوع این کاربری عبارتند از:

- این اراضی صرفاً برای کاربری فضای سبز عمومی و استفاده‌های مجاز و مشروط فوق‌الذکر در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از آنها غیرمجاز می‌باشد.

- هرگونه تغییر و تفکیک اراضی این کاربری ممنوع است.

### 6-1-2- زمینهای با کاربری ورزشی

استفاده از این اراضی به منظور احداث زمینها و تأسیسات ورزشی شامل استادیوم، سالنهای ورزشی استخرهای سرباز و سرپوشیده و زمینهای ورزشی و مانژهای اسب سواری بوده و ایجاد تأسیسات وابسته به فضاهای ورزشی مانند سالنهای ورزشی سرپوشیده برای ورزشهای رزمی مانند کاراته، جودو و سالنهای بدن سازی، همچنین خدمات وابسته به آنها مانند چایخانه و فضای سبز بلامانع است.

استفاده‌های مشروط این کاربری عبارتند از:

- احداث غرفه‌های تجاری، واحدهای پذیرایی، احداث تأسیسات موردنیاز از قبیل کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران، مسجد، سرویس بهداشتی و ساختمان پارک مشروط بر این که بیش از ده درصد از زمین فضای سبز را اشغال ننماید مجاز است.

استفاده‌های ممنوع این کاربری عبارتند از:

- این اراضی صرفاً برای کاربری فضای سبز عمومی و استفاده‌های مجاز و مشروط فوق‌الذکر در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از آنها غیرمجاز است.

- هرگونه تغییر و تفکیک این کاربری ممنوع است.

### 7-1-2- زمینهای با کاربری فرهنگی

استفاده از این اراضی به منظور احداث مراکز فرهنگی بوده و علاوه بر آنها پیش‌بینی عملکردهای دیگری برای ابنیه تاریخی ثبت شده و به منظور حفاظت و روانبخشی آنها بر اساس تبصره 23 قانون بودجه بلامانع است، مشروط بر این که عملکرد جدید و طرح روانبخشی مربوطه مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی باشد.

استفاده‌های مجاز این کاربری عبارتند از:



- احداث کتابخانه، موزه، سینما، تئاتر، سالنهای نمایش و سخنرانی، انجمن های فرهنگی، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کانونهای فرهنگی، فرهنگسرا، کلاسهای آموزش هنری و نظایر اینها
  - ایجاد فضای سبز، پارکینگ، قسمتهای اداری تأسیسات جانبی مراکز فرهنگی مانند رستوران، نمایشگاه و نظایر اینها با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی مجاز است.
- استفاده های مشروط این کاربری عبارتند از:
- احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولاتی که در رابطه با کاربری های فرهنگی باشد، بدون صدور مجوز تجاری، مشروط به اینکه درب واحد تجاری از داخل مجموعه فرهنگی باشد و با برچیده شدن کاربری این واحدها برچیده شود، بلامانع است.
- این کاربری صرفاً می تواند جهت استفاده های مجاز فوق الذکر مورد استفاده قرار گیرد و هر نوع استفاده دیگر از آن مجاز نمی باشد.

### 8-1-2- زمینهای با کاربری مذهبی

- این اراضی برای احداث مصلی، مسجد، حسینیه، تکیه، امام زاده و اماکن مذهبی اقلیتها پیش بینی شده است.
- استفاده های مجاز این کاربری عبارتند از:
- احداث مصلی، مساجد، حسینیه ها، تکایا، سقاخانه ها مراکز مذهبی اقلیت های مذهبی و دینی
- استفاده های مشروط این کاربری عبارتند از:
- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مسجد و یا در مجاورت آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی بلامانع است.
  - اختصاص حداکثر 10 درصد از زیربنای ساختمانهای مذهبی به عملکردهای تجاری موقوفه مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری بلامانع است.
- هرگونه استفاده دیگر از کاربری مذهبی به جز موارد مذکور ممنوع می باشد.

### 9-1-2- زمینهای با کاربری کارگاهی

- استفاده از این اراضی به منظور احداث کارگاه های کوچک و غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی بلامانع است. در مورد موضوع کارگاه ها لازم است مفاد دستورالعمل سازمان حفاظت محیط زیست در مورد کارگاه ها و صنایع قابل احداث در محدوده قانونی شهرها رعایت گردد. علاوه بر عملکرد فوق موارد زیر نیز می توانند در این اراضی احداث شوند:
- الف - مراکز توزیع مواد سوختنی مانند پمپ بنزین.

ب - تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور.

پ - انبار سردخانه.

**تبصره:** هنگامی که اراضی کارگاهی به صورت مجموعه طراحی گردند، ضرورت دارد به تناسب نیاز سطوحی جهت خدمات عمومی، آموزش فنی و بهداشتی، درمانی و فضای سبز عمومی و ایستگاههای حمل و نقل عمومی در آن منظور گردد. سطوح مورد نیاز کاربری های خدماتی در مجتمع های کارگاهی در طرح تفصیلی تعیین می گردد. استفاده از این اراضی جهت احداث صنایع گروه (ب) و بالاتر (مطابق دسته بندی صنایع توسط سازمان حفاظت محیط زیست) و موارد ممنوعه اعلام شده از سوی این سازمان ممنوع است.

### 10-1-2- زمینهای با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

استفاده از این اراضی به منظور احداث تأسیسات شبکه های برق، آب، گاز، مخابرات، فاضلاب، آتش نشانی، محل جمع آوری زباله و میداین میوه و تره بار و نیز موارد زیر مجاز است:

الف - فضای سبز

ب - پمپ بنزین و جایگاه های توزیع مواد سوختی

پ- ایستگاه اتوبوس، مینی بوس شهری و سواری خط ویژه

احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفع زباله، تصفیه خانه فاضلاب و سایر تأسیسات و تجهیزات مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در این اراضی ممنوع است.

### 11-1-2- زمینهای حمل و نقل و انبارها

استفاده از این اراضی به منظور کاربری حمل و نقل و انبارداری مانند گاراژ، پایانه های کامیون و مسافر، پایانه های اصلی اتوبوس شهری و بین شهری، مینی بوس شهری و بین شهری، ایستگاههای سواری خط ویژه، بارانداز، انبار مواد غیر خطرناک و سایر موارد مشابه پیش بینی شده است. علاوه بر عملکرد فوق احداث موارد زیر نیز در این زمینها بلامانع است:

الف - تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب و پست ترانسفورماتور.

ب - پایانه های نوبت دهی کامیون

پ - گاراژهای خدمات فنی و سرویس وسایط نقلیه

ت - میدان میوه و تره بار

ث - توقفگاه (پارکینگ عمومی)

ج - مراکز سوخت گیری

هر نوع استفاده دیگر از این اراضی که مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست باشد، ممنوع است.

## 12-1-2- باغات و اراضی کشاورزی

در صورت ضرورت هر گونه تغییر در کاربری باغات و اراضی مزروعی می بایست پس از رعایت دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری به تصویب کمیسیون مغایرت‌های غیر اساسی نیز برسد.

## 2-2- مقررات تفکیک زمین در هر حوزه کاربری

### 1-2-2- حوزه اراضی مسکونی

1-2-2-1- حداقل تفکیک در محلات و نواحی مختلف شهری با توجه به وضعیت موجود و در جهت اصلاح آن به شرح زیر تعیین می گردد:

الف - حداقل تفکیک در اراضی داخل بافت موجود و پر مسکونی که تشکیل مجموعه ای از بناهای مسکونی را می دهند 200 متر مربع و در طرح های تفکیکی 250 مترمربع می باشد.

تبصره - در خصوص اراضی از قبل تفکیک شده و دارای سند شش دانگ و با رعایت حداقل تفکیک 120 مترمربع در وضع موجود می توانند بهسازی و یا درجاسازی نمایند.

ب - حد نصاب تفکیک در اراضی محدوده اراضی توسعه جدید شهر معادل 250 مترمربع تعیین می گردد.

ج - چنانچه مساحت قطعه زمین مضرب کاملی از اعداد اعلام شده فوق نباشد مساحت آخرین قطعه باقی مانده در صورتی که حداکثر از 10 درصد کمتر از حد نصاب تفکیکی فوق باشد با تصویب مراجع ذی ربط تفکیک آن بلامانع است.

تبصره: هر گونه تفکیک اراضی در محدوده و حریم شهر می بایستی بر اساس بخشنامه های هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور به شماره 8865/3/33 مورخ 79/9/7 توسط مهندسین مشاور شهر ساز واجد صلاحیت دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی انجام و به امضاء برسد.

2-2-1-2- ضوابط تراکم ساختمانی پیشنهادی شهر دامنه به شرح زیر است:



جدول شماره (167): تراکم ساختمانی پیشنهادی شهر دامنه

تراکم	تراکم پایه (120 درصد)	تراکم متوسط (180 درصد)
حداقل مساحت تفکیکی - قبل از اصلاحی (مترمربع)	200	250
سطح اشغال (درصد)	60	60
عرض معبر (متر)	-	حاشیه معابر مشخص شده در نقشه
حداکثر تعداد طبقات	2 طبقه روی پیلوت	3 طبقه روی پیلوت
ضوابط تراکم ساختمانی پیشنهادی در اراضی با قطعات تفکیکی بیش از 1000 مترمربع		
تراکم	حداکثر تعداد طبقات	توضیحات
240 درصد	4 طبقه روی پیلوت	تامین آسانسور الزامی است.

ماخذ: مطالعات مشاور

3-1-2-2- حد اکثر تعداد واحد مسکونی در هر طبقه از قطعات تفکیکی یک واحد خواهد بود.

4-1-2-2- حد نصاب تفکیک قطعات پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می گردد.

5-1-2-2- تفکیک اراضی به طور کلی باید به گونه ای باشد که موجب از بین رفتن اشجار نگردد و ساخت و ساز در آنها در کیفیت مطلوب امکان پذیر شود.

6-1-2-2- تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی بلامانع است.

7-1-2-2- با استناد به دستور العمل اجرائی مواد 14 و 15 قانون زمین شهری در تفکیک قطعات با مالکیت شخصی که دارای کاربری مسکونی بوده و مساحت آنها بیش از 1000 متر مربع و بیشتر می باشد مالک موظف است که علاوه بر سطوح معابر که در اختیار شهرداری قرار می دهد سطوح خدماتی مورد نیاز را نیز بر اساس ضوابط جدول ذیل به ارگانهای دولتی ذیربط واگذار نماید.

**تبصره 1:** تأمین سهم خدماتی مندرج در این بند شامل قطعات مسکونی ساخته شده که تجمیع گردیده نمی شود.

**تبصره 2:** اراضی خدماتی به دست آمده موضوع بند پیش گفته صرفاً جهت اختصاص به کاربری های خدمات عمومی با نظر کمیسیون ماده 5 به ارگانهای ذیربط واگذار خواهد شد.

**تبصره 3:** سهم خدماتی به دست آمده حاصل از تفکیک قطعات با مساحت کمتر از 5000 متر مربع تماماً در اختیار شهرداری قرار می گیرد که به صورت پلاک جهت معوضهای خدماتی شهر مورد استفاده قرار می گیرد.



20

گزارش طرح توسعه و عمران

اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان  
(جامع) دامنه

جدول شماره (168): سطوح خدماتی مورد نیاز علاوه بر سطح معابر در تفکیک قطعات با مالکیت شخصی و کاربری مسکونی

(مساحت 1000 مترمربع و بیشتر)

مساحت کل قطعه مالکیت (متر مربع)	سهم معوض خدمات (درصد)
1000 تا 1999	10
2000 تا 4999	15
5000 تا 9999	20
اراضی 1 هکتار و بیشتر	*

\* سهم خدماتی بر اساس سرانه های طرح جامع، شرایط محلی و مساحت قطعه تفکیکی تعیین خواهد شد و در هر صورت نباید از 25 درصد کمتر باشد.  
\* درصد سهم پس از کسر معابر و کوچه ها اعمال می شود.

**تبصره 4:** 50 درصد از سهم خدماتی بین 5000 متر مربع تا 1 هکتار به کاربری فضای سبز اختصاص و مابقی آن

برای معوض های خدماتی در اختیار شهرداری قرار می گیرد.

8-1-2-2-2- کلیه قطعات مسکونی باید دارای دسترسی سواره باشند.

#### 9-1-2-2- ضوابط و مقررات عام و مشترک کاربری مسکونی

الف- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

- به منظور بهره گیری مناسب از نور آفتاب و هوا و در نظر گرفتن مسائل اشراف، ساختمان می بایست در قسمت شمال قطعه و حداکثر در 60 درصد طول قطعه استقرار یابد.

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

- احداث هرگونه بالکن، پاگرد، سایبان و نظایر اینها در بیرون از حد قطعه مجاز نمی باشد، مگر در معابر با عرض بیش از 10 متر و از طبقه اول به بالا مشروط با رعایت ارتفاع بیشتر از 3/5 متر از سطح معبر، که در این صورت حداکثر پیش آمدگی خارجی در بر ساختمان، یک سوم عرض مفید پیاده رو بوده و در هر صورت نباید از 80 سانتی متر تجاوز کند.

ب- پارکینگ

در واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر یا مساوی 200 مترمربع به ازای هر واحد مسکونی تامین یک واحد پارکینگ و در واحدهای مسکونی با زیربنای بیش از 200 مترمربع، تامین دو واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.



**تبصره:** در واحدهای مسکونی یک طبقه که دسترسی سواره به حیاط از معبر وجود دارد، محوطه حیاط به عنوان پارکینگ (حداکثر یک واحد پارکینگ) قابل قبول است.

- حداقل مساحت یک واحد پارکینگ در ساختمانهای یک طبقه که دارای یک واحد مسکونی می‌باشند برابر 20 مترمربع و برای ساختمانهایی که بیش از یک واحد مسکونی دارند برابر با 25 مترمربع تعیین می‌گردد.
- در ساختمانهای فاقد پیلوت حداقل ارتفاع پارکینگ 2/20 متر و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ 2 متر می‌باشد.
- پارکینگ باید دسترسی مستقیم به طبقات ساختمان از طریق پله و نیز از طریق آسانسور داشته باشد.
- حداکثر شیب رامپ پارکینگ، 15 درصد است.
- ارتفاع پیلوت حداقل 2/20 متر و حداکثر 2/40 متر تعیین می‌گردد.

#### ج- ابعاد و تناسب قطعات

- حداقل عرض یک قطعه زمین مسکونی برابر با یک سوم طول آن تعیین می‌گردد.
- سایر فضاهای باز (مثل پاسیو و نورگیر)
- حداقل مساحت حیاط خلوت و حیاط‌های داخلی برای نورگیری فضاهای اصلی ساختمان (پذیرایی، ناهارخوری، نشیمن و اتاق خوابها) 12 مترمربع و حداقل عرض آن 3 متر می‌باشد.
- در یک مجتمع مسکونی در مواردی که اطاق‌های دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت یا پاسیو نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر (در اطاق‌های اصلی) نباید از 4 متر کمتر باشد.
- مساحت حیاط خلوت‌های در نظر گرفته شده در بر گذرها که به صورت عقب نشینی اختیاری احداث شوند، به هر اندازه که باشد، جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.
- حداقل نورگیری جهت آشپزخانه 6 مترمربع است.
- حداقل مساحت پاسیو جهت نورگیری اتاق‌ها و فضاهای اصلی یک واحد مسکونی 6 مترمربع و عرض آن حداقل 2 متر است.
- مساحت حیاط خلوت‌ها و نورگیرهایی که منطبق بر ضوابط احداث گردند جزء زیربنای مجاز محسوب نخواهد شد.
- نورگیر زیرزمین حداکثر 90 سانتی متر از کف تمام شده حیاط تا زیرسقف است. در زمین‌های شیب دار، حداکثر ارتفاع بزرگترین نورگیر نیز 90 سانتی متر تعیین می‌گردد.

#### ه- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان

- احداث بازشو به فضاهای باز و حیاط خلوت‌ها در طبقات بالای همکف، بدون نصب جان پناه به ارتفاع حداقل 90 سانتی متر ممنوع است.
- در هیچ یک از سطوح خارجی، احداث پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاز نیست، مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل دو متر عقب نشینی صورت گرفته باشد.



- احداث بازشو به حیاط خلوت‌هایی که مشرف به پلاک مجاور می باشند (در طبقات بالای همکف) بایستی در ارتفاع بیش از 170 سانتی متر از کف تمام شده، صورت پذیرد.

و- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- نصب تأسیسات بر روی بام‌های هم سطح باید حداقل به فاصله 2 متر از لبه بام صورت پذیرد.

- حداقل ارتفاع جان پناه از کف بام 90 سانتی متر است.

- حداکثر ارتفاع خرپشته 2/40 متر است.

- احداث هرگونه انبار موقت و دائم بر روی بام ممنوع است.

- حداقل عرض راه پله دو طرفه 2/10 متر است.

## 2-2-2- حوزة اراضی با قابلیت ایجاد کاربری تجاری

1-2-2-2- ضوابط تفکیک:

الف- حداقل مساحت واحدهای تجاری در مقیاس محله برابر 18 مترمربع، حداقل عرض (دهنه) 3 متر و حداقل طول 6 متر تعیین می‌گردد.

ب- واحدهای تجاری موجود با مساحت کمتر از 18 مترمربع که قبل از ابلاغ طرح جامع از شهرداری مجوز فعالیت دریافت کرده اند، از این ضابطه مستثنی هستند ولی در زمان نوسازی رعایت حدنصاب تفکیک و سایر ضوابط طرح جامع الزامی است.

ج- واحدهای تجاری ناحیه، در مراکز ناحیه (بدنه‌های تجاری) و محورهای (راسته‌های) مختلط تجاری- مسکونی- ناحیه- محله استقرار می‌یابند.

د- حداقل مساحت یک واحد تجاری ناحیه ای 30 مترمربع است.

2-2-2-2- ارتفاع و تعداد طبقات:

الف- ارتفاع مفید واحدهای تجاری مقیاس محله ای در طبقه همکف حداقل 3 متر و حداکثر 3/6 متر می‌باشد.

ب- ایجاد واحدهای تجاری مقیاس محله‌ای در طبقات زیرزمین و بالای همکف مجاز نیست.

3-2-2-2- حداقل عرض دسترسی برای واحدهای تجاری ناحیه 16 متر است.

5-2-2-2- سطح اشغال و تراکم ساختمانی:



الف- حداکثر سطح اشغال ساختمان جهت احداث واحدهای تجاری در طبقه همکف 80 درصد و در طبقات اول و دوم 40 درصد مساحت زمین است. در صورت احداث واحد مسکونی و سایر کاربریهای خدماتی مقیاس شهری به استثناء کاربری تجاری در طبقه همکف، میزان سطح اشغال همکف برابر 60 درصد خواهد بود.

ب- حداکثر سطح اشغال زیربنا در زیرزمین، در صورت استفاده تجاری از طبقه همکف برابر 80 درصد تعیین می گردد.

ج- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی مشخص شده در نقشه مربوطه، جهت احداث واحدهای تجاری و یا مختلط تجاری- خدماتی- مسکونی برابر 180 درصد مساحت زمین است.

