


وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-----------------------------------	---

بسمه تعالی

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی

معاونت شهرسازی و معماری

طرح تفصیلی شهر شیروان

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

(ویرایش نهایی)

مهندسین مشاور ایده و نقش آرشیت

مهر ماه ۱۴۰۳


ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	-------------------------------

فهرست مطالب

۱۴	۱- مقدمه
۱۸	۲- تعاریف و مفاهیم
۳۱	۳-۱- ضوابط و مقررات کاربری مسکونی
۳۱	۳-۱-۱- موارد استفاده از زمین
۳۱	۳-۱-۱-۱- استفاده های مجاز
۳۱	۳-۱-۱-۲- استفاده های مشروط
۳۴	۳-۱-۱-۳- استفاده های ممنوع
۳۵	۳-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی
۳۵	۳-۲-۱- ضوابط مربوط به اندازه زمین و تفکیک قطعات
۳۸	۳-۲-۱-۱- ابعاد و تناسب قطعات
۳۹	۳-۲-۱-۲- نحوه دسترسی ها
۴۱	۳-۲-۱-۳- تراکم ساختمانی و سطح اشغال
۴۱	۳-۲-۱-۴- ضوابط مشترک مربوط به تراکم
۴۲	۳-۲-۱-۵- ارتفاع ساختمان
۴۵	۳-۲-۱-۶- محدوده مجاز استقرار ساختمان و الگوی اشغال در زمین
۵۳	۳-۲-۱-۷- مقررات مربوط به پیش آمدگی و بازشوهای ساختمان به فضاهای مشاع
۵۳	۳-۲-۱-۸- ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات و عناصر ساختمان
۵۶	۳-۲-۱-۹- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی
۵۷	۳-۲-۱-۱۰- ضوابط احداث تأسیسات خاص
۵۸	۳-۲-۱-۱۱- ضوابط و مقررات عمومی
۶۰	۳-۳- ضوابط مجتمع سازی
۶۲	۳-۲- قابلیت تجاری- خدماتی
۶۲	۳-۲-۱- تعریف کاربری و انواع آن
۶۲	۳-۲-۱-۱- تجاری منفرد
۶۳	۳-۲-۱-۲- مجتمع های تجاری شهری
۶۳	۳-۲-۱-۳- پاساژ
۶۳	۳-۲-۱-۴- مجتمع تجاری - خدماتی - مسکونی (مختلط)
۶۳	۳-۲-۱-۵- بازار روز و میدان میوه و تره بار
۶۳	۳-۲-۲- موارد استفاده از زمین
۶۳	۳-۲-۲-۱- استفاده های مجاز :


۶۴	۳-۲-۲- استفاده های مشروط.....
۶۴	۳-۲-۳- استفاده های ممنوع.....
۶۴	۳-۲-۳- ضوابط و مقررات.....
۶۴	۳-۲-۱- ضوابط مرتبط با اندازه زمین و تفکیک قطعات.....
۶۷	۳-۲-۲- ابعاد و تناسبات قطعات.....
۶۷	۳-۳-۲- نحوه دسترسی ها در کاربری تجاری.....
۶۸	۳-۳-۲- تراکم ساختمانی و سطح اشغال.....
۶۸	۳-۲-۵- ارتفاع ساختمان.....
۶۹	۳-۲-۶- محدوده مجاز استقرار ساختمان در زمین و الگوی اشغال.....
۶۹	۳-۲-۴- نورگیری و تهویه.....
۷۰	۳-۲-۵- پیشآمدگی و بازشوهای ساختمان پیشآمدگی ساختمان.....
۷۰	۳-۲-۶- ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات ساختمان.....
۷۹	۳-۳- پارک و فضای سبز.....
۷۹	۳-۱-۱- موارد استفاده از زمین.....
۷۹	۳-۱-۱- استفاده های مجاز.....
۷۹	۳-۱-۲- استفاده های مشروط.....
۷۹	۳-۱-۳- استفاده های ممنوع.....
۸۰	۳-۲- ضوابط و مقررات.....
۸۰	۳-۲-۱- ضوابط مربوط به اندازه و مساحت زمین و تفکیک قطعات.....
۸۰	۳-۲-۲- حداکثر تراکم ساختمانی.....
۸۰	۳-۲-۳- حداکثر سطح اشغال.....
۸۱	۳-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع بنا.....
۸۱	۳-۲-۵- مقررات مربوط به نماسازی.....
۸۱	۳-۴- کاربری آموزشی.....
۸۱	۳-۴-۱- موارد استفاده از زمین.....
۸۱	۳-۴-۱- استفاده های مجاز.....
۸۱	۳-۴-۲- استفاده های مشروط.....
۸۲	۳-۴-۱- استفاده های ممنوع.....
۸۲	۳-۴-۲- ضوابط و مقررات.....
۸۲	۳-۴-۱- تفکیک زمین و تراکم ساختمانی.....
۸۲	۳-۴-۲- نحوه دسترسی ها.....
۸۲	۳-۴-۳- حیاط و فضاهای باز.....

- ۸۳ ۳-۴-۲-۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین
- ۸۳ ۳-۴-۲-۵- حداقل پارکینگ
- ۸۳ ۳-۴-۲-۶- نورگیری و تهویه طبیعی
- ۸۳ ۳-۴-۲-۷- نماسازی
- ۸۳ ۳-۴-۲-۸- ضوابط ایمنی و آتش نشانی
- ۸۴ ۳-۵-آموزش ، تحقیقات و فن آوری
- ۸۴ ۳-۵-۱- موارد استفاده از زمین
- ۸۴ ۳-۵-۱-۱- استفاده های مجاز
- ۸۴ ۳-۵-۱-۲- استفاده های مشروط
- ۸۴ ۳-۵-۱-۳- استفاده های ممنوع
- ۸۵ ۳-۵-۲- ضوابط و مقررات
- ۸۵ ۳-۵-۲-۱- حداقل اندازه زمین و تفکیک قطعات
- ۸۵ ۳-۵-۲-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
- ۸۶ ۳-۶-درمانی
- ۸۶ ۳-۶-۱- موارد استفاده از زمین
- ۸۶ ۳-۶-۱-۱- استفاده های مجاز
- ۸۶ ۳-۶-۱-۲- استفاده های مشروط
- ۸۶ ۳-۶-۱-۳- استفاده های ممنوع
- ۸۷ ۳-۶-۲- ضوابط و مقررات
- ۸۷ ۳-۶-۲-۱- حداقل اندازه زمین
- ۸۷ ۳-۶-۲-۲- تراکم ساختمانی
- ۸۷ ۳-۶-۲-۳- سطح اشغال
- ۸۸ ۳-۶-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع بنا
- ۸۸ ۳-۶-۲-۵- ضوابط عمومی
- ۸۹ ۳-۷- ورزشی
- ۸۹ ۳-۷-۱- موارد استفاده از زمین
- ۸۹ ۳-۷-۱-۱- استفاده های مجاز
- ۸۹ ۳-۷-۱-۲- استفاده های مشروط
- ۸۹ ۳-۷-۱-۳- استفاده های ممنوع
- ۸۹ ۳-۷-۲- ضوابط و مقررات
- ۹۰ ۳-۷-۲-۱- حداقل اندازه زمین و تفکیک
- ۹۰ ۳-۷-۲-۲- تراکم ساختمانی

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--


۹۰	.....۳-۲-۳-سطح اشغال
۹۰	.....۳-۲-۴-تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان
۹۰	.....۳-۲-۵-نحوه استقرار ساختمان در زمین
۹۱	.....۳-۲-۶-مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی و موارد ایمنی
۹۱	.....۳-۲-۷-مقررات نماسازی
۹۱	.....۳-۲-۸-ضوابط عمومی
۹۱	.....۳-۸-فرهنگی - هنری
۹۱	.....۳-۸-۱-موارد استفاده از زمین
۹۱	.....۳-۸-۱-۱-استفاده‌های مجاز
۹۱	.....۳-۸-۱-۲-استفاده‌های مشروط
۹۲	.....۳-۸-۱-۳-استفاده‌های ممنوع
۹۲	.....۳-۸-۲-ضوابط و مقررات
۹۲	.....۳-۸-۱-اندازه زمین و تفکیک قطعات
۹۲	.....۳-۸-۲-دسترسی
۹۲	.....۳-۸-۲-تراکم ساختمانی
۹۲	.....۳-۸-۲-۴-تعداد طبقات
۹۳	.....۳-۸-۲-۵-سطح اشغال
۹۳	.....۳-۸-۲-۶-سایر ضوابط
۹۳	.....۳-۹-مذهبی
۹۳	.....۳-۹-۱-موارد استفاده از زمین
۹۳	.....۳-۹-۱-۱-استفاده‌های مجاز
۹۳	.....۳-۹-۱-۲-استفاده‌های مشروط
۹۴	.....۳-۹-۱-۳-استفاده‌های ممنوع
۹۴	.....۳-۹-۲-ضوابط و مقررات
۹۴	.....۳-۹-۱-اندازه زمین و تفکیک قطعات
۹۴	.....۳-۹-۲-دسترسی
۹۴	.....۳-۹-۲-۳-تراکم ساختمانی
۹۴	.....۳-۹-۲-۴-تعداد طبقات
۹۴	.....۳-۹-۲-۵-سطح اشغال
۹۴	.....۳-۹-۲-۶-نحوه استقرار بنا
۹۴	.....۳-۹-۲-۷-نما سازی
۹۵	.....۳-۹-۲-۸-ضوابط و مقررات عمومی

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---------------------------------------

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- ۹۵-۳-۱۰-۱- تفریحی و توریستی.....
- ۹۵-۳-۱۰-۱-موارد استفاده از زمین.....
- ۹۵-۳-۱۰-۱-استفاده‌های مجاز.....
- ۹۵-۳-۱۰-۲-استفاده‌های مشروط.....
- ۹۵-۳-۱۰-۳-استفاده‌های ممنوع.....
- ۹۵-۳-۱۰-۲-ضوابط و مقررات.....
- ۹۵-۳-۱۰-۲-تفکیک زمین.....
- ۹۶-۳-۱۰-۲-نحوه دسترسی‌ها.....
- ۹۶-۳-۱۰-۳-تراکم ساختمانی.....
- ۹۶-۳-۱۰-۴-حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین.....
- ۹۶-۳-۱۰-۵-تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان.....
- ۹۶-۳-۱۰-۶-نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف.....
- ۹۷-۳-۱۰-۷-مقررات نماسازی.....
- ۹۷-۳-۱۰-۸-سایر ضوابط.....
- ۹۷-۳-۱۰-۹-باغ تالار.....
- ۹۸-۳-۱۱-اداری - انتظامی.....
- ۹۸-۳-۱۱-۱-موارد استفاده از زمین.....
- ۹۸-۳-۱۱-۱-استفاده‌های مجاز.....
- ۹۸-۳-۱۱-۲-استفاده‌های ممنوع.....
- ۹۸-۳-۱۱-۲-ضوابط و مقررات.....
- ۹۸-۳-۱۱-۲-اندازه زمین و تفکیک قطعات.....
- ۹۸-۳-۱۱-۲-نحوه دسترسی‌ها.....
- ۹۸-۳-۱۱-۳-تراکم ساختمانی.....
- ۹۹-۳-۱۱-۴-تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان.....
- ۹۹-۳-۱۱-۵-سطح اشغال مجاز ، الگوی استقرار و فضای باز.....
- ۹۹-۳-۱۱-۶-مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی.....
- ۹۹-۳-۱۱-۷-سایر ضوابط.....
- ۱۰۰-۳-۱۲-تأسیسات و تجهیزات شهری.....
- ۱۰۰-۳-۱۲-۱-موارد استفاده از زمین.....
- ۱۰۰-۳-۱۲-۱-استفاده‌های مجاز.....
- ۱۰۰-۳-۱۲-۲-استفاده‌های مشروط.....
- ۱۰۰-۳-۱۲-۳-استفاده‌های ممنوع.....


<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---------------------------------------

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- ۱۰۰ ۳-۱۲-۲- ضوابط و مقررات
- ۱۰۰ ۳-۱۲-۲-۱- تفکیک زمین
- ۱۰۱ ۳-۱۲-۲-۲- نحوه دسترسی‌ها
- ۱۰۱ ۳-۱۲-۲-۳- تراکم ساختمانی
- ۱۰۱ ۳-۱۲-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان
- ۱۰۱ ۳-۱۲-۲-۵- سطح اشغال
- ۱۰۱ ۳-۱۲-۲-۶- نحوه استقرار ساختمان در زمین
- ۱۰۱ ۳-۱۲-۲-۷- مقررات محیط زیست
- ۱۰۲ ۳-۱۲-۲-۸- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی
- ۱۰۲ حرایم
- ۱۰۲ ۳-۱۲-۲-۹- سایر ضوابط
- ۱۰۲ ۳-۱۳-۱- حمل و نقل و انبارداری
- ۱۰۲ ۳-۱۳-۱- موارد استفاده از زمین
- ۱۰۲ ۳-۱۳-۱-۱- استفاده‌های مجاز
- ۱۰۳ ۳-۱۳-۱-۲- استفاده‌های مشروط
- ۱۰۳ ۳-۱۲-۱-۳- استفاده‌های ممنوع
- ۱۰۳ ۳-۱۳-۲- ضوابط و مقررات
- ۱۰۳ ۳-۱۲-۲-۱- تفکیک زمین
- ۱۰۳ ۳-۱۳-۲-۲- دسترسی‌ها
- ۱۰۳ ۳-۱۳-۲-۳- تراکم ساختمانی
- ۱۰۴ ۳-۱۳-۲-۴- حداکثر سطح اشغال
- ۱۰۴ ۳-۱۳-۲-۵- تعداد طبقات و ارتفاع بنا
- ۱۰۴ ۳-۱۳-۲-۶- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی
- ۱۰۴ ۳-۱۳-۲-۷- ضوابط و مقررات عمومی
- ۱۰۵ ۳-۱۴-۱- تاریخی و میراث فرهنگی
- ۱۰۵ ۳-۱۵-۱- باغات و کشاورزی
- ۱۰۵ ۳-۱۵-۱- موارد استفاده از زمین
- ۱۰۵ ۳-۱۵-۱-۱- استفاده‌های مجاز
- ۱۰۶ ۳-۱۵-۱-۲- استفاده‌های مشروط
- ۱۰۶ ۳-۱۵-۱-۳- استفاده‌های ممنوع
- ۱۰۶ ۳-۱۵-۲- ضوابط و مقررات
- ۱۰۶ ۳-۱۵-۲-۱- ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن


<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۷ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---------------------------------------

- ۱۰۶-۳-۱۵-۲-۲-دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری.....
- ۱۰۹-۳-۱۵-۲-۱-ضوابط مربوط به تفکیک زمین.....
- ۱۰۹-۳-۱۵-۲-۲-دسترسی ها.....
- ۱۰۹-۳-۱۵-۳-۳-حداکثر زیربنا و سطح اشغال.....
- ۱۰۹-۳-۱۵-۲-۴-تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان.....
- ۱۱۰-۳-۱۵-۲-۵-نحوه استقرار ساختمان در زمین.....
- ۱۱۰-۳-۱۵-۲-۶-ضوابط احداث ساختمان.....
- ۱۱۰-۳-۱۶-۱-صنعتی - کارگاهی.....
- ۱۱۰-۳-۱۶-۱-۱-موارد استفاده از زمین.....
- ۱۱۰-۳-۱۶-۱-۱-استفاده‌های مجاز.....
- ۱۱۱-۳-۱۶-۲-استفاده‌های مشروط.....
- ۱۱۱-۳-۱۶-۳-استفاده‌های ممنوع.....
- ۱۱۱-۳-۱۶-۲-ضوابط و مقررات.....
- ۱۱۱-۳-۱۶-۲-۱-تفکیک قطعات.....
- ۱۱۱-۳-۱۶-۲-۲-سطح اشغال.....
- ۱۱۱-۳-۱۶-۲-۳-تراکم ساختمانی.....
- ۱۱۱-۳-۱۶-۲-۴-تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان.....
- ۱۱۱-۳-۱۶-۲-۵-نحوه استقرار ساختمان در زمین.....
- ۱۱۲-۳-۱۶-۲-۶-مقررات عمومی.....
- ۱۱۳-۴-قطعات و کاربری‌های واقع در مجاورت خط محدوده.....
- ۱۱۳-۴-۱-قطعات همجوار.....
- ۱۱۳-۴-۲-قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ.....
- ۱۱۳-۴-۱-۲-قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی.....
- ۱۱۳-۴-۲-۲-ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند.....
- ۱۱۴-۴-۲-۳-ادامه کار کاربری‌های ناهماهنگ.....
- ۱۱۴-۴-۲-۴-ادامه کار سایر کاربری‌ها.....
- ۱۱۴-۴-۳-شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی.....
- ۱۱۵-۴-۴-شرایط صدور مجوز تفکیک ، تجمیع و احداث بنا.....
- ۱۱۶-۵-پدافند غیرعامل.....
- ۱۱۹-۶-مقررات مربوط به هم‌جواری و دسترسی‌های مجاز و سایر شرایط در کاربری‌های مختلف.....
- ۱۲۱-۶-۱-ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری گذر تاریخی خانلق.....
- ۱۲۱-۶-۱-۱-ضوابط مربوط به سیما و منظر:.....

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- ۱۲۳-۲-۱-۶- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری :.....
- ۱۲۳-۳-۱-۶- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری :.....
- ۱۲۳-۴-۱-۶- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری :.....
- ۱۲۴-۵-۱-۶- الزامات مربوط به نمای ساختمانهای احداثی در زمین های بایر گذر :.....
- ۱۲۴-۶-۱-۶- ضوابط مرتبط با تراکم و سطح اشغال :.....
- ۱۲۵-۷-۱-۶- ضوابط مرتبط با ترافیک :.....
- ۱۲۶-۷- پارکینگ.....
- ۱۲۶-۱-۷- پارکینگ در کاربری مسکونی.....
- ۱۳۲-۲-۷- ضوابط عمومی پارکینگ در کاربری تجاری.....
- ۱۳۲-۳-۷- ضوابط عمومی پارکینگ در کلیه کاربری ها.....
- ۱۳۸-۵-۷- پارکینگ های عمومی روباز.....
- ۱۳۹-۶-۷- پارکینگ های طبقاتی.....
- ۱۴۱-۷-۷- پارکینگ های مکانیزه.....
- ۱۴۱-۸-۷- پله و آسانسور.....
- ۱۴۱-۱-۸-۷- پله.....
- ۱۴۲-۱-۸-۷- عرض پله.....
- ۱۴۳-۲-۱-۸-۷- ارتفاع پله.....
- ۱۴۴-۳-۲-۸-۷- کف پله.....
- ۱۴۴-۴-۲-۸-۷- پیشانی پله.....
- ۱۴۴-۵-۲-۸-۷- چشم پله.....
- ۱۴۴-۶-۲-۸-۷- پاگرد.....
- ۱۴۴-۷-۲-۸-۷- نرده و دست انداز.....
- ۱۴۵-۲-۸-۷- آسانسور و پله برقی.....
- ۱۴۶-۱-۲-۸-۷- پله برقی و سطوح متحرک.....
- ۱۴۸-۳-۸-۷- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارکها، میدان های عمومی و املاک مجاور.....
- ۱۴۸-۴-۸-۷- ضوابط مربوط به اشراف.....
- ۱۴۹-۸- ضوابط شبکه معابر و دسترسی ها.....
- ۱۵۰-۱-۸- دسته بندی معابر شهری.....
- ۱۵۲-۱-۱-۸- دسته بندی خیابان ها بر اساس نقش اجتماعی آنها.....
- ۱۵۶-۲-۸- ضوابط طول و عرض گذرها.....
- ۱۵۷-۳-۸- سلسله مراتب و اتصال های مجاز به شبکه معابر.....
- ۱۵۸-۴-۸- دوربرگردان.....

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---------------------------------------

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-----------------------------------	---

- ۱۵۸-۵-۸- طراحی هندسی معابر.....
- ۱۵۸-۱-۵-۸- شعاع قوس‌ها در پلان.....
- ۱۵۸-۲-۵-۸- تقاطع‌ها.....
- ۱۵۹-۳-۵-۸- تعیین پخ.....
- ۱۶۰-۴-۵-۸- مسیر عبور دوچرخه.....
- ۱۶۲-۵-۵-۸- سایر ضوابط گذربندی.....
- ۱۶۴-۶-۵-۸- مقاطع عرضی.....
- ۱۸۰- پیوست ها.....
- ۱۸۰- پیوست شماره ۱ : احداث نمازخانه در اماکن اداری ، تجاری و خدماتی.....
- ۱۸۲- پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات پاک‌سازی و بهسازی نماها و جداره‌های شهری.....
- ۱۸۷- پیوست شماره ۳ : دستورالعمل اجرایی نما و سیمای شهری.....
- ۱۹۸- پیوست شماره ۴ : ضوابط ویژه پارک علم و فن آوری خراسان شمالی.....
- ۲۰۲- پیوست شماره ۵ : ضوابط ارتفاعی حریم بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه آثار.....
- ۲۰۶- پیوست شماره ۶ : ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی.....

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۰ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------


فهرست جداول

جدول شماره (۱-۱): طبقه بندی فعالیت ها بر اساس مقیاس عملکردی آن ها – مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری.....	۱۵
جدول شماره (۱-۳): حداقل نصاب مساحت زمین برای برخورداری از تراکم مجاز هر حوزه.....	۳۵
جدول شماره (۳-۲): وضعیت زمین های تفکیک شده قبلی دارای سند رسمی با مساحت کم تر از حد اقل نصاب تفکیک	۳۶
جدول شماره (۳-۳): حداقل عرض معبر در محدوده های تراکمی (مسکونی).....	۴۰
جدول شماره(۳-۴): حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان بر اساس تعداد طبقات.....	۴۳
جدول شماره(۳-۵): مشخصات کلی ابعاد و نحوه تفکیک در کاربری تجاری و تجاری _ خدماتی.....	۶۶
جدول شماره (۳-۶): حداقل تفکیکی، تراکم و سطح اشغال مجاز در فضاهای آموزشی.....	۸۲
جدول شماره (۵-۱): ظرفیت فضای امن بر اساس کاربری ساختمان.....	۱۱۷
جدول شماره (۵-۲): ظرفیت پناه گاه اختصاصی بر اساس کاربری ساختمان.....	۱۱۸
جدول شماره ۷-۱: تعداد پارکینگ های مورد نیاز سایر کاربری ها.....	۱۳۷
جدول شماره(۸-۱): راهنمای ظرفیت جابجایی تسهیلات مختلف در نیمرخ عرضی خیابان های شهری.....	۱۵۲
جدول شماره(۸-۲): محدوده سرعت طرح در معابر شهری.....	۱۵۲
جدول شماره(۸-۳): خلاصه مشخصات انواع معابر شهری.....	۱۵۴
جدول شماره(۸-۴): خلاصه مشخصات خیابان های شریانی.....	۱۵۵
جدول شماره(۸-۵): خلاصه مشخصات خیابان های محلی.....	۱۵۶
جدول شماره (۸-۶): حداقل عرض معبر متناسب با طول آن.....	۱۵۷
جدول شماره (۸-۷): حداقل شعاع دوربرگردان.....	۱۵۸
جدول شماره (۸-۸): میزان طول پخ در انواع تقاطع ها.....	۱۶۰
جدول شماره(۸-۹): تعیین انواع مسیرهای دوچرخه در انواع معابر شهری.....	۱۶۱
جدول شماره (۸-۱۰): مشخصات فیزیکی یک دوچرخه سوار بزرگسال.....	۱۶۱
تصویر شماره (۸-۱): ابعاد فضای عملکردی یک دوچرخه سوار بزرگسال.....	۱۶۲
جدول شماره (۸-۱۱): حداکثر شیب طولی خیابان با توجه به نیازهای پیاده و دوچرخه.....	۱۶۲

فهرست تصاویر

تصویر شماره (۳-۱): تناسب طول و عرض زمین.....	۳۹
تصویر شماره (۳-۲): میزان a در شکل فوق نباید از ۴ متر کم تر باشد.....	۴۰
تصویر شماره(۳-۳): حوه تامین دسترسی پلاک ها از میان فضای سبز.....	۴۰
تصویر شماره(۳-۴): احداث میان طبقه در کاربری مسکونی.....	۴۵
تصویر شماره (۳-۵): محدوده مجاز احداث بنا در کاربری مسکونی.....	۴۵
تصویر شماره(۳-۶): نحوه پیش روی ساختمان.....	۴۶
تصویر شماره(۳-۷): سطح اشغال در زمین با طول متفاوت.....	۴۶
تصویر شماره(۳-۸): سطح اشغال در زمین با طول های متفاوت و ایجاد شکستگی در نما.....	۴۷
تصویر شماره(۳-۹): مکان احداث بازشو.....	۴۸
تصویر شماره(۳-۱۰): قطعات دارای کنج.....	۴۸
تصویر شماره(۳-۱۱): الگوی استقرار ۴ طرف باز.....	۴۹
تصویر شماره (۳-۱۲): نحوه تعبیه پنجره و فاصله پنجره ها در نورگیر.....	۵۲
تصویر شماره (۳-۱۳): برش یک نورگیر نمونه.....	۵۲
تصویر شماره(۳-۱۴): نورگیری در جبهه های مختلف بنا.....	۵۲
تصویر شماره (۷-۱): حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگ های عمودی.....	۱۲۷
تصویر شماره (۷-۲): حداقل فاصله بین دو ستون در پارک دوبل.....	۱۲۷
تصویر شماره(۷-۳): حداقل ابعاد پارکینگ.....	۱۲۷
تصویر شماره(۷-۴): آرایش پارکینگ عمودی.....	۱۲۸
تصویر شماره (۷-۶): موقعیت محل ستون ها در آرایش پارک مورب.....	۱۲۸
تصویر شماره(۷-۷): آرایش پارکینگ طولی.....	۱۲۹
تصویر شماره(۷-۸): آرایش پارک دو طرفه.....	۱۲۹
تصویر شماره (۷-۹): پارک مورب.....	۱۳۰
تصویر شماره(۷-۱۰): شعاع گردش رمپ.....	۱۳۱
تصویر شماره (۷-۱۱): ۱- محوطه غیر مسقف پارکینگ ۲ - محوطه مسقف پارکینگ.....	۱۳۱
تصویر شماره(۷-۱۲): نحوه تامین پارکینگ مسکونی در محل قوس تقاطع.....	۱۳۳
تصویر شماره(۷-۱۳): حداقل ابعاد پله.....	۱۴۳
تصویر شماره (۸-۱): ابعاد فضای عملکردی یک دوچرخه سوار بزرگسال.....	۱۶۲
تصویر شماره(۸-۲): نمونه نیمرخ عرضی مطلوب برای خیابان های شریانی.....	۱۶۴
تصویر شماره(۸-۳): نمونه نیمرخ عرضی خیابان ۶ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس و دوچرخه.....	۱۶۴
تصویر شماره(۸-۴): نمونه نیمرخ عرضی خیابان ۶ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس.....	۱۶۵

- تصویر شماره (۵-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان ۶ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس بدون پارک حاشیه ای ۱۶۵
- تصویر شماره (۶-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۶ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس کناری ۱۶۶
- تصویر شماره (۷-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۶ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس و دوچرخه بدون پارک حاشیه ای .. ۱۶۶
- تصویر شماره (۸-۸): نمونه نیمرخ عرضی شریانی ۶ خطه دارای مسیر ویژه دوچرخه بدون پارک حاشیه ای..... ۱۶۷
- تصویر شماره (۹-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیر های ویژه اتوبوس و دوچرخه ۱۶۷
- تصویر شماره (۱۰-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیر های ویژه اتوبوس و دوچرخه دو طرفه..... ۱۶۸
- تصویر شماره (۱۱-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیر ویژه اتوبوس ۱۶۸
- تصویر شماره (۱۲-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیر ویژه دوچرخه دو طرفه..... ۱۶۹
- تصویر شماره (۱۳-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیر ویژه دوچرخه بدون پارک حاشیه ای ۱۶۹
- تصویر شماره (۱۴-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای پارک حاشیه ای و میانه ۱۷۰
- تصویر شماره (۱۵-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس کناری و موتور..... ۱۷۰
- تصویر شماره (۱۶-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیر ویژه موتور..... ۱۷۱
- تصویر شماره (۱۷-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۳ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس و دوچرخه دو طرفه..... ۱۷۱
- تصویر شماره (۱۸-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۳ خطه دارای مسیر ویژه اتوبوس ۱۷۲
- تصویر شماره (۱۹-۸): نمونه نیمرخ عرضی مطلوب برای خیابان های جمع و پخش کننده..... ۱۷۲
- تصویر شماره (۲۰-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان های جمع و پخش کننده ۱ خطه دارای مسیر ویژه دوچرخه..... ۱۷۳
- تصویر شماره (۲۱-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان های جمع و پخش کننده ۲ خطه یکطرفه..... ۱۷۳
- تصویر شماره (۲۲-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان جمع و پخش کننده ۲ خطه دارای مسیر ویژه دوچرخه بدون پارک حاشیه ای ... ۱۷۴
- تصویر شماره (۲۳-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان جمع و پخش کننده ۲ خطه..... ۱۷۴
- تصویر شماره (۲۴-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان جمع و پخش کننده ۴ خطه دارای مسیر ویژه دوچرخه بدون پارک حاشیه ای .. ۱۷۵
- تصویر شماره (۲۵-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان جمع و پخش کننده ۴ خطه بدون پارک حاشیه ای ۱۷۵
- تصویر شماره (۲۶-۸): نمونه نیمرخ عرضی مطلوب برای خیابان محلی..... ۱۷۶
- تصویر شماره (۲۷-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه با پارک حاشیه ای در یک سمت بدون فضای سبز..... ۱۷۶
- تصویر شماره (۲۸-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه با بدون فضای سبز یکطرفه..... ۱۷۷
- تصویر شماره (۲۹-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه یکطرفه ۱۷۷
- تصویر شماره (۳۰-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه بدون فضای سبز ۱۷۸
- تصویر شماره (۳۱-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه یکطرفه بدون فضای سبز..... ۱۷۸
- تصویر شماره (۳۲-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه دارای پارک حاشیه ای در دو سمت ۱۷۹
- تصویر شماره (۳۳-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه بدون فضای سبز..... ۱۷۹

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۱- مقدمه

ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر شیروان مبتنی بر مجموعه مطالعات وضع موجود در زمینه نظام های کاربری اراضی ، تراکم ساختمانی ، شبکه معابر ، مدیریت شهری ، اقتصاد شهری ، مطالعات اجتماعی فرهنگی و روند ساخت و ساز تدوین شده است. هدف از تدوین این ضوابط ، هدایت توسعه و ساخت وساز شهر براساس آستانه جمعیت پذیری کل شهر و محلات آن و در چارچوب الگوی توسعه طرح جامع شهر شیروان (تهیه شده در سال ۱۳۹۸ با سال افق طرح ۱۴۱۰) بوده است. این مجموعه ضوابط و مقررات مکمل قوانین ، مصوبه ها، دستورالعمل ها، آرای قضایی بالادست و ذیربط است که توسط مراجع قانونی ذیربط مانند مجلس شورای اسلامی، هیات دولت، شورای عالی شهرسازی و معماری ، دیوان عدالت اداری، کمیسیون ماده ۵ استان،مجموعه مباحث مقررات ملی ساختمان ایران، محاکم قضایی و... تدوین شده است.

در اجرای طرح تفصیلی بر اساس ضوابط و مقررات پیش رو ، رعایت نکات زیر الزامی است :

- رعایت حقوق مکتسبه ناشی از طرح های جامع و تفصیلی مصوب

مصوب ، مصوبات قبلی کمیسیون ماده ۵ و پروانه های صادر شده قبلی معتبر که در طرح لحاظ نشده است کماکان به قوت خود باقیست. در خصوص املاکی که پروانه ساخت آن ها صادر شده لیکن تاکنون مراحل ساخت آن آغاز نشده است ، در زمان تمدید یا اصلاح پروانه ، رعایت گذربندهی و پارکینگ با حفظ تراکم و سطح اشغال پروانه صادره ، طبق نقشه و ضوابط این طرح الزامی است.

- در خصوص ساخت و سازهای غیرمجاز ، به منظور صدور گواهی پایان کار،عدم خلاف ، انتقال ، ماده ۱۰۰ و ... ، ضوابط حاکم در زمان ساخت و ساز ملاک عمل خواهد بود.

- با عنایت به مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۰۲/۰۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ، شهرداری هایی که دارای طرح جامع مصوب می باشند می توانند در قبال ارزش افزوده ای که برای هر یک از قطعات اراضی شهری بر اثر ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی ، بیش از قیمت اراضی در منطقه مسکونی با تراکم کم ایجاد می شود با تعیین شورای شهر و تأیید وزارت کشور عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع نموده و وصول نمایند و در حسابی جداگانه به نام درآمد حاصله از فعالیت اقتصادی در ساختمان های شهری نگهداری کنند و صرفا در تهیه طرح های توسعه و عمران شهری و اجرای آن با نظارت شورا و عاملیت دستگاه های مربوط به مصرف برسانند.

- رعایت کلیه مفاد آیین نامه ۲۸۰۰ و مقررات ملی ساختمان در احداث یا تعمیرات اساسی ساختمان های شهر شیروان الزامی است. مسئولیت کنترل اجرای صحیح آن بر عهده سازمان نظام مهندسی کشور است.

- اراضی فاقد سند مالکیت قابلیت صدور هیچگونه مجوز احداث بنا ، تعمیرات و ... ندارند.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--


- رعایت حریم های مصوب ساخت و ساز در حاشیه عوارض طبیعی و مصنوع برای تمام گروه های ساختمانی الزامی است.
- ضوابط مربوط به تعیین تراکم ها و تعداد طبقات مجاز و ... جزء اساس طرح جامع مصوب شهر شیروان به حساب آمده و در ضوابط طرح تفصیلی نیز با کمترین تغییر نسبت به طرح جامع ارائه شده که رعایت آن الزامی می باشد.
- ملاک ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ، نقشه کاربری اراضی مصوب و ابلاغ شده از سوی کمیسیون ماده ۵ است. فهرست کاربری های موجود در نقشه مصوب با مقیاس ۱/۲۰۰۰ به شرح جدول زیر است :

مسکونی	تجاری	مهدکودک	ابتدایی	متوسطه اول	متوسطه دوم
ورزشی	فرهنگی-هنری	مذهبی	درمانی	اداری-انتظامی	تفریحی گردشگری
پارک و فضای سبز	تجهیزات شهری	تاسیسات شهری	حمل و نقل و انبارداری	صنعتی	باغات
اراضی کشاورزی	رودخانه	مختلط تجاری مسکونی		-	-

- پایه مطالعات پشتیبان نقشه کاربری اراضی ، تقسیمات کالبدی شهر شیروان است. شهر شیروان مطابق با تقسیمات کالبدی طرح جامع مصوب به دو منطقه و هفت ناحیه و بیست و چهار محله تقسیم شده است. در طرح ریزی تفصیلی ، با عنایت به آستانه های جمعیت پذیری این تقسیمات ، خدمات مورد نیاز هر یک پیش بینی شده و بر اساس سرانه های مورد نیاز در مقیاس های عملکردی مختلف ، سطوح کاربری ها محاسبه شده و در نقشه نهایی کاربری اراضی لحاظ شده است.
- در راستای حفظ باغات در داخل محدوده شهر ، در خصوص اراضی که مطابق با قانون حفظ و گسترش باغات و فضای سبز و آیین نامه اجرایی آن باغ محسوب می شود (فارغ از کاربری مصوب آن) رعایت دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری الزامی می باشد .
- طبقه بندی فعالیت ها و کاربری ها بر اساس تقسیمات کالبدی مطابق با مصوبه شورایی عالی شهرسازی معماری ایران مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۰ به شرح جدول زیر است:


جدول شماره (۱-۱) : طبقه بندی فعالیت ها بر اساس مقیاس عملکردی آن ها - مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونتگاههای تک واحدی، مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی
۲	آموزشی	محله	آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک- آمادگی- دبستان)
		ناحیه	کلاس های سوادآموزی- مدارس راهنمایی- دبیرستان و پیش دانشگاهی
		منطقه	هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزش فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی
۳	اداری و انتظامی	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی ، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
		ناحیه	شهرداری نواحی شوراهای حل اختلاف
		منطقه	مجتمع های قضایی، ادارات آب و برق و گاز و مخابرات و آموزش و پرورش راهنمایی و رانندگی ، تامین اجتماعی ، پست ، ثبت احوال ، ثبت اسناد ، امور اقتصادی و مالیاتی ، راهنمایی و رانندگی، کلاتری، آگاهی و پایگاههای بسیج

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	
		<p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیبت</p>


<p>وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی ، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسول گری ها و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر ، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها</p>	شهر		
<p>واحدهای خرید روزانه (خوار و بار، میوه و سبزی، نانوبی، قصابی و امثالهم)</p>	محله	تجاری	۴
<p>واحدهای خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار ، قنادی ، آجیل فروشی و ...) شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه وموسسات مالی و اعتباری ، بنگاههای معاملات املاک ، بازارچه ها ، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی ، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکتهای بیمه ، داروخانه و انواع مشابه دیگر</p>	ناحیه		
<p>عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار شرکتهای بازرگانی و تجاری ، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای ، مبل فروشی ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه ، فروشگاه عرضه قطعات یدکی ، وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی ، نمایندگی موسسات تجاری خارجی</p>	شهر		
<p>دفاتر (پست ، امور مشترکین تلفن همراه، فروشهروزنامه و مجله) ، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان</p>	محله	خدمات انتفاعی	۵
<p>پلیس ۱۰ ، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری ، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات) ، آزمایشگاههای طبی و تخصصی ، مراکز رادیولوژی ، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی</p>	ناحیه		
<p>ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر آی و مشابه ، آمبولانس خصوصی ، درمان اعتیاد ، فیزیوتراپی ، مراکز کاربایی ، مرکز معاینه فنی خودرو ، رسانه های دیجیتال انتفاعی ، رادیولوژی ، مطب دامپزشکان</p>	منطقه		
<p>دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد- موسسات خیریه- اتحادیه ها ، مجامع ، انجمن ها و تعاونی ها ، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)</p>	شهر	خدمات غیر انتفاعی	۶
<p>زمین های بازی کوچک</p>	محله	ورزشی	۷
<p>زمین های ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها</p>	ناحیه		
<p>ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی ، زورخانه ها ، مجموعه های آبی ورزشی</p>	شهر		
<p>مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها</p>	محله	درمانی	۸
<p>پلی کلینیک ها</p>	ناحیه		
<p>مراکز انتقال خون ، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس</p>	منطقه		
<p>بیمارستانهای اصلی شهر ، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی</p>	شهر		
<p>کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک ، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما</p>	ناحیه	فرهنگی - هنری	۹
<p>کتابخانه مرکزی و تخصصی ، نگارخانه ، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی ، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت ، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله ، مراکز صدا و سیما</p>	شهر		
<p>بوستان (پارک) محلهای</p>	محله	پارک	۱۰
<p>بوستان (پارک) ناحیه ای</p>	ناحیه		
<p>بوستان (پارک) اصلی شهر</p>	شهر		
<p>مساجد، حسینیه ها و قاطمیه ها</p>	محله	مذهبی	۱۱
<p>مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر ، مصلی ، مهدیه ، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها</p>	شهر		
<p>ایستگاه های جمع آوری زباله</p>	محله	تجهیزات شهری	۱۲
<p>ایستگاه های جمع آوری زباله ، ایستگاه های آتش نشانی، میادین میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت</p>	ناحیه		
<p>گورستانهای موجود - نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر</p>	شهر		
<p>ایستگاه های تنظیم فشار گاز ، آب و فاضلاب ، سرویس های عمومی بهداشتی</p>	محله		۱۳

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۶</p>
		<p>مهر ماه ۱۴۰۳</p>

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	
		مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت

مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پست ایستگاههای تنظیم فشار گاز	منطقه	تاسیسات شهری	
معابر و پارکینگ های محلهای و ایستگاههای مترو	محله	حمل و نقل انبارداری	۱۴
معابر پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری ، پایانه های مسافربری	ناحیه		
معابر ، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری ، ایستگاه فرودگاههای موجود ، بنادر ، تاسیسات مرکزی مترو ، پارکینگ های بین شهری کوچک و سردخانه ها	شهر		
کارگاه های کوچک تولیدی گروه الف مصوبه ۶۴۶۷۷ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۷۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران	شهر	صنعتی	۱۵
پادگان ها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی	شهر	نظامی	۱۶
زمین های کشاورزی و باغات واحدهای باغ مسکونی	-	باغات و کشاورزی	۱۷
اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها ، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر ، اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان	شهر	تاریخی	۱۸
سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک) می یابد.	شهر	طبیعی	۱۹
حریم قانونی رودخانه ها، تالابها، آبگیرها، مسیلهها و راه حریم قانونی تملک راه آهن های بین شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب	شهر	حریم	۲۰
هتل ، مسافرخانه ، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهرسازی تفریحی ویژه پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلازهای ساحلی و....	شهر	تفریحی - گردشگری	۲۱

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۷
		مهر ماه ۱۴۰۳

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۲- تعاریف و مفاهیم

○ زمان طرح (افق طرح)

دوره زمانی طرح تفصیلی شهر شیروان ، محدوده زمانی است از زمان تصویب و ابلاغ آن تا پایان سال ۱۴۱۰ هجری شمسی. (بدیهی است تا زمان تهیه و ابلاغ طرح جدید ، طرح جامع مصوب فعلی دارای اعتبار بوده و به عنوان طرح ملاک عمل تلقی می شود)

○ مکان طرح

مکان طرح شامل اراضی داخل محدوده شهر شیروان است که طبق نقشه‌ها و اسناد مربوطه ، تعیین و به تصویب مراجع ذیصلاح رسیده است.

○ سازمان مجری طرح

منظور شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول اجرای طرح و کنترل ساخت‌وسازها و مدیریت امور از جمله توسعه شهری است . مسئولیت‌های این سازمان در رده‌های منطقه‌ای ، ناحیه‌ای و محله‌ای از سوی نهاد مرکزی قابل تفویض است .

○ سایر سازمان‌های مسئول

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

- محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک مطابق قانون محدوده‌ها (مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی) به شرح زیر می باشد:


○ محدوده شهر

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

○ حریم شهر

حریم شهر عبارتست از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز نماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع امکان‌پذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هر گونه

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۸ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی^۱ و روستاها^۲ به عهده شهرداری مربوطه است. هر گونه ساخت‌وساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب گردیده و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

○ کوی (واحد همسایگی)

کوی (واحد همسایگی) مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و از خدمات تعدادی از عناصر تجاری خدماتی و رفاهی برخوردار باشند. کوی‌ها از طریق خیابان جمع‌کننده محلی یا خیابان‌های اصلی در سطح محلات از یکدیگر جدا می‌شوند.


○ محله

مجموعه‌ای از کوی‌هاست که دارای وسعت و جمعیت نسبتاً مشخص و تراکمی معین، همراه با خدمات رفاهی و عمومی متناسب در مقیاس محله که در بافت‌های توسعه اغلب این خدمات در مراکز محله متمرکز خواهند بود، می‌باشد. محله می‌بایست دارای خدمات به شرح زیر باشد:

- آموزشی (مهد کودک و دبستان)
- تجاری مقیاس محله
- پارک محله
- زمین ورزشی مقیاس محله
- فرهنگی (خانه مشق، خانه فرهنگ و نظایر آن)
- مذهبی (مسجد - حسینیه)

^۱ شهرک‌های صنعتی (که طبق قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران، مصوب ۱۳۶۲/۱۲/۱۷، تحت مدیریت این نهاد قرار می‌گیرند) در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند.
^۲ روستاهایی که در حریم شهر واقع می‌شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده مستقل بوده و حریم روستا منطبق با محدوده است، شهرداری متولی کنترل ساخت و سازها و سایر امور داخل روستا نیست.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

○ ناحیه

مجموعه‌ای از محلات است که دارای وسعت و جمعیت نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی که در محلات آن وجود خواهند داشت، دارای سطوح نسبتاً معینی از خدمات و امکانات فرامحله ای تا پایان زمان طرح خواهند بود. خدمات مقیاس ناحیه تا حد امکان باید در مرکز ناحیه استقرار یابند .

○ منطقه

مجموعه ای از نواحی است که دارای وسعت و جمعیت نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی محلات و نواحی، دارای میزان متناسب از خدمات و امکانات شهری است.

○ محدوده دارای طرح خاص

محدوده‌های مشخص که در طرح جامع با ذکر نام، بررسی شده و پیشنهادات برنامه‌ها، طرح‌ها، ضوابط و مقررات خاص، مطابق برنامه یا طرح مصوب سازمان‌های مسئول، تا حد لازم در طرح جامع لحاظ شده است.

○ کاربری

تعیین چگونگی استفاده از زمین را کاربری زمین گویند.

○ کاربری مختلط

استقرار دو یا چند کاربری در یک قطعه زمین را کاربری مختلط گویند.

○ حریم

به فضای پیرامونی یک عامل مصنوع (راه ، ساختمان، محدوده باارزش تاریخی یا فرهنگی، تاسیسات، خطوط لوله آب ، گاز و ... ، شبکه برق فشار قوی و ...) و یا یک عامل طبیعی (رودخانه ، چشمه، قنات، چاه و ...) اطلاق می شود که ساخت و ساز و فعالیت عمرانی در آن ممنوع و یا تابع شرایط خاص است.


○ زمین بایر

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

○ قطعه زمین

زمینی است دارای ابعاد تعریف شده که دارای یک سند مالکیت ثبتی یا عرفی شش دانگ بوده و دارای دسترسی به خیابان یا معبر عمومی باشد .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۲۰ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیوت</p>
--	--	---

○ بر زمین

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

○ تفکیک زمین

تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه زمین کوچکتر با ایجاد دسترسی‌های عمومی مناسب به نحوی که بتوان از نظر ثبتي هر یک از اجزای حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.

○ حداقل تفکیک زمین

حداقل مساحتی است که زمین‌ها را برای کاربرد خاص می‌توان تفکیک نمود و تفکیک زمین به میزان کمتر از آن مجاز نیست.

○ تجميع

برعکس عمل تفکیک، به نحوی که بتوان از نظر ثبتي دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک قطعه زمین نمود.

○ بلوک شهری

کوچکترین مجموعه یکپارچه از قطعات زمین که مابین چند معبر یا خیابان عمومی محصور شده باشند.

○ خانوار

خانوار از چند نفر تشکیل می‌شود که با هم در یک اقامت گاه زندگی می‌کنند و با یکدیگر هم‌خرج هستند و معمولاً با هم غذا می‌خورند. فردی که به تنهایی زندگی می‌کند نیز خانوار تلقی می‌شود.

○ ساختمان

بنا یا مستحذات دارای فضای سرپوشیده که برای سکونت یا فعالیتی ویژه احداث گردیده باشد.

○ مجتمع مسکونی یا خدماتی

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


○ ساختمان مسکونی

بنایی است به منظور سکونت یک یا چند خانوار ساخته شده است.

○ واحد مسکونی

فضا یا محوطه‌ای است محصور که دارای امکانات زیستی بوده و دسترسی مستقل به معبر عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و ...) یا به معبر اختصاصی (راهروی مشترک، راه پله مشترک و ...) داشته باشد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۲۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

• تراکم جمعیتی ناخالص

نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده، تراکم جمعیتی ناخالص نامیده می‌شود.

○ تراکم خالص جمعیتی

نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته به کاربری مسکونی در آن محدوده، تراکم خالص جمعیتی نامیده می‌شود.

○ سطح زیربنا

مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود.

○ سطح زیر بنای ناخالص طبقات

جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان با احتساب سطوح مفید و غیرمفید ساختمان و سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی و طبقات.

○ سطح زیربنای خالص طبقات

سطح خالص مفید طبقات که عبارت است از تفاضل سطح کل ناخالص با کسر تمام فضاهای عمومی و مشاعات (راهروها ی عمومی ، پارکینگ ها ، پله های عمومی ، آسانسورها نورگیرها ، و مانند آن .

○ تراکم ساختمانی

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

○ حداکثر تراکم ساختمانی مجاز

حداکثر تراکم ساختمانی است که هر قطعه زمین با توجه به ضوابط و مقررات طرح و ویژگی هایی مانند ابعاد زمین ، محل استقرار نسبت به معبر ، و عرض معبر همجوار (با پرداخت عوارض تعدیل تراکم) از آن بهره مند گردد.


○ تراکم ساختمانی پایه

حداکثر تراکم ساختمانی مجاز است که هر قطعه زمین مسکونی می تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد.

○ 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 آنها باید پرداخت شود.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۲۲ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیبت</p>
--	--	---

○ عوارض تغییر کاربری

عبارت از مابه‌ازایی است که پس از تصویب تبدیل نوع کاربری مصوب یک قطعه زمین به سایر کاربری‌های شهری توسط مراجع ذیربط قانونی باید توسط مالک پرداخت شود.

○ سطح اشغال ساختمان

سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان می‌باشد. سطح اشغال در زیرزمین و همکف بخشی از زمین است که در آن احداث بنا گردیده و در طبقات تصویر حد بیرونی بنا را شامل می‌گردد.

○ محدوده مجاز استقرار بنا و ساختمان

آن قسمت از محدوده قطعه زمین که احداث ساختمان در آن مجاز است.

○ سطح آزاد یا فضای باز

قسمت‌هایی از سطح یک قطعه زمین که احداث ساختمان در آن مجاز نمی‌باشد.

○ زیر زمین

قسمتی از ساختمان که تمام یا بخشی از آن پایین‌تر از کف زمین طبیعی (در زمین‌های شیب دار نقطه میانی طول یا عرض مجاور معبر) قرار گرفته و ارتفاع روی سقف آن از کف متوسط گذر مساوی یا کم‌تر از ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

○ طبقه همکف

طبقه ایجاد شده در سطح گذر عمومی که کف آن از سطح معبر حداکثر ۱.۲ متر ارتفاع داشته باشد.

○ پیلوت

قسمتی از ساختمان همسطح گذر که فاصله زیر سقف آن از گذر حداقل ۲.۲ و حداکثر ۲.۴ متر به اضافه ارتفاع سطح کاذب برای عبور تاسیسات بوده و برای پارکینگ، تاسیسات و فضای عمومی ساختمان از آن استفاده می‌شود.

○ شیب راه

سطح دارای شیب که برای ارتباط بین دو سطح دارای اختلاف ارتفاع به کار برده می‌شود و معادل واژه "رمپ" می‌باشد


○ بالکن

فضایی مسقف از یک ساختمان که حداقل یک طرف آن باز و رو به فضای بیرون باشد.

○ تراس

فضایی غیر مسقف از یک ساختمان که حداقل یک طرف آن باز و رو به فضای بیرون باشد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۲۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیویت</p>
--	--	--

○ میان طبقه (نیم طبقه)

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

○ فضا

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

○ فضاهای مشاع

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

○ ارتفاع ساختمان

فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف بر اساس معبر مجاور قطعه زمین است که در معابر شیب دار بر اساس رقوم وسط طول یا عرض قطعه مجاور گذر محاسبه می شود . ارتفاع خرپشته ، جان پناه، اتاقک آسانسور ، برج خنک کننده ، دودکش ، منبع آب ذخیره ، آنتن و مانند آن در محاسبه ارتفاع منظور نمی شوند . در ساختمان هایی که از سقف شیب دار استفاده شود، ارتفاع بنا با فاصله قائم از متوسط ارتفاع سقف شیب دار تا رقوم کف ، بر اساس گذر مجاور قطعه زمین محاسبه خواهد شد .

○ ارتفاع طبقه

ارتفاع یک طبقه فاصله قائم از کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده طبقه بالاتر است . ارتفاع طبقه آخر بنا ، حد فاصل کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده متوسط سطح بام ساختمان است .


○ پیش آمدگی یا کنسول

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

○ نمای ساختمان

کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز ، حیاط های اصلی، و حیاط های خلوت و گذرگاه های عمومی و در معرض دید باشد .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۲۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

○ حیات خلوت

فضای محصور و غیرمسقف که بیرون از حجم بنا (ایمانی) باشد و در مجاورت قطعه زمین همجوار قرار داشته و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

○ پاسیو(نورگیر)

به فضای باز بی سقف یا پوشیده شده با لایه نازک شفاف گویند که در داخل ساختمان جهت تامین نور و هوا به اتاق ها ، سالن و آشپزخانه و غیره ایجاد می شود.

○ سقف شیبدار

پوشش نهایی تمام یا قسمتی از بنا که نسبت به خط تراز حداقل ۲۵ درصد شیب داشته باشد.

○ بازشو

هرگونه روزن در ساختمان که امکان ارتباط به سمت روبرو را برقرار سازد بازشو گویند.

○ نمای شیشه ای

در صورتی که نمای ساختمان دارای پوشش حداقل ۶۰ درصد از شیشه باشد ، نمای شیشه ای نامیده می شود . نمای شیشه ای به دو دسته تقسیم می گردد : یک : نمای شیشه ای پیوسته که در تقسیم آن به ۲۰ مترمربع و بیش تر ، جدا کننده ای با مصالح دیگر در بین نباشد و دو : نمای شیشه ای نا پیوسته که در تقسیم ۲۰ مترمربعی آن ، جدا کننده هایی با مصالح دیگر وجود داشته باشد .

○ پارکینگ

محلی که فقط برای توقف موقت یا دائم وسیله نقلیه موتوری دو چرخ و بیشتر اختصاص یافته است.

○ پارکینگ عمومی


عبارت است از محلی که افراد در مواقع مراجعه به نقاط مختلف شهری از قبیل مراکز محلات ، نواحی ، مناطق و شهر بتوانند اتومبیل خود را در آن پارک نمایند.

○ پارکینگ اختصاصی

عبارت است از مکانی که صاحبان اتومبیل به هر دلیلی ارتباطی با آن مکان دارند ، می توانند اتومبیل خود را در آن متوقف سازند. این محل می تواند پارکینگ منزل یا محل کار باشد.

○ پارکینگ کوچک، متوسط و بزرگ

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۲۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

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

○ گذر سواره

معبر یا خیابانی که برای عبور و مرور وسیله نقلیه طراحی شده است .

○ گذر پیاده

معبر یا گذری که فقط برای عبور عابران پیاده طراحی شده است .

○ پخ

عبارت است از قاعده مثلث متساوی الساقین که دو ساق آن از امتداد بدنه دو گذر متقاطع تشکیل شده و طول قاعده آن مثلث مبنای اجرای پخ است. به عبارت دیگر برش موربی با دو زاویه مساوی در نبش ساختمان است که برای تامین دید مناسب رانندگان در نظر گرفته می شود.

○ تعریض

مربوط به افزایش عرض گذر موجود می باشد که در عمل به صورت های مختلف انجام می شود: تعریض از محور ، تعریض از یک طرف ، تعریض طبق خط پروژه مصوب و ...

○ دوربرگردان

عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایط نقلیه پیش بینی شود.

○ سطح معبر(کف)

متوسط ارتفاع بالاترین و پایین ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه زمین را سطح معبر گویند.


○ عرض گذر

اندازه طولی مستقیم دو سوی پوخته گذر را عرض گذر گویند. منظور از عرض گذرهای دارای تعریض ، عرض آن ها پس از تعریض است.

○ پروانه ساختمان

مجوزی حقوقی که نحوه احداث بنای جدید یا تغییر بنای موجود را پس از طی تشریفات اداری (رسیدگی به تقاضا و بررسی کامل نقشه های معماری) ارائه می نماید و به صورت فرم از طرف سازمان مجری طرح (شهرداری) صادر می گردد . یک نسخه از آن در اختیار مالک قرار می گیرد تا بر اساس آن نسبت به احداث بنا یا تغییر بنای موجود اقدام کند. در این

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۲۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

پروانه نوع کاربری زمین، میزان تراکم مجاز، حداکثر تعداد طبقات قابل احداث، برهه‌های اصلاحی و سایر اطلاعات درج شده است.

○ تغییرات اساسی

تغییراتی که در داخل یا خارج ساختمان صورت گیرد به صورتی که فضای آن را به وضعیت جدید تبدیل نماید. در صورتی که تغییرات مستلزم تغییر در سطح اشغال، زیربنا و کاربری باشد نیاز به اخذ پروانه ساختمانی است و باید ضوابط ساخت‌وساز، تراکم و تعریض گذرها رعایت گردد.

○ تعمیرات اساسی

هر نوع تعمیر و ترمیم و تغییر در اسکلت ساختمان اعم از ستون‌ها، سقف، دیوارهای باربر، فونداسیون، که از نظر ایمنی و ایستایی ساختمان ضروری می‌باشد و انجام آن نیاز به اخذ مجوز از شهرداری دارد.

○ تغییرات غیر اساسی

هر نوع عمل ساختمانی که در آن به تغییر اساسی یا تعمیر اساسی پرداخته نشود، تغییر غیر اساسی نامیده می‌شود.

○ خلاف

هر گونه مغایرت یا عدم تطابق بین ضوابط احداث بنا و مندرجات پروانه ساختمان یا نقشه‌های مصوب از یک طرف و عملیات ساختمانی اجرا شده از طرف دیگر.

○ گواهی پایان کار

تأییدیه‌ای است که پس از اتمام عملیات اجرایی ساختمان و مطابقت بنا با نقشه‌های مصوب و ضوابط و مقررات ملاک عمل، از طرف سازمان مجری طرح صادر و به مالک تحویل می‌شود.

○ شاخص زمین مسکونی

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

○ سند رسمی


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

○ زمین تفکیک شده قبلی

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

○ واحد خدماتی

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۲۷ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

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

○ تعاریف کاربری ها

- کاربری مسکونی

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

- کاربری تجاری - خدماتی

شامل فضاهایی است برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی. مراتب عملکردی آن به شرح زیر است :


۱- تجاری- خدماتی مقیاس محله ای شامل واحدهای تجاری خدماتی است که مورد استفاده روزانه قرار می گیرند و باید در حاشیه محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله ای استقرار یابند مانند خواربار فروشی، نانوائی، بقالی، لبنیاتی و نظایر اینها.

۲- فعالیت های تجاری خدماتی مقیاس ناحیه ای فعالیت هایی هستند که غالباً مراجعات به آنها بصورت هفتگی صورت می گیرد. مانند شیرینی فروشی، خشکشویی و نظایر اینها.

۳- فعالیتهای تجاری - خدماتی مقیاس شهری فعالیت هایی هستند که مراجعه به آنها غالباً به صورت ماهانه و یا حتی سالانه انجام می گیرد. مانند دندانپزشکی، بنگاه معاملات ملکی، فروشگاه صنایع دستی و نظایر آنها .

- کاربری آموزشی

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۲۸ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیبت</p>
--	--	---

این کاربری به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود و شامل کلیه مراکز آموزشی مقاطع تحصیلی پیش دبستان تا پایان دوره متوسطه و همچنین مدارس فنی و حرفه ای می باشد.

- کاربری درمانی - بهداشتی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری اجتماعی گفته می شود. این کاربری در برگیرنده سطوح مختلف فعالیت های درمانی مانند کلینیک پزشکان، درمانگاه بیمارستان، زایشگاه، آزمایشگاه و نظایر اینها است. کاربری بهداشتی نیز شامل حمام های عمومی و سرویس های بهداشتی عمومی می شود.

- کاربری فرهنگی - هنری

کاربری فرهنگی - هنری شامل اماکن فرهنگی - هنری، کتابخانه ها، موزهها، انجمنهای فرهنگی - هنری، فرهنگسراها، بناهای یادبود مشاهیر فرهنگی - هنری، سینما، نمایشگاه فرهنگی - هنری، تئاتر، سالن اجتماعات و نظایر اینها می باشد.

- کاربری مذهبی

این کاربری به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می شود. این کاربری شامل مساجد، حسینیه ها، تکایا، مصلا، فاطمیه ها، هیئت ها، مهدیه ها، خانقاه، امامزاده، بقاع متبرکه و فضاهای مربوط به اقلیت های مذهبی کلیسا و کنیسه) و نظایر اینها می شود.

- کاربری ورزشی

به اراضی اختصاص یافته جهت ورزشهای مختلف از سطوح مبتدی تا حرفه ای گفته می شود. این کاربری شامل انواع فضاهای سرپوشیده و زمین های ورزشی بزرگ و کوچک مانند استادیوم ها، استخرها، باشگاهها و زورخانه ها است.


- کاربری اداری - انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود. این کاربری شامل ادارات و نهادهای دولتی، بنیادها، دادرها، دفاتر مؤسسات و شرکتها و شعب مرکزی بانکها و نظایر اینها و همچنین کلیه فعالیت های غیرنظامی و غیر تولیدی نیروهای انتظامی مانند دفاتر ستادی نیروی انتظامی و کلانتری ها و همچنین پایگاه های بسیج می باشد.

- کاربری تفریحی گردشگری

این کاربری شامل اراضی اختصاص یافته به فعالیت هایی مانند قهوه خانه، رستوران، مسافرخانه، هتل، مهمانسرا، تالارهای پذیرایی، نمایشگاه های صنایع دستی و غیره است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۲۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- کاربری تجهیزات شهری

به اراضی اختصاص یافته به مستحدثات موردنیاز تجهیزات شهری شامل گورستان، غسلخانه، کشتارگاه، مراکز جمع آوری زباله، آتش نشانی، مراکز توزیع سوخت، میادین میوه و تره بار، میادین فروش دام و نظایر آن ها کاربری تجهیزات شهری می گویند که با توجه به ضوابط و مقررات زیست محیطی می تواند در محدوده شهر یا در محدوده حریم آن احداث شوند.

- کاربری حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری شامل اراضی مربوط به حمل و نقل عمومی شهری و نگهداری کالا و مایحتاج شهروندان از قبیل: پایانه های اتوبوس بین شهری، اتوبوس شهری، مینی بوس شهری و بین شهری و همچنین ایستگاههای سواری درون و برون شهری، سردخانه ها، انبارها و سیلوها، پارکینگهای عمومی، میادین تخلیه بار و بارگیری و نظایر اینها می باشد.

- کاربری صنعتی (کارگاهی و صنوف مزاحم)

این کاربری شامل اراضی اختصاص یافته برای استقرار و تجمیع کارگاهها و صنوف مزاحم شهری مانند تعمیرگاه های اتومبیل، درب و پنجره سازی، مبیل سازی، تراشکاری و نظایر اینها می باشد که باید بصورت یکپارچه توسط شهرداری آماده سازی شود. مجموعه مزبور باید محصور و به وسیله معابر با عرض حداقل ۱۵ متر از کاربریهای همجوار جدا شوند. واحدهای فعالیتی مزبور می توانند با توجه به ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست احداث گردند. احداث واحدهای صنعتی مزاحم شهری همچون انواع تعمیرگاه های خودرو و کارگاه ها در حاشیه خیابانها و خارج از مجموعه کارگاهی پیش بینی شده در نقشه کاربری اراضی ممنوع است.

- پارک و فضای سبز

این کاربری شامل دو گروه فضاهای سبز تجهیز شده و تجهیز نشده است. فضاهای سبز تجهیز شده، امکان حضور و استفاده مردم برای گذران اوقات فراغت را فراهم می کند که شامل پارکهای جنگلی، پارکهای شهری و محله ای و پارکهای عمومی تجهیز شده و یا بوستان های کودک و نظایر اینها می باشد. فضاهای سبز تجهیز نشده عمدتاً مورد استفاده مردم برای گذران اوقات فراغت قرار نمی گیرد و شامل فضاهای سبز حاشیه معابر اصلی و نظایر اینهاست.