د- تراکم ساختمانی پایه 180 درصد مساحت زمین تعیین می گردد.

ه- مساحت زیرزمین در محاسبه تراکم ساختمانی منظور نمی شود اما کلیه سطوح ساخته شده در طبقات همکف، اول، دوم و سوم جزء تراکم ساختمانی محسوب می گردد.

6-2-2-2- احداث مجتمع های تجاری متمرکز (پاساژ) فقط در بر محورهای مختلط مسکونی- خدماتی مقیاس شهری با رعایت ضوابط زیر مجاز است:

الف- حداقل مساحت تفکیک زمین جهت احداث واحدهای تجاری متمرکز مانند واحدهای مختلط تجاری- خدماتی- مسکونی برابر 700 مترمربع تعیین می گردد.

ب- تراکم ساختمانی پایه 50 درصد و حداکثر تراکم ساختمانی 200 درصد تعیین می گردد. تراکم بیشتر باید توسط مالک شهرداری خریداری شود. همچنین مالک ملزم به پرداخت عوارض تغییر کاربری ملک از مسکونی به تجاری می باشد.

شایان ذکر است که حداکثر تعداد طبقات مجاز جهت احداث مجتمع های تجاری متمرکز 3 طبقه روی پیلوت است.

ج- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف معادل 80 درصد تعیین می گردد.

الف- حداقل عرض راهرو بین دو واحد تجاری مقابل در تمامی طبقات (همکف و طبقات بالا) 5 متر تعیین می گردد.

ب- حدنصاب تفکیک واحدهای تجاری در اینگونه مجتمع ها نباید از 18 مترمربع (با حداقل عرض 4 متر) کمتر باشد.

ج- ارتفاع مجاز واحدها به مانند واحدهای تجاری منفرد می باشد.

د- به ازای هر ده واحد تجاری، احداث یک واحد بهداشتی (شامل توالت و دستشویی) الزامی است.

ه- عرض راه پله به صورت یک طرفه باید حداقل 2 متر و به صورت دو طرفه 1/5 متر در نظر گرفته شود. ضمناً محل پله ها از دورترین واحد تجاری نباید بیش از 30 متر فاصله داشته باشد.

و - فضای باز در وسط مجموعه و به صورت حیاط مرکزی تأمین گردد.

ز- رعایت کلیه موارد آیین نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجموعه های متمرکز تجاری الزامی است.





ح- در صورت استفاده از زیرزمین جهت انبار، مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.

ط- به غیر از سطوح اختصاص یافته به پارکینگ در زیرزمین، کلیه سطوح ساخته شده در تمامی طبقات و زیرزمین به عنوان سطح زیربنا و جزء تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.

ی- به ازاء هر واحد تجاری با مساحت حداقل 24 مترمربع یک واحد پارکینگ

ک- در صورت افزایش مساحت واحد تجاری به بیش از 50 مترمربع تامین یک واحد پارکینگ اضافه خواهد شد.

بدین صورت تعداد کل پارکینگهای مورد نیاز هر قطعه، برابر مجموع پارکینگ به دست آمده از دو بند فوق خواهد بود.

### 3-2-2- کاربری آموزشی

#### 1-2-3-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

ضوابط تفکیک مراکز آموزشی مزبور جهت اعمال در طرح تفصیلی، به شرح زیر تعیین گردیده است:

الف - کودکستان: حداقل مساحت زمین برای استفاده کودکستان و مهدکودک برابر 500 مترمربع تعیین می‌گردد.

ب - دبستان: حداقل مساحت زمین برای استفاده دبستان برابر 2000 مترمربع تعیین می‌گردد که حداقل عرض آن باید 25 متر باشد.

ج- راهنمایی: حداقل مساحت زمین برای استفاده مدرسه راهنمایی 2500 مترمربع تعیین می‌گردد.

د- دبیرستان: حداقل مساحت زمین برای استفاده دبیرستان 3500 مترمربع تعیین می‌گردد.

ه- حداقل مساحت زمین برای استفاده هنرستان فنی و حرفه ای 10000 مترمربع تعیین می‌گردد.

**تبصره 1:** در صورت افزایش تعداد کلاسها، نظر نهایی سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس (وزارت آموزش و پرورش) منوط به رعایت سایر ضوابط این طرح لازم‌الرعايه است.

**تبصره 2:** تأمین دسترسی کودکستان، مهدکودک و دبستانها از معابر با عرض 10 تا 16 متر به استثنای شبکه‌های شریانی درجه یک و دو اصلی و کمربندی‌ها مجاز است.

**تبصره 3:** دسترسی مدارس راهنمایی، دبیرستانها و هنرستانها فقط از طریق خیابانهایی با عرض 12 تا 24 متر به استثنای معابر شریانی درجه یک و دو اصلی و کمربندی‌ها مجاز است.

**تبصره 4:** دسترسی به تمام مقاطع آموزشی از طریق کوچه‌ها یا خیابانهای بن بست ممنوع است.

#### 2-2-3-2- ضوابط و مقررات ساختمانی

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث کودکستان و مهدکودک برابر با 50 درصد، حداکثر تراکم ساختمانی نیز 50 درصد و حداکثر طبقات یک طبقه تعیین می‌گردد.



- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث مدارس ابتدایی برابر با 50 درصد، حداکثر تراکم ساختمانی 100 درصد و تعداد طبقات حداکثر دو طبقه تعیین می گردد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث مدارس راهنمایی برابر با 50 درصد، حداکثر تراکم ساختمانی 100 درصد و حداکثر در 2 طبقه تعیین می گردد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث مدارس دوره متوسطه و پیش دانشگاهی 40 درصد، حداکثر تراکم ساختمانی 120 درصد و حداکثر در 3 طبقه تعیین می گردد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث هنرستان ها و مراکز فنی و حرفه ای 30 درصد و حداکثر تراکم ساختمانی 120 درصد در حداکثر 4 طبقه تعیین می گردد.
- حداقل پارکینگ موردنیاز در مقاطع آموزشی به شرح جدول زیر تعیین می گردد:

جدول شماره (169): حداقل پارکینگ موردنیاز مقاطع آموزشی شهر دامنه

مقطع آموزشی	حداقل
دبستان	به ازای هر 50 متر، حداقل یک واحد پارکینگ
راهنمایی	به ازای هر کلاس، حداقل یک و نیم واحد پارکینگ
دبیرستان	به ازای هر کلاس، حداقل 2 واحد پارکینگ
هنرستان و فنی و حرفه ای	به ازای هر کلاس، حداقل 2 واحد پارکینگ

### 3-2-2-2- ضوابط پارکینگ در فضای آموزشی

- تعداد جا پارک لازم باید متصل و هم سطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته باشد.
- در صورت استفاده از زمین مدرسه به عنوان پارکینگ اتومبیل، الزاماً درب ورودی به آن مستقل در نظر گرفته شود.
- تأمین پارکینگ اتومبیل در محوطه مدارس اکیداً ممنوع است.
- برای وسایل نقلیه دانش آموزان (دوچرخه- موتور) ایجاد فضای مناسبی به ازای هر 10 دانش آموز متوسطه پسر و هر 15 دانش آموز مقطع راهنمایی پسر یک پارکینگ در محوطه مدرسه به صورت سرپوشیده کنار درب ورودی الزامی است.
- حداقل سطح موردنیاز فضای پارکینگ وسایل نقلیه دانش آموزان به ازاء هر واحد، 1/6 مترمربع در نظر گرفته شود.

### 4-2-2-4- کاربری درمانی و بهداشتی

#### 1-2-2-4-2- ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال ساختمانهای بهداشتی 80 درصد مساحت زمین و در یک طبقه می باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه های معماری و تأسیسات مراکز درمانی الزامی است.

- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری درمانی 180 درصد کل سطح قطعه زمین می باشد.
- سطح کل زیربنای ساختمانهای درمانی در طبقه همکف نباید از 60 درصد تجاوز نماید و مابقی بایستی جهت فضای سبز و باز، درختکاری، گلکاری و غیره اختصاص داده شود.
- نصب آسانسور و پله فرار در بیمارستانها و درمانگاههایی که از ضابطه دو طبقه و بیشتر استفاده می کنند، الزامی است.
- افزایش ارتفاع و تراکم ساختمانی بیمارستانها و زایشگاهها بنا به صلاحدید وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و موافقت شهرداری صرفاً در قطعات تعیین شده برای بیمارستان و با رعایت ضوابط و مقررات مجاز می باشد.

#### 2-2-4-2- ضوابط پارکینگ

- در مراکز بهداشت، به ازای هر 70 مترمربع، تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.
  - در کلینیک های درمانی به ازای هر 30 مترمربع، تامین یک واحد پارکینگ ضروری است.
  - در مطب اطباء به ازای هر واحد و مطب باید دو واحد پارکینگ تامین گردد.
- در کلیه موارد فوق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط باید مورد عمل قرار گیرد.

#### 2-2-5- کاربری فرهنگی

##### 1-2-2-5- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداقل تفکیک کاربری فرهنگی مقیاس شهری 2000 مترمربع، مقیاس ناحیه ای 1000 مترمربع و مقیاس محله ای 500 مترمربع می باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث واحدهای فرهنگی به استثنای سینما و تئاتر 60 درصد می باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث سینما و تئاتر 80 درصد می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمانی در کاربری فرهنگی 2 طبقه است.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای احداث واحدهای فرهنگی به استثنای سینما و تئاتر 120 درصد و برای سینما و تئاتر 160 درصد می باشد.
- در استقرار بناهای فرهنگی، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (غیر از سالن نمایش و سالن سینما و غیره) ضروری می باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، اطفاء حریق و غیره الزامی است.

- رعایت کلیه ضوابطی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برای کاربریهای فرهنگی تدوین گردیده، الزامی است.

## 2-2-5-2- پارکینگ

- به ازاء هر 10 صندلی در سینماها و سالنهای نمایش، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- به ازاء هر 30 مترمربع کتابخانه عمومی، سالن های اجتماعات، تالارهای پذیرایی، موزه ها و غیره ایجاد یک واحد پارکینگ الزامی است.

- رعایت کلیه ضوابطی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برای کاربریهای فرهنگی تدوین گردیده الزامی است.

## 6-2-2- کاربری مذهبی

### 1-2-2-6- ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداقل تفکیک کاربریهای مذهبی، محله ای، 500 مترمربع می باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی 50 درصد است.

- حداکثر تراکم ساختمانی 100 درصد مساحت قطعه زمین در نظر گرفته می شود.

- حداکثر تعداد طبقات در کاربری مذهبی برابر 2 طبقه است.

- وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه کاربری مذهبی نباید از 40 درصد مساحت زمین کمتر باشد.

- رعایت ضوابط و مقررات سازمان اوقاف و امور خیریه و سازمان امور مساجد الزامی است.

- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و .. الزامی است.

- اصل استحکام و عظمت مساجد باید رعایت گردد و از گنبد به عنوان سمبل و نشانه شهری بهره گیری شود.

- مساجد در مجتمع های زیستی و مجتمع های تجاری به صورت فضاهای چندمنظوره که استفاده نمازخانه نیز دارد، پیش بینی گردد.

- در مقابل ورودی های مسجد باید فضای تجمع وجود داشته باشد تا ازدحام جمعیت برای دیگران تولید مزاحمت نکند.

- مساجد باید حتی المقدور در کنار فضاهای باز و سبز شهری، پارک ها و محوطه های باز مکانیابی شوند تا امکان بهره گیری از چشم اندازهای زیبا و تأمین پارکینگ های حاشیه ای و باز فراهم باشد.

- احداث یک کتابخانه یا قرائت خانه در بخشی از مسجد و حسینیه بلامانع است.

- داشتن فضاهای آموزشی و در صورت لزوم، کارگاههای هنری و کارآموزی متناسب با نیازهای محلی و برای اقبال مختلف توصیه می گردد.



- احداث واحدهای مدیریت و اداری شامل اتاق امام جماعت، هیئت امنای مسجد، اتاق جلسات و مسئولین آموزشی، تبلیغاتی و پایگاه مقاومت بسیج برادران و خواهران، متناسب با نیازهای مدیریتی واحدهای مربوطه بلامانع است.

2-2-6-2- به ازاء هر 30 مترمربع زمین اختصاص یافته به کاربری مذهبی، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

### 7-2-2- کاربری ورزشی

1-2-2-7-2- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداقل تفکیک اراضی ورزشی روباز در مقیاس محله ای 2500 مترمربع و در مقیاس شهری 10000 مترمربع می باشد.

- رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی برای احداث فضاها و سازمانهای ورزشی در ردههای مختلف تقسیمات شهری الزامی است.

- رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون های ورزشی در احداث سالنهای ورزشی الزامی است.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا الزامی است.

### 2-2-7-2- پارکینگ

- در باشگاههای ورزشی به ازای هر 50 مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در سالن های ورزشی بدون تماشاچی، به ازای هر 80 مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است

- در استخرها، به ازای هر سه رختکن باید یک واحد پارکینگ تأمین گردد.

### 8-2-2- کاربری اداری و انتظامی

1-2-2-8-2- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا

- حداقل تفکیک برای ساختمانهای اداری و انتظامی 500 متر می باشد.

- حداکثر سطح اشغال کاربری اداری و انتظامی در طبقه همکف 50 درصد سطح کل زمین است.

- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری اداری و انتظامی 150 درصد سطح کل زمین است.

- حداکثر تعداد طبقات کاربری اداری و انتظامی سه طبقه می باشد.

- اختصاص حداقل 50 درصد سطح زمین کاربری اداری و انتظامی به عنوان فضای باز الزامی است.

- در کلیه ساختمانهای اداری و انتظامی، عقب نشینی و آزادسازی 6 متر از بر جانبی خیابان یا گذرگاه اصلی به عنوان محل توقف وسایل نقلیه متقاضیان آن اداره الزامی است.



- حداقل عرض معبر دسترسی به مراکز اداری 14 متر می باشد.
- در ساختمانهای اداری حداقل 15 درصد فضای باز را باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص داد.
- در ساختمانهای اداری و انتظامی به ازای هر 100 مترمربع زیربنا باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب تأمین شود.
- به ازاء هر 50 مترمربع زیربنای کاربری اداری- انتظامی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

## 9-2-2- کاربری گردشگری و پذیرایی

### 1-2-2-9- ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در احداث تمامی ساختمانهای با کاربری گردشگری و پذیرایی الزامی است.
- رعایت ضوابط اداره بهداشت در احداث عملکرد پذیرایی ضروری است.
- ایجاد واحدهای تجاری در طبقه همکف با پرداخت عوارض تجاری به شهرداری بلامانع است. در صورتی که این واحدها در داخل مجموعه هتل یا مهمانپذیر باشند، مشمول مجوز تجاری نمی باشند.

### 2-2-2-9- پارکینگ

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برای تأمین پارکینگ ضروری است.
- در رستوران ها، به ازای هر 30 متر، تأمین یک واحد پارکینگ ضروری است.
- در هتل های دو سه ستاره، به ازای هر سه تخت، باید یک واحد پارکینگ تأمین گردد.
- در هتل های چهار و پنج ستاره، به ازای هر دو تخت، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

## 10-2-2- کاربری پارک و فضای سبز

### 1-2-2-10- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداقل مساحت برای کاربری پارک کودکان در مقیاس کوی 1000 مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت برای کاربری پارک محله ای 2500 مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت برای کاربری پارک شهری 5000 مترمربع می باشد.
- حداکثر سطح اشغال همکف در پارکهای محله ای و زیرمحله ای 10 درصد و در پارکهای شهری 5 درصد از کل مساحت زمین است.



- حداکثر تعداد طبقات ساختمان احداثی در پارکهای محله‌ای و زیرمحله‌ای یک طبقه و احداث زیرزمین نیز مجاز است.

- در فضاهای سبز مقیاس شهری، احداث دو طبقه ساختمان مجاز است.

- احداث سرویسهای بهداشتی، توالت عمومی و اتاق نگهبان و گلخانه و انبار لوازم و وسایل تنها در پارکهای ناحیه‌ای و شهری مجاز است.

- احداث کتابخانه عمومی و دکه‌های روزنامه‌فروشی و وسایل تفریحات سالم در کلیه پارکهای شهری و ناحیه‌ای مشروط بر اینکه مجموعه ساختمانها از 10 درصد سطح کل کاربری تجاوز نکند، مجاز است.

- احداث دیوار و حصار به دور پارکها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است.

2-2-10-2- به ازاء هر 500 مترمربع پارک شهری تأمین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد.

### 11-2-2- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

1-2-2-11- ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

- حد نصاب تفکیک تأسیسات و تجهیزات شهری توسط سازمان متولی تعیین می شود.

- احداث ساختمانهای مربوط به تأسیسات و تجهیزات شهری فاقد محدودیت بوده و از ضوابط و دستورالعملهای فنی تبعیت می نماید، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید شهرداری برسد.

2-2-11-2- به ازای هر 100 مترمربع زمین تأسیسات و تجهیزات شهری، تأمین یک واحد پارکینگ ضروری می باشد.

### 12-2-2- کاربری حمل و نقل و انبارها

1-2-2-12- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا

- حداقل مساحت لازم برای پارکینگ عمومی 300 مترمربع می باشد.

- حداقل مساحت لازم برای انبارهای عمومی مقیاس شهری 300 مترمربع است.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی در انبارها 50 درصد می باشد.

- حداکثر تعداد طبقات در انبارها 2 طبقه می باشد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه از سازمان آتش نشانی الزامی است.

- تأمین تهویه و نور مستقیم در فضاهای فعالیتی ضروری می باشد.

### 2-2-12-2- پارکینگ

2-2-12-2- به ازاء هر 150 مترمربع فضای حمل و نقل و انبار به جز پارکینگ عمومی، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

### 13-2-2- کارگاههای شهری


1-2-2-13- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

- حدنصاب تفکیک واحدهای کارگاهی 100 مترمربع می باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی کاربری صنوف مزاحم 50 درصد سطح زمین می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی 50 درصد سطح زمین است.
- حداکثر سطح زیربنا از 50 درصد کل سطح زمین تجاوز نکند.
- اختصاص 20 درصد از فضای باز به درختکاری و گلکاری و آبنا و محل نشستن متقاضیان در مرکز یا یکی از اضلاع زمین با اختلاف سطح حداقل 30 سانتی متر بلندتر از کف فضای باز مجموعه الزامی است.
- حداقل ارتفاع مفید در کلیه طبقات نباید از  $\frac{3}{8}$  متر کمتر باشد.
- حداقل ارتفاع مفید در طبقه همکف تعمیرگاههای خودرو نباید از  $\frac{4}{8}$  متر کمتر باشد.
- در اراضی با وسعت بیش از 1200 مترمربع که به صورت مجموعه کارگاهی احداث می گردد، محل استقرار ساختمان در منتهی الیه دیوارهای جانبی مجموعه، با حداکثر ارتفاع ساختمان 5 متر و 50 درصد فضای باز عمومی، در مرکز مجموعه مجاز است.
- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه می باشد که طبقه همکف به عنوان کارگاه یا انبار و طبقه اول یا نیم طبقه داخل کارگاه جهت قسمت اداری و دفتری استفاده خواهد شد.