- کاربری باغات و اراضی کشاورزی

اراضی اختصاص یافته به باغات و زمینهای زراعی گفته می شود. این کاربری شامل باغات و اراضی زراعی داخل محدوده شهر می باشد.

- معابر

کلیه سطوح مورد استفاده برای جابجایی انسان و کالا چه به صورت سواره و چه به صورت پیاده را کاربری معابر گویند.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۳۰ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳- ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در کاربری‌های شهری

نوع استفاده مجاز از اراضی داخل محدوده شهر در نقشه کاربری اراضی و شبکه معابر طرح تفصیلی، تعیین شده است. صدور هر گونه مجوز شهرسازی و ساختمانی برای این اراضی، فقط بر اساس نقشه‌های مذکور و ضوابط مندرج در این گزارش مجاز است. ضمناً کلیه موارد مشروط و همچنین کلیه موضوعاتی که در این مجلد تعیین تکلیف نشده‌اند، بر اساس ضوابط و مقررات شهرداری با تصویب مراجع ذیصلاح، معتبر و ملاک عمل خواهند بود.

۳-۱- ضوابط و مقررات کاربری مسکونی

در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی، قطعات دارای کاربری مسکونی و تراکم‌های آنها تعیین شده نشان داده شده است.

۳-۱-۱- موارد استفاده از زمین

کاربری مسکونی که در طرح تفصیلی در حد قطعه (پلاک) تعیین شده است، اختصاص به انواع سکونت در تراکم‌های مختلف دارد. فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع در حوزه کاربری مسکونی به شرح زیر طبقه بندی شده اند:

۳-۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز


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

۳-۱-۱-۲- استفاده‌های مشروط

در پهنه‌های دارای کاربری مسکونی احداث بنا جهت فعالیت‌های طبقه بندی شده زیر با اخذ موافقت شهرداری و تایید کمیسیون ماده ۵ استان، مجاز است:

- ۱) احداث واحدهای آموزشی شامل مهدکودک، آمادگی، پیش دبستانی، مدارس ابتدایی و متوسطه و پیش دانشگاهی و سایر واحدهای آموزشی خصوصی و عمومی در مقیاس محله و ناحیه در خیابان‌های با عرض ۱۲ متر و بیش تر مجاز است.
- ۲) احداث واحدهای اداری - انتظامی در مقیاس شعب و اداراتی که عملکرد محله ای- ناحیه ای دارند، در خیابان‌های با عرض ۱۶ متر و بیش تر مجاز است.
- ۳) احداث واحدهای درمانی با عملکرد محله ای و ناحیه ای، شامل مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها، پلی کلینیک‌ها، در خیابان‌های با عرض ۱۶ متر و بیش تر مجاز است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۳۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۴) احداث واحدهای فرهنگی- هنری با عملکرد ناحیه ای و محله ای شامل کتابخانه و سالن اجتماعات کوچک و کانون های پرورش فکری کودکان در خیابانهای با عرض ۱۲ متر و بیش تر مجاز است.

۵) احداث اماکن مذهبی شامل مسجد ، حسینیه و سایر عملکردهای مشابه در خیابانهای با عرض ۱۶ متر و بالاتر مجاز است.

۶) احداث پارک ها و فضاهای سبز در مقیاس محله و ناحیه

۷) احداث مراکز ورزشی با عملکرد محله ای و ناحیه ای شامل زمین های ورزشی ، باشگاه ها و کلوپ های ورزشی و استخرهای سرپوشیده در خیابانهای با عرض ۱۶ متر و بیشتر مجاز است .

۸) احداث تأسیسات و تجهیزات شهری شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز ، آب و فاضلاب ، پست های برق و مخابرات ، سرویس های عمومی بهداشتی ، ایستگاه جمع آوری زباله ، مراکز اورژانس و سایر تجهیزات محله ای و ناحیه ای مشابه با رعایت ملاحظات ایمنی و زیست محیطی

۹) احداث واحدهای خدمات انتفاعی با عملکرد محله ای و ناحیه ای شامل دفاتر پست ، امور مشترکان تلفن همراه ، مطب پزشکان در خیابان های با عرض ۱۶ متر و بیشتر مجاز است .


تبصره ۱ : در صورت احداث ساختمان پزشکان در کاربری مسکونی و خارج از محدوده بافت فرسوده شهر، احداث بنا با رعایت عدد شاخص ۳۰ مترمربع و تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر مطب یا واحد خدمات پزشکی امکان پذیر است. ۱۰) خدمات اداری بازرگانی طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها نظیر فعالیت دفاتر مهندسی ، دفاتر حقوقی ، دفاتر وکالت و مطب پزشکی مشابه آن با رعایت سایر ضوابط و تامین پارکینگ (حداکثر تا ۱۵ درصد سطح اشغال و حداکثر ۲۴ متر مربع در خیابانهای با عرض ۱۲ متر و بیش تر) مجاز است . مجاز بودن فعالیت های مشمول این بند در اراضی مسکونی به مفهوم تغییر دائمی کاربری آن قطعه نخواهد بود.

تبصره ۱۵ : چنانچه کاربری ملکی مسکونی باشد ولی به عنوان کاربری خدماتی در اجاره افراد یا نهادهای عمومی ، خصوصی و دولتی قرار داشته باشد ، پس از فسخ قرارداد ، اجاره و تخلیه آن ، کاربری ملک مورد نظر، همان کاربری قبل از اجاره خواهد بود.

تبصره ۲ : مجاز بودن فعالیت های بند قبلی در اراضی مسکونی (موضوع بند ۲۴ ماده ۵۵ شهرداری) به مفهوم تغییر دائمی کاربری آن قطعه نیست.

تبصره ۳ : موافقت شهرداری با صدور مجوز برای فعالیت های بند قبلی در کاربری مسکونی به مفهوم نفی حقوق شهرداری در اخذ و دریافت عوارض پدیده یا عوارض ویژه استفاده انتفاعی غیرمسکونی از کاربری های مسکونی نمی باشد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۳۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

تبصره ۴: رعایت تمامی ضوابط و مقررات طرح از قبیل عرض گذر ، پارکینگ و ... در خصوص کاربری های فوق الذکر الزامی است.

تبصره ۵: موافقت شهرداری با فعالیت غیرمسکونی مجاز در اراضی مسکونی برای مدت معین و محدود می باشد و در پایان هر دوره می تواند در صورت انطباق با ضوابط طرح به ویژه تامین پارکینگ تمدید شود. مدت مجوز هر دوره نباید بیش از ۵ سال تعیین شود. تمدید مدت برای دوره های بعدی بلامانع است.

(۱۱) احداث واحدهای تجاری با عملکرد محله ای و ناحیه ای شامل مراکز خرید روزانه و هفتگی ، شعبه بانک ها و صندوق های قرض الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری ، بنگاه های معاملاتی ، فروشگاه های منسوجات ، پلاستیک ، لوازم خانگی و صوتی و تصویری ، رستوران ، شرکت های بیمه ، داروخانه و انواع فعالیت های مشابه در خیابان های با عرض ۱۴ متر و بالاتر مجاز است.

(۱۲) استفاده از ۱۰ درصد مساحت قطعه مسکونی تک خانواری تا مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع جهت دایر نمودن مشاغل خانگی نظیر آرایشگاه زنانه، کارگاه های کوچک خانگی و دوزندگی. سطح زیرینا برای مشاغل خانگی با توافق شهرداری و جزء سطح اشغال و تراکم مجاز قطعه است. ایجاد مشاغل خانگی در معابر زیر ۱۲ متر نیز مجاز است . در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر تامین پارکینگ برای این فعالیت ها الزامی نیست.


(۱۳) احداث واحدهای تجاری با عملکرد محله ای و ناحیه ای شامل مراکز خرید روزانه و هفتگی ، شعبه بانک ها و صندوق های قرض الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری ، بنگاه های معاملاتی ، فروشگاه های منسوجات ، پلاستیک ، لوازم خانگی و صوتی و تصویری ، رستوران ، شرکت های بیمه ، داروخانه و انواع فعالیت های مشابه (در خیابانهای مشخص شده به عنوان محور فعالیتی محله ای یا ناحیه ای-شهری)

(۱۴) بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۶ کمیسیون امور اجتماعی و دولت الکترونیک و ۱۳۷۴/۱۱/۰۲ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ، آیین نامه استقرار مدارس غیردولتی در مناطق و محلات مختلف مصوب هیات دولت و همچنین رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری ، استقرار مهدکودک ، پیش دبستانی و مدارس غیرانتفاعی در اراضی مسکونی مشروط به رعایت موارد زیر است:

۱- استقرار مدارس غیرانتفاعی در بر خیابان های شریانی و بزرگراه ها و همچنین معابری که حریم آن ها کمتر از ۱۸ متر باشد و همچنین معابر بن بست ممنوع است.

۲- رعایت فاصله ۲۵ متر قبل از تقاطع و ۱۰ متر بعد از تقاطع نسبت به خیابان جمع و پخش کننده و فاصله ۴ متر قبل و بعد از تقاطع نسبت به خیابان محلی الزامی است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۳۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳- تعداد پارکینگ لازم بر اساس ضوابط پارکینگ کاربری آموزشی می باید رعایت گردد.

۴- ابعاد جاپارک و راه های اتصالی و سایر ضوابط باید مطابق استانداردهای تعیین شده در آیین نامه طراحی معابر شهری باشد.

۵- در اختصاص بناهای موجود به مدارس غیرانتفاعی با یک مقطع تحصیلی که ظرفیت آن ها از دبستان ۵ کلاس یا راهنمایی ۶ کلاس یا دبیرستان ۸ کلاس بیشتر نباشد رعایت ضوابط فوق الزامی نبوده و فقط لازم است محل مدرسه مجاور خیابان شریانی نباشد. فضای مورد نیاز سوار و پیاده شدن و پارکینگ با توجه به فواصل موضوع بند ۲ برای اینگونه مدارس رعایت شود. بدیهی است عرض گذر محل استقرار این مدارس نباید کمتر از ۱۴ متر باشد.

۶- در صورتیکه ظرفیت مدرسه غیرانتفاعی از یک دبستان ۱۲ کلاس یا راهنمایی ۱۸ کلاس یا دبیرستان ۲۴ کلاس بیشتر باشد بررسی های سنجش تاثیرات ترافیکی توسعه و اعمال تغییرات لازم ضروری است.

۷- استقرار این مدارس در مجاورت با کاربری های حساس به سر و صدا مانند بیمارستان ها، آسایشگاه ها، خانه های سالمندان، کتابخانه های عمومی و نظایر آن ممنوع است.

۸- آن دسته از مدارس غیرانتفاعی که تا تاریخ ۷۴/۱۱/۲ از طریق عقد قرارداد با بانک ها برای دریافت وام، خریداری شده اند از این ضوابط مستثنی هستند.

۱۵) بومگردی: اقامتگاه های بوم گردی اقامتگاه هایی هستند که در محیط های طبیعی و بومی با رعایت بالاترین سطح ممکن ضوابط زیست محیطی و به شکلی سازگار با معماری بومی و بافت و سیمای طبیعی منطقه تاسیس شده و ضمن حداکثر تعامل با جامعه محلی و توجه به تنوع اقلیم، زمینه حضور گردشگران را با کیفیتی قابل قبول و تعریف شده فراهم می نمایند. با استناد به مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۶/۴ هیات وزیران (آیین نامه ایجاد اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تاسیسات گردشگری و نظارت بر آن ها) در خصوص اقامتگاه های بومگردی، امکان استفاده از کاربری های مسکونی بلامانع است.

تبصره ۱: استفاده موقت از بناهای موجود جهت فعالیت های بند های ۱ تا ۱۰ با رعایت عرض گذر و موافقت شهرداری با حفظ کاربری مسکونی ملک مقدور می باشد.

۳-۱-۱-۳- استفاده های ممنوع

- هر گونه استفاده دیگر غیر از استفاده های مشروح مندرج در بندهای فوق ممنوع است.
- انجام هر گونه فعالیت مزاحم و آلاینده به تشخیص سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۳۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

تبصره ۱: واحدهای موجود در کاربری مسکونی و مغایر با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، فقط در صورت کسب مجوز از کلیه مراجع مربوط و در مهلت زمانی تعیین شده توسط شهرداری شیروان، تا قبل از انتقال به مکان‌های پیش بینی شده می‌توانند به صورت موقت به فعالیت خود ادامه دهند.

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

تذکر مهم: املاکی که بدون طی مراحل قانونی تغییر کاربری و بدون کسب مجوز های لازم از مراجع مربوطه، با کاربری غیر از کاربری اصلی زمین، مورد استفاده قرار گرفته اند، باید به کاربری اصلی بازگردانده شوند. در صورت تقاضای کاربری جدید، کاربری مورد درخواست نباید شامل کاربری های ممنوع یا ناسازگار با کاربری اصلی زمین باشد. تغییر کاربری هر قطعه مالکیتی صرفاً از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج استان و اخذ تاییدیه آن امکان پذیر است.

۳-۱-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی

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

بر اساس نقشه تراکمی شهر در طرح تفصیلی، شهر شیروان دارای ۳ حوزه تراکمی کم، متوسط و زیاد است و ضوابط مربوط به حداقل اندازه زمین، بر اساس آن‌ها به شرح زیر می‌باشد:

- در حوزه تراکمی کم: حد نصاب زمین برای استفاده از ضوابط تراکم این حوزه برای اراضی تفکیک شده قبل از تصویب طرح تفصیلی ۱۵۰ مترمربع و حداقل تفکیک زمین در اراضی جدید این حوزه ۱۸۰ مترمربع است.
- در حوزه تراکمی متوسط: حد نصاب زمین برای استفاده از ضوابط تراکم این حوزه برای اراضی تفکیک شده قبل از تصویب طرح تفصیلی ۱۸۰ مترمربع و حداقل تفکیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۲۰۰ متر مربع است.
- در حوزه تراکمی زیاد: حد نصاب زمین برای استفاده از ضوابط تراکم این حوزه برای اراضی تفکیک شده قبل از تصویب طرح تفصیلی ۲۰۰ مترمربع و حداقل تفکیک زمین در اراضی جدید این حوزه تراکمی ۲۴۰ مترمربع است.

جدول شماره (۱-۳): حداقل نصاب مساحت زمین برای برخورداری از تراکم مجاز هر حوزه

ردیف	حوزه تراکمی	حداقل نصاب تفکیک برای زمین های تفکیک شده قبلی دارای سند رسمی	حداقل نصاب تفکیک تفکیک های جدید
۱	حوزه تراکمی ۱ (تراکم کم)	۱۵۰ متر مربع	۱۸۰ متر مربع
۲	حوزه تراکمی ۲ (تراکم متوسط)	۱۸۰ متر مربع	۲۰۰ متر مربع
۳	حوزه تراکمی ۳ (تراکم زیاد)	۲۰۰ متر مربع	۲۴۰ متر مربع

وضعیت زمین های تفکیک شده قبلی با مساحت کم تر از ۱۵۰ مترمربع در جدول زیر مشخص گردیده است:

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۳۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--


جدول شماره (۲-۳): وضعیت زمین های تفکیک شده قبلی دارای سند رسمی با مساحت کم تر از حد اقل نصاب تفکیک

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

تبصره ۱: ساخت و ساز مسکونی در اراضی با مساحت کمتر از ۵۰ متر مربع ممنوع می باشد .

تبصره ۲: چنانچه مساحت زمین باقی مانده پس از اصلاحی دارای حداقل ۳۵ مترمربع مساحت باشد ، به جهت جبران خسارت تعریض ، در صورت داشتن شرایط کاربری تجاری و پرداخت عوارض تغییر کاربری به تجاری(براساس اخذ عوارض موارد ششگانه)، احداث بنا در همکف شامل یک واحد تجاری و طبقه اول یک واحد خدماتی مستقل بلامانع خواهد بود . (حداکثر ۳ سقف).

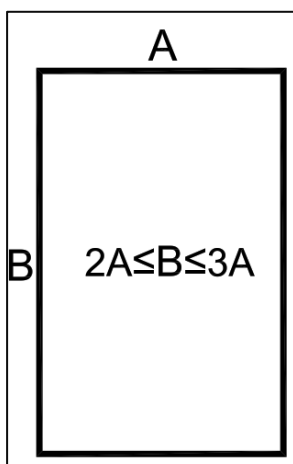
تبصره ۳: املاکی که قبل از تصویب و ابلاغ این ضوابط، طبق سند دارای حداقل ۳۵ مترمربع مساحت باشند ، در صورت داشتن شرایط کاربری تجاری می توانند با پرداخت عوارض تغییر کاربری به تجاری(براساس اخذ عوارض موارد ششگانه)، در همکف یک واحد تجاری و در طبقه اول یک واحد خدماتی غیر مستقل احداث بنا نمایند . (حداکثر ۲ سقف)

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

سایر ضوابط تفکیک :

- در حوزه‌های بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی و در نواحی دارای طرح موضعی یا موضوعی خاص ، ضوابط مربوط به تفکیک زمین تابع ضوابط طرح موضعی و موضوعی مربوطه است .
- تفکیک زمین‌های دارای هر نوع بنا و مستحذات، ممنوع است. در شرایط خاص که تفکیک زمین مشکلاتی را از نظر ضوابط طرح ایجاد ننماید، در صورت تایید کمیسیون ماده ۵ مجاز خواهد بود. در این صورت شرایط زیر باید رعایت شود:
- همه قطعات بعد از تفکیک باید به یک گذر عمومی با حداقل عرض ۶ متر دسترسی داشته باشند .
- حد نصاب تفکیک قطعات و حداقل بر قطعات و تناسب طول و عرض زمین با توجه به حوزه های تراکمی رعایت شود .
- برای قطعه زمینی که ملک موجود در آن قرار می گیرد ، باید نحوه استقرار آن به شکلی باشد که در وضعیت تفکیک شده جدید ، سطح اشغال و تراکم در حد مجاز باشد.
- در صورت تجمیع قطعات ریزدانه موجود، شهرداری می تواند با ارائه لایحه ای ضوابط تشویقی برای قطعات تجمیع شده تهیه نماید و پس از ارائه به کمیته فنی به تصویب کمیسیون ماده ۵ برساند.
- اراضی تفکیک شده که توسط شهرداری واگذار شده اند ، امکان تفکیک مجدد را ندارند.
- در صورت تمایل به احداث بنا به صورت مجتمع سازی رعایت حداقل تفکیک ۸۰۰ مترمربع الزامی است.
- در تفکیک اراضی باید علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ، موارد زیر مورد توجه قرار گیرند :
- رعایت نصاب تفکیک ، تناسب طول و عرض قطعه ، دسترسی قطعه زمین
- در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها ، رعایت پخها و قوس ها و دوربرگردانها
- تخصیص نیازهای اعلام شده شهری مطابق سرانه های تعیین شده در طرح تفصیلی. شهرداری موظف است در هنگام پاسخ گویی به تقاضاهای تفکیک زمین ، نسبت به تامین شبکه معابر دسترسی درون قطعه زمین و تخصیص زمین به کاربری های خدماتی مورد نیاز (در مقیاس مربوطه) و با توجه به مساحت زمین اقدام نماید .
- طرح تفکیک زمین های مسکونی دارای مساحت تا ۵۰۰ مترمربع در صورت عدم نیاز به تعریف یا اصلاح معبر باید به تأیید شهرداری برسد

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۳۷ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

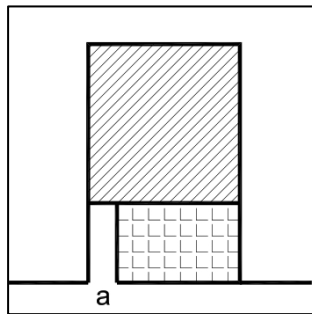


تصویر شماره (۱-۳): تناسب طول و عرض زمین

۱-۲-۳- نحوه دسترسی ها

- هر قطعه زمین که تفکیک می گردد ، باید حداقل یک دسترسی به معبر عمومی با عرض حداقل ۶ متر داشته باشد . در گذر با عرض کم تر فقط مجاز به ساخت بنا در حد تراکم پایه خواهد بود .
- در انجام تفکیک های جدید ، ایجاد دسترسی مستقیم قطعات مسکونی به تند راه شهری (۲۴ متر به بالا) ممنوع است . موارد موجود باید در هنگام نوسازی و تجدید بنا اصلاح گردد .
- از هر معبر حداکثر می توان یک راه دسترسی پیاده (به عرض حداکثر ۱/۵ متر) به بنا و یک راه ورودی سواره به پارکینگ به عرض حداقل ۳ و حداکثر ۵ متر ایجاد نمود . در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی ، بیشتر از ۲۰ متر و یا دارای دو بر باشد احداث دسترسی دوم مشروط به کسب مجوز شهرداری بلامانع است . در این گونه قطعات ، چنانچه مجوز احداث پارکینگ در دو طبقه مجزا (مثلاً زیرزمین و همکف) صادر شده باشد ، پیش بینی دسترسی سواره به هر کدام از طبقات زیرزمین و همکف به طور مستقل بلامانع است .
- اجرای درب ماشین رو ، روی پخ قطعات ممنوع است.
- در صورتی که قطعه زمین دارای دو بر یا بیشتر باشد و عرض معبر مجاور یکی از برها ۲۴ متر و بیشتر باشد، تأمین دسترسی سواره باید از معبر با عرض کمتر (حداقل ۶ متر) صورت پذیرد .
- املاک دو بر واقع در بافت موجود در صورتی که یک بر آن در مجاورت معبر ۲۴ متر و بیشتر و یا بر روی قوس تقاطع و پخ معبر واقع شده باشد می تواند هر دو ورودی قطعه زمین را از معبر کم عرض تر تامین نمایند .
- در قطعات دارای دو بر ، محاسبه تراکم قطعه بر مبنای عرض معبر بیشتر است مشروط به اینکه عرض قطعه در مجاورت معبر بالاتر بیش تر از ۴ متر باشد . در غیر این صورت مبنای محاسبه عرض گذر دوم خواهد بود .

- در املاکی که عرصه و اعیان دسترسی به معبر دارند ، دسترسی راه سواره یک درب از حیاط و یک درب از اعیان بلامانع است.
- در قطعات پشت فوارهای جهت استفاده از تراکم گذر اصلی باید دارای راهرویی با حداقل عرض ۳ متر باشند . در صورتیکه عرض راهرو کمتر از ۳ متر باشد ساخت وساز صرفاً در حد تراکم پایه مقدور است.



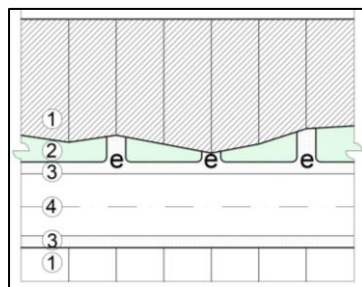
تصویر شماره (۳-۲): میزان a در شکل فوق نباید از ۴ متر کم تر باشد در حوزه‌های تراکمی متفاوت لازم است حداقل عرض معبر دسترسی سواره منطبق بر جدول زیر در نظر گرفته شود :

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

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


- در مواردی که بین قطعه زمین و حد گذر دسترسی آن زمین آزاد باقی مانده باشد ، این زمین باید توسط شهرداری مدیریت گردد . توصیه می گردد این زمین ها به صورت فضای سبز نواری و به استفاده عمومی در آیند . در این حالت دسترسی قطعات از بین فضای سبز به شکل زیر قابل تامین می باشد.

تصویر شماره (۳-۳) : حوه تامین دسترسی پلاک ها از میان فضای سبز



- ۱ - پلاک های موجود
- ۲ - فضای سبز نواری
- ۳ - پیاده رو
- ۴ - سطح سواره گذر

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

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳-۱-۲-۴- تراکم ساختمانی و سطح اشغال

- در کلیه تراکم ها رعایت عدد شاخص (مقدار زمین مورد نیاز به ازای هر واحد مسکونی) مطابق ضوابط تعیین شده ، به منظور کنترل تراکم ساختمانی در هر صورت الزامی بوده و تعیین کننده قطعی تعداد واحد مسکونی قابل احداث در هر قطعه زمین می باشد .
- راه پله و آسانسور تا ۱۵ متر مربع و با رعایت طول پیش آمدگی مجاز جز تراکم و سطح اشغال محسوب نمی گردد.
- تراکم پایه شهر شیروان ۱۲۰ درصد می باشد و تراکم های تشویقی مازاد بر تراکم پایه صرفاً در صورت صلاح دید شهرداری، رعایت عدد شاخص و تامین پارکینگ قابل اعطا می باشد .
- تعداد طبقات شهر بر مبنای زیر محاسبه می گردد:
در معابر ۱۶ متر و بالاتر حداکثر ۵ طبقه روی پیلوت (حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد)، در معابر ۱۲ و ۱۴ متر حداکثر چهار طبقه روی پیلوت، در معابر ۸ و ۱۰ متری حداکثر ۳ طبقه روی پیلوت، در معابر ۶ متری حداکثر ۲ طبقه روی پیلوت
- در معابر ۱۸ متر و بالاتر در صورت داشتن حداقل مساحت باقیمانده ۵۰۰ مترمربع (بعد از عقب نشینی) و دارا بودن عرض قطعه به مقدار حداقل ۱۴ متر با نظر کمیسیون ماده ۵ افزایش یک طبقه تا تراکم ۳۶۰ درصد مقدور می باشد. در صورت مشمول شدن پله دوم مطابق ضوابط آتش نشانی و مقررات ملی ساختمان احداث راه پله دوم مجموعاً به مساحت ۳۰ مترمربع بدون لحاظ شدن در سطح اشغال و تراکم امکان پذیر است.


تبصره ۱: اولین شرط برخورداری از هر نوع تراکم تشویقی تامین "پارکینگ مورد نیاز" طبق ضوابط طرح و رعایت "عدد شاخص" به میزان ۴۰ مترمربع برای هر واحد مسکونی و ۳۰ مترمربع برای هر واحد تجاری می باشد.

تبصره ۲: در زمین های تفکیک شده قبلی (دارای سند رسمی) اگر مساحت زمین کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد ، می توان با ضابطه ارائه شده در جدول ۳-۱ ساخت و ساز نمود .

۳-۱-۲-۵- ضوابط مشترک مربوط به تراکم

- در تمام ساختمان ها سطوح زیر جز تراکم محسوب نمی شوند اما در هر صورت جز سطح اشغال ساختمان محاسبه می شوند . در صورت عدم رعایت هر کدام از ضابطه ها ، این سطوح در تراکم ساختمان نیز محاسبه خواهند شد :
- سطح زیرزمین و پیلوت (مشروط بر آنکه مورد استفاده پارکینگ ، انبار ، تاسیسات و سرایداری قرار گیرند) .
 - سطح نورگیرها و فضاهای تهویه طبیعی (در صورت رعایت حداقل ابعاد نورگیر) .
 - سطح اختصاص یافته به تأسیسات واقع در بام ، خرپشته و اتاق آسانسور (در صورت رعایت ضوابط ، نماسازی و پوشش مناسب)
 - پله ها و آسانسورها و سطوح شیب دار عمومی ساختمان (مشروط بر آنکه دسترسی بیش از یک واحد را تأمین نمایند و مساحت آن تا ۱۵ مترمربع باشد) .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۴۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیبیت</p>
--	--	--

- پله فرار (در صورت رعایت ضوابط مربوط جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی گردد)
- لابی ، سرویس بهداشتی عمومی ساختمان ، انباری ، اتاق کودک (مهد کودک که فقط برای استفاده داخلی همان ساختمان باشد) ، تاسیسات ورزشی اختصاصی ساختمان و موارد مشابه . تمامی این موارد صرفا برای استفاده ساکنان همان ساختمان است و استفاده عمومی از آن ها ممنوع است .

تبصره ۱: در تمام ساختمان ها سطوح مربوط به میان طبقه (نیم طبقه) و تراس (بالکن مسقف) جزء تراکم محسوب می شود

تبصره ۲: در املاک واقع در تعریض ، محاسبه تراکم ، عدد شاخص و سطح اشغال مجاز بر اساس مساحت زمین قبل از اصلاحی محاسبه می شود مشروط بر این که مساحت باقی مانده از ۵۰ مترمربع کم تر نشده و سطح اشغال ساختمان در باقی مانده زمین حداکثر از ۸۰ درصد (با احتساب حیاط خلوت، راه پله ، اسانسور و نور گیر فارغ از طول پیش آمدگی) بعد از عقب نشینی بیش تر نشود . در صورت دریافت خسارت (مطابق نرخ کارشناسی روز) ، باقی مانده مساحت ملک ملاک صدور پروانه ساختمان خواهد بود . در موارد خاص با تایید کمیسیون ماده ۵ تا ۹۰ درصد نیز قابل پاسخگویی خواهد بود و در هیچ شرایطی بیشتر از ۹۰ درصد امکانپذیر نخواهد بود.

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

تبصره ۳: در معابر کندرو مشرف به باند تندرو، در خیابان های با عرض معبر اصلی حداقل ۳۲ متر و بیشتر، افزایش طبقات مسکونی به دو طبقه بیشتر از تراکم معبر فرعی با رعایت حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد در صورت موافقت شهرداری و و پرداخت عوارض بر مشرفیت امکان پذیر خواهد بود. بدیهی است در این حالت تامین پارکینگ و رعایت عدد شاخص تقسیم الزامی می باشد.

۳-۱-۲-۶- ارتفاع ساختمان

حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی در حوزه های تراکمی براساس ضوابط ، تعیین گردیده است . رعایت این حدود الزامی است ، احداث زیرزمین و یا پیلوت و یا هر دو ، در صورتی مجاز است که ارتفاع ساختمان مطابق جدول زیر رعایت شده باشد.

تبصره ۱: ارتفاع ساختمان در سقف های مسطح برابر است با فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا تراز متوسط کف بام

تبصره ۲: ارتفاع ساختمان در سقف های شیب دار برابر است با فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا متوسط ارتفاع بام شیب دار

تبصره ۳: ارتفاع جان پناه بام در مقادیر زیر منظور نگردیده است .


<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۴۲ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

جدول شماره (۳-۴) : حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان بر اساس تعداد طبقات

ردیف	تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع (متر)
۱	یک طبقه رو زیر زمین	۴/۷۰ متر
۲	یک طبقه روی پیلوت	۶/۵ متر
۳	دو طبقه رو زیر زمین	۷/۹۰ متر
۴	دو طبقه روی پیلوت	۹/۷۰ متر
۵	سه طبقه رو زیر زمین	۱۱/۱۰ متر
۶	سه طبقه روی پیلوت	۱۲/۹۰ متر
۷	چهار طبقه رو زیر زمین	۱۴/۳۰ متر
۸	چهار طبقه روی پیلوت	۱۶/۱۰ متر
۹	پنج طبقه رو زیر زمین	۱۷/۵۰ متر
۱۰	پنج طبقه روی پیلوت	۱۹/۳۰ متر
۱۱	شش طبقه رو زیر زمین	۲۰/۷۰ متر
۱۲	شش طبقه روی پیلوت	۲۲/۵۰ متر

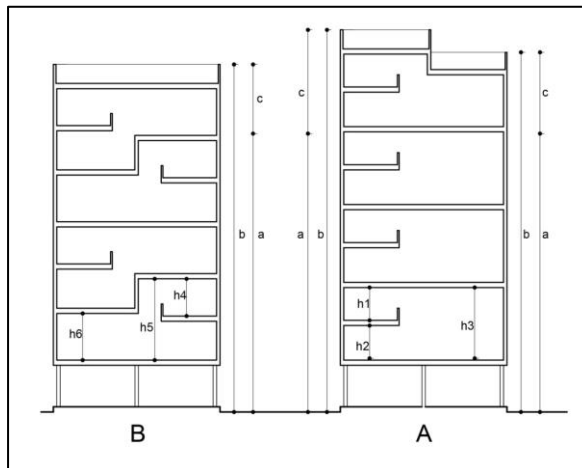
توضیح :

- حداکثر ارتفاع کف تمام شده پیلوت نسبت به تراز مبنا ، ۳۰+ سانتیمتر است .
 - حداقل ارتفاع کف تمام شده زیرزمین نسبت به تراز مبنا ، ۱۴۰- سانتیمتر است .
 - حداکثر ارتفاع کف تمام شده همکف (روی زیرزمین) نسبت به تراز مبنا ، ۱۴۰+ سانتیمتر است . (مشروط به رعایت ارتفاع کلی ساختمان)
 - ارتفاع مفید(کف تا زیر سقف) هر طبقه مسکونی ۲۶۰ تا ۳۰۰ سانتی متر در نظر گرفته شده است .
 - ارتفاع غیر مفید (کف تا کف) حداکثر ۳۵۰ سانتی متر می باشد .
 - ارتفاع جان پناه بام در ارقام منظور نگردیده است .
- تبصره ۴ :** در صورت احداث واحد تجاری در طبقه همکف حداکثر تا ۲.۵ متر به ارتفاع کلی ساختمان اضافه خواهد شد.
- تبصره ۵ :** حداکثر طبقات قابل احداث مطابق ضوابط حوزه های تراکمی تعیین گردیده است .
- تبصره ۶ :** حداکثر طبقات قابل احداث در حوزه های دارای طرح موضعی مصوب و بافت فرسوده برابر پیشنهادهای طرح موضعی خواهد بود . (برابر سیاستهای تشویقی بافت فرسوده ، مجوز سقف ششم داده شده کد ارتفاعی حداکثر ۳ متر قابل افزایش است)
- تبصره ۷ :** حداکثر ارتفاع ساختمان در حریم بناها و آثار تاریخی و با ارزش که بر اساس ملاحظات سازمان میراث فرهنگی تهیه خواهد شد ، از حداقل ارتفاع این آثار کم تر و در هر صورت در شعاع یک صد متری آثار مورد نظر تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان بر اساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است .
- تبصره ۸ :** ارتفاع بنا در مجاورت و یا در حریم ایمنی و حفاظتی تأسیسات نظامی و مراکز با طبقه بندی ضمن انجام استعلام از دستگاه مربوط و رعایت حرایم قانونی ، بر اساس ضوابط طرح و تایید شهرداری شیروان تعیین می گردد .
- ضوابط مربوط به ارتفاع اجزای ساختمان :

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- حداقل ارتفاع مفید طبقه مسکونی (از کف تا زیر سقف) برابر ۲۶۰ سانتیمتر و حداکثر آن ۳۰۰ سانتیمتر است .
- حداقل ارتفاع نیم طبقه در داخل بناها ۲۲۰ سانتیمتر است .
- حداکثر ارتفاع پیلوت و زیرزمین از کف تا زیر سقف ۲۴۰ سانتیمتر است. (در سطوح بیش از ۳۰۰ مترمربع تا ۲۶۰ سانتیمتر قابل افزایش است) حداقل ارتفاع زیر تیرهای اصلی نباید از ۲۲۰ سانتی متر کم تر شود .
- در صورت عبور تأسیسات مکانیکی از زیر سقف زیرزمین و پیلوت این حد ارتفاعی با موافقت شهرداری می تواند تا ۲۶۰ سانتیمتر افزایش یابد .
- حداکثر ارتفاع دیوارهای حیاط ۲۴۰ سانتیمتر از کف معبر مجاور است .
- تراز کف تمام شده پیلوت نسبت به تراز مبنا حداکثر ۱۵ سانتی متر می باشد به شرطی که شیب رمپ از داخل ساختمان مالک اجرا شود.
- در صورتی که از زیر زمین نیز بعنوان پارکینگ استفاده شود تراز کف زیر زمین حداکثر ۱۴۰- سانتیمتر و تراز کف همکف نسبت به تراز مبنا حداکثر ۱۴۰+ سانتیمتر خواهد بود .
- احداث نیم طبقه در واحد مسکونی به صورت محدود و مشروط امکان پذیر است . نیم طبقه ها (میان طبقه) جزء تراکم محسوب می گردند اما طبقه محسوب نمی گردند . مساحت نیم طبقه حداکثر ۱/۳ مساحت فضای زیرین آن است و ارتفاع مفید آن حداقل ۲۲۰ سانتیمتر است . بدیهی است پیش بینی الزامات تعیین شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان (مبحث ۴-۲-۴-۴- و سایر مباحث در ارتباط با نورگیری ، تهویه ، ایمنی ، بهداشت ، سرمایش ، گرمایش) باید رعایت گردد . بدیهی است ایجاد ورودی مستقل جهت نیم طبقه مقدور نمی باشد . همچنین رعایت ارتفاع کلی ساختمان الزامی می باشد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۴۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--



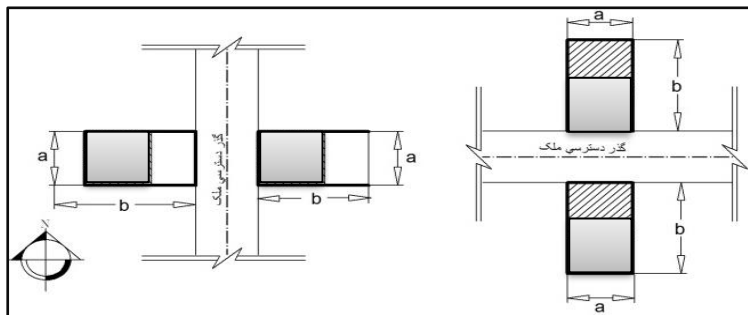
تصویر شماره (۳-۴) : احداث میان طبقه در کاربری مسکونی

حداقل ارتفاع نیم طبقه	$h_1 - h_4$
حداقل ارتفاع کف واحد تا زیر نیم طبقه	h_2
حداقل ارتفاع کل طبقه (با احتساب ارتفاع نیم طبقه)	$h_3 - h_5$
حداقل ارتفاع کف واحد تا زیر سقف طبقه فوقانی	h_6
حداقل ارتفاع آخرین کف مسکونی ساختمان از رقوم معبر	a
حداقل ارتفاع کل ساختمان از رقوم معبر (با احتساب جان پناه)	b
حداقل ارتفاع آخرین کف مسکونی تا بام (با احتساب جان پناه)	c

۳-۲-۱-۷- محدوده مجاز استقرار ساختمان و الگوی اشغال در زمین

در تعیین محدوده مجاز استقرار بنا ابتدا جهت گذر (شمالی - جنوبی یا شرقی - غربی) و بعد از آن جهت کشیدگی قطعه (شرقی - غربی یا شمالی - جنوبی) بودن آن تعیین کننده است. به طور کلی محل استقرار بناهای مسکونی در قطعات شمالی- جنوبی ، در قسمت شمال زمین و در قطعات شرقی- غربی در قسمت غرب زمین مطابق تصویر زیر خواهد بود.

تصویر شماره (۳-۵) : محدوده مجاز احداث بنا در کاربری مسکونی



در مجاورت گذر شمالی - جنوبی

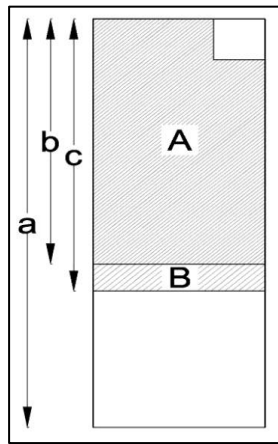
در مجاورت گذر شرقی - غربی

تبصره ۱: در خیابان های با عرض ۲۰ متر و بالاتر که دارای بافت عمومی غیرمسکونی (بافت خدماتی و تجاری) هستند احداث ساختمان با تایید کمیسیون ماده ۵ می تواند در بر گذر صورت پذیرد.

تبصره ۲: در قطعات شمالی و غربی به لحاظ تهویه، و امکان نورگیری، می توان نورگیر (حیات خلوت) احداث نمود. ضوابط مربوطه در بخش نورگیری و تهویه ارائه شده است.

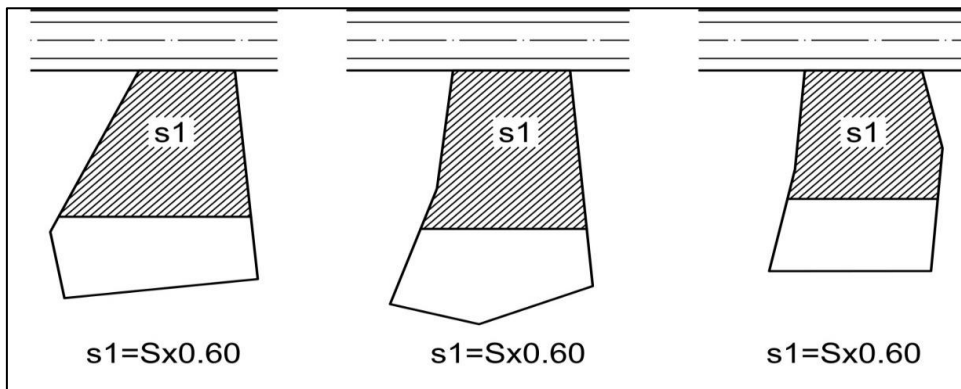
تبصره ۳: در تمام حوزه های تراکمی حداکثر سطح اشغال مجاز ۶۰ در صد (به علاوه ۱۵ مترمربع متر مربع راه پله و آسانسور) مساحت زمین است. (بخش هاشور خورده اشکال فوق).

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



تصویر شماره (۳-۶): نحوه پیش روی ساختمان

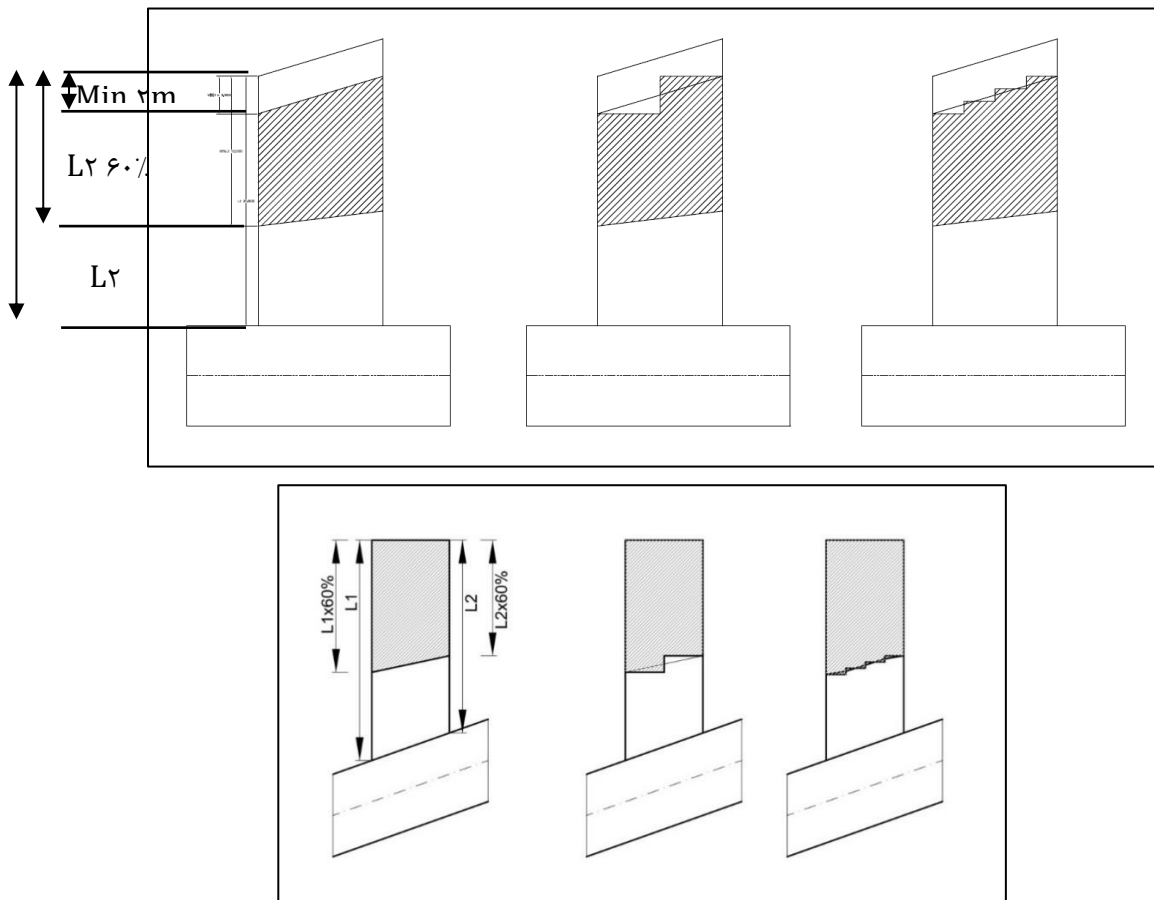
- سطح اشغال، تصویر تمام نقاط حجم کلی بنا بر روی زمین است. راه پله، آسانسور، نورگیرها، کانال های تأسیساتی به استثنای پله فرار خارج از بدنه ساختمان، جزء سطح اشغال محسوب می شوند.
- در صورتی که زمین دارای طول های متفاوت باشد مطابق شکل زیر به منظور رعایت هم بادی زمینه، سطح اشغال می تواند بصورت زیر در نظر گرفته شود:



تصویر شماره (۳-۷): سطح اشغال در زمین با طول متفاوت

- ۳۵ درصد سطح فضای باز قطعه زمین پس از رعایت ضوابط سطح اشغال، باید به فضای سبز اختصاص یابد، استفاده از این فضا به منظور پارکینگ، رمپ گردش اتومبیل، احداث سرایداری و موارد مشابه به طور کلی ممنوع است.

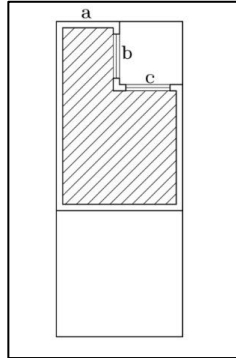
تبصره ۵: در مواردی که طول بره‌های قطعه زمین یکسان نباشد، میتوان نمای ساختمان را مطابق شکل به صورت ایجاد شکستگی اجرا نمود، در این حالت طول پیش آمدگی و سطح اشغال بنا نباید از حدود تعیین شده فراتر رود.



تصویر شماره (۳-۸): سطح اشغال در زمین با طول های متفاوت و ایجاد شکستگی در نما به طور کلی محل استقرار بناهای مسکونی در قطعات شمالی- جنوبی، در قسمت شمال زمین و در قطعات شرقی- غربی در قسمت غرب زمین مطابق تبصره‌های زیر خواهد بود.

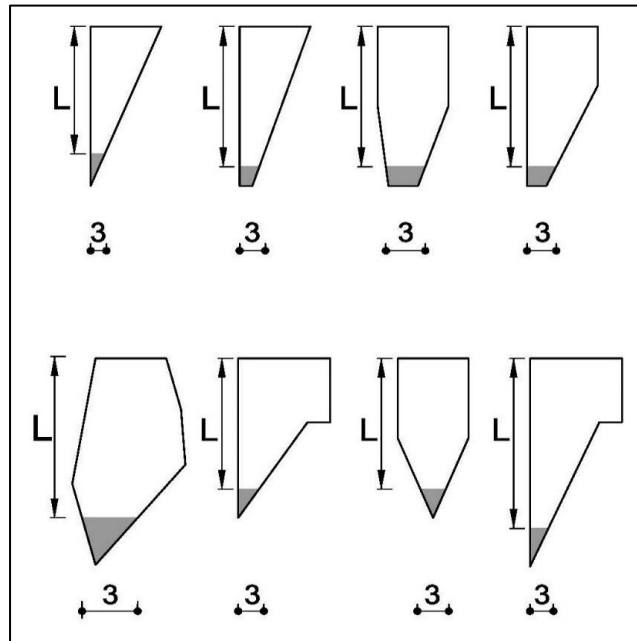
در املاکی که تغییر یا تعیین جهت ساخت ضمن طی فرایند قانونی صورت می پذیرد، در پنجره های مشرف به ملک مقابل در صورتی که حداقل فاصله باقیمانده اعیان تا انتهای ملک ۶ متر باشد می تواند پنجره ها در ارتفاع ۱.۱۰ اجرا گردد. در صورت استقرار ساختمان بر مبنای الگوی زیر، رعایت فاصله ۲۰۰ سانتی متر از بر قطعه به صورت سرتاسری الزامی نیست. در این الگو، تعبیه پنجره از جبهه پشت، تنها از دیوارهای دارای عقب نشینی به میزان حداقل ۲ متر امکان پذیر

است (دیوار b و c) و احداث پنجره در دیوار a مجاز نیست . به طور کلی در کلیه الگوهای مختلف جانمایی ، دیوار دارای پنجره باید حداقل ۲ متر از هر قطعه فاصله داشته باشد :



تصویر شماره (۳-۹) : مکان احداث بازشو

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



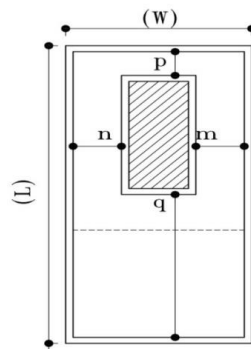
تصویر شماره (۳-۱۰) : قطعات دارای کنج

مطابق اشکال فوق ، قسمت هاشور خورده در محدوده ای از قطعه که دارای عرض کمتر از ۳ متر می باشد جزء طول پیش آمدگی مجاز لحاظ نمی گردد.

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

شرایط ویژه استقرار بنا در زمین

چنانچه ساختمان در وسط زمین قرار گیرد و چهار طرف آن باز باشد ، از ضوابط تشویقی برخوردار خواهد گردید . این الگو جنبه ی توصیه ای دارد و عموماً برای قطعات با مساحت زیاد و بر بیشتر از ۱۲ متر پیشنهاد می گردد :



$$W \geq 12$$

$$L \geq 3W$$

$$n, m \geq 2 \text{ متر}$$

$$p, q \geq 3 \text{ متر}$$

تصویر شماره (۳-۱۱): الگوی استقرار ۴ طرف باز

O.K.B. (ارتفاع دست انداز باز شو) پنجره های واقع در اضلاع n, m و p باید ۱۷۰ سانتی متر باشد. در صورت احداث

بنا صرفا به صورت همکف و عدم اشرف و در مواردی که پنجره به سوی گذر باز می گردد، دست انداز پنجره می تواند در

ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتری اجرا گردد.

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

مربوط است.

در صورت استقرار ساختمان بر مبنای الگوی فوق و رعایت ضوابط طراحی معماری بومی و صرفه جویی در مصرف انرژی


مشمول ضوابط تشویقی (به جز بلند مرتبه) می گردد.

نورگیری و تهویه طبیعی

در این بخش، الزامات عمومی نورگیری و تهویه فضاها مطابق ضوابط بند ۴-۶ مقررات ملی ساختمان، مبحث چهارم و زیر


بندها و جداول آن لازم الاجرا است.

- در صورت عدم رعایت حداقل مساحت و ابعاد تعیین شده، سطح نورگیر جزء تراکم محسوب می گردد.
- نورگیرها در هر صورت جزء "سطح اشغال" ساختمان محسوب می گردند.
- کلیه فضاهای اصلی واحد مسکونی مانند فضای نشیمن، پذیرایی، اتاق ها و آشپزخانهها باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- ابعاد حیاط خلوت حداقل ۶ مترمربع با ابعاد ۲ در ۳ متر می باشد.
- اگر حیاط خلوت یا پاسیوها فقط برای تامین نور و تهویه فضای اقامت یا اشتغال در طبقات پیش بینی می شوند باید دارای حداقل ۱۲ مترمربع مساحت با حداقل عرض ۳ متر باشند.

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- اگر حیاط خلوت یا پاسیوها فقط برای تامین نور و تهویه آشپزخانه یا انبار در طبقات پیش بینی می شوند باید دارای حداقل ۶ مترمربع مساحت با حداقل عرض ۲ متر باشند.
- در زمینهای با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع ، مساحت الزامی حیاط خلوت یا پاسیو، با رعایت سایر الزامات مربوط به سطح و اندازه آنها در تصرف مورد نظر، برای نورگیری فضاهای اقامت یا اشتغال، حداقل ۶ درصد مساحت زمین و برای نورگیری آشپزخانه، حداقل ۳ درصد مساحت زمین است.
- در زمین هایی با مساحت ۲۰۰ مترمربع و بزرگتر، عرض الزامی حیاط خلوت با رعایت مقررات سطح امدارسانی، حداقل ۳ متر و در زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، حداقل ۲ متر است..
- در ساختمان های بیش از چهار طبقه در صورتی که نورگیر حداقل از ۳ طرف محصور باشد .به ازای هر طبقه بیش تر ۱۰ درصد به مساحت نورگیر های فوق در کلیه طبقات افزوده می گردد . پیلوت طبقه محسوب می گردد .
- به منظور تامین نور فضاهای داخلی ساختمان ، نورگیرها در میانه یا انتهای قطعه زمین قابل احداث می باشند .
- بازشوها و پنجره هایی که در نورگیرها احداث می شوند ، باید حداقل ۲۰۰ سانتیمتر از لبه زمین فاصله داشته باشند . در صورت ایجاد اشراف به دلیل احداث این پنجره ها (به استثنای طبقه همکف) ، رعایت ارتفاع دست انداز پنجره (O.K.B.) به میزان ۱۷۰ سانتی متر از کف اتاق الزامی است .
- طراحی واحدهای مسکونی باید به شکلی باشد که سرویس های بهداشتی از تهویه طبیعی برخوردار باشند . حداقل ابعاد پنجره فضای بهداشتی ۶۰*۶۰ سانتیمتر است .
- تبصره ۱: چنانچه امکان تهویه طبیعی وجود نداشته باشد باید از طریق پیش بینی داکت به ابعاد حداقل ۳۰*۵۰ سانتی متر برای هر واحد سرویس و تهویه الکتریکی استفاده نمود که صرفاً برای تهویه است و در صورت عبور لوله های تأسیساتی باید ابعاد داکت به میزان مورد نیاز لوله ها اضافه شود .
- سطوح راهروهای اصلی و پله های عمومی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند .
- تبصره ۲: چنانچه تامین نور و تهویه طبیعی به هیچ عنوان امکان پذیر نباشد ، باید به منظور صرفه جویی در مصرف انرژی ، از روشنایی الکتریکی مجهز به تایمر یا حساس به حرکت افراد استفاده گردد . (ملاک تشخیص واحد شهرسازی شهرداری شیروانی باشد)
- فضای نورگیر به صورت مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردهی و تهویه را مختل کند یا از بین ببرد ممنوع است .

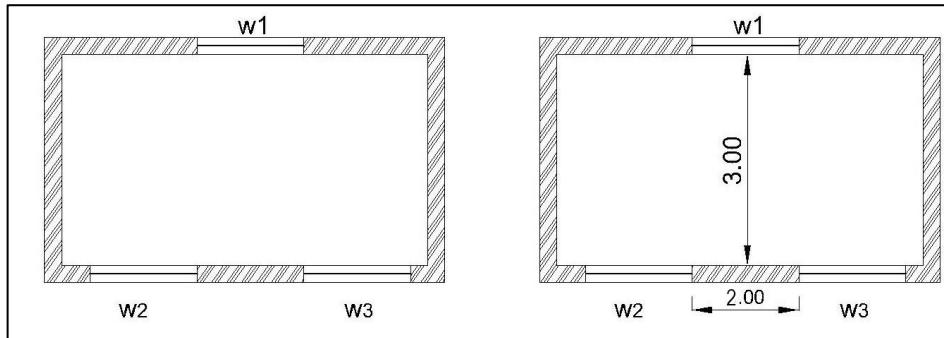
<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۵۰ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

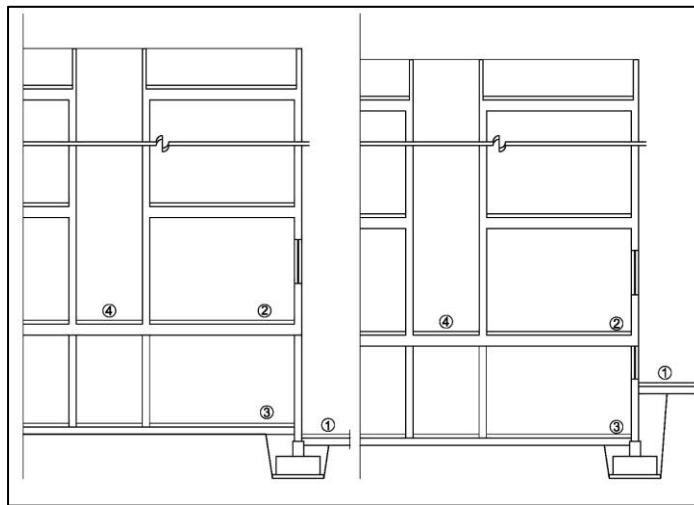
- در احداث نورگیرها برای کلیه کاربری‌ها رعایت عدم اشراف به همسایه الزامی است و باز کردن پنجره به ملک مجاور ممنوع است .
- سطوح دیواره نورگیرها باید به صورت هماهنگ با نمای اصلی ساختمان ، نامسازی شوند .
- عبور کانال کولر و هر گونه المان های تاسیساتی مشابه از داخل نور گیرها ممنوع است .
- تامین نور زیرزمین از بر مجاور حیاط توسط بازشو (پنجره) به ارتفاع حداکثر تا ۹۰ سانتی‌متر امکان پذیر است .
- در اجرای نورگیرهای سقفی منازل ، استفاده از شیشه برای پوشاندن سطح نورگیر اکیدا ممنوع است و به جای آن باید از مصالح شفاف سبک مانند ورق های پلی کربنات استفاده گردد .
- در صورت مسقف شدن نورگیر یا پاسیو با مصالح شفاف ، در نظر گرفتن بازشوهای مناسب و کافی به منظور تهویه طبیعی آن الزامی است .
- تمام حیاط های خلوت و پاسیوها باید دارای دسترسی مناسب برای نظافت باشند .
- فاصله پنجره ها در واحد های مجاور نباید از ۳ متر کم تر باشد . توصیه می گردد به منظور جلوگیری از اشراف ، تعبیه پنجره در نورگیرها به صورت غیر رو به رو صورت گیرد .
- در زمین های بزرگتر از ۲۰۰ مترمربع اگر فضاهای اقامت اصلی (اتاق خواب، نشیمن و پذیرایی) از دو تصرف مسکونی مستقل، از یک حیاط داخلی نور و هوا بگیرند، فاصله دیوارهای پنجره های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۶ متر باشد .
- در مواردی که فضاهای آشپزخانه و اقامت (اتاق خواب، نشیمن و پذیرایی) از دو تصرف مسکونی مستقل و یا آشپزخانه های آنها از یک حیاط داخلی نور و هوا می گیرند، فاصله دیوارهای پنجره های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۴ متر باشد .
- در صورتی که از یک نورگیر دو یا چند واحد مسکونی مستقل نورگیری می کنند:
رعایت فاصله ۶ متر برای دو پنجره فضای اصلی روبروی هم الزامی است.
رعایت فاصله ۴ متر برای دو پنجره فضای فرعی روبروی هم الزامی است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۵۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

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



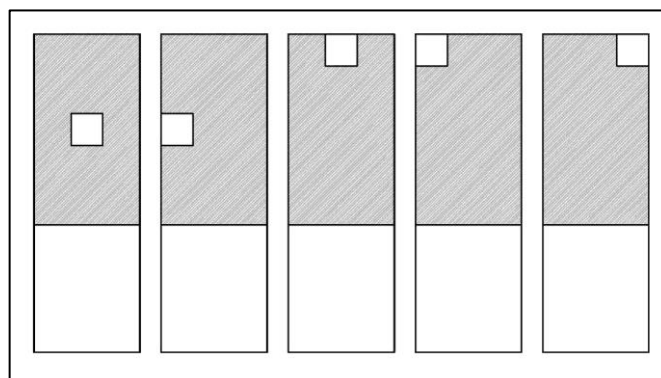
تصویر شماره (۱۲-۳): نحوه تعبیه پنجره و فاصله پنجره ها در نورگیر




تصویر شماره (۱۳-۳): برش یک نورگیر نمونه

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

نورگیر در اولین طبقه مسکونی باید کف داشته باشد



تصویر شماره (۱۴-۳): نورگیری در جبهه های مختلف بنا

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳-۱-۲-۸- مقررات مربوط به پیش آمدگی و بازشوهای ساختمان به فضاهای مشاع


پیش آمدگی ساختمان در خارج از حد مالکیت قطعه زمین (کنسول) در هر شرایط، به هر شکل و هر میزان به کلی ممنوع است و اساساً هر نوع پیش آمدگی صرفاً در محدوده سطح اشغال مجاز بنا و در داخل حدود مالکیت قطعه زمین امکان پذیر می باشد. صرفاً در بام آخر مشروط به رعایت حداقل ارتفاع ۳.۵ متر از کف معبر احداث باران گیر به میزان حداکثر ۸۰ سانتی متر بلامانع می باشد.

- تبصره ۱: در بافت های موجود، صرفاً بناهایی که از قبل دارای پیش آمدگی هستند مجاورین (حداقل دو تقاطع اصلی) در دو سمت معبر نیز با بررسی و تأیید شهرداری با احداث پیش آمدگی خارجی در بر ساختمان با حداکثر ۸۰ سانتیمتر در بر گذرهای ۱۲ متر و بیشتر و با ارتفاع حداقل ۳/۵ متر و بالاتر با رعایت حریم شیکه برق مجاز به احداث می باشند. در این خصوص آراء تخلفات کمیسیون ماده ۱۰۰ قابل استناد نمی باشد.
 - در واحدهای تجاری، احداث سایبان در نما و روی پیاده رو با ارائه نقشه اجرایی و تأیید شهرداری امکان پذیر است.
 - کلیه بازشوهای مربوط به دو یا چند واحد مسکونی که در یک حیاط و یا حیاط خلوت قرار دارند می باید دارای حریم بصری بوده و از دید مستقیم به داخل اطاقها محفوظ باشند.
 - در ساختمان های مسکونی دارای بیش از یک واحد، کلیه واحدها بایستی امکان دسترسی به حیاط را داشته باشند.
 - پیش آمدگی توده ساختمان بر روی گذرها در هر شرایطی و بطور کلی ممنوع است و اساساً هر نوع پیش آمدگی توده ساختمان صرفاً در محدوده سطح اشغال مجاز بنا امکان پذیر است.
 - هیچ قسمت از ساختمان نباید به داخل نورگیرها (پاسیو یا حیاط خلوت) پیش آمدگی داشته باشد.
 - پیش آمدگی به میزان حداکثر ۱۰ سانتیمتر برای نماسازی از سقف اول بلامانع است.
- تبصره ۲: ضوابط فوق با استناد به بند "آ" بخش ۶-۴-۶-۴ مقررات ملی ساختمان مبحث چهارم (الزامات عمومی ساختمان) تنظیم گردیده است.

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

- ارتفاع کلیه دست اندازها، نرده ها و جان پناه ها در تراس، بام و موارد مشابه حداقل ۱۱۰ سانتیمتر و حداکثر ۱۵۰ سانتی متر می باشد. در صورت اجرای بام سبز ارتفاع جان پناه از ۱۱۰ تا ۱۸۰ سانتی متر با نصب نرده قابل افزایش است.
- ارتفاع دست اندازها و نرده ها در پله ها و سطوح شیب دار، حداقل ۹۰ سانتیمتر می باشد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۵۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

تبصره : فاصله خالی بین دو نرده عمودی دست انداز و جانپناه نباید بیشتر از ۱۱ سانتیمتر باشد و در صورت وجود نرده های تزئینی ، از هیچ قسمت نباید کره ای به قطر ۱۱ سانتیمتر عبور کند.