### 2-2-13-2- پارکینگ

- در کارگاهها و کارخانجات، به ازای هر 100 مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ ضروری است.
- در انبارها و نمایشگاهها، به ازای هر 150 مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ ضروری است.

### 3- ضوابط و مقررات عام و مشترک در تمامی کاربریها

	32	اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان	گزارش طرح توسعه و عمران
		(جامع) دامنه	



### 3-1- تفسیر مرزهای مشترک

هرگونه مداخله کالبدی در عناصر و کاربریهای مناطق عملکردی باید بر اساس ضوابط ومقررات خاصی انجام گیرد که در قسمت مربوطه تشریح شده است. تغییر مرزهای مذکور در دوره طرح جامع مجاز نیست و تنها در هنگام تهیه طرح تفصیلی با تصویب کمیسیون ماده پنج مرزها تدقیق و نهایی خواهند شد.

### 3-2- قطعات و کاربری های ناهماهنگ

مفاد دستورالعمل تفکیک زمین موضوع فصل 2 این آئین نامه شامل قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی تا تاریخ تصویب طرح به استثناء باغات ؛ در صورتی که مغایر با ضوابط و مقررات این آیین نامه نباشند، نمی شود.

### 3-3- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

تا تهیه و تصویب طرح تفصیلی شهر (به عنوان طرح اجرایی توسعه و عمران شهر) رعایت ضوابط زیر در شهر الزامی است:

3-3-1- در طراحی ساختمانهای مشرف به تقاطع، رعایت معماری ویژه این گونه ساختمانها الزامی است که در این زمینه باید از شهرداری و مشاور طرح جامع استعلام به عمل آید.

3-3-2- استقرار ساختمان در محدوده مثلث دید واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی ممنوع است.

3-3-3- پوشش گیاهی و درخت کاری با ارتفاع بالاتر از 1/25 متر در محدوده مثلث دید ممنوع است.

**تبصره:** ساخت ابنیه جدید در محل تقاطع شبکه های ارتباطی باید براساس شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع صورت گیرد.

### 3-4- مقررات مربوط به حصارها، دیوارها و غیره

ارتفاع حصارها و دیوارها و نوع مصالح مصرفی در آنها باید مبتنی بر فرهنگ و اوضاع اقلیمی شهرتعیین گردد که این امر نیازمند مطالعه و بررسی عمیق تری است. لذا در این مورد پیشنهاد می گردد که شهرداری طرح ویژه ای تهیه کرده و اجرا نماید. به هرصورت، مقررات کلی مربوط به حصارها، دیوارها و غیره با توجه به اوضاع اقلیمی و سیمای شهر به شرح ذیل پیشنهاد می گردد:

3-4-1- حداکثر ارتفاع حصار نباید از 2/20 متر تجاوز نماید، مگر در ساختمانهایی که مسئله امنیتی مطرح است.

3-4-2- بهتر است فضاهای عمومی با عملکرد شهری مانند بیمارستانها، ادارات و نظایر آن با دیواری به ارتفاع 70 سانتی متر محصور شده و مابقی ارتفاع حصار به صورت نرده آهنی یا چوبی به همراه پوشش گیاهی احداث گردد.

3-4-3- پیشنهاد می گردد که حصار مجتمع های مسکونی نیز به صورت بند 2-4-3 احداث گردد.

4-4-3- حصار باغات (داخل محدوده و حریم) به صورت 70 سانتی متر دیوار و مابقی تا ارتفاع 2/50 متر در کل به صورت نرده یا فنس ساخته شود.

5-3- موارد استثنایی در مورد محدودیتهای حیاط، میزان عقب نشینی و محدودیتهای ارتفاع  
چنین مواردی در طرح جامع این شهر پیشنهاد نشده اند.

### 6-3- مقررات مربوطه به همجواری ها و دسترسی های مجاز کاربری های مختلف

از آن جا که سیستم طبقه بندی معابر و رعایت اولویتهای همجواری در بافت پر و نیمه شهری دشواری های فراوانی را به همراه دارد، ضوابط مربوط به همجواری ها و دسترسی های مجاز به طور عمده شامل اراضی خالی داخل محدوده قانونی شده و در مناطق بافت پر در صورت امکان قابل تعمیم خواهد بود.

### 1-6-3- حوزه مسکونی

کوچکترین مجموعه واحدهای مسکونی بین 100 تا 200 واحد مسکونی یک واحد همسایگی یا کوی نامیده می شود که به صورت تفکیک تک واحدی یا مجموعه های مسکونی آپارتمانی احداث می شوند. دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان های محلی (خیابان های دسترسی و جمع و پخش کننده محله ای) باید تأمین گردد. هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابانهای شریانی دسترسی داشته باشند؛ به استثناء مجموعه های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده اند و دسترسی های کنترل شده ای دارند.

### 2-6-3- حوزه آموزشی

الف- کودکستان

- شعاع عملکرد مفید حداکثر 300 متر
- همجواری های مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز تجاری واحد همسایگی و فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی
- محدودیتهای همجواری: حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم و محل های جمع آوری زباله 500 متر
- دسترسی: یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله ای و بقیه دسترسی ها از طریق شبکه پیاده گذر، واحد همسایگی یا محله.

ب- دبستان



- شعاع عملکرد مفید حداکثر 500 متر
- همجواری های مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله. فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان
- محدودیتهای همجواری: حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم 500 متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی و محلهای جمع آوری زباله 500 متر.
- دسترسی: دسترسی اصلی از معابر جمع و پخش کننده محله ای و در مسیر شبکه پیاده گذر محله.


#### ج- مدرسه راهنمایی

- شعاع عملکرد مفید حداکثر 1000 متر
- همجواری های مناسب: مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه. مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمینهای ورزشی.
- محدودیتهای همجواری: حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم و از مراکز درمانی و محلهای جمع آوری زباله 500 متر.
- دسترسی: دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله ای.

#### د- دبیرستان

- شعاع عملکرد مفید در مرکز ناحیه یا در پاره ای موارد در مقیاس منطقه
- همجواری مناسب: مراکز فرهنگی، پارک ناحیه ای، زمینهای ورزشی. در صورت امکان چند واحد در کنار هم به صورت مجتمع پیش بینی شود.
- محدودیتهای همجواری: حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم 500 متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی 500 متر، تا حد امکان از مراکز تجاری فاصله مناسب داشته باشد. همچنین رعایت فاصله مناسب از محل های جمع آوری زباله ضروری است.
- دسترسی: دسترسی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه ای و همچنین نزدیکی به ایستگاههای وسائل حمل و نقل عمومی (اتوبوس و...).

### 3-6-3- حوزه مراکز بهداشتی - درمانی

	35	گزارش طرح توسعه و عمران	اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
			(جامع) دامنه

#### الف- درمانگاه

- شعاع عملکرد مفید: در مرکز ناحیه استقرار یابند.
- همجواری های مناسب: در مجاورت پارک های ناحیه ای و فضاهای سبز و باز عمومی احداث شوند.
- محدودیتهای همجواری: حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم 1000 متر، از مراکز آموزشی فاصله مناسب داشته باشد، از زمینهای ورزشی فاصله کافی منظور گردد.
- دسترسی: دسترسی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه ای.

#### ب- مرکز بهداشت و بیمارستان

- شعاع عملکرد مفید: در مرکز منطقه و شهر استقرار یابند.
- همجواری های مناسب: همجواری با فضاهای سبز منطقه ای یا شهری
- محدودیتهای همجواری: حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم 1000 متر، از زمینهای ورزشی فاصله داشته باشد، از حریم خیابان با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد، همچنین از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری دور باشد.
- دسترسی: دسترسی از معبر شریانی با کنترل دسترسی

### 4-6-3- فضای سبز عمومی


#### الف- زمین بازی و پارک کودکان

- شعاع عملکرد مفید: حداکثر 300 متر در مرکز واحد همسایگی یا کوی
- همجواری مناسب: در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی احداث شوند.
- محدودیتهای همجواری: از مراکز جمع آوری زباله فاصله داشته باشد.
- دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده گذر:

#### ب- پارک محله ای

- شعاع عملکرد مفید: حداکثر 1000 متر در مرکز محله
- همجواری های مناسب: در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله ای
- محدودیتهای همجواری: فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع آوری زباله
- دسترسی: دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده گذر

#### ج- پارک ناحیه ای

	36	اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان	گزارش طرح توسعه و عمران
		(جامع) دامنه	

- شعاع عملکرد مفید: در مرکز ناحیه استقرار یابد
- همجواری مناسب: همجواری با مراکز آموزشی و فرهنگی متناسب با موقعیت ناحیه تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک پیش بینی شود
- محدودیتهای همجواری: فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع آوری زباله، در پارک فقط در حد اضطرار پیش بینی شبکه سواره بشود و به کیفیتی طراحی گردد که سرعت در آن از 30 کیلومتر افزایش نیابد
- دسترسی: دسترسی از معبر شریانی (جمع و پخش کننده ناحیه ای و جمع و پخش کننده محله ای)

#### د- پارک منطقه ای و شهری

- شعاع عملکرد مفید: در مرکز منطقه یا شهر
- همجواری های مناسب: همجواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری و تجاری و... و پارکینگ عمومی
- محدودیتهای همجواری: محدودیت خاصی در همجواری وجود ندارد. شبکه سواره در آن در حداقل و به صورت اضطراری و با حداکثر سرعت 30 کیلومتر طراحی گردد.
- دسترسی: دسترسی از معابر شریانی

### 5-6-3- مراکز ورزشی

#### الف- مرکز ورزشی ناحیه ای

- شعاع عملکرد مفید حداکثر 1000 متر
- همجواری های مناسب: مجاورت با پارکها و فضاهای سبز عمومی، همجواری با مراکز آموزشی و مراکز فرهنگی
- محدودیتهای همجواری: تأسیسات بهداشتی و درمانی، تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محلهای جمع آوری زباله و تجهیزات شهری
- دسترسی: دسترسی از شبکه جمع و پخش کننده محله ای و ناحیه ای.

### 6-6-3- مراکز تجاری - خدماتی

- الف- مراکز تجاری - خدماتی محله ای
- شعاع عملکرد مفید: در مقیاس محله

- همجواری مناسب: فضای سبز عمومی، فضای ورزشی، مراکز فرهنگی، ایستگاههای اتوبوس
- محدودیتهای همجواری: فاصله کافی از مراکز درمانی و محلهای جمع آوری زباله
- دسترسی: دسترسی از معابر محلی و پیاده گذر
- ب- مراکز تجاری - خدماتی ناحیه ای
  - شعاع عملکرد مفید: در مقیاس ناحیه
  - همجواری های مناسب: با سایر مراکز خدماتی ناحیه ای، فضاهای سبز عمومی و فضاهای ورزشی
  - ایستگاههای وسایل نقلیه عمومی (اتوبوس، مینی بوس و تاکسی)، پارکینگ های عمومی، فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری
  - محدودیتهای همجواری: مراکز درمانی - بهداشتی، مراکز تولیدی و مشاغل مزاحم، مراکز آموزشی
  - دسترسی: دسترسی از شبکه جمع پخش کننده محله ای و ناحیه ای
- ج- مراکز تجاری - خدماتی منطقه ای و شهری
  - شعاع عملکرد مفید: در مقیاس منطقه و شهر
  - همجواری های مناسب: با سایر مراکز خدماتی منطقه ای، فضاهای سبز عمومی، فضاهای ورزشی،
  - ایستگاههای وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ ها
  - محدودیتهای همجواری: مراکز درمانی - بهداشتی، مراکز تولیدی
  - دسترسی: دسترسی از معابر شریانی با کنترل دسترسی

### 3-7- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

در شهر دامنه، فضاهای باز همگانی شامل تمامی پارکها و فضاهای سبز حفاظتی و فضاهای سبز عمومی می باشد که در طرح جامع به صورت مشخص و یا شناور پیشنهاد شده است.

بخشی از استفاده های مجاز به همراه ضوابط مربوط به میزان تراکم ساختمانی، سطح اشغال مجاز احداث ساختمان در آنها و مقررات مربوط به همجواری اینگونه فضاها در مباحث مربوط به کاربری پارک و فضای سبز مشخص شده است.

در مبحث پدافند غیرعامل نیز سایر ضوابط مربوط به آنها تعیین گردیده است.

### 3-8- ضوابط مربوط به پارکینگ های عمومی چند طبقه

احداث این پارکینگها مجاز است و رعایت ضوابط احداث بنا می باید در آنها رعایت شود و فضای باز با ضریب 0/8 اعمال، و باید درخت کاری شده و دیوار مشبک یا نرده داشته باشد. این پارکینگها در مناطق عملکردی شهری و

ناحیه‌ای مستقر می‌شوند، ولی استقرار آنها در منطقه همجوار به گونه‌ای که متصل به منطقه عملکردی مورد نظر بوده و دسترسی به آنها موجب مشکل برای کاربری مجاور نشود، نیز بلامانع است.

### 9-3- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)

در طرح جامع شهر کاربری پارک جنگلی واقع در شمال شهر می‌تواند به عنوان مکان اقامت موقت در نظر گرفته شود.

### 10-3- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارک‌ها، میادین عمومی و املاک مجاور

بازشو هرگونه روزن در ساختمان را گویند که امکان ارتباط به سمت روبرو را منجر شود. در ساختمانها، احداث بازشو در ابعاد مختلف و نسبت به نوع و مقیاس ساختمان، تابع ضوابط و مقررات خاص است. در این میان نوع کاربری ساختمان و فضایی که بازشو در آن احداث می‌شود در نوع، اندازه و چگونگی بازشو دخیل است.

1-10-3- باید حداقل عرض نورگیرهایی که برای تأمین نور اتاقهای اصلی ساختمان مانند نشیمن، غذاخوری و خواب پیش بینی می‌گردد 3 متر بوده و مساحت آنها از 9 مترمربع کمتر نباشد.

2-10-3- باید حداقل مساحت نورگیرهایی که برای تأمین نور آشپزخانه پیش بینی می‌شود 2 مترمربع باشد. در بلوکهای با مساحت کمتر از 200 متر مربع 3 درصد مساحت پلاک کافی است، به شرط آنکه کوچکترین ابعاد آن از 2 متر کمتر نباشد.

3-10-3- حداقل 50 درصد از فضای باز پلاکها (حیاط) باید به احداث فضای سبز خصوصی (باغچه و مانند آن) اختصاص یابد. حداقل ابعاد حیاط 40 درصد سطح قطعه تعیین می‌گردد.

4-10-3- تأمین پارکینگ در تمامی قطعات مسکونی که دارای دسترسی سواره بوده اجباری و به ازای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ باید تأمین گردد.

5-10-3- پیلوت به معنای قسمتی از ساختمان است که هم سطح گذر مجاور بوده و به غیر از ستونهای ساختمان فاقد هرگونه عامل جدا کننده (دیوار داخلی) است. ارتفاع آن از کف گذر مجاور تا سقف پیلوت حداقل 2/20 متر و حداکثر 2/40 متر می‌باشد.

### 6-1-3- مقررات مربوط به زیرزمین

- حداکثر سطح زیرزمین برابر است با حداکثر میزان مجاز اشغال مجاز قطعه

- در شرایطی که شیب طبیعی زمین موجب اختلاف ارتفاع بیش از 120 سانتی متر باشد جز تراکم قطعه محسوب می‌گردد.

- حداکثر شیب رامپ برای اتومبیل جهت دسترسی به داخل زیرزمین (پارکینگ) 15 درصد می‌باشد.



### 5-10-3- مقررات مربوط به احداث بالکن و تراس و پیش آمدگیها

- بر اساس مصوبه مورخ 1387/9/25 شورای عالی احداث پیش آمدگی بدنه ساختمانها در فضای شهری ممنوع است.
- احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تامین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ..) و خشک نمودن البسه ممنوع است.
- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای موردنیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف 10٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی شود.
- تمامی پیش آمدگی های موجود بدنه ساختمان ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.
- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف 15٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می باشد.
- احداث تراس یا بالکن که تا ارتفاع 1/20 متر آن با مصالح کدر و غیر شفاف پوشیده شود (آجر مشبک، شیشه های کدر) و بدون پیش آمدگی نسبت به حد پلاک بوده و از کف معبر 3/5+ متر ارتفاع داشته باشد.
- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان به عنوان باران گیر جزء زیربنا محسوب نمی گردد (حداکثر 1 متر از حد بنای ساختمان)

### 6-10-3- مقررات مربوط به نماسازی بناهای مسکونی

- نصب وسائل تهویه مطبوع (کولر، چیلر و ...) در بام که از خیابانها قابل رؤیت باشد ممنوع است. این گونه تجهیزات باید در جبهه ای که قابل رؤیت نیست نصب شده و یا در فضاهای محصور تعبیه گردند.
- نمای دست انداز (جان پناه) و بدنه ساختمان باید با مصالح نمای ساختمان هماهنگ باشد.
- نماسازی بناها منطبق بر معماری بومی و اقلیم منطقه صورت پذیرفته و در آن استفاده از مصالح غیر بومی پرهیز گردد. از استفاده از ابزار سیمانی (نمای رومی و...) شیشه های انعکاسی (آئینه ای) و سنگهای تیره و ابری و رنگهای تند خودداری شود. پیشنهاد می گردد که نمای ساختمانها از آجر نما 3-5 سانتی متری، اندود سیمان، سنگهای نمای به رنگ روشن و مانند آن استفاده گردد.

### 7-10-3- مقررات مربوط به نحوه دسترسی پلاک با کاربری مسکونی





- هر پلاک در هر بر می تواند یک دسترسی پیاده داشته باشد.
- هر پلاک می تواند یک دسترسی سواره (اتومبیل رو) داشته باشد. چنانچه هر پلاک بیش از 30 متر باشد می تواند 2 در ورودی سواره که حداقل فاصله آنها 20 متر باشد احداث نماید.
- 8-10-3- محاسبه سطح زیربنای مفید ساختمان به شرح زیر اعلام می گردد:
- الف - به غیر از سطوح ساخته شده مجاز در زیرزمین کلیه سطوح ساخته شده جزء بنای مفید محسوب می گردد.
- ب - چنانچه بالکن احداث گردد بالکنهای سه طرف بسته دو سوم زیربنا، دو طرف بسته و سه طرف باز یک سوم زیربنا محسوب می گردد.
- پ - 40 متر مربع سرایداری در زیرزمین یا در پیلوت مجموعه های مسکونی (آپارتمانی) جزء مشاعات قلمداد شده و غیر قابل تفکیک است.
- ت - مساحت راه پله تا 15 متر مربع جزء زیربنا محسوب نمی گردد.
- ث - مساحت آسانسور تا 3 متر مربع به ازای هر واحد آسانسور جزء زیربنا محسوب نمی گردد.
- ج - مساحت پارکینگ به ازای هر اتومبیل 25 متر مربع جزء زیربنا محسوب نمی گردد.
- چ - مساحت انباری به ازای هر واحد 10 متر مربع جزء زیربنا محسوب نمی گردد.

### 11-3- طبقه بندی راهها و دسترسیها و تعریف و ارائه ضوابط مربوط

#### 1-11-3- مقررات گذر بندی

1-11-3-1- عرض معابر و گذر گاههایی که در نقشه های طرح جامع مشخص نشده از جدول ذیل محاسبه می گردد:

جدول شماره (170): حداقل عرض بر اساس طول دسترسی

نوع گذر	عرض گذر نوع بافت	6 متر	8 متر	10 متر	12 متر
بن بست	ساخته شده	0-50	50-100	100-200	200-300
	خالی	-	0-30	30-100	100-250
بن باز	ساخته شده	0-50	50-100	100-200	200-350
	خالی	-	0-30	30-100	100-300

تبصره: منظور از بافت ساخته شده کوچه ای می باشد که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا با پروانه صورت گرفته باشد و منظور از بافت خالی تفکیکی های جدید و یا کوچه های جدید الاحداث که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می گردد می باشد.

3-11-1-2- پهنای پیاده روها بر طبق ضوابط پیشنهادی بر اساس مقاطع خیابانهای پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین 2 الی 3 متر، مناطق تجاری و مناطق اداری، ساختمانهای عمومی و مختلط تجاری و مسکونی 3 الی 5 متر و مناطق صنعتی 2 الی 3/5 متر پیشنهاد می گردد.

3-11-1-3- معابری که در وضع موجود به صورت پله بوده و یا در طرحهای اجرایی بدین ترتیب منظور می شوند، الزام به تعریض ندارند.

3-11-1-4- شیب خیابانهای فرعی تا 12 درصد، خیابانهای اصلی 8 درصد و جاده های سریع حداکثر 7 درصد تعیین میگردد.

3-11-1-5- در بافت خالی و نقشه های جدید تفکیکی برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از 30 متر و در بافت پر برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از 70 متر اجرای دور برگردان، ضروری است.

### 3-11-2- پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطعهای همسطح

منظور از پخ در تقاطعها میزان بریدگی گوشه های تقاطعهای همسطح است. میزان پخ بستگی به فاصله دید و پس از آن نوع کنترل تقاطع دارد.

3-11-2-1- میزان پخی برای تقاطعها با زوایای 50 تا 70 و 70 تا 110 و بیش از 110 در جداول مربوطه، بر اساس عرض گذرگاههای متقاطع نشان داده شده است.

3-11-2-2- در تقاطعهایی که میدان طراحی می شوند، طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.

3-11-2-3- برای تقاطعهای با زاویه کمتر از 50 درجه، مقدار پخی پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیک باید به تأیید کمیته فنی برسد.

3-11-2-4- پخهای واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرحها مورد تأیید قرار گرفته است، ملاک عمل خواهد بود.

جدول شماره (171): تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین 50 تا 70 درجه در بافتهای پر و

خالی

عرض گذر	5- 11/9	12 - 17/9	18 - 24/9	25 - 29/9	30 - 34/9	35 - 39/9	40 - 45
5- 11/9	4	5	7	7	7	7	7
12 - 17/9	5	6	8	8/5	9	10	10
18 - 24/9	7	8	11	12	14	16	17
25 - 29/9	7	8/5	12	13	17	19	21
30 - 34/9	7	9	14	17	19	22	25
35 - 39/9	7	10	16	19	22	25	29
40 - 45	7	10	17	21	25	29	32



42

گزارش طرح توسعه و عمران

اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

(جامع) دامنه

جدول شماره (172): تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین 70 تا 110 درجه

عرض گذر	5 - 11/9	12 - 17/9	18 - 24/9	25 - 29/9	30 - 34/9	35 - 39/9	40 - 45
5- 11/9	3/5	4	6	6	6	6	6
12 - 17/9	4	5	7	7.5	8	9	9
18 - 24/9	6	7	9	10	12	14	16
25 - 29/9	6	7/5	10	12	14	17	20
30 - 34/9	6	8	12	14	17	20	24
35 - 39/9	6	8	14	17	20	24	27
40 - 45	6	9	16	20	24	27	30

جدول شماره (173): تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از 110 درجه

عرض گذر	5 - 11/9	12 - 17/9	18 - 24/9	25 - 29/9	30 - 34/9	35 - 39/9	40 - 45
5- 11/9	3	3/5	5	5/5	6	6	6
12 - 17/9	3/5	4	5/5	6	7	8	8
18 - 24/9	5	5/5	7	8/5	10	12	14
25 - 29/9	5/5	6	8/5	10	12	14	16
30 - 34/9	6	7	10	12	14	16	17
35 - 39/9	6	8	12	14	16	19	22
40 - 45	6	8	14	16	18	22	25

### 3-11-3- مقررات دسترسی:

دسترسی عبارت است از ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال به یک خیابان عریض تر یا هم عرض خود. برای بیان ضوابط مربوط به دسترسی، لازم و ضروری است که در ابتدا طبقه‌بندی گذرگاهها شرح داده شده و سپس نحوه ارتباط آنها بیان گردد.

### 3-11-3-1- طبقه‌بندی گذرگاهها

به طور کلی طرح و احداث شبکه گذرگاهها می‌بایست به صورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد. بر اساس عملکرد شبکه ارتباطی، گذرگاهها را می‌توان به شرح زیر طبقه‌بندی نمود:

1- گذرگاههای شریانی درجه یک

2- گذرگاههای شریانی درجه دو اصلی



3- گذرگاههای شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده اصلی)

4- گذرگاههای محلی اصلی (جمع و پخش کننده فرعی)

1- گذرگاههای محلی فرعی

### - راههای شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. کنترل دسترسیها اساسی‌ترین مشخصه هندسی این راهها بوده و نقش اجتماعی برای آنها در نظر گرفته نمی‌شود. جهت کنترل نقش اجتماعی راههای شریانی درجه یک، پیاده‌ها و دوچرخه سواران نباید جز به صورت غیر هم سطح از عرض راه بگذرند. راههای شریانی درجه یک ارتباط با راههای برون شهری را تأمین می‌کنند و به دو گروه آزاد راه، بزرگراه تقسیم می‌شوند.

### - راههای شریانی درجه دو اصلی و فرعی

معابر شریانی درجه دو به معابری گفته می‌شود که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. جهت رعایت این برتری حرکت پیاده‌ها در عرض خیابان کنترل شده و راههای شریانی درجه دو، شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند. بر اساس آیین‌نامه طراحی راههای درون شهری، راههای شریانی درجه دو به دو دسته خیابان شریانی اصلی و خیابانهای شریانی فرعی (جمع کننده و پخش کننده اصلی) تقسیم بندی می‌شود. در صورتیکه نقش اجتماعی و دسترسی خیابانهای شریانی درجه دو تنظیم و کنترل شود بصورت خیابان شریانی اصلی و در غیر اینصورت، خیابانهای جمع و پخش کننده اصلی محسوب می‌شوند. شریانی درجه دو اصلی معبری است که ارتباط بین خیابانهای جمع و پخش کننده و بزرگراه را برقرار می‌کند. ویژگی های این معابر در جدول زیر نشان داده شده است:



جدول شماره (174): ضوابط فنی معابر شهری


ردیف	نوع راه مشخصه فنی	شربانی درجه یک		شربانی درجه دو		محلی		ملاحظات
		بزرگراه	آزاد راه	اصلی	فرعی	اصلی	فرعی	
1	سرعت طرح (کیلو متر بر ساعت)	100 تا 130	80 تا 100	70	50	40	40	
2	سرعت مجاز (کیلو متر بر ساعت)	70 تا 110	70 تا 90	55	40	30	30	
3	تعداد خط عبور در هر طرف	2 تا 4	2 تا 4	2 تا 3	2	1 تا 2	1 تا 2	
4	عرض خط عبور (متر)	3/65	3/25 تا 3/5	3 تا 3/25	2/75 تا 3	2/75 تا 3	2/75 تا 3	
5	حداقل عرض پوسته (متر)	76	45	20	16	12	6	
6	حداکثر شیب طولی (درصد)	4	5	6	6	7	7	این شیب در معابر محلی فرعی با توجه به محدودیتها و شیب طبیعی زمین و وضعیت جغرافیایی می تواند تغییر کند
7	نوع تقاطعها	غیر همسطح	عمدتاً غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	بزرگراهها می توانند دارای تقاطع غیر همسطح کنترل شده با چراغ راهنمایی باشند.
8	حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر	2000 متر	1500 متر	500 متر	300 متر	100 متر	50 متر	
9	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود ندارد	در شربانی درجه دو تا جای ممکن خارج از سواره رو
10	پارکینگ حاشیه ای و توقف	مطلقاً ممنوع	ممنوع	وجود دارد	وجود دارد	مجاز	توصیه نمی شود	در شربانی درجه دو بطور نظارت شده می باشد
11	کنترل با چراغ راهنمایی	ندارد	دارد	دارد	دارد	-	-	
12	حرکت عابر پیاده از عرض معبر	غیر همسطح	غیر همسطح یا با چراغ	همسطح و غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	
13	عبور موتور سیکلت	مطلقاً ممنوع	نظارت شده	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	
14	عبور دوچرخه	مطلقاً ممنوع	مطلقاً ممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	در بزرگراه عبور دوچرخه بصورت مجزا و تفکیک شده خارج از سطح سواره رو، مجاز است.
15	توقف اضطراری	در شانه راه	در شانه راه	-	-	-	-	
16	امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	-	
17	حداقل فاصله معابر موازی همرده	6000 متر	2500 متر	800 متر	500 متر	-	-	
18	حداقل عرض جزیره میانی رفوژ محوری (متر)	4	3	1/8	-	-	-	

### - معابر محلی اصلی و فرعی

دسته سوم راههای شهری، خیابانهای محلی هستند که در طراحی و بهره برداری از آن نیازهای وسایط نقلیه موتوری، دوچرخه سواران و عابران پیاده با اهمیت یکسان رعایت می شود. برای رعایت حال عابران پیاده و دوچرخه سواران سرعت وسایط نقلیه موتوری در این معابر پایین نگهداشته می شود. معابر محلی خود به دو دسته خیابانهای محلی اصلی و خیابانهای محلی فرعی تقسیم بندی می شوند. مشخصات این معابر در جدول مربوطه داده شده است.

### 2-3-11-3- دسترسی قطعات

رعایت سلسله مراتب کاربریها و شبکه معابر و هماهنگی این دو با هم از اصول دسترسی در طرح جامع شهر است.

	45	اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان	گزارش طرح توسعه و عمران
		(جامع) دامنه	

- دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربری‌های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش‌نشانی - بیمارستانهای بزرگ و پمپ بنزین‌ها ممنوع می‌باشد.
  - کاربری‌های شهری از طریق خیابانهایی که دارای عملکرد شهری دارند دسترسی خواهند داشت.
  - دسترسی به کاربری‌های ناحیه‌ای از طریق معابری صورت می‌گیرد که دارای عملکرد ناحیه‌ای می‌باشند.
  - دسترسی کاربری‌های محله‌ای از طریق گذرگاههایی انجام می‌شود که دارای عملکرد محله‌ای هستند.
- تبصره: دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جزء کاربری‌های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش‌نشانی - بیمارستانهای بزرگ و پمپ بنزین‌ها ممنوع می‌باشد.

### 12-3- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

پارکینگ‌ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم‌بندی می‌شوند:

الف: پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

ب: پارکینگ عمومی

#### 1-12-3- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

1-1-12-3- محل پارکینگ: محل پارکینگ مورد نیاز به یکی از صور زیر می‌تواند تأمین شود:

الف: استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمانهای تک واحدی بصورت پارکینگ روباز: (تنها یک واحد مسکونی به صورت ویلایی ساخته شده است).

ب: استفاده از فضای پیلوت در محدوده سطح اشغال (همکف یا طبقات) و یا زیرزمین در کل عرصه (صد در صد) بصورت پارکینگ مسقف.

ج: در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه‌التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن به صورت پارکینگ روباز می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

د: محلهای لازم پارکینگ برای مجتمع‌های آپارتمانی و کاربریهای مختلط تجاری - مسکونی، تجاری- اداری و کاربریهای عمومی می‌تواند در زمین دیگری پیش‌بینی گردد. (با تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج)

#### 2-12-3- تعداد پارکینگ

نحوه محاسبه پارکینگ‌های مورد نیاز به شرح ذیل می‌باشد:

### - واحدهای مسکونی:

الف: هر واحد مسکونی کمتر یا مساوی 200 متر مربع زیر بنا، یک واحد پارکینگ

ب: هر واحد مسکونی با بیش از 200 متر مربع زیر بنا، دو واحد پارکینگ

### - واحدهای تجاری

الف: به ازای هر واحد تجاری تا زیربنای 24 متر مربع بدون احتساب نیم طبقه (بالکن)، یک واحد پارکینگ تأمین گردد.

ب: برای واحدهای مختلط تجاری - اداری به ازای هر واحد تا 50 متر مربع زیر بنا، دو واحد پارکینگ باید تأمین گردد.

### - ساختمانهای اداری و نهادها

ساختمانهای اداری و نهادها، یک واحد پارکینگ به ازاء هر 50 متر مربع زیربنای کل

### - مراکز بهداشتی و درمانی

الف: مراکز بهداشت، یک واحد پارکینگ به ازای هر 70 متر مربع زیربنای کل

ب: کلینیکها، یک واحد پارکینگ به ازای هر 30 متر مربع زیربنای کل

ج: مطب اطبا، حداقل دو واحد به ازاء هر مطب

### - کاربری های آموزشی

الف: مهد کودک و کودکستان، یک واحد به ازای هر 50 متر مربع زیر بنا

ب: دبستان و راهنمایی، حداقل یک و نیم واحد به ازای هر کلاس

ج: هنرستان و مراکز پیش دانشگاهی، 2 واحد پارکینگ به ازای هر کلاس

### - کاربری های ورزشی:

الف: باشگاه ورزشی، یک واحد برای هر 50 متر مربع زیربنای کل

ب: سالن ورزشی بدون تماشاچی، یک واحد برای هر 80 متر مربع سطح سالن

ج: استخر، یک واحد برای هر 3 رختکن

**- رفاهی، پذیرای و جهانگردی:**

الف: رستورانها، یک واحد برای هر 30 متر مربع زیربنای کل

ب: هتل دو و سه ستاره، یک واحد برای هر سه تخت

ج: هتل چهار و پنج ستاره، یک واحد برای هر دو تخت

**- تأسیسات صنعتی:**

الف: کارگاهها و کارخانجات، یک واحد به ازای هر 100 متر مربع زیربنای کل

ب: انبارها، نمایشگاهها، یک واحد به ازای هر 150 متر مربع زیربنای کل

**3-12-1-3- مساحت پارکینگ:**

- حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ، 25 متر مربع می باشد.

تبصره: رامپها و مسیرهای دسترسی به پله‌ها و فضاهای با عرض کمتر از 2/5 متر، جزء فضای پارکینگ محسوب نخواهند شد. در این حالت ارائه نقشه‌ای که رامپها و مسیرهای دسترسی را از محل پارکینگ تفکیک می‌کند ضروری است.

**4-12-1-3- ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض**

- عدم احداث پارکینگ فقط به استناد دستور العمل شماره 2331/1/3/34 مورخ 71/2/7 وزارت کشور در

شرایط زیر می‌تواند صورت گیرد.<sup>1</sup>

الف: ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر (شیرانی درجه 1 بر اساس نقشه عملکردی) به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به اتومبیل رو نداشته باشد.

ب: در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از 100 متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شیرانی درجه یک) یا درجه یک به درجه 2 با توجه به شبکه عملکردی پیشنهادی طرح

ج: ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

د: ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

ه: امکان تأمین پارکینگ به دلیل وضع و فرم زمین و سطح آب زیر زمینی مقدور نباشد.

1- جهت انطباق ضوابط مذکور با شرایط شهر اصلاحاتی مختصر در آن انجام شده است.



- فروش پارکینگ برای کمتر از 8 واحد با توجه به شرایط فوق بلامانع ولی اگر تعداد کسری پارکینگ برای یک پلاک بیش از 8 واحد باشد تأمین پارکینگ در مکان دیگری با رعایت ضوابط فاصله ضروری است.

### 13-3- حرایم قانونی

حرایم قانونی، مجموعه‌ای از حرایم طبیعی و مصنوعی (انسان ساخت) مصوب توسط مراجع قانونی ذیربط می‌باشند که رعایت آنها به لحاظ امنیت حفظ ایمنی یا امنیت انسانها، حفظ و نگهداری آثار تاریخی و نظایر آن الزامی بوده و احداث هرگونه ساختمان در حرایم موضوع این فصل غیرمجاز و یا تابع شرایط خاص است. کلیه حرایم مشخص شده در این بخش از طریق انکاء بر آخرین اطلاعات به دست آمده از نهادها و ارگانهای مرتبط لازم‌الرعایه می‌باشد. در صورتی که در آینده این حرایم دچار افزایش یا کاهش موردی گردند، ملاک عمل، آخرین تغییرات اعمال شده مصوب می‌باشد.

#### 1-13-3- حریم امنیتی

تأسیسات آبرسانی، برق‌رسانی، گازرسانی، تأسیسات تدافعی شهر، مراکز انتظامی و نظامی، سایت‌های اداری، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون باید دارای حریم امنیتی باشند. این حرایم بر مبنای ضوابط و مقررات موردی سازمان مربوط مشخص می‌گردد.

#### 2-13-3- حریم انهار

حریم انهار و شبکه آبیاری و قنوات و چاههای تأمین آب شرب به شرح زیر است:  
 الف- حرایم قنوات و چاههای تأمین آب شرب، دایره ای به شعاع 15 متر است.  
 ب- حرایم انهار برحسب میزان آبدهی آنها مطابق مصوبه شماره 47347/ت 193 مورخ 1371/5/6 هیأت وزیران به شرح جدول زیر می باشد:

جدول شماره (175): حرایم انهار برحسب میزان آبدهی آنها

میزان آبدهی انهار و شبکه آبیاری	حریم مطابق مصوبه شرح شماره 47347/ت 193 از هر طرف
بیش از 15 مترمکعب در ثانیه	12 متر
10 تا 15 مترمکعب در ثانیه	8 متر
5 تا 10 مترمکعب در ثانیه	6 متر
2 تا 5 مترمکعب در ثانیه	4 متر
1 تا 2 مترمکعب در ثانیه	4 متر
100 تا 1000 لیتر در ثانیه	1 تا 2 متر
کمتر از 100 لیتر در ثانیه	1 متر

### 3-13-3- حریم لوله‌های آبرسانی شهری

مطابق مصوبه شماره 47347/ت/193 مورخ 1371/5/6 هیأت وزیران، حریم لوله‌های آبرسانی شهری به شرح زیر تعیین می‌گردد:

- الف- حریم لوله آبرسانی با قطر 500 میلیمتر، در مجموع 6 متر (3متر از هر طرف نسبت به محور)
  - ب- حریم لوله آبرسانی با قطر 500 تا 800 میلیمتر، در کل 8 متر (4 متر از هر طرف نسبت به محور)
  - ج- حریم لوله آبرسانی با قطر 800 تا 1200 میلیمتر، در کل 10 متر (5 متر از هر طرف نسبت به محور)
  - د- حریم لوله آبرسانی با قطر بیش از 1200 میلیمتر، در کل 12 متر (6 متر از هر طرف نسبت به محور)
- تبصره: در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می‌شود.