در ساختمان های مسکونی می توان فضاهای زیر را به صورت مشاع و غیر قابل تفکیک احداث نمود :


- سرسرای ورودی ، سرایداری ، سالن اجتماعات ، تاسیسات ورزشی مانند سالن ورزش و استخر و مشابه آن (با رعایت ضوابط ایمنی) سرویس بهداشتی . نقشه مشخصات و جانمایی و نحوه احداث این گونه فضاها باید در هنگام درخواست صدور پروانه به شهرداری ارائه شود . استفاده از موارد فوق صرفاً برای ساکنان ساختمان می باشد .
- احداث آلاچیق با سازه ایمن و سبک در بام ساختمان یا محوطه باز ساختمان و در خارج از محدوده اشغال بنا به میزان حداکثر ۵ درصد مساحت فضای باز یا بام بلامانع است . احداث سایبان برای پارکینگ اتوموبیل ها با مصالح سبک ، در صورت کسر سطح اشغال و تامین پارکینگ در محدوده فضای باز مازاد بلامانع است . نقشه های مربوطه باید به تایید واحد شهرسازی شهرداری شیروان برسد .
- چنانچه سقف به صورت شیب دار احداث شود ، احداث آبرو (گاتر) در تمام اطراف سقف های شیب دار (به منظور جلوگیری از ریزش آب به معبر عمومی و حیاط همسایه) الزامی است .
- در کلیه بام ها ، تعبیه پوشش مناسب برای وسایل تاسیساتی به منظور جلوگیری از ایجاد منظر نامطلوب ، الزامی است.
- در سقف های شیب دار ، نصب وسایل تاسیساتی بجز دودکش و آنتن ممنوع است و بدین منظور می توان از فضای زیر سقف شیب دار استفاده نمود .
- احداث انباری به ازای هر واحد حداکثر ۳ مترمربع، در صورتیکه به چیدمان پارکینگ ها اختلالی ایجاد نکند ، بلامانع می باشد .
- هر واحد مسکونی باید حداقل یک انباری داشته باشد . انباری می تواند در زیرزمین ، پیلوت یا در داخل واحد احداث گردد . انباری در زیرزمین و پیلوت جزء تراکم محسوب نمی گردد ولی جزء سطح اشغال محسوب می گردد . اگر انباری در داخل واحد مسکونی احداث گردد ، جزء تراکم و سطح اشغال محسوب می گردد .
- احداث انباری در بام برای ساختمانهای زیر ۴ طبقه ممنوع است . احداث انباری در بام برای ساختمانهای ۴ طبقه و بیشتر مشروط به عدم جواب دهی آرایش پارکینگ در صورت احداث انباری در پیلوت و با رعایت حداقل فاصله ۳ متر از لبه های بنا و ترجیحاً در مجاورت خرپشته به گونه ای که اختلالی در نمای ساختمان ایجاد نکند مجاز

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۵۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- است. حداقل مساحت انباری در واحدهای تا ۱۰۰ مترمربع ۱/۵ مترمربع و بیش از آن حداقل ۲ مترمربع است .
- حداکثر مساحت انباری ۵ مترمربع است.
- رعایت حداقل فاصله ۶۰ سانتیمتر بین درب ورودی انباری و محل پارک اتومبیل به جهت سهولت دسترسی به انباری الزامی است.
 - در هر مجتمع مسکونی با تعداد بیش از ۲۰ واحد مسکونی ، احداث سرایداری به صورت غیر قابل تفکیک با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع و حداکثر ۴۰ مترمربع الزامی است . فضای سرایداری جزء مشاعات ساختمان است . سرایداری باید دارای ورودی جداگانه و مستقل از واحدهای دیگر باشد تا رفت و آمد سرایدار مزاحمت برای سایر ساکنان ساختمان ایجاد نکند . در هر سرایداری باید سرویس بهداشتی و حمام ، فضای پخت و پز و دو اتاق (دو فضای مستقل که حداقل یکی از آنها دارای پنجره به بیرون باشد) پیشبینی گردد .
 - در املاک مسکونی احداث سرویس بهداشتی با مساحت حداکثر ۵ مترمربع زیربنا در حیاط یا پیلوت (مشروط به عدم تداخل با پارکینگ) امکانپذیر است و جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی گردد.
 - نصب مخزن ذخیره آب آتشنشانی روی بام، داخل موتورخانه، پمپ خانه ، زیر پله و سایر قسمت‌های ساختمان مشروط به رعایت اصول مهندسی مرتبط از قبیل قابلیت تحمل وزن توسط سازه در شرایط عادی و یا زلزله و حریق بلامانع است..
- محل نصب مخزن ذخیره آتشنشانی باید عاری از مواد قابل اشتعال بوده و یا به گونه ای مناسب در برابر آتش محافظت گردد . همچنین باید تمهیدات مناسب در سازه محل نصب مخزن ساختمان لحاظ گردد.
- محل قرارگیری مخزن ذخیره آتش نشانی باید به گونه ای باشد که در برابر صدمات فیزیکی و یخ زدگی محافظت گردد. همچنین تأیید سازمان آتشنشانی در خصوص ۳ بند ارائه شده در باب موضوع مخزن ذخیره آتشنشانی الزامی است .


<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۵۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

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

- تمام سطوح خارجی نمایان و قابل دیدن ساختمان باید با مصالح و روشهای مناسب ، ایمن ، بهداشتی و بادوام و با رعایت مقررات ملی ساختمان نماسازی شود. مصالح مصرف شده در نما باید قابل شستشو پاکسازی بوده و موجب آلودگیهای زیست محیطی نگردد.
- صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به انجام نماسازی مطابق طرح اولیه ارائه شده به شهرداری در هنگام صدور پروانه ساختمانی است . شهرداری موظف است در پروانه ساختمانی الزام مالک به اجرای نما مطابق نقشه های نماسازی را قید نماید.
- هرگونه نماسازی با سنگ پلاک مشروط به استفاده از روشهای نصب ایمن سنگ مانند اسکوپ و مشابه آن امکانپذیر است .
- استفاده از مصالحی مانند آجر و ترکیب آن با سطوح دیگر مانند سیمان پاششی توصیه میگردد . استفاده از نماهای نامتعارف نامناسب و نمای پردهای (آلومینیوم ، کامپوزیت ، شیشه ، شیشه جیوه‌ای و رفلکس) و سرامیک ممنوع است .
- در نماسازی دیواره های حیاط خلوت می توان از مصالحی چون سیمان پاششی یا سیمان سفید استفاده نمود . تبصره:۱ در صورت تهیه هر نوع طرح منظر شهری(در مقیاس شهر یا محله) ضوابط و مقررات آن طرح الزام به اجرا خواهد بود..
- ضخامت دیوارهای بیرونی ساختمان ، حداقل ۲۰ سانتیمتر و عمق پنجره ها حداقل ۱۵ سانتیمتر (هم باد سطح داخل دیوار) در نظر گرفته شود .
- تمام دیوارهای خارجی که مستقیماً با هوای بیرون ارتباط دارد و بامهای کلیه ساختمانها باید با استفاده از مواد عایق حرارت ایزوله شود . همچنین شیشه های پنجره ها باید دوجداره باشند . استفاده از عایق روی دیوارهای خارجی و نماسازی با آنها ممنوع است .
- درز انقطاع در بین دو ساختمان مجاور باید با مصالح مناسب (با مقاومت کم و شکننده در اثر نیروهای جانبی) و هم‌رنگ با مصالح نما پر شود.
- استفاده از پنجره های سرتاسری برای اتاق ها ممنوع است . حداکثر سطح بازشو (پنجره) معادل ۲۵ درصد مساحت دیوار آن فضا در نظر گرفته شود . (در موارد خاص ، مهندس معمار میتواند این ضابطه را تا حدود مناسب تغییر دهد) استفاده از در و پنجره با ابعاد مدولار توصیه میشود .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۵۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- تعبیه کولر و کانال آن ، لوله و هرگونه اجزاء مربوط به تأسیسات ساختمان در نما و در معرض دید قرار گرفتن آنان از معبر عمومی ممنوع است.
 - تعبیه تابلوهای تبلیغاتی در نما و بام ساختمانها ممنوع است.
 - ایجاد ناودانی و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نیست .
 - محل و اندازه داکت ها ، رایزرها ، هواکشها ، دودکشها و سایر بازشوهای تأسیساتی و نیز لوله های گاز ، آب و آب باران و فاضلاب باید در نقشه های ساختمان مشخص گردیده و مطابق آن اجرا گردد .
 - مصالح نما و همچنین کلیه الحاقات نما باید با استفاده از جزئیات اجرایی مناسب به سازه بنا متصل گردد.
- در کلیه درخواستهای نوسازی ، بهسازی ، تعمیرات و تفکیک ، نقشه های کامل جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرمهای نما و نحوه پیشآمدگی ها و فرورفتگی ها و جنس پنجره ها و سایر مشخصات نشان داده شده باشد . باید در هنگام ثبت درخواست متقاضی به شهرداری ارائه گردد . شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه ها اقدام نموده و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگیهای اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید.
- در طراحی نماها باید ، سادگی ، متناسب بودن تقسیمات نما ، در نظر گرفتن نمای ساختمانهای مجاور ، استفاده از الگوهای معماری ایرانی و فرمهای معماری بومی ، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و ... در نظر گرفته شود.
- نصب هرگونه تابلو ، علامت ، تبلیغ و آگهی بر سطح خارجی و نمای ساختمان و دیوارها تابع الزامات مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان است و با کسب مجوز از شهرداری امکانپذیر است . محل نصب تابلوها باید در طرح معماری بنا پیش بینی شده و به تأیید شهرداری رسیده باشد)
- نمای کلیه ساختمانهای عمومی و دولتی و بناهای بلندمرتبه می بایست به تأیید دبیرخانه کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری برسد . .
- علاوه بر رعایت مجموعه مقررات ملی ساختمان ، کلیه ضوابط و مقررات کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری نیز لازم به اجرا است.

۳-۱-۲-۱۱- ضوابط احداث تأسیسات خاص

- احداث تأسیسات خاص مانند آسانسور ، بالابر ، تأسیسات ورزشی ، استخر و سونا و مشابه اینها باید توسط مراکز مجاز و معتبر انجام گردیده و شامل خدمات تعمیر ، نگهداری و بازدیدهای دوره‌ای باشد . (رعایت دقیق ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان الزامی است) .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۵۷ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- در کاربری مسکونی ، احداث استخر ، سونا و تأسیسات مشابه در زیرزمین و همکف و مشروط به رعایت کلیه ضوابط ایمنی و مجوز شهرداری امکانپذیر است . در چنین حالتی احداث طبقات منفی منوط به تأیید مهندسین مشاور ژئوتکنیک و در نظر گرفتن تمهیدات الزم است.
- استخرهای واقع در ساختمانها ، نباید در فضاهای کناره بنا مستقر شوند . فاصله دیواره های این استخرها از مرز مالکیت زمین در وجوه مختلف آن باید حداقل ۲ متر و از طرف معبر عمومی ۳ متر باشد . .
- تمام بخشهای استخر و تأسیسات مکانیکی متعلق به آن باید با الزامات مباحث چهاردهم و شانزدهم مقررات ملی ساختمان منطبق باشد .
- در اطراف استخرهای شنا باید وسایل نجات ، مانند حلقه نجات ، مهیا و در دسترس باشد.
- احداث بام سبز مشروط به ارائه نقشه های اجرایی و عایق بندی مطابق ضوابط فنی به شهرداری و رعایت کلیه نکات ایمنی امکانپذیر است.
- احداث بام سبز با رعایت کامل نکات ایمنی و بدون احداث هیچگونه بنای دارای سازه های بر روی بام، امکانپذیر است .
- نصب هر نوع دکل اعم از مخابراتی و خطوط انتقال نیرو تأسیسات مرتبط ممنوع است و در صورت نیاز میبایست حداقل فاصله ۵۰ متر از بناهای مسکونی رعایت و پس از تأیید شهرداری به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.
- نصب تجهیزات و تأسیسات در فضاهای باز و نیمه باز ساختمان مانند ایوانها ، تراسها و بام باید به صورتی باشد که به نما و حجم ساختمان لطمه نزند و به گونهای ایمن و مطمئن در جای خود مستحکم شوند . تجهیزات خنک کننده مانند کولر ، علاوه بر رعایت الزامات فوق ، تا حد ممکن باید در مکانی نصب گردند که از تابش مستقیم آفتاب محفوظ باشند . کانالهای کولر واقع در فضای باز نیز باید با عایق حرارتی پوشیده شده و تا حد امکان کوتاه باشند.
- نصب هرگونه تابلو علائم باید بر اساس ضوابط مندرج در مبحث بیستم " مقررات ملی ساختمان " و با مجوز کتبی شهرداری انجام گردد.

۳-۱-۲-۱۲- ضوابط و مقررات عمومی


- حداقل مساحت مفید واحد مسکونی ۵۵ مترمربع می باشد . این میزان در شرایط خاص و در صورت صلاح دید شهرداری تا ۵۰ مترمربع قابل کاهش می باشد اما میانگین مساحت واحدها در یک مجموعه نباید از ۶۰ مترمربع کم تر باشد .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۵۸ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- در احداث یک واحد مسکونی در دو یا سه طبقه (دوبلکس یا تریپلکس) ارتفاع ساختمان حداکثر ۳۰ درصد از میزان های ذکر شده می تواند بیشتر شود. رعایت سایر ضوابط این کاربری (به ویژه تأمین پارکینگ، عدد شاخص و تراکم مجاز) الزامی است. توصیه میشود در قطعات جنوبی، اضافه ارتفاع به وجود آمده با عقب نشینی با نسبت یک به یک اجرا گردد. لازم به ذکر است رعایت ارتفاع کلی ساختمان نسبت به معبر الزامی است.
- در مجتمع های مسکونی که واحدها به صورت دوبلکس یا تریبلکس احداث میگردند، احداث یک پله مستقل که دسترسی به واحدها و مشاعات از جمله بام ساختمان را تأمین مینماید الزامی است. اما در صورتیکه در یک زمین یک واحد مسکونی (با حداکثر سه طبقه) با یک یا دو واحد تجاری منفرد احداث گردد، تأمین دسترسی به طبقات و بام از طریق پله های داخلی ساختمان بلامانع است. اگر این یک واحد دارای چهار طبقه یا بیشتر باشد احداث پله دوم که دسترسی به طبقات و بام را تأمین کند، الزامی است.
- کلیه مجتمع های مسکونی با بیش از ۲۵۰۰ مترمربع سطح زیربنا و بیش از ۱۶ واحد مسکونی باید ویژگی های لازم برای استفاده توسط معلولان جسمی- حرکتی داشته باشند. (از جمله: پارکینگ، امکان ورود و خروج و تردد در فضاهای عمومی ساختمان با صندلی چرخ دار، سرویس های بهداشتی ویژه معلولان، و ...).
- طرح پیشنهادی بایستی جهت کنترل انطباق با ضوابط طرح تفصیلی توسط کمیته فنی و کمیته ارتقاء سیما و منظر شهری کنترل گردد. بدیهی است در مجتمع های با زیربنا یا تعداد واحد کمتر کنترل این ضوابط بر عهده شهرداری خواهد بود.
- مسدود نمودن اطراف فضای پیلوت به صورتی که تهویه و تعویض هوای آن را مختل نماید یا از بین ببرد، ممنوع است.
- در هنگام نوسازی، اگر در محدوده مجاز احداث بنا درخت وجود داشته باشد، و امکان حفظ آن به هیچ صورتی وجود نداشته باشد، در صورت موافقت شهرداری با قطع آن درخت، باید به جای هر درخت که قطع می گردد، به تناسب سن درخت، درخت جدید کاشته شود. (حداقل دو درخت به ازای هر درخت قطع شده و در مورد درخت های کهن سال، به همان نسبت باید درخت جدید کاشته شود)
- کلیه واحدهای مسکونی در یک ساختمان باید راه دسترسی جداگانه و دائمی به فضاهای عمومی آن ساختمان (از جمله پارکینگ، بام و ..) داشته باشند.
- در ساختمانهای مسکونی مشروط به رعایت ضوابط ایمنی آتشنشانی، احداث باکس پله مجزا صرفاً از طبقه همکف به زیرزمین امکانپذیر است. این بند مشمول آسانسور نمیشود.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۵۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- پیش آمدگی زیرزمین ساختمان در خارج از محدوده مالکیت به ویژه در معابر عمومی اکیدا ممنوع است .
- حصار محوطه کلیه کاربریهای عمومی با استفاده از دیوار کوتاه و نرده و یا گیاهان ردیفی اجرا گردد . در مورد مجموعه های مسکونی دارای بیش از ۲۵ واحد نیز همین نوع پیشنهاد میگردد . طرح حصار باید قبل از اجرا به تأیید کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری برسد . رعایت سادگی در طرح حصارها توصیه میگردد.
- در محوطه بناهای عمومی ، در لایه اول که مجاور خیابان قرار دارد ، فقط فضای سبز و باز و عناصر و المانهای تزئینی و مجسمه و مانند آن می توانند استقرار یابند . (پارکینگ و مشابه آن به لایه های بعد منتقل گردد.
- کلیه بندهای مصوبه مورخ ۲۵/۹/۸۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره های شهری لازم الاجرا است. (مصوبه فوق در پیوست شماره ۱ ارائه شده است) .
- کلیه املاکی که با گذرهای قبلی مجوز ساخت داشته و احداث شده اند ، در صورت درخواست توسعه بنا و یا نوسازی ، باید ضمن رعایت ضوابط طرح تفصیلی جدید ، عقب نشینی در بر یا برهای مجاور گذر ملک را رعایت نمایند و صرفاً در صورت رعایت عقب نشینی و دارا بودن کلیه شرایط لازم برای نوسازی ، می توانند پروانه ساخت درخواست نمایند
- کلیه بناهایی که قبل از ورود به محدوده شهر ساخته شده اند و نیز زمین هایی که هر سه سمت آنها ساخته شده است ، و به صورت مجاز از پلاک اصلی تفکیک شده اند و امکان تجمیع ندارند ، در صورت دارا بودن شرایط لازم و پس از بررسی در کمیسیون ماده ۵ امکان نوسازی خواهند داشت .
- احداث زیرزمین با سطح اشغال بیش از طبقه همکف ممنوع است.
- مشاعات مجموعه های مسکونی و آپارتمانی که به استناد ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی است مانند سرایداری، مهدکودک، سالن اجتماعات و قابل تفکیک و اخذ سند مستقل نمی باشند.
- چنانچه معبری به لحاظ ترافیکی حادثه ساز باشد و این معبر در شورای ترافیک استان بررسی گردد و دچار تغییر شود و این تغییر مغایر با طرح تفصیلی باشد، ملاک عمل شهرداری، معبر مصوب شورای ترافیک استان می باشد.

۳-۱-۳- ضوابط مجتمع سازی


- (۱) در صورت احداث بنا به صورت مجتمع سازی و عدم تفکیک زمین افزایش طبقات ساختمانی به میزان حداکثر یک طبقه بیشتر از حداکثر طبقات مجاز بلامانع می باشد.
- (۲) زمین باقیمانده پس از تعریض جهت مجتمع سازی بایستی ۸۰۰ متر مربع باشد.
- (۳) حداکثر سطح اشغال برای مجتمع سازی برابر با ۴۵ درصد سطح زمین می باشد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۶۰ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- ۴) عدد شاخص (حداقل زمین مورد نیاز به ازاء هر واحد) در مجتمع سازی ۳۵ متر مربع می باشد.
- ۵) حداقل مساحت مفید واحدهای مسکونی در مجتمع های مسکونی برابر با ۵۵ مترمربع می باشد.
- ۶) به منظور نورگیری مطلوب فاصله بلوک های ساختمانی از یکدیگر در جهت اصلی نورگیری می بایست برابر ارتفاع ساختمان باشد. در سایر جهات این میزان حداقل بایستی ۶ متر باشد.
- ۷) رعایت حداقل فاصله ۵ متر از دیوار مجتمع برای بلوک های ساختمانی از سمت جداره اصلی قطعه زمین الزامی است.
- ۸) رعایت حداقل فاصله ۳ متر از دیوار مجتمع برای بلوک های ساختمانی در سایر اضلاع قطعه زمین (غیر از بر اصلی) الزامی است.
- ۹) در صورتی که رعایت عقب نشینی ها و فاصله بلوک ها از یکدیگر منجر به ایجاد سطح اشغالی کمتر از سطح اشغال مجاز شد، افزایش طبقات مسکونی به منظور رسیدن به حداکثر تراکم مجاز بلامانع است (در هر صورت تعداد طبقات نمی تواند بیشتر از ضابطه بلند مرتبه سازی شود).
- ۱۰) توصیه می شود به منظور افزایش نظارت پذیری و مسائل دید و منظر دیوار پیرامونی مجتمع به صورت نیمه شفاف (تا ارتفاع ۱.۲ متر با مصالح سخت و مابقی آن به صورت نرده یا در ترکیب با دیوار سبز) باشد.
- ۱۱) پارکینگ مجتمع می تواند به صورت یکپارچه در زیر سطح بلوک های ساختمانی و قسمت هایی از فضای باز با رعایت حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد طراحی گردد.
- ۱۲) در صورت احداث پارکینگ به صورت یکپارچه طراحی حداقل یک ورودی و یک خروجی به صورت مجزا الزامی است.
- ۱۳) استفاده از فضای باز مجتمع مسکونی صرفا جهت تامین تعداد پارکینگ های مهمان بلامانع است.
- ۱۴) احداث پله فرار با فاصله مناسب از پلکان اصلی برای ساختمان های مشخص شده در مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- ۱۵) طراحی مجتمع مسکونی می بایست به گونه ای باشد که همه واحدها دارای دسترسی مستقیم به فضای باز مجتمع باشند.
- ۱۶) حداقل ۳۵ درصد فضای باز زمین می بایست به فضای سبز اختصاص پیدا کند.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۶۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-----------------------------------	---

۱۷) احداث فضای بازی کودکان (صرفاً جهت استفاده ساکنان)، فضای ورزشی روباز (صرفاً جهت استفاده ساکنان)، تاسیسات مورد نیاز مجتمع، اتاقک نگهبانی به منظور کنترل ورود و خروج مجتمع (حداکثر به مساحت ۶ مترمربع) و آلاچیق در محوطه باز مجتمع بلامانع است.

۱۸) احداث مجرای جمع آوری زباله و همچنین محل جمع آوری زباله در مجتمع های مسکونی دارای ۱۰ واحد و بیشتر توصیه می شود.

۱۹) احداث انباری برای هر یک از واحدهای مسکونی و احداث سرایداری برای مجتمع های مسکونی الزامی است.

۲۰) رعایت سایر ضوابط ومقررات مرتبط ، مطابق ضوابط پیش بینی شده در این مجلد الزامی است

۳-۲- قابلیت تجاری- خدماتی

۳-۲-۱- تعریف کاربری و انواع آن

کاربری با قابلیت تجاری در طرح تفصیلی شهر شیروان دارای انواع مختلف است که در موارد زیر قابل تعریف می باشد :
 تجاری منفرد (در سه مقیاس خرد ، متوسط و کلان) ، مجتمع های تجاری و پاساژها ، مجتمع های تجاری - خدماتی - مسکونی (یا مختلط) ، بازارهای روز (همگی در مقیاس کلان)

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


۳-۲-۱-۱- تجاری منفرد

واحد های مستقل به صورت مغازه که معمولاً قسمتی از یک قطعه زمین می باشند و در مجاورت گذر احداث می گردند .
 توضیح ۱ : کاربری تجاری منفرد مقیاس خرد به صورت واحدهای مغازه ای که دارای عملکرد در سطح محله و ناحیه بوده و به صورت مستقل یا در طبقه همکف ساختمان های مسکونی ساخته می شوند . این کاربری با مجوز شهرداری شیروان و با در نظر گرفتن سرانه پیشنهادی این کاربری به میزان بیشینه ۱ مترمربع صادر می گردد .

توضیح ۲ : کاربری تجاری منفرد مقیاس متوسط به صورت واحدهای مغازه ای که دارای عملکرد در سطح منطقه بوده و به صورت مستقل یا در طبقه همکف ساختمان های مسکونی ساخته می شوند . این کاربری با مجوز شهرداری شیروان و با در نظر گرفتن سرانه پیشنهادی این کاربری به میزان بیشینه ۱.۵ مترمربع صادر می گردد .

توضیح ۳ : کاربری تجاری منفرد مقیاس کلان به صورت واحدهای مغازه ای که دارای عملکرد در سطح شهر بوده و به صورت مستقل یا در طبقه همکف ساختمان های مسکونی ساخته می شوند ، این کاربری با مجوز شهرداری شیروان و با در نظر گرفتن سرانه پیشنهادی این کاربری به میزان بیشینه ۲ مترمربع صادر می گردد .

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۶۲ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	--------------------------------

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

تبصره ۱: در جهت حفظ حقوق مکتسبه ، کلیه کاربری های تجاری موجود در صورت دارا بودن پروانه کسب معتبر و یا هر گونه مدارک و اسناد رسمی مورد تایید شهرداری شیروان ، موظف می باشند ، تا زمانی که توسط شهرداری به آن ها اعلام میگردد نسبت به انطباق کاربری خود با شرایط تجاری مقیاس خرد یا کلان ، اقدام نمایند . بدیهی است درخواست های جدید در قطعات دارای شرایط لازم برای کاربری تجاری (از هر نوع) به منظور احداث و یا تغییر کاربری در صورت رعایت ضوابط و مقررات و پس از تصویب مراجع قانونی ذیربط ، امکان پذیر خواهد بود .

تبصره ۲: در کاربری مسکونی احداث واحد تجاری به صورت بیوتات (جدا از بنای اصلی) در مجاورت گذر (با امکان احداث زیرزمین بدون دسترسی مستقل) و با رعایت حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد بلامانع است. به منظور حفظ حقوق مجاورین می بایست ارتفاع واحد تجاری از کف معبر مجاور از ۴ متر تجاوز نکند . مساحت زیر بنای واحد تجاری جز تراکم و سطح اشغال محسوب می گردد، بدیهی است کاهش سطح اشغال شامل کلیه طبقات مسکونی می گردد.

تبصره ۳: هرگونه درخواست تغییر کاربری باید به تصویب کمیسیون ماده پنج استان برسد.

۳-۲-۱-۲- مجتمع های تجاری شهری

شامل واحدهای تجاری قابل استقرار در آن که به صورت واحدهای مستقل یک پارچه در هر طبقه با مدیریت واحد و بدون احداث دیوارهای جداکننده بین واحدها بهره برداری می شوند (مانند فروشگاه های زنجیره ای)

۳-۲-۱-۳- پاساژ

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

۳-۲-۱-۴- مجتمع تجاری - خدماتی - مسکونی (مختلط)

مجموعه ای از کارکرد های : تجارت ، سکونت ، فعالیت ، و خدمات است که در یک مجموعه ساختمانی گرد آمده اند . در محدوده کاربری مختلط استفاده های اداری و خدماتی در طبقات فوقانی املاک واقع در محدوده مشخص شده در نقشه طرح تفصیلی بلامانع است و به منزله تغییر کاربری نمی باشد.

۳-۲-۱-۵- بازار روز و میدان میوه و تره بار


مکانی که شامل غرفه های متعدد و فضای باز وسیع است و در آن عمدتاً میوه و تره بار عرضه می گردد .

۳-۲-۲- موارد استفاده از زمین

۳-۲-۱- استفاده های مجاز :

- کاربری مسکونی (مشروط به رعایت ضوابط مربوطه)
- تجاری و تجاری مختلط (تجاری ، مسکونی ، خدماتی ، پارکینگ ، مشروط به رعایت ضوابط مربوطه)

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۶۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

- خدمات فنی - حرفه ای شامل: فعالیت های مهندسی - طراحی، خدمات پزشکی و پیراپزشکی، خدمات حقوقی مانند دفتر وکالت، دفاتر ثبت اسناد، دفاتر شرکت های خصوصی، بانک ها، آموزش گاه ها و موسسات فرهنگی، آموزشی - خدماتی

- فروشگاه های بزرگ، فروشگاه های زنجیره ای، نمایشگاه و فروشگاه های فرش (گبه، گلیم و مشابه آن) طلا و جواهر، پارچه و لباس، پرده، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، رستوران، غذای بیرون بر، نمایشگاه خودرو، تعمیرگاه خودرو و فروش قطعات یدکی خودرو

تبصره: رعایت مقیاس فعالیت، متناسب با مکان استقرار آن الزامی است.

۳-۲-۲-۲-۲-۳ استفاده های مشروط

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

۳-۲-۲-۳-۳ استفاده های ممنوع

- هر نوع کاربری غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

۳-۲-۳-۳ ضوابط و مقررات

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


۱. تفکیک عرصه زمین های دارای کاربری تجاری در صورت رعایت حدنصاب تفکیک امکان پذیر است. در غیر این صورت تفکیک عرصه زمین های دارای کاربری تجاری ممنوع است.

۲. هرگونه تفکیک واحدهای تجاری به دو یا چند واحد کوچکتر که منجر به کمتر شدن سطح واحد تجاری از حداقل های عنوان شده، افزایش تعداد واحدهای تجاری از حداکثر تعداد معین شده، رعایت نشدن عدد شاخص و همچنین سبب بروز کمبود پارکینگ در نسبت با ضوابط مجاز شود، ممنوع است اما تجمیع دو یا چند واحد تجاری به واحد بزرگتر بلامانع است.

۳. واحدهای تجاری منفرد در مقیاس خرد (محل و ناحیه) در معابر ۱۲ تا کم تر از ۱۶ متر، حداقل مساحت برابر ۱۵ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر، حداکثر ۱۵ درصد مساحت زمین بدون صدور سند مالکیت عرصه جداگانه، حداکثر تعداد واحد تجاری قابل احداث: ۱ واحد تجاری

۴. واحدهای تجاری منفرد در مقیاس متوسط (منطقه) در معابر ۱۶ تا کمتر از ۲۴ متر حداقل مساحت برابر ۲۰ مترمربع و حداقل عرض ۳/۵ متر، حداکثر ۲۰ درصد مساحت زمین بدون صدور سند مالکیت جداگانه عرصه، حداکثر تعداد واحد تجاری قابل احداث: ۲ واحد تجاری

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۶۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۵. واحدهای تجاری منفرد در مقیاس کلان (شهر) در معابر ۲۴ متر و بیش تر با حداقل عرض ۴ متر ، تا ۲۰ درصد

مساحت زمین بدون صدور سند مالکیت جداگانه عرصه ، حداکثر تعداد واحد تجاری قابل احداث : ۳ واحد تجاری

۶. در کلیه موارد فوق در صورت دارا بودن مساحت قطعه بیش از ۵۰۰ مترمربع تعداد واحدهای تجاری تا ۱ واحد

قابل افزایش است. همچنین در صورت عدم دارا بودن حد نصاب جدول ۳-۵ یک واحد از تعداد واحدهای مجاز

تجاری کاهش می یابد.

۷. افزایش سطح تجاری در همکف تا مقدار حداکثر ۴۰ درصد در مجاورت محورهای دارای قابلیت تجاری(معابر با

عرض ۲۴ مترو بالاتر) با تامین پارکینگ برای کلیه واحدها و موافقت شهرداری امکان پذیر خواهد بود .

تبصره ۱: کلیه موارد فوق صرفا در صورت رعایت کلیه ضوابط طرح به ویژه تامین " پارکینگ " و " رعایت عدد شاخص "

الزامی است .

تبصره ۲: در تمام موارد فوق عمق واحد تجاری نباید از حداقل عرض بند های فوق کم تر باشد .

در مجتمع تجاری شهری ، حداقل مساحت زمین باید ۱۰۰۰ مترمربع باشد .

- در مجتمع تجاری شهری ، حداقل عرض زمین باید ۱۵ مترمربع باشد .

- مجتمع های بزرگ تجاری صرفا در محورهای با عرض ۲۴ متر و بیش تر مشروط به اینکه جزء محورهای شریانی

عبوری نباشند ، قابل احداث هستند .

- در پاساژها حداقل مساحت زمین باید ۵۰۰ مترمربع باشد .

- در پاساژها حداقل عرض زمین باید ۱۵ متر باشد .

- در تجاری مختلط حداقل مساحت زمین باید ۲۵۰ مترمربع باشد .

- در تجاری مختلط حداقل عرض زمین باید ۱۲ متر باشد .

- در بازار های روز حداقل مساحت زمین باید ۱۰۰۰ مترمربع باشد .


- در بازار های روز حداقل عرض زمین باید ۲۵ متر باشد .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۶۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

جدول شماره (۳-۵): مشخصات کلی ابعاد و نحوه تفکیک در کاربری تجاری و تجاری - خدماتی

نوع فعالیت	حداقل عرض گذر دسترسی ملک (متر)	مقیاس عملکرد	حداقل مساحت مساحت قطعه زمین (مترمربع)	حداقل بر قطعه زمین در مجاورت گذر (متر)	محدوده مساحت واحد تجاری (مترمربع)	حداقل عرض واحد تجاری (متر)	حداکثر سطح اشغال مجاز نسبت به مساحت قطعه زمین	توضیح
تجاری منفرد (مقیاس خرد)	۱۲	محله و ناحیه	-	-	حداقل ۱۵ حداکثر ۱ واحد	۳	۱۵٪	عرصه غیر قابل تفکیک از قطعه زمین اصلی
تجاری منفرد (مقیاس متوسط)	۱۶	منطقه	۲۰۰	۸	حداقل ۲۰ حداکثر ۲ واحد	۳/۵	۲۰٪	عرصه غیر قابل تفکیک از قطعه زمین اصلی
تجاری منفرد (مقیاس کلان)	۲۴	شهر	۲۵۰	۹	حداقل ۲۵ حداکثر ۳ واحد	۴	۲۰٪	عرصه غیر قابل تفکیک از قطعه زمین اصلی
مجتمع تجاری	۲۴	منطقه و شهر	۱۰۰۰	۱۵	حداقل ۲۰ مترمربع	-	۸۰٪	مشروط به تغییر کاربری به تجاری حداکثر تراکم ۳۲۰ درصد
پاساژ	۲۴	منطقه و شهر	۵۰۰	۱۵	حداقل ۱۵ مترمربع	۳	۸۰٪	مشروط به تغییر کاربری به تجاری حداکثر تراکم ۳۲۰ درصد
تجاری مختلط (تجاری - خدماتی - مسکونی)	۲۴	منطقه و شهر	۲۵۰	۹	حداقل ۲۰ مترمربع	۳	۴۰٪	حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد (تجاری صرفاً در همکف)
بازار روز، میدان میوه و تره بار و نمایشگاه	۲۴	منطقه و شهر	۱۰۰۰	۲۵	حداقل ۱۵ مترمربع	۳	۴۰٪	حداکثر تراکم ۸۰ درصد

تذکره ۱: در تمام موارد فوق صدور هر گونه مجوز مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات مرتبط طرح تفصیلی از جمله تامین پارکینگ به تعداد تعیین شده و رعایت حدود تعیین شده است. در صورت عدم دارا بودن حد نصاب مساحتی یا بر قطعه زمین مطابق جدول فوق، از حداکثر تعداد واحدهای تجاری مجاز آنها می بایست یک واحد کاسته شود.

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیبت</p>
--	--	---

انجام می گردد . دسترسی به گذر ۲۰ متری برای افراد پیاده و مراجعان است اما باید امکان استفاده سواره در مواقع خاص و اضطراری را داشته باشد .

تبصره ۱: در کاربری مختلط ، لازم است دسترسی مستقل برای هر یک از کاربری ها تأمین گردد.

تبصره ۲: دسترسی از واحد تجاری به راه پله مسکونی در صورت ممنوع است .

تبصره ۳: احداث مجتمع تجاری، پاساژ و بازار روز در صورتی که وضعیت خیابان دارای شرایط مناسب از لحاظ ترافیکی

باشد در صورت تایید کمیسیون ماده ۵ می تواند در خیابان ۲۰ متری احداث گردد .

۳-۲-۳-۴- تراکم ساختمانی و سطح اشغال

۱) حداکثر مساحت قابل احداث تجاری منفرد خرد در محورهای ۱۲ تا کم تر از ۱۶ متر ، حداقل ۱۵ مترمربع و حداکثر

۱۵ درصد مساحت قطعه و در مورد تجاری منفرد متوسط در معابر با عرض ۱۶ متر تا کم تر از ۲۴ متر ، حداقل

۲۰ مترمربع و حداکثر ۲۰ درصد مساحت قطعه و در مورد تجاری های منفرد سطح کلان در معابر با عرض ۲۴

متر و بالاتر ، حداقل ۲۵ مترمربع و حداکثر ۲۰ درصد مساحت قطعه است .

۲) در کاربری تجاری منفرد ، در صورت سطح مربوط به واحد تجاری نباید از حد مجاز تعیین شده بیش تر شود .

۳) در صورتی که واحدهای تجاری منفرد در قطعات شمالی و غربی احداث شوند مجموع مساحت واحد تجاری و

ساختمان در طبقه همکف نباید از سطح اشغال مجاز بیشتر شود .

۴) در مجتمع های تجاری و پاساژها حداکثر سطح اشغال مجاز برابر ۸۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمان برابر ۳۲۰

درصد است.

۵) در کاربری مختلط ، حداکثر سطح اشغال مجاز برابر ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۳۰۰ درصد است.

۶) در کاربری بازار روز و میدان میوه و تره بار و نمایشگاه حداکثر سطح اشغال مجاز برابر ۴۰ درصد و حداکثر تراکم

ساختمانی برابر ۸۰ درصد است .

تبصره : در کاربری مختلط ، در صورت احداث واحد مسکونی کلیه ضوابط و تبصره های کاربری مسکونی (به خصوص


حداقل اندازه زمین به ازای واحد مسکونی) در این کاربری نیز نافذ است .

۳-۲-۳-۵- ارتفاع ساختمان

۱) ارتفاع واحد تجاری منفرد در معابر ۱۲ تا کم تر از ۱۶ متر حداقل ۳ متر و حداکثر ۴ متر ، در معابر ۱۶ تا کم تر از

۲۴ متر حداقل ۳/۵ متر و حداکثر ۵/۵ متر و در معابر ۲۴ متر و بالاتر حداقل ۳/۵ و حداکثر ۶ متر تعیین می گردد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۶۸ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۲) در مجتمع‌های تجاری، پاساژها و تجاری مختلط، ارتفاع (تجاری) در همکف و اول حداقل ۴ متر و حداکثر ۵/۵ متر و در طبقات بعدی حداقل ۳ متر و حداکثر ۴ متر است.

۳) ارتفاع ساختمان در واحدهای خدماتی حداکثر ۴ متر و در طبقات مسکونی مطابق بخش ارتفاع مسکونی است.

۴) در بازار روز، ارتفاع غرفه‌ها نباید از ۴/۵ متر کم‌تر و از ۶ متر بیش‌تر باشد. (ارتفاع سکوی بارانداز به این مقدار اضافه می‌گردد)

۵) ارتفاع بنا برای احداث تجاری ملاک صرفاً کف معبر است. توصیه می‌شود برای جلوگیری از نفوذ آب باران و گردوغبار حداقل ۲۰ سانتی‌متر بالاتر از کف معبر تمام‌شده احداث بنا صورت گیرد.

تبصره: احداث نیم‌طبقه در غرفه‌ها مشروط به رعایت ضوابط امکان‌پذیر است.

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

۱) در تجاری منفرد، محل استقرار واحد تجاری در مجاورت گذر است.

۲) در تجاری مختلط، محل استقرار بنا در مجاورت گذر و یا با رعایت عقب‌نشینی از بر خیابان است.

۳) در بازار روز محل احداث ساختمان با توجه به وضعیت زمین و پس از تایید کمیته ارتقاء سیما و منظر تعیین می‌گردد.

تبصره ۱: در کلیه انواع تجاری، رعایت عدم اشرف به واحدهای مسکونی مجاور الزامی است.

تبصره ۲: در صورت تعبیه پنجره در نماهای جانبی، دیواری که در طبقات بالاتر از همکف، دارای پنجره است باید حداقل ۲ متر از بر قطعه فاصله داشته و ارتفاع دست‌انداز پنجره ۱۷۰ سانتیمتر باشد.


تبصره ۳: در احداث پاساژ و مجتمع تجاری، رعایت عقب‌نشینی به میزان حداقل ۳ متر از بر قطعه در مجاورت گذر به‌منظور تأمین پیش‌فضای ورودی الزامی است. این فضا باید به نحو مناسب محوطه‌سازی شده و دارای فضای سبز، آب‌نما، نیمکت و سایر تجهیزات موردنیاز بوده و برای استفاده عمومی آماده شود. بدیهی است مالکیت زمین هم‌چنان در اختیار مالک باقی خواهد ماند.

۳-۲-۳-۴- نورگیری و تهویه

- تأمین نور طبیعی در مجتمع‌های تجاری و مختلط (غیر از واحدهای تجاری) الزامی است.

- جهت بهره‌گیری از نور و... احداث حیاط مرکزی بلامانع می‌باشد و در صورت رعایت ضوابط شهرسازی جز تراکم محاسبه نمی‌شود. لازم به ذکر است در مجتمع‌های تجاری و پاساژها حداقل ۴۰ درصد از سطح زیربنا در طبقات

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۶۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیبیت</p>
--	--	--

می بایست به فضاهای آلوده شامل راه پله ها، راهروها و حیاط مرکزی اختصاص پیدا کند که جزء تراکم محاسبه نمی شود .

- در کلیه انواع کاربری تجاری ، تبادل حرارتی بین هوای داخل و خارج باید کنترل شده باشد .
- استفاده از صفحات خورشیدی به منظور تأمین تمام یا بخشی از انرژی موردنیاز ساختمان توصیه میگردد . در این صورت شهرداری میتواند ضوابط تشویقی برقرار نماید


۳-۲-۳-۵- پیشآمدگی و بازشوهای ساختمان پیشآمدگی ساختمان

در خارج از حد مالکیت قطعه زمین ، در هر صورت ، به هر شکل و هر میزان ممنوع است .
تبصره ۱ : واحدهای تجاری مجاور گذر میتوانند در بدنه واحد تجاری مجاور گذر (در بالای ویتترین) با کسب مجوز از شهرداری شیروان سایبان دائمی با ارتفاع حداقل ۳.۵ متر از کف معبر احداث نمایند . طرح اجرایی سایبان باید به تأیید واحد شهرداری شهرداری شیروان برسد.

۳-۲-۳-۶- ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات ساختمان

- در مجتمع های تجاری و مختلط ، پاساژها و بازارهای روز ، باید راه دسترسی جداگانه و دائمی به فضاهای عمومی آن مجتمع وجود داشته باشد.
- در کلیه انواع کاربری تجاری ، وسایل تأسیساتی که در موقعیتهای قابل دید قرار دارند (از جمله در بامها و تراسها) ، تعبیه پوشش مناسب برای این وسایل تأسیساتی به منظور جلوگیری از ایجاد منظر نامطلوب ، الزامی است.
- ارتفاع کلیه دست اندازها ، نرده ها و جانپناه ها در راهرو طبقات ، پله ها ، بام و فضاهای عمومی مجتمعهای تجاری و مختلط ، پاساژها و .. حداقل ۱۱۰ سانتیمتر و حداکثر ۱۵۰ سانتیمتر است.
- در ساختمانهای با کاربری مختلط ، میتوان فضاهای زیر را به صورت مشاع و غیرقابل تفکیک احداث نمود :
سرسرای ورودی ، کنترل و نگهداری ، سالن اجتماعات ، سالن ورزش و بدنسازی و استخر و مشابه آن با رعایت ضوابط ایمنی ، سرویس بهداشتی ، انبار عمومی ساختمان ، پارکینگ (صرفاً به منظور استفاده ساکنان)
- چنانچه سقف به صورت شیبدار احداث شود ، احداث آبرو (گاتر) در تمام اطراف سقفهای شیبدار (به منظور جلوگیری از ریزش آب به معبر عمومی و حیاط همسایه) الزامی است .
- احداث سرویس بهداشتی برای واحدهای تجاری منفرد واحدهای خدماتی تا حداکثر ۳ مترمربع در واحد تجاری یا نیم طبقه بلامانع است.
- در سقف های شیبدار ، نصب وسایل تأسیساتی به جز دودکش و آنتن ممنوع است و بدین منظور میتوان از فضای زیر سقف شیبدار استفاده نمود.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۷۰ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- راز کف تمام شده خریشته باید حداقل ۱۰ سانتیمتر از کف بام در محل ورود به بام ارتفاع داشته باشد.
- دسترسی به بام تجاریهای منفرد از طریق احداث بازشو از سقف در داخل فضای تجاری و احداث راه پله برای دسترسی به آن امکانپذیر است.
- واحدهای مسکونی در یک مجتمع با کاربری مختلط ، مشمول ضوابط و مقررات کاربری مسکونی میگردد.

۳-۲-۳-۷- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی


- تمام سطوح خارجی نمایان و قابل دیدن ساختمان باید با مصالح و روش های مناسب ، ایمن ، بهداشتی و با دوام و با رعایت مقررات ملی ساختمان نما سازی شود . مصالح مصرف شده در نما باید قابل شست و شو و پاکسازی بوده و موجب آلودگی های زیست محیطی نگردد .
 - صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به انجام نماسازی مطابق طرح اولیه ارائه شده به شهرداری در هنگام صدور پروانه ساختمانی می باشد . شهرداری موظف است در پروانه ساختمانی الزام مالک به اجرای نما مطابق نقشه های نماسازی را قید نماید .
 - هرگونه نماسازی با سنگ پلاک مشروط به استفاده از روش های نصب ایمن سنگ مانند اسکوپ و مشابه آن امکان پذیر می باشد .
 - استفاده از مصالحی مانند آجر و ترکیب آن با سطوح دیگر مانند سیمان پاششی توصیه می گردد . استفاده از نماهای نامتعارف نامناسب و نمای پرده ای (آلومینیوم ، کامپوزیت ، شیشه ، شیشه جیوه ای و رفلکس) و سرامیک ممنوع است .
 - در نماسازی دیواره های حیاط خلوت می توان از مصالحی چون سیمان پاششی یا سیمان سفید استفاده نمود.
- تبصره ۱:** در صورت تهیه هر نوع طرح منظر شهری (در مقیاس شهر یا محله) ضوابط و مقررات آن طرح لازم به اجرا خواهد بود.
- ضخامت دیوارهای بیرونی ساختمان ، حداقل ۲۰ سانتیمتر و عمق پنجره ها حداقل ۱۵ سانتیمتر (هم باد سطح داخل دیوار) در در نظر گرفته شود.
 - تمام دیوارهای خارجی که مستقیماً با هوای بیرون ارتباط دارد و بام های کلیه ساختمان ها باید با استفاده از مواد عایق حرارت ایزوله شود . همچنین شیشه های پنجره ها باید دو جداره باشند . استفاده از عایق روی دیوارهای خارجی و نماسازی با آن ها ممنوع است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۷۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

- درز انقطاع در بین دو ساختمان مجاور باید با مصالح مناسب (با مقاومت کم و شکننده در اثر نیروهای جانبی) و هم رنگ با مصالح نما پر شود .
- استفاده از پنجره‌های سرتاسری برای اتاق‌ها ممنوع است . حد اکثر سطح بازشو (پنجره) معادل ۲۵ درصد مساحت دیوار آن فضا در نظر گرفته شود . (در موارد خاص ، مهندس معمار می تواند این ضابطه را تا حدود مناسب تغییر دهد) استفاده از در و پنجره با ابعاد مدولار توصیه می شود .
- تعبیه کولر و کانال آن ، لوله و هر گونه اجزاء مربوط به تأسیسات ساختمان در نما و در معرض دید قرار گرفتن آنان از معبر عمومی ممنوع است.
- تعبیه تابلوهای تبلیغاتی در نما و بام ساختمان ها ممنوع است .
- ایجاد ناودانی و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نمی باشد .
- محل و اندازه داکت ها ، رایزرها ، هواکش ها ، دودکش ها و سایر بازشوهای تاسیساتی و نیز لوله های گاز ، آب و آب باران و فاضلاب باید در نقشه های ساختمان مشخص گردیده و مطابق آن اجرا گردد .
- مصالح نما و هم چنین کلیه الحاقات نما باید با استفاده از جزئیات اجرایی مناسب به سازه بنا متصل گردد .
- در کلیه درخواست های نوسازی ، بهسازی ، تعمیرات و تفکیک ، نقشه‌های کامل جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرم‌های نما و نحوه پیش‌آمدگی‌ها و فرورفتگی‌ها و جنس پنجره‌ها و سایر مشخصات نشان داده شده باشد . باید در هنگام ثبت درخواست متقاضی به شهرداری ارائه گردد . شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه‌ها اقدام نموده و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگی‌های اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید .
- در طراحی نماها باید ، سادگی ، متناسب بودن تقسیمات نما ، در نظر گرفتن نمای ساختمان‌های مجاور ، استفاده از الگوهای معماری ایرانی و فرم‌های معماری بومی ، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و ... در نظر گرفته شود .
- نصب هر گونه تابلو ، علامت ، تبلیغ و آکپی بر سطح خارجی و نمای ساختمان و دیوارها تابع الزامات مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان است و با کسب مجوز از شهرداری امکان پذیر است . محل نصب تابلوها باید در طرح معماری بنا پیش بینی شده و به تایید شهرداری رسیده باشد .
- نمای کلیه ساختمان های عمومی و دولتی و بناهای بلند مرتبه (شش طبقه روی پیلوت و بیش تر) می بایست به تایید دبیر خانه کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری برسد .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۷۲ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- علاوه بر رعایت مجموعه مقررات ملی ساختمان ، کلیه ضوابط و مقررات کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری نیز لازم به اجرا می باشد .

۳-۲-۳-۸- ضوابط احداث تاسیسات خاص

- در کلیه بناهای عمومی به ویژه ساختمان هایی که دارای مراجعه کنندگان با تعداد زیاد میباشند (از جمله مراکز خرید ، مجتمعهای تجاری و مشابه اینها) تاسیسات مورد استفاده باید از حداکثر ضریب ایمنی برخوردار باشد . به همین دلیل طراحی و اجرای تاسیسات این ساختمانها (از قبیل آسانسورها ، پله های برقی ، تسمه های متحرک حمل افراد ، سیستمهای هشداردهنده ، برق اضطراری و ...) باید توسط مراکز مجاز معتبر انجام شده و شامل خدمات تعمیر ، نگهداری و بازدیدهای دوره ای باشد و کارکرد صحیح و ایمن آنها تضمین گردد . بدیهی است رعایت کلیه ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان الزامی است.

- احداث هر نوع دکل اعم از مخابراتی و خطوط انتقال نیرو مشابه آن و تاسیسات مرتبط با آنها بایستی باطالع قبلی و کسب مجوز از شهرداری انجام گردد.

۳-۲-۳-۹- ضوابط احداث نیم طبقه احداث نیم طبقه

در املاک واقع در حاشیه گذر ۱۶ متر و بالاتر، فقط در واحدهای تجاری با رعایت شرایط زیر مجاز است

- حداقل مساحت و ابعاد لازم بر اساس ضوابط طرح در مورد واحدهای تجاری تأمین شده باشد

- برای احداث نیم طبقه ارتفاع واحدهای تجاری تا زیر سقف حداقل باید ۵۵۰ سانتی متر باشد . ارتفاع مفید نیم طبقه حداقل ۲۲۰ سانتی متر و حداکثر ۲۴۰ سانتی متر است. در معابر ۲۴ متر و بالاتر در صورت احداث نیم طبقه و بالکن تجاری روی پارکینگ حداکثر ارتفاع نیم طبقه تجاری می تواند تا ۲۶۰ سانتی متر افزایش پیدا کند.


- عمق نیم طبقه حداکثر ۳۵ درصد عمق و سطح واحد تجاری باشد

- راه دسترسی به نیم طبقه صرفاً باید از داخل واحد تجاری تأمین گردد

- سطح نیم طبقه تجاری در صورت رعایت ضوابط آن جزء تراکم محسوب نمیشود

- در مجتمع های تجاری-مسکونی استفاده از فضای بالای پارکینگ به عنوان بالکن تجاری (وابسته به واحد تجاری) یا انبار مسکونی بلامانع است در این حالت احداث نیم طبقه تجاری در داخل یک واحد تجاری مقدور نیست و بایستی یکی از دو فضای فوق جهت هر واحد تجاری انتخاب شود. بدیهی است این فضا (بالای پارکینگ) به عنوان بالکن تجاری محسوب میگردد. نیازی به تأمین پارکینگ برای بالکن تجاری نیست

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۷۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- در صورتی که سطح فضای بالای پارکینگ بیشتر از سطح واحد تجاری شود، کل فضا به عنوان تجاری محسوب شده و می بایست پارکینگ مورد نیاز آن نیز تأمین شود.
- در صورت استفاده از نیم طبقه با مساحت بیش از حد مجاز تعیین شده و یا ارتفاع بیشتر از حد مجاز، کل سطح نیم طبقه به عنوان تجاری محسوب شده و میبایست برای آن پارکینگ تأمین گردد. در این حالت ملاک محاسبه پارکینگ مورد نیاز مجموع مساحت تجاری و نیم طبقه است. احداث پله با شیب حداکثر شصت درصد و تهویه جداگانه برای آن الزامی بوده و کلیه ضوابط مرتبط مانند عوارض و ... برای آن برقرار میگردد
- در نیم طبقه روی پارکینگ امکان احداث یک واحد به عنوان دفتر کار (با تأمین دسترسی مستقل از معبر و بدون نیاز به تأمین پارکینگ) مطابق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها و یا دفتر مجتمع، نگهداری یا سرایداری امکانپذیر است. الزم به ذکر است در صورت احداث دفتر کار یک واحد از تجاریهای مجاز قابل ساخت در قطعه کاسته میشود.

۳-۲-۳-۱۰- تجاری دوبلکس

- با توجه به الگوی رایج احداث تجاری منفرد به صورت دو سطح جداگانه با دسترسی از پیاده رو به وسیله پله، ضوابط کلی اینگونه، به صورت زیر تعیین میگردد:
- کلیه سطوح و فضاهایی که در طبقات زیرزمین، همکف و اول قرار دارند و از طریق پله به پیاده رو ارتباط دارند، به عنوان کاربری تجاری محسوب شده و باید دارای پروانه تجاری باشند. در این حالت، حتی اگر بخشی از فضای زیرزمین یا همکف به صورت انبار استفاده شود، این انبار به عنوان فضای تجاری محسوب میگردد
 - حداقل تراز کف تمام شده زیرزمین - ۱۴۰ سانتیمتر است
 - حداکثر تراز کف تمام شده همکف معادل ۱۴۰+ سانتیمتر است
 - حداکثر ارتفاع پله های دسترسی به واحد تجاری ۲۰ سانتیمتر است
 - حداقل عرض مفید پله های داخلی مذکور ۹۰ سانتیمتر است
 - احداث هرگونه پله، شیبراه و بالابر و مشابه آن، باید در محدوده مالکیت قطعه اجرا گردد. (احداث این موارد در پیاده رو ممنوع است)
 - در هنگام تجدید بنای تجاریهای موجود (دارای مجوز با حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع) احداث بنا به صورت، زیرزمین و طبقه فوقانی به صورت انبار تجاری، همکف تجاری کلا به شکل یک واحد مستغلاتی خواهد بود. در صورت احداث زیرزمین احداث نیم طبقه داخل تجاری امکانپذیر نخواهد بود. در املاک تجاری موجود (دارای

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۷۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

مجوز) با مساحت کمتر از ۲۵ مترمربع صرفاً تجدید بنا به صورت همکف تجاری و یک طبقه انباری تجاری با ارتفاع مفید حداکثر ۲.۸ متر (کلا یک واحد مستغلاتی) بلامانع است.

۳-۲-۱۱- ضوابط و مقررات عمومی در کاربری تجاری

- ۱- تفکیک اعیان قطعات در کاربریهای تجاری که منجر به برهم خوردن ضوابط و مقررات از جمله حداقل مساحت واحد تجاری، حداکثر تعداد واحد تجاری و پارکینگ های مورد نیاز شود ممنوع است
- ۲- در قطعات مشرف به گذر پیاده، ایجاد ورودی و ویتترین بلامانع است.
- ۳- اساس صدور پروانه ساختمانی برای این کاربری علاوه بر رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوطه، منوط به تأمین پارکینگ به میزان تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در همان محل خواهد بود.
- ۴- پیشبینی موارد ایمنی (همچون پله فرار، تأسیسات آشنشانی و ...) در کلیه کاربریه ای مجاز در بخش تجاری به خصوص در صورتیکه به صورت یک مجموعه طراحی شده باشند، ضروری است.
- ۵- احداث تأسیسات بهداشتی (دستشویی و توالت عمومی) برای هر ۱۰ واحد تجاری یک واحد سرویس بهداشتی، ضروری است. در سایر فعالیتهای مجاز به استقرار در این کاربری احداث تأسیسات بهداشتی به ازای هر واحد ضروری است.
- ۶- حداقل عرض راهرو در مجتمع های تجاری و پاساژها ۳ متر برای راهرو یکطرفه و ۵ متر برای راهرو دوطرفه است.
- ۷- احداث زیرزمین در زیر واحد تجاری همکف برای استفاده به عنوان (موتورخانه و پارکینگ) حداکثر تا میزان سطح اشغال مجاز تعیین شده مجاز است. طبقه زیر واحدهای تجاری که دسترسی مستقیم به همکف و یا به خیابان دارند، به عنوان کاربری تجاری محسوب میگردند.
- ۸- تفکیک قطعات واحدهای تجاری به دو یا چند مغازه کوچکتر (سطوح بالاتر از محله) مشروط به رعایت عدد شاخص، تعداد واحد مجاز و تأمین پارکینگ مجاز است. این بند مشمول مجتمع های تجاری، پاساژها و پالک های مسکونی - تجاری نمی شود.
- ۹- رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمانهای تجاری الزامی است.
- ۱۰- طرح مجتمع های تجاری و پاساژها با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع زیربنا باید پس از پذیرش شهرداری به تأیید کمیته فنی و کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری برسد.
- ۱۱- احداث محل جمع آوری زباله در طبقات ممنوع است و صرفاً مجاز به احداث شوت زباله است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۷۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

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

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

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

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

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

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


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

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

۱۷- در مجتمع های با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع زیربنا ، احداث محل جمع آوری زباله به مساحت حداقل شش مترمربع مشروط به داشتن دسترسی به یکی از گذرگاههای سواره رو برای تخلیه زباله الزامی است.

۱۸- در احداث کلیه مجتمع های تجاری و مختلط و پاساژ باید مسائل ایمنی ، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آییننامه ۲۸۰۰)، ضوابط آشنشانی و ضوابط عبور و مرور معلولین در نظر گرفته شود.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۷۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۱۹ در کلیه ساختمانهای مربوط به این کاربری چنانچه ارتفاع ساختمان بیش از دو طبقه روی همکف و سطح اشغال بیش از ۷۰۰ مترمربع باشد، احداث پله فرار الزامی است (احداث پله فرار به عنوان پله دوم و بارانداز کالا نیز قابل استفاده است).

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

۲۱ در صنفهای خاص مانند نمایشگاههای اتومبیل و تعمیرگاههای خودرو، فضای موردنیاز برای نگهداری اتومبیل باید در داخل واحد تجاری پیشبینی شده و از پارک حاشیه‌ای در خیابان جلوگیری گردد. فضای باز مجاور یا پشت واحد تجاری نیز می‌تواند به‌عنوان مکان نمایشگاه مورد استفاده قرار گیرد.

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

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

در احداث بازارهای روز رعایت موارد زیر الزامی است :


(۱) ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حداقل با عرض ۵/۲ متر) در محل دریافت کالا برای سهولت تخلیه باید به صورت سکو حداقل یک متر بالاتر از کف گذرگاه طراحی و محلی برای احداث شیب راه در آن پیش بینی گردد.

(۲) راهروهای مربوط به خریداران به صورت مسقف طراحی گردیده و حداقل عرض راهروهای سرپوشیده مربوط به آمدوشد خریداران باید پنج متر باشد.

(۳) طراحی گذرگاههای داخلی بازار روز با ورودی و خروجی های مجزا باید به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا کاملاً از ورود و خروج مراجعه کنندگان مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری توأمأً به دو گذرگاه دسترسی داشته باشد.

(۴) طراحی ورودی غرفه‌ها باید به نحوی انجام شود که دارای یک ورودی به محل دریافت کالا و یک ورودی به محل فروش کالا باشند.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۷۷ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- ۵) پوشش کف بازار روز با توجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه باید از مصالح مقاوم در برابر شستشو با شیب مناسب برای دفع آبهای سطحی طراحی و احداث گردد.
- ۶) لوله کشی آب گرم و سرد برای هر یک از غرفه ها و محوطه بازار روز طراحی و احداث گردد
- ۷) در طراحی سیستم دفع ضایعات و زباله ها باید ورودی جداگانه ، با توجه به رعایت نبود دید ، سهولت جمع آوری و جهت وزش بادهای غالب لحاظ گردد.
- ۸) مکانهای مناسب برای تأسیسات جنبی مانند دفتر ، اطلاعات ، نمازخانه ، نگهبانی ، واحدهای بهداشتی ، شیرهای آتشنشانی ، انبار و سردخانه باید در طرحها موردتوجه قرار گیرد.
- ۹) تا حد امکان غرفه های مربوط به عرضه گوشت ، مرغ ، ماهی در طرح به صورت مجزا در نظر گرفته شوند.
- ۱۰) پارکینگ باید بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسایل نقلیه برای اتومبیلهای باری و سواری به طور مجزا طراحی گردد.

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

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

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۷۸ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳-۳- پارک و فضای سبز

۳-۳-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۳-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- ایجاد فضای سبز عمومی

- ایجاد پارک در مقیاس شهر و ناحیه و محله و پارک‌های کودک

- ایجاد جنگل‌های حاشیه‌ای و فضاهای سبز حاشیه‌ای و حفاظتی

تبصره: فضاهای سبز دارای بناهای با ارزش (ثبتی یا غیرثبتی) مشمول ضوابط میراث فرهنگی است.

۳-۳-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای تجاری و پذیرایی در حداکثر ۲/۵ درصد مساحت و مرتبط با کاربری پارک مشروط به عدم تفکیک

و عدم صدور مجوز تجاری در صورتی که مساحت زمین کم تر از ۲۰۰۰ مترمربع نباشد، مجاز است.

- احداث زمین‌های ورزشی و زمین‌های بازی کودکان در حداکثر ۱۰ درصد مساحت پارک مجاز است.

- احداث مراکز فرهنگی (از قبیل کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، محل نمایش به صورت سرباز

و سرپوشیده، نمایشگاه‌های سرباز و سرپوشیده) و مراکز آموزش هنری در صورت عدم تفکیک در حداکثر ۱۰

درصد مساحت پارک مجاز است.

- احداث دکل‌های مخابراتی در پارک‌ها و فضاهای سبز شهری و میدانی در صورت رعایت ضوابط و مقررات "

سازمان تنظیم مقررات و ارتباطات رادیویی" و اخذ مجوزهای ایمنی و محیطی و نداشتن محدودیت های فنی (

محدودیت های استحکام ابنیه و ...) و همچنین اخذ تاییدیه شهرداری و رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی

، مجاز است. لازم به ذکر است در نصب دکل‌ها و آنتن‌های مخابراتی رعایت حریم ۵۰ متر از منازل مسکونی و

۱۰۰ متر از مدارس، مهدکودک و بیمارستان‌ها الزامی است.

تبصره ۱: کلیه بناهای کاربری های مذکور مختص استفاده داخل پارک بوده و فاقد دیوار یا موانع جدا کننده از عرصه

پارک باشد.

تبصره ۲: کلیه موارد فوق منوط به تایید شهرداری است.