### 4-12-3- حریم رودخانه

- جهت تعیین حریم تدقیقی رودخانه، استعلام از سازمان مربوط (شرکت آب منطقه‌ای) ضروری است. بدیهی است که نحوه مداخله و نیز نوع استفاده از اراضی حریم باید بر مبنای دستورالعمل نهاد تخصصی مربوطه مشخص گردد.
- احداث هرگونه ساختمان با هر نوع عملکردی در حریم رودخانه‌ها تا زمان تهیه طرح اختصاصی و تصویب آن در مراجع ذیصلاح ممنوع است.
- استفاده از حریم رودخانه‌ها جهت احداث شبکه معابر و همچنین پارکهای خطی و گردشگاه‌های عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب مرتبط با آنها، تنها مشروط به تهیه طرح اختصاصی و با رعایت مسائل فنی از نظر طغیان‌های فصلی مجاز است.
- به استناد ماده 8 مصوبه مذکور، هرگاه زمینهای اشخاص در مسیر و حریم کانال‌ها و تأسیسات آبی و آبرسانی قرار گیرد طبق ماده 143 قانون توزیع عادلانه آب، بهای عادلانه روز آنها باید به مالکان پرداخت شود.

### 5-13-3- حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

- حرائم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق شامل حریم درجه یک و حریم درجه دو می‌باشد:
- حریم درجه یک، دو نوار است در طرفین مسیر خط و متصل به آن که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی تصویر هادی مشخص شده است.
- حریم درجه دو، دو نوار است در طرفین حریم خط و متصل به آن که حد خارجی حریم درجه دو از محور خط در دو طرف مشخص شده است.



- در مسیر حریم درجه یک خطوط فشار قوی، اقدام هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی، دامداری یا باغ، درخت کاری و انبارداری تا هر ارتفاع غیر مجاز است.

- زراعت فصلی، حفرچاه و قنوات و احداث شبکه آبیاری و راه سازی در مسیر حریم درجه یک خطوط فشار قوی با رعایت اصول حفاظتی و در صورتیکه سبب ایجاد خسارت و اختلال برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد، بلامانع است.

- ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنوات به فاصله کمتر از 3 متر از پی دکل‌های خطوط انتقال برق غیرمجاز است.

- در حریم درجه دو خطوط فشارقوی، ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از واحدهای مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع غیرمجاز است.

- اندازه حریم درجه یک و دو خطوط فشار قوی برق با توجه به قانون برق ایران به شرح جدول زیر می باشد:

جدول شماره (176): حریم خطوط فشار قوی برق

ولتاژ خط به کیلوولت	حریم درجه یک	حریم درجه دو
20	3 متر از سیم کناری	5 متر از محور خط
33	7 متر از سیم کناری	10 متر از محور خط
63	13 متر از سیم کناری	20 متر از محور خط
132	15 متر از سیم کناری	30 متر از محور خط
230	17 متر از سیم کناری	40 متر از محور خط
400	20 متر از سیم کناری	50 متر از محور خط
750	25 متر از سیم کناری	60 متر از محور خط

### 6-13-3- حریم خطوط لوله گاز در خارج از محدوده شهرها

در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیفهای تراکم، حداقل حریم لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی به شرح جداول زیر تعیین می شود:

جدول شماره (177): حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی در ساختمانهای نوع الف به متر

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از 900	بالاتر از 600 و کمتر از 900	بالاتر از 300 و کمتر از 600	
120	90	60	48-56
90	70	50	40-46
70	55	40	32-38
50	40	30	24-30
40	30	20	18-22
30	25	15	12-16
25	15	10	6-10

(178):

جدول شماره



51

گزارش طرح توسعه و عمران

اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

(جامع) دامنه

حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی در ساختمانهای نوع ب به متر

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از 900	بالاتر از 600 و کمتر از 900	بالاتر از 300 و کمتر از 600	
95	70	50	48-56
70	55	40	40-46
55	45	30	32-38
40	30	25	24-30
30	25	15	18-22
25	20	15	12-16
20	10	10	6-10

جدول شماره (179): حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی در ساختمانهای نوع ج به متر

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از 900	بالاتر از 600 و کمتر از 900	بالاتر از 300 و کمتر از 600	
55	40	30	48-56
50	35	25	40-46
40	35	25	32-38
30	25	20	24-30
25	20	15	18-22
20	15	15	12-16
15	10	10	6-10

جدول شماره (180): حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی در ساختمانهای نوع د به متر

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از 900	بالاتر از 600 و کمتر از 900	بالاتر از 300 و کمتر از 600	
25	20	20	48-56
20	20	20	40-46
20	20	20	32-38
20	20	20	24-30
15	15	15	18-22
15	15	15	12-16
10	10	10	6-10

- احداث هرگونه بنا در تأسیسات و ساختمان که در گروههای زیر مشخص شده‌اند در فواصل مندرج در جدول در خارج از محدوده شهرها ممنوع است.

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

ب- ساختمانها و تأسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع الاشتعال، کوره های تهیه ذغال، تونلهای معادن ذغال سنگ و سایر معادن.

جدول شماره (181): حریم منع احداث ابنیه محل تجمع و یا خطرناک در مجاورت خطوط انتقال گاز به متر

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
نوع ساختمانی د	نوع ساختمانی ج	نوع ساختمانی الف وب	
25	125	250	48-56
20	125	250	40-46
20	100	200	24-30
15	75	150	18-22
15	50	100	12-16
10	25	50	6-10

- در تعیین حریم، حداکثر فشار بهره برداری پیش بینی شده در نظر گرفته خواهد شد.  
- کشت غلات و درختان و سایر عملیات زراعی فقط در عرض مسیر تحصیل شده (حریم اختصاصی) خطوط لوله گاز ممنوع است. حفر چاههای کشاورزی و احداث اتاقک پمپ آب نیز مشمول همین بند می باشد. عرض حریم اختصاصی به ذشرح زیر تعیین می گردد:

- الف- خطوط لوله کمتر از 12 این: 14 متر (4 متر از یک طرف و 10 متر از طرف دیگر)  
ب- خطوط لوله بالاتر از 12 اینچ و کمتر از 24 اینچ: 20 متر (5 متر از یک طرف و 15 متر از طرف دیگر)  
ج- خطوط لوله بالاتر از 24 اینچ و کمتر از 42 اینچ: 25 متر (7 متر از یک طرف و 18 متر از طرف دیگر)  
د- خطوط لوله بیشتر از 42 اینچ: 28 متر (8 متر از یک طرف و 20 متر از طرف دیگر).  
تبصره 1- عرض حریم اختصاصی لوله 12-30 اینچ فقط هنگام عبور از باغات 15 متر می باشد. این عرض به 5 متر از یک طرف و 10 متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.  
تبصره 2- عرض حریم اختصاصی خطوط 30-56 متر فقط در عبور از باغات 21 متر می باشد. این عرض به 15 متر از یک طرف و 6 متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.  
تبصره 3- مرغداریها و دامداریهایی که حداکثر 20 نفر پرسنل دارند در ردیف محلهای تجمع محسوب نشده و مشمول مقررات حریم مربوط به ابنیه عادی می شوند.

تبصره 4- لازم است مسئولین ذیربط در هر یک از مناطق شرکت ملی گاز تعهد کتبی از صاحبان اماکن مذکور مبنی بر عدم افزایش آتی نفرات شاغل بیش از 20 نفر گرفته و تعداد نفرات شاغل در اماکن فوق را به صورت متناوب کنترل نمایند.

### 7-13-3- حریم خطوط لوله گاز در مجاورت خطوط توزیع و انتقال نیرو

#### الف- داخل شهرها

حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیرو از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع ها به شرح زیر می باشد:

جدول شماره (182): حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیرو از لوله های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله
220-380 ولت	پنجاه سانتی متر از دیوار بیرونی فونداسیون پایه تا جداره لوله
20 کیلو ولت	2 متر
63 کیلو ولت	7 متر
132 کیلو ولت	10 متر
230 کیلو ولت و بالاتر	20 متر

- حداقل فاصله جداره کابلهای زیرزمینی برق از جدار لوله های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

جدول شماره (183): حداقل فاصله کابلهای زیرزمینی برق از لوله های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله
220-380 ولت	1 متر
20 کیلو ولت	2 متر
63 کیلو ولت	3 متر

تبصره: درمورد تقاطع لوله های گاز با کابلهای 20 کیلو ولت، فقط در پیاده روها با استفاده از پوشش بتنی برای کابل در محل تقاطع به طول یک متر، حداقل 50 سانتی متر فاصله بین جداره کابل و جداره لوله باید حفظ گردد. در تقاطع ها، حداقل فاصله عمودی بین کابلها و لوله های گاز به شرح زیر می باشد:

جدول شماره (184): فاصله بین کابلها و لوله گاز در محل تقاطع ها

ولتاژ	حداقل فاصله
220-380 ولت	50 سانتی متر
20 کیلو ولت	1 متر
63 کیلو ولت	1/5 متر

### ب- خارج از شهرها

حداقل فاصله نزدیک فوندانسیون پایه و دکل خطوط هوایی توزیع و انتقال نیرو از جدار لوله های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

جدول شماره (185): حداقل فاصله دکل خطوط هوایی توزیع و انتقال نیرو

ولتاژ	طول مسیر مشترک 5 کیلومتر و کمتر	طول مسیر مشترک بیش از 5 کیلومتر
20 کیلو ولت	20 متر	30 متر
63 کیلو ولت	30 متر	40 متر
132 کیلو ولت	40 متر	50 متر
230 کیلو ولت	50 متر	60 متر
400 کیلو ولت	60 متر	60 متر

حداقل ارتفاع پایین ترین سیم خطوط هوایی در بدترین شرایط از سطح زمین در محل تقاطع با لوله های گاز به شرح زیر است:

جدول شماره (186): حداقل ارتفاع سیم خطوط هوایی با لوله های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله
20 کیلو ولت	8 متر
63 کیلو ولت	9 متر
132 کیلو ولت	10 متر
230 کیلو ولت	11 متر
400 کیلو ولت	12 متر

- حداقل فاصله نزدیکترین پایه و دکل از محور لوله گاز در محل تقاطع برای 20 کیلو ولت 20 متر و برای 63 کیلو ولت و بالاتر 30 متر می باشد، مشروط براینکه این فاصله از طول دکل به اضافه 10 متر عرض جاده سرویس خط لوله کمتر نباشد.

- کلیه پایه های فلزی خطوط انتقال نیرو که تا فاصله 200 متری خطوط لوله قرار دارند باید مجهز به سیستم انتقال زمین باشند.

- چنانچه شرایط فنی و محلی ایجاب نماید که خطوط لوله در حریم راه موجود نصب گردد اجرای طرح منوط به موافقت وزارت راه و ترابری خواهد بود.

- حداقل فاصله محور خطوط لوله انتقال گاز از محور جاده ها برای انواع الف وب ساختمانی خطوط لوله به شرح زیر تعیین می گردد:

جدول شماره (187): حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت آزادراه بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (انچ)
1200	1100	1000	900	800	700	600	500	400	
35	35	35	35	35	35	35	35	35	تا 18
35	35	35	35	35	35	35	35	35	20-24
35	35	35	35	35	35	35	35	35	26-30
40	40	35	35	35	35	35	35	35	32-36
50	45	40	40	35	35	35	35	35	38-42
60	55	55	50	45	40	35	35	35	44-50
70	65	60	50	50	45	40	35	35	52-56

تبصره 1- در مواردی که فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره 2- برای فشارهای پایین تر از 400 پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون 400 پوند بر اینچ مربع در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره (188): حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه یک بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (انچ)
1200	1100	1000	900	800	700	600	500	400	
25	25	25	25	25	25	25	25	25	تا 18
25	25	25	25	25	25	25	25	25	20-24
30	30	30	25	25	25	25	25	25	26-30
40	40	35	30	30	30	25	25	25	32-36
50	45	40	40	35	30	30	25	25	38-42
60	55	55	50	45	40	35	30	30	44-50
70	65	60	55	50	45	40	35	35	52-56





تبصره 1- در مواردی که فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره 2- برای فشارهای پایین تر از 400 پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون 400 پوند بر اینچ مربع در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره (189): حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه 2 بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (رانچ)
1200	1100	1000	900	800	700	600	500	400	
20	20	20	20	20	20	20	20	20	تا 18
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20-24
25	25	20	20	20	20	20	20	250	26-30
35	30	30	25	25	20	20	20	20	32-36
40	35	35	30	30	25	20	20	20	38-42
50	45	40	35	35	30	30	25	20	44-50
60	55	50	45	40	35	35	30	25	52-56

تبصره 1- در مواردی که فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره 2- برای فشارهای پایین تر از 400 پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون 400 پوند بر اینچ مربع در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره (190): حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه 3 و 4 بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (رانچ)
1200	1100	1000	900	800	700	600	500	400	
18	18	18	18	18	18	18	18	18	تا 18
18	18	18	18	18	18	18	18	18	20-24
18	18	18	18	18	18	18	18	18	26-30
20	20	18	18	18	18	18	18	18	32-36
25	25	20	20	18	18	18	18	18	38-42
30	30	25	25	20	20	18	18	18	44-50
35	35	30	30	25	25	20	20	18	52-56

تبصره 1- در مواردی که فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.



تبصره 2- برای فشارهای پایین تراز 400 پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون 400 پوند بر اینچ مربع در نظر گرفته خواهد شد.

### 8-13-3- ضوابط و حرایم آثار تاریخی

تعیین فضاهای تاریخی جدید بنابر تشخیص سازمان میراث فرهنگی و گردشگری بوده و هرگونه مداخله در آنها نیازمند استعلام از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان است. شایان ذکر است که هرگونه ساخت و ساز در قطعه زمینها و یا بناهای پیرامونی این آثار نیز بایستی به تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان برسد.

#### 9-13-3- حریم راه

##### راههای شریانی درجه یک

##### راه عبوری

- حریم تملک برای راههای دو خطه در وضعیتی که محدودیت جا وجود دارد برابر با 20 متر است (تملك شامل 10 متر عرض جاده و 5 متر حریم کناره در طرفین جاده).

- حریم تملک برای راههای دو خطه دو طرفه در وضعیتی که محدودیت جا وجود ندارد برابر با 45 متر می باشد (شامل 13 متر عرض جاده و 16 متر حریم کناره در طرفین جاده می باشد).

##### راههای شریانی درجه 2

- همواره باید سعی شود که عرض حریم خیابانهای شریانی درجه 2 از 45 متر بیشتر نباشد.

##### راههای دو خطه

- حریم راههای دو خطه (با یا بدون خط پارکینگ) برابر با 18 متر می باشد.

##### راههای چهار خطه

- حریم راههای چهار خطه با خط پارکینگ و بدون حریم حفاظتی برابر با 28 متر می باشد.

- حریم راههای چهار خطه با میانه و بدون پارکینگ حاشیه ای برابر با 30 متر می باشد.

##### خیابانهای محلی اصلی

- حریم تملک خیابانهای محلی اصلی، بین حداقل 12 متر تا حداکثر 20 متر، متغیر می باشد.



## - راه آهن

حریم تملک راه آهن برابر 47/5 متر از آکس راه آهن به داخل و خارج بافت با توجه به نقشه پیشنهادی کاربری می باشد.

### 14-3- سایر مقررات و آیین نامه های لازم الرعایه

(الف) رعایت کلیه مفاد مجموعه مقررات ملی ساختمانی ایران الزامی است.

(ب) رعایت مفاد آخرین ویرایش آیین نامه طراحی ساختمان ها در برابر زلزله (با استاندارد 2800) الزامی است.

(ج) در طراحی و ساخت مجموعه های ساختمانی، رعایت ضوابط ویژه معلولان کم توان جسمی و حرکتی، مصوب 1368/2/8 شورای عالی شهر سازی و معماری ایران الزامی است.

### 15-3- ضوابط اجرایی در مورد کاربریهایی که تولید صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر آلودگیهای هوا، بو، رادیواکتیویته و ضایعات مایع و جامد و یا روشنایی زنده می نمایند

کلیه ضوابط مربوطه که توسط وزارت صنایع و سازمان حفاظت محیط زیست اعلام می گردند؛ برای کلیه متقاضیان لازم الاجراست.


### 16-3- ضوابط و مقررات خاص فنی که باید در مناطق مختلف به دلیل مسائل خاص زمین شناسی

ساختمانی و سطح آبهای زیر سطحی و نظایر آن در صدور پروانه ساختمان سازی رعایت گردد

در موارد یاد شده دستگاه های ذیربط (سازمان مسکن و شهرسازی و شهرداری) باید متقاضیان را ملزم به رعایت آنها بنمایند.

با توجه به نقشه پهنه بندی زلزله آیین نامه 2800 ایران، شهر در پهنه زلزله با خطر نسبی متوسط قرار دارد و رعایت آیین نامه 2800 زلزله ایران الزامی است. در مورد ایستایی و سایر مشخصات خاک اراضی برای ساخت و ساز عمومی و با مساحت بیش از 1000 مترمربع و یا مجتمع های مسکونی و طرح های آماده سازی و یا احداث بیش از یکصد واحد مسکونی تک واحدی، و یا ساختمان های بیش از 3 طبقه حفر گمانه های آزمایش مکانیک خاک الزامی است.

در حوزه بندی عمومی وضعیت خاک از نقطه نظر ایستایی می توان شهر را به حوزه های هم ارز از نقطه نظر پایداری و مقاومت خاک تقسیم نمود، این حوزه بندی می تواند از نتایج حفر یک گمانه در هر 10 هکتار از سطح شهر بدست آید.

	59	اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان	گزارش طرح توسعه و عمران
		(جامع) دامنه	

نتایج عمومی بدست آمده قابل استناد برای ساختمانهای منفرد تک واحدی و ساختمانهای متوسط (حداکثر سه طبقه روی زیرزمین) می‌باشد.

**17-3- ضوابط و مقررات خاص برای بخش‌هایی از شهر که در آنها گسل یا عوارض زمین‌شناسی وجود دارد**

در موارد زیر احداث بناهای با مساحت بیش از 1000 مترمربع یا ارتفاع بیش از سه طبقه بایستی با رعایت اصول فنی و با توجه به نقشه محدودیت‌های توسعه طرح جامع شهرستان انجام گیرد:

یک- مئاندرهای رودخانه‌ای (پیچ و خم‌های شدید رودخانه‌ها).

دو- بخش‌هایی از ساحل رودخانه که در معرض ریزش‌های احتمالی قرار دارند.

سه- مناطقی که آب زیرزمینی در آنها بسیار بالاست.

چهار- مناطقی که به علت مقاومت بسیار پایین خاک احتمال نشست تأسیسات شهری در آنها وجود دارد.