۳-۳-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- هر گونه تغییر کاربری و یا احداث بنا در داخل حرایم و جنگل‌های حاشیه و فضاهای سبز و کمربند سبز ممنوع

است

- هر گونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده فوق در کاربری پارک و فضای سبز ممنوع است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۷۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳-۳-۲- ضوابط و مقررات

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

هرگونه تفکیک در اراضی فضای سبز عمومی و پارک‌های معین شده در نقشه طرح تفصیلی ممنوع است. حداقل اندازه زمین برای احداث پارک‌ها در توسعه‌های جدید شهری مطابق موارد زیر است:

- پارک محله با حداقل اندازه ۲۰۰۰ مترمربع
- پارک ناحیه با حداقل اندازه ۵۰۰۰ مترمربع
- پارک شهر با حداقل اندازه ۱۰۰۰۰ مترمربع

تبصره: در بافت‌های موجود در صورت عدم امکان تخصیص زمین با مساحت‌های فوق، احداث پارک با مساحت‌های کم تر در صورت تایید شهرداری و کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر می باشد.


۳-۳-۲-۲- حداکثر تراکم ساختمانی

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

۳-۳-۲-۳- حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح بناهای اداری (مدیریت پارک)، نگهبانی، گل‌خانه و خزانه سبز، سرویس‌های بهداشتی، نمازخانه و مسجد و مشابه آن در پارک‌ها حداکثر به میزان ۱۰ درصد مساحت زمین پارک امکان پذیر می باشد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان‌های فرهنگی و آموزش هنری در داخل پارک‌ها برابر ۱۰٪ سطح کل پارک می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال غرفه‌های تجاری و پذیرایی در پارک‌ها برابر ۲/۵٪ سطح کل زمین می‌باشد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۸۰ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیبیت</p>
--	--	--

- ساختمان‌های ذکر شده در بالا در پارک های با مقیاس محله باید حداقل ۸ متر، ناحیه ۱۵ متر و شهر ۲۵ متر از خیابان مجاور فاصله داشته باشند.
- مجموع کل بناهای احداثی در داخل پارک ها مطابق موارد مجاز اعلام شده در این ضوابط حداکثر ۱۵ درصد مساحت پارک می باشد.

۳-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

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

۳-۲-۵- مقررات مربوط به نماسازی

- کلیه بناهای واقع در پارک‌ها باید با مصالح مناسب و هماهنگ با محیط پارک ، نماسازی گردند .
- اطراف اراضی مربوط به پارک‌ها نیاز به محصور شدن ندارد و در صورت نیاز تنها از نرده کوتاه یا گیاهان، استفاده شود .

۳-۴-۲- کاربری آموزشی

۳-۴-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۴-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث واحدهای آموزشی شامل آمادگی ، مهد کودک ، پیش دبستانی ، دبستان ، دبیرستان و پیش دانشگاهی به صورت جداگانه یا مجتمع
- احداث هنرستان‌های وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و رفاه امور اجتماعی ، کلاس‌های نهضت سواد آموزی
- احداث مدارس مذهبی ، مدارس کودکان استثنایی ، مراکز پرورش استعدادهای درخشان ، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی

۳-۴-۱-۲- استفاده‌های مشروط

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

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۸۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

- احداث انبار کتاب های آموزشی ، سالن تعمیر وسایل کمک آموزشی و فعالیت های مشابه وابسته به آموزش و پرورش و وزارت کار و امور اجتماعی

۳-۴-۱-۳- استفاده های ممنوع

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

۳-۴-۲- ضوابط و مقررات

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

۳-۴-۲-۱- تفکیک زمین و تراکم ساختمانی

تفکیک زمین های آموزشی ممنوع است اما در هر صورت در توسعه های جدید حداقل اندازه تفکیک برای کاربری های آموزشی باید به صورت زیر مورد نظر قرار گیرد :

جدول شماره (۳-۶): حداقل تفکیکی، تراکم و سطح اشغال مجاز در فضاهای آموزشی

ردیف	مقطع تحصیلی	حداقل مساحت تفکیک	تراکم ساختمانی	سطح اشغال	تعداد طبقات
۱	کودکستان و مهدکودک	۵۰۰ متر مربع	۳۵٪	۳۵٪	۱
۲	دبستان	۲۰۰۰ متر مربع	۷۰٪		۲
۳	دبیرستان و هنرستان	۴۵۰۰ متر مربع	۱۰۵٪		۳
۴	سایر مراکز آموزشی	۳۰۰۰ متر مربع	۱۰۰٪		۳

۳-۴-۲-۲- نحوه دسترسی ها


کلیه قطعات آموزشی باید علاوه بر دسترسی اداری ، یک در ورودی مجزا برای ورود و خروج دانش آموزان و یک دسترسی سواره به محوطه داشته باشند .

- دسترسی واحدهای آموزشی دوره اول از خیابان های ۱۲ تا ۱۴ متری و دوره دوم از خیابان های ۱۴ الی ۲۴ متری امکان پذیر خواهد بود .

۳-۴-۲-۳- حیاط و فضاهای باز

حداقل فضای باز برای کلیه کاربری های آموزشی نباید از ۶۰ درصد سطح زمین کمتر باشد.

- توصیه می گردد در فضای باز مدارس با استفاده از محوطه سازی (کف سازی ، نرده و گیاه و مشابه آن بدون عناصر ساختمانی) محدوده هایی برای توقف موقت سرویس مدارس (در زمان تعطیلی) ایجاد گردد .
احداث تأسیسات بهداشتی و فضای نگهداری در فضاهای باز به میزان حداکثر ۵ درصد مجاز است .

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

۳-۴-۲-۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- در بر گذر زمین‌های آموزشی باید عقب نشینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر به منظور توقف کوتاه مدت اتومبیل‌های مراجعان ایجاد شود . مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می‌گردد .
- محل استقرار بناهای آموزشی در زمین به صورتی که از حدود زمین حداقل ۳ متر و با جبهه ورودی ۴ متر فاصله داشته باشد توصیه می‌گردد .
 - ساختمان‌ها باید به نوعی در زمین مستقر گردند که اشراف به واحدهای مجاور (مسکونی و غیر مسکونی) نداشته باشند و بر اساس ضوابط سازمان آموزش و پرورش نورگیری طبیعی کلاس‌ها تأمین شود .

۳-۴-۲-۵- حداقل پارکینگ

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

۳-۴-۲-۶- نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه کلاس‌های درسی و آزمایشگاه‌ها و اطاق‌های اصلی مربیان و کادر آموزشی باید از نور کافی و تهویه طبیعی برخوردار باشد
- حداقل مساحت لازم برای نورگیری‌هایی که به منظور نورگیری اطاق‌های اصلی و کلاس‌ها در نظر گرفته می‌شود ۱۰ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر می‌باشد .
 - توصیه می‌شود ارتفاع کف پنجره کلاس‌های درس در ارتفاع مناسب برای دید دانش آموزان به خارج در نظر گرفته شود .
 - در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراف به همسایه الزامی است .


۳-۴-۲-۷- نماسازی

- کلیه واحدهای آموزشی می‌بایست اقدام به نماسازی مناسب چه از داخل چه از خارج بنا به عمل آورند . صدور پایان کار و مجوز استفاده از بنا مشروط به اجرای نماسازی به طور کامل است .
- نصب هر گونه تأسیسات (کانال کولر و مشابه آن) در نما ممنوع است .
 - طرح معماری و نما سازی ، باید با استفاده از الگوهای معماری بومی انجام گیرد .

۳-۴-۲-۸- ضوابط ایمنی و آتش نشانی

- راه پله ها باید به گونه ای طراحی شوند که احتمال بروز آتش سوزی در آنجا وجود نداشته باشد . نباید از مواد قابل اشتعال در اجرای راه پله ها استفاده شود .
- راهروهای بالای طبقات همکف باید به گونه ای طراحی شوند که حداقل به دو راه پله جدا منتهی شوند .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۸۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

سالن های اجتماعات و غذاخوری که دارای ظرفیت بیش از ۶۰ نفر می باشند باید حتما دارای بیش از یک خروجی باشند .

- در مکان های آموزشی ، طراحی و اجرای سیستم های هشدار دهنده صوتی ضروری می باشد .
- رعایت کامل ضوابط آتش نشانی و مقررات ملی ساختمان در ساخت مکان های آموزشی الزامی بوده و در صورت عدم رعایت این ضوابط ، گواهی پایان کار صادر نمی گردد .
- ضوابط و مقررات عمومی املاکی که به صورت استیجاری در اختیار واحدهای آموزشی دولتی و غیردولتی می باشند، پس از پایان دوره استیجار و ارائه مدارک قانونی مبنی بر پایان فعالیت آموزشی در آن ملک، با تأیید کمیسیون ماده ۵ به کاربری قبلی مطابق سوابق و پروانه ساخت صادره شهرداری بازگردند و میتوانند مطابق ضوابط و مقررات آن کاربری اقدام نمایند.

۳-۵-آموزش ، تحقیقات و فن آوری

۳-۵-۱-موارد استفاده از زمین

۳-۵-۱-۱-استفاده های مجاز

- احداث واحدهای آموزش عالی شامل مدارس عالی ، دانشکده و دانشگاه ، حوزه های علمیه و دانشسراها ، مراکز تربیت معلم ، مراکز علمی - کاربردی و سایر مراکز آموزشی دارای مقاطع تحصیلی بالاتر از دیپلم در کاربری آموزش عالی مجاز است .
- احداث مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و پارک های علم و فناوری مجاز است .


۳-۵-۱-۲-استفاده های مشروط

- احداث تأسیسات رفاهی و خدماتی صرفاً برای مراکز آموزشی و دانشجویان از قبیل سالن های سخنرانی و نمایش ، غذاخوری ، خوابگاه دانشجویان و استادان ، بناهای اداری ، سالن و زمین های ورزشی ، مسجد و مراکز فرهنگی ، واحدهای کوچک تجاری در حد رفع نیاز دانشجویان ، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی در حد نیاز مجموعه آموزشی ، واحدهای مسکونی برای کادر اداری و استادان صرفاً برای مراکز آموزشی مربوطه و بدون اجازه تفکیک ، مشروط به تأیید سازمان های ذیربط مجاز است .

۳-۵-۱-۳-استفاده های ممنوع

- هر گونه کاربری و فعالیت به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۸۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳-۵-۲- ضوابط و مقررات

۳-۵-۲-۱- حداقل اندازه زمین و تفکیک قطعات

هر گونه تفکیک در اراضی این کاربری ممنوع است .

- احداث بنا در کاربری آموزش عالی با استفاده از ضوابط سازمان‌های مربوط و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تعیین خواهد گردید و ملاک صدور پروانه نقشه های تایید شده با مهر و امضای سازمان مربوط خواهد بود ، اما در هر صورت هر نوع عملیات ساختمانی (تعمیر ، تعمیر اساسی ، تجدید و احداث بنا) مشروط به کسب مجوز از شهرداری شیروان است .

۳-۵-۲-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان


حداکثر ارتفاع ساختمان‌های خدماتی و رفاهی در داخل مجموعه آموزشی برابر ۴ طبقه با حداکثر ۱۴ متر ارتفاع خواهد بود .

- حداکثر سطح اشغال ساختمان (ها) در مجموعه آموزشی برابر ۲۵٪ سطح زمین می‌باشد .
- نحوه استقرار واحدهای مسکونی و خوابگاه‌ها و سایر بناها در زمین باید به طریقی باشد که اشرف به سایر واحدها و بناهای هم‌جوار نداشته باشند .
- کلیه فضاهای آموزشی و کمک آموزشی و فضاهای وابسته ، مطابق ضوابط و مقررات و استانداردهای موجود باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند .
- نمای کلیه جوانب ساختمان‌ها باید قبل از استفاده ناماسازی بشوند .
- دسترسی واحدهای رفاهی و خدماتی در یک مجموعه آموزشی تنها باید از طریق راه های داخلی مجموعه تأمین گردد .

لازم است دیوارهای محوطه سمت معبر عمومی با استفاده از نرده و دستانداز پوشیده گردد.

- طرح سایت پلان مجموعه آموزشی پس از تأیید شهرداری باید به تأیید کمیته فنی برسد .
- نحوه ساخت و ساز در پارک های علم و فن آوری در قالب ضوابط ویژه پارک علم و فن آوری در پیوست اعلام شده است

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۸۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳-۶-درمانی

۳-۶-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۶-۱-۱- استفاده‌های مجاز

احداث واحدهای درمانی در مقیاس محله ، ناحیه و شهر از قبیل درمانگاه ، مراکز بهداشت و تنظیم خانواده ، مراکز انتقال خون و کلینیک‌های تخصصی و بیمارستان ، زایشگاه و تیمارستان در کاربری‌های تعیین شده تحت نام درمانی مجاز است .

- احداث واحدهایی از قبیل خانه سالمندان ، مراکز نگهداری ناتوانان و کم توانان جسمی و ذهنی ، مراکز بهزیستی نگهداری کودکان بی سرپرست ، کلینیک‌های تخصصی و مراکز توان‌بخشی و تیمارستان‌ها در کاربری درمانی مجاز است.

۳-۶-۱-۲- استفاده‌های مشروط

احداث مراکز آموزشی در کاربری‌های درمانی صرفاً برای امر درمان مجاز است .

- احداث داروخانه ، مرکز فروش لوازم طبی ، قطعات کمک درمانی ، آزمایشگاه ، رادیولوژی و تزریقات و سایر موارد مشابه در کاربری‌های درمانی مشروط به این که وابسته به مرکز درمانی باشد مجاز است. در این حالت مجوز استفاده تجاری و خدماتی صادر نخواهد شد و تفکیک زمین آن‌ها نیز ممنوع است و با انتقال مراکز درمانی مربوطه این مراکز منتقل یا برچیده خواهند شد .

احداث واحدهای خدماتی و رفاهی برای دانشجویان و کادر پزشکی از قبیل خوابگاه ، کلاس‌های درس و خانه‌های سازمانی ، سالن و زمین‌های ورزشی و فضاهای جنبی دیگر در ارتباط با فعالیت اصلی در کاربری‌های درمانی مربوطه و بدون اجازه تفکیک زمین ، مشروط به تأیید کمیسیون ماده ۵ مجاز است .


- احداث واحدهای خدمات رفاهی برای مراجعان بیمارستان (شامل رستوران و مراکز انتظار) در حداکثر ۵ درصد مساحت زمین مشروط به تأیید مراجع دارای صلاحیت، مجاز است .

احداث مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی (خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی ، سونوگرافی ، سی تی اسکن و ام آر آی و داروخانه و مشابه این ها) و ساختمان پزشکان در گذرهای با عرض ۱۴ متر و بالاتر

۳-۶-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هر گونه کاربری و فعالیت به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۸۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳-۶-۲- ضوابط و مقررات

۳-۶-۲-۱- حداقل اندازه زمین

حداقل اندازه قطعه زمین برای کاربری درمانی در حد محلات و نواحی مطابق ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی خواهد بود. در هر صورت حداقل مساحت قطعه زمین برای کاربری‌های درمانی در سطح محلات ۵۰۰ مترمربع و در سطوح بالاتر جهت مراکز بهداشت برابر ۱۰۰۰ متر مربع است. مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان حداقل مساحت زمین ۲۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

- دسترسی مراکز درمانی در مقیاس محله از خیابان‌های با عرض حداقل ۱۴ متر و مراکز درمانی در مقیاس ناحیه از خیابان‌های با عرض حداقل ۱۶ متر و دسترسی بیمارستان‌ها از خیابان‌هایی با عرض حداقل ۲۰ متر مجاز می‌باشد. دسترسی جداگانه مراکز فرعی واقع در واحدهای درمانی به معابر مجاز است، اما در هر صورت باید دسترسی داخلی آن نیز به سایر مراکز فرعی فراهم باشد.

۳-۶-۲-۲- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در این کاربری عبارت است از:

بیمارستان و درمانگاه، خانه بهداشت و سایر فعالیت‌های مجاز در کاربری درمانی طبق ضوابط وزارت درمان و بهداشت و آموزش پزشکی، خانه سالمندان، مراکز توان‌بخشی و سایر مراکز بهزیستی برابر ۸۰ درصد سطح زمین

- حداکثر تراکم ساختمانی بنا در مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق تراکم مسکونی هم‌جوار تعیین می‌گردد.

۳-۶-۲-۳- سطح اشغال


حداکثر سطح اشغال بنا در حد محله و ناحیه در کاربری‌های درمانی ۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی کادر اداری و درمانی برابر ۱۰ درصد سطح زمین می‌باشد.

حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی برای مراجعان (شامل رستوران و مراکز انتظار) برابر ۵٪ سطح زمین می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال بنا در مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق ارتفاع مسکونی هم‌جوار تعیین می‌گردد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۸۷ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۲-۶-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

حداکثر تعداد طبقات برای خانه سالمندان، مراکز توان بخشی و سایر مراکز بهزیستی دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۱۰/۵ متر

- مراکز درمانی و مجتمع های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق ارتفاع مسکونی هم جوار تعیین می گردد .

در مورد پروژه های خاص با تأیید وزارت بهداشت و درمان انجام برخی اصلاحات در ضوابط ساختمانی از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر است .

۲-۶-۲-۵- ضوابط عمومی

کلیه اتاق های اصلی باید دارای نور و تهویه باشند.

- نحوه استقرار بناها در زمین باید به روشی باشد که سبب ایجاد اشرف به سایر واحدها و بناهای هم جوار نگردد .
کلیه بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شوند ، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است .


- لازم است دیوارهای محوطه سمت معابر عمومی در کاربری های درمانی به صورت نرده و دیوار کوتاه اجرا گردد .
حفظ پاکیزگی محیط اطراف کاربری های درمانی با رعایت جداسازی وسایل آلوده و از بین بردن آنان با روش های بهداشتی و نیز پالایش فاضلاب آلوده الزامی است .

- رعایت عقب نشینی بنای درمانی از بر گذر مجاور به میزان حداقل ۳ متر الزامی است .
مراکز درمانی و مجتمع های پزشکی (خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی، سونوگرافی، سی تی اسکن و ام آر آی و داروخانه و مشابه این ها و مطب و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه)، در بر معابر با عرض حداقل ۱۴ متر و رعایت حقوق همسایگی و تامین پارکینگ مورد نیاز امکان پذیر می باشد. توصیه می شود این مراکز در نزدیکی مراکز درمانی احداث گردد .

- مراکز درمانی و بهزیستی در مقیاس ناحیه در خیابان های با عرض حداقل ۱۶ متر مجاز به فعالیت می باشند .
پلی کلینیک ها و بیمارستان ها از خیابان های ۲۰ متر و بالاتر مجاز می باشند .
- در بیمارستانها و مراکز با مساحت عرصه بیش از ۱۰۰۰ متر مربع، در بر گذر دسترسی، باید زمینی به طول بر قطعه و با عرض حداقل ۵ متر برای توقف های کوتاه مدت مراجعان در نظر گرفته شود.

در مجتمع پزشکان رعایت عدد شاخص ۳۰ مترمربع و رعایت حداقل مساحت ۵۰ مترمربع برای هر واحد و تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر مطب یا واحد خدمات پزشکی الزامی است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۸۸ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیبت</p>
--	--	---

- کلیه مراکز درمانی و کمک درمانی (از جمله ساختمان پزشکان و خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی ، سونوگرافی و مشابه این ها) و مراکز اورژانس، موظف به تامین مکان مناسب برای پارک موقت و اضطراری برای بیماران و حادثه دیدگان می باشند. در این مورد مشخصات کمی و کیفی بر عهده کمیسیون ماده پنج است .
طرح سایت پلان مجموعه های درمانی در زمینهای تا ۱۰۰۰۰ مترمربع باید جهت کنترل رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.

۳-۷- ورزشی

۳-۷-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۷-۱-۱- استفاده های مجاز

ایجاد تأسیسات ورزشی در مقیاس محله و ناحیه و استادیوم ورزشی ، مجموعه ورزشی ، سالن ها و باشگاه های ورزشی ، زورخانه و استخرهای سرپوشیده و روباز در کاربری ورزشی مجاز است .

۳-۷-۱-۲- استفاده های مشروط

احداث واحدهای تجاری مرتبط با کاربری ورزشی مشروط به عدم صدور مجوز تجاری مستقل و مشروط به موافقت شهرداری و عدم تفکیک آنان صرفاً به منظور استفاده داخل مجموعه مجاز است .
- احداث واحدهای فرهنگی آموزشی شامل کتابخانه و سالن نمایش فیلم، کلاس های آموزشی در ارتباط با کاربری اصلی مشروط به عدم تفکیک مجاز است .
ایجاد امکانات تفریحی، رفاهی ، پذیرایی و خوابگاهی در حد نیاز با تشخیص سازمان های ذی ربط مشروط به تصویب سازمان های مربوط و عدم تفکیک امکان پذیر است .
- بهره برداری از سالن های ورزشی چند منظوره با هدف احداث تأسیسات مدیریت بحران، با در نظر گرفتن کلیه ملاحظات ایمنی مشروط به تأیید کمیسیون ماده ۵ مجاز است .

تبصره : کلیه موارد فوق منوط به موافقت و نظارت شهرداری و تایید کمیسیون ماده پنج است .

۳-۷-۱-۳- استفاده های ممنوع

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

۳-۷-۲- ضوابط و مقررات

تفکیک زمین و احداث بناهای مرتبط با کاربری ورزشی تابع ضوابط و دستور عمل های وزارت ورزش و جوانان و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می باشد . فضاهای ورزشی تعیین شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی باشند .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۸۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

۳-۷-۲-۱- حداقل اندازه زمین و تفکیک

حداقل مساحت زمین به منظور ایجاد فضاهای ورزشی در سطوح محله، ناحیه و شهر به شرح جدول زیر است:

ردیف	نوع کاربری	حداقل اندازه زمین
۱	زمین ورزشی رو باز در سطح محله	۵۰۰ مترمربع
۲	باشگاه ورزشی و زورخانه در سطح محله	۵۰۰ مترمربع
۳	زمین های ورزشی در سطح محله	۲۰۰۰ مترمربع
۴	سالن های ورزشی در سطح ناحیه یا شهر	۲۰۰۰ مترمربع
۵	ورزشگاه با سطح عملکرد شهری یا فراشهری	۱۰۰۰۰ متر مربع
۶	استادیوم با سطح عملکرد شهری یا فراشهری	۲۰۰۰۰ متر مربع

۳-۷-۲-۲- تراکم ساختمانی

برای احداث استادیوم های ورزشی رعایت ضوابط سازمان تربیت بدنی الزامی است.

- حداکثر تراکم ساختمانی تأسیسات مورد نیاز در زمین های ورزشی روباز (شامل رختکن، تأسیسات و سایر) برابر ۱۰٪ کل زمین می باشد.

تراکم ساختمانی برای احداث سالن ورزشی و باشگاه و زورخانه برابر ۸۰٪ سطح کل زمین می باشد.

- زمین های بازی (زمین فوتبال، پیست دو و میدانی و...) و استخر غیر مسقف جزء زیربنا محسوب نمی شوند.

۳-۷-۲-۳- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین های ورزشی روباز برابر ۱۰٪ سطح کل زمین است.

- حداکثر سطح اشغال بنا برای احداث سالن های ورزشی ۸۰٪ سطح زمین می باشد.

تأمین پارکینگ سالن های سر پوشیده باید در سطح اشغال مجاز صورت پذیرد.

۳-۷-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

حداکثر تعداد طبقات برابر دو طبقه و حداکثر ارتفاع بنا ۱۰ متر است. به جز استادیوم ورزشی و سالن های چند منظوره

که دارای تجهیزات مدیریت بحران می باشند، چنانچه در موارد خاصی نیاز به افزایش ارتفاع باشد، تأیید سازمان


مربوط و تصویب کمیسیون ماده ۵ الزامی خواهد بود. بدیهی است رعایت حقوق همسایگی و تأمین نور و جلوگیری

از اشرف و سایر موارد الزامی خواهد بود.

۳-۷-۲-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین

احداث بنا باید با رعایت حریمی به اندازه حداقل ۳ متر از هر قطعه صورت گیرد و استقرار ساختمان در هر محل از زمین

آزاد است ضمن این که عدم اشرف به کاربری های هم جوار باید رعایت گردد.

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳-۷-۲-۶- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی و موارد ایمنی

- کلیه سالن های ورزشی و فضاهای اصلی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- رعایت استانداردها و پیشبینی موارد ایمنی در کلیه مکانهای ورزشی و تفریحی ضروری است.

۳-۷-۲-۷- مقررات نماسازی

- کلیه سطوح دیوار بناهای ورزشی باید با مصالح مناسب نماسازی شوند ، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است .
- طرح نماسازی و سایت پلان کلیه بناهای ورزشی در مقیاس بالاتر از محله باید در کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری کنترل گردد
- دیوار سازی اطراف کاربری ورزشی باید با استفاده از دیوار کوتاه و نرده انجام پذیرد.

۳-۷-۲-۸- ضوابط عمومی

- تامین پارکینگ مورد نیاز فضاهای ورزشی برای هریک از کاربری ها مطابق جدول حداقل پارکینگ مورد نیاز در کاربری های مختلف الزامی است . در طراحی پارکینگ ها سهولت تردد وسایل نقلیه باید تامین گردد .
- طرح اجرایی بناهای ورزشی می بایست جهت کنترل رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تایید کمیته فنی برسد.

۳-۸-۱- فرهنگی - هنری

۳-۸-۱-۱- موارد استفاده از زمین


۳-۸-۱-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث کتابخانه (محله ای ، مرکزی و تخصصی) ، سالن اجتماعات ، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ، در کاربری فرهنگی - هنری مجاز است .
- احداث نگارخانه ، فرهنگ سرا ، مجتمع های فرهنگی ، نمایشگاه آثار هنری ، کارگاه ها و نمایشگاه های صنایع دستی ، مراکز آموزش های هنری و هنرکده در کاربری فرهنگی - هنری مجاز است .
- احداث سینما ، تئاتر و سالن های نمایش و کنسرت مجاز است .

۳-۸-۱-۲- استفاده های مشروط

- احداث فروشگاه ، نمایشگاه کالا و محصولات که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند استفاده های مجاز باشد ، بدون صدور مجوز تفکیک در زمین های با مساحت بیشتر از ۵۰۰ متر و حداکثر در ۱۰ درصد سطح زمین و مشروط به تأمین پارکینگ برای واحدها (منطبق بر ضوابط پارکینگ تجاری) مجاز است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۹۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۲-۸-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هر گونه استفاده به غیر از موارد ذکر شده در بندهای فوق غیر مجاز است .

۲-۸-۲- ضوابط و مقررات

احداث ساختمان‌های فرهنگی-هنری با استفاده از ضوابط سازمان‌های مرتبط با وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی انجام می‌گردد . در صورت بروز مغایرت در ضوابط ، نظر کمیسیون ماده پنج ، نافذ خواهد بود .

۲-۸-۳- اندازه زمین و تفکیک قطعات

تفکیک در زمین‌های دارای کاربری فرهنگی ، هنری ممنوع است ، در موارد خاص تقاضای سازمان متولی توسط شهرداری شیروان بررسی شده و در صورت موافقت شهرداری ، در کمیسیون ماده پنج مطرح و تصمیم‌گیری می‌گردد . حداقل مساحت لازم برای مراکز فرهنگی هنری به شرح زیر است :

- مراکز فرهنگی ، هنری در سطح محله ۵۰۰ مترمربع .
- مراکز فرهنگی ، هنری در سطح ناحیه ۷۵۰ مترمربع .
- مراکز فرهنگی ، هنری در سطح منطقه و شهر ۱۰۰۰ مترمربع .
- حداقل مساحت زمین برای احداث مسجد و بناهای مشابه ۱۰۰۰ مترمربع .

۲-۸-۴- دسترسی

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

۲-۸-۵- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری‌های فرهنگی-هنری عبارتست از :


حداکثر تراکم ساختمانی کتابخانه‌های عمومی و کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۱۵۰ درصد سطح کل زمین

- حداکثر تراکم ساختمانی سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۱۶۰ درصد سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی هنرکده و فرهنگسرا ۱۵۰ درصد سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی نمایشگاه آثار هنری کارگاه‌ها و نمایشگاه صنایع دستی ۱۰۰ درصد سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی مجموعه‌های فرهنگی ۳۱۰ درصد سطح کل زمین است

۲-۸-۶- تعداد طبقات

حداکثر تعداد طبقات کتابخانه عمومی و کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۳ طبقه روی زمین

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۹۲ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- حداکثر تعداد طبقات سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۲ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات هنرکده و فرهنگسرا ۳ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات نمایشگاه آثار هنری ، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ۲ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات مجتمع‌های فرهنگی ۵ طبقه روی زمین

۳-۸-۲-۵- سطح اشغال

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

۳-۸-۲-۶- سایر ضوابط

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

۳-۹- مذهبی

۳-۹-۱- موارد استفاده از زمین


۳-۹-۱-۱- استفاده‌های مجاز

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

۳-۹-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث فروشگاه ، نمایشگاه کالا و محصولاتی که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند استفاده‌های مجاز باشد ، بدون صدور مجوز تفکیک در زمین‌های با مساحت بیشتر از ۵۰۰ متر و حداکثر در ۱۰ درصد سطح زمین و مشروط به تأمین پارکینگ برای واحدها (منطبق بر ضوابط پارکینگ تجاری) مجاز است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۹۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳-۹-۱-۳- استفاده های ممنوع

هر گونه استفاده به غیر از موارد ذکر شده در بندهای فوق غیر مجاز است .

۳-۹-۲- ضوابط و مقررات

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

۳-۹-۲-۱- اندازه زمین و تفکیک قطعات

- تفکیک در زمین های دارای کاربری مذهبی ممنوع است .
- حداقل مساحت زمین برای احداث مسجد و بناهای مشابه ۳۰۰ مترمربع می باشد .

۳-۹-۲-۲- دسترسی

- دسترسی مراکز مذهبی از گذر با حداقل عرض ۱۴ متر تامین می گردد.

۳-۹-۲-۳- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری های مذهبی ۱۰۰ درصد کل سطح زمین است.

۳-۹-۲-۴- تعداد طبقات

در بناهای مذهبی حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه و ارتفاع مجاز مطابق عرض معبر مجاور خواهد بود .

۳-۹-۲-۵- سطح اشغال

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


۳-۹-۲-۶- نحوه استقرار بنا

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

۳-۹-۲-۷- نما سازی

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

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۹۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

۳-۹-۲-۸- ضوابط و مقررات عمومی

تامین پارکینگ در کاربری مذهبی صرفاً جهت استفاده‌های مشروط الزامی است. حداکثر تا ۳۵ درصد مساحت زمین می‌تواند به تامین پارکینگ اختصاص یابد.

طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ در اراضی با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر بایستی جهت کنترل رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تایید کمیته فنی برسد.

۳-۱۰-۳- تفریحی و توریستی

۳-۱۰-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۰-۱-۱- استفاده‌های مجاز

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

۳-۱۰-۱-۲- استفاده‌های مشروط

احداث فضاهای فرهنگی، تجاری، ورزشی به شرط مرتبط بودن با کاربری اصلی و عدم تفکیک مجاز است. حداکثر ۱۰ درصد مساحت بنای همکف بدون دسترسی مستقیم به معبر و استفاده داخل مجموعه امکان پذیر است.

- احداث سالن پذیرایی (تالار) و باغ تالار و سفره خانه سنتی با اعیان تجاری و عوارض و ضوابط کاربری تجاری بلامانع می‌باشد.

۳-۱۰-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

احداث هر گونه کاربری به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است.


۳-۱۰-۲- ضوابط و مقررات

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

۳-۱۰-۲-۱- تفکیک زمین

- هرگونه تفکیک اراضی در کاربری‌های تعیین شده تحت این نام در طرح تفصیلی ممنوع است.
- حداقل مساحت لازم برای احداث هتل ۱۰۰۰ متر مربع است.
- حداقل مساحت لازم برای احداث سالن‌های پذیرایی و تالار ۲۰۰۰ متر مربع است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۹۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- حداقل مساحت لازم برای احداث شهرسازی ۳۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت لازم برای احداث سفره خانه سنتی ۵۰۰ مترمربع است.

۳-۱۰-۲-۲- نحوه دسترسی‌ها

دسترسی قطعات در این کاربری از خیابان‌های با عرض ۲۰ متر و بالاتر می‌باشد. درمورد کاربری های مقیاس محله و ناحیه، این میزان می تواند با نظر شهرداری و تایید کمیسیون ماده ۵ تا ۱۶ متر تقلیل یابد .

۳-۱۰-۲-۳- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی برای هتل و مهمان‌سرا برابر ۲۱۰ درصد سطح زمین می‌باشد .
- حداکثر تراکم ساختمانی برای سالن‌های پذیرایی و تالارها ۱۸۰ درصد سطح زمین .
- حداکثر تراکم ساختمانی برای مسافرخانه برابر ۲۴۰ درصد سطح زمین .
- حداکثر تراکم ساختمانی مراکز تفریحی (شهرسازی و پارک جنگلی) برابر ۵ درصد می باشد .

۳-۱۰-۲-۴- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

- حداکثر سطح اشغال ساختمان هتل و مهمان‌سرا برابر ۳۵ درصد سطح زمین می‌باشد .
- حداکثر سطح اشغال ساختمان سالن‌های پذیرایی و تالارها ۴۵ درصد سطح زمین می‌باشد .
- حداکثر سطح اشغال ساختمان مسافرخانه (مهمان خانه) برابر ۶۰ درصد سطح زمین می‌باشد .
- حداکثر سطح اشغال مراکز تفریحی (شهرسازی و پارک جنگلی) برابر ۵ درصد می‌باشد .
- حداکثر سطح اشغال چادر و تأسیسات در اردوگاه‌های جهانگردی ۲۵ درصد سطح کل اردوگاه می‌باشد .

۳-۱۰-۲-۵- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان


- حداکثر تعداد طبقات ساختمان هتل و مهمان‌سرا ۶ طبقه می‌باشد .
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان سالن‌های پذیرایی و تالارها ۴ طبقه می‌باشد .
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان مسافرخانه (مهمان خانه) ۴ طبقه می‌باشد .
- حداکثر تعداد طبقات تأسیسات و ساختمان کاربری تفریحی ، یک طبقه می‌باشد .

انجام برخی تغییرات در ضوابط و مقررات این کاربری که در مورد برخی از پروژه های خاص ضروری تشخیص داده شود ، از طریق ارائه پیشنهاد توسط سازمان های مربوط و تصویب کمیسیون ماده پنج امکان پذیر خواهد بود .

۳-۱۰-۲-۶- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

استقرار ساختمان هتل و مهمان‌سرا در زمین باید به گونه‌ای باشد که ضمن رعایت عدم اشراف به همسایگان حداقل به فاصله ۳ متر از محدوده زمین پس از رعایت بر اصلاحی قرار گیرد .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۹۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳-۱۰-۲-۷- مقررات نماسازی

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


۳-۱۰-۲-۸- سایر ضوابط

- تامین پارکینگ مطابق جدول بخش پارکینگ ها الزامی است .
- طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ در اراضی با مساحت تا ۱۰۰۰۰ متر مربع باید به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد .

۳-۱۰-۲-۹- باغ تالار

- احداث یک واحد باغ تالار با اعیان تجاری مشروط به رعایت ضوابط بندهای قبل و رعایت موارد زیر امکانپذیر است :
- حداقل عرض گذر دسترسی ۱۲ متر و یا دو گذر با عرض ۱۰ متر است.
- حداقل مساحت زمین ۲۰۰۰ مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال معادل ۱۵ درصد مساحت زمین
- حداکثر تراکم مجاز ۳۰ درصد مساحت زمین
- حداکثر تعداد طبقات مجاز دو طبقه است
- حداقل ۶۰ درصد مساحت زمین به باغ و فضای سبز اختصاص داشته باشد
- احداث ساختمان باید با کمترین میزان تخریب فضای سبز همراه باشد
- فاصله جانبی ساختمان از بر قطعه نباید کمتر از ۵ متر باشد
- تأمین پارکینگ در محوطه به میزان حداکثر ۳۰ درصد مساحت زمین برای باغ تالار و رستوران سنتی مجاز خواهد بود.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۹۷ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳-۱۱-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات در کاربری‌های اداری-انتظامی برابر ۴ طبقه می‌باشد .
- در کاربری های اداری-انتظامی دیوار جداکننده حد زمین با معبر عمومی به صورت نرده و یا نرده با ترکیب دیوار به ارتفاع حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر اجرا شود .
 - در اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ متر مربع ، تعداد طبقات می تواند با نظر کمیسیون ماده ۵ افزایش یابد .

۳-۱۱-۲-۵- سطح اشغال مجاز ، الگوی استقرار و فضای باز

- حداکثر سطح اشغال در کاربری‌های اداری برابر ۵۰ درصد سطح زمین می باشد . حداکثر ۳۰ درصد فضا می تواند به عنوان تامین پارکینگ روباز یا مکانیزه در نظر گرفته شود . در صورت عدم تامین پارکینگ در محل ملک، پارکینگ مورد نیاز می بایست حداکثر در شعاع ۱۵۰ متری از ملک تامین شود.
- حداقل سطح فضای سبز و باز در کاربری‌های اداری برابر ۲۰ درصد سطح زمین است .
 - حداقل عرض فضای باز واقع در طرفین (شرق و غرب) بنا که به طور پیوسته در ارتباط با حیاط اصلی می‌باشد ۳ متر و در صورت وجود اشراف به قطعات مجاور ، کف پنجره با ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر اجرا می گردد .
 - محل استقرار بنای اداری به فاصله حداقل ۳ متر از حد معبر اصلی می‌باشد .
 - محل استقرار با رعایت اشراف نسبت به کاربری‌های هم‌جوار در هر منطقه تعیین می‌شود .


۳-۱۱-۲-۶- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شوند ، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- طراحی و اجرای نما باید با رعایت ضوابط مصوب ۱۳۹۳/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری انجام گردد . (پیوست شماره ۱۱ این مجلد)

۳-۱۱-۲-۷- سایر ضوابط

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

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۹۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	--

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب</p>
--	--	--

۳-۱۲-تأسیسات و تجهیزات شهری

۳-۱۲-۱-موارد استفاده از زمین

۳-۱۲-۱-۱-استفاده‌های مجاز

احداث تأسیسات مربوط به شبکه‌های تصفیه و توزیع آب شهر ، مخازن آب ، تأسیسات مربوط به شبکه تصفیه فاضلاب شهری ، تأسیسات مربوط به شبکه برق رسانی و مخابرات ، پست‌های ترانس ، تأسیسات مربوط به شبکه گاز رسانی ، ایستگاه‌های تبدیل فشار ، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت و پمپ بنزین و گازوئیل .

- محل جمع آوری و دفع زباله شهرداری و جایگاه‌های آتش نشانی ، گورستان موجود و غسل خانه ،

احداث تأسیسات عمومی بهداشتی (شامل توالت‌های عمومی ، حمام های عمومی و موارد مشابه آن)

۳-۱۲-۲-استفاده‌های مشروط

احداث ساختمان‌های اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه با رعایت ضوابط مجاز است .

۳-۱۲-۳-استفاده‌های ممنوع

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

۳-۱۲-۲-ضوابط و مقررات

کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری مطابق استانداردهای سازمان‌های متولی از قبیل وزارت نیرو ، وزارت نفت ، شرکت گاز ، وزارت ارتباطات و فن آوری اطلاعات و ضمن رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و با رعایت دقیق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی اجرا می گردند . قبل از هر گونه اقدام اجرایی هماهنگی با شهرداری و کسب مجوز از شهرداری شیروان الزامی می باشد . کلیات ضوابط این کاربری به شرح زیر است :

۳-۱۲-۲-۱-تفکیک زمین

هر گونه تفکیک در اراضی این منطقه ممنوع است .

حداقل مساحت زمین برای تأسیسات شهری بر اساس درخواست سازمان مربوط و تایید شهرداری تعیین می‌گردد ، اما در هر صورت حداقل مساحت های زیر باید رعایت گردد :


حداقل زمین لازم برای تفکیک پمپ بنزین ۲۰۰۰ متر مربع

- حداقل زمین لازم برای ایستگاه CNG ۱۲۰۰ متر مربع (۳۰*۴۰)

حداقل زمین لازم برای ایستگاه آتش نشانی و خدمات ایمنی ۵۰۰۰ متر مربع

- حداقل زمین لازم برای ایستگاه خدمات شهری ۲۰۰۰ متر مربع

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۰۰ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۲-۱۲-۲-۲- نحوه دسترسی ها

- دسترسی قطعات از خیابان های با عرض ۲۰ متر و بالاتر است .

۳-۱۲-۲-۳- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی ، پمپ بنزین و ایستگاه گاز ۱۰ درصد سطح زمین.
 - حداکثر تراکم ساختمانی ساختمان اداری ایستگاه آتش نشانی و خدمات ایمنی ۵۰ درصد سطح زمین.
 - حداکثر تراکم ساختمانی ساختمان اداری ایستگاه خدمات شهری ۱۰ درصد سطح زمین .
- تبصره : محل تأسیسات کاربری های تجهیزات شهری جزء تراکم محسوب نمی شود .

۳-۱۲-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برای کلیه کاربری های تجهیزات شهری یک طبقه بنا از روی پیلوت یا زیر زمین می باشد و حداکثر ارتفاع با توجه به احداث سالن و انبار برابر ۶ متر خواهد بود . تعداد طبقات ساختمان آتش نشانی دو طبقه می باشد .
- حداکثر ارتفاع تأسیسات مرتبط با مدیریت بحران تا ۱۰ متر مجاز است .

۳-۱۲-۲-۵- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری در پمپ بنزین و ایستگاه گاز ۱۰ درصد سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری ایستگاه آتش نشانی و خدمات ایمنی ۵۰ درصد سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری ایستگاه خدمات شهری ۱۰ درصد سطح زمین
- در پمپ بنزین و CNG احداث حداکثر دو غرفه تجاری با سطح اشغال ۲.۵ درصد و با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع می باشد.


۳-۱۲-۲-۶- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در زمین برای کلیه کاربری های تجهیزات شهری طبق ضوابط طرح تفصیلی و استاندارد های سازمان های ذیربط و تایید شهرداری خواهد بود. اما لازم است موارد ایمنی و نیز عدم اشرف به ساختمان های مجاور در نظر گرفته شود.

۳-۱۲-۲-۷- مقررات محیط زیست

- در احداث کلیه تأسیسات و تجهیزات شهری ملاحظات زیست محیطی و ایمنی و نیز رعایت ضوابط و مقررات محیط زیست الزامی است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۰۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۲-۱۲-۸- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه ساختمان هایی که در این کاربری ساخته می شوند ، باید دارای نمای مناسب و قابل قبول باشند . صدور هر گونه مجوز احداث بنا منوط به ارائه نقشه های کامل معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی و الکتریکی و نیز نقشه های محوطه سازی شامل معماری، سیویل و تاسیسات مکانیکی و الکتریکی محوطه می باشد. در صورت عدم اجرای صحیح و کامل پروژه مطابق نقشه های ارائه شده، شهرداری ملزم به خودداری از صدور مجوز پایان کار است .
- کلیه دیوارهای مشرف به معابر عمومی در کاربری های تأسیسات و تجهیزات شهری به طور مناسب با استفاده از دیوار کوتاه و نرده طراحی و اجرا گردند .

حرایم

- در نصب دکل ها و آنتن های مخابراتی رعایت حریم ۵۰ متر از منازل مسکونی و ۱۰۰ متر از مدارس، مهدکودک و بیمارستان ها الزامی می باشد.

۳-۱۲-۲-۹- سایر ضوابط

- تامین پارکینگ مطابق با جدول تعداد پارکینگ مورد نیاز برای هر کاربری الزامی می باشد .
- تامین پارکینگ به میزان حداکثر ۴۰ درصد تعداد مورد نیاز در محوطه بلامانع است .
- در احداث پمپ های گاز رعایت فاصله از خطوط انتقال نیرو و پست های برق فشار متوسط و قوی مطابق ضوابط فنی الزامی است . احداث این گونه کاربری ها در مجاورت بافت های شهری ممنوع است .
- در احداث کلیه تأسیسات و تجهیزات شهری ملاحظات زیست محیطی و ایمنی و نیز رعایت ضوابط و مقررات محیط زیست الزامی است .
- در نصب دکل ها و آنتن های مخابراتی رعایت حریم ۵۰ متر از منازل مسکونی و ۱۰۰ متر از مدارس، مهدکودک و بیمارستان ها الزامی می باشد.
- طرح سایت پلان و جانمایی پارکینگ در اراضی با مساحت تا ۱۰۰۰۰ متر مربع باید به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.


۳-۱۳- حمل و نقل و انبارداری

۳-۱۳-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۳-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث پایانه های مسافری داخل و خارج شهری و پایانه های باربری ، پارکینگ های کوچک و بزرگ
- احداث پارکینگ های شهری و ایستگاه های مترو ، منو ریل تراموا و فرودگاه

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۰۲ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

احداث انبارهای سرباز و سرپوشیده به منظور نگهداری مواد بی خطر ، سردخانه و سیلو منطبق بر ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست

- احداث پارک موتوری مربوط به ماشین آلات شهرداری

۳-۱۳-۱-۲-۱- استفاده های مشروط

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

۳-۱۲-۱-۳- استفاده های ممنوع

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

۳-۱۳-۲- ضوابط و مقررات

۳-۱۳-۲-۱- تفکیک زمین

هر گونه تفکیک در زمین های این کاربری ممنوع می باشد .
- حداقل مساحت زمین برای احداث انبار ۱۰۰۰ مترمربع می باشد .
حداقل مساحت زمین برای احداث پایانه مسافربری (درون شهری و برون شهری) ۳۰۰۰ متر مربع
- حداقل اندازه قطعه برای سایر کاربری های مجاز متناسب با نیاز و عملکرد آن توسط سازمان های مربوطه تعیین می گردد .


۳-۱۳-۲-۲- دسترسی ها

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

۳-۱۳-۲-۳- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه های مسافربری داخل شهری برابر ۵۰ درصد سطح کل زمین است .
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه های مسافربری بیرون شهری برابر ۳۰ درصد سطح زمین می باشد .
حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه های باربری برابر ۵۰ درصد سطح کل زمین است .
- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری انبارها برابر ۷۰ درصد سطح اراضی می باشد .
حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری پارک موتوری برابر ۵ درصد سطح کل زمین است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۰۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیبت</p>
--	--	---

- سطح زیرزمین‌ها چنانچه به منظور انبار و تأسیسات موتورخانه استفاده شوند جزء تراکم محاسبه نمی‌شوند .

۳-۱۳-۲-۴- حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در پایانه‌های مسافربری داخل شهری برابر ۲۵ درصد سطح زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه‌های مسافربری خارج شهری برابر ۱۵ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه‌های باربری برابر ۲۵ درصد سطح کل زمین است .
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری انبارها برابر ۷۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری پارک موتوری برابر ۵ درصد سطح زمین می‌باشد.

۳-۱۳-۲-۵- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- حداکثر ارتفاع در کاربری‌های مربوط به پایانه‌ها توسط کمیته فنی و با توجه به طرح‌های مناسب تهیه شده تعیین می‌گردد .
- حداکثر ارتفاع انبارها و بناهای واقع در پارک موتوری برابر ۱۲ متر از سطح معبر مجاور می‌باشد .


۳-۱۳-۲-۶- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری باید دارای نمای مناسب و قابل قبول بوده به صورتی که به هیچ عنوان نمای عمومی شهر را زنده نکنند ، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است .
- کلیه دیوارهای مشرف به معابر عمومی در کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری به طور مناسب با استفاده از دیوار کوتاه و نرده طراحی و اجرا گردند .

۳-۱۳-۲-۷- ضوابط و مقررات عمومی

- در احداث پایانه‌های مسافربری رعایت حریم به میزان حداقل ۵ متر از بر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا برای فعالیت‌های گوناگون مجاز در این حوزه الزامی است .
- در پایانه‌های مسافربری تأمین فضای سبز به میزان حداقل ۶۰٪ مساحت زمین به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است .
- طرح اثر سنجی ترافیکی به منظور ایجاد سهولت تردد وسایل نقلیه در کاربری‌های پایانه و پارکینگ باید به تأیید مراجع ذیصلاح برسد .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۰۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- حداقل عرض قطعه زمین نباید کمتر از ۲۰ متر باشد .
- تامین تهویه و نور مستقیم باید در فضاهای فعالیت پیش بینی شود .
- طرح پایانه حمل و نقل باید به تایید سازمان مجری طرح و شهرداری و در نهایت به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد
- رعایت موارد ایمنی و دریافت تایید سازمان آتش نشانی برای احداث ساختمان الزامی است .
- در پایانه های مسافربری و باربری ، مسیرهای ورودی و خروجی متقاضیان با مسیرهای ورودی و خروجی اتوبوس ها و کامیون ها باید به صورت جداگانه طراحی و جایگاه انتظار مراجعان ، واحدهای بهداشتی ، انبارهای کالا، خوابگاه و حمام رانندگان ، پارکینگ ها و سایر تاسیسات مورد نیاز باید بر اساس استانداردهای مورد قبول در طرح منظور گردد .
- طرح سایت پلان باید در کمیته فنی کنترل و به تایید کمیسیون ماده پنج برسد .

۳-۱۴-تاریخی و میراث فرهنگی

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


۳-۱۵-باغات و کشاورزی

۳-۱۵-۱-موارد استفاده از زمین

۳-۱۵-۱-۱-استفاده های مجاز

- احداث فضاهای درخت کاری شده و باغ های میوه
- استفاده های کشاورزی اعم از صیفی کاری ، سبزی کاری ، جالیز و کشاورزی دیم و آبی
- کاشت درختان به منظور ایجاد پوشش های جنگلی و طبیعی
- ضوابط این کاربری به استناد ماده ۱۴ قانون زمین شهری و کلیه مصوبات مراجع دارای صلاحیت است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۰۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

تبصره ۱: مرجع تشخیص کشاورزی بودن قطعه زمین آرا اداره جهاد کشاورزی است .

۳-۱۵-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث تأسیسات و تجهیزات لازم به منظور بهره برداری از زمین کشاورزی یا باغ مانند موتورخانه و سردخانه مشروط به برطرف نمودن نیاز همان قطعه زمین مجاز است
- احداث گل خانه و تأسیسات مربوط به نگهداری و پرورش گل و گیاهان زینتی در ۳۰ درصد قطعه مجاز است
 - احداث یک واحد سرایداری و خانه کارگری برای سکونت و نگهداری و احیای باغ و اراضی کشاورزی غیرقابل تفکیک در داخل محدوده زمین مجاز است
 - احداث سفره خانه سنتی مشروط به حفظ تعداد دقیق اشجار موجود و احداث بنا صرفاً تا حداکثر ۳۰ مترمربع و مابقی به صورت آلاچیق (با سازه سبک و موقت).

۳-۱۵-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

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

۳-۱۵-۲- ضوابط و مقررات

حفظ و حراست زمین های کشاورزی و باغ ها داخل شهر و در محدوده استحفاظی شهر الزامی است، بنابراین رعایت مفاد دستورالعمل ها و ضوابط اعلام شده توسط مراجع ذیصلاح (قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه آن) الزامی است. بر این اساس کلیه ضوابط این بخش صرفاً در خصوص املاک دارای سند رسمی شش دانگ و زمین هایی که دارای نقشه تفکیکی مصوب کمیسیون ماده پنج استان باشند ، قابل اجرا می باشد .

۳-۱۵-۲-۱- ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن


ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افزاز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۸۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحفاظی قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی میگردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات الزام مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت. در اجرای این ضوابط الزام است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

تبصره ۱: ملاک تشخیص و تعیین کاربری باغات شهر ، کاربرهای پیشنهادی طرح تفصیلی نیست و در صورت تشخیص زمینی به عنوان کاربری باغ توسط مراجع ذیصلاح ، پلاک مذکور مشمول ضوابط ماده ۱۴ قانون زمین شهری خواهد بود.

۳-۱۵-۲-۲- دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری ، افزاز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری ، بر حسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحفاظی قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۰۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می گردد در اجرای این دستورالعمل ، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم گیری می گیرد.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد .

الف - باغات داخل محدوده قانونی :

۱ - فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری بصورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل گردند.

۲ - باغات مسکونی :

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز می باشند تبدیل به منطقه باغ مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه بشرح زیر هستند :

۱-۲- حداقل تفکیک افراز و تقسیم ۲۰۰۰ متر مربع با بلوک ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد .
در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر بشرح زیر داده میشود :

۲-۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ متر مربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین .

۳-۲- در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ متر مربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین .


تبصره ۱ : باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه ۲ - ۱

هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ متر مربع باشد حدکثر تا ۱۵۰ متر مربع سطح اشغال

در دو طبقه و یک طبقه زیر زمین مجاز است .

تبصره ۲ : در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه ، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر ، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۴ متر است. احداث ساختمان بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۰۷ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

تبصره ۳: در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است لیکن در کاربریهای که اعتبارات دولت استفاده می شود استفاده از حداکثر ۱۱ درصد سطح ملک و ۱۵ درصد تراکم در زمان احداث بلامانع است.

ب) مسکونی

مالکین منطقه باغ-مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری ۲۰ درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری بصورت رایگان به شهرداری باشند میتوانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ-مسکونی از انواع منطقه بندیهای مسکونی استفاده کنند، مشروطه به اینکه:

۱. سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده میکند از ۲۰ هزار مترمربع کمتر نباشد.
۲. سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی الامکان به صورت یکپارچه باشد.
۳. ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه ۱۳۷۱/۲/۱۴ شورایی عالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه بندی- مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت نمایند:

- منطقه تک خانواری- با رعایت ضوابط مربوطه

- منطقه چند خانواری حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۵۰۰ مترمربع و حداکثر تراکم ۸۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۰۰٪.


- منطقه آپارتمانی حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۱۰۰۰ مترمربع با تراکم ۱۰۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۰۰٪.

تبصره ۱: در حالتی که سطح کل باغات به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از ۲۰ هزار مترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه بندی مسکونی همجوار مجاز است.

تبصره ۲: اراضی واگذار شده براساس این بند غیرقابل تبدیل به کاربریهای مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۵ ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده و چگونگی را به سازمان مسکن و شهرسازی استان گزارش دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به سایر خدمات عمومی مورد نیاز شهر اختصاص خواهد یافت.

پ- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی شهر

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۰۸ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ-مسکونی موضوع بند (۲) قسمت(الف) این دستور العمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری برسد.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر، در صورت توافق با شهرداری و رعایت ضوابط پهنه مربوط مشروط به اینکه سهم شهرداری حداقل ۷۰ درصد بوده و به فضای سبز عمومی تبدیل شود بلامانع است.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

۴- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار

۵- حداقل تفکیک اراضی زراعتی آبی ۱۰ هکتار

۶- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

۳-۱۵-۲-۱- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

تفکیک زمین های کشاورزی مطلقاً ممنوع است .

- تجمیع باغ ها و زمین های کشاورزی در هر حالت و با هر مساحت مجاز بوده و شهرداری باید مکانیزم های تشویقی لازم برای این منظور را تدوین و اعلام کند .

۳-۱۵-۲-۲- دسترسی ها

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

۳-۱۵-۲-۳- حداکثر زیربنا و سطح اشغال

حداکثر مساحت زیربنای قابل احداث به منظور سرایداری و نگه داری از باغ بر اساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری کشور (برابر ۴۰ مترمربع) خواهد بود .


- حداکثر سطح اشغال بناها و تأسیسات مربوط به پرورش گل و نگهداری میوه کلاً برابر ۳۰٪ سطح قطعه است.

حداکثر مساحت قابل احداث برای نگهداری فضاهای حفاظت شده ۵ درصد سطح زمین (تا ۱۵۰ مترمربع) است

۳-۱۵-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

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

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۰۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۳-۱۵-۲-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین

محل استقرار بناهای فوق در باغ به فاصله حداقل ۴ متر از هر طرف با رعایت عدم اشرف به ملک‌های مجاور و با رعایت گذریندی می‌باشد. احداث حصار اطراف باغ با استفاده از دیوار کوتاه (حداکثر ۸۰ سانتیمتر) و بالاتر از آن نرده یا فنس خواهد بود.

۳-۱۵-۲-۶- ضوابط احداث ساختمان

در قطعات با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع احداث بنا با حداکثر تراکم ۲۰ درصد و سطح اشغال ۱۰ درصد امکان پذیر است - در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می شود

در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد

- در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ مترمربع و بیشتر اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد

تبصره ۱: در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان های مسکونی در یک طبقه ، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان های ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۴ متر می باشد. احداث ساختمان بیش از ۴ طبقه در این مناطق مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد


۳-۱۶- صنعتی - کارگاهی

۳-۱۶-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۶-۱-۱- استفاده های مجاز

استقرار صنایع کوچکی که مطابق مصوبه هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن در گروه الف قرار گرفته و فاقد آلودگی محیطی باشند و آلودگی بصری آن‌ها با پوشش و محصور نمودن به منظور جلوگیری از دید و سر و صدا قابل جبران گردد ، مجاز است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۱۰ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیبیت</p>
--	--	--

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

۳-۱۶-۱-۲- استفاده‌های مشروط

ایجاد واحدهای تجاری به منظور فروش لوازم یدکی، پذیرایی، سرویس‌های بهداشتی عمومی و سرایداری در ارتباط با نوع فعالیت اصلی بدون امکان تفکیک زمین و بنا با سطح اشغال ۵ درصد و رعایت سایر ضوابط بلامانع است.

۳-۱۶-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هر گونه کاربری و فعالیت دیگر به جز موارد فوق ممنوع است.

۳-۱۶-۲- ضوابط و مقررات

۳-۱۶-۲-۱- تفکیک قطعات

حداقل اندازه قطعات تفکیکی در محدوده مجتمع صنعتی ۲۰۰ مترمربع، کارگاه‌های تعمیراتی و خدماتی در سطح محله ۲۰۰ مترمربع و در سطح ناحیه و شهر برابر ۵۰۰ مترمربع است. این حداقل در شرایط خاص با توجه به نوع فعالیت و ارائه توجیهات فنی و با تصویب کمیسیون ماده پنج می‌تواند تا میزان ۲۵ درصد کاهش یابد.

۳-۱۶-۲-۲- سطح اشغال

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

۳-۱۶-۲-۳- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۱۲۰ درصد سطح زمین می‌باشد.

- سطح زیرزمین چنانچه برای تأسیسات و پارکینگ استفاده شود جزء تراکم محاسبه نمی‌شود.

۳-۱۶-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان


حداکثر ارتفاع ساختمان در واحدهای کارگاهی ۵.۵ متر است.

- حداقل ارتفاع ساختمان در کلیه طبقات نباید از ۳.۵ متر کمتر باشد.

۳-۱۶-۲-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین

محل استقرار بنا در زمین به شرط عدم ایجاد اشرف با رعایت فاصله به میزان حداقل ۳ متر از هر قطعه است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۱۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۲-۱۶-۲-۶- مقررات عمومی

تمامی بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شوند ، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است .

- کلیه فعالیت‌ها در این اراضی باید فاقد هرگونه آلودگی محیطی ، به تشخیص سازمان محیط زیست باشند. شهرداری موظف است بلافاصله پس از دریافت شکایت ساکنان و یا سازمان محیط زیست نسبت به تعطیلی کارگاه اقدام نموده و صاحب زمین و حرفه را مجبور به رفع عیب و اخذ تأیید لازم از سازمان محیط زیست نماید.
- در هنگام احداث یا توسعه عملکردهای مختلف این کاربری ، رعایت کلیه حریم‌های قانونی الزامی است .
- احداث و توسعه واحدهای صنعتی باید مطابق ضوابط و مقررات و با موافقت سازمان محیط زیست و سازمان‌ها و اداره های مربوط انجام گیرد .

گذرگاه های داخلی بازارچه صنعتی با ورودی و خروجی جداگانه باید به نحوی طراحی شود که مسیر ورود و خروج مواد خام و کالای ساخته شده کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شوند .


- سیستم فاضلاب و دفع آب های سطحی، لوله کشی آب گرم و سرد برای هریک از واحدهای کارگاهی و محوطه باز بازارچه صنعتی طراحی و احداث گردد .

موقعیت و شیوه دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، نبود دید، سهولت در جمع آوری با ورودی جداگانه در طرح های صنعتی منظور گردد.

- تامین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای کارگاهی- تولیدی باید رعایت شود .
- ابعاد پارکینگ باید بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسایل نقلیه که به صورت روزانه از بازارچه صنعتی استفاده خواهند کرد طراحی گردد .

- رعایت موارد ایمنی و دریافت تایید سازمان آتش نشانی برای احداث ساختمان الزامی است .
- طرح سایت پلان اراضی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع بایستی جهت کنترل و انطباق با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تایید کمیته فنی برسد . .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۱۲ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۴- قطعات و کاربری‌های واقع در مجاورت خط محدوده

۴-۱- قطعات همجوار

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

- چنانچه مساحت قطعه زمین (بر اساس اسناد رسمی که در اختیار شهرداری شیروان قرار خواهد گرفت) ، ۵۰۰ مترمربع و کم تر باشد ، بدون در نظر گرفتن شرایط کاربری در طرح جامع و تفصیلی ، کل پلاک قابلیت الحاق به محدوده شهر را خواهد داشت .
- چنانچه مساحت قطعه زمین (بر اساس اسناد رسمی که در اختیار شهرداری شیروان قرار خواهد گرفت) بیشتر از ۵۰۰ مترمربع باشد ، عرصه‌ای به اندازه حداقل مساحت تفکیک مجاز زمین در کاربری تعیین شده برای زمین یا سطحی که در محدوده قرار گرفته (هر یک که بیشتر باشد) قابلیت الحاق به محدوده شهر را خواهد داشت .

۴-۲- قطعات و کاربری‌های ناهمگون


۴-۲-۱- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی

- در صورتی که مساحت قطعات مسکونی تفکیک شده قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی کم تر از حد نصاب‌های تراکمی باشد و امکان تجمیع با پلاک‌های مجاور و افزایش مساحت آن‌ها وجود نداشته باشد مطابق ضوابط تراکمی بیان شده در بخش مسکونی عمل خواهد شد .
- در مورد قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع (در صورت عدم دارا بودن شرایط تجاری) ، قطعه مزبور باید توسط شهرداری یا مالکین پلاک‌های هم‌جوار خریداری شده و یا معوض آن به مالک داده شود و قطعه مزبور تبدیل به فضاهای سبز یا خدماتی گردد و یا با پلاک‌های مجاور تجمیع شود . در صورت عدم تحقق این دو ، قابلیت نوسازی و ساخت و ساز حداکثر به اندازه بنای موجود وجود خواهد داشت .

۴-۲-۲- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند

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

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۱۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۴-۲-۳- ادامه کار کاربری‌های ناهماهنگ

- مالکان بناهایی که فعالیت آنان با کاربری‌های مجاز و مشروط آن منطقه ناسازگار است موظف به رعایت دستورات شهرداری و رفع مزاحمت و آلودگی و انتقال به محل‌های مجاز طبق نظر شهرداری خواهند بود .
- در صورتی که تغییر کاربری این مکان‌ها به کاربری‌های هماهنگ مستلزم تخریب کامل بنای موجود نباشد ، مالکان پس از درخواست متولی کاربری مجاز باید نسبت به ارائه تقاضای تغییر کاربری یا واگذاری آن به سازمان‌ها و افراد ذی‌ربط اقدام نمایند.
- در صورتی که تغییر کاربری اماکن ناهماهنگ تنها از راه تخریب بنا و تأسیسات موجود میسر باشد بستگی به نوع آلودگی و ایجاد مزاحمت ، شهرداری یا سایر متولیان کاربری مجاز پس از اعلام برنامه زمان‌بندی شده نسبت به تغییر کاربری از طریق خرید ملک یا ارائه زمین معوض یا توافق با مالک اقدام خواهند نمود .
- توسعه ، تعمیر ، تعمیر اساسی و تجدید بنا در این نوع کاربری‌ها ممنوع است .
- چنان‌چه این ساختمان‌ها و یا تأسیسات آن‌ها از کار بیفتند یا خراب و فرسوده شوند ، به کار انداختن یا به استفاده درآوردن مجدد آن‌ها ممنوع است .
- تغییر کاربری یک استفاده ناهماهنگ به استفاده ناهماهنگ دیگر ممنوع است .


۴-۲-۴- ادامه کار سایر کاربری‌ها

- املاک واقع در کاربری مسکونی که در اجاره یکی از ادارات یا سازمان‌های دولتی یا آموزشی قرار داشته باشند، پس از اتمام دوره اجاره یا فسخ قرارداد و تخلیه ملک به کاربری اصلی (قبلی) اعاده خواهد شد.

۴-۳- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

- مقدار حریم تقاطع شبکه‌های ارتباطی (به خصوص شبکه‌های با عرض بیشتر از ۲۴ متر و میدان‌ها) مطابق آئین نامه طراحی راه‌های شهری مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد ، اقدام به احداث هر گونه بنا و تأسیسات در حریم‌های مذکور مستلزم بررسی و تایید شهرداری در جهت تطبیق با طرح‌های جزئیات شهری و طراحی شهری است .
- تا زمان تهیه طرح‌های جزئیات شهری یا طراحی شهری لازم است در قطعه زمین‌های مجاور تقاطع‌ها موارد زیر مدنظر قرار گیرد :
- این ساختمان‌ها در ارتباط با فضای باز میدان‌ها طراحی شده و ارتفاع ساختمان‌ها در اطراف میدان می‌توانند مطابق عرض گذر بیشتر احداث بنا نمایند.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۱۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- در طراحی ساختمان‌های مشرف به تقاطع ، باید مصالح نما و فرم معماری آن‌ها از ویژگی‌های هماهنگ برخوردار باشد .
- استقرار ساختمان و احداث هر نوع پوشش (مانع بصری) با ارتفاع بیشتر از ۰/۵ متر در محدوده مثلث دید تقاطع‌های ارتباطی ممنوع است .

۴-۴- شرایط صدور مجوز تفکیک ، تجمیع و احداث بنا

- تفکیک قطعات مالکیت پس از تهیه نقشه توسط نظام مهندسی با مساحت کمتر از ۵۰۰ متر با تایید شهرداری، تا ۵۰۰۰ متر به تایید کمیته فنی و بیش از ۵۰۰۰ متر باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد .
- تبصره : در تمامی طرح های تفکیکی ، در صورت نیاز به اصلاح و یا تعریف گذر جدید و یا عدم انطباق طرح تفکیکی با ضوابط طرح تفصیلی ، موضوع می بایست در کمیسیون ماده مطرح گردد.
- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد ، قطعات مورد نظر باید قبل از صدور پروانه ساختمان تجمیع گردند .
- با استناد به ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها در تفکیک اراضی بیش از ۵۰۰ متر مربع ، مالک موظف است که علاوه بر سطوح معابر مربوطه که در اختیار سازمان مجری طرح (شهرداری) می‌گذارد ، سهم خدماتی به‌دست آمده حاصل از تفکیک قطعات با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع تماماً در اختیار سازمان مجری طرح قرار می‌گیرد ، که صرفاً برای معوض‌های خدماتی شهر استفاده می‌شود .
- تفکیک قطعات مالکیت باید با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح از نظر حد تفکیک ، عرض معابر ، پخ و غیره صورت پذیرد .
- حداقل عرض گذر های جدید ۶ متر می باشد .
- تفکیک مجدد واحدهای تجاری ممنوع است .
- نقشه تفکیک قطعات بایستی با رعایت ضوابط طرح تفصیلی و تامین خدمات مورد نیاز توسط مهندس شهرساز واجد شرایط تهیه شود .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۱۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۵- پدافند غیرعامل

پدافند غیرعامل مبحث بیست و یکم از مجموعه مقررات ملی است. در این قسمت کلیات مبحث به منظور آشنایی با مطالب و مقررات ارائه می گردد. بدیهی است رعایت دقیق این ضوابط الزامی می باشد حتی اگر در این گزارش نیامده باشد

تعریف: پدافند غیرعامل عبارت است از مجموعه اقدام های غیر مسلحانه ای که به کارگیری آن ها موجب افزایش بازدارندگی، کاهش آسیب پذیری، ارتقا پایداری ملی، تداوم فعالیت های ضروری و تسهیل مدیریت بحران در برابر تهدیدها و اقدام های نظامی دشمن می گردد.

در مقررات ملی ساختمان، منظور از پدافند غیر عامل حفظ جان و مال انسان در برابر حوادث، تهدیدات و استمرار فعالیت های اساسی و ضروری مردم، تضمین تداوم تامین نیازهای حیاتی مردم (از قبیل آب، نان و غذا، پناهگاه، انرژی، ارتباطات، بهداشت و امنیت) و سهولت در اداره کشور در شرایط بروز تهدید و بحران ناشی از تجاوزات خارجی در مقابل حملات و اقدامات خصمانه و مخرب دشمن از طریق طرح ریزی و اجرای طرح های دفاع غیر عامل و کاهش آسیب پذیری نیروی انسانی و مستحذات و تاسیسات و تجهیزات حیاتی و حساس کشور می باشد.

هدف: هدف از تهیه و تدوین این مبحث، تعیین حداقل ضوابط و مقررات، به منظور طرح و اجرای ساختمان ها در برابر اثرات ناشی از تهدیدهای طبیعی و صنعتی است به نحوی که با رعایت آن ساختمان ها در برابر تهدیدها مذکور، ایستایی خود را حفظ نموده و خسارت های سازه ای و تلفات جانی به کم ترین اندازه برسد.

کارکرد پدافند غیر عامل در مقررات ملی ساختمان

در اجرای این بند بایستی الزامات عمومی پدافند غیرعامل در مراحل طراحی، اجرا و بهره برداری مدنظر قرار گرفته و به منظور هماهنگ کردن کارکردهای تخصصی در طراحی یک مجموعه، از مهندس هماهنگ کننده (مهندس معمار) استفاده شود. این الزامات در گروه های شهرسازی، معماری، سازه و تاسیسات دسته بندی می گردد.

گروه بندی ساختمان ها

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

ملاحظات معماری

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۱۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

شامل کلیات در مورد " رابطه معماری و پدافند غیرعامل " ، " ملاحظات طراحی محوطه " ، " جانمایی ساختمان " ، " فضاهای باز " ، ورودی ها " ، " مسیرهای دسترسی " ، جان پناه ها و دیوارهای محافظ " ، " طراحی پله و شیب راه در محوطه " و " مصالح سطوح کف معابر " می باشد .

طراحی معماری

این بخش شامل الزامات در مورد : " طراحی حجم ساختمان " ، عناصر الحاقی " ، جداره خارجی ساختمان " ، ارتباط فضای امن با سایر فضاها " ، مسیرهای حرکت " ، " مهاربندی پنجره و بازشوها " ، " تیغه بندی و عناصر غیر سازه ای " و " آسانسور و پلکان " می باشد .

فضاهای امن

این بخش شامل : " تعریف فضای امن " ، " جانمایی فضای امن " ، " مصالح و اعضای داخلی " ، و " الزامات طراحی " آن می باشد

جدول شماره (۵-۰): ظرفیت فضای امن بر اساس کاربری ساختمان

ردیف	کاربری ساختمان	فضای امن
۱	بیمارستان ها و مراکز درمانی	به تعداد کل تخت های موجود
۲	مسکونی (پناهگاه خصوصی)	در هر واحد مسکونی به تعداد افراد
۳	هتل ها و مسافرخانه ها	به تعداد کل تخت های موجود
۴	مراکز اداری و تجاری	کل تعداد کارکنان
۵	فروشگاه های بزرگ	۱/۸ سطح زیر بنای فروشگاه
۶	مراکز مذهبی	-
۷	کارکردهای عمومی (سینما ، رستوران)	-
۸	انبار و نمایشگاه	۱/۱۰۰ سطح زیربنا

پناه گاه


پناه گاه به مکان اسکان موقت اطلاق می گردد که در مقابل تهدیدهای متعارف (بمباران غیر مستقیم) ، نسبت به ساختمان های معمول از ایمنی و پایداری به مراتب بالاتری برخوردار می باشد . پناهگاه مورد نیاز هر ساختمان باید بر اساس جدول زیر تامین گردد :

جدول شماره (۵-۰): ظرفیت پناه گاه اختصاصی بر اساس کاربری ساختمان

ردی ف	کاربری ساختمان	ظرفیت پناه گاه
۱	بیمارستان ها و مراکز درمانی	۱/۳ تعداد کل کارکنان
۲	مسکونی	۱/۳ تعداد افراد ساختمان
۳	هتل ها و مسافرخانه ها	۱/۳ کل تخت های موجود
۴	مراکز اداری و تجاری	۱/۳ تعداد کل کارکنان
۵	فروشگاه های بزرگ	۱/۱۰ سطح کل زیر بنای فروشگاه
۶	مراکز مذهبی	۱/۳ ظرفیت جمعیتی هر کدام
۷	کارکردهای عمومی (سینما ، رستوران)	۱/۳ تعداد صندلی ها
۸	انبار ونمایشگاه	۱/۱۵۰ سطح کل زیربنا

درجه اهمیت پناه گاه ها با توجه به عوامل مختلف مانند : درجه حفاظت مورد نظر ، نوع تهدیدهای مبنا ، اهمیت عملکردی و موقعیت مکانی آن تعیین می گردد . انواع پناه گاه ها نیز با توجه به درجه حفاظت ، نحوه عمل کرد ، مکان استقرار ، و مدت اقامت به انواع مختلف طبقه بندی می شوند . سایر مواردی که در این مبحث ذکر گردیده شامل : ویژگی های پناه گاه ها از نظر مشخصات عمومی فنی ، ورودی ها و خروجی ها ، مشخصه های مکانیکی و دینامیکی مصالح مصرفی ، نوع و مشخصات سیستم های سازه ای ، الزامات قانونی در مورد تاسیسات الکتریکی و مکانیکی ، سیستم های ارتباطی و مخابراتی انواع سازه های ساختمانی و ضوابط کلی احداث پناه گاه ها در مبحث بیست و یکم مقررات ملی ارائه گردیده است . با توجه به اهمیت پناه گاه ها در مواقع بروز خطر و ایجاد شرایط بحرانی ، پیش بینی ، برنامه ریزی پیگیری و انجام اقدامات مورد نیاز برای احداث پناه گاه ها توسط مجموعه مدیریت شهری الزامی است .

کلیه ادارات دولتی و سازمان های وابسته به آن و بناهای عمومی (سینما ، هتل ، ..) موظف به پیش بینی حفاظت بنا و ساکنان آن از خطرات احتمالی جنگ و بمباران و سوانح طبیعی براساس دستورالعمل ها می باشند . در طراحی مجموعه های بزرگ مسکونی توجه به پدافند غیرعامل یکی از ضروری ترین ارکان طراحی است که سازمان تهیه کننده طرح موظف به مطالعه و ارائه راه حلهای اجرایی می باشد .

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

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

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

- با توجه به موارد استفاده مجاز در هر یک از کاربری‌ها ، دسترسی هر کاربری می‌بایست به صورت مستقل تأمین گردد . در مورد کاربری‌های مختلط نیز نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم هر یک از واحدها به معابر عمومی گردد .

- در طراحی و جانمایی مراکز محله و ناحیه ، رعایت هم‌جواری کاربری‌های متناسب ضروری است .

- احداث و استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌هایی که موجب رفت و آمد و ایجاد سر و صدا می‌گردند ، هم‌جوار با بیمارستان‌ها، خوابگاه‌ها، مراکز نگهداری سالمندان و نظایر آن (که بیشتر در گروه کاربری‌های درمانی و بهزیستی طبقه بندی می‌گردند) ممنوع است .

- استقرار فضاهای آموزشی هم‌جوار پارک و فضای سبز و فضاهای ورزشی و فرهنگی توصیه می‌گردد .

- استقرار فضاهای آموزشی در سطوح ابتدایی در کنار شبکه‌های شریانی درجه ۱ و ۲ شهری ممنوع است .

- استقرار فضاهای تفریحی و توریستی هم‌جوار با فضای سبز و پارک‌ها و فضای فرهنگی توصیه می‌گردد .

- استقرار کاربری‌های درمانی هم‌جوار با پارک توصیه می‌گردد .

- استقرار کاربری‌هایی نظیر پمپ بنزین و پارکینگ در مجاورت تقاطع‌ها و چهارراه‌ها ممنوع است مگر اینکه در نقشه مصوب طرح تفصیلی منعکس شده باشد.


- احداث شبکه مناسب سواره در اطراف کاربری‌های عمومی (چون بیمارستان) ضروری است .

- دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان‌های محلی (خیابان‌های محلی و جمع کننده محله ای) تأمین می‌گردد . هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان‌های شریانی درجه ۲ و سطوح بالاتر دسترسی داشته باشند . مجتمع های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده‌اند و دسترسی‌های محدود و کنترل شده دارند ، لازم است ضوابط مربوط به مسیر سرویس را در تأمین دسترسی از شبکه‌های شریانی درجه ۲ رعایت نمایند.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۱۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

جدول شماره ۶-۰: شعاع عملکرد مفید و هم جوارى و دسترسى مناسب در کاربرى‌هاى مختلف شهرى

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

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

۶-۱- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری گذر تاریخی خانلق

هدف :

هدف از اجرای این دستورالعمل :

- الف (تلاش در جهت سلامت و رفاه ساکنین
- ب (استفاده بهینه از منابع موجود
- ج (ساماندهی سیما و منظر شهری در استان و سایر مجتمع های زیستی و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها
- د (احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته مناطق مختلف استان شیروان
- ه (جلوگیری از بروز ناهماهنگی های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت های شهری گذر
- و) افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی

تعاریف :

منظر شهری :

در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمان ها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابان ها، میادین، گره ها و پهنه های عمومی است.

نما :

کلیه سطوح نمایان ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک ها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی

جداره :

منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصل به آن ملحق نیست مانند دیوار باغات و نظایر آن.

پیاده راه :


منظور از پیاده راه، خیابان ها و گذرهایی است که منحصرآ برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می گیرد.

۶-۱-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر :

طراحی و و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی و شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد.

- در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است .
- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل باز یافت و پاکسازی باشد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۲۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب</p>
--	--	--

* ترجیحا استفاده از مواد و مصالح بوم آورد استان

- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش های تاریخی شهر همخوانی داشته و از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

* استفاده از آجر، خشت، سنگ و کلیه مواد و مصالح همگون با محیط و بافت تاریخی پیرامون استان.

- تعدد تابلوهای معرف کاربوری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

* تابلوهای مورد استفاده برای تصرف های موجود در جداره کوچه و همچنین کاروانسرا ها به صورت بافت هره چینی شده آجری در حاشیه و همچنین کاشی های فیروزه ای در سطح تابلو مورد استفاده قرار بگیرد. فواصل تابلو ها (درهای ورودی حجره های گذر) از سطح زمین برابر با ۲۲۰ سانتی متر و در ابعاد ۴۰ در ۱۵۰ سانتی متر می باشد.

* به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، شهرداری استان می بایست نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوها (بیلوردها)، نقاشی ها، جداره ها، استفاده از نمایشگر های بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان، میداين و ...) اقدام نماید.

- پیش آمدگی بدنه ساختمان ها (نظیر بالکن، تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز یا عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری. (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت، کالا و ... و خشک نمودن البسه ممنوع است)


- استفاده از پوشش های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.
- استفاده از کلیه فرم های تندیس و المان های وابسته به گذر در طراحی و احداث بناها، حتی الامکان با مشاوره این شرکت صورت پذیرد.

- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیمی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناها ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفا در داخل بافت تاریخی مجاز نمی باشد.

- طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و...) به صورت نما یان در منظر کوچه ممنوع بوده و کلیه تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند؛ در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می شود تا مطابق برنامه ای که از سوی شهرداری مشخص می شود ظرف مدت کوتاهی نسبت به اصلاح تجهیزات تاسیساتی نما اقدام نمایند.

- استفاده از بام سبز در نمای بناهای دو جداره کوچه در صورت تأیید شهرداری و با رعایت اصول و ضوابط مربوط بلامانع می باشد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۲۲ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

۶-۱-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری :

- به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف مدت تعیین شده توسط شهرداری کلیه کانالهای نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل (کولرها، اسپیلت ها، کانال های کولر، ناودان ها، سیم ها و کابل های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله های تاسیساتی) به استثناء لوله های گاز شهری و نظایر آن) به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان ها رنگ آمیزی شود.
- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.
- مکانیابی کابین ها، کیوسک ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوق های جمع آوری و ...) باید طوری صورت پذیرد که مانع حرکت عابرین پیاده نباشد.
- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع بوده و تغییرات سطوح بایستی به وسیله شیب راه و رمپ مطابق با طرح پیشنهادی ارسالی انجام گردد.
- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن و پاکسازی آن وجود داشته باشد. همچنین حتی الامکان از مصالح بوم آورد با مقاومت فیزیکی بالا در کف سازی مسیر ها استفاده گردد.
- کف سازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت گردد.
- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شده اند.
- * هم مانند و متناسب با اثاثیه شهری پیشنهادی در طرح
- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت پذیرد و توسعه بافت سبز جداره با هماهنگی شهرداری انجام گردد.


۶-۱-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری :

- کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.
- سازمان های زیربسط موظف اند تا زمینه شکل گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری سازمان ها و دستگاه های ذیربط پیگیری نماید.

۶-۱-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری :

- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری اختیار داده می شود تا با هماهنگی کمیته ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیادهرو آنها بیش از سه متر می باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری هائی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی های سرد و گرم اختصاص یابد تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۲۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--


۶-۱-۵- الزامات مربوط به نمای ساختمانهای احداثی در زمین های بایر گذر :

- در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی توان پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل ۲ متر عقب نشینی صورت گرفته باشد در این حالت پنجره ها بایستی در ارتفاع ۱/۷۰ متر از کف مربوطه به صورت غیر باز شو بوده و با استفاده از شیشه مات و یا مصالح مشابه بیرون آنها غیرقابل رویت گردد.
- الزامات مربوط به رعایت و اجرای دستورالعمل ناماسازی در پروانه ساختمانی بایستی درج و قید گردد و صدور گواهی عدم خلاف، منوط به رعایت و اجرائی این دستورالعمل است.
- مللک و مهندسین طراح معمار(کلیه بناهای موجود در بافت تاریخی گذر)، ملزم به ارائه طرح نمای ساختمان با جزئیات رنگ، جنس و نوع مصالح با جزئیات اجرایی لازم و براساس دستورالعمل قبل از صدور پروانه ساختمان به شهرداری منطقه و اخذ تأییدهای لازم از شهرداری می باشند و برای ضمانت اجرا می بایستی قبل از صدور پروانه ساختمان، توسط شهرداری منطقه از مالک و مهندسین طراح و ناظر تعهد اخذ گردد.
- * این کار به منظور جلوگیری از احداث ساختمان ها و نماهای نا همگون با بافت تاریخی گذر به منظور حفظ هارمونی جداره ها می باشد.
- مهندسین ناظر معماری ملزم به نظارت بر اجرای نمای ساختمان براساس طرح نمای مصوب از زمان اجرا می باشند.
- معاون شهرسازی شهرداری منطقه ملزم به نظارت بر حسن اجرای دستورالعمل ناماسازی(بند فوق) مصوب برای کلیه ساختمانهای واقع در محدوده گذر می باشد، لذا صدور گواهی عدم خلاف، مشروط به تصویب طرح نمای ساختمان و صدور گواهی پایان کار منوط به اجرای نما براساس طرح مصوب می باشد.
- طراحی و اجرای ساختمان ها در زمین های بایر گذر بایستی به صورتی باشد که با منظر شهری کوچه و مولفه هایی از آن جمله خیابان، محله، عناصر طبیعی و محیطی و هنجارهای فرهنگی متناسب و هماهنگ باشد.
- * ساختمانها می توانند به نحوی طراحی شوند که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای ناماسازی استفاده گردد.
- استفاده از سنگ های طبیعی و مصنوعی با رعایت ضوابط و نکات ایمنی و صرفاً با رنگ های مشخص تعریف شود.
- جنس نما در کلیه جداره های گذر می بایست قابل پاکسازی بوده و موجب آلودگی های زیست محیطی و بصری نشود.
- استفاده مناسب و اصولی از مصالح و تکنولوژی های نوین در طراحی و اجرای نماهای ساختمان در صورتیکه همخوان و هماهنگ با اصول این دستورالعمل باشد و موجب آلودگی های زیست محیطی و بصری نشود و مشروط به تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری شیروان قابل بررسی خواهد بود.
- نمای ساختمانهای بلند مرتبه تابع ضوابط و شرایط ویژه می باشد و می بایست به تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری (کمیته تخصصی نما و سیمای شهری) برسد.

۶-۱-۶- ضوابط مرتبط با تراکم و سطح اشغال :

- به منظور جلوگیری از آسیب به بافت بدنه کوچه تعداد طبقات احداثی در واحد های تجاری موجود در گذر نباید از سه طبقه تجاوز کند.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۲۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

- سطح اشغال کاربری های تجاری در حاشیه گذر که به صورت ریز دانه هستند بمیزان ۱۰۰ درصد سطح اشغال تدقیق گردد.
- تعداد طبقات احداثی مجتمع های تجاری واقع در کاروانسراها نباید از سه طبقه (یک طبقه زیر زمین - سه طبقه روی زیرزمین) و با احتساب زیرزمین در مجموع ۴ سقف و بدون زیرزمین ۳ سقف و مجموع ارتفاع روی زمین نباید از ۱۵ متر بیشتر باشد.
- کلیه تغییرات و ساخت و ساز های احتمالی در گذر و کاروانسرا باید تحت نظارت و پس از اخذ تأییدیه از معاونت شهرسازی و معماری شهرداری (کمیته تخصصی نما و سیمای شهری) انجام پذیرد.
- در باززنده سازی تمامی کاروانسراهای موجود که تعداد آنها ۶ عدد می باشد بایستی احداث بنا به صورت حیاط مرکزی و سطح اشغال حداکثر ۸۰ درصد بوده و همچنین بایستی فضای راهرو سنتی با عرض حداقل ۱/۵ متر تعبیه گردد و در مجموع میزان سطح اشغال از ۸۰ درصد زمین تجاوز ننماید.

۶-۱-۷- ضوابط مرتبط با ترافیک :

- تامین تعداد پارکینگ مورد نیاز مجتمع های تجاری می بایست حتی الامکان در شعاع ۳۰۰ متری طرح مورد نظر لحاظ گردد.
- کلیه بناهای تجاری که دسترسی دوم دارند امکان تأمین پارکینگ در داخل بنای احداثی خود را نیز دارند در این صورت طبقه جهت استفاده صرفاً پارکینگ (همکف و یا زیرزمین) به مجموع سقف های مجاز اضافه می گردد ولیکن دسترسی پارکینگ بایستی از گذر دوم تأمین گردد.
- کلیه مالکین به ازای حذف پارکینگ موظف به پرداخت عوارض تأمین پارکینگ تجاری با ارزش معاملاتی خیابان ۱۶ متری جنت می باشند.
- مسیر ثانویه ترافیک می بایست در طرح آتی لحاظ گردد.
- ارتفاع بازشوهای سر در ورودی در دو سمت گذر با توجه به عبور اتومبیل های سنگین و نیمه سنگین امدادی و ... ۵ متر لحاظ گردیده است.
- حداقل میزان عرض گذر اصلی (بدون لحاظ مسیرهای پیاده) با توجه به حفظ سیما و الگوی شهری استفاده شده ۵ متر لحاظ گردیده است.
- عرض پیاده راه های موجود با توجه به عملکرد های مختلف رفتار شهری در گذرگاه ها دارای ۶ تیپ بندی ۱.۲ - ۱.۵ - ۱.۷۰ - ۲.۰۰ - ۲.۲۰ و ۳.۵۰ متر می باشد.
- متریا ل مورد نظر به منظور ساخت و احداث پیاده راه ها شامل کفپوش های بتنی یا سنگ فرش در ۴ تیپ رنگی می باشد.
- نقش و موتیف مورد استفاده در نقش مایه سنگ فرش ها، نقوش برگرفته شده از دست بافته های خراسانی (طرح های جاجیم و گلیم) می باشد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۲۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

۷- پارکینگ

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

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

۷-۱- پارکینگ در کاربری مسکونی

میزان پارکینگ مورد نیاز در کاربری مسکونی به شرح زیر می باشد :

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

فضای مورد نیاز :

- حداقل فضای لازم برای پارک یک اتوموبیل در کلیه کاربری ها ۳*۵ متر می باشد . جهت تامین پارکینگ مساحت اولین پارکینگ ۱۵ مترمربع است و مساحت مورد نیاز سایر پارکینگ ها ۲۵ مترمربع است .
- حداقل فضای لازم برای پارک دو اتوموبیل در کنار هم ۵*۵ متر می باشد .
- قرارگیری اتوموبیل ها به تعداد بیش تر در کنار هم ، بسته به افزایش فاصله بین محور ستون ها به ازای ۲/۵ متر برای هر اتوموبیل بلامانع است .
- در صورتی که دو طرف یک محل توقف دیوار باشد ، عرض آن (فاصله دو دیوار) باید حداقل ۳ متر باشد .

تبصره ۱: در بین دو ستون با اندازه محور تا محور ستون معادل ۵ متر (فضای مفید داخل ستون ها حداقل به اندازه ۴/۵ متر باشد) پارک دو اتوموبیل در کنار هم امکان پذیر است .

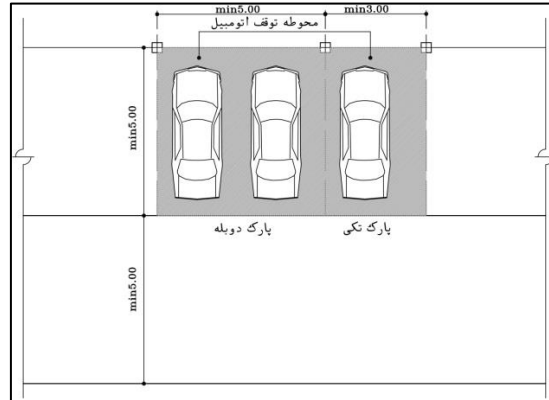
- فضای حرکت و مانور در پشت هر اتوموبیل پارک شده به اندازه ۵ متر است . (مجموع طول یک پارکینگ و فضای پشت آن حداقل ۱۰ متر خواهد بود)

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

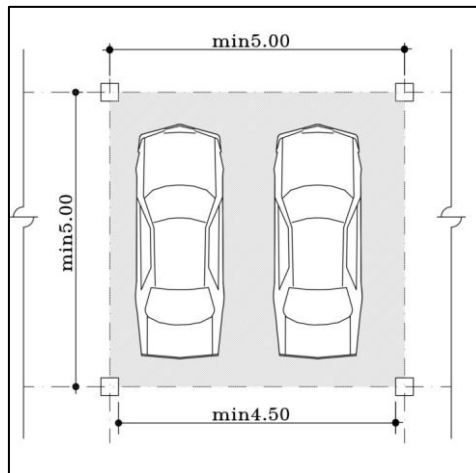
- احداث پارکینگ که مزاحم تردد وسایل نقلیه در فضای حرکت و مانور آنها یا ایجاد مانع در مسیر حرکت افراد گردد ، ممنوع است و جزء واحدهای پارکینگ الزامی محسوب نمی شود .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۲۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

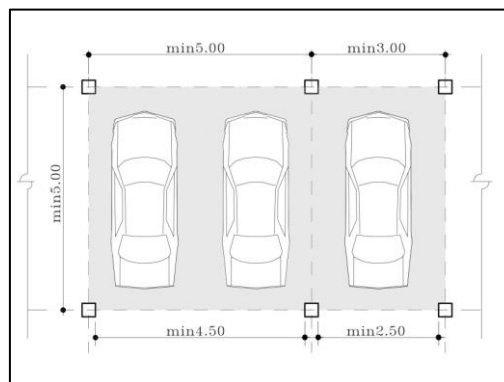
- تامین پارکینگ مطابق جدول تعداد پارکینگ های مورد نیاز (کاربری مسکونی) الزامی است .
- حداقل عرض باز شو ورودی پارکینگ ساختمان ۲/۵ متر می باشد .



تصویر شماره (۷-۱): حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگ های عمودی

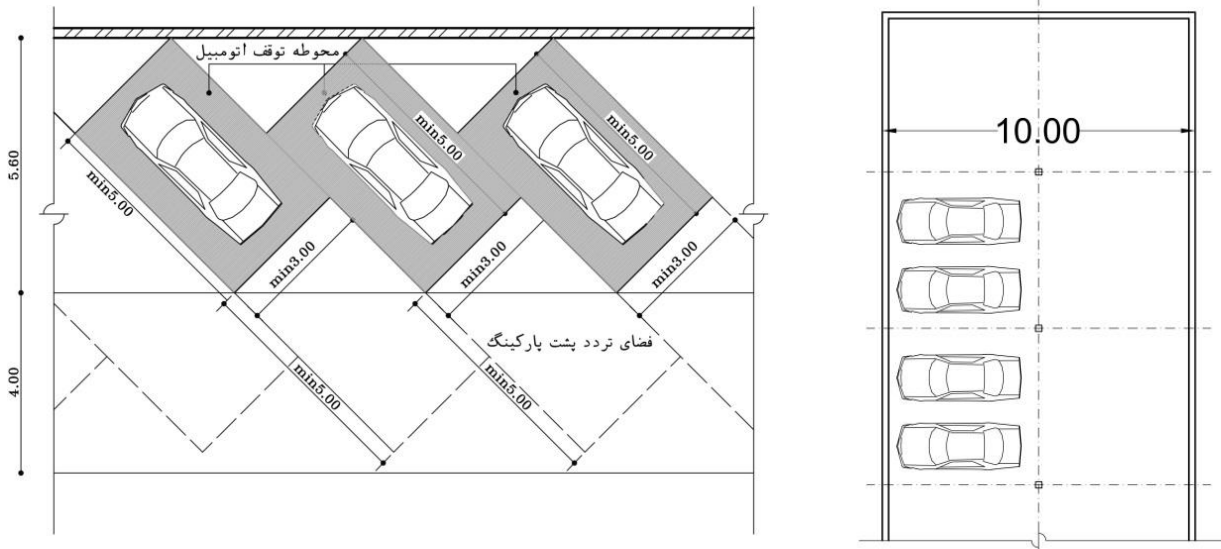


تصویر شماره (۷-۲): حداقل فاصله بین دو ستون در پارک دوبل



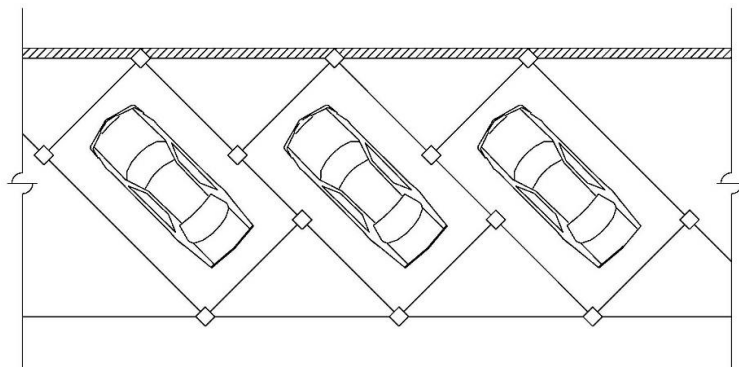
تصویر شماره (۷-۳): حداقل ابعاد پارکینگ

- در زمین های تفکیک شده قبلی با مساحت کم تر از ۲۰۰ مترمربع که دارای عرض مفید حداقل ۹ متر (بعد از اجرای دیوار طرفین) باشند ، آرایش پارک اتومبیل به صورت عمود بر طول ساختمان امکان پذیر می باشد . در قطعات تفکیک شده دارای حداقل مساحت مجاز ، آرایش پارکینگ عمودی با حداقل عرض زمین ۱۰ متر امکان پذیر می باشد .



تصویر شماره (۵-۷) : آرایش پارکینگ مورب

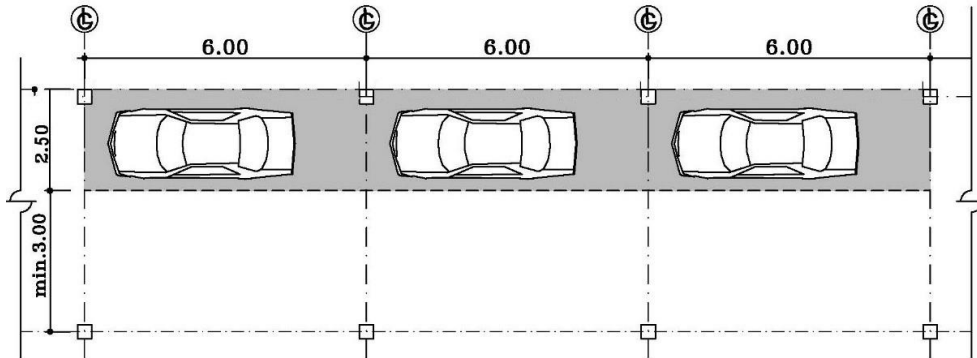
تصویر شماره (۴-۷) : آرایش پارکینگ عمودی



تصویر شماره (۶-۷) : موقعیت محل ستون ها در آرایش پارک مورب

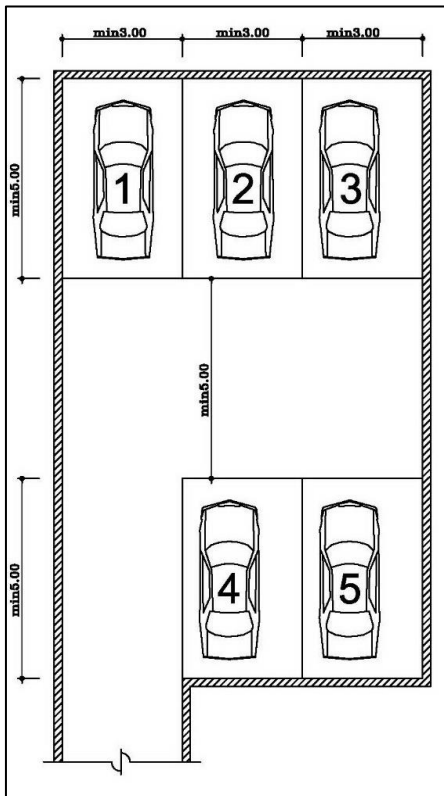
- هنگامی که اتومبیل ها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می گیرند ، ابعاد موردنیاز برای هر یک ۶*۲.۵ متر می باشند . در این حالت حداقل عرض راهرو دسترسی ۳ متر است، لازم به ذکر است در صورتی که توقفگاه مورد نظر بزرگ باشد

این مقدار نمی تواند از ۵ متر کمتر باشد. (مطابق شکل زیر) طول ۶ متر عنوان شده می بایست به صورت ۶ متر مفید در نظر گرفته شود.

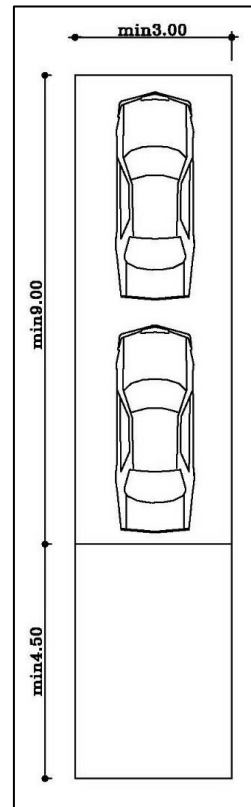


تصویر شماره (۷-۷): آرایش پارکینگ طولی

- در صورتی که برای یک واحد مسکونی دو واحد پارکینگ به صورت پشت سر هم در نظر گرفته شود می تواند فضائی بطول ۹ متر برای خودروها و ۴/۵ متر فضای مانور در پشت آن پیش بینی شود . هر دو واحد پارکینگی که به این صورت تأمین می شود متعلق به یک واحد مسکونی بوده و تفکیک آنها مجاز نیست.



تصویر شماره (۹-۷): آرایش پارک مزاحم

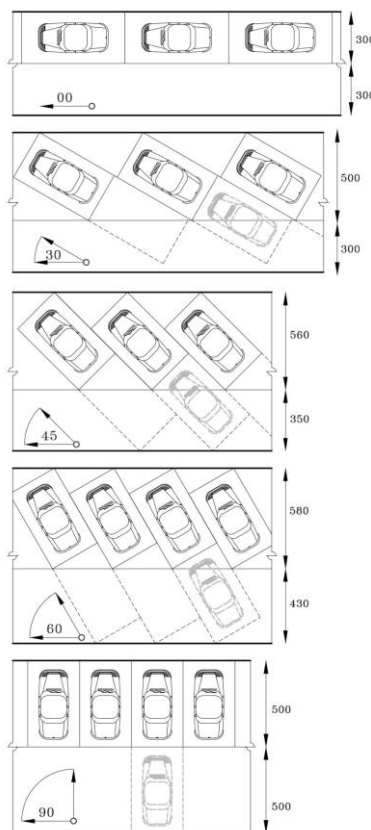


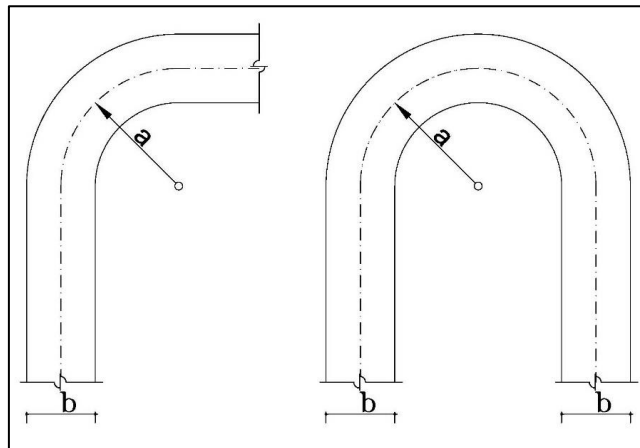
تصویر شماره (۸-۷): آرایش پارک دو طرفه

- در مجتمع های مسکونی دارای ۳ واحد مسکونی و کم تر ، تامین فضایی به مساحت حداقل ۶۵ مترمربع به منظور پارک ۳ واحد خودرو به صورت مزاحم بلامانع است . (بدون نیاز به ورود و خروج مستقل)
- برای قطعات زمین و یا واحدهای مسکونی با هر مساحت ، تامین پارکینگ مطابق میزان های تعیین شده الزامی است و در صورت عدم تامین آن از تعداد واحد مسکونی کسر می گردد .
- در صورتی که بخشی از پارکینگ مورد نیاز در فضای باز ساختمان پیش بینی گردد ، فضای مربوط به پارکینگ جزء فضای باز ساختمان محسوب نخواهد شد .
- حداقل شعاع گردش رمپ در واحد های مسکونی ۶ متر (از محور) می باشد ، رعایت حداقل عرض رمپ به میزان ۳/۵ متر الزامی است .

در محوطه های باز و معابر عریض ، طراحی پارکینگ به صورت زاویه دار امکان پذیر می باشد . در این انواع هر چه زاویه پارکینگ نسبت به امتداد مسیر حرکت اتومبیل بیش تر شود ، ظرفیت پارک (در طول مسیر) افزایش می یابد . در این گونه ، حداقل عرض مکان توقف و دسترسی مطابق کروکی های زیر می باشد (تصویر ۳-۱۰) در محوطه های سرپوشیده و در شرایط اضطرار ، عمق جای پارک در زوایای ۴۵ و ۶۰ درجه ، تا ۵۰۰ سانتیمتر قابل کاهش می باشد :

تصویر شماره (۷-۹): پارک مورب

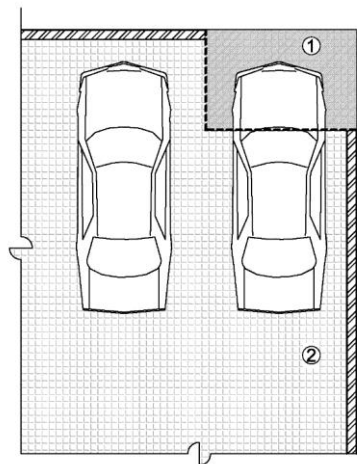





تصویر شماره (۷-۱۰): شعاع گردش رمپ

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

- ارائه پلان پارکینگ به همراه سایر نقشه‌های مربوطه با جانمایی دقیق محل پارک اتوموبیل‌ها و گردش آن‌ها در هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است.
- استفاده از زیر فضای نورگیر به عنوان پارکینگ منوط به پوشش سقف به صورت ایمن با شبکه به نحوی که نورگیری آن مختل نگردد، می باشد.



تصویر شماره (۷-۱۱): ۱- محوطه غیر مسقف پارکینگ ۲ - محوطه مسقف پارکینگ

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايديه و نقش آرشيت</p>
--	--	---

۷-۲- ضوابط عمومی پارکینگ در کاربری تجاری

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

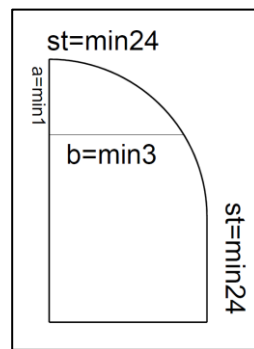
۷-۳- ضوابط عمومی پارکینگ در کلیه کاربری‌ها

- ۱) تأمین قطعی و احداث پارکینگ مورد نیاز برای تمام ساختمان‌ها طبق جداول ارائه شده الزامی است.
- ۲) احداث‌کنندگان انواع ساختمان‌ها موظف هستند که طبق ضوابط و مقررات مربوط به آن نوع کاربری، تعداد پارکینگ‌های لازم را در ساختمان یا محوطه خود پیش‌بینی کنند.
- ۳) در هنگام نوسازی یا تجدید بنا، محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط ملاک عمل همان هنگام، محاسبه می‌گردد.
- ۴) هرگونه کاهش شعاع قوس به منظور تأمین پارکینگ از محل قوس ممنوع می‌باشد.
- ۵) صدور هر گونه گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان منوط به تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز در همان ساختمان است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۳۲ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

تبصره ۱: در مورد املاکی که تنها دسترسی آن ها در پخ یا قوس تقاطع ها خیابانهای با عرض ۲۴ متر و بیشتر واقع شده است، همچنین گذرهای با عرض کم که به دلیل الزامات ترافیکی با مصوبه کمیته فنی ورود خودرو به آنها ممنوع شده است امکان پرداخت عوارض پارکینگ عمومی وجود دارد. در املاک واقع در فاصله کم تر از ۱۰۰ متری از تقاطع های اصلی (در محور های با عرض ۲۴ متر و بالاتر) تامین پارکینگ برای کاربری های مسکونی الزامی است و صرفا به منظور احداث در تجاری منفرد عوارض پارکینگ پرداخت و شهرداری در سطح شهر پارکینگ عمومی احداث نماید.


تبصره ۲: در مورد املاکی که تنها دسترسی آن ها در پخ یا قوس تقاطع ها خیابانهای با عرض کمتر از ۲۴ متر واقع شده است، پرداخت عوارض تامین پارکینگ عمومی جهت واحد های تجاری بلامانع می باشد. پیش بینی ورودی پارکینگ مسکونی با رعایت الزامات ترافیکی و رعایت حداقل یک متر عقب نشینی به گونه ای که عرض محل ورودی پارکینگ برابر ۳ متر شود صورت پذیرد. در هر صورت میزان عقب نشینی نمی تواند از یک متر کمتر باشد.



تصویر شماره (۷-۱۲): نحوه تامین پارکینگ مسکونی در محل قوس تقاطع

تبصره ۳: برای ساختمان های دارای کاربری غیر مسکونی (مانند تجاری ، مختلط ، خدماتی و ..) که به صورت مجموعه و با حداقل زیربنای ۱۰۰۰ مترمربع ساخته می شود ، در مجاورت محورهای دارای عملکرد در مقیاس شهری و منطقه ای ، و قطعاتی که امکان احداث تمام پارکینگ های مورد نیاز در واحد ساختمانی به هیچ صورت فراهم نباشد ، تأمین کسری پارکینگ می تواند در پارکینگ های اختصاصی در فاصله پیاده روی حداکثر ۲۵۰ متر از ساختمان تامین گردد . در این صورت ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه آن در صورت مجلس تفکیکی و اسناد واحد ثبتی مذکور الزامی است . بدیهی است این بند شامل کاربری مسکونی نمی گردد .

تبصره ۴: چنانچه ساختمان در بر خیابان های سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و فاقد باند کندرو باشد و به هیچ طریق از جمله شکل نامتناسب قطعه یا عدم امکان ورود خودرو به ملک، دسترسی سواره به داخل ملک امکان پذیر نباشد ، نحوه تامین پارکینگ می بایست جهت کنترل و انطباق با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تایید کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ برسد .

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-----------------------------------	---

تبصره ۵: در املاک واقع در تعریض به ازاء ۱۵ مترمربع تعریض جهت پارکینگ اول و هر ۲۰ مترمربع زمین در معرض تعریض برای سایر پارکینگ ها ، یک واحد پارکینگ (صرفاً جهت واحد تجاری و خدماتی) قابل پرداخت عوارض تأمین پارکینگ عمومی می باشد. در این گونه موارد تایید کمیته فنی الزامی است . تاکید می گردد این بند شامل پارکینگ واحد مسکونی نمی گردد.

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

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

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

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

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


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

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

۱۳) حداقل عرض ورودی پارکینگ‌های بزرگ ۵ متر و پارکینگ‌های متوسط ۳/۵ متر و کوچک ۲.۵ متر است .


۱۴) حداکثر عرض ورودی پارکینگ جهت پارکینگ‌های کوچک و متوسط ۴.۵ متر و پارکینگ‌های بزرگ ۶ متر است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۳۴ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- ۱۵) حداکثر ارتفاع پارکینگ در فضای سرپوشیده ۲۶۰ سانتیمتر و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۲۱۰ سانتیمتر است .
در پارکینگ‌های کوچک حداقل ارتفاع پارکینگ ۲۲۰ سانتی‌متر است
- ۱۶) در پارکینگ‌های بزرگ حداکثر ارتفاع مجاز پارکینگ ۲۶۰ سانتیمتر خواهد بود. در این حالت حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۲۲۰ سانتیمتر است.
- ۱۷) در ساختمان‌هایی که طبقات زیرزمین و همکف (پیلوت) به صورت توأم به پارکینگ اختصاص یافته است ، احداث شیب‌راه (رامپ) با دو شیب (برای ورود به زیرزمین و همکف) بلامانع است .
- ۱۸) در قطعات مسکونی با مساحت کم تر از ۲۴۰ مترمربع استفاده از فضای حیاط برای احداث شیب راه دسترسی به پارکینگ ها توصیه نمی شود . در این موارد ، تأمین پارکینگ های مورد نیاز در فضای پیلوت تأمین گردد .
- ۱۹) در صورتی که پارکینگ در زیرزمین تأمین گردد و از شیب‌راه (رمپ) استفاده شود ، میزان شیب رمپ در یک متر ابتدا و انتها ۱۰ درصد و مابقی ۱۷ درصد است و عرض رمپ نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد. حداقل ارتفاع آن تا هر نقطه از سقف رمپ ۱۹۵ سانتیمتر تعیین می‌گردد .
- ۲۰) احداث شیب‌راه از ابتدای قطعه مالکیت مجاز بوده و شروع آن از سطح پیاده‌رو مطلقاً ممنوع است .
- ۲۱) احداث شیب راه در فضای باز قطعه به منظور دسترسی به پارکینگ تنها در صورتی امکان پذیر است که ایجاد این رمپ مانع تردد در فضای باز نگردد و حداقل ۳۵ درصد فضای باز به فضای سبز یک پارچه اختصاص یابد .
- ۲۲) اجرای رمپ در قطعات جنوبی از حیاط به گونه ای که دسترسی پیاده به حیاط ، قطع نشود بلامانع می باشد .
- ۲۳) - " در " پارکینگ به هیچ صورت نباید به بیرون قطعه مالکیت باز گردد و نصب بازشو به صورت کشویی (عمودی-افقی) بلامانع است
- ۲۴) توصیه می‌شود که در قطعات مجاور ، درهای پارکینگ دو قطعه در کنار یکدیگر پیش‌بینی گردد تا از قطع مسیرهای پیاده در فواصل کوتاه جلوگیری به عمل آید .
- ۲۵) مجتمع‌های مسکونی ، تجاری ، اداری و سایر کاربری‌های هم جوار می‌توانند دارای پارکینگ مشترک باشند . مقررات آن‌ها به شرح زیر است :
- الف - کلیه واحدهای استفاده‌کننده از پارکینگ مشترک باید در فاصله مناسبی از محل پارکینگ قرار داشته باشند و محل پارکینگ به کلیه مکان های مربوط ، دارای دسترسی پیاده یا سواره مناسب باشد .
- ب - فاصله مجاز تا پارکینگ مشترک حداکثر ۲۵۰ متر (در فاصله پیاده روی) است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۳۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايدنه و نقش آرشيت</p>
--	--	---

ج- در مواردی که تامین درصدی از پارکینگ های مورد نیاز (حداکثر ۲۵ درصد) به دلایل فنی به هیچ صورتی امکان پذیر نباشد ، نظر کمیسیون ماده ۵ تعیین کننده خواهد بود .

تبصره ۶: شهرداری موظف است برای اصلاح طرح هندسی تقاطع های خطرناک اقدام نماید . بدیهی است در این حالت تامین پارکینگ الزامی خواهد بود و ملک از شمول ضابطه حذف پارکینگ خارج می شود .

تبصره ۷: عوارض اخذ شده از موارد حذف پارکینگ باید در حساب ویژه ای جمع آوری گردیده و صرفا به مصرف تملک و احداث پارکینگ های عمومی رسیده و گزارش آن به صورت سالیانه در اولین جلسه کمیسیون ماده پنج در ابتدای هر سال ارائه گردد .

تبصره ۸: کسر پارکینگ ، یک پارکینگ محاسبه می شود .

تبصره ۹: در صورتی که تعداد واحدها نامشخص باشد ، ملاک برآورد تعداد پارکینگ های مورد نیاز ، مساحت مفید کاربری می باشد.

- در پایان کار کلیه بناهای مجتمع های تجاری و خدماتی بایستی قید شود که پارکینگ مورد استفاده مالکان واحدهای تجاری در هیچ صورتی قابلیت تبدیل به تجاری یا خدماتی یا انبار و مشابه آنها را ندارد . محل هر پارکینگ (پارکینگ مربوط به تجاری یا خدماتی) باید از ابتدا در نقشه های ساختمان مشخص گردد .

- تمام پارکینگ های سرپوشیده باید به صورت طبیعی تهویه شوند. در صورت کافی نبودن سطوح برای تهویه طبیعی با سیستم های مکانیکی تهویه شوند . سیستم تهویه مکانیکی مورد استفاده باید در انطباق با مقررات ملی (مبحث ۱۴) باشد .

- کف پارکینگ ها باید از مصالح قابل شست و شو ساخته شود. امکان دسترسی به آب لوله کشی ضروری است. اجرای شیب بندی مناسب برای هدایت و دفع آب های سطحی الزامی است .

- تمام پارکینگ ها باید مطابق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان مجهز به تجهیزات کشف و خاموش کردن آتش باشند

- ستون ها و دیوارهای واقع در پارکینگ های سرپوشیده باید مطابق مبحث سوم ، نهم و دهم مقررات ملی ساختمان در برابر آتش مقاوم شوند .

- کف شیب راه ها باید از مصالح غیر لغزنده باشد .

- برای جلوگیری از برخورد اتوموبیل با ستون ها باید تدابیری پیش بینی و تعبیه شود .


- تعداد پارکینگ های مورد نیاز کاربری های مختلف در جدول صفحه بعد ارائه گردیده است . تامین تعداد پارکینگ های ذکر شده الزامی است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۳۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

تبصره ۱۰: در پاساژها و مجتمع های تجاری با بیش از ۵۰ واحد پارکینگ، پارکینگ تامین شده جزء مشاعات مجموعه بوده و تحت نظر مدیریت مجموعه به عنوان پارکینگ عمومی جهت مراجعان مورد استفاده قرار گیرد. صدور سند تفکیکی جهت پارکینگ عمومی و مشاعات مقدور نیست.

جدول شماره ۷-۰: تعداد پارکینگ های مورد نیاز سایر کاربری ها

ردیف	شرح	تعداد پارکینگ الزامی مورد نیاز
۱	مسکونی (سطح مفید آپارتمان یا واحد مسکونی)	تا مساحت ۲۲۰ مترمربع یک واحد از ۲۲۱ تا ۳۰۰ مترمربع ۲ واحد (امکان یک پارکینگ مزاحم برای همان واحد) از ۳۰۱ مترمربع به بالا ۳ واحد پارکینگ امکان یک پارکینگ مزاحم برای همان واحد)
۲	تجاری منفرد مجتمع تجاری / تجاری ، خدماتی / پاساژ	تا ۵۰ مترمربع در قالب یک واحد تجاری ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۷۵ متر مربع مزاد در قالب همان واحد یک واحد پارکینگ دیگر لازم است
	بازار روز	هر ۵۰ مترمربع وسعت زمین ۱ واحد
۳	سالن پذیرایی و تالار و باغ تالار به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای ناخالص	۱ واحد
	هتل، مسافرخانه و مهمانخانه ، خوابگاه دانشجویی و پانسیون به ازای هر ۴ تخت**	۱ واحد
	هتل آپارتمان به ازای هر آپارتمان	۱ واحد
	اردوگاه جهانگردی به ازای هر چادر	۱ واحد
۴	اداری انتظامی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای ناخالص
۵	آموزشی	پیش دبستانی ، ابتدایی ،هنرستان، دبیرستان، آموزشگاه فنی و حرفه ای، آموزش عالی و... به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای ناخالص
۶	درمانگاه، خانه بهداشت، بهزیستی به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای ناخالص	۱ واحد
	بیمارستان به ازای هر ۴ تخت	۱
۸	کتابخانه و مرکز اجتماعات هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۱
	سینما و تئاتر به ازای هر ۱۰ صندلی	۱
۹	باشگاه ورزشی، سالن های ورزشی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ناخالص	۱
	زمین های ورزشی بزرگ و استادیوم ها و شهربازی به ازای هر ۵۰۰ مترمربع و هر ۱۰ نفر تماشاچی	۱
۱۰	حمل و نقل و انبارداری	پایانه مسافر و بار و انبارها به ازای هر ۱۰۰ مترمربع
۱۱	صنعتی	صنایع و کارگاه ها به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
۱۲	تأسیسات و تجهیزات شهری به ازای هر ۱۰۰ مترمربع	۱
۱۳	مذهبی به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۱
۱۴	آموزش، تحقیقات و فناوری به ازای هر مدرس	۲
۱۵	پارک و فضای سبز	به ازای هر ۵۰ مترمربع سطح ساخته شده

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

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

*** منظور از زیربنا های فوق، زیربنای مفید می باشد.

- در کاربری های عمومی (اداری، درمانی، فرهنگی و هنری، مذهبی، ورزشی و آموزش، تحقیقات و فناوری حداقل ۵۰ درصد پارکینگ ها به منظور استفاده مراجعه کنندگان است که باید دارای دسترسی مستقل باشد ، مابقی می تواند برای استفاده کارکنان مجموعه مورد استفاده قرار گیرد .


تبصره : آژانس های اتوموبیل باید به میزان حداقل ۳۰ درصد ظرفیت (تعداد متوسط اتوموبیل های مشغول به کار در یک محدوده زمانی ۶ ماهه) خود پارکینگ تامین نمایند. در هر صورت این تعداد نمی تواند کمتر از ۵ عدد باشد.

- فروشگاه های بزرگ ، با مقیاس عملکرد منطقه ای و شهری (یا دارای حداقل زیربنای ۱۰۰۰ مترمربع) ، ملزم به تأمین دو واحد پارکینگ انتظار ، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید ، علاوه بر پارکینگ مورد نیاز می باشند .
- نحوه احداث پارکینگ انتظار می باید به وسیله عقب نشینی از بر قطعه و طراحی نحوه ورود و خروج بوده و مانع رفت و آمد و کندی حرکت سایر وسایل نقلیه نگردد .
- در کاربری تفریحی و توریستی به ازای هر ۵۰ مترمربع فضاهای جانبی ساخته شده در ارتباط با کاربری اصلی تأمین یک واحد پارکینگ مازاد بر تعداد پارکینگ های مجاز ، الزامی می باشد.

۷-۵- پارکینگ های عمومی روباز

- دسترسی اصلی پارکینگ های عمومی و مشترک باید حداقل از معبر سواره ۱۲ متری تأمین گردد .
- حداقل فاصله ورودی و خروجی پارکینگ های عمومی تا تقاطع ها باید ۱۰۰ متر در نظر گرفته شود . (بجز زمین های دارای کاربری حمل و نقل و انبارداری)
- با توجه به نحوه استقرار و زاویه پارکینگ ، ابعاد و اندازه هر یک از محل های پارک اتوموبیل و عرض راه عبور مطابق استانداردهای فنی طراحی پارکینگ در نظر گرفته شده و به تأیید کمیته فنی برسد .
- به منظور جلوگیری از ایجاد آلودگی صوتی ، بصری و آلودگی هوا در محوطه و پیرامون پارکینگ باید درخت کاری و احداث فضای سبز انجام گردد . احداث واحد نگهبانی با حداکثر مساحت ۳۰ مترمربع در ورودی پارکینگ مجاز است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۳۸ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب</p>
--	--	--

- حدود پارکینگ عمومی باید بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاه‌های عمومی به طوری جدا شود که توقف وسائط نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از حد مالکیت زمین پارکینگ نشود.
- در صورتی که زمین دارای شیب باشد، حداکثر میزان شیب نباید از ۸ درصد تجاوز نماید.
- محوطه پارکینگ باید با استفاده از مصالح مقاوم کف سازی و محوطه سازی شود. محوطه پارکینگ باید به منظور جمع آوری و دفع آب های سطحی شیب بندی گردد.
- پیش بینی سایبان در پارکینگ های روباز بلامانع است. توصیه می گردد در حد فاصل ردیف های پارک اتومبیل، درخت کاری به صورت ردیفی انجام گردد.

۶-۷- پارکینگ های طبقاتی


- پارکینگ های طبقاتی، به دلیل احتراز از ایجاد ترافیک در رامپ های ورود و خروج باید حداکثر ۶ طبقه روی زمین و ۳ طبقه زیر زمین باشند. هماهنگی نماسازی و خط آسمان پارکینگ با فضای پیرامونی و مجاور ضروری است.
- احداث پارکینگ های طبقاتی در زمین های با وسعت بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع با عرض حداقل ۲۰ متر مجاز است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز برای پارکینگ های طبقاتی ۸۰ درصد است.
- پارکینگ های طبقاتی باید دارای عقب نشینی حداقل ۲ متر از پلاک های مسکونی مجاور باشد.
- در ساخت و ساز پارکینگ های طبقاتی استفاده از هر نوع اسکلت و سیستم سازه ای مجاز است، اما توصیه می گردد از سیستمی استفاده شود که باعث افزایش فاصله بین ستون ها و کاهش تعداد و ابعاد ستون های داخلی شود.
- عرض رامپ ورودی و خروجی که به صورت جداگانه عمل می نمایند، برای هر یک ۳/۵ متر و شعاع گردش رامپ حداقل ۷ متر و در صورتی که رامپ ورودی و خروجی یکسان عمل نماید، عرض رامپ باید حداقل ۷ متر و شعاع گردش آن حداقل ۸/۵ متر باشد. شعاع قوس های عمودی در ابتدا و انتهای رامپ، باید حداقل ۲۲ متر باشد.
- حداکثر شیب رامپ در طبقه همکف به اول و یا زیرزمین اول ۱۴ درصد و در سایر طبقات یا زیرزمین ۱۲ درصد می باشد. حداکثر شیب رمپ مارپیچ کامل ۱۰ درصد و مارپیچ نیمه ۱۲ درصد در کلیه طبقات می باشد.
- در رمپ های دارای شیب بیش از ۱۲/۵ درصد باید از شیب واسط استفاده نمود به این معنا که پس از اتمام شیب اصلی، در دوطرف رمپ سطح شیب داری با شیب معادل ۱/۲ شیب اصلی رمپ با طول مناسب احداث گردد.
- حداقل عرض مفید ورودی و خروجی به پارکینگ باید برابر ۵/۵ متر باشد و فاصله آن تا شروع رمپ به طبقه همکف یا اول یا زیرزمین باید برابر ۸ متر باشد. ارتفاع آزاد در ورودی و خروجی پارکینگ حداقل ۲۱۰ سانتیمتر است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۳۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب</p>
--	--	--

- استقرار ورودی و خروجی پارکینگ‌ها در فاصله حداقل ۱۰۰ متری تقاطع مجاز بوده و احداث آن‌ها در پیخ ممنوع است . در ورودی‌ها لازم است با اقدامات معمارانه ورودی و خروجی پارکینگ از یکدیگر مجزا گردند .
- سطح لازم برای هر واحد پارکینگ حداقل باید برابر ۵×۲/۵ متر در نظر گرفته شود و فواصل کافی برای خروج اتومبیل و حرکت آن و دسترسی مستقیم هر پارکینگ به خروجی در نظر گرفته شود . حداقل عرض مسیر دسترسی برای پارک اتومبیل‌ها برای زاویه آرایش کمتر از ۶۰ درجه (زاویه پارکینگ با امتداد مسیر) باید ۵ متر و برای بیشتر از آن ۶ متر باشد .
- در پارکینگ‌های طبقاتی تنها پارک و توقف اتومبیل مجاز بوده و احداث بنا حداکثر به اندازه ۱۰ درصد مساحت هر طبقه برای بخش اداری ، نگهداری ، سرویس بهداشتی ، آسانسور ، راه پله و تأسیسات (مکانیکی و الکتریکی) مجاز است .
- پیش بینی راه پله برای خروج افراد و پله فرار مطابق استانداردهای ایمنی الزامی است و چنانچه تعداد طبقات بیشتر از ۳ طبقه باشد ، نصب آسانسور نیز الزامی است . پارکینگ‌های بزرگ و متوسط باید حداقل دو راه خروج برای افراد پیاده داشته باشند .
- ایجاد تهویه و سازه مناسب با در نظر گرفتن استانداردها و ضوابط جاری ضروری است .
- احداث سرویس بهداشتی (دو واحد به ازای هر ۸۰۰ مترمربع) ضروری است .
- احداث پارکینگ‌های طبقاتی صرفاً در مجاورت معابر اصلی با عرض ۱۶ متر و بیشتر مجاز است .
- هرگونه دسترسی سواره مستقیم از بزرگ راه‌ها و خیابان‌های شریانی درجه یک ممنوع بوده و دسترسی پارکینگ‌های طبقاتی صرفاً از طریق گذر جانبی ، احداث راه اتصالی و یا کنارگذر کندرو امکان پذیر است و در هر صورت نوع دسترسی این‌گونه بناها و مشخصات راه اتصالی و کنارگذر کندرو باید به تایید واحد ترافیک شهرداری شیروان برسد .
- در مسیر خروجی پارکینگ و ورود به شبکه‌ها باید ظرفیت کافی برای اتومبیل‌ها وجود داشته باشد ، به طوری که در آن محل تراکم ایجاد نشود . رعایت نکات و اصول طراحی هندسی به منظور کاهش سرعت ، ازدحام و ... ضروری است .
- در پارکینگ‌های طبقاتی در صورت احداث ۴ طبقه پارکینگ ، اختصاص حداکثر دو طبقه به کاربری‌های تجاری و خدماتی با سطح اشغال یکسان و تامین پارکینگ مجزا ، بلامانع است و لازم است مسیر دسترسی پیاده برای آن‌ها در نظر گرفته شود. طرح سایت پلان این ساختمان‌ها باید پس از تایید کمیته فنی به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۴۰ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- بررسی و تصویب نقشه‌های تهویه و تأسیسات به عهده سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری شیرواناست .
در هر صورت رعایت ضوابط سازمان آتش‌نشانی در مورد احداث پارکینگ طبقاتی الزامی است .
- تایید محل احداث پارکینگ طبقاتی به عهده معاونت ترافیک شهرداری شیروان و تصویب در کمیسیون ماده ۵ است
- طرح پارکینگ های طبقاتی پس از کنترل در کمیته فنی به تایید کمیسیون ماده پنج برسد .