پنج- شیب‌های بسیار کم که دفع آبهای زاید در آنها با مشکلات عدیده‌ای مواجه است.

شش- اراضی مورد تهدید سیل

در موارد سه و چهار ساخت و سازها با خطرات زیادی مواجه می‌شوند و معمولاً تقلیل اثرات منفی این فاکتورها غیر ممکن است و یا با هزینه بسیار بالایی صورت می‌گیرد.

در بقیه موارد می‌توان با صرف هزینه‌هایی و یا با تعدیلاتی در زمینه حجم و نوع ساخت‌وسازها، اثرات منفی آنها را به حداقل تقلیل داد.

#### 4- ملاحظات پدافند غیرعامل

پدافند غیرعامل یا دفاع غیرعامل به مفهوم کلی عبارت است از حفاظت در برابر تهاجم، بدون استفاده از سلاح و درگیر شدن مستقیم. انجام اقدامات دفاع غیرعامل در جنگ‌های نامتقارن امروزی در جهت مقابله با تهاجمات



خصمانه و تقلیل خسارات ناشی از حملات هوایی، زمینی و دریایی کشور مهاجم، موضوعی است که وسعت و گستره آن تمامی مراکز حیاتی و حساس کشور را در بر می گیرد. در این میان، شهرها به لحاظ شرایط خاصی همچون تجمع نیروی انسانی، مکان تمرکز سرمایه های مادی و معنوی کشور، محل استقرار مراکز تصمیم گیری سیاسی، اداری و نظامی در آنها برخوردار از امکانات و خدمات رفاهی و نقش مؤثر در پشتیبانی و هدایت اداره جنگ ها و نظایر آن جایگاه خاصی در زمینه پدافند غیرعامل دارند.

#### 1-4- جایگاه پدافند غیرعامل در طرح توسعه و عمران (جامع) شهرها

طرح جامع شهری از جمله طرحهایی است که درنظام طرحهای توسعه و عمران برای هدایت و کنترل توسعه شهرها تهیه می شود. این طرح به منظور تدوین برنامه توسعه شهر براساس پیش بینی های انجام شده و در جهت هماهنگ سازی برنامه های بخشی دستگاههای ذی ربط در توسعه و عمران شهر تهیه می گردد. تعریف شرایط دفاعی برای تأمین امنیت، مشخص کردن ساز و کارهای لازم برای افزایش توان دفاعی شهر و کاهش خسارات احتمالی حمله دشمن، پیش بینی مکانهای مناسب برای استقرار و ساماندهی دفاعی و نظایر آن بخشی از وظایف طرح های جامع شهری به شمار می رود.


نکته قابل توجه در این گونه طرحها، تبیین جایگاه دفاع و امنیت و تفاوتی است که باید بین ایمنی و امنیت و دفاع قائل شد. مقوله ایمنی عموماً در مقابل حوادث غیرمترقبه طبیعی مانند زلزله، سیل، رانش زمین، آتش سوزی و نظایر آن مطرح می شود لیکن دفاع و امنیت همیشه در مقابل تهاجم دشمن و خطرات ناشی از آن مورد توجه قرار می گیرند.

براین اساس باید توجه داشت که پدافند غیرعامل در طرحهای جامع معطوف به مقوله دفاع و امنیت بوده و ایجاد پشتوانه دفاعی و امنیتی مهمترین و اصلی ترین هدف آن می باشد.

#### 2-4- ملاحظات پدافند غیرعامل در طرحهای جامع شهری

##### 1-2-4- پراکندگی و توزیع متعادل امکانات و جمعیت در شهر

هدف: تمرکز زدائی و توزیع بهینه امکانات و جمعیت جهت کاهش خسارات ناشی از حملات دشمن

	61	گزارش طرح توسعه و عمران	اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
			(جامع) دامنه

### راههای تحقق هدف:

- عدم تمرکز مراکز و تأسیسات حیاتی، حساس و مهم در یک محدوده و همچنین تمرکز زدایی جمعیتی، تدبیر مهمی برای کاهش آسیب پذیری شهر در مواقع بحران می باشد، لذا مراکز و تأسیسات در معرض خطر باید ضمن رعایت حرایم به صورت پراکنده و با حداقل تراکم قابل قبول پیش‌بینی گردند.
- ایجاد مجتمع‌های عظیم صنعتی، تأسیسات بندری وسیع، نیروگاه‌های بزرگ و غیره در داخل و پیرامون شهر به لحاظ پدافند غیرعامل به صلاح نبوده و در این موارد، لازم است اصل تمرکز زدایی و پراکندگی در حد ممکن رعایت شده و مراکز متعدد با ظرفیت کمتر (انتخاب مقیاس بهینه) ایجاد گردند تا در یک حمله هوایی یا موشکی به یکباره خسارت هنگفت و غیر قابل جبرانی به شهر و کشور وارد نگردد.

### 2-2-4- مقاوم‌سازی شبکه‌های زیربنایی

**هدف:** طراحی شبکه های خدمات رسانی و زیربنایی در جهت تداوم خدمات رسانی در زمان بحران و عدم استفاده دشمن در زمان اشغال

### راههای تحقق هدف:

- در مطالعات طراحی و توسعه شبکه های زیربنایی، باید راههای مقاومت در مقابل تهدیدات دشمن مورد توجه قرار گیرد.
- راهها، پل‌ها، تونل‌ها، خطوط انتقال برق، نفت و گاز و نظایر اینها بایستی به گونه‌ای پیش بینی و طراحی شوند که در صورت آسیب دیدن در زمان بحران، باعث بسته شدن طولانی شبکه نگردیده و به سرعت قابل بازسازی باشند.
- مسیر عبور شبکه‌ها باید به شیوه‌ای پیش بینی و طراحی گردد که در صورت اشغال توسط دشمن، قابلیت بهره برداری از آن برای وی میسر نگردد.

### 3-2-4- مرمت پذیری مستحذات

**هدف:** تداوم جریان زندگی و فعالیت با ارتقاء سطح مرمت پذیری مستحذات موردنیاز در زمان بحران

### راههای تحقق هدف:

- استفاده از مصالح پیش‌ساخته در انبوه‌سازی‌ها مساحت و مراکز مهم به منظور امکان مرمت‌پذیری سریع آنها پس از بحران



- استفاده از مواد و مصالح ساختمانی تولید شده در شهر یا منطقه استقرار آنچ

### 3-4- تجزیه و تحلیل شهر دامنه از نظر آسیب پذیری

باتوجه به مطالب گفته شده می‌توان شهر دامنه را از نظر آسیب‌پذیری تحلیل کرد. این تحلیل به عنوان مبنا جهت اعمال ملاحظات دفاعی، امنیتی و ایمنی در طرح جامع مدنظر قرار گرفته است. نتایج تحلیل آسیب‌پذیری شهر بدین شرحند:

- عمده عملکردهای اصلی شهر که تشکیل دهنده ساختار اصلی شهر می‌باشند، در حال حاضر در امتداد دو محور اصلی شهر استقرار یافته‌اند که تمرکز آن‌ها نقش مهمی در میزان افزایش آسیب‌پذیری شهر در برابر حوادث مختلف خصوصاً حوادث نظامی دارد.

- بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهد که میزان آسیب‌پذیری بافت شهر در برابر حوادث، به دلیل استفاده از مصالح ساختمانی ناپایدار، کیفیت نامناسب ابنیه، ساختار ارگانیک و عرض کم معابر زیاد است.

- آسیب‌پذیری شهر از نظر شبکه‌ها و تأسیسات شهری در حد متوسط است.

- آسیب‌پذیری شهر دامنه از نظر کاربری اراضی به لحاظ کمبود کاربریهای خطرناک در محلات و کل شهر و همچنین رعایت نسبی همجواریها، نسبتاً کم است.

- آسیب‌پذیری شهر از نظر شبکه‌های ارتباطی و شریانهای حیاتی شهری در بافت قدیم به لحاظ ساختار ارگانیک شبکه معابر، زیاد است.

### 4-4- ملاحظات پدافند غیرعامل پیشنهادی طرح جامع جهت اعمال در طرح تفصیلی شهر

#### 1-4-4- حوزه برنامه‌ریزی (مکان‌یابی، پراکندگی، موانع، مدیریت ساخت و بهره‌برداری و غیره)

- انتخاب مکان تأسیسات اصلی شهر مانند ایستگاههای گاز، ترانسفورماتورهای برق، مراکز مخابراتی، بیمارستانها و مراکز اورژانس، ایستگاههای پمپاژ و ذخیره آب و نظایر آن باید با رعایت اصول پدافند غیرعامل صورت گیرد تا باعث کاهش آسیب‌پذیری تأسیسات مزبور گردد.

- پیش‌بینی فضاهای امن در سطح شهر جهت اسکان موقت جمعیت و انجام فعالیتهای امدادسانی و پشتیبانی هنگام وقوع جنگ و حوادث طبیعی

- عدم تمرکز مراکز و تأسیسات زیربنایی شهر در یک محدوده و همچنین تمرکززدایی جمعیتی از بافت قدیمی به عنوان تدبیری مهم برای کاهش آسیب‌پذیری در مواقع بحران

- توجه ویژه به ارتقاء کیفی سکونت و فعالیت در بافت قدیم از طریق توزیع بهینه و تعادل بخشی جمعیت و فعالیت در این بافت، به گونه ای که متناسب با قابلیت ها، نیازها، محدودیت ها و تهدیدات مربوط به امنیت و دفاع در آن از طیف مناسبی از فعالیتهای اقتصادی، اجتماعی، نظامی و امنیتی برخوردار شود.

- استفاده از مصالح پیش ساخته در انبوه سازی ها و ساخت مراکز مهم شهر به منظور امکان مرمت پذیری سریع پس از بحران

- اجتناب از تمرکز و تجمع مراکز اداری و جمعیتی در یک محدوده به منظور جلوگیری از افزایش ریسک آسیب پذیری

- نصب تأسیسات اعلام خطر در قسمتهای مختلف شهر به منظور کاهش صدمات و خسارات تأسیسات، تجهیزات و نیروی انسانی

- پیش بینی انبارهایی جهت ذخیره مواد و وسایل ضروری شهروندان در سطح شهر برای زمان بحران های طبیعی و غیرطبیعی

- پیش بینی پناهگاه در قسمتهای خاصی از شهر جهت حفاظت مردم در مواقع جنگ و سوانح طبیعی

#### 2-4-4- حوزه طراحی (معماری، طراحی فضای چند عملکردی)

- دو منظوره ای کردن کاربریها و مستحدثات عمومی و دولتی به منظور امکان بهره گیری از آنها در شرایط وقوع تهدیدات.

- ایجاد فضاهای سبز و باز با عملکرد محله ای، ناحیه ای و شهری در قسمتهای مختلف شهر به ویژه در بافت قدیم

#### 3-4-4- حوزه ساخت (شبکه زیرساخت، خطوط انتقال نیرو، موانع آب و سوخت و غیره)

- در مطالعات طراحی و توسعه شبکه های زیربنائی، مقاوم بودن خطوط اصلی، کابل های زیرزمینی، فاضلاب های صنعتی، خطوط نفت و گاز، پلهای با عرض های متناسب و تعریف شده، در مقابل تهدیدات مورد توجه قرار گیرد.

- طراحی و توسعه راهها، پل ها، خطوط انتقال برق، نفت و گاز و نظایر آن بایستی به گونه ای صورت گیرد که در صورت آسیب دیدن در زمان بحران، باعث بسته شدن طولانی شبکه نگردیده و به سرعت قابل بازسازی باشد. همچنین مسیر عبور شبکه ها به طریقی در نظر گرفته شود که در صورت اشغال توسط دشمن قابلیت بهره برداری از آنها برای وی میسر نگردد.

- با توجه به اهمیت خاص تأمین آب شرب در مواقع بحران، محاسبات ساخت شبکه و احداث مخازن ذخیره باید با در نظر گرفتن شرایط بحران انجام گیرد.



- طراحی ساختمان های دولتی و عمومی و اماکنی همچون درمانگاهها و بیمارستان به گونه‌ای انجام گیرد که نطفه‌های ضدانفجار در طبقات پایین آنها تعبیه شود. این قسمت‌ها می‌تواند در مواقع بحران به محل استقرار شهروندان، مرکز مداوای آسیب دیدگان و مراکز پشتیبانی تبدیل شوند.

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

### مقدمه

رعایت کلیه ضوابط و مقررات در طراحی تمامی پروژه‌های شهرسازی، شهرک سازی، مجتمع‌سازی، بلند مرتبه سازی اعم از دولتی وابسته به دولت، شهرداری یا بخش خصوصی در جهت به‌وجود آوردن شرایط استقلال فردی معلول در محیط مسکونی و ایجاد زمینه برای قرارداد معلول در کنار خانواده به عنوان یک عضو فعال از طریق به کار گرفتن تمهیدات معماری ضروری می‌باشد.

### هدف

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

### الف) ضوابط طراحی فضای شهری

#### - پیاده رو

- 1- حداقل عرض مفید پیاده رو باید ۱۲۵ سانتی‌متر باشد.
- 2- پیش آمدگی اشیاء نصب شده بر روی دیوار پیاده رو مانند تلفن‌ها و... نباید بیشتر از ۱۰ سانتی‌متر باشد.
- 3- پیاده روی مسقف می‌بایست حداقل ۲۱۰ سانتی‌متر ارتفاع آزاد داشته باشند.
- 4- حداکثر شیب عرضی پیاده رو ۲ درصد باشد.
- 5- حداکثر شیب طولی پیاده رو ۵ درصد باشد، پیاده‌روهای با شیب بیش از ۵ درصد ملزم به اجرای ضوابط سطح شیبدار خواهند بود.
- 6- در صورت لزوم، وجود اختلاف سطح پیاده‌رو تا ۲/۵ سانتی‌متر مجاز است و بیش از آن مشمول رعایت ضوابط سطح شیبدار خواهد بود.
- 7- قسمت اتصال دو پیاده‌رو می‌بایست 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).



- 8- حتی الامکان از نصب هرگونه شبکه در سطح پیاده رو جلوگیری شود.
- 9- در محل تقاطع دو پیاده رو، لازم است کفسازی محل تقاطع با بافت و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و نیمه بینا قابل تشخیص باشد.
- 10- ایجاد جدول به ارتفاع حداقل 5 سانتیمتر به رنگ متضاد با محیط اطراف، بین پیاده رو و سواره رو و همچنین بین پیاده رو و باغچه یا جوی کنار پیاده رو الزامی است.
- 11- پوشش کف پیاده رو ها باید از مصالح سخت، ثابت، غیر لغزنده و صاف باشد.
- 12- هرگونه درپوش با پیاده رو هم سطح باشد.

#### - پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

- 1- پیش بینی پل ارتباطی بین پیاده رو و خیابان در تقاطع ها و امتداد کلیه خط کشی های عابر پیاده ضروری است.
- 2- اتصال پلهای ارتباطی و پیاده رو باید بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده مربوط به سطح شیبدار الزامی است.
- 3- عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می شوند، برابر عرض پیاده رو باشد. حداقل عرض پلهای ارتباطی عمود بر مسیر پیاده رو 150 سانتیمتر باشد.
- 4- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان و کم بینایان باشد.
- 5- سطح پلهای ارتباطی باید از مصالح سخت، ثابت، غیر لغزنده و صاف باشد.
- 6- در کناره های عرضی پل ارتباطی، تعبیه لبه مخصوص به ارتفاع حداقل 5 سانتیمتر با رنگ متضاد با محیط الزامی است.
- 7- در طرفین عرضی پل ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو، تعبیه میله و دستگرد ضروری است.

#### - رامپ جدول

- 1- حداکثر شیب رامپ جدول هایی با طول کمتر از 1 متر، 15 درصد است و رامپ جدول های با بیش از یک متر طول تابع مقررات سطوح شیبدار خواهند بود. در رامپ جدول هایی که دارای بریدگی در دو طرف هستند حداکثر شیب بریدگیها باید ده درصد باشد.
- 2- حداقل عرض رامپ جدول به استثنای بریدگیهای کناری آن 90 سانتیمتر باشد.
- 3- در صورتی که رامپ جدولها در امتداد خط کشی عابر پیاده قرار داشته باشند، بای حداقل 120 سانتیمتر فضای آزاد در داخل خط کشی عابر پیاده قرار بگیرد.



4- در صورتی که رامپ جدولهای قطری دارای بریدگی کناری باشد، این بریدگیها باید 60 سانتیمتر بوده به صورت خط مستقیم، در هر دو طرف جدول در داخل خط کشی عابر پیاده قرار داشته باشند.

### محل عبور عابر پیاده در سواره رو

- 1- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره رو در کلیه تقاطع ها و حداکثر در هر 500 متر ضمن فراهم آوردن تمهیدات ایمنی پیاده الزامی است.
- 2- در محل تردد افراد معمول و در مکانهای خاص آنها ایجاد خط کشی عابر پیاده با علامت بین المللی افراد معلول الزامی است.
- 3- ساختن پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- 4- در مسیر خط کشی عابر پیاده حذف جدول و جزیره های وسط خیابان الزامی است.
- 5- کفسازی محل خط کشی عابر پیاده باید با بافت و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و نیمه بینا قابل تشخیص باشد.

### - توقفگاه

- 1- به منظور پیاده شدن افراد معلول از وسیله نقلیه سواری و نیز سوار شدن آنان در خیابانهای اصلی شهر، ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره رو در پیاده رو) به عمق حداقل 3/5 متر و به طول حداقل 12 متر با ارتباط مناسب با پیاده رو الزامی است.
- 2- اختصاص دو پارکینگ ویژه افراد معلول با نصب علامت مخصوص در کنار خیابانهای اصلی، در هر 500 متر فاصله و در محدوده ساختمانهای عمومی الزامی است.
- 3- توقفگاه افراد معلول، در هر سمت نباید بیش از 2 درصد شیب داشته باشد.


### - تجهیزات شهری

#### پارکینگ

- 1- حداقل تعداد فضاهای پارکینگ قابل دسترس برای افراد معلول در مکانهای عمومی باید براساس جدول زیر تعیین گردد:

جدول شماره (191): حداقل تعداد فضاهای پارک قابل دسترس برای افراد معلول در پارکینگ عمومی

حداقل تعداد فضاهای پارک قابل دسترس برای افراد معلول	تعداد فضاهای پارک موجود
1	تا 25

	67	اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
		گزارش طرح توسعه و عمران (جامع) دامنه

2	50 تا 26
3	75 تا 51
4	100 تا 76
5	150 تا 101
6	200 تا 151
7	300 تا 201
8	400 تا 301
9	500 تا 401
2٪ از کل	بالاتر از 500

- 2- حداقل عرض محل توقف اتومبیل افراد معلول 3/5 متر است.
- 3- محل توقف اتومبیل افراد معلول، در هر سمت نباید بیش از 2 درصد شیب داشته باشد.
- 4- حداقل ارتفاع مفید پارکینگ های مسقف و ورودی آنها باید 240 سانتیمتر باشد (بدون اینکه لوله ها و کانالهای تاسیساتی و غیره از ارتفاع مفید آن بکاهد).

#### ایستگاهها

- 1- محل انتظار مسافر برای اتوبوس باید هم سطح با کف اتوبوس باشد.
- 2- در ایستگاههای اتوبوس، پیش بینی سر پناه، حفاظ مناسب، نیمکت و صندلی با ارتفاع 45 سانتیمتر و با دستگیره با ارتفاع 70 سانتیمتر از کف الزامی است.

#### تلفن عمومی و صندوق پست

- 1- 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 می شود.
- 2- 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.
- 3- پیش بینی فضای آزاد و مسطح به ابعاد حداقل 75\*120 سانتیمتر در جلو تلفن الزامی است.
- 4- حداقل ابعاد باجه تلفن 140\*110 سانتیمتر باشد.
- 5- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی 80 سانتیمتر و بدون آستانه باشد.



6- حداکثر ارتفاع محل شکاف برای وارد کردن سکه و یا کارت، صفحه شماره گیر تلفن و گوشی تلفن باید 100 سانتیمتر از کف باشد.

7- پیش بینی پیشخوان در ارتفاع 80 سانتیمتر و به عمق حداقل 20 سانتیمتر جهت استفاده افراد معلول در فضای تلفن عمومی ضروری است.

## آبریزگاه

1- در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص افراد معلول مجهز به توالیت فرنگی الزامی است. در آبریزگاه های بزرگ به ازای هر ده واحد آبریزگاه معمولی، باید یک واحد آبریزگاه مخصوص افراد معلول منظور گردد.

## ب) ضوابط طراحی معماری

### 1- ساختمانهای عمومی

ساختمانهای عمومی به ساختمان هایی گفته می شود که یک نوع خدمات عمومی در اختیار افراد جامعه قرار می دهند.

### 2- عناصر مشترک در کلیه ساختمانهای عمومی

#### ورودی ها

- 1- ورودی اصلی باید برای استفاده همگان قابل دسترس باشد.
- 2- پیاده دو منتهی به ورودی قابل دسترس باید با علایم حسی برای افراد نابینا و نیمه بینا مشخص شود.
- 3- ورودی ساختمان حتی الامکان هم سطح پیاده رو باشد.
- 4- حداقل عمق فضای جلو ورودی 140 سانتیمتر باشد.
- 5- حداقل عرض بازشوی ساختمان 100 سانتیمتر باشد.
- 6- ورودی های قابل دسترس باید توسط راه قابل دسترس به ایستگاه وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ قابل دسترس و محلهای سوار شدن مسافران و نیز خیابانهای عمومی پیاده رو مرتبط باشند.
- 7- ورودی ها باید با ایجاد راه قابل دسترس به تمام فضاها و عناصر قابل دسترس در داخل بنا یا تسهیلات، مرتبط باشند.

#### راهرو

- 1- حداقل عرض راهرو 140 سانتیمتر باشد.



- 2- اشیای نصب شده روی دیوار راهرو، که لبه خارجی آنها بین 70 تا 200 سانتیمتر بالای کف تمام شده باشد، نباید بیش از 10 سانتیمتر در مسیر راهرو پیشامدگی داشته باشند.
- 3- کف راهرو باید غیر لغزنده باشد و از نصب کفپوشها با پرز بلند خودداری شود.
- 4- در راهرو باید میله دستگرد وجود داشته باشد.

#### بازشوها (در و پنجره)

- 1- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار 80 سانتیمتر باشد.
- 2- 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 10 سانتیمتر باشد.
- 3- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده 100 سانتیمتر باشد.
- 4- درها باید دارای پاخور به ارتفاع 25 سانتیمتر باشند.
- 5- در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشگری، کشویی و .. که برای افراد معلول غیر قابل استفاده است، پیش بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل 80 سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده افراد معلول الزامی است.
- 6- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و رنگ آن در تضاد با رنگ در و فاصله داخلی بین آن و سطح در 3/5 تا 7 سانتیمتر باشد.
- 7- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در، در یک جهت باز شوند 200 سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند، 280 سانتیمتر باشد.
- 8- زاویه بازشوی در باید حداقل 90 درجه باشد.

#### راه پله

- 1- حداقل عرض راه پله ۱۲۰ سانتی متر
- 2- نصب دستگرد در طرفین پله الزامی می باشد.
- 3- پله باید از جنس سخت و غیر لغزنده باشد.
- 4- حداقل ابعاد پاگرد پله باید ۱۲۰×۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- 5- وجود علائم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله و در پاگردها برای هشدار به نابینایان و کم بینایان الزامی است.
- 6- عرض کف پله 30 سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن 17 سانتیمتر باشد.

#### سطح شیبدار

- 1- حداقل عرض شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد.



- 2- سطح شیبدار نباید دارای شیب عرضی باشد.
- 3- در صورتیکه سطح شیبدار در هوای آزاد واقع شود باید به طریقی طراحی گردد که از جمع شدن آب در سطح حرکت جلوگیری شود.
- 4- حداقل ابعاد پاگرد سطح شیبدار باید  $150 \times 150$  سانتیمتر باشد.
- 5- در کنارهای عرضی و پاگرد سطح شیبدار پیش‌بینی لبه محافظ، حداقل به ارتفاع ۵ سانتیمتر با رنگ متضاد با محیط به نحوی که مانع لغزش استفاده کننده گردد الزامی است.

### آسانسور

- 1- در ساختمانهای عمومی که برای قابل دسترس بودن طبقات از آسانسور استفاده می‌شود، وجود حداقل یک آسانسور با مشخصات زیر الزامی است:
- 2- حداقل عرض مفید درب ۸۰ سانتیمتر.
- 3- حداقل ابعاد مفید اتاقک آسانسور  $110 \times 140$  سانتیمتر
- 4- پوشش کف آسانسور محکم، ثابت و غیر لغزنده
- 5- مجهز به دستگیره‌های کمکی در دیوارهای آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتیمتری
- 6- آسانسور باید هم سطح ورودی و یا در دسترس بلا مانع صندلی چرخدار قرار گیرد.
- 7- حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه  $150 \times 150$  سانتیمتر

### فضاهای بهداشتی

- 1- در ساختمانهای عمومی تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول الزامی است.
- 2- حداقل اندازه فضای سرویس بهداشتی باید  $150 \times 170$  سانتیمتر باشد تا گردش صندلی چرخدار در آن امکان پذیر باشد.
- 3- کاسه دستشویی باید در فضایی به ابعاد  $120 \times 75$  سانتیمتر قرار گیرد تا امکان دستیابی از روبرو را فراهم سازد.
- 4- پیش‌بینی فضای آزاد به ارتفاع 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.

### 3- ضوابط های خاص کاربری ها:

#### رستوران و چایخانه

- 1- حداقل ۵ درصد از تمام صندلیها و میزهای ثابت یا حداقل یکی از آنها (هرکدام بیشتر باشد) در رستوران یا چایخانه‌ها باید قابل دسترس افراد معلول باشند.

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

3- در سلف سرویس‌ها، پیشخوان مسیر حرکت سینی‌ها نباید بیش از ۸۵ سانتیمتر از کف تمام شده ارتفاع داشته باشد.

## هتل

1- کلیه هتل‌ها تا ظرفیت 25 اتاق، باید یک اتاق قابل دسترس با سرویس‌های بهداشتی و لوازم مناسب برای افراد معلول داشته باشند. به ازای هر 25 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.

2- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسراها تا ظرفیت 30 تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده افراد معلول داشته باشند. به ازای هر 30 تخت دیگر، یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای افراد معلول اضافه شود.

## مراکز بهداشتی، درمانی و آسایشگاهی

1- حداقل یک ورودی قابل دسترس در جلو ساختمان طراحی شود. این ورودی باید در جوار یا در امتداد فضای سوار شدن مسافر به اتومبیل با حداقل عرض 150 سانتیمتر و حداقل طول 6 متر در نظر گرفته شود.

2- اتاقهای خواب قابل دسترس بیماران باید در انطباق با شرایط زیر باشند:

الف - هر اتاق خواب باید فضای آزاد مورد لزوم برای چرخیدن 180 درجه صندلی چرخدار را که دایره ای است به قطر 150 سانتیمتر، داشته باشد.

ب- هر اتاق یک نفره باید حداقل یک فضای آزاد برابر 90 سانتیمتر در دو طرف تختخواب و 100 سانتیمتر بین پای تختخواب تا دیوارها داشته باشد.

ج- در هر اتاق دو یا چند تختخوابه باید فضاهای آزاد به اندازه زیر تأمین گردد:

1- حداقل 100 سانتیمتر (ترجیحاً 130 سانتیمتر) حد فاصل پایین تختخواب با دیوار مقابل.

2- حداقل 90 سانتیمتر حد فاصل لبه کناری تختخواب با دیوار مجاور.

3- حداقل 120 سانتیمتر بین دو تختخواب.

د- لازم است برای هر اتاق بستری و یا خواب یک سرویس بهداشتی قابل دسترس پیش‌بینی شود.

## مرکز تجاری

1- 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 با یک بخش از پیشخوان اصلی

باید با حداکثر ارتفاع بین ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر بالاتر از کف تمام شده در نظر گرفته شود.



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

### کتابخانه

1- کلیه فضاهای عمومی کتابخانه از جمله عناصر وابسته مانند توالت ها، تلفن ها و پارکینگ ها باید قابل دسترس باشند.

2- حداقل 5 درصد یا حداقل یکی از هر عنصر نیمکت ثابت، میزها یا محلهای مطالعه و همچنین فضای آزاد بین میزها باید قابل دسترس باشند.

3- حداقل فضای آزاد مسیر در محل برگه دان، قفسه مجلات، یا قفسه کتابهای مرجع باید 90 سانتیمتر باشد. ارتفاع قابل دسترس از روبه رو باید بین 40 تا 120 سانتیمتر، و از پهلو باید بین 15 تا 135 سانتیمتر از کف تمام شده باشد.

4- حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیفها باید 90 سانتیمتر باشد.

5- در کتابخانه هایی که حجم زیاد کتابها اجاره تقسیم آنها را در قفسه هایی با مشخصات فوق نمی دهد، استفاده از قفسه هایی با ارتفاع بیشتر برای نگهداری کتاب مجاز است.

### ساختمانهای مسکونی

1- عمده ترین 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.

2- در مجتمع های مسکونی حداقل 5٪ واحدهای مسکونی باید قابل استفاده برای افراد معلول طراحی شده باشد. همچنین در مجتمع های مسکونی ساخته شده با اعتبارات کامل دولتی که کمتر از 20 واحد مسکونی دارند، حداقل یک واحد قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

3- در ساختمانهای مسکونی که بر طبق ضوابط شهرداری محل می باید، دارای آسانسور باشد، آسانسور و فضاهای عمومی بنا باید قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

4- در ساختمانهای مسکونی که در ارتفاع کمتر از ارتفاع مندرج در بند 2 و با تعداد 10 و بیش از 10 واحد مسکونی ساخته می شوند، باید حداقل سطح همکف در مشاع، قابل دسترسی افراد معلول باشد.

## 6- اساس طرح جامع

دستورالعمل "تشخیص اساس طرح جامع شهر" که توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مورخ 63/12/23 به تصویب رسیده، دارای دو بخش مجزا است. بخش اول تحت عنوان "کلیات محتوای نظری طرح جامع سرزمین" اشاره به ضروریات، اولویت ها و سیاستهای طرح دارد که از طرحها و برنامه‌های کلان کشوری در سطوح مختلف ملی و منطقه‌ای منتج می‌گردد و بخش دوم، به محتوای اصلی یا موارد اساسی طرح جامع شهر در قالب مصادیق و عناوین مختلف می‌پردازد.

بخش اول دستورالعمل مذکور، در واقع خواهان تشریح و توضیح ضروریات، راهبردها و سیاستهای گوناگونی است که در تدوین و تهیه اهداف و سیاستهای اصلی طرح جامع شهر، از آنها استفاده شده و به لحاظ ساختاری، از اهمیت بالایی برخوردار هستند. مجموعه ضروریات و راهبردهای مذکور به طور مشخص، محصول مجموعه پیشنهادات طرح ها و سیاست گذارپهای کلان کشوری در سطوح مختلف ملی، منطقه ای و محلی است که مدنظر قرار دادن آنها توسط تهیه کنندگان طرحهای توسعه و عمران (جامع) شهرها ضروری و به نوعی اجباری است هرچند نمی‌توان انکار کرد که ویژگی‌های خاص اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی هر شهر تأثیر زیاد و تعیین کننده‌ای در چگونگی انتخاب و تدوین نوع اهداف و سیاستهای اصلی طرح جامع آن دارد.

با این توصیف، در تدوین و تهیه طرح جامع شهر دامنه، علاوه بر رعایت تمامی قوانین، مصوبات و آئین‌نامه‌های کشور در حوزه شهرسازی، راهبردها و پیشنهادات طرح های فرادست مدنظر بوده و از تلفیق آنها با ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر، طرح توسعه و عمران آن تدوین و ارائه شده است.

بخش دوم دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر صراحتاً موارد اساسی طرحهای جامع شهری را برمی‌شمرد. استنباط کارشناسان امور شهری از این موارد متفاوت می‌باشد. برخی معتقدند موارد اساسی چندین مورد خاص همچون جمعیت، محدوده شهر، ساختار اصلی معابر و نظایر آن بوده و این موارد، بدون استثنا در هر طرح جامع شهری، یکسان و ایجاد تغییر در آنها مستلزم طرح موضوع در شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران است. برخی نیز بر خلاف نظر مذکور اعتقاد دارند که موارد اساسی مذکور در واقع مصادیقی بیش نیستند که اساسی یا غیراساسی بودن آنها در هر طرح جامعی متفاوت می‌باشد. به عبارت دیگر، یک مورد همچون تراکم ساختمانی در طرح جامع یک شهر می‌تواند اساسی باشد ولی در طرح شهر دیگری، اساسی قلمداد نشود و در کمیسیون ماده پنج قابل طرح و تصویب باشد. در واقع با این نگاه، اساسی بودن به عنوان صفت واژه تغییر و نه واژه مورد یا موارد تلقی می‌شود.

هدف از تدوین اساس طرح جامع شهر، مشخص کردن دقیق حوزه‌های مداخله مراجع قانونی ذی‌ربط در زمینه تصویب اینگونه طرحها می‌باشد. به نحوی که کمیسیون ماده پنج فقط در چارچوب موارد غیراساسی بتواند به انجام تغییرات در طرح تفصیلی بپردازد و تغییر موارد اساسی توسط شورای عالی شهرسازی و معماری صورت گیرد.



گزارش حاضر نیز با اعتقاد به اینکه موارد اساسی در تمامی طرحهای جامع شهری یکسان و همسان نیست تدوین شده است. از این دیدگاه، علاوه بر موارد اساسی ذکر شده در دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری)، موارد اساسی دیگری نیز وجود دارند که تشخیص آنها مستلزم شناخت اهداف و سیاستهای طرح جامع هر شهر می باشد.

با در نظر گرفتن تمامی موارد مذکور، از نظر این مشاور ایجاد تغییرات مشخص ذیل در طرح توسعه و عمران (جامع) شهر دامنه به عنوان موارد اساسی محسوب می گردد و انجام اینگونه تغییرات صرفاً از اختیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و یا مراجع قانونی تفویض اختیار شده از سوی شورای مزبور به حساب می آید:

### **1-6- استخوان بندی شبکه معابر**

تغییر در استخوانبندی شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع شهر از بعد عملکرد آنها مانند تغییر عملکرد کنارگذر، شریانی درجه دو فرعی (معابری که واحدهای خدماتی مقیاس شهری بر آنها استوار شده است) و نظایر آن.

### **2-6- کاربریهای عمده شهری**

در طرح جامع شهر دامنه، تمامی کاربریهای مقیاس شهری با در نظر گرفتن سرانه و نقش توسعه‌ای آنها در قسمت‌های مشخص جانمایی شده‌اند. به طور کلی، تغییر نوع کاربری و موقعیت آنها جزو تغییرات اساسی محسوب می گردد.

### **3-6- محدوده و حریم شهر**

محدوده و حریم شهر براساس عوامل مختلفی تعیین شده و از عناصر اصلی طرح جامع شهری به حساب می آیند، بدین ترتیب هرگونه تغییر در آن‌ها (در قالب کاهش یا افزایش) جزو تغییرات اساسی محسوب می گردد.

### **4-6- محیط زیست**

در تهیه و تدوین طرح توسعه و عمران (جامع) شهر، غالباً تمامی قوانین و مقررات زیست محیطی مرتبط با ایجاد و توسعه فعالیت و سکونت در گستره شهر رعایت گردیده است. موقعیت شهر در منطقه و طبیعت پیرامون آن ایجاب می نماید که در تمامی امور عمرانی به مسائل زیست محیطی توجه اساسی گردد، چه اینکه عدول از آنها می تواند نتایج بی نهایت زیانباری به وجود آورد که امکان بر طرف کردن آنها در اغلب مواقع وجود ندارد. بدین ترتیب، پیشنهاد می گردد که قبل از هرگونه عملیات عمرانی و ساخت و ساز در محدوده شهر حریم آن، اصول مسلم حفاظت محیط زیست رعایت گردد. بر این اساس، ایجاد هرگونه کاربری یا فعالیت که مغایر قوانین و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست باشد جزو تغییرات اساسی به حساب می آید.

### **5-6- انواع کاربری و سرانه های پیشنهادی**

در طرح توسعه و عمران (جامع) شهر دامنه، بر پایه جمعیت برآورد شده و امکانات توسعه کالبدی شهر، انواع کاربریها و سرانه آنها تعیین شده است که تدقیق آنها به هنگام تهیه طرح تفصیلی صورت خواهد گرفت. تغییر در مجموعه

نظام‌مند کاربریهای شهری و ساختار مدون سرانه آنها جزو تغییرات اساسی می‌باشد. همچنین تغییر در میزان سرانه ها به ویژه سرانه های مسکونی و خدماتی مقیاس محله‌ای نیز جزو تغییرات اساسی محسوب می‌گردد. در واقع، تغییرات اساسی در این حوزه عبارت است از به هم زدن ارتباط ساختاری بین تعداد جمعیت، نوع و ماهیت کاربریها در قالب نظام تقسیمات کالبدی؛ چراکه تغییرات بی حد و حصر در هریک از آنها باعث خواهد شد که کل نظام توزیع جمعیت و کاربریها در بستر محلات پیشنهادی و محدوده شهر درهم ریزد. با توجه به موارد فوق، تغییر مکانی صرفاً عناصر خدماتی مقیاس محله‌ای و ناحیه ای منوط به عدم تغییر در سرانه‌های مربوط جزو تغییرات اساسی محسوب نمی‌شود.