۷-۷- پارکینگ های مکانیزه


در مکان هایی که نیاز مبرم به پارکینگ وجود داشته باشد ولی زمین کافی در اختیار نباشد از پارکینگ مکانیزه یا برج پارک استفاده می شود . برج پارک ها با استفاده از بالابرها مکانیکی و در زمین های با مساحت کم قابل احداث می باشند و اتوموبیل ها در طبقات برج توقف می نمایند و توسط بالابرها مکانیکی وارد و خارج می شوند . این نوع از پارکینگ ها صرفاً در شرایط خاص توصیه می شوند و به دلیل هزینه احداث و نگه داری زیاد کاربرد عمومی وسیع ندارند . در صورت نیاز به احداث برج پارک در شهر ، کسب مجوز از شهرداری شیروانو معرفی مکان مناسب الزامی است . با توجه به این که پارکینگ های مکانیزه دارای تنوع بسیار از نظر ظرفیت و نوع طراحی آن می باشند ، نوع سازه و ابعاد آن تابع ضوابط و استانداردهای کارخانه سازنده آن می باشد و باید به طور کامل رعایت گردد . استقرار و احداث این سازه ها باید در مکان های مناسب و با فاصله کافی از بناها و درختان و کابل های هوایی برق و دکل های مخابراتی و محل های عبور یا توقف افراد صورت گرفته و کلیه پیش بینی های ایمنی سازه در نظر گرفته شود . طرح استراکچر و مکان برپایی پارکینگ های مکانیزه باید پس از بررسی معاونت حمل و نقل و ترافیک شهرداری به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد .

۷-۸- پله و آسانسور

۷-۸-۱- پله

- رعایت مفاد مبحث سوم مقررات ملی ساختمان در مورد راه پله و پلکان الزامی است .
- محل اجرای پله در محدوده مجاز سطح اشغال ساختمان میباشد و بیرون زدگی از حد قطعه ممنوع است .
- کلیه پلکان ها باید با مصالح بادوام ومستحکم ساخته شوند و دارای مقاومت مناسب در برابر آتش بوده و در هنگام زلزله ریزش نداشته باشند . طراحی سازه پله باید به صورت همگن با اسکلت ساختمان و ترجیحاً با همان مصالح اجرا گردد .
- تمام پله ها باید دارای ساختاری پایدار و ثابت باشند . عرض راه پله ها و پاگردها در هیچ قسمت از طول مسیر نباید کاهش یابد .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۴۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب</p>
--	--	--

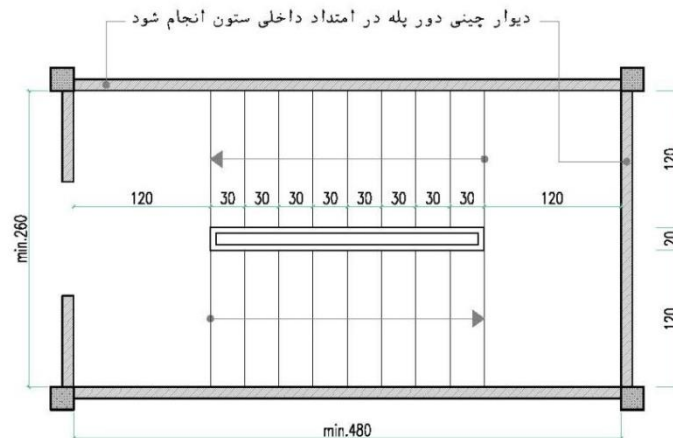
- در ساختمان هایی که دارای بیش از یک واحد مسکونی هستند ، تمام واحدها باید امکان دسترسی مستقل به بام و زیرزمین (و سایر فضاهای عمومی ساختمان) را از طریق راه پله داشته باشند . این راه پله جز فضای عمومی و مشاعات ساختمان بوده و تا ۱۵ مترمربع جزء سطح اشغال و تراکم محسوب نمی گردد .
- در ساختمان هایی که دارای یک واحد و به صورت دوبلکس یا تریبلکس ساخته میشوند ، احداث پله داخلی که ارتباط سطوح مختلف و دسترسی به بام را تامین می کند کافی میباشد . این پله جز سطح اشغال و تراکم ساختمان محسوب می گردد .
- فضای پله ها ، راهرو ها و راه های ورود و خروج ساختمان نباید با هیچ وسیله و تجهیزات مانند شیر آب ، جعبه آتش نشانی و سایر وسایل مسدود شوند یا عرض آن ها به میزان کم تر از مقدار حداقل الزامی تقلیل یابد .
- دیوارهای دور پله ها (جعبه پله) باید از مصالح مقاوم در مقابل آتش (حداقل به اندازه ۲ ساعت) ساخته شود .
- لبه و کف پله ها و پاگردها باید از مصالح سخت ، غیر لغزنده و ثابت باشند .
- در صورت اجرای پله در سمت حیاط خلوت ، پنجره یا بازشو باید به نحوی اجرا شود که اشراف به پلاک مجاور به وجود نیاید.
- راه پله دوم در ساختمان های مشمول حداکثر به میزان ۱۵ مترمربع جزء سطح اشغال و تراکم مجاز محسوب نمی گردد
- در کاربری های چندگانه ، پیش بینی حداقل یک پلکان که دسترسی به بام (و سایر مشاعات ساختمان) را تامین می کند ، الزامی است . در مواردی که یک ساختمان دارای کاربری توأم تجاری و مسکونی (غیر قابل تفکیک) می باشد ، نیز یک راه پله برای منظور فوق کفایت می نماید . در واحدهای تجاری منفرد ، برای دسترسی به بام واحد تجاری نیاز به احداث خرپشته نبوده و دسترسی به بام از طریق نردبان فلزی و دریچه امکان پذیر می باشد .

۷-۸-۱-۱-عرض پله

- در تمام ساختمان ها میزان حداقل عرض پله الزامی ، بر حسب نوع کارکرد و متناسب با تعداد استفاده کنندگان تعیین می گردد . در هر صورت پله هایی با عرض مفید کم تر از ۱۱۰ سانتیمتر و قفسه پله های دارای پاگرد که عموم از آن استفاده کنند با عرض کم تر از ۲۴۰ سانتیمتر مجاز نیست .
- راه پله می بایست حداقل ۱۱۰ سانتی متر عرض مفید داشته باشد. (حداقل اندازه عرض پله در مرحله سفت کاری ۱۲۰ سانتی متر در نظر گرفته شود) همچنین هر راه پله باید دست کم ۲۰۵ سانتی متر تا سقف بالای خود ارتفاع داشته باشد و بین هر دو پاگرد متوالی آن ، حداکثر فاصله قائم ۲۴۰ سانتی متر باشد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۴۲ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

- پله هایی که تواتر استفاده کمی دارند و زیاد مورد استفاده قرار نمی گیرند (مثل پله زیر زمین یا راه پله منتهی به نیم طبقه یا انبار تجاری) در صورت اجبار عرض پله می تواند بصورت یک طرفه تا ۶۵ سانتیمتر کاهش یابد. این پله ها اگر به صورت مارپیچ ساخته شوند حداقل عرض مفید آن باید ۶۵ سانتیمتر باشد. ارتفاع این پله ها حداکثر ۲۰ سانتیمتر است.




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

تصویر شماره (۷-۱۳): حداقل ابعاد پله

۷-۸-۱-۲- ارتفاع پله

- ارتفاع هر پله داخلی حداقل ۱۵ و حداکثر ۲۰ سانتی متر می باشد و هر کف پله باید حداقل ۲۸ سانتی متر پاخور و حداکثر ۲ درصد شیب داشته باشد. در مواردی که پله ای به سطح شیب دار مانند کف پیاده رو منتهی شود، اختلاف ارتفاع مجاز بین دو سر آن حداکثر ۸ سانتی متر به ازای هر متر طول پله می باشد.
- تبصره ۱: ارتفاع پله های محوطه می تواند تا ۱۲/۵ سانتی متر کاهش یابد، در این صورت عرض کف پله باید به تناسب اضافه گردد.

- ارتفاع پله ها در تمام طول مسیر باید با هم برابر باشند.
- حداکثر تعداد پله در یک خیز (فاصله بین دو پاگرد) ۱۲ عدد میباشد.

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۷-۸-۲-۳-کف پله

- حداقل عرض کف پله ۲۸ سانتیمتر است . ارتفاع پله باید به میزانی باشد که مجموع اندازه کف پله و دو برابر ارتفاع آن بین ۶۳ تا ۶۵ سانتیمتر باشد . عمق کف پله از لبه یک کف پله تا تصویر افقی لبه کف پله بعدی اندازه گیری می شود .
- کف پله ها در هر راه پله باید از مصالح ، رنگ و اندازه های یک سان تشکیل شده باشد .
- شعاع گردی لبه کف پله نباید از ۱۳ میلیمتر بیش تر باشد .

۷-۸-۲-۴-پیشانی پله

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

۷-۸-۲-۵-چشم پله

- در پله هایی که با دو گردش و یک پاگرد اجرا می شود، گردش های پله باید با فاصله ای حداقل در حدود ۱۰ سانتی متر از یکدیگر واقع شوند. این فاصله که به آن چشم پله یا چاه پله گفته می شود اجرا نرده پله را آسانتر می سازد. البته اگر فضای پله دارای عرض کافی (۲.۴۰ مفید) باشد می توان از این فاصله صرف نظر نمود. در این صورت نرده در پاگرد تا آخرین پله ادامه پیدا نمی کند و از پله ماقبل آخر تغییر جهت می دهد.


۷-۸-۲-۶-پاگرد

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

۷-۸-۲-۷-نرده و دست انداز

- در هر محل که اختلاف سطح ها بیش از ۷۰ سانتیمتر باشد ، باید به وسیله دست انداز یا جان پناه از احتمال سقوط افراد جلوگیری شود .
- نرده پله باید از مصالح با دوام بوده و به صورت مناسب و ایمن به کف پله متصل گردد .
- نرده یا جان پناه پلکان طبق استاندارد باید حداقل ۹۰ سانتیمتر ارتفاع داشته و به صورت عمود بر کف پله نصب شود .
- در میان پهنای پله های با عرض بیش از ۱۸۰ سانتیمتر (پله های مورد استفاده عموم) نصب میله دستگیر الزامی است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۴۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

- کلیه پله ها باید در طرف مخالف دیوار ، دارای دست انداز یا نرده باشند.
- در صورت استفاده از پله های گرد می بایست حداقل اندازه پاخور هر پله در فاصله ۲۰ سانتی متری از باریک ترین قسمت ، ۲۰ سانتی متر باشد .

- عرض مفید پله های مارپیچ نباید از ۶۵ سانتی متر کمتر باشد و ارتفاع هر پله نباید از ۲۰ سانتی متر بیشتر باشد .

۷-۸-۲- آسانسور و پله برقی

- رعایت کلیه ضوابط مربوط به محاسبات ، طراحی ، نصب ، بهره برداری ، مشخصات فنی ، حفاظت ها ، ایمنی و .. مندرج در " مقررات ملی ساختمان " (مبحث سوم و پنزدهم) به همراه ضوابط این بخش الزامی است .
- طراح (مهندس معمار) باید تعداد ، ظرفیت و نوع آسانسورهای ساختمان را در مراحل اولیه طراحی ، تعیین و آن ها را بر اساس اطلاعات به دست آمده و مقررات این مبحث جانمایی کند . پیش بینی تمهیدات لازم با شرایط اقلیمی به عهده طراح می باشد .


- در ساختمان های با طول مسیر قائم حرکت بیش از ۷ متر از کف ورودی اصلی (بیش از سه طبقه) ، پیش بینی و احداث آسانسور الزامی است .

- در ساختمان های ۸ طبقه یا ساختمان های با طول مسیر حرکت ۲۸ متر و بالاتر ، از کف ورودی اصلی، باید حداقل دو دستگاه آسانسور پیش بینی گردد، حتی اگر از نظر محاسبات تعداد و ظرفیت ، یک دستگاه آسانسور کفایت نماید.
- در کلیه ساختمان های با طول مسیر حرکت بیش از ۲۱ متر از کف ورودی اصلی، لازم است حداقل یک دستگاه آسانسور مناسب حمل بیمار (برانکاردر بر) تعبیه شود این آسانسور باید به کلیه طبقات سرویس دهد .

- در ساختمان هایی که وجود آسانسور الزامی می باشد، باید حداقل یکی از آسانسورها قابلیت حمل صندلی چرخدار را داشته باشد.

- آسانسورهایی که قابلیت حمل صندلی چرخدار را دارند باید الزامات زیر را دارا باشند:
- حداقل ابعاد کابین ۱۴۰۰*۱۱۰۰ میلی متر باشد.
- حداقل عرض بازشو در کابین ۸۰۰ میلی متر باشد.
- مجهز به سیستم تراز طبقه مجدد باشد.
- مجهز به سیستم باز ماندن در کابین برای مدت طولانی تر از زمان عادی بسته شدن در باشد.
- ساختمان هایی که ارتفاع آن ها ۲۳ متر به بالا باشند موظف به احداث پله دوم و تجهیزات آتش نشانی می باشند .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۴۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- در مجتمع های مسکونی که دارای ۲۰ واحد و بیش تر بوده و یا در هر طبقه بیش از ۶ واحد مسکونی وجود داشته باشد ، یک دستگاه پلکان دیگر مورد نیاز خواهد بود .
- در ساختمان های دارای آسانسور ، ارتفاع خرپشته به منظور امکان احداث اتاق فرمان می تواند در صورت اجبار تا ۳ متر ارتفاع داشته باشد .
- به منظور ایجاد فضای انتظار و سوار و پیاده شدن افراد ، فضای مقابل آسانسور باید حداقل به اندازه مساحت آسانسور باشد .
- ظرفیت آسانسور در ساختمان های مسکونی با توجه به تعداد واحد مسکونی به شرح زیر می باشد :
 - تا ۶ واحد مسکونی آسانسور ۴ نفره
 - از ۶ واحد تا ۲۰ واحد : آسانسور ۶ نفره
 - بیش از ۲۰ واحد : یک آسانسور ۶ نفره و یک آسانسور بار (دارای قابلیت حمل برانکار)
 - احداث آسانسور در محل چشم پله ممنوع است .
 - آسانسور (ها) باید دسترسی از پایین ترین تا بالاترین کف ساختمان را تامین نمایند .
 - حداکثر مسافت از در ورودی ساختمان یا آپارتمان ها تا در آسانسور در هر طبقه ۴۰ متر می باشد .
 - مسیر دسترسی به در آسانسور به ویژه ورودی اصلی باید بدون مانع یا شیب تند باشد .
 - در کلیه طبقات به منظور دسترسی آسان افراد به راه پله و آسانسور ، پشش بینی فضای حرکتی مناسب الزامی است . در صورت قرار گیری پارکینگ در مقابل راه پله ، پاگرد یا آسانسور ، بایستی حداقل ۶۰ سانتیمتر فضا برای عبور در نظر گرفته شود . این میزان در بناهای عمومی حداقل ۱۱۰ سانتیمتر است .
 - تعبیه آسانسورهای خودروبر به عنوان تنها راه ورود و خروج خودرو در طبقات پارکینگ کلیه ساختمان های خصوصی و عمومی ممنوع می باشد .

۷-۸-۲-۱- پله برقی و سطوح متحرک

در مکان های عمومی مانند فرودگاه ها ، ترمینال های اتوبوس ، ایستگاه های قطار ، ترن های زیر زمینی (مترو) ، مراکز تجاری ، مراکز خرید و مشابه این ها و به طور کلی در مکان هایی که تعداد زیادی از افراد در سطوح و طبقات تردد می نمایند ، پله های برقی و سطوح متحرک (تسمه های نقاله حمل افراد) مورد استفاده قرار می گیرند . پله های برقی دارای ظرفیت حمل و جابجایی مسافر بیش تری بوده و کاربرد سهل تری دارند . انتخاب محل و موقعیت نصب ، تعداد ، مشخصات فنی و سایر موارد با توجه به نوع و محل استفاده مشخص می گردد . به دلیل لزوم رعایت موارد ایمنی و پیش گیری از حوادث انتخاب نوع


<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۴۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب</p>
--	--	--

سیستم و نصب آن باید با آگاهی و دانش کافی صورت گرفته و از کارخانه های سازنده معتبر و نام های شناخته شده استفاده گردد. رعایت ضوابط و دستورات مقررات ملی ساختمان، ضوابط آتش نشانی و نیز دستورعمل های کارخانه سازنده در هنگام نصب، راه اندازی و نگه داری پله های برقی الزامی است و صدور پایان کار ساختمان (علاوه بر سایر موارد که باید رعایت شوند) صرفاً در صورت تایید ایمنی آسانسورها، پله های برقی و سایر دستگاه های مکانیکی و الکتریکی ساختمان امکان پذیر می باشد. در این قسمت چند ضابطه کلی که در هنگام طراحی ساختمان و در ارتباط با پله های برقی باید رعایت شوند ذکر می گردد:

- محل نصب پله های برقی باید در مرکز تردد مسافران و در مسیر حرکت آن ها باشد.
- در ابتدا و انتهای پله برقی، فضای کافی به منظور تردد افراد پیش بینی شود.
- در مکان های پر تردد مانند ایستگاه های مترو، از پله های با عرض بیشتر استفاده گردد. (تناسب ظرفیت پله با میزان استفاده و تعداد استفاده کنندگان)
- اطراف پله های برقی باید تا فاصله ۸۰ سانتیمتر کاملاً باز باشد.
- در صورتی که پله برقی در کنار دیوار نصب گردد یا دو دستگاه پله برقی در کنار هم نصب گردند، بین پله برقی تا دیوار و بین دو دستگاه پله برقی حداقل باید ۸۰ سانتیمتر فاصله باشد.
- تاثیر حرکت پله برقی بر سازه ساختمان از قبل باید پیش بینی گردد.
- پله برقی باید قابلیت حرکت در هر دو جهت بالا و پایین را داشته باشد.
- پله های برقی باید مجهز به سنسورهای حساس به عبور افراد و توقف در هنگام عدم استفاده از آن باشد.
- در هنگام بروز هر گونه حادثه پله برقی باید سریعاً متوقف گردد.
- نکات ایمنی استفاده از پله برقی باید در محل مناسب و قابل دیده شدن توسط هر استفاده کننده نصب گردد.
- نگهداری پله برقی به منظور کارکرد صحیح، ایمن و مداوم آن باید توسط شرکت سازنده یا نماینده آن به صورت دائم تضمین گردد.
- پله برقی باید مطابق ضوابط استاندارد ملی ایران و استانداردهای معتبر بین المللی ساخته شود.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۴۷ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۷-۸-۳- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارکها، میدان های عمومی و املاک مجاور

- احداث پنجره، تنها به معابر و میدان های عمومی و پارک ها مجاز می باشد.
- احداث بازشو و پنجره به املاک خصوصی مجاور ممنوع است.

۷-۸-۴- ضوابط مربوط به اشراف

- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف ساختمانها در مورد کلیه ساختمانهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می شود الزامی است.
- در هیچ یک از سطوح خارجی نمی توان پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود. مگر این که از حد مالکیت مجاور دو متر عقب نشینی صورت گرفته باشد. اگر این حالت ایجاد اشراف نماید باید تا ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر از کف مربوطه اجرا گردد.
- در صورت اجرای راه پله در مجاورت حیاط خلوت به منظور عدم اشراف پنجره بایستی با ارتفاع ۱۷۰ سانتی متر از کف مربوطه و با شیشه غیر بازشو و مات یا مصالح مشابه اجرا گردد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۴۸ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

۸- ضوابط شبکه معابر و دسترسی‌ها

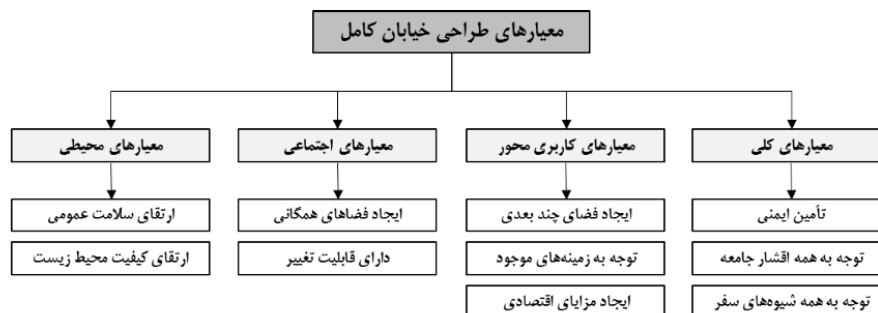
در این بخش از آخرین دستورالعمل ابلاغی تحت عنوان "آیین نامه طراحی معابر شهری" مصوب سال ۱۳۹۹ وزارت راه و شهرسازی استفاده شده است. رویکرد اصلی حاکم بر آیین نامه طراحی معابر شهری، "توسعه پایدار" و به طور مشخص، "حمل و نقل پایدار" است. انطباق مفاهیم، اصول و جزئیات هندسی آیین نامه با اصول حمل و نقل پایدار، متضمن طراحی های ایمن، سازگار با محیط زیست و قابل استفاده برای تمامی اقشار جامعه و تنوع در شیوه های جابجایی و سفر است. بر اساس مندرجات این آیین نامه، سیستم های حمل و نقل پایدار دارای سه ویژگی مهم است:

اجتماعی: پاسخ گویی به نیازهای اساسی در زمینه دسترسی ایمن به کاربری ها به شیوه ای سازگار با سلامت انسان و محیط و با ایجاد برابری بین نسل ها و استفاده کنندگان مختلف


اقتصادی: ایجاد شیوه های مختلف قابل استطاعت، مقرون به صرفه، کارآمد، دارای اقتصاد پویا و رقابتی

زیست محیطی: کاهش تولید آلاینده ها و سروصدا و کاهش مصرف منابع تجدید ناپذیر و زمین

در طراحی یک سیستم حمل و نقل پایدار، توجه به سه جنبه ایمنی، محیط زیست و ایجاد دسترسی برای تمامی اقشار با توانایی های متفاوت الزامی است. طراحی معابر شهری بر اساس ایده خیابان کامل، رویکردی مطابق با اصول حمل و نقل پایدار است. بر اساس تعاریف مندرج در آیین نامه جدید طراحی راههای شهری، **خیابان کامل** خیابانی است که طراحی و اجرای آن، دسترسی ایمن را برای تمامی کاربران فراهم آورد، به گونه ای که عابران پیاده، دوچرخه سواران، استفاده کنندگان از حمل و نقل همگانی و خودروسواران در تمامی سن ها و با هر سطح از توانایی جسمی به طور ایمن در این خیابان رفت و آمد کنند. معیارهای طراحی خیابان کامل، در چهار دسته، قابل طبقه بندی است: معیارهای کلی، معیارهای کاربری محور، معیارهای اجتماعی و معیارهای محیطی.



مأخذ: آیین نامه طراحی راههای شهری، وزارت راه و شهرسازی

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۸-۱- دسته بندی معابر شهری

معابر شهری، در شهرها نقش های مختلفی دارند :

نقش اجتماعی: ایجاد بستری برای ارتباط های اجتماعی نظیر کار، خرید، ملاقات و بازی

نقش دسترسی: فراهم کردن امکان دسترسی به کاربریها با طریقه های مختلف سفر

نقش جابجایی: فراهم کردن امکان جابجایی و عبور طریقه های مختلف سفر

نقش معماری: شکل دادن به ساختار شهری

نقش زیست محیطی: تأثیر بر کیفیت محیط زیست اطراف

نقش اقتصادی: تأثیر بر وضعیت اقتصادی محدوده و شهر

از میان نقش های معابر شهری، سه نقش جابجایی، دسترسی و اجتماعی، به عنوان نقش های اصلی و تعیین کننده نوع معبر بوده و سه نقش دیگر، نقش های حاشیه ای بوده و در نتیجه تعیین نقش های اصلی، ایجاد می شوند. مشخص است که معابر شهری مختلف دارای طیف گستردهای از ترکیب نقش های ۶ گانه مذکور را دارند ولی در نگاه اول معابر شهری از منظر ایفای نقش اجتماعی به دو دسته اصلی تقسیم میشوند:


۱- معابری که تنها به منظور عبور وسایل نقلیه طراحی شده و از حضور و عبور عرضی عابران پیاده و دوچرخه سواران به صورت همسطح جلوگیری میشود.

۲- معابری که به منظور حضور و فعالیت عابران پیاده طراحی شده و عبور عرضی عابران پیاده و دوچرخه سواران به صورت همسطح انجام می شود.

دسته ای از معابر شهری که کارکرد اجتماعی، عبور عرضی همسطح عابران پیاده و دسترسی مستقیم به کاربری در آنها حذف شده و هدف آنها، فراهم کردن جابجایی وسایل نقلیه است، "تندراه های شهری" نامیده می شوند. انواع معابر موجود در این دسته، بر مبنای میزان جابجایی یا سطح تداخل در جریان وسایل نقلیه، دسته بندی شده اند. سطح تداخل جریان در قالب دو دسته زیر تعیین می شود :

بدون تداخل: تمامی تقاطع ها با سایر معابر، به صورت غیر همسطح بوده و حرکت های ورودی و خروجی از طریق رابط ها صورت می گیرند. فاصله بین دو تبادل متوالی، حداقل ۱/۵ کیلومتر و تعداد اتصال ها در هر کیلومتر، حداکثر ۲ اتصال است تا در حرکت جریان اصلی، تداخل ایجاد نشود. تمامی اتصال ها، در سطح بالا طراحی شده و جریان ورودی و خروجی، کمترین اختلاف سرعت را با جریان اصلی دارند. معابر شهری با این مشخصات، "آزادراه" نامیده میشوند.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۵۰ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-----------------------------------	---

تداخل محدود: اکثر تقاطع ها با سایر معابر، به صورت غیر همسطح است ولی با رعایت حداقل فاصله ۳ کیلومتر، امکان استفاده از تقاطع همسطح چراغ دار نیز وجود دارد. فاصله بین دو تبادل متوالی، حداقل ۱/۲ کیلومتر و تعداد اتصالها در هر کیلومتر، حداکثر ۳ اتصال است. معابر شهری با این مشخصات، "بزرگراه" نام دارند. علاوه بر بزرگراه ها، ادامه راههای برون شهری دوخطه دوطرفه که وارد حریم شهرها می شوند، تا رسیدن به بافت متراکم شهری، به شرطی که عملکرد عبوری آنها برقرار باشد، به صورت استثنا در معابر تندرایی با تداخل محدود دسته بندی می شوند. دسته ای از معابر شهری که در آنها نقش اجتماعی، عبور عرضی همسطح و دسترسی مستقیم به کاربری برقرار است، "خیابان های شهری" نامیده می شوند. برخی از خیابان های شهری که کاربری پیرامون آنها عمدتاً صنعتی است و در آنها جابجایی بار از جابجایی افراد بیشتر است، "خیابانهای صنعتی" نام دارند. در خیابانهای صنعتی، معمولاً نقش اجتماعی وجود ندارد و یا محدود است. بنابراین، این خیابانها با خیابان های موجود در بافت های شهری از نظر ابعاد وسیله نقلیه تیپ، تفکیک حجم ترافیک و جزئیات هندسی متفاوت هستند.

عملکرد اصلی خیابانهای شهری در جابجایی افراد و فراهم کردن دسترسی به کاربری ها است. بر این اساس، دسته بندی خیابانهای شهری با توجه به مقیاس کاربریهای پیرامونی و ظرفیت جابجایی تعداد افراد استفاده کننده (نه وسایل نقلیه) صورت میگیرد. مقیاس کاربریهای پیرامونی خیابانهای شهری در چهار سطح به شرح زیر تعیین میشود :

مقیاس محله: کاربری هایی که می توانند نیازهای روزانه و هفتگی ساکنین یک محله را تأمین کنند. محله، کالبد سکونت و اشتغال ۷۰۰ تا ۳۰۰۰ خانوار است.

مقیاس ناحیه: کاربریهایی که نیازهای ماهیانه ساکنین یک ناحیه را تأمین می کنند. ناحیه، کالبد سکونت و اشتغال ۳۵۰۰ تا ۵۰۰۰ خانوار است و حداقل دو محله دارد.

مقیاس منطقه: کاربریهایی که کالاها و خدمات مورد نیاز ساکنین را برای مدت زمانی بیشتر از یک ماه تأمین می کنند. تعداد خانوارهای ساکن در یک منطقه، بین ۱۳۵۰۰ تا ۱۸۰۰۰ خانوار است. هر منطقه حداقل دو ناحیه دارد.

مقیاس شهر: کاربریهای خاصی که به صورت بسیار محدود در شهر ایجاد شده و نیازهای ساکنین یک شهر را تأمین میکنند (نظیر فرودگاه، دانشگاه و شهرداری). انتظار می رود کاربریهای با مقیاس بالاتر در حاشیه خیابانهایی که ظرفیت بیشتری برای جابجایی انسان (و نه وسایل نقلیه) فراهم کرده اند، قرار گیرند. بر همین اساس جابجایی کاربران خیابان از طریق شیوه های سفر مختلف (حمل و نقل همگانی، دوچرخه و سواری شخصی) مد نظر قرار گرفته و ظرفیت جابجایی انسان در خیابانهای شهری بر اساس نوع تسهیلات با استفاده از مقادیر مندرج در جدول استخراج می شود.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۵۱ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

جدول شماره (۸-۱): راهنمای ظرفیت جابجایی تسهیلات مختلف در نیمرخ عرضی خیابان های شهری

ردیف	نوع تسهیلات	ظرفیت جابجایی
۱	خط ویژه دوچرخه	۳۰۰۰ نفر بر ساعت
۲	خط ویژه همگانی	۶۰۰۰ نفر بر ساعت
۳	خط عبور وسایل نقلیه	۱۰۰۰ نفر بر ساعت بر متر عرض

مأخذ: آیین نامه طراحی راه‌های شهری، وزارت راه و شهرسازی

۸-۱-۱- دسته بندی خیابان ها بر اساس نقش اجتماعی آنها

طبق تعاریف مندرج در این آیین نامه، معابر بر اساس نقش اجتماعی آنها به دو گروه اصلی تقسیم بندی شده است:

۱- تنده راه شهری: تنها به منظور عبور وسایل نقلیه طراحی شده و حضور و عبور عرضی عابران پیاده و دوچرخه سواران به صورت همسطح در آنها ممنوع است. تنده راه های شهری شامل **بزرگراه و آزاد راه** تقسیم بندی شده است.

۲- خیابان شهری: به منظور حضور و فعالیت عابران پیاده طراحی شده و وجود امکان عبور عرضی عابران پیاده و دوچرخه سواران به صورت همسطح الزامی است. که در آن خیابان شهری به سه دسته تقسیم بندی شده است:

✓ خیابان های محلی - سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر بر ساعت

✓ جمع و پخش کننده - سرعت مجاز ۴۰ کیلومتر بر ساعت

✓ خیابان های شریانی - سرعت مجاز ۵۰ کیلومتر بر ساعت

همچنین رده ای از شبکه معابر شهری که در آنها امکان جداسازی فیزیکی مسیرهای پیاده و سواره با عرض مناسب وجود ندارد، به عنوان خیابان اشتراکی شناخته شده و حداکثر سرعت مجاز در آنها ۱۵ کیلومتر بر ساعت در نظر گرفته می شود.


جدول شماره (۸-۲): محدوده سرعت طرح در معابر شهری

سرعت طرح	نوع معبر	
۳۰ کیلومتر	محلی	خیابان شهری
	جمع و پخش کننده	
	شریانی	
۷۰ تا ۱۱۰ کیلومتر	بزرگراه	تند راه شهری
	آزاد راه	
۱۰۰ تا ۱۲۰ کیلومتر		

مأخذ: آیین نامه طراحی راه‌های شهری، وزارت راه و شهرسازی

مهمترین اصول و ضوابط موجود در آیین نامه طراحی معابر شهری به شرح زیر هستند:

۱- معابر شهری بر اساس نقش اجتماعی آنها به دو رده تند راه شهری و خیابان شهری تقسیم شده اند.

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازي و معماري ايدو و نقش آرشيت</p>
--	--	--

- ۲- تندراه های شهری تنها به منظور عبور وسایل نقلیه، طراحی شده و حضور و عبور عرضی عابران پیاده و دوچرخه سواران به صورت همسطح در آنها ممنوع است.
- ۳- خیابان های شهری به منظور حضور و فعالیت عابران پیاده طراحی شده و وجود امکان عبور عرضی عابران پیاده و دوچرخه سواران به صورت همسطح در آنها الزامی است.
- ۴- معیار دسته بندی خیابانهای شهری به محلی، جمع و پخش کننده و شریانی، ظرفیت جابجایی انسان با انواع شیوه های سفر است.
- ۵- سرعت مجاز در خیابانهای محلی حداکثر ۳۰ کیلومتر بر ساعت، در خیابانهای جمع و پخش کننده حداکثر ۴۰ کیلومتر بر ساعت و در خیابانهای شریانی حداکثر ۵۰ کیلومتر بر ساعت است.
- ۶- خیابان هایی که در آنها امکان جداسازی فیزیکی مسیرهای سواره و پیاده با عرض های مناسب وجود ندارد، با عنوان خیابان های اشتراکی شناخته شده و حداکثر سرعت مجاز در آنها برابر با ۱۵ کیلومتر بر ساعت در نظر گرفته می شود
- ۷- ایجاد دسترسی مستقیم به کاربریهای شهری از طریق انواع تندراه ها ممنوع است (به جز کاربری های مرتبط با این معابر نظیر پمپ بنزینها)
- ۸- احداث یا صدور مجوز توسعه کاربریهای جدید با مقیاس عملکردی منطقه ای و شهری، تنها با ایجاد حداقل یک دسترسی از خیابانهای شریانی، مجاز است. صدور مجوز توسعه کاربری های ناحیه ای و محلی نیز در خیابان های شریانی با رعایت ملاحظات شهرسازی و سازگاری، امکانپذیر و بلامانع است.
- ۹- حداکثر مقیاس مجاز برای کاربریهای پیرامون خیابانهای جمع و پخش کننده، مقیاس ناحیه ای است. صدور مجوز توسعه کاربریهای محلی نیز در خیابانهای جمع و پخش کننده با رعایت ملاحظات شهرسازی و سازگاری، امکانپذیر و بلامانع است.
- ۱۰- حداکثر مقیاس مجاز برای کاربریهای پیرامون خیابانهای محلی، مقیاس محلی است. دسترسی کاربریها با مقیاس ناحیه ای، منطقه ای و شهری به خیابانهای محلی تنها به صورت دسترسی اضطراری و ثانویه امکانپذیر است.
- ۱۱- حفظ یکپارچگی شهر، فرم و کارکرد معابر شهری و وحدت رویه ای مدیریتی، مستلزم رعایت این آیین نامه در تمام محدوده و بافت های شهری مختلف آن است. اما در عین حال آیین نامه بر رعایت ملاحظات و اقتضانات خاص هر بافت به ویژه بافتهای تاریخی و ارزشمند تأکید دارد. به این منظور این آیین نامه نقش یکپارچه سازی و وحدت رویه را ایفا میکند. ضوابط و ملاحظات ویژه مصوب مراجع ذیصلاح به صورت انضمامی به آیین نامه اضافه شده و لازم الاجرا خواهند بود. از این رو چارچوب ضوابط مصوب حفاظت و طراحی معابر بافتهای تاریخی که از سوی وزارت میراث فرهنگی،

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۵۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

گردشگری و صنایع دستی ارائه می شود، فرادست ضوابط این آیین نامه است. این رویکرد و امکان انضمام ضوابط برای سایر معابر واجد شرایط ویژه (مانند معابر واقع در بافت‌های دارای ارزش طبیعی، زیست محیطی، فرهنگی، گردشگری، ایمنی و امنیت عمومی) نیز با طی فرآیندهای فنی و قانونی مربوطه محفوظ خواهد بود.

۱۲- در ساماندهی و اصلاح بافت‌های تاریخی، حفظ ویژگی‌های کالبدی خیابان تاریخی، اولویت دارد. هرگونه سو استفاده از ضوابط این آیین‌نامه به منظور تغییر خیابانهای بافت تاریخی غیر مجاز است. تغییر و اصلاح کالبد خیابانهای تاریخی باید با اخذ مجوز از مراجع مرتبط در وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی انجام گیرد.

جدول شماره (۸-۳): خلاصه مشخصات انواع معابر شهری

مشخصات	محلی	جمع و پخش کننده	شریانی	بزرگراه	آزاد راه
سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	حداکثر ۳۰	حداکثر ۴۰	حداکثر ۵۰	۶۰ تا ۹۰	۸۰ تا ۱۰۰
سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۳۰	حداکثر ۵۰	حداکثر ۷۰	۷۰ تا ۱۱۰	۱۰۰ تا ۱۲۰
تعداد خطوط عبور در هر جهت	حداکثر ۱	حداکثر ۲	حداکثر ۳	حداقل ۲	حداقل ۳
عرض هر خط عبور (متر)	۲/۷ تا ۲/۵	۳ تا ۲/۷	۳ تا ۳/۳	۳/۳ تا ۳/۵	۳/۴ تا ۳/۶
حداقل عرض موثر پیاده رو هر سمت	۱/۲	۱/۵	۲/۵	—	—
وجود پیاده گذر همسطح	الزامی	الزامی	الزامی	غیر مجاز	غیر مجاز
فاصله بین تقاطع ها (متر)	حداکثر ۳۰۰	حداکثر ۴۰۰	حداکثر ۵۰۰	حداقل ۳۰۰۰	غیر مجاز
فاصله بین تبادل ها در تلاقی با سایر معابر (متر)	—	—	—	حداقل ۱۲۰۰ حداکثر ۲۵۰۰	حداقل ۱۵۰۰ حداکثر ۳۰۰۰
دسترسی مستقیم به کاربری	مجاز	مجاز	مجاز	غیر مجاز	غیر مجاز
پارک حاشیه ای	مجاز	مجاز	مجاز	غیر مجاز	غیر مجاز
تردد مختلط موتور سیکلت با سایر وسایل نقلیه	مجاز	مجاز	مجاز	غیر مجاز	غیر مجاز
تردد مختلط دوچرخه با سایر وسایل نقلیه	مجاز	مجاز	مجاز	غیر مجاز	غیر مجاز
تردد وسایل نقلیه همگانی	توصیه نمی شود	مجاز	الزامی	مجاز	غیر مجاز
تردد وسایل نقلیه سنگین	محدود به نیازهای خاص	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز

مأخذ: آیین نامه طراحی راه‌های شهری، وزارت راه و شهرسازی

- ۱- با توجه به مشخصات فیزیکی و عملکردی خیابان ها، در رده شریانی سرعت مجاز می تواند کمتر از مقدار حداکثر باشد.
- ۲- در معابر محلی در صورت یکطرفه بودن خیابان، وجود حداکثر ۲ خط عبور بلامانع است.
- ۳- در معابر جمع و پخش کننده در صورت یکطرفه بودن خیابان، وجود حداکثر ۳ خط عبور بلامانع است.
- ۴- در معابر شریانی پس از تخصیص مسیر ویژه همگانی و دوچرخه، ایجاد یک خط عبور مزاد بر ۳ خط به صورت کندرو بلامانع است.
- ۵- حداقل عرض پیاده رو بدون احتساب عرض اشغال شده توسط فضای سبز، مبلمان شهری و بیرون آمدگی ساختمان ها

- ۶- در بزرگراه های تنها در محل تقاطع های همسطح و با استفاده از چراغ راهنمایی ، احداث پیاده رو مجاز است.
- ۷- تردد مختلط دوچرخه در خیابان های شریانی با سرعت مجاز ۴۰ کیلومتر بر ساعت و بیشتر غیر مجاز است.

جدول شماره (۸-۴) : خلاصه مشخصات خیابان های شریانی

سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)			مشخصه
۳۰	۴۰	۵۰	
۳۰	۴۰	۵۰	سرعت (کیلومتر بر ساعت)
۱۲ هزار نفر	۱۲ هزار نفر	۱۲ هزار نفر	حداقل ظرفیت جابجایی (نفر در ساعت)
۱۲	۱۲	۱۲	حداقل عرض سواره رو (متر)
۲۵	۲۵	۲۵	حداقل عرض پیاده رو (متر)
۳	۳	۳	حداکثر تعداد خطوط عبور در هر جهت
۳-۳/۳	۳-۳/۳	۳-۳/۳	عرض هر خط عبور (متر)
۲/۵	۲/۵	۲/۵	حداقل عرض موثر پیاده رو (متر)
۲-۲/۵	۲-۲/۵	۲-۲/۵	عرض خط پارک حاشیه ای (متر)
۷	۷	۶	حداکثر شیب طولی (درصد)
۱/۲-۵	۲-۲/۵	۲/۳-۵	شیب عرضی (درصد)
ممنوع	ممنوع	۴-۶	بربلندی (درصد)
الزامی نیست	الزامی نیست	۱/۵	حداقل عرض میانه
۱۵-۱۰	۱۵-۱۰	۲۰-۱۵	ارتفاع جدول (سانتی متر)
۰/۰-۳/۵	۰/۰-۳/۵	۰/۰-۳/۵	فاصله جدول از لبه سواره رو (متر)
۰/۵	۰/۵	۰/۵	حداقل فاصله جانبی موانع تا لبه جدول (متر)
—	۱۵۰	۲۰۰	حداقل فاصله بین تقاطع ها (متر)
۳۰۰	۴۰۰	۵۰۰	حداکثر فاصله بین تقاطع ها (متر)
—	۵۰	۱۵۰	فاصله بین اتصال های محلی (متر)
۵۰	۶۵	۱۰۵	فاصله دید توقف (متر)
ترجیحا اولویت دار	ترجیحا اولویت دار	ترجیحا اولویت دار	نوع حمل و نقل همگانی
ترجیحا درجه ۱	درجه ۱	درجه ۱	نوع مسیر دوچرخه
محدود به پیاده گذر	محدود به پیاده گذر	محدود به پیاده گذر	نحوه عبور عرضی عابر پیاده
C	C	C	سطح خدمت طراحی
منطقه ای و شهری	منطقه ای و شهری	منطقه ای و شهری	حداکثر مقیاس کاربرهای پیرامونی

مأخذ: آیین نامه طراحی راه های شهری، وزارت راه و شهرسازی

- ۱- با فرض وجود دو خط عبور سواره رو در هر طرف
- ۲- پس از تخصیص مسیر ویژه همگانی و دوچرخه ، ایجاد یک خط عبور مازاد بر ۳ خط ، به صورت کندرو بلامانع است.
- ۳- بدون احتساب عرض اشغال شده توسط فضای سبز ، مبلمان شهری و بیرون آمدگی های ساختمان
- ۴- در شرایط توپوگرافی هموار.
- ۵- در محل پیاده گذر و جزیره ایمنی برای عابر پیاده، حداقل برابر ۲ متر است.

جدول شماره (۸-۵) : خلاصه مشخصات خیابان های محلی

مشخصه	توضیحات
سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	۳۰
سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۳۰
حداکثر تعداد خطوط عبور در هر جهت	۱
عرض هر خط عبور (متر)	۲/۲-۵/۷
حداقل عرض موثر پیاده رو (متر)	۱/۲
عرض خط پارک حاشیه ای (متر)	۱/۲-۸
حداکثر شیب طولی (درصد)	۱۵
شیب عرضی (درصد)	۱/۲-۵
بریلندی (درصد)	ممنوع
حداقل عرض میانه	الزامی نیست
ارتفاع جدول (سانتی متر)	۱۵-۱۰
فاصله جدول از لبه سواره رو (متر)	۰/۰-۳/۵
حداقل فاصله جانبی موانع تا لبه جدول (متر)	۰/۵
حداکثر فاصله بین تقاطع ها (متر)	۳۰۰
فاصله دید توقف (متر)	۳۵
نوع حمل و نقل همگانی	مختلط
نوع مسیر دوچرخه	درجه ۳
نحوه عبور عرضی عابر پیاده	ازاد
سطح خدمت طراحی	C
حداکثر مقیاس کاربرهای پیرامونی	محلی

مأخذ: آیین نامه طراحی راه های شهری، وزارت راه و شهرسازی

- ۱- در صورت یک طرفه بودن خیابان وجود حداکثر ۲ خط عبور بلامانع است.
- ۲- بدون احتساب عرض اشغال شده توسط فضای سبز، مبلمان شهری و بیرون آمدگی های ساختمان
- ۳- در صورت عدم امکان رعایت حداقل عرض موثر پیاده رو، حداکثر سرعت مجاز برابر با ۱۵ کیلومتر بر ساعت و استفاده از عرض سواره رو اشتراکی خواهد بود.
- ۴- در صورت وجود در محل پیاده گذر و جزیره ایمنی برای عابر پیاده، حداقل برابر ۲ متر است.

۸-۲- ضوابط طول و عرض گذرها

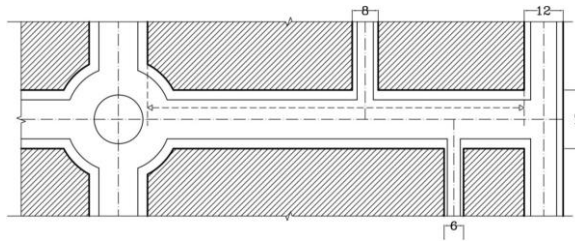
به منظور استفاده در طراحی های جدید همچنین طرح های تفکیک و آماده سازی زمین، حداقل عرض گذرها به شرح

جدول ذیل تعیین می شود:

جدول شماره (۸-۶) : حداقل عرض معبر متناسب با طول آن

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

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



تصویر (۱۰-۸): طول یک خیابان عبارت است از فاصله دو خیابان بدون در نظر گرفتن خیابان های با عرض کم تر واقع در فاصله مذکور

در گذرهای بن بست:

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

۸-۳- سلسله مراتب و اتصال های مجاز به شبکه معابر

اتصال معابر مشمول این ضوابط فقط به خیابان های محلی با حداکثر عرض ۱۶ متر مجاز بوده و اتصال آن ها به معابر با عرض بیش تر و همچنین معابر و جاده های بین روستایی ممنوع است. در موارد مربوطه لازم است با تعبیه موانع فیزیکی مناسب این گونه اتصال ها قطع شوند.

- خصوصی ترین عنصر کاربری (واحدهای مسکونی) باید از معابر دسترسی و یا حداکثر محلی اصلی تغذیه شوند.
- دسترسی کاربری های محله ای از خیابان محلی تأمین خواهد شد.
- دسترسی به کاربری های سطح ناحیه ای و شهری از خیابان های شریانی تأمین خواهد شد.
- عناصری از کاربری های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند، مانند آتش نشانی، بیمارستان های بزرگ و پمپ بنزین ها، می توانند از طریق خیابان های سریع یا نسبتاً سریع شهری (کمربندی ها) تغذیه شوند.

- دسترسی به خیابان‌های شریانی برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۲۵۰ متری و نیز پارک‌ها، مراکز آموزش عالی و فضاهای مشابه ایستگاه‌های حمل و نقل، استادیوم‌های ورزشی، مدارس حرفه‌ای و بیمارستان‌ها مجاز است.
- در مورد قطعاتی که بر خیابان‌های شریانی قرار دارند، چنانچه به‌علل موجه پیش‌بینی دسترسی جداگانه از جبهه پشت قطعه مقدور نباشد، دسترسی از گذرگاه اصلی با نظر سازمان مجری طرح اقدام می‌گردد.

۸-۴- دوربرگردان

در انتهای خیابان‌های بن بست برای دور زدن وسایل نقلیه، دوربرگردان احداث می‌گردد. دوربرگردان‌ها می‌توانند به شکل‌های متفاوت مانند دایره، بیضی، مربع و ... طراحی شوند. دوربرگردان‌ها به هر شکلی که اجرا شوند باید حداقل فضای مورد نیاز برای دور زدن وسیله نقلیه حفظ گردد. اندازه فضای لازم برای دور زدن وسایل نقلیه مختلف مطابق جدول زیر است:

جدول شماره (۸-۷): حداقل شعاع دوربرگردان

نوع شبکه دسترسی	کاربری هم‌جوار	نوع وسیله نقلیه	حداقل شعاع مورد نیاز (متر)
دسترس محلی به واحدهای مسکونی	مسکونی	اتومبیل سواری	۶
خیابان محلی و جمع و پخش کننده	مسکونی، تجاری، خدماتی	اتومبیل سواری، مینی بوس	۸
خیابان شریانی	مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری، صنعتی	اتومبیل سواری، مینی بوس، اتوبوس	۱۰ الی ۱۲

مأخذ: آیین نامه طراحی راه‌های شهری، وزارت راه و شهرسازی

- احداث دوربرگردان در انتهای معابر بن بست به عرض دو برابر عرض معبر و حداقل عرض ۱۲ متر الزامی است (حداقل استاندارد ابعاد دوربرگردان‌ها ۱۴×۱۴ و در موارد خاص ۱۲×۱۲ متر تعیین می‌گردد).

۸-۵- طراحی هندسی معابر


۸-۵-۱- شعاع قوس‌ها در پلان

کلیه قوس‌های محل تقاطع سواره‌روها با زاویه ۹۰ درجه باید دارای شعاع دایره‌ای به میزان حداقل ۶ متر باشند. طوری که در هر خیابان با قابلیت عبور سواره، امکان عبور برای کامیونت (با یک فرمان) فراهم باشد.

اگر سواره‌رو تغییر مسیر دهد شعاع قوس تغییر مسیر در معابر فرعی حداقل ۳۵ متر و در خیابان‌های اصلی حداقل ۱۰۰ متر است.

۸-۵-۲- تقاطع‌ها

- فاصله دید در تقاطع‌ها حداقل ۲۰ متر است. اگر این امر ممکن نباشد، بایستی با نصب تابلو و هشدار لازم، رفع نقص کرد.

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- نصب تابلو و هر نوع تجهیزات و تأسیسات دیگر در مثلث دید ممنوع است.
- اگر تقاطع بیش از چهار ورودی داشته باشد، تبدیل به میدان می‌شود. اگر امکان احداث میدان فراهم نباشد باید ورودی‌های مازاد را مسدود نموده یا یک طرفه کرد.
- در میدان‌ها ۳ نوار عبور حلقوی با عرض $\frac{3}{5}$ متر به گرد هسته مرکزی با شعاع حداقل ۱۲ متر احداث شود.
- اگر میدان غیر دایره‌ای باشد، حداقل شعاع گردش به کار گرفته شده در هسته مرکزی ۱۲ متر خواهد بود.

۸-۵-۳- تعیین پخ

- احداث پخ در تقاطع‌ها به منظور تأمین فضای دید مورد نیاز صورت می‌گیرد و مقدار پخ و عقب نشینی مورد نیاز به دو عامل بستگی دارد ۱- مسافت دید ۲- شعاع گردش . برای تعیین میزان پخ در هر تقاطع، مقدار پخ را در هر دو حالت فوق محاسبه و سپس با توجه به امکانات، مناسب ترین میزان را به عنوان پخ در تقاطع منظور می‌نمایند. البته در تقاطع‌های پر ترافیک علاوه بر مورد فوق ، انجام بررسی‌های خاص نیز مورد نیاز می‌باشد . میزان پخ در تقاطع بستگی به عرض شبکه‌ها در محل تقاطع دارد و بر اساس جدول پیوست تعیین می‌شود .
- در صورتی که دو معبر که هیچ یک طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو نیست با یکدیگر تقاطع داشته باشند اندازه پخ به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع و در صورتی که یکی از آن‌ها ماشین رو باشد $\frac{1}{5}$ متر در نظر گرفته می‌شود .
 - چنانچه معبر سواره دارای باند کندرو بوده و در تقاطع‌ها صرفاً باند کندرو قطع می‌گردد، از تقاطع خیابان جمع و پخش کننده (۱۸ متری) و عرض خیابان بر اساس جدول برای تعیین پخ می‌توان استفاده نمود. اما در صورت قطع کندرو و رفیوژ میانی عرض هر دو خیابان ملاک خواهد بود .
 - اگر در مواردی، اجرای پخ به هیچ صورتی امکان پذیر نباشد (به دلیل تداخل پخ‌ها، اختلاف سطح گذرها، وجود دوربرگردان، پله و نظایر آن) ، لازم است طرح پخ توسط واحد فنی شهرداری تهیه و به تصویب کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ برسد .
 - در تقاطع‌های خیابان‌های شریانی و خیابان‌های با عرض بیشتر از ۳۰ متر لازم است طرح هندسی تقاطع در مقیاس اجرایی توسط واحد فنی شهرداری تهیه شود .
 - پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی هستند ، طرح مذکور ملاک عمل است .
 - در تقاطع‌هایی که به صورت میدان طراحی می‌شوند ، طول پخ از جدول پخ مستثنی بوده و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میدان‌ها عمل شود .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۵۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

- در تقاطع های معمولی با چهار نبش، چنانچه قوس یا پخی نبش مقابل آن بر اساس ضوابط طرح مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد، قوس یا پخی نبش مورد نظر باید برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.
- پخ می تواند به صورت قوس اجرا گردد اما نباید از مرز تعیین شده توسط پخ تجاوز نماید. بدیهی است تمام گوشه های یک تقاطع باید به صورت هماهنگ اجرا گردد.
- پخ دوربرگردان ها در انتهای کوچه های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می گردد.
- نصب " در " (پیاده یا ماشین رو) در کلیه پخ ها ممنوع است. در کاربری های تجاری ، نصب " در " برای تردد افراد پیاده مشروط به رعایت عقب نشینی به میزان حداقل ۴۵ سانتیمتر از حد پخ ، امکان پذیر است .
- در محل ایجاد پخ ، خط پیاده رو باید به صورت قوس اجرا شود .

جدول شماره (۸-۸): میزان طول پخ در انواع تقاطع ها

عرض خیابان دوم (متر)	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰	۴۵
۶	۱.۵	۱.۵	۲	۲	۲.۵	۲.۵	۳	۳					
۸		۲	۲	۲.۵	۲.۵	۳	۳	۳.۵	۳.۵				
۱۰			۲.۵	۲.۵	۳	۳	۳.۵	۳.۵	۴	۴			
۱۲				۳	۳	۳.۵	۳.۵	۴	۴	۴.۵	۴.۵		
۱۴					۳.۵	۳.۵	۴	۴	۴.۵	۴.۵	۵	۵	
۱۶						۴	۴	۴.۵	۴.۵	۵	۵	۵.۵	۵.۵
۱۸							۴.۵	۴.۵	۵	۵	۵.۵	۵.۵	۶
۲۰								۵	۵	۵.۵	۵.۵	۶	۶
۲۵									۵.۵	۵.۵	۶	۶	۶.۵
۳۰										۶	۶	۶.۵	۶.۵

۸-۵-۴- مسیر عبور دوچرخه

ضوابط استفاده دوچرخه ها از شبکه معابر شهری، با توجه به طبقه بندی معبر، سرعت و حجم ترافیک وسایل نقلیه موتوری، مطابق با جدول ۹-۱-۴ است. در تندرهای شهری، به دلایل ایمنی، دوچرخه ها نمی توانند از سواره رو به صورت مشترک استفاده کنند. در صورت لزوم، برای ایجاد مسیرهای دوچرخه در حاشیه تندرهای، این مسیرها باید به صورت کاملاً جدا شده و با رعایت حداقل فاصله ۱/۵ متر ایجاد شوند.

در خیابانهای شریانی استفاده از مسیر دوچرخه درجه ۳ مجاز نیست. در این خیابان ها تنها در صورتی که هم سرعت و هم حجم تردد کم باشد (سرعت کمتر از ۴۰ کیلومتر بر ساعت و حجم تردد کمتر از ۲۰۰۰ وسیله بر ساعت)، طراحی مسیرهای درجه ۲ مجاز است. با این حال حتی در این شرایط نیز، احداث مسیر درجه ۲ به دلیل ایمنی توصیه نمی شود. در خیابان های

جمع و پخش کننده با حجم تردد کمتر از ۱۰۰۰ وسیله بر ساعت، توصیه می شود از مسیر دوچرخه درجه ۲ استفاده شود. ولی در صورت افزایش حجم تردد وسایل نقلیه در این خیابان ها نیز استفاده از مسیر درجه ۱ کارآمدتر است.

در خیابانهای محلی معمولاً نیازی به احداث مسیر درجه ۱ نیست و می توان بر حسب شرایط شبکه معابر و شبکه مسیرهای دوچرخه از مسیرهای درجه ۲ یا ۳ استفاده کرد.

جدول شماره (۸-۹): تعیین انواع مسیرهای دوچرخه در انواع معابر شهری

طبقه بندی معبر	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت) حجم تردد (وسیله بر ساعت)	مسیر درجه ۳	مسیر درجه ۲	مسیر درجه ۱
تندراه	-	ممنوع	ممنوع	مجاز
شریانی	سرعت مجاز ۴۰ و بیشتر یا حجم تردد ۲۰۰۰ و بیشتر	ممنوع	ممنوع	مناسب
	سرعت مجاز کمتر از ۴۰ و حجم تردد کمتر از ۲۰۰۰	ممنوع	توصیه نمی شود	مناسب
جمع و پخش کننده	حجم تردد ۱۰۰۰ و بیشتر	توصیه نمی شود	مجاز	مناسب
	حجم تردد کمتر از ۱۰۰۰	توصیه نمی شود	مناسب	مجاز
محلی	-	مناسب	مجاز	توصیه نمی شود

مأخذ: آیین نامه طراحی راههای شهری، وزارت راه و شهرسازی

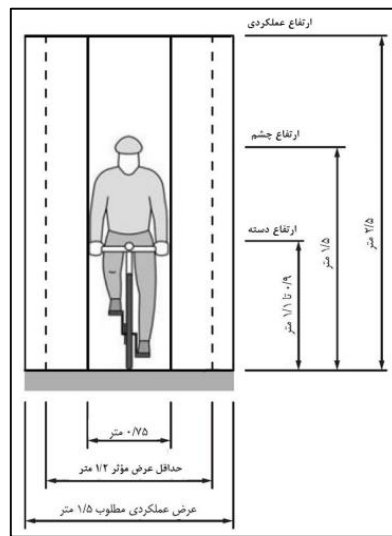
در جدول فضای مورد نیاز و همچنین مشخصات فیزیکی و عملکردی یک دوچرخه سوار بزرگسال ارائه شده است.

جدول شماره (۸-۱۰): مشخصات فیزیکی یک دوچرخه سوار بزرگسال

ویژگی	ابعاد (متر)
عرض	۰/۷۵
حداقل عرض مؤثر	۱/۲
عرض عملکردی مطلوب	۱/۵
طول	۱/۸
ارتفاع دسته دوچرخه از سطح زمین	۱/۱
ارتفاع چشم از سطح زمین	۱/۵
حداقل ارتفاع عملکردی	۲/۵
ارتفاع عملکردی مطلوب	۳/۰

مأخذ: آیین نامه طراحی راههای شهری، وزارت راه و شهرسازی

تصویر شماره (۸-۱۱): ابعاد فضای عملکردی یک دوچرخه سوار بزرگسال



مأخذ: آیین نامه طراحی راه‌های شهری، وزارت راه و شهرسازی

کلیه معابر شهری باید با رعایت حال دوچرخه سواران طراحی شوند، مگر در مواردی که وضعیت طبیعی شهر مناسب دوچرخه‌سواری نباشند یا برای مسیر دوچرخه امتداد مستقل و جداگانه‌ای در نظر می‌گیرند.

- مسیرهای دوچرخه باید مجزا از پارکینگ‌های حاشیه‌ای جانمایی شوند.
- مناسب‌سازی راه‌ها برای دوچرخه‌سواری با اصلاح رویه یا روسازی آن‌ها ضروری است.
- حداقل عرض برای مسیرهای دوچرخه یک‌طرفه، یک متر و برای مسیرهای دو طرفه ۱/۵ متر تعیین می‌شود. بین لبه دوچرخه‌رو و موانع کناره راه باید حداقل ۰/۵ متر فاصله باشد، در غیر اینصورت، تا فاصله ۰/۵ متری مانع، جزء عرض مفید دوچرخه به حساب نمی‌آید.


جدول شماره (۸-۱۱): حداکثر شیب طولی خیابان با توجه به نیازهای پیاده و دوچرخه

حداکثر شیب طولی (درصد)		مسیری که در امتداد راه قرار دارد
با طول شیب کمتر از ۲۰۰ متر	غالب	
۵	۲	مسیرهای دوچرخه
۷	۵	مسیرهای پیاده

مأخذ: آیین نامه طراحی راه‌های شهری، وزارت راه و شهرسازی

۸-۵-۵- سایر ضوابط گذر بندی

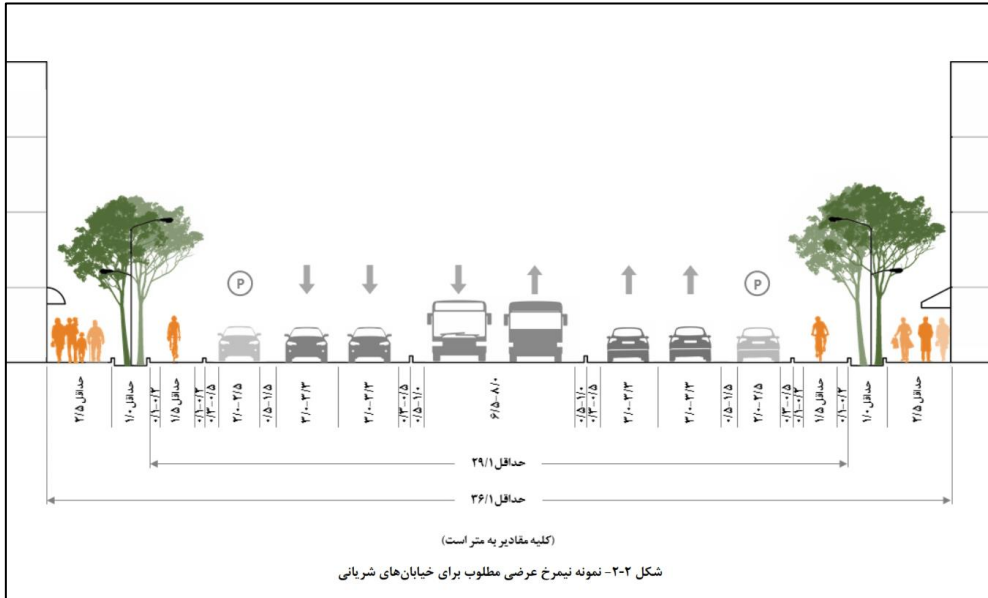
- احداث گذرهای جدید به منظور تفکیک اراضی باید پس از کسب مجوزهای لازم انجام گیرد. مالکان باید نقشه‌های وضعیت محل را با طرح پیشنهادی کاربری‌ها و گذرهای آن که توسط مهندسين مجاز و بر اساس کلیه ضوابط طرح تفصیلی تهیه و جهت کسب مجوز به شهرداری تسلیم نمایند.