#### 6-6- ضوابط و مقررات اجرایی

مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی طرح توسعه و عمران شهر دامنه با توجه به اهداف و سیاستهای طرح و بر اساس هرچه بهتر و بیشتر اجرایی کردن مجموع پیشنهادات مربوط تدوین شده و تمامی اجزاء آن از یک سو و چارچوب کلی آن از سوی دیگر، با ساختار اصلی طرح توسعه و عمران شهر هماهنگی و انسجام زیادی دارد. برخی از اجزاء مجموعه ضوابط و مقررات از اهمیت و جایگاه اساسی تری برخوردارند که ایجاد هرگونه تغییر در آن مستلزم بازنگری اساسی و تغییرات زیاد در سایر بخشها می باشد. این عناصر و اجزا عبارتند از حد نصاب تفکیک‌ها، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، حداکثر تعداد طبقات مجاز و حداکثر ضریب سطح اشغال در هر یک از مناطق تراکمی مسکونی.

## 11-2-5- پیش بینی نیازهای آتی شهر در زمینه تأسیسات شهری (از قبیل آب، فاضلاب، برق و تلفن)

نیازهای آتی شهر در زمینه تأسیسات شهری به شرح زیر پیش بینی شده اند:

### آب

همانطور که اشاره شد، قدمت شبکه لوله کشی آب شهری دامنه در حدود بیش از 30 سال بوده و این شبکه فرسوده است، لذا مرمت و تعویض آن از جمله نیازهای آتی شهر محسوب می گردد. از سویی نظر به حفر یک حلقه چاه و احداث مخزن ذخیره آب جهت تامین نیازهای آتی شهر در زمینه منابع آب کمبودی تا افق طرح وجود نخواهد داشت. همچنین در صورت کاهش مصرف خانگی تا حدود استاندارد، ممکن است منابع فعلی تامین آب پاسخگو باشد.

### برق

با توجه به افت فشار و فرسودگی شبکه توزیع برق شهر دامنه، اصلاح و بهبود این شبکه نیز از نیازهای آتی شهر خواهد بود علاوه بر آن تامین برق برای توسعه های جدید پیشنهادی ضرورت دارد. بهینه سازی شبکه های موجود در سطح شهر با توجه به بودجه سالیانه و درخواستهای مردمی از برنامه های در دست مطالعه و اجرای اداره برق در سطح شهر می باشد.

### گاز

شهر به لحاظ پوشش تأسیسات گاز دچار کمبود نبوده و شبکه فعلی پاسخگوی نیاز ساکنان تا افق طرح خواهد بود، از سویی گازرسانی به توسعه های جدید ضرورت دارد.

### مخابرات

در حال حاضر شهر دامنه از این خدمات بهره مند بوده و تامین آنها برای توسعه های جدید پیشنهادی ضرورت خواهد داشت.

### فاضلاب

تهیه طرح جامع فاضلاب برای شهر دامنه ضروری است، همچنین پیشنهاد می گردد فاضلاب شهر دامنه در تصفیه خانه فاضلاب شهر داران دفع گردد که با توجه به جمعیت پیش بینی شده برای شهر داران در طرح جامع این شهر در سال 1397 و جمعیت شهر دامنه در سال 1398، پاسخگوی نیاز دو شهر خواهد بود.

## 12-2-5- پیش بینی نحوه ایجاد توسعه و تجهیزات شهری (کشتارگاه، غسالخانه، گورستان، سیستم دفع زباله، آتش نشانی و غیره)

ایجاد و یا توسعه تجهیزات شهری به شرح زیر پیشنهاد شده است:

### پایانه های مسافربری و باربری

در حال حاضر شهر دامنه فاقد پایانه مسافربری است و جهت انتظام دهی به عبور و مرور و تردد ساکنین شهر احداث پایانه مسافربری در منتهی الیه شمال شرقی شهر پیشنهاد می گردد.

### آتش نشانی

بر اساس استعلامات انجام شده یک ایستگاه آتش نشانی در خارج محدوده شهر به مساحت 1230 مترمربع وجود دارد، بدین ترتیب تا سال افق طرح کمبودی در این زمینه وجود نخواهد داشت.

### سیستم جمع آوری و دفن زباله

مکان پیشنهادی دفن زباله به صورت مشترک با شهر داران در 3200 متری سه راهی اشن- داران در دره سن آب قرار دارد.

### برآورد کمبودهای کشتارگاه

با توجه به احداث یک واحد کشتارگاه در محل زیرگذر روستای قفر به صورت مشترک توسط شهرداری های داران و دامنه کمبودی در این زمینه وجود نخواهد داشت.

### برآورد کمبودهای گورستان و غسالخانه

گورستان موجود شهر در مرکز آن قرار گرفته و مکان آن نامناسب ارزیابی می شود. با توجه به معیارهای دسترسی جهت باد غالب و غیره، محل جدید گورستان شهر در فاصله 700 متری شرق پیشنهاد شده است.

### برآورد کمبودهای پمپ بنزین

در حال حاضر شهر دامنه دارای یک جایگاه توزیع سوخت می باشد؛ لذا با توجه به نیاز موجود و آتی، کمبودی در این زمینه وجود ندارد.

### برآورد کمبودهای میدان میوه و تره بار

شهر دامنه فاقد میدان میوه و تره بار می باشد و پیشنهاد می شود فضایی در لبه غربی شهر جهت احداث این کاربری در نظر گرفته شود.

## 13-2-5- گزارش توجیهی، جداول و نمودارهای مربوط به طرحها و نقشه های فوق، به تفکیک وضع

### موجود و پیشنهادی

طرح جامع شهر دامنه بر اساس الگوی پیشنهادی سوم (مصوب) که در آن شهر به دو محله شرقی و غربی تقسیم شده شکل گرفته است. در این طرح پهنه های خدماتی در شمال و جنوب شهر، در ابتدا و انتهای بلوار یادگار امام که ورودی اصلی شهر نیز می باشد، پیشنهاد شده است. بر این اساس حاشیه این بلوار به عنوان محور تجاری شهر تعریف شده است. در دو جبهه شرقی و غربی شهر دو رینگ محدوده شهر را تعریف می کنند که علاوه بر تسهیل دسترسی به پهنه خدماتی جنوبی شهر به عنوان مسیر حرکتی ماشینهای عبوری دسترسی به مزارع که در وضع موجود از داخل شهر عبور می کنند عمل می نمایند. از دیگر ویژگیهای طرح، پیشنهاد حاشیه مسیل به عنوان فضای سبز و اعمال حریم آن می باشد.

در جانمایی کاربریهای پیشنهادی اهمیت هر کاربری و موقعیت قرارگیری آن در شهر از جمله نزدیکی آن به معابر اصلی مدنظر بوده است؛ بر این اساس در حاشیه محور ورودی شهر کاربریهای فضای سبز، اداری، پایانه حمل و نقل، آموزشی سایر، پارکینگ و هنرستان جانمایی شده اند. کاربری جهانگردی پذیرایی نیز در محل ورودی و در کنار پارک جنگلی موجود پیشنهاد شده است. در حاشیه ورودی غربی شهر و با توجه به تملک زمینهای این ناحیه توسط هلال احمر کاربری بهداشتی درمانی و در جنوب آن کاربری انتظامی و فضای سبز پیشنهاد شده است. در جنوب شهر و زمینهای بین بلوار یادگار امام و بلوار بسیج که بخشی از آن در وضع موجود پارک می باشد به عنوان پارک پیشنهاد شده است. در قسمت غربی پارک زمینهای واگذاری شده به دانشگاه علمی کاربری به عنوان لکه آموزش عالی (دانشگاه) و در جنوب آن کاربریهای هنرستان و مصلی پیشنهاد شده است. کاربری پیشنهادی فرهنگی در ضلع جنوب شرقی پارک و در ضلع شرقی آن کاربری ذخیره خدماتی پیشنهاد شده است. پیشتر نیز گفته شد که مراحل مختلف توسعه آتی شهر دامنه در دو مرحله به شرح زیر تعیین گردیده است:

مرحله اول: توسعه در اراضی بایر درون و محدوده بلافاصل بافت با توجه به صورت جلوگیری از گسترش بی رویه و نامتوازن شهر؛ وجود اراضی بایر در داخل محدوده و لزوم ایجاد بافت متوازن و منسجم از دلایل این امر می باشد. همچنین پایین بودن هزینه خدمات رسانی در این محدوده در اولویت دار بودن توسعه در این مرحله موثر بوده است.

مرحله دوم: توسعه در جنوب شرق و شمال غرب، در این مرحله توسعه به صورت پیوسته با بافت فعلی صورت می گیرد. در نهایت شهر در طرح پیشنهادی دارای بافت پیوسته و منسجم خواهد بود. تراکم ساختمانی شهر نیز با توجه به شرایطی نظیر ارزش اقتصادی زمین و ساختمان، شرایط فرهنگی و قابلیتهای شهر ارائه شده است. بر این اساس تراکم کل شهر، تراکم پایه (120 درصد) در نظر گرفته شده و تراکم های بیشتر (180 درصد و 240 درصد) با تامین ضوابط مربوطه امکان پذیر خواهد بود. با توجه به عدم نیاز به گسترش حریم، حریم پیشنهادی مطابق با حریم مصوب قبلی منظور شده و محدوده شهر نیز بر پایه نیاز به گسترش آتی که مورد برآورد قرار گرفت، توسعه یافته است.

شبکه ارتباطی نیز با توجه به ضوابط و در راستای بهبود وضع موجود مورد طراحی قرار گرفته است.

## 14-2-5- ارائه پیشنهادها و توسعه های کلی، در زمینه چگونگی استفاده از استعدادها و امکانات رشد و توسعه اقتصادی شهر، به منظور تکمیل و تحقق هر چه بیشتر پیش بینی های طرح توسعه و عمران شهر

قابلیت ها و امکانات رشد و توسعه شهر دامنه به شرح زیرند:

- موقعیت ارتباطی مساعد شهر و استقرار آن در حاشیه محور اصفهان- داران
- فاصله اندک تا مرکز استان (شهر اصفهان)
- برخورداری از منابع آب و خاک
- رشد جمعیت شهر
- و ...

با توجه به موارد فوق الذکر پیشنهادات کلی زیر جهت بهره گیری از امکانات رشد و توسعه شهر ارائه می شوند:

- بهره گیری از موقعیت ارتباطی از طریق احداث پایانه حمل کالا و مسافر
- احداث صنایع تبدیل و تکمیل با توجه به برخورداری از منابع آب و خاک و رونق کشاورزی در محدوده شهر
- ارائه امکانات و خدمات به جمعیت ساکن جهت جلوگیری از مهاجرتی شهر و بهره گیری از سرمایه اجتماعی موجود



### 3-5- تهیه برنامه های توسعه و عمران شهر:

#### 1-3-5- برنامه عمرانی میان مدت شهر، مربوط به شهرداری، سازمانهای دولتی و سایر بخشها

برنامه های میان مدت شامل طرحها و برنامه هایی است که در پنج ساله دوم طرح توسعه و عمران شهر به مرحله اجرا درخواهد آمد.

این برنامه ها نسبت به سایر طرحها و برنامه های عمرانی شهر اولویت کمتری داشته و در برخی از موارد هزینه های احداث آنها بیشتر می باشد.

جدول شماره (192): طرحها و برنامه های عمرانی میان مدت پیشنهادی به تفکیک ادارات و سازمان مسئول

اجرا	نظارت	نهاد مسئول	کاربری	
شهرداری	مسکن و شهرسازی	شهرداری	تفکیک قطعات مسکونی	
شهرداری	مسکن و شهرسازی	شهرداری	تفکیک قطعات تجاری	
فرهنگ و ارشاد اسلامی		فرهنگ و ارشاد اسلامی	فرهنگی	
آموزش و پرورش	آموزش و پرورش	آموزش و پرورش	فنی و حرفه ای و هنرستان	آموزشی
	وزارت علوم، تحقیقات و فناوری	وزارت علوم، تحقیقات و فناوری	عالی	
مسکن و شهرسازی	مسکن و شهرسازی	به صورت موردی و بنا بر نیاز ادارات	اداری	
ادارات مرتبط	ادارات مرتبط	ادارات آب و فاضلاب، برق، گاز، و مخابرات، بر حسب نیاز	آب و فاضلاب، برق، گاز و مخابرات	تأسیسات
شهرداری	شهرداری	شهرداری	کشتارگاه	تجهیزات
شهرداری	شهرداری	شهرداری	گورستان	
شهرداری	شهرداری	شهرداری	ترمینال	
بهداشت و درمان	بهداشت و درمان	بهداشت و درمان	درمانی	
	شهرداری	شهرداری	تفکیک واحدهای کارگاهی	
	اداره میراث فرهنگی و گردشگری استان	بخش خصوصی	جهانگردی و پذیرایی	
شهرداری	شهرداری	شهرداری	فضای سبز عمومی	فضای سبز
شهرداری	شهرداری		پارک و پارک جنگلی	
شهرداری	شهرداری	شهرداری	معابر	

مأخذ: مطالعات مشاور



## 2-3-5- برنامه عمرانی کوتاه مدت (5 ساله شهرداری)، با توجه به مفاد قانون نوسازی و عمران شهری، یا قوانین جایگزین آن

برنامه های کوتاه مدت، برنامه هایی هستند که در پنجساله اول به مرحله اجرا در خواهند آمد. اجرای این برنامه ها از اهمیت بالایی برخوردار بوده و نسبت به سایر برنامه های شهر در اولویت قرار دارند. برنامه های کوتاه مدت شهرداری امکانات و خدمات و تاسیسات و تجهیزات مختلفی می شود که به شرح جدول زیر می باشد:

جدول شماره (193): طرحها و برنامه های عمرانی کوتاه مدت پیشنهادی شهرداری دامنه

اجرا	نظارت	نهاد مسئول	کاربری
شهرداری	مسکن و شهرسازی	شهرداری	تفکیک قطعات مسکونی
شهرداری	مسکن و شهرسازی	شهرداری	تفکیک قطعات تجاری
شهرداری	شهرداری	شهرداری	کشتارگاه
شهرداری	شهرداری	شهرداری	گورستان
شهرداری	شهرداری	شهرداری	ترمینال
	شهرداری	شهرداری	تفکیک واحدهای کارگاهی
شهرداری	شهرداری	شهرداری	فضای سبز عمومی
شهرداری	شهرداری		پارک و پارک جنگلی
شهرداری	شهرداری	شهرداری	معابر

مأخذ: مطالعات مشاور

### 3-3-5- برنامه عمرانی کوتاه مدت (5ساله) تفکیک شده، مربوط به سایر سازمانهای مؤثر در عمران

#### شهر، مانند آموزش و پرورش، بهداشتی و غیره

برنامه های کوتاه مدت سایر سازمانهای مؤثر در عمران شهر شامل برنامه های ادارات آموزش و پرورش، فرهنگ و ارشاد

اسلامی، بهداشت و درمان و غیره می شود. این برنامه ها به شرح جدول زیر هستند:

جدول شماره (194) : طرحها و برنامه های عمرانی کوتاه مدت سایر سازمان های مؤثر در عمران شهر

اجرا	نظارت	اولویت	نهاد مسئول	کاربری
فرهنگ و ارشاد اسلامی		پنج ساله اول	فرهنگ و ارشاد اسلامی	فرهنگی
آموزش و پرورش	آموزش و پرورش	پنج ساله اول دوم	آموزش و پرورش	فنی و حرفه ای و هنرستان
	وزارت علوم، تحقیقات و فناوری	پنج ساله اول دوم	وزارت علوم، تحقیقات و فناوری	عالی
ادارات مرتبط	ادارات مرتبط	پنج ساله دوم	به صورت موردی	سایر
سازمان حج و اوقاف	سازمان حج و اوقاف	پنج ساله دوم	سازمان حج و اوقاف و بخش خصوصی	مصلی
مسکن و شهرسازی	مسکن و شهرسازی	پنج ساله اول و دوم	به صورت موردی و بنا بر نیاز ادارات	اداری
مسکن و شهرسازی	مسکن و شهرسازی	پنج ساله دوم	نیروی انتظامی	انتظامی
ادارات مرتبط	ادارات مرتبط	پنج ساله اول و دوم	ادارات آب و فاضلاب، برق، گاز، و مخابرات، بر حسب نیاز	تأسیسات آب و فاضلاب، برق، گاز و مخابرات
بهداشت و درمان	بهداشت و درمان	پنج ساله اول	بهداشت و درمان	درمانی
	اداره میراث فرهنگی و گردشگری استان	پنج ساله اول	بخش خصوصی	جهانگردی و پذیرایی
تربیت بدنی	تربیت بدنی	پنج ساله دوم	تربیت بدنی	ورزشی

مأخذ: مطالعات مشاور



83

گزارش طرح توسعه و عمران

اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

(جامع) دامنه

4-3-5- گزارشهای توجیهی، نمودارها و جدول های مربوط به زمانبندی برنامه ها، اولویتهای پیش بینی اعتبارات و تقسیم آنها در بخشها و دوره های اجرایی و همچنین سازمان و نیروی انسانی مورد

نیاز، برای اجرای طرحهای و برنامه ها

الف- زمانبندی برنامه ها، اولویت ها، پیش بینی اعتبارات و تقسیم آنها در بخش ها و دوره های اجرایی برآورد هزینه های تملک و احداث کاربری های مختلف بخش های دولتی و عمومی بر حسب برنامه زمان بندی اجرای طرحها به شرح زیر می باشد:

جدول شماره (195): برآورد هزینه های عمرانی طرح توسعه و عمران شهر دامنه

عنوان	میزان زمین مورد نیاز در پنج ساله اول (متر مربع)	میزان زمین مورد نیاز در پنج ساله دوم (متر مربع)	میزان بنای مورد نیاز در پنج ساله اول (متر مربع)	میزان بنای مورد نیاز در پنج ساله دوم (متر مربع)	هزینه تملک بر مبنای قیمت روز (میلیون ریال)	هزینه احداث در پنج ساله اول (میلیون ریال)	هزینه احداث در پنج ساله دوم (میلیون ریال)	مجموع هزینه های عمرانی (میلیون ریال)
آموزشی و فرهنگی	18492	28365	22190	34038	39828.45	37723.68	68076	145628
خدمات عمومی	78222	45185	93866	54222	104895.95	159572.88	108444	372913
فضای سبز	207215	86416	-	-	249586.35	-	-	-
تاسیسات و تجهیزات	5469	6872	1093.8	1374.4	10489.85	1859.46	2749	15098
شبکه معابر	430902	127005	430902	127005	474220.95	732533.4	254010	1460764
مجموع	740300	293843	548053	216639	879021.55	931689.42	433278.8	1994403.42

ماخذ: مطالعات مشاور

ب) سازمان و نیروی انسانی اجرای طرحها و برنامه های آتی

در این قسمت نیروی انسانی مورد نیاز بخش عمومی (شهرداری) برای اجرای طرحها و برنامه های طرح توسعه و عمران شهر پیشنهاد می گردد.

با توجه به پرسنل موجود، در شهرداری دامنه لازم است که دایره شهرسازی تشکیل و در این دایره جهت اجرای طرحهای شهرسازی و هدایت توسعه مطلوب شهر کارکنان زیر مشغول به کار گردند:

- یک کارشناس فوق لیسانس برنامه ریزی شهری و منطقه ای با حداقل 3 سال سابقه کار
- یک کارشناس فوق لیسانس معماری و یا طراحی شهری با حداقل 3 سال سابقه کار
- دو نفر تکنسین شهرسازی (فوق دیپلم شهرسازی با حداقل 2 سال سابقه کار)