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

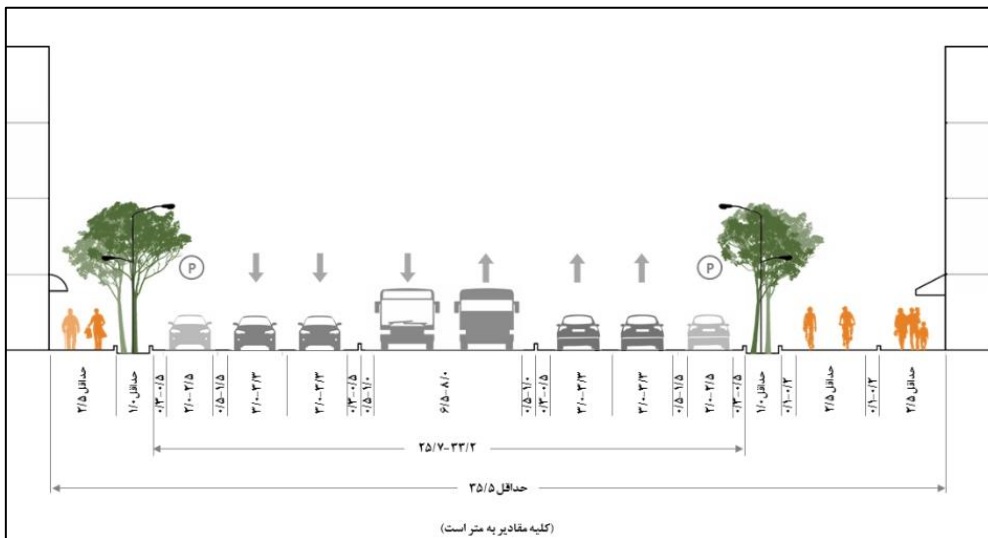
- احداث هر گونه معبر جدید با عرض کمتر از هشت متر تحت هر شرایطی و با هر طولی مطلقاً ممنوع است.
- درب ساختمان‌ها نباید به داخل محوطه گذرها باز شود.
- احداث هر تعداد پله در خارج از حد مالکیت و در پیاده‌روها و گذرها مطلقاً ممنوع است.
- در کلیه مواردی که عرض ثابتی گذر بیش‌تر از عرض طرح مصوب و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط باشد، عرض ثابتی ملاک عمل است.
- در مواردی که عرض قید شده در نقشه طرح مصوب و یا عرض حاصل از اعمال این ضوابط بیش‌تر از عرض ثابتی گذر است، عرض قید شده در طرح و ضوابط، ملاک عمل خواهد بود.
- در موارد خاص و با تأیید شهرداری، فقط تأمین دسترسی پیاده پلاک‌های مسکونی از فضاهای سبز حاشیه معابر مجاز خواهد بود.
- انشعاب کلیه گذرهای فرعی که در طرح تفصیل ترسیم نشده است بایستی از گذرهای هم رده خود یا یک رده بالاتر از خود از نظر ترافیکی و از داخل بافت صورت پذیرد.
- به منظور عبور کم خطر و مطمئن عابر پیاده، لازم است در کلیه گذرها پیاده‌رو مناسب در نظر گرفته شود.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۶۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

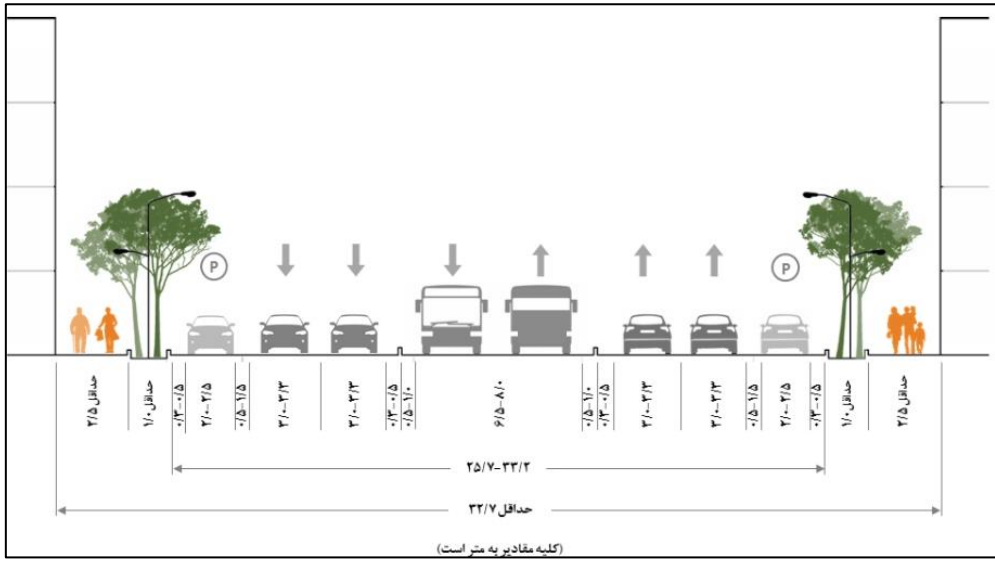
۸-۵-۶- مقاطع عرضی



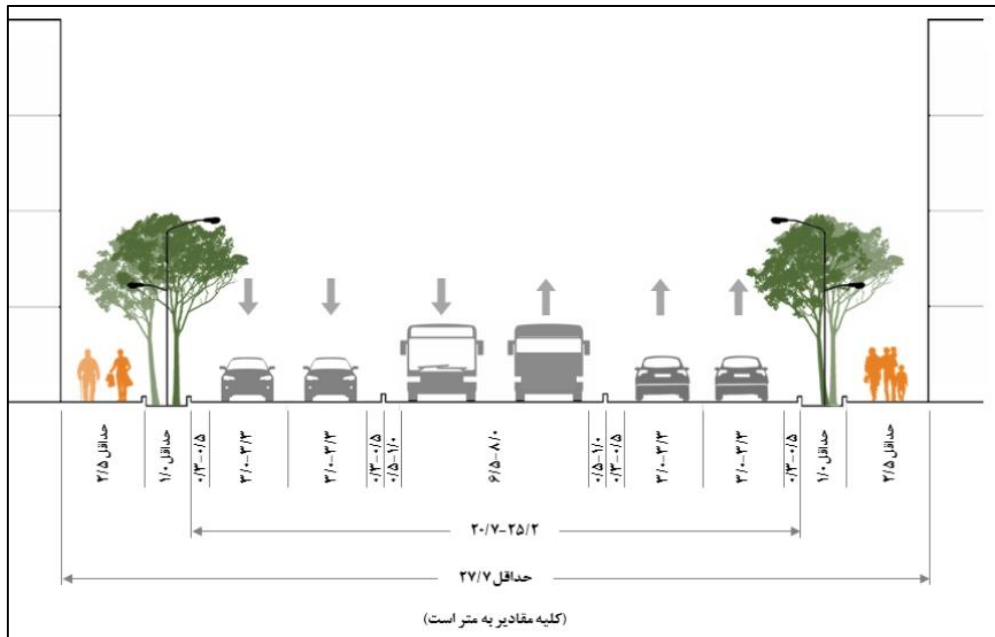
تصویر شماره (۸-۲): نمونه نیمرخ عرضی مطلوب برای خیابان‌های شریانی



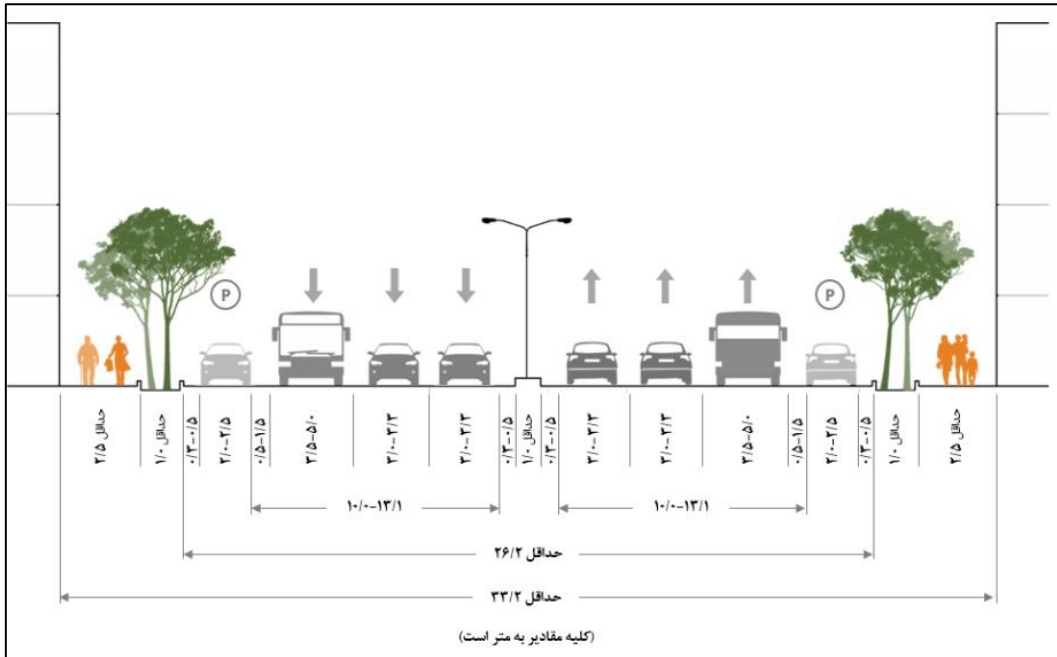
تصویر شماره (۸-۳): نمونه نیمرخ عرضی خیابان ۶ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس و دوچرخه



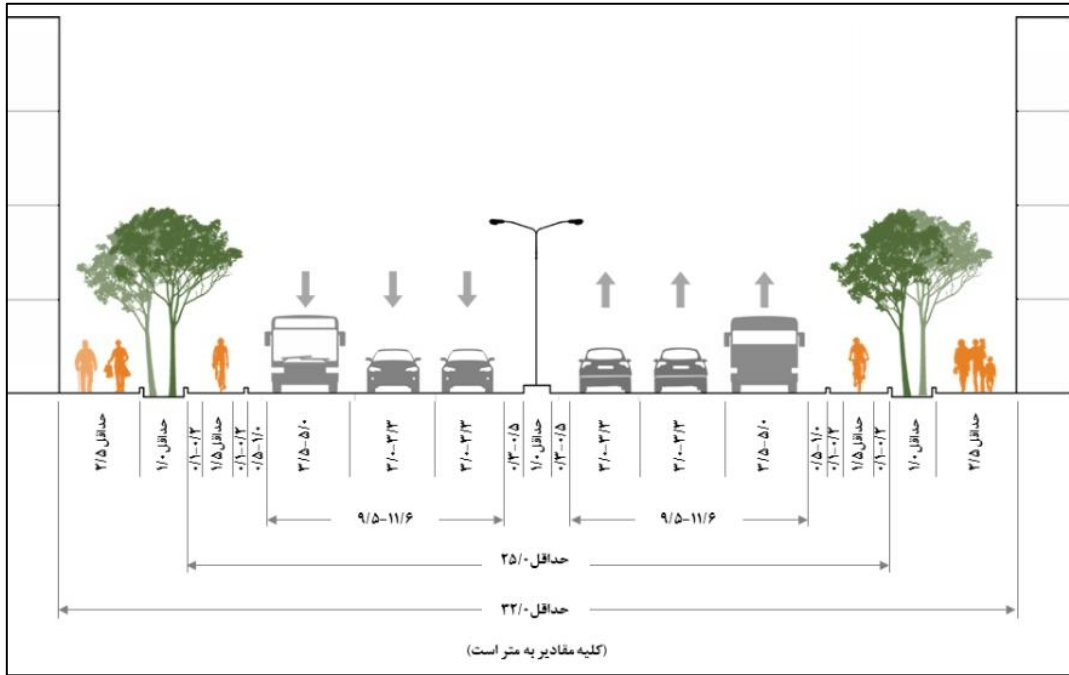
تصویر شماره (۴-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان ۶ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس



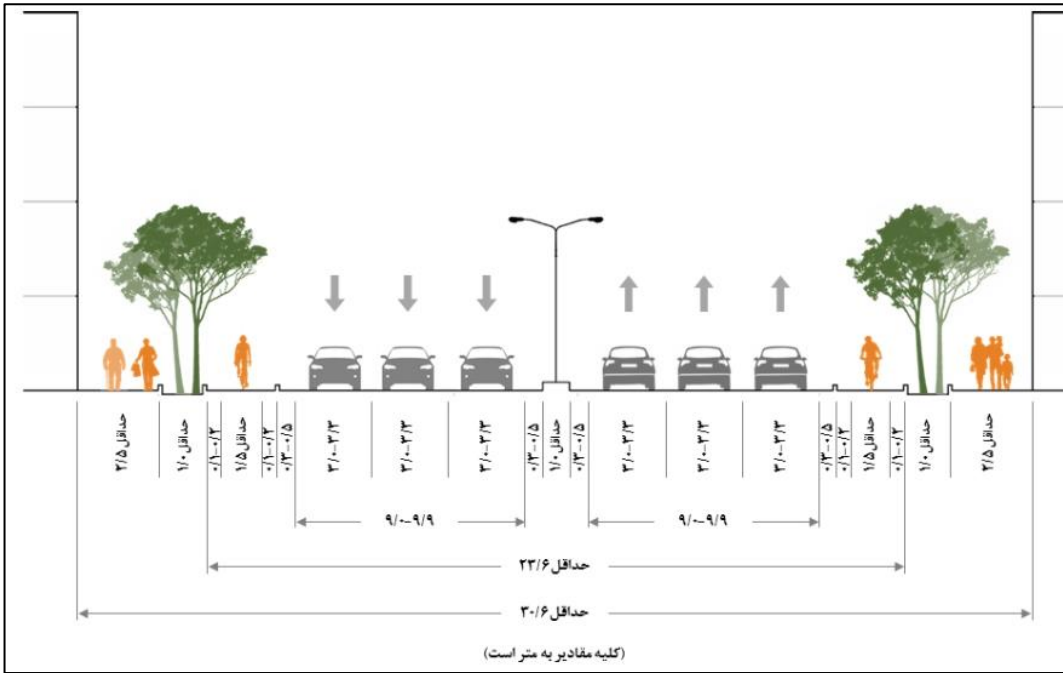
تصویر شماره (۵-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان ۶ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس بدون پارک حاشیه ای



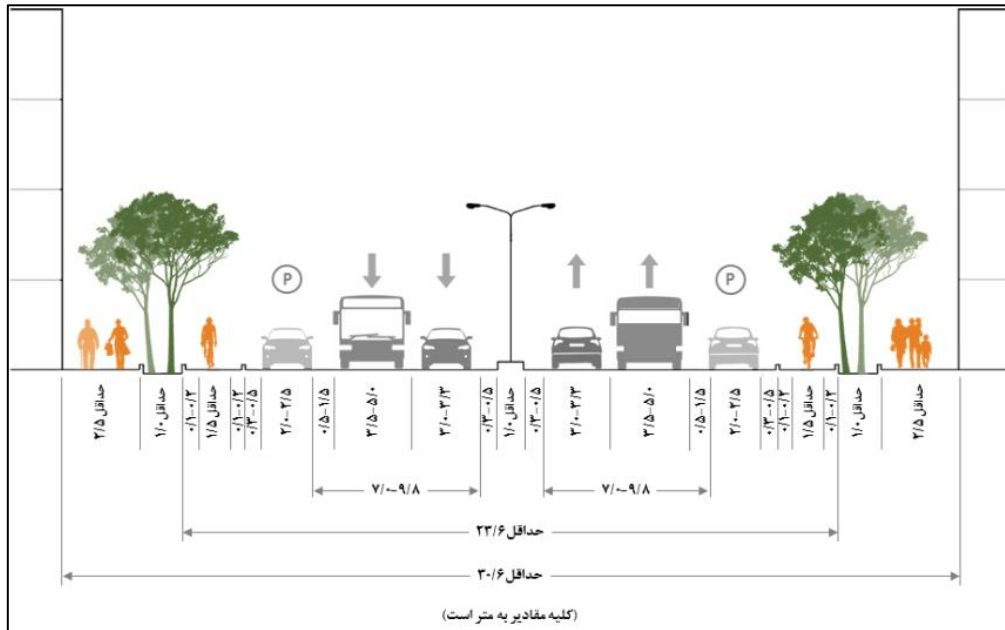
تصویر شماره (۸-۶): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۶ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس کناری



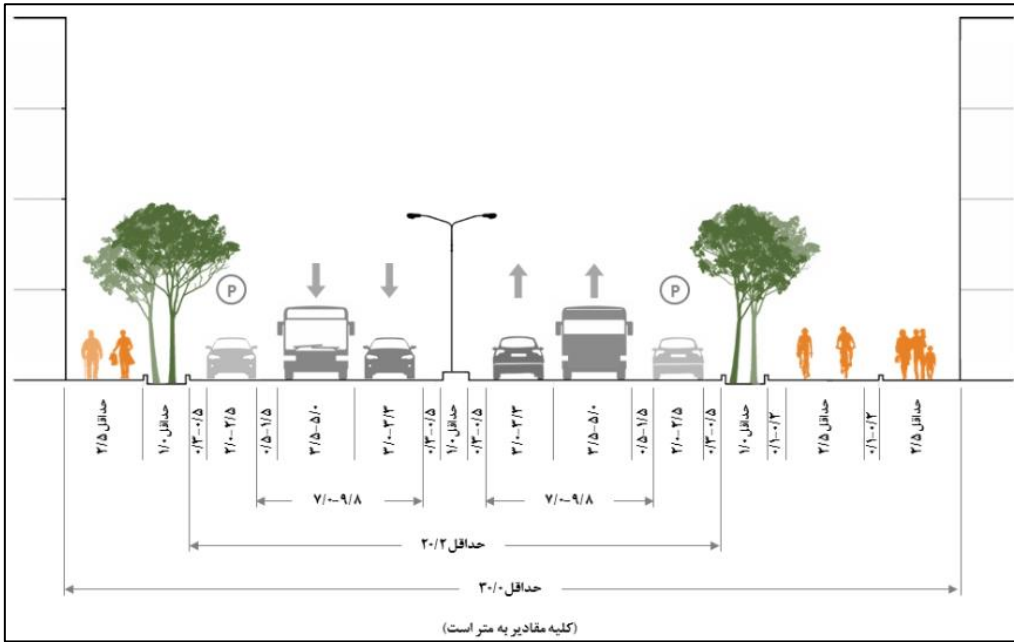
تصویر شماره (۸-۷): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۶ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس و دوچرخه بدون پارک حاشیه ای



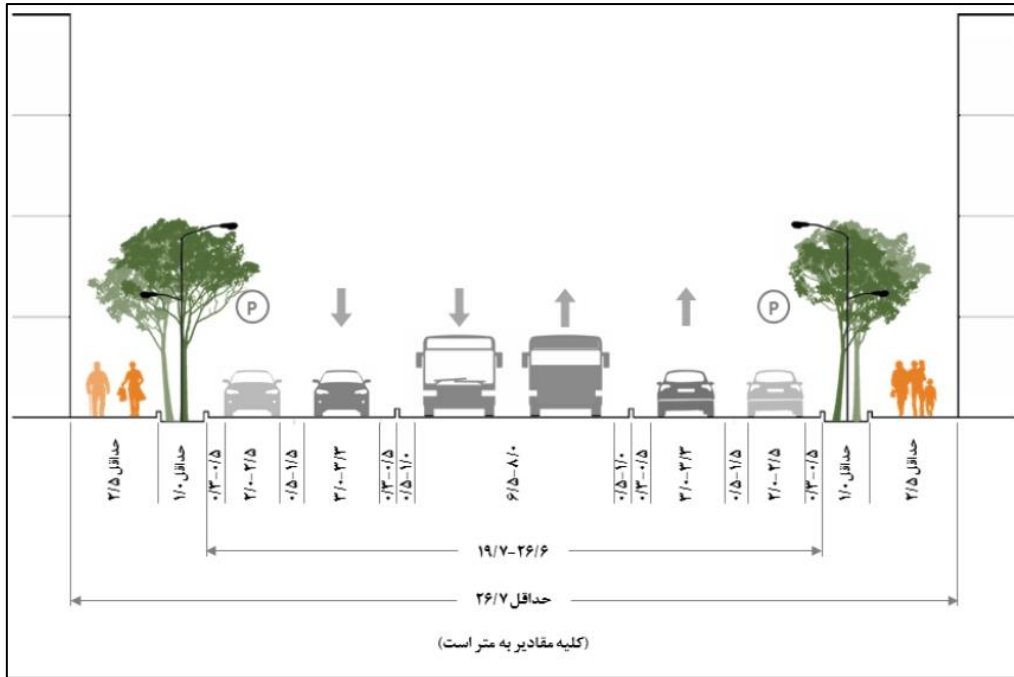
تصویر شماره (۸-۸): نمونه نیمرخ عرضی شریانی ۶ خطه دارای مسیر ویژه دوچرخه بدون پارک حاشیه ای



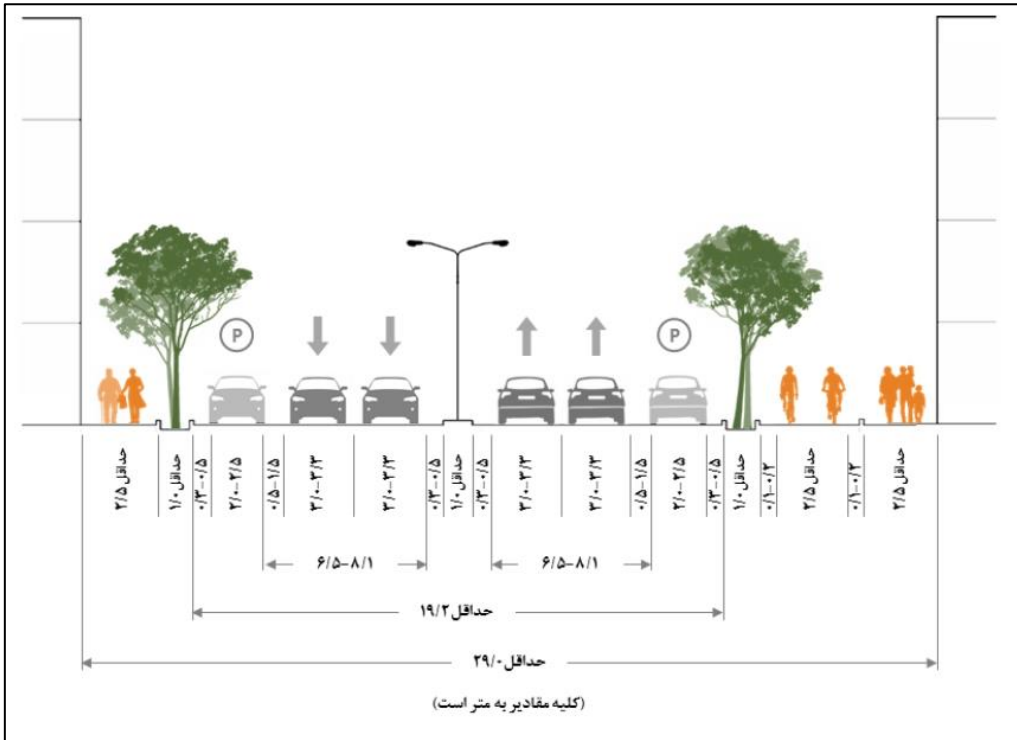
تصویر شماره (۹-۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیر های ویژه اتوبوس و دوچرخه



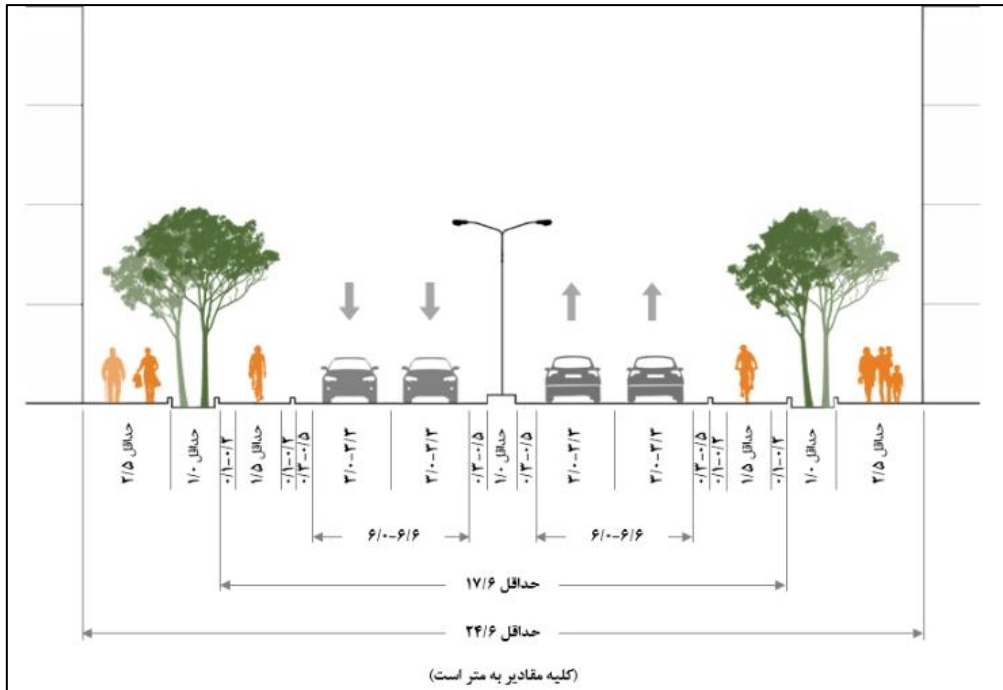
تصویر شماره (۸-۱۰): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیر های ویژه اتوبوس و دوچرخه دو طرفه



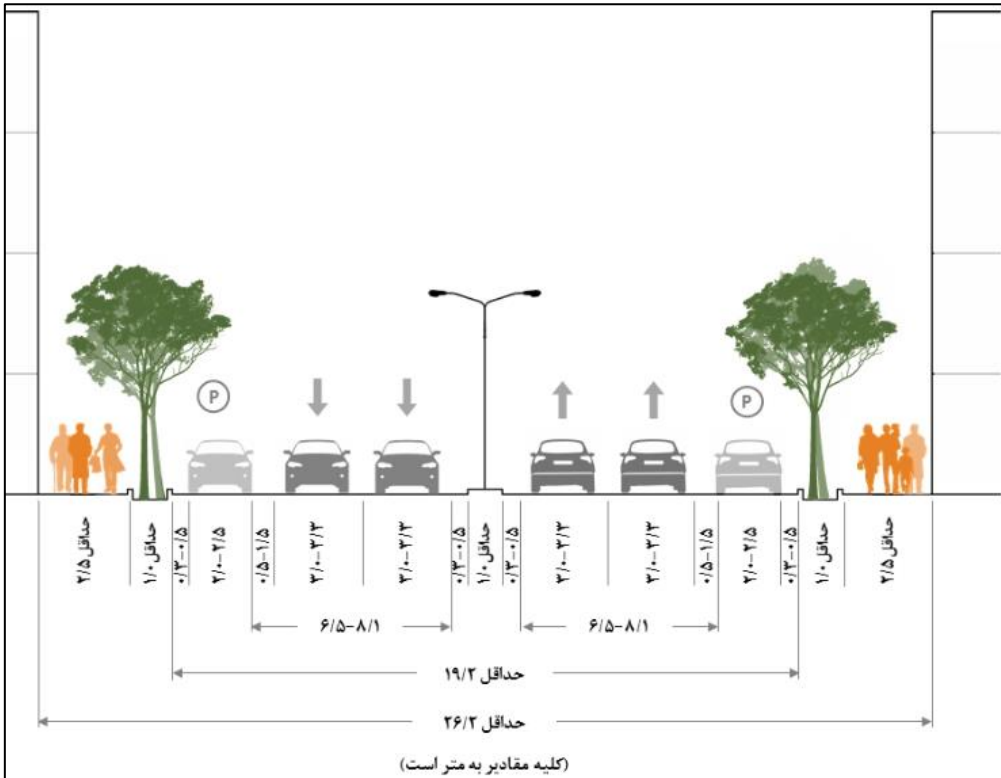
تصویر شماره (۸-۱۱): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیر ویژه اتوبوس



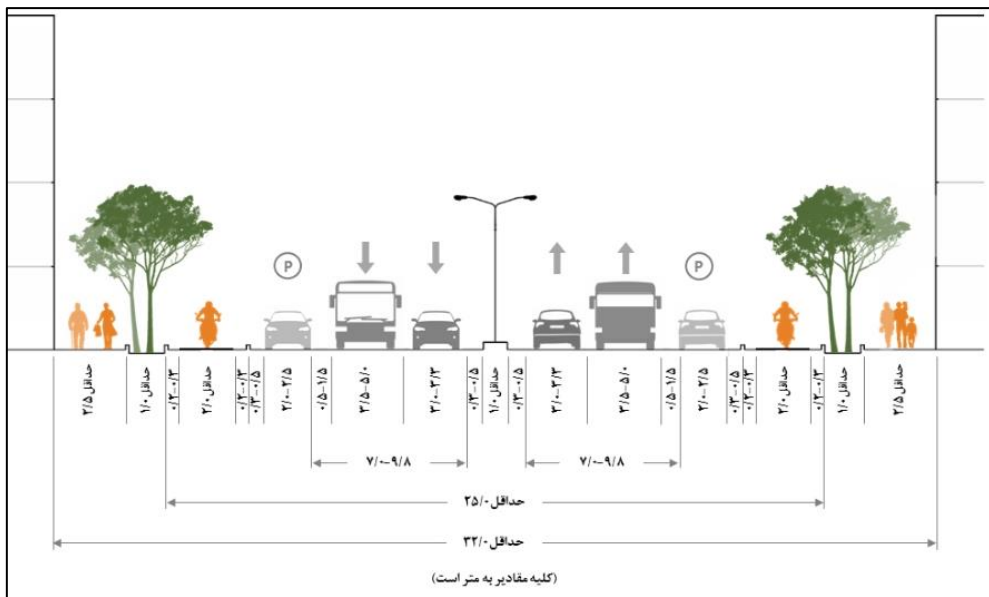
تصویر شماره (۸-۱۲): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیر ویژه دوچرخه دوطرفه



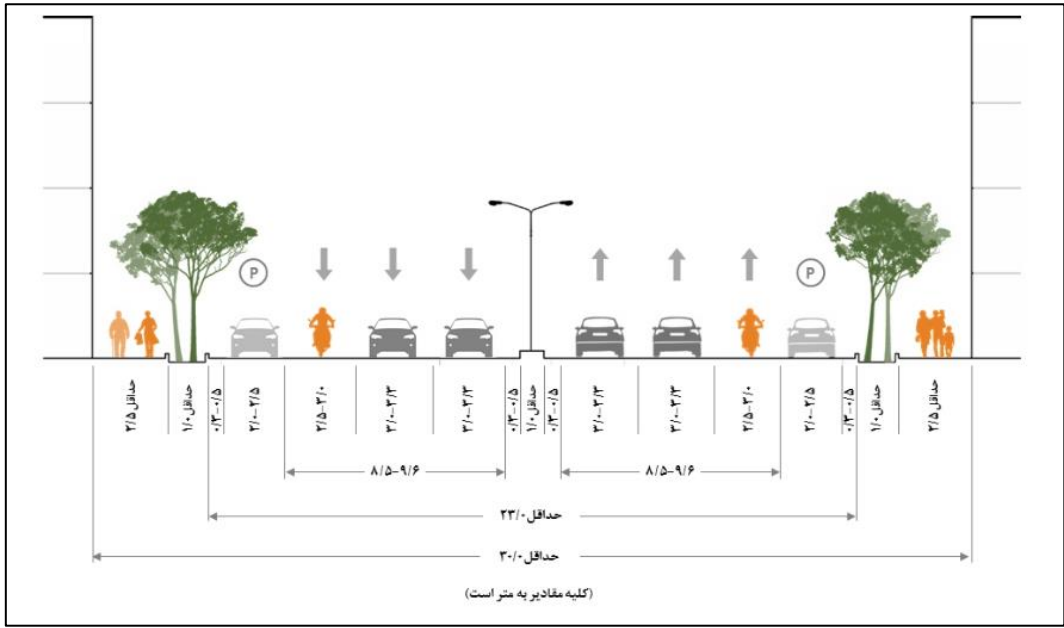
تصویر شماره (۸-۱۳): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیر ویژه دوچرخه بدون پارک حاشیه ای



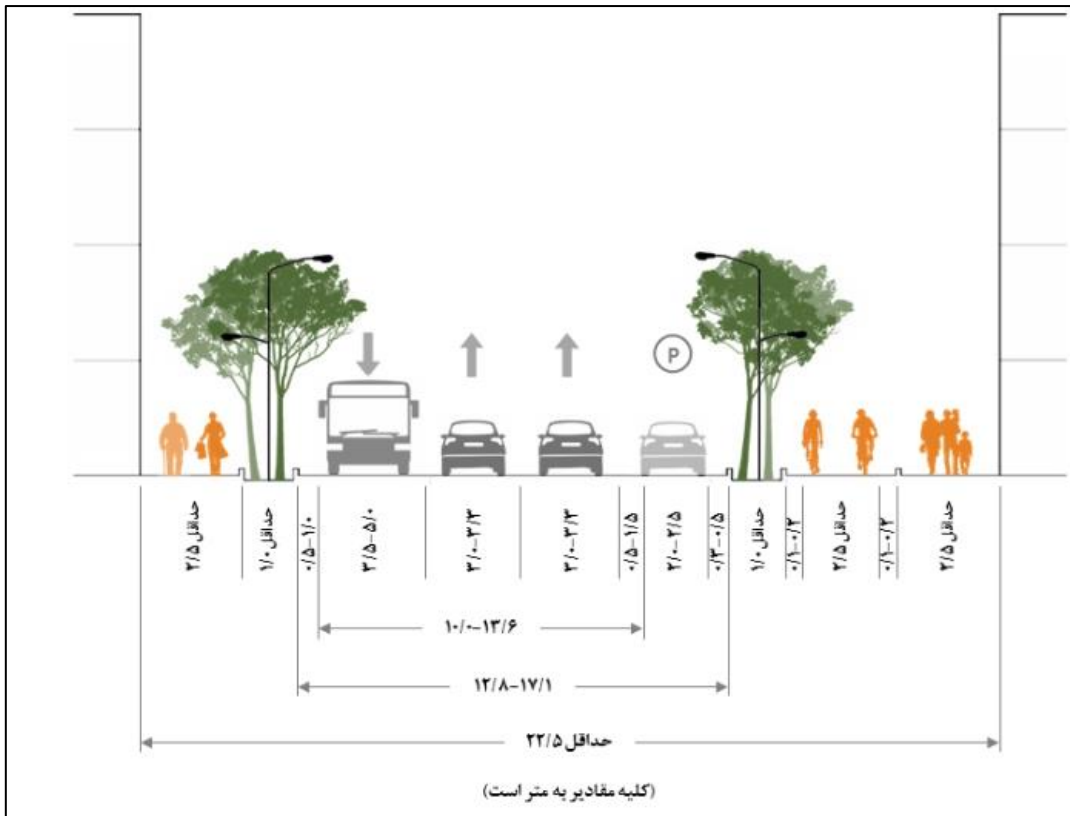
تصویر شماره (۸-۱۴): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای پارک حاشیه ای و میانه



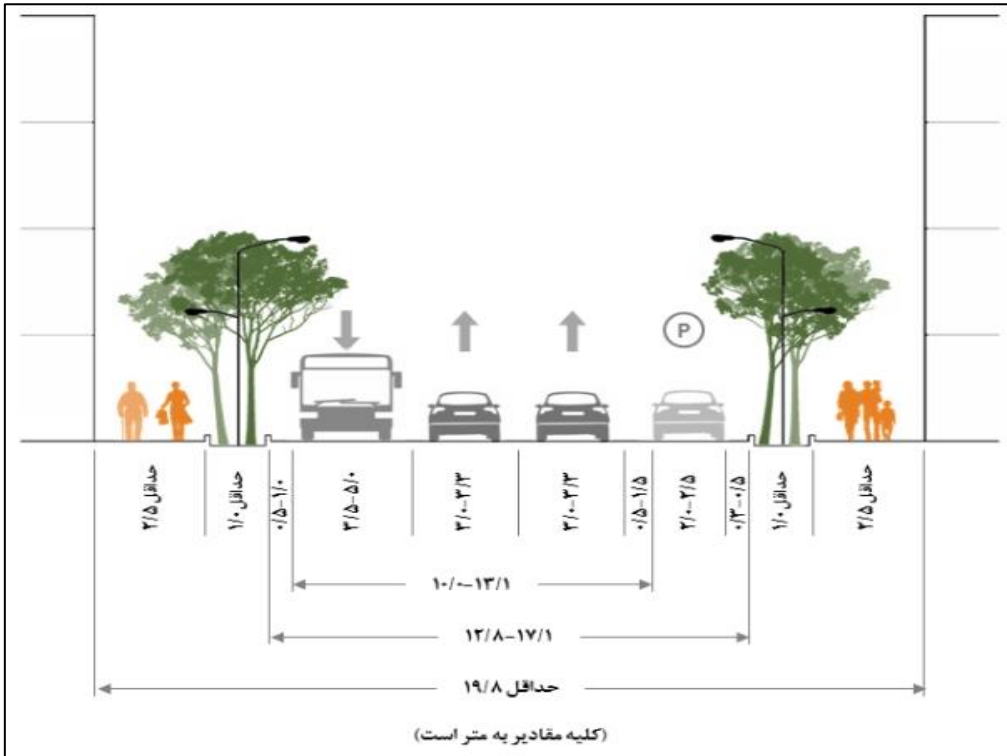
تصویر شماره (۸-۱۵): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیره‌های ویژه اتوبوس کناری و موتور



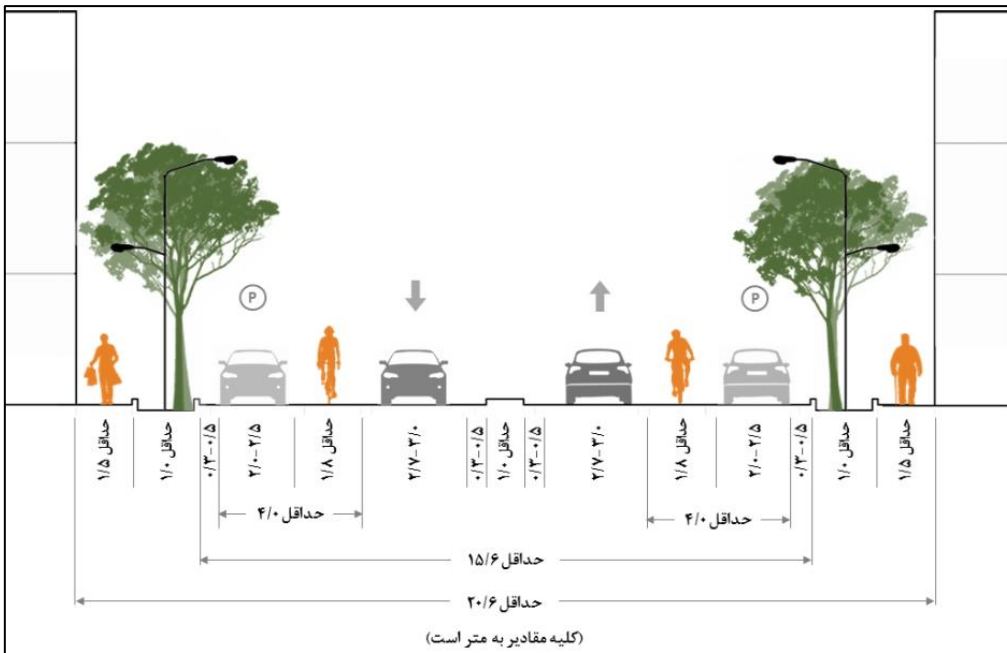
تصویر شماره (۸-۱۶): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۴ خطه دارای مسیر ویژه موتور



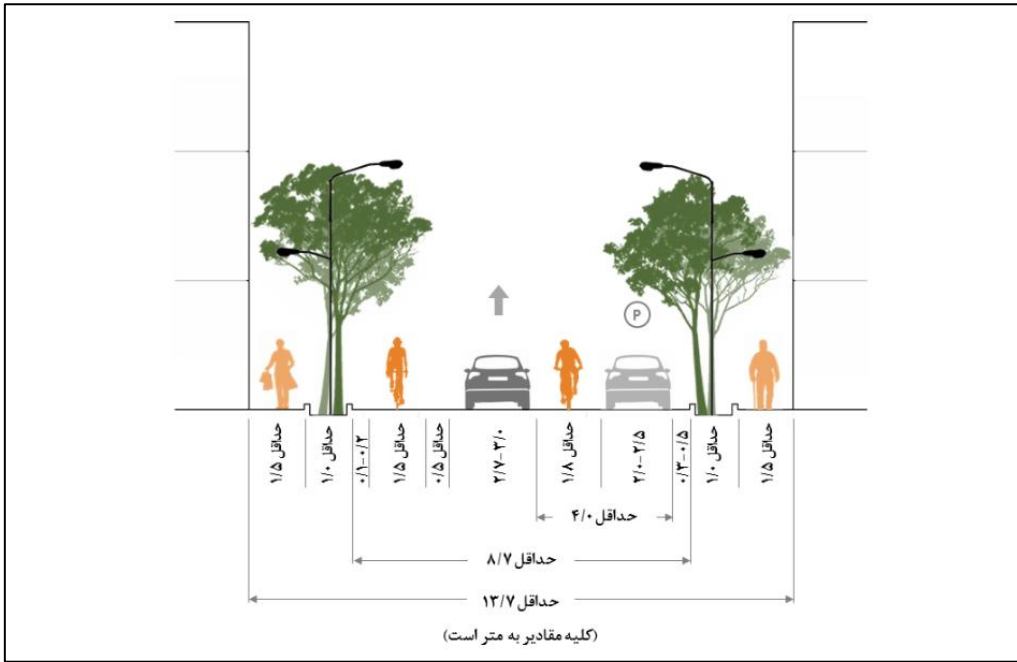
تصویر شماره (۸-۱۷): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۳ خطه دارای مسیرهای ویژه اتوبوس و دوچرخه دوطرفه



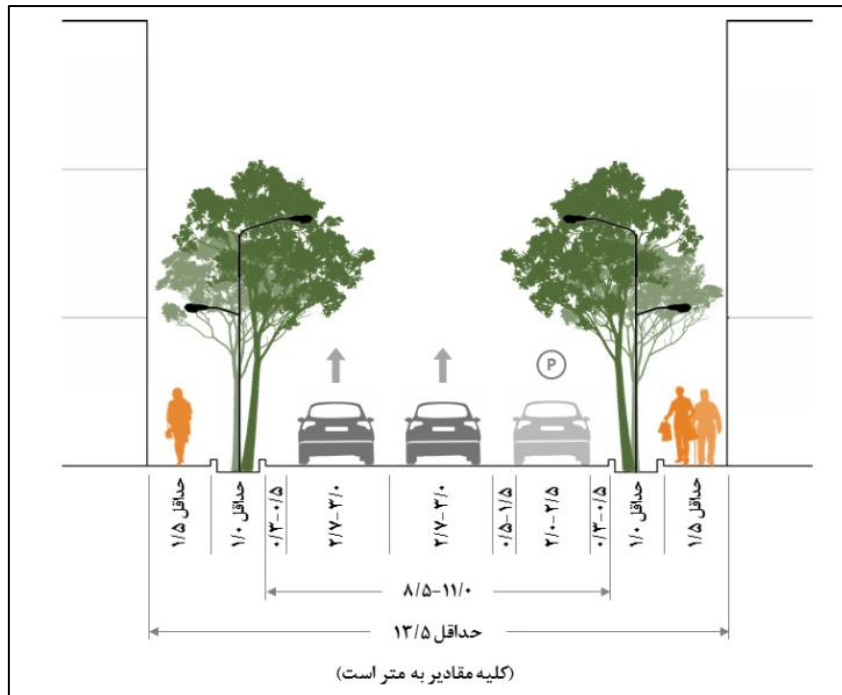
تصویر شماره (۸-۱۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان شریانی ۳ خطه دارای مسیر ویژه اتوبوس



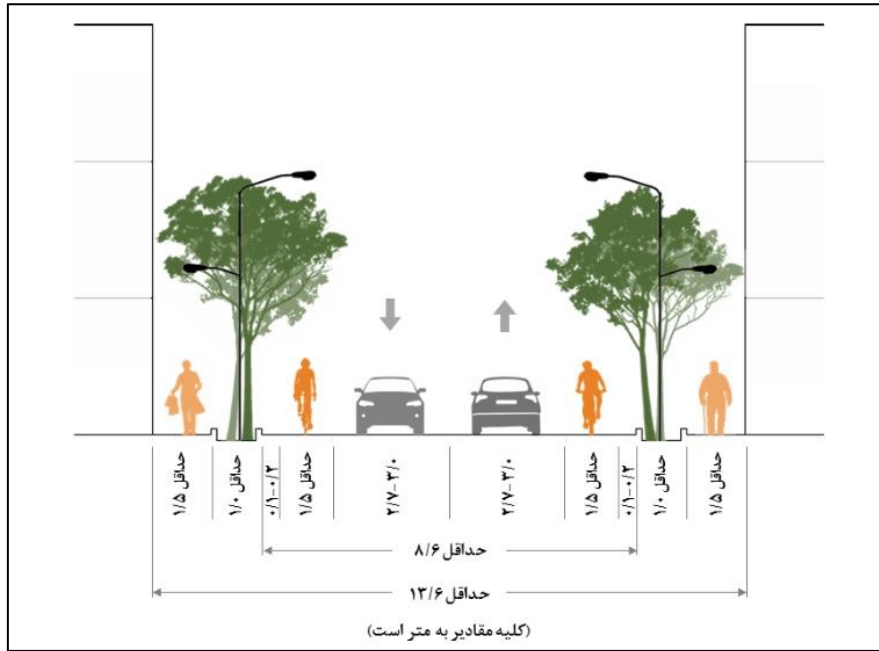
تصویر شماره (۸-۱۹): نمونه نیمرخ عرضی مطلوب برای خیابان های جمع و پخش کننده



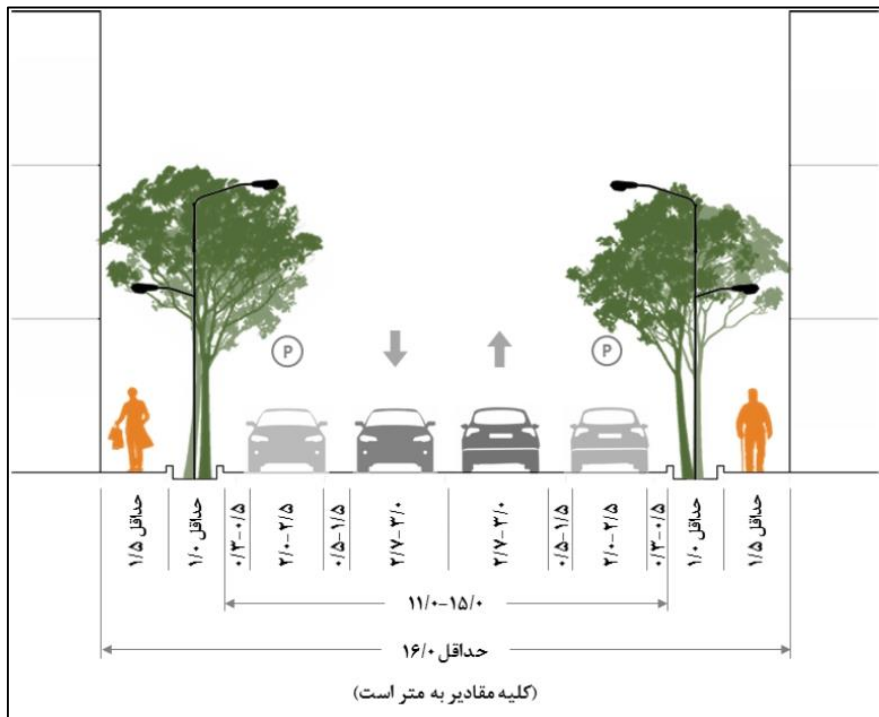
تصویر شماره (۸-۲۰): نمونه نیمرخ عرضی خیابان های جمع و پخش کننده اخطه دارای مسیر ویژه دوچرخه



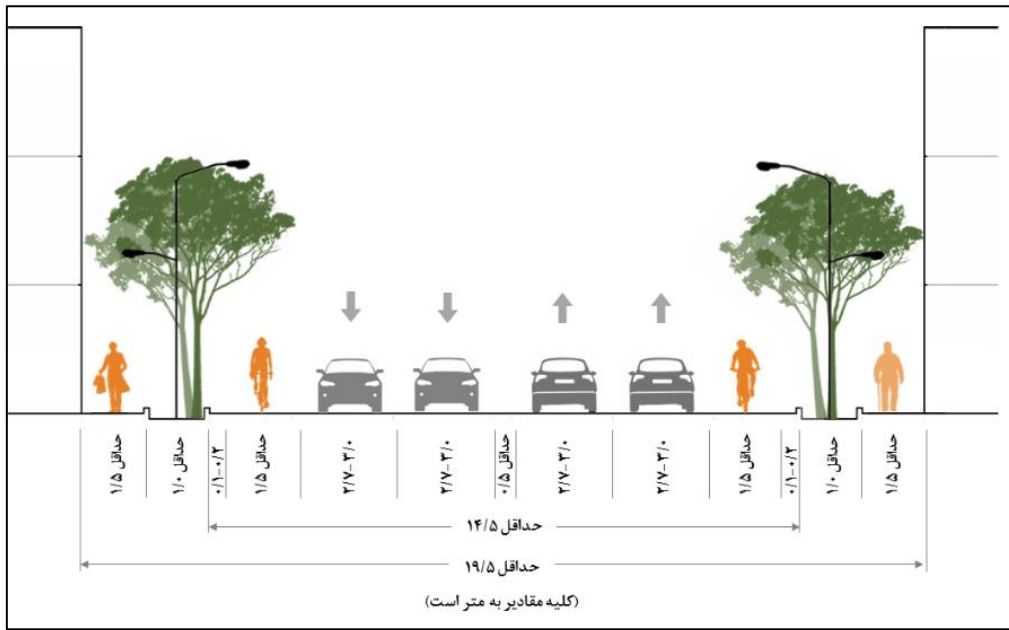
تصویر شماره (۸-۲۱): نمونه نیمرخ عرضی خیابان های جمع و پخش کننده اخطه یکطرفه



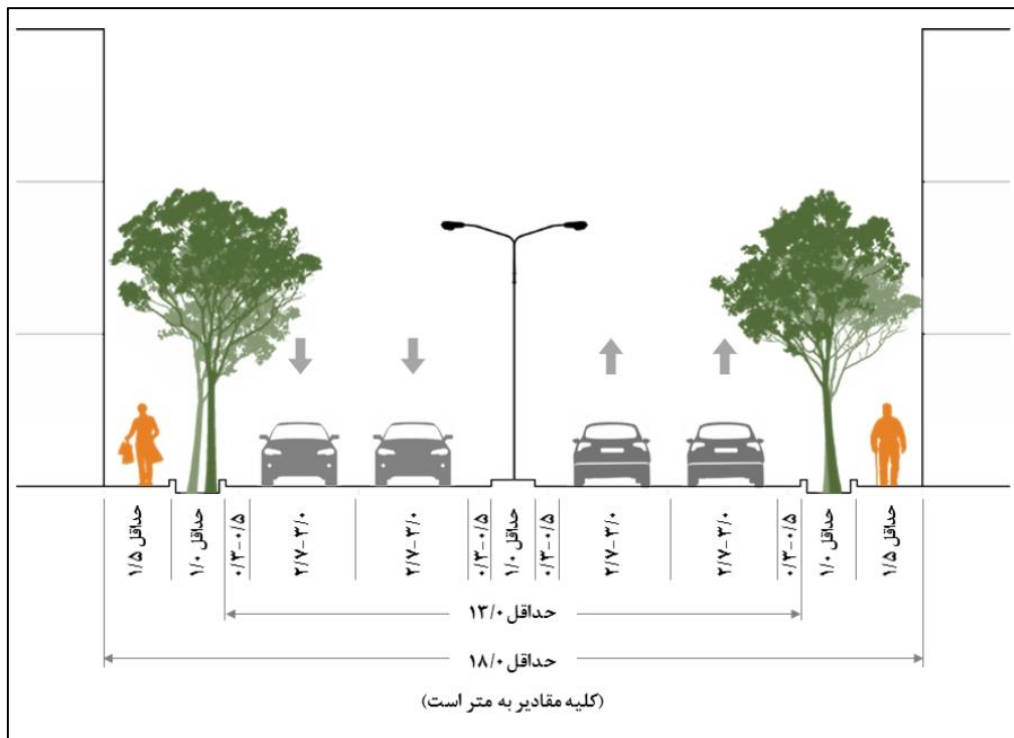
تصویر شماره (۸-۲۲): نمونه نیمرخ عرضی خیابان جمع و پخش کننده ۲ خطه دارای مسیر ویژه دوچرخه بدون پارک حاشیه ای



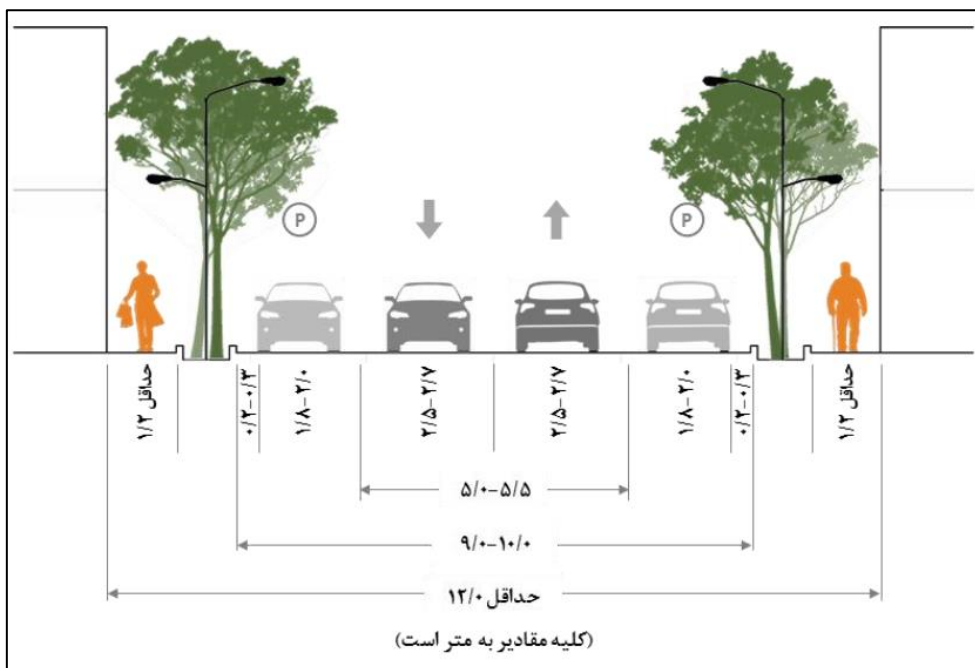
تصویر شماره (۸-۲۳): نمونه نیمرخ عرضی خیابان جمع و پخش کننده ۲ خطه



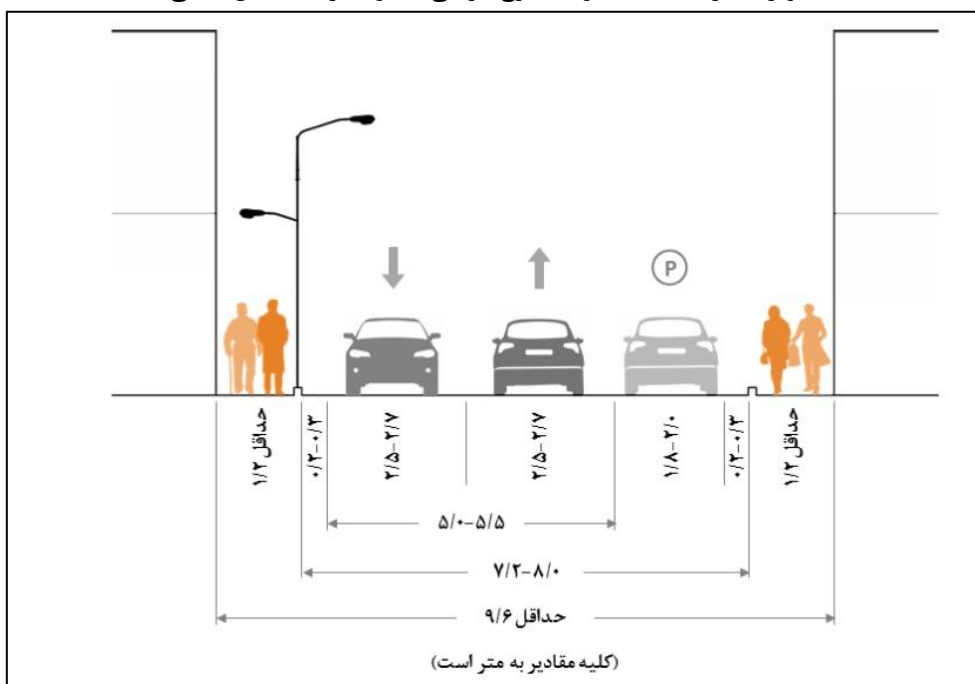
تصویر شماره (۸-۲۴): نمونه نیمرخ عرضی خیابان جمع و پخش کننده ۴ خطه دارای مسیر ویژه دوچرخه بدون پارک حاشیه ای



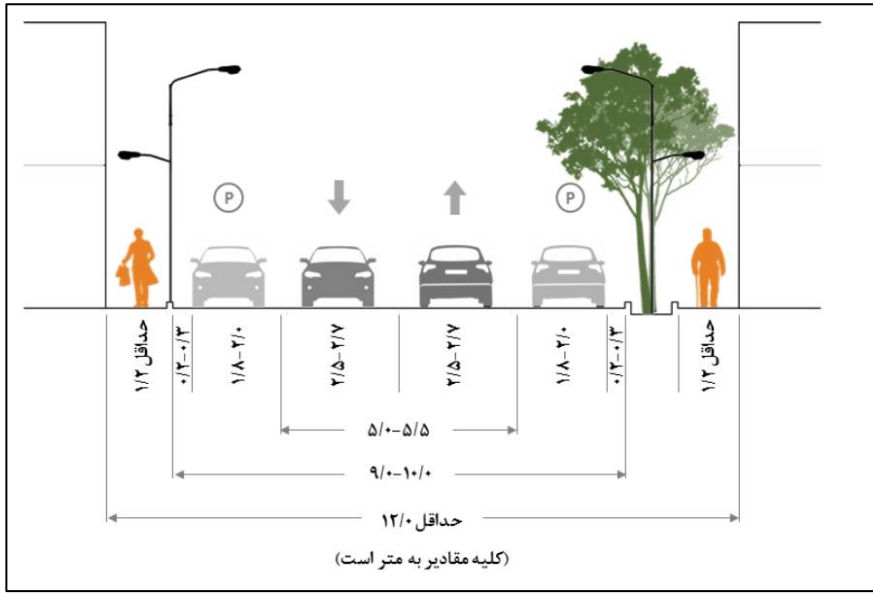
تصویر شماره (۸-۲۵): نمونه نیمرخ عرضی خیابان جمع و پخش کننده ۴ خطه بدون پارک حاشیه ای



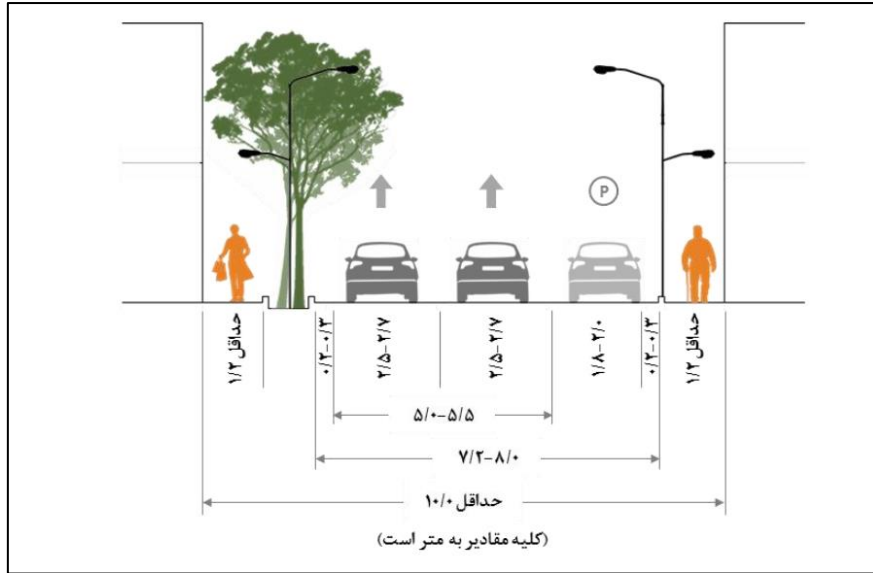
تصویر شماره (۸-۲۶): نمونه نیمرخ عرضی مطلوب برای خیابان محلی



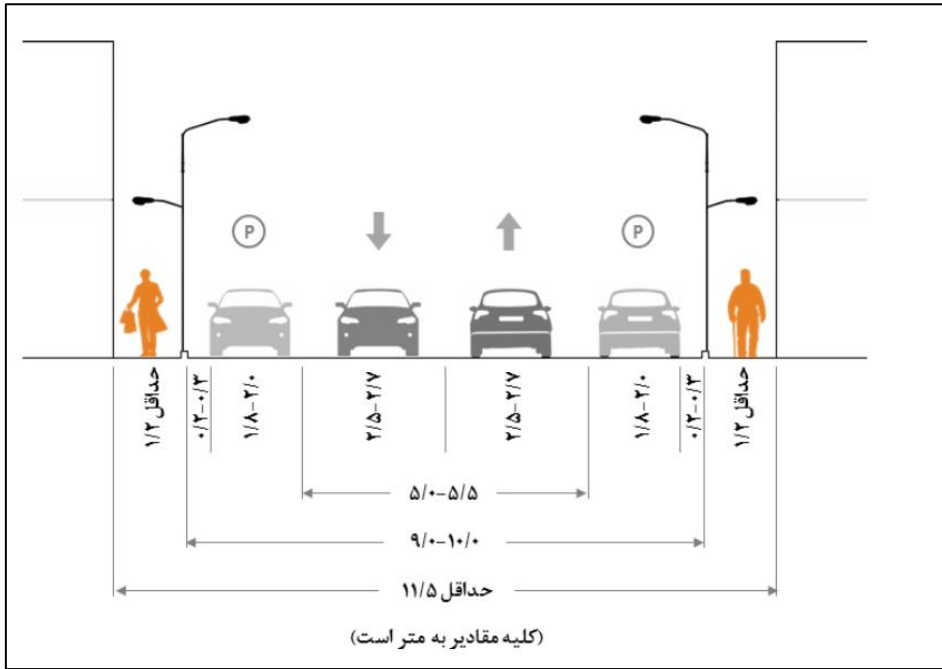
تصویر شماره (۸-۲۷): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه با پارک حاشیه ای در یک سمت بدون فضای سبز



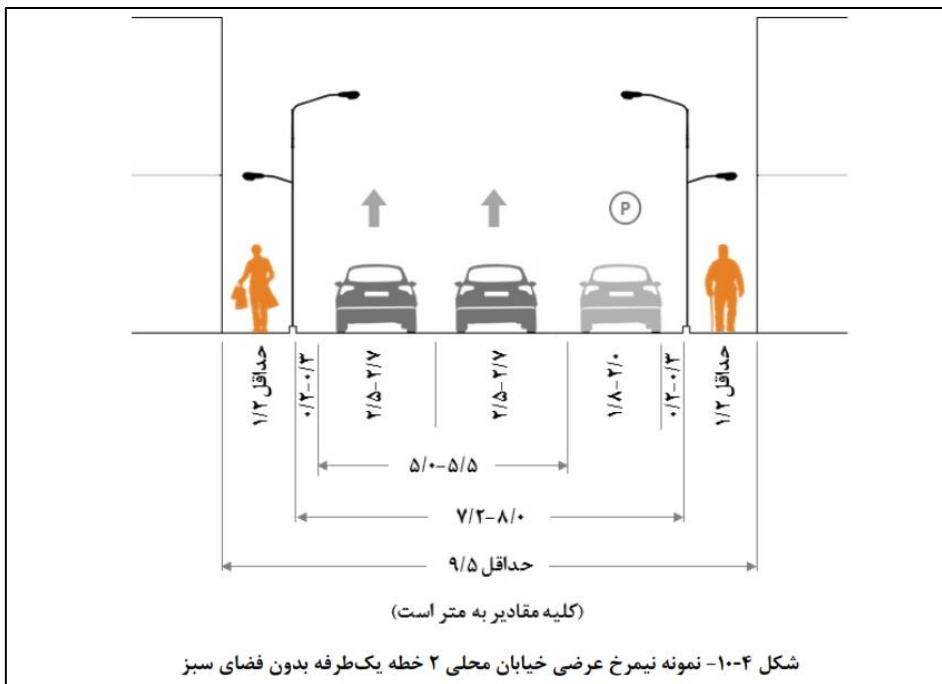
تصویر شماره (۸-۲۸): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه با بدون فضای سبز یکطرفه



تصویر شماره (۸-۲۹): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه یکطرفه

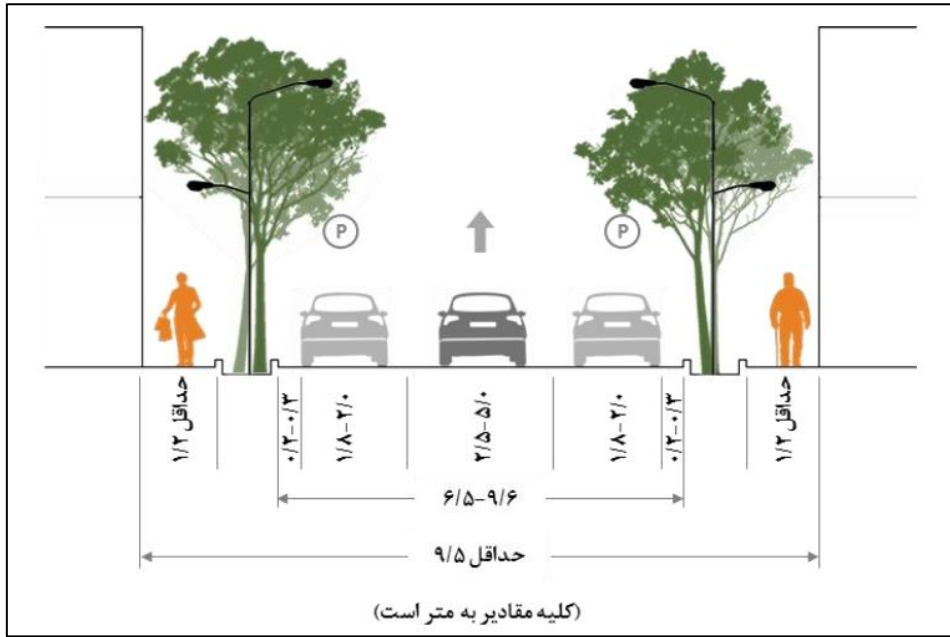


تصویر شماره (۸-۳۰): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه بدون فضای سبز

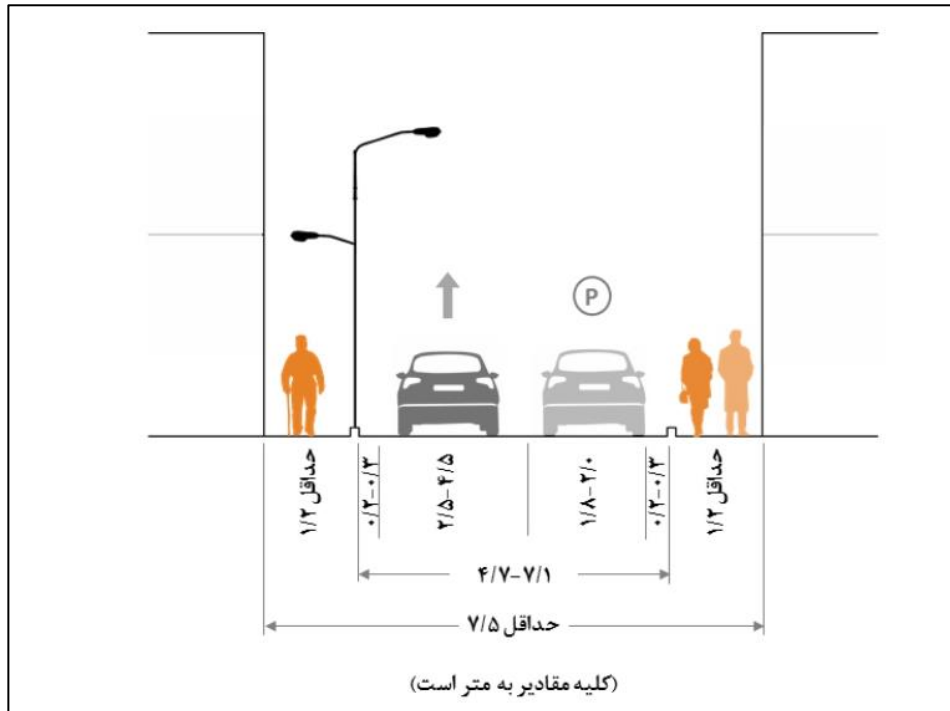


شکل ۱۰۴- نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه یک طرفه بدون فضای سبز

تصویر شماره (۸-۳۱): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه یک طرفه بدون فضای سبز



تصویر شماره (۸-۳۲): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه دارای پارک حاشیه ای در دو سمت



تصویر شماره (۸-۳۳): نمونه نیمرخ عرضی خیابان محلی ۲ خطه بدون فضای سبز

پیوست ها

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

ضوابط و مقررات مربوط به احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی
(موضوع بند ب ماده ۱۶ قانون برنامه پنجم توسعه، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور)

کلیات

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۲/۳/۶ بنا بر وظیفه محوله بر اساس بند ب از ماده ۶ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور ضوابط و مقررات مربوط به احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی را به شرح زیر مورد تصویب قرارداد. این آیین نامه از تاریخ ابلاغ برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی لازم الاجرا خواهد بود.

هدف

هدف از این آیین نامه حفظ و رعایت کرامت نمازگزاران، ترویج فرهنگ نماز و اشاعه آن در جامعه، توجه به انجام این فرضیه در زمان های مقرر، ارتقاء فرهنگ عمومی، تأمین مکان متناسب با شأن نماز جهت انجام این فرضیه و رعایت الگوهای رفتاری منطبق با آموزه های دین مبین اسلام است.

حوزه شمول

تمامی اماکن تجاری، اداری، خدماتی قیدشده در طرح «تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری و تعیین سرانه آن ها» مصوب سال ۱۳۸۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که جدیدالاحداث بوده و یا اماکنی که در بخش های موجود شهر مورد تخریب و نوسازی قرار می گیرند، فارغ از نوع مالکیت مشمول این ضوابط و مقررات خواهند بود.

تعریف

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


ضوابط و مقررات

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

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

تبصره ۱: چنانچه در شعاع ۲۰۰ متری این اماکن مسجد وجود داشته باشد، مساحت نمازخانه احداثی در این اماکن تا میزان ۵۰٪ مذکور در جدول فوق قابل کاهش بوده، لیکن در هر حال مساحت خالص نمازخانه نایبستی از ۲۵ مترمربع کمتر باشد.

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

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--


- مساحت نمازخانه های احداثی جزء زیربنا محاسبه نمی شود.
- پیش بینی سرویس بهداشتی عمومی وضوخانه مجزای زنانه و مردانه معادل حداقل ۲٪ کل مساحت زیربنا الزامی است. لیکن این مساحت در هر حال کمتر از ۱۵ مترمربع نخواهد بود و جزء زیربنا محاسبه نمی شود.
- نمازخانه نباید با سرویس بهداشتی دارای دیوار و پیش فضای ورودی مشترک باشد.
- وضوخانه بایستی از سرویس های بهداشتی منفک در نظر گرفته شود.
- نمازخانه بایستی دارای پلان مربع یا مستطیل خالص بوده و حتی الامکان جهت قبله بر یکی از اضلاع اصلی منطبق باشد. در صورت استفاده از پلان مستطیل طول اضلاع بزرگ نباید بیش از دو برابر اضلاع کوچک باشد.
- احداث نمازخانه در زیرزمین و پیلوت ممنوع است.
- ورود به نمازخانه از جبهه قبله نمازخانه (ضلعی که رو به آن نماز خوانده می شود) ممنوع بوده و توصیه می شود در حالت اضطرار، در ورودی در منتهی الیه گوشه های این ضلع قرار گیرد.
- محل نمازخانه می بایست برای مراجعین قابل شناسایی باشد و نصب تابلوهای راهنما برای جهت یابی الزامی است.
- واحدهای مجاور نمازخانه نباید از میان کاربری های دارای سروصدای زیاد بوده و ترجیحاً از میان کاربری های متناسب (مثلاً کتابفروشی در کاربری تجاری) انتخاب شود.
- تغییر عملکرد نمازخانه ممنوع است.
- استفاده از نمازخانه برای اجرای مراسم آیینی و مذهبی مجاز خواهد بود.
- پیش بینی سامانه های گرگایشی، سرمایشی، نور و تهویه طبیعی برای نمازخانه به تناسب فصول مختلف سال ویژگی های اقلیمی الزامی است.
- هزینه های مربوط به تأمین، تعمیر و نگهداری نمازخانه و ملزومات (قرآن، کتاب های ادعیه، مهر و ...) آن بر عهده مالک یا مالکین است.
- مالک یا مالکین بایستی نسبت به نظافت، پاکیزگی و آراستگی فضای نمازخانه اقدام نمایند.
- از به کارگیری تزئینات و فضا سازی های نامتناسب با شأن نمازخانه (نظیر محراب های یونولیتی) و نوشتن آیات قرآن در ارتفاع قابل لمس اجتناب شود.
- صدور پروانه ساختمانی از سوی مراجع ذی ربط و همچنین پایان کار از سوی شهرداری ها برای بناهای مذکور، منوط به احداث نمازخانه بر اساس ضوابط این مصوبه است.
- توصیه می شود ارتفاع نمازخانه به اندازه عرض آن پیش بینی و احداث گردد. رعایت حداقل ارتفاع ۳ متر برای نمازخانه الزامی است.
- درب نمازخانه برای بانوان و آقایان می بایست با تفکیک پیش فضای ورودی به صورت مجزا احداث گردد.
- نمازخانه بایستی برای ناتوانان و کم توانان جسمی و حرکتی قابل دسترسی و استفاده باشد.

نظارت و پایش

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

نماینده وزارت کشور در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در اردیبهشت ماه هر سال گزارشی از روند اجرای این مصوبه توسط شهرداری ها، به تفکیک استان ها و شهرستان ها به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه می نماید.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۸۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-----------------------------------	---

پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌های شهری

تأیید کلیات طرح های پیشنهادی "ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره های شهری"، "مناسب سازی پیاده راهها در معابر شهری" و "ضوابط و مقررات ساماندهی به منظر شهری"

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ خود، ضمن تأیید کلیات طرح های پیشنهادی "ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره های شهری"، "مناسب سازی پیاده راهها در معابر شهری" و "ضوابط و مقررات ساماندهی به منظر شهری" پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی) مقرر نمود که موضوع با رویکردهای موردنظر شورا در کمیته ای متشکل از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت کشور - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و با دعوت از صاحب نظران این موضوع، مورد بررسی قرار گرفته و نتیجه مصوبه شورای عالی تلقی می گردد.

لذا با توجه به تشکیل جلسات کمیته موردنظر و اتخاذ تصمیم نهایی نمایندگان موردنظر شورا، متن مصوبه نهایی به شرح زیر جهت استحضار و صدور دستور انعکاس به مراجع ذیربط جهت اقدام ابلاغ می شود:

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری)

۱- کلیات

در راستای وظایف محوله بر اساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

۱-۱- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان‌های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

۱-۲- حوزه شمول

توسعه های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب الویت طرح‌های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می شود. این طرحها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

۱-۳- هدف

هدف از اجرای این مصوبه:

الف- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین.

ب- ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها،

ج- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور،


د- جلوگیری از بروز ناهماهنگی های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت های شهری

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

۲- تعاریف

۲-۱- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ۰۰۰) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گرہها و پهنه‌های عمومی است.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۸۲ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

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

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

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

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

۳- ضوابط کلی

۳-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر

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

۳-۱-۲- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری ها امکان داده می شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند .

۳-۱-۳- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند .

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

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

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

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

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

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۸۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

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

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

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

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

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

۱۴-۱-۳- استفاده از پوشش های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود .
۱۵-۱-۳- استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشتی، میوه ها و ۰۰۰) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد .

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

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

۱۸-۱-۳- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ۰۰۰ حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. "کمیته" سنجه‌های موردنیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).

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


۳-۲ ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

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

۲-۲-۳- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است .


۳-۲-۳- مکانیابی کابین‌ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه‌فروشی، صندوقهای جمع آوری صدقات و ۰۰۰) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد .

۴-۲-۳- به شهرداری‌ها امکان داده می شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند .

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--


- ۵-۲-۳- ایجاد هر گونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو ۰۰۰) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی به وسیله شیب راه و رمپ انجام شود .
- ۶-۲-۳- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد .
- ۷-۲-۳- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود .
- ۸-۲-۳- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند .
- ۹-۲-۳- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد. "کمیته" گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید .
- ۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری
- ۱-۳-۳- تعبیه تاسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است .
- ۲-۳-۳- کلیه مسیرها و کانال های تاسیساتی موجود در معابر (پیاده روها و پیاده راهها) باید به وسیله کفسازی مشخص شود. کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید .
- ۳-۳-۳- کمیته موظف است تا زمینه شکل گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربط پیگیری نماید .
- ۴-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری
- ۱-۴-۳- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداریها اختیار داده می شود تا با هماهنگی کمیته ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری هایی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبیوه و نوشیدنی های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است .
- ۵-۳- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات
- ۱-۵-۳- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعملها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد .
- ۲-۵-۳- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب (بوژه نما و حجم) خواهند بود .
- ۴- سازمان اجرای مقررات
- ۱-۴- دبیرخانه "کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری" در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود .
- ۱-۴-۱- ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط "کمیته" تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید .
- ۲-۴-۱- وظایف کمیته عبارت است از :
- الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری
- ب- منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری
- پ- بررسی و تایید طرحهای موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۸۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

- ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره‌های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی‌های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره‌ها و کفسازی معابر پیاده‌راهی یا پیاده راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی
- ث- تعیین میزان نور موردنیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه‌ها و بناهای مهم برحسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آن‌ها (به گونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)
- ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری
- چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی
- ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره‌ها و کفسازی معابر
- خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی
- د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های موردنیاز درخصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی
- ذ- اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری
- ۳-۱-۴- هر گاه بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح‌های توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد .
- ۴-۱-۴- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته ها انجام خواهد شد .
- ۵- بازنگری در ضوابط
- در صورت تشخیص کمیته و نیاز به این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۸۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	 مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت
--	-----------------------------------	---

پیوست شماره ۳ : دستورالعمل اجرایی نما و سیمای شهری

فهرست موضوعی :

- ۱ - مقدمه
 - ۲ - بیان مساله
 - ۳ - اهداف
 - ۴ - راهبردها
 - ۵ - مستندات قانونی
 - ۶ - حوزه شمول (دامنه کاربرد)
 - ۷ - ساختار اجرایی
 - ۸ - تعاریف و مفاهیم پایه
 - ۹ - ضوابط شهرسازی و معماری
 - ۱۰ - کنترل نما
- مقدمه

در دهه اخیر، ساختار فضایی شهرهای استان، تحولات و تغییرات شتابانی را در درون خود تجربه کرده است. یکی از این دگرگونی‌ها و تغییرات، در فرم و حجم بناها است که باعث بوجود آمدن حجم‌ها و فرم‌های نازیبانی در سطح شهرهای استان شده است. از تغییرات دیگر می‌توان به گرایش به طراحی و اجرای نماهای نامتعارف بدون پشتوانه هویتی و فرهنگی و همچنین نماهای فاقد ایمنی و الحاقات غیر ایمن و غیر ضرور اشاره کرد. به همین خاطر اهمیت و ضرورت تدوین ضوابط و مقررات بالادستی مرتبط با طراحی و اجرای نماهای ساختمان‌های شهری، در این برهه از زمان بیش از پیش احساس می‌شود. لذا در قالب یک برنامه ریزی و با همکاری و همیاری بین شهرداری، شورای شهر، سازمان نظام مهندسی ساختمان و اداره کل راه و شهرسازی استان و با مشارکت دانشگاه‌ها، فعالان مردم‌نهاد و شهروندان اجرای صحیح این دستورالعمل بانگام معرفتی، کمک می‌نماید که علاوه بر هویت بخشی به نمای ساختمانهای شهرهای استان، برخی از شاخصه‌های شهرهای ایرانی اسلامی از جمله "وحدت - درکثرت"، "تعدال"، "توازن"، "زیبایی"، "نظم"، "تواضع"، "امنیت" و "هویت" در نمای ابنیه سطح شهرهای استان حاصل شود.

- بیان مساله

تدوین این ضوابط جهت ساماندهی و ضابطه مند کردن طراحی و اجرای نمای ابنیه در سطح استان با توجه به زلزله خیز بودن استان و خسارات ناشی از زلزله‌های سالهای قبل، از جمله زلزله سال ۱۳۷۵ و سال ۱۳۹۶، که خسارات زیادی در بخش نمای ابنیه بوجود آورده است.

جلوگیری از اجرای نماهای مغایر با مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری از قبیل نماهای نامتعارف و غیر بومی و مغایر با مقررات ملی ساختمان شامل نماهای نایمن از قبیل نماهای بدون جزئیات اجرائی مناسب و دارای مصالح سنگین در ساختمان‌های مسکونی و بلندمرتبه

ارتقا کیفیت و ایمنی سیما و منظر شهری در جداره‌های شهری برای عابران پیاده، علی‌الخصوص دریافت مرکزی شهر ارائه ضوابط تکمیلی در خصوص ساماندهی و ضابطه مند کردن طراحی و اجرای نمای ابنیه (مطابق تجربه برخی از استانهای کشور)


۳ - اهداف

اهداف این دستورالعمل جهت تحقق، در سه دسته کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت در نظر گرفته شده است:

اهداف کوتاه مدت :

- رعایت مقررات ملی ساختمان ایران، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و طرح تفصیلی شهرهای استان.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۸۷ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

- مدون سازی ضوابط ویژه سیمای شهری و نمای ساختمانها به منظور وحدت رویه.

اهداف میان مدت :

- ساماندهی و انتظام بخشی نماهای شهری برای کاهش بی نظمیها و جلوگیری از اغتشاشات بصری.
- افزایش کیفیت ساخت وسازهای شهری و نظارت حداکثری بر اجرای خدمات مجریان و مهندسين طراح و ناظر.

اهداف بلند مدت :

- ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری شهرهای استان
- هماهنگی و همخوانی با اقلیم شهرهای استان با استفاده از بهره گیری از آموزه های معماری بومی درهماهنگی با بستر طبیعی ، تاریخی و فرهنگی.
- حفظ و تقویت هویت و اصالت شهرسازی و معماری.

۴- راهبردها

- ارتقاء سطح فعالیت سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در حوزه طراحی و نظارت بر اجرای نمای ابنیه واستفاده از پتانسیل مهندسين شهرساز
- ارتقاء آگاهی و مشارکت عمومی برای ساماندهی نماهای شهری از طریق تشکیل NGO های مرتبط .
- همکاری با رسانه ها از قبیل سازمان صدا و سیما ، مطبوعات ، نشریات و شبکه های اجتماعی مجازی.

۵- مستندات قانونی

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری. ذیل بند های ۳-۱-۴ ، ۲-۱-۴ ، ۱-۱-۱ (سازمان اجرای مقررات) و بندهای ۲-۵-۳ ، ۱-۵-۳ (ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات)

ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهرهای استان و شهر بجنورد مصوب ۱۳۹۴/۱۲. ذیل بند ۱۰-۲-۱-۱(مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی)

مکاتبه دفتر توسعه مهندسی ساختمان به شماره ۵۲۳۸۲/۴۳۰ در خصوص درج جزئیات اجرائی در نقشه های معماری مرحله دوم از جمله نقشه های نما

۶- حوزه شمول (دامنه کاربرد)

رعایت این دستورالعمل از تاریخ ابلاغ ، در طراحی ، محاسبه ، نظارت ، اجرا، بهره برداری و نگهداری کلیه ساختمانهای بالاتراز ۲ سقف در سطح استان توسط تمامی مراجع ذکر شده در ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در محدوده شهرهای استان الزامی است. بدیهی است رعایت مقررات ملی ساختمان برای کلیه ابنیه با هر ارتفاع الزامی است.


۷- ساختار اجرایی

الزام به رعایت و اجرای این دستورالعمل در پروانه ساختمان (شناسنامه ساختمان) بایستی درج و قید شده و به مالک تفهیم گردد. صدور گواهی عدم خلاف و پایان کار ، منوط به رعایت و اجرای این دستورالعمل است.

کنترل اجرای این آیین نامه همانند فرایند مرسوم در مرحله کنترل نقشه توسط نظام مهندسی ساختمان با همکاری شهرداری خواهد بود.

مالک و مهندسين طراح معمار، ملزم به ارائه طرح نمای ساختمان با جزئیات رنگ ، جنس و نوع مصالح با جزئیات اجرایی لازم ، توجه به بافت زمینه در طرح نهایی و بر اساس این دستورالعمل قبل از صدور پروانه ساختمان و اخذ تأییدهای لازم از شهرداری میباشد . همچنین برای ضمانت اجرا، بایستی قبل از صدور پروانه ساختمان، توسط شهرداری منطقه از مالک ، تعهد مبنی بر اجرای نمای مصوب اخذ گردد. این تعهد می بایست در کنار باقی تعهداتی که از مالکین جهت احداث بنا توسط شهرداری اخذ می شود قرار گیرد.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۸۸ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-----------------------------------	---

مهندسين ناظر معمار، ملزم به نظارت بر اجرای نمای ساختمان بر اساس طرح نمای مصوب از زمان شروع عملیات ساختمانی می باشند. هرگونه تخلف مهندسين در این خصوص میبایست به سازمان نظام مهندسی ساختمان و شهرداری منطقه اعلام و منعکس گردد. در صورت عدم اجرای نمای مصوب، شهرداری مجاز به صدور مجوز پایانکار ساختمانی و یا موافقت با صدور پروانه کسب و یا پروانه بهره برداری برای بنای مذکور نیست.

به منظور حسن اجرا و کنترل نواقص احتمالی این مصوبه، پس از تصویب و ابلاغ آن به شهرداری و نظام مهندسی ساختمان، دبیرخانه کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری به مدت سه ماه آماده دریافت کلیه نظرات تکمیلی و اصلاحی از سازمانهای مربوطه در این خصوص بوده تا ویرایش نهائی این مصوبه پس از اصلاحات احتمالی تهیه و ابلاغ گردد.

۸ - تعاریف و مفاهیم پایه

نمای ساختمان : جداره خارجی بنا که در معرض دید قرار دارد و شامل حجم و فرم آن در مرحله اول و سپس اجزاء آن یعنی سطوح باز، بسته و تقسیم کننده های عمودی و افقی است. ضروری است طرح نما حتی المقدور بیانگر عملکرد ساختمان باشد به نحوی که نوع استفاده از آن را به بیننده القا کند به طور مثال نمای یک ساختمان مسکونی در یک محله مسکونی بایستی با عملکرد ساختمان سنخیت کامل داشته باشد.

نمای اصلی : کلیه سطوح نمایان ساختمان که مشرف به گذرها، فضای آزاد فضای مالکیت و معابر عمومی میباشند و از عرصه ها و فضاهای عمومی و معابر و میادین، قابل رؤیت و مشاهده است.

نمای جانبی : کلیه سطوح ساختمان که مشرف به پلاکهای همجوار است و از معابر و میادین و فضاهای عمومی، قابل رؤیت و مشاهده است. منظور از " آجر و یا سنگ " مندرج و مورد اشاره در این دستورالعمل، آجرنما و سنگ مناسب برای نماسازی و اجرای نماهای اصلی و جانبی ساختمان است.

مسکونی بلندمرتبه : طبق ضوابط، ساختمانهای با ارتفاع ۲۷ متر و بیشتر یا ساختمانی که تعداد طبقات آن با احتساب همکف، ۸ طبقه و بیشتر باشد یا ارتفاع بالاترین کف طبقه قابل بهره برداری آن بیش از ۲۳ متر از تراز متوسط زمین باشد، در زمره ساختمانهای بلندمرتبه محسوب می گردند. صدور مجوز احداث بناهای بلندمرتبه در صورت دارا بودن تمامی شرایط تعیین شده، مستلزم تهیه گزارش امکان سنجی و کنترل آن در کمیته فنی و تایید کمیسیون ماده پنج استان خواهد بود. در احداث ساختمانهای بلندمرتبه علاوه بر رعایت ضوابط ذکر شده در این بخش، و ضوابط سازمان آتش نشانی، ضوابط و مقررات ملی ساختمان نیز میبایست رعایت گردد.

مهمترین عوامل تأثیر گذار در نمای ساختمان :

الف : مصالح، فرم و رنگ

ب : ملحققات (تأسیسات و تابلو)

ج : پیش آمدگی و بازشوهای نما

د : بام بنا

ه : سایر موارد (توصیه های عمومی)

عناصر پراهمیت درنما :


مصالح : مهمترین اجزا و عناصر تشکیل دهنده شکل و فرم نما که از دید ناظر، قابل رویت است .

ورودی : ورودی ساختمان مدخل ارتباطی فضای عمومی به فضای خصوصی ساختمان و از مهمترین عناصر و نشانه های ساختمان است .

بازشوها : سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که به منظور عبور یا تأمین نور و تهویه، با مصالحی که قابلیت عبور نور و هوا داشته و یا امکان باز و بسته شدن را دارد، پوشیده می شود .

پیش آمدگیها : تغییرات حجمی نما که از سطح کلی نمای ساختمان، بیرون زدگی دارد .

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۸۹ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف</p>
--	--	--

بام بنا : سقف بیرونی آخرین طبقه ساختمان ، به عنوان بام تلقی می شود ، که همچون پوسته ای بر سر ساختمان قرار دارد که از نظر بصری به عنوان نمای پنجم ساختمان تلقی می گردد .

خط آسمان : مرز جدایی حد انتهایی جداره ساختمان ها و آسمان از دید ناظر ، که از کنار هم قرارگیری مجموعه های ساخته شده و فضای مابین ، تشکیل می شود .

۹ - ضوابط شهرسازی و معماری

ضوابط و مقررات ارائه شده در این دستورالعمل با توجه به تعاریف ذیل و مطابق با تعاریف مندرج در مجموعه ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر بجنورد و دیگر شهرهای استان و میحت چهارم مقررات ساختمان ایران است . تأیید کمیته سیما و منظر صرفاً در خصوص ارائه ضوابط و خطوط کلی بوده و مسئولیت طراحی و حسن اجرای کلیه نماهای مندرج در این آئین نامه به عهده مالک ، طراح و ناظرین مربوطه است


در صورت مغایرت هریک از بندهای فوق با اصلاحات آتی مقررات ملی ساختمان در سنوات آتی ، ملاک مقررات ملی ساختمان خواهد بود . رعایت ضوابط و مقررات مبحث بیست و یکم مقررات ساختمان ایران با عنوان پدافند غیر عامل در طراحی نمای ابنیه الزامی است . طراحی و اجرای نمای ساختمانها بایستی به صورتی باشد که با منظر شهری و مؤلفه های آن از جمله خیابان ، محله ، عناصر طبیعی و محیطی و هنجارهای فرهنگی ، متناسب و هماهنگ باشد .

نمای ساختمانها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل ، مقیاس ، مصالح ، رنگ و تناسبات حجم آن ، هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آنها استفاده گردد . در ارتباط با هر یک عناصر از پر اهمیت نما به ترتیب احکام سلبی یا الزامات (به معنی آنچه نباید انجام شود) و احکام ایجابی یا اقدامات (به معنی آن چه باید انجام شود) و توصیه ها (به معنی آنچه بهتر است انجام شود ولی رعایت و انجام آن الزامی نیست) ، به شرح ذیل ارائه گردیده است:

مصالح

- توصیه می گردد در نمای یک ساختمان ، در صورت استفاده بیش از یک نوع مصالح ساختمانی ، به صورت هماهنگ با یکدیگر استفاده شود و از بکارگیری مصالح متعدد با رنگ ، بافت متعدد و ... در طراحی نمای ساختمان پرهیز گردد و حداکثر از ۴ نوع مصالح موثر در نمای ابنیه استفاده گردد . توصیه می گردد از مصالح بوم آورد و مصالح بادوام و مانا و مقاوم در مقابل فرسایش (از قبیل سنگ های مقاوم) در نمای هم جوار با محورهای معابر و در ساختمان های خاص استفاده گردد .
- توصیه می گردد از مصالح آجر ، سیمان ، سنگ و یا ترکیبی از این مصالح در سطح نمای ساختمانها استفاده شود .
- توصیه می گردد از آجر ، در سطح نمای ابنیه به صورت آجر بندکشی شده و از سیمان ، به صورت آب ساب یا شسته با آبچکان مناسب و از سنگ به صورت اسکوپ شده و یا رول پلاک شده استفاده گردد .
- جنس مصالح نما در کلیه سطوح نمای ساختمانها می بایست قابل پاکسازی بوده و موجب آلودگی های زیست محیطی و بصری نشود .
- از مصالح برنده یا شکننده ، در طبقات همکف و اول ، در محدوده های که در تماس فیزیکی با انسان است (از قبیل فلز و ...) استفاده نگردد .
- در محدوده و حریم مصوب تاریخی شهرهای استان ، طرح نما می بایست توسط اداره کل میراث فرهنگی استان و بر اساس الگوهای نمای آن مصوب گردد .
- توصیه می گردد در ساختمان های بلندمرتبه ، در کل نما و یا از ارتفاع ۱۲ متر به بالا به جهت رعایت مسائل ایمنی ، به جای استفاده از سنگ با سیستم اجرایی سنتی از سیستم اجرای نمای خشک ، همراه با جزئیات اجرایی مناسب جهت اتصال به سازه بنا ، استفاده گردد و یا از مصالح سبکتر از قبیل سیمان و ... استفاده شود .
- استفاده از نمای تمام شیشه ای در نمای کلیه ساختمانها و با هر نوع کاربری ممنوع و غیر مجاز است . حداکثر استفاده از این نوع مصالح در سطح نما ، به میزان ۱۰ درصد سطح کل نما است . (بدون احتساب شیشه سطح بازشوها)

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۹۰ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- استفاده از نمای شیشه ای رفلکس (بازتابی) در نمای کلیه ساختمانها ممنوع است.
 - سطح شیشه پنجره‌ها و بازشوهای ساختمان در نمای اصلی ، حداکثر برابر با ۲۵ درصد سطح کل نمای اصلی ساختمان مجاز است.
 - استفاده از نماهای پرده‌ای(کامپوزیت ، آلومینیومی ، شیشه‌ای، شیشه رفلکس و ..)در نماهای اصلی و جانبی کلیه بنا ها با هر نوع کاربری واقع در محدوده و حریم مصوب تاریخی شهر ، ممنوع و غیرمجاز است.
 - استفاده از نماهای فلزی (کامپوزیت ، آلومینیومی و ...) برای ساختمان‌های مسکونی ، صرفاً در خارج از محدوده و حریم مصوب تاریخی شهر و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۲۰٪ سطح کل نمای ساختمان مجاز بوده و می‌بایست به‌صورت ترکیبی با مصالح دیگر و صرفاً با رنگهای مجاز ذکر شده در این دستورالعمل و مشروط به رعایت میحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و داشتن استانداردهای لازم قابل قبول است.
 - استفاده از نماهای فلزی (کامپوزیت ، آلومینیومی و ...) در نماهای اصلی و جانبی ساختمانهای دولتی و عمومی و تجاری به‌عنوان نمای غالب ممنوع و غیرمجاز است ولی تلفیق آن به میزان ۳۵٪ درصد کل سطح نما با مصالح دیگر و با شرایط بند فوق قابل قبول است.
 - در صورت اجرای نمای کامپوزیت با درصد بیشتر از مقدار تعیین شده در این دستورالعمل در نمای ابنیه با هر نوع کاربری ، طرح نمای منتخب می‌بایست به تائید دبیرخانه کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری استان برسد.
 - استفاده از چوب (طبیعی یا مصنوعی) بادوام بالا و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کل نمای ساختمان (در صورت عدم استفاده از نمای کامپوزیت) و با رعایت استانداردهای مربوطه از جمله آتش سوزی مجاز است.
 - باتوجه به زلزله خیز بودن استان و نیز خسارت ناشی از زلزله های اخیر که بیشترین آسیب دیدگی نمای ابنیه در قسمت کنج ها و تاج ساختمان بوده است (به دلیل عملکرد متفاوت سازه ای ساختمان ناشی از بارها و نیروهای وارده در این مناطق) توصیه می گردد از نمای کامپوزیت و چوب بدلیل سبک بودن و سیستم نصب آن‌ها ، بیشتر در نقاط آسیب پذیر و حساس نمای ساختمان نظیر کنج ها ، تاج و ... ساختمان استفاده گردد.
 - مصالح نما و هم چنین کلیه الحاقات نما باید مطابق ضابطه شماره ۷۱۴ سازمان برنامه و بودجه کشور (دستورالعمل طراحی سازه ای و الزامات و ضوابط عملکردی و اجرایی نمای خارجی ساختمان‌ها) با استفاده از جزئیات اجرایی مناسب به سازه بنا متصل گردد .
 - در صورت ناماسازی با قاب های کاذب ، ارائه نقشه‌های محاسباتی و جزئیات سازه ای قاب ها الزامی است.
- مصالح قابل استفاده از نظر جنس ، نوع ، بافت و رنگ :


<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۹۱ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

	سنگ تراورتن، گرانیت، مرمریت
	آجر نما، نسوز
	سیمان سفید، رنگی، موزائیک در جا
	چوب رنگ شده یا فرآوری شده
در صورت استفاده از تیشبه رنگی از رنگ های دودی و قهوه ای استفاده شود	تیشبه غیر رفلکتیو و بصورت جام یا تایل
دارای استاندارد های لازم از جمله آتش سوزی	ورق های کامپوزیت میزان و نحوه استفاده مطابق ضوابط و مقررات
دارای استاندارد های لازم و رنگ های مطابق ضوابط و مقررات	سایر پس از رویت و تایید کمیته سیما و منظر شهری

استفاده مناسب و اصولی از مصالح جدید و تکنولوژی های نوین در طراحی و اجرای نمای ساختمان در صورتی که همخوان و هماهنگ با اصول این دستورالعمل باشد و موجب آلودگی های زیست محیطی و بصری نشود و مشروط به تأیید کمیته سیما و منظر شهری استان و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری، قابل بررسی خواهد بود.

فرم

- توصیه می گردد از ارزش های معماری ایرانی اسلامی ویژگی های معماری شهرهای استان در طراحی نما و اجزای آن بهره گرفته شود.
- از فرم های نامتعارف و نامأنوس ، نظیر کشتی ، مجسمه ، میوه ها و ... ، در طراحی و احداث بناها پرهیز گردد.
- در طراحی نما، رعایت تناسبات انسانی، به ویژه در طبقات همکف تا سوم الزامی است .
- توصیه می شود جزئیات نماهای ساختمانی از طبقات فوقانی به طبقات پائینی افزایش یابد.
- از ایجاد سطوح وسیع یکپارچه در نما پرهیز شود. بدین منظور استفاده از قاب بندی ، عقب نشستگی و جلو آمدگی در طراحی توصیه می شود.
- هماهنگی طرح و فرم نما با طرح ابنیه هم جوار، منظر عمومی محله و مظاهر فرهنگی موجود در بافت محلی (در صورت برخورداری از کیفیت مناسب) الزامی است .
- توصیه می گردد در قسمت ورودی بناهای مسکونی با استفاده از احجام متمایز ، فضاهایی از قبیل پیشخوان ورودی ، فضای سبز و ... با مصالح مناسب و مقیاس انسانی تأمین گردند.
- استفاده از علائم و نمادهایی که اشاعه دهنده تفکرات ضد دینی و ضد فرهنگی می باشند در طرح نمای کلیه ابنیه ممنوع است
- طراحی و اجرای هرگونه تجهیزات تأسیساتی به طور نمایان در نمای اصلی ، جانبی و جداره های شهری کلیه ابنیه ممنوع است.

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب</p>
--	--	--

- استفاده از پوشش گیاهی مناسب و هماهنگ با محیط پیرامون و درحد مناسب و در صورت موافقت شهرداری، در نما و بدنه های ساختمان مجاز است.
- نمای ساختمانهای بلندمرتبه ، در صورتیکه خارج از شرایط و چارچوب این دستورالعمل باشد، تابع ضوابط ویژه خواهد بود که الزاما" می بایست به تایید کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری استان و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری برسد. در هر صورت ، ضوابط ویژه نمای ساختمانهای بلندمرتبه بایستی هماهنگ و همخوان با این دستورالعمل و اصول آن باشد.
- به منظور حفظ خلاقیت طراحی برای نمای ساختمانهای شاخص و عمومی (در صورتیکه دارای طرح خاص باشد) طرح به صورت ویژه و با رعایت اصول این دستورالعمل و با حضور طراح ، به صورت موردی در کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری اداره کل راه و شهرسازی استان ، قابل بررسی خواهد بود.
- درز انقطاع در بین دو ساختمان مجاور باید با مصالح مناسب (با مقاومت کم و شکننده در اثر نیروهای جانبی) و هم رنگ با مصالح نما پر شود.

رنگ

- رنگ زمینه و غالب برای بدنه و نمای ساختمانها، طیف رنگ روشن است.
- استفاده از رنگهای روشن مکمل شامل کرم ، قهوه ای روشن و ... با مصالح بوم آورد و مناسب که دارای سابقه و کاربرد بوده برای تنوع در نما و بدنه ساختمانها ، مجاز و بلا مانع است.
- استفاده از رنگهای تیره ، سیاه و نامتعارف و تند (قرمز و ... و رنگ های فسفری) و با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگهای تیره ، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان و با موافقت شهرداری ، مجاز است) .
- از به کارگیری رنگ های متعدد در سطح غالب نما پرهیز گردد.
- رنگ غالب نما ، با رنگ ابنیه هم جوار (در صورت برخورداری از کیفیت مناسب) هماهنگ گردد.
- استفاده از رنگ و سایه روشن در سطح نما ، به نحوی که بر جذابیت بصری تاکید گردد توصیه می گردد .


نورپردازی

- توصیه می گردد در خصوص نور پردازی نما در شب، تنها در ابنیه هم جوار با گذرهای اصلی صورت گیرد که در این صورت می بایست استانداردهای مربوطه در خصوص میزان روشنایی و حداقل مصرف انرژی رعایت گردد.
- از اجرای نورپردازی در ابنیه واقع در بافت مسکونی در بر تمامی گذرها، پرهیز گردد.
- در صورت اجرای نور پردازی می بایست به صورت مخفی استفاده گردد مانند استفاده آن در قاب بندی پنجره ها و فرورفتگی های نما
- (در صورت طراحی نور پردازی، شیت ارائه نقشه ها و جزئیات آن به همراه تائید مهندس برق ذیصلاح الزامی است)
- استفاده از نورپردازی های شدید و خیره کننده و با نورهای با رنگ غیر متعارف برای نمای ساختمانها ممنوع است. این امر برای ساختمان های مهم و شاخص مانند ساختمان های دولتی یا مراکز خرید با تشخیص کمیته سیما و منظر شهری مجاز است.

بازشوها


- ضروری است طراحی فضای ورودی ساختمان ، به صورت خوانا و متناسب با سایر ارکان و اجزاء نما صورت پذیرد.
- در طراحی پنجره ها و بازشوها به لحاظ ابعاد، تعداد، بازشوها، جنس شیشه و مصالح و ... بایستی به استانداردهای مربوطه مانند مبحث نوزدهم مقررات ملی ساختمان توجه گردد.
- با توجه به اقلیم شهرهای استان استفاده از پنجره های دوجداره الزامی است . توصیه می شود در کلیه بازشوها از شیشه های امن استاندارد استفاده شود. استفاده از این شیشه ها در طبقات همکف الزامیست.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۹۳ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب</p>
--	--	--

- از بازشوها با فرم های مستطیل یا مربع، استفاده گردد و از اشکال هندسی متفاوت و نامأنوس در شکل بازشوها در نما پرهیز گردد.
 - در کاربری مسکونی استفاده از پنجره های افقی پیوسته با طول بیش از ۳ / ۵ متر و پنجره های سرتاسری برای اتاقها ممنوع است.
 - استفاده از در و پنجره با ابعاد مدولار توصیه می شود.
 - استفاده از قاب برای پنجره ها توصیه می شود.
 - توصیه می شود به منظور سایه اندازی و ایجاد تنوع در حجم، پنجره ها نسبت به سطح نمای ساختمان فرو نشستگی داشته باشند و از سایه بان در بالای پنجره ها استفاده شود.
 - فاصله پنجره ها از لبه های جانبی (گوشه ها) ساختمان حداقل می بایست ۳۰ سانتیمتر باشد.
 - توصیه می گردد ابعاد و اشکال بازشوها با یکدیگر و با بازشوهای موجود در پلاک های همجوا هماهنگ گردند .
 - هماهنگی خط ازاره و هماهنگی آن با شیب ساختمان های مجاور همچنین خطوط تراز ، پیش آمدگی ها ، بازشوها و لبه بالکن ها با نمای ساختمان های مجاور الزامی است .
 - در صورت عدم اجرای کفسازی کلی برای گذر ، مشخصات کفسازی معبر و محدوده جلوی ساختمان ، با مشخصات نمای قسمت پایینی ساختمان و همچنین کف سازی معابر جلوی پلاک های هم جوار ، هماهنگ باشد . (هماهنگی با شهرداری الزامی است) .
 - ضوابط مربوط به طراحی نما در مبحث بیست و یکم مقررات ملی ساختمان (پدافند غیرعامل) که در طراحی بازشوها و پنجره ها می بایست رعایت گردند :
 - بکارگیری عناصر سست و شکننده و مهار نشده در نمای ساختمان مجاز نیست.
 - در کلیه ساختمان ها بکارگیری بیش از ۳۰ درصد سطح نما جهت بازشو ممنوع بوده و شیشه هر بازشو باید مقاوم باشد.
 - اتصال دیوارهای خارجی به سازه باید کاملاً مستحکم باشد.
 - برای ساختمان های گروه ۲ (ساختمان های با درجه اهمیت بسیار زیاد) و ۳ (ساختمان های با درجه اهمیت زیاد)، استفاده از پنجره های بزرگ، به شرط رعایت تمهیدات ضروری مقاومت در برابر انفجار بلامانع است و پنجره می بایستی دارای شرایط زیر باشد :
 - چهارچوب ها به سازه ساختمان مهار گردد.
 - استفاده از بلوکهای شیشه ای (موزائیک شیشه ای) مشروط به استفاده از نگهدارنده مجاز است.
 - قطعات بزرگ و یکپارچه شیشه باید توسط قابهای پنجره به اجزای کوچکتر تقسیم شود.
- پیش آمدگی در نما
- پیش آمدگی ساختمان در خارج از حد مالکیت قطعه زمین (کنسول) در هر شرایط ، به هر شکل و هر میزان به کلی ممنوع است و اساساً هر نوع پیش آمدگی صرفاً در محدوده سطح اشغال مجاز بنا و در داخل حدود مالکیت قطعه زمین امکان پذیر است .
 - تبصره : در بافت های موجود ، صرفاً بناهایی که از قبل دارای مجوز ساخت بنا با پیش آمدگی هستند مجاورین نیز با بررسی و تأیید شهرداری با احداث پیش آمدگی خارجی در بر ساختمان با حداکثر ۸۰ سانتیمتر در بر گذرهای ۱۲ متر و بیشتر و با ارتفاع حداقل ۳ / ۵ متر و بالاتر با رعایت حریم شبکه برق مجاز به احداث می باشند.
 - ایجاد هرگونه اختلاف سطح، لبه، پله، سکو ... در سطح پایین نما، در خط زمین ممنوع است.
 - ایجاد هرگونه پیش آمدگی فضای ورودی در معبر عمومی ممنوع است.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۹۴ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- پیش آمدگی عناصری همچون؛ لبه پنجره‌ها، قرنیز و قاب سازی های مجاز در فضای معبر عمومی، بیش از ۱۰ سانتیمتر ممنوع می باشد .
- ضروری است تدابیری همچون قرنیز برای کف پنجره‌ها، به نحوی که از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه جلوگیری شود پیش بینی گردد .
- توصیه می گردد ورودی پیاده و ماشین از حد مالکیت، عقب نشینی داشته باشد.
- در ابنیه با کاربری تجاری، هیچ یک از عناصر عمودی به استثناء سایه بان و تابلوها ، و عناصر افقی مانند ویتروین ها نباید در عرصه عمومی پیش روی داشته باشند.
- حداقل ارتفاع سایبان‌های موقت و با مصالح سبک (تاشو) واحدهای تجاری ۵ / ۲ متر و حداکثر تا حد زیرین تابلواحد تجاری بوده و حداکثر میزان جلو آمدگی سایبان در پیاده‌رو ۵ / ۱ متر است.
- ضروری است سایبان واحدهای تجاری به‌عنوان بخشی از نما و در هماهنگی با بناهای مجاور از نظر ارتفاع و شکل طراحی گردند.
- توصیه می گردد فضای مورد نیاز جهت خشک نمودن البسه در محدوده ای خارج از دید عموم قرار گیرد. لذا طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را درون ابنیه پیش‌بینی نمایند.

بام

- تعبیه هرگونه عناصر تأسیساتی (از قبیل ونت ها ، دودکش ها و ...) در بام بدون پوشش مناسب، به‌صورتی که از معابر جانبی، قابل رؤیت باشد ممنوع است.
- هماهنگی خط پیشانی ساختمان، پیش آمدگی و تراز بام با ساختمان‌های هم‌جوار الزامی است.
- ضروری است تدابیری همچون آبچکان برای بام، به نحوی که از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه جلوگیری شود پیش‌بینی گردد .
- توصیه می شود از پوشش گیاهی در سطح بام ساختمان (بام سبز) با رعایت نکات ایمنی و جزئیات اجرایی در صورت تایید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری استفاده گردد.
- توصیه می شود سطح بام ساختمان‌ها با پوشش آجر سنتی و یا سایر مصالح مناسب و با استحکام، بر روی سطوح عایق کاری شده بام
- (ایزوگام و یا قیرگونی) پوشیده و نامسازی گردد.
- توصیه می گردد، کف سازی بام با کف سازی بام ملک مجاور در صورت مناسب بودن، هماهنگ گردد.
- سایر موارد (ضوابط عمومی)
- صدور مجوز پایان کار برای ساختمان مشروط به انجام نامسازی مطابق طرح اولیه ارائه شده به شهرداری در هنگام صدور پروانه ساختمانی میباشد. شهرداری موظف است در پروانه ساختمانی، الزام مالک به اجرای نما مطابق نقشه‌های نامسازی را قید نماید .
- ناظر تاسیسات موظف به نظارت بر اجرای نقشه‌های مصوب تاسیسات، مبنی بر ممنوعیت نصب تجهیزات الکتریکی و مکانیکی و لوله های تاسیساتی در نمای ساختمان و بالکن های بدون پوشش است .
- درج جزئیات اجرائی در نقشه‌های معماری مرحله دوم در خصوص مهار کلیه دیوارهای غیر سازه ای داخلی، پیرامونی، نما، جان‌پناه و قطعات الحاقی، توسط طراح معماری با هماهنگی مهندس طراح سازه و عنداللزوم درج توضیحات لازم و جزئیات اجرائی در نقشه‌های سازه الزامی است و مهندسان ناظر معماری و عمران باید توأمان بر رعایت جزئیات مذکور در نقشه‌ها نظارت نمایند.
- نقشه‌های وال پست برای بازشوها و دیوارهای خارجی همچنین نقشه رابیتس بندی های نما در نقشه‌ها ارائه شود .
- تعبیه تابلوهای تبلیغاتی در نما و بام ساختمان‌ها ممنوع است .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۹۵ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- ایجاد ناودانی و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نیست .
- مصالح نما و هم چنین کلیه الحاقات نما باید با استفاده از جزئیات اجرایی مناسب به سازه بنا متصل گردد .
- در کلیه درخواست های نوسازی، بهسازی، تعمیرات و تفکیک، نقشه‌های کامل جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرمهای نما و نحوه پیش‌آمدگیها و فرورفتگیها و جنس پنجرهها و سایر مشخصات نشان داده شده باشد، باید در هنگام ثبت درخواست متقاضی به شهرداری ارائه گردد . شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه ها اقدام نموده و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگیهای اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید.
- علاوه بر رعایت مجموعه مقررات ملی ساختمان، کلیه ضوابط و مقررات کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری نیز لازم به اجرا است کلیه سطوح نمای جانبی ساختمان‌ها که از معابر و فضاهای عمومی و ... قابل رویت می‌باشند، می‌بایست ضمن رعایت درز انقطاع و در محدوده مالکیت خود، با سیمان قابل شستشو پاکسازی و با پوشش رنگ مناسب نوسازی گردد.
- نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست از ارتفاع ۵ / ۲ متر به بالا و الزاماً در محدوده مالکیت خود، نوسازی گردد. (توسط مالک پلاک جنوبی و در محدوده مالکیت ایشان).
- استفاده از پوشش غیرشفاف و غیر قابل رویت (گونی و برزنت و ...) در مراحل نما سازی و اجرای ساختمان ممنوع است و صرفاً استفاده از پوشش کاملاً شفاف و قابل رؤیت با رعایت نکات ایمنی (پلاستیک، توری و ...) مجاز است.
- اجرا و نوسازی گنبد مساجد جدیدالاحداث صرفاً با مصالح آجر سنتی و یا کاشی با رنگ زمینه آبی فیروزه‌های ، مجاز است.
- نمای ساختمانهای مجاور و در حریم بناهای تاریخی، تابع ضوابط و مقررات مصوب ذیربط خواهد بود.
- انواع مبلمان و تابلوهای شهری، تابع ضوابط و مقررات مربوطه است. علی ایحال در طراحی نمای ساختمان‌های دولتی، عمومی، تجاری، خدماتی، اداری، بانک‌ها، درمانی و ... می‌بایستی محل تابلو پیش‌بینی و تعیین گردد و در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود.
- در صورت استفاده از نماهای پرده ای میزان پیش آمدگی از سطح غالب نما حداکثر به میزان ۱۰ سانتیمتر و در ارتفاع بالای ۵ / ۳ متر و مطابق ضوابط طرح تفصیلی مصوب خواهد بود .
- در هنگام اتمام عملیات ساختمانی و اخذ پایانکار، به لحاظ رعایت مسائل زیست محیطی، پاکسازی نخاله های ساختمانی از معبر جلوی ساختمان و رفع تصرف احتمالی پیاده‌رو الزامی است.
- در نمای ساختمانی احداث رمپ یا پله‌های ورودی به ساختمان در خارج از حد مالکیت بنا و در معبر عمومی ممنوع است.
- در هنگام احداث بنا در معابر با شیب زیاد، در صورت تسطیح پیاده‌رو در جلوی ملک و احداث پله در پیاده‌رو، احداث رمپ معلولین نیز جهت عبور و مرور معلولین در پیاده‌رو توسط مالکین الزامی است.

۱۰ - کنترل نما

- کنترل اجرای این آیین نامه همانند فرایند مرسوم در مرحله کنترل نقشه توسط نظام مهندسی ساختمان و با همکاری شهرداری خواهد بود.
- کلیه نقشه های مربوط به نماهای اصلی و جانبی ساختمان میبایست با جزئیات و دیتایل های اجرایی کامل و با مشخصات رنگ، نوع و با نمایش وضعیت مجاورین، ممهور به مهر و امضاء مهندس طراح معمار ذیصلاح و دارای پروانه اشتغال تهیه گردد.
- بر این اساس مدارک زیر موردنیاز است :
- نماهای اصلی در مقیاس ۵۰ / ۱ که شامل کلیه عناصر موجود در نما نظیر: فضای ورودی، خط آسمان، بازشوها، بالکن ها، احجام عقب نشسته و یا برجسته، نرده و جان پناه، سایبان و ... همراه با اندازه گذاری کامل، به انضمام جزئیات

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۹۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---


<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

- اتصالات نما به اسکلت ساختمان در مقیاس ۱/۲۰ شامل برش عمودی و افقی از نحوه تعبیه بازشوها در دیوار و نقشه سازه نگهدارنده نما باشد.
- نماهای فرعی در مقیاس ۱/۱۰۰ .
 - جدول نازک کاری با قید مصالح، مواد و رنگ های مصرفی در هر بخش از نما.
 - نقشه موقعیت استقرار ساختمان در محدوده زمین (سایت پلان) به انضمام پلان بام (به عنوان نمای پنجم).
 - ارائه نقشه ها و تصاویر سه بعدی (۳) D از حجم کلی ساختمان که مبین وضعیت استقرار بازشوها، ورودی، بالکن ها و سایر اجسام شاخص بنا، مصالح، بافت کلی نما و رنگ ساختمان در جوار پلاک های ساخته شده پیرامونی است. در این نقشه ها ایجاد هماهنگی میان اجسام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، در واحدهای همسایگی الزامی است .
 - ارائه شیوه نورپردازی نما و تصاویری از نورپردازی شب ساختمان (بنا به ضرورت).
 - تکمیل و تایید چک لیست طراحی نما توسط مهندس معمار .

نکات مهم برای مالکان

- مالکان می بایست حداقل تصویر نمای دو پلاک مجاور از هر طرف را به هنگام اخذ نقشه نمای ساختمان ارائه نمایند .
- ضروری است هرگونه تغییر در اجرای نقشه های مصوب شده یا اجرای خلاف ضوابط، در زمان اجرا توسط مهندسان ناظر و ماموران بازدید نواحی به شهرداری ناحیه و منطقه مربوطه گزارش شود تا دستورات لازم از طرف ادارات نامبرده در راستای تکمیل عملیات ساختمان سازی، صادر گردد .
- صدور پایانکار برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه های تایید شده جهت اخذ پروانه ساختمان است. مهندسان ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب نما و حجم خواهند بود .
- مالکان قبل از صدور گواهی پایان ساختمان می بایست نماسازی را مطابق نقشه های مصوب انجام دهند .

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۹۷ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیف
--	-----------------------------------	---

پیوست شماره ۴: ضوابط ویژه پارک علم و فن آوری خراسان شمالی

۱- مقدمه:

بر اساس اساسنامه پارک های علم و فناوری، پارک های علم و فناوری سازمان هایی هستند که به وسیله متخصصین حرفه ای مدیریت می شوند و هدف اصلی آن ها افزایش ثروت در جامعه از طریق ارتقاء فرهنگ نوآوری و رقابت سازنده میان شرکت های حاضر در پارک و موسسه های متکی بر علم و دانش است. برای دستیابی به این اهداف، یک پارک علمی، جریان دانش و فناوری را در میان دانشگاه ها، موسسه های تحقیق و توسعه، شرکت های خصوصی و بازار، به حرکت انداخته و مدیریت می کند و رشد شرکت های متکی بر نوآوری را از طریق مراکز رشد و فرآیندهای زایشی تسهیل می کند. پارک ها همچنین خدمات مناسب دیگری به همراه فضاهای کاری و تسهیلات با کیفیت بالا فراهم می نمایند. پارک های علم و فناوری زیرمجموعه وزارت علوم، تحقیقات و فناوری بوده و تابع ضوابط و مقررات آن می باشند.

۲- ضوابط مراکز رشد و پارک های علم و فناوری با مساحت بالای یک هکتار

۱-۲- پهنه بندی عملکردی سایت

در پهنه بندی عملکردی بایستی پهنه هایی به شرح ذیل در نظر گرفته شود:

اراضی قابل واگذاری به شرکت ها: این اراضی شامل دو زیر پهنه کارگاهی و دفاتر شرکت ها می باشد که می تواند به شرکت های واجد شرایط (مطابق ضوابط داخلی پارک علم و فناوری) واگذار گردد.

پهنه اداری: این پهنه می تواند به عنوان ستاد مدیریتی و مرکز رشد و دفاتر شرکت ها مورد استفاده قرار گیرد. این پهنه در مالکیت پارک علم و فناوری قرار داشته و می تواند به صورت استیجاری و کوتاه مدت به شرکت ها نیز واگذار گردد.

پهنه خدماتی-رفاهی: این پهنه شامل کاربری های خدماتی مورد نیاز پارک علم و فناوری شامل رستوران، مسجد، اقامتگاه، ورزشی و ... می باشد که قابل تفکیک از سایت نمی باشند.

پهنه پارکینگ: این پهنه به منظور تأمین پارکینگ های اشتراکی مورد نیاز در سایت در نظر گرفته شده است.

پهنه پارک و فضای سبز: این پهنه شامل پارک و فضاهای سبز تجهیز شده می باشد و همین طور کلیه سطوح سبز مورد استفاده برای کاشت گیاهان در سایت را در بر می گیرد.

۲-۱-۱- ضوابط مرتبط با پهنه قابل واگذاری به شرکت ها (زیرپهنه صنعتی-کارگاهی و دفاتر شرکت ها)

حداکثر مساحت اراضی قابل واگذاری به شرکت ها (شامل هر دو زیرپهنه کارگاهی و دفاتر شرکت ها) ۴۰ درصد مساحت کل سایت می باشد.

بر اساس مصوبه هیأت امنای منطقه دو فناوری مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۰۴ (آیین نامه واگذاری اراضی پارک های علم و فناوری) تفکیک زمین فقط در این پهنه مجاز می باشد. تفکیک زمین در سایر قسمت های پارک ممنوع می باشد.

حداقل مساحت قطعات در زیرپهنه صنعتی-کارگاهی ۵۰۰ مترمربع و در زیرپهنه دفاتر شرکت ها ۳۰۰ مترمربع می باشد.

تبصره: به منظور رعایت هماهنگی و پیوستگی در مجموعه، پهنه های «صنعتی-کارگاهی» و «دفاتر شرکت ها» به صورت مجزا از یکدیگر توصیه می شوند.


رعایت حداقل بر قطعه در قطعات زیرپهنه صنعتی-کارگاهی ۱۲ متر و در زیرپهنه دفاتر شرکت ها ۱۰ متر الزامی است.

رعایت نسبت حداکثر یک به سه بین اندازه طول و عرض قطعه و بالعکس الزامی است.

در پهنه اراضی قابل واگذاری به شرکت ها (شامل هر دو زیرپهنه کارگاهی و دفاتر شرکت ها) حداکثر سطح اشغال «۵۰ درصد» می باشد.

در قطعات تفکیکی قابل واگذاری به شرکت های متقاضی در زیرپهنه کارگاهی حداکثر می توان با ۲ طبقه به احداث بنا پرداخت. حداکثر تراکم ساختمانی در این زیرپهنه ۱۰۰ درصد می باشد.

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۱۹۸ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیبیت</p>
--	--	--

در قطعات تفکیکی قابل واگذاری به شرکت های متقاضی در زیرپهنه دفاتر شرکت ها حداکثر می توان با ۳ طبقه به احداث بنا پرداخت. حداکثر تراکم ساختمانی در این پهنه ۱۵۰ درصد می باشد.

تبصره: اگر در پهنه صنعتی-کارگاهی بنا به ضرورت ساختمان (سوله نباشد) احداث شود، می توان برای تأمین پارکینگ اقدام به احداث پیلوت نمود. در اینصورت ارتفاع پیلوت به میزان ۲.۴ تا ۲.۶ متر، نیز به ارتفاع کلی بنا افزوده می شود. در قطعات تفکیکی قابل واگذاری به شرکت های متقاضی، در راستای تأمین فضای پیش ورودی بایستی حداقل فاصله ساختمان تا بر مشرف به خیابان ۳ متر در نظر گرفته شود. در سایر جهات در صورت اقدام به احداث بازشو، بایستی بنا از مرز قطعه حداقل ۲ متر فاصله بگیرد.

تبصره: در خصوص قطعاتی که در مجاور دو معبر واقع شده اند، رعایت حداقل فاصله ۳ متری از معبری الزامی است که دسترسی اصلی قطعه از آن تأمین می شود.

در قطعات تفکیکی قابل واگذاری به شرکت ها در زیر پهنه دفاتر شرکت ها، بنا بایستی حداقل در دو وجهه امکان تأمین نور را داشته باشد و در این وجوه بایستی حداقل دو متر از مرز قطعه فاصله داشته باشد. در وجهه مجاور با معبر اصلی تأمین کننده دسترسی قطعه، بایستی این فاصله به ۳ متر افزایش پیدا کند.

در زیرپهنه کارگاهی لازم است حداقل ۱۰ درصد قطعه به فضای سبز اختصاص داده شود. دیوار جداکننده حد قطعات به صورت ترکیب دیوار با ارتفاع حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر و نرده اجرا شود. در قطعاتی که تفکیک شده و به متقاضیان واگذار می شوند، پارکینگ ها بایستی داخل قطعات تأمین شوند. در زیرپهنه دفاتر شرکت ها به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در زیرپهنه صنعتی-کارگاهی به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. **تبصره:** در زیر پهنه صنعتی و کارگاهی تأمین پارکینگ در فضای باز قطعات بلامانع است.

تبصره: در زیر پهنه دفاتر شرکت ها تأمین پارکینگ در فضای باز قطعات به اندازه حداکثر ۳۰ درصد پارکینگ های مورد نیاز بلامانع است.

۲-۱-۲- ضوابط مرتبط با پهنه اداری


اراضی واقع در این پهنه در مالکیت پارک علم و فناوری قرار داشته و قابل تفکیک نمی باشند. در پهنه اداری حداکثر سطح اشغال «۴۰ درصد» می باشد. حداکثر تعداد طبقات در پهنه اداری ۴ طبقه و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۶۰ درصد می باشد. لازم است به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا، یک واحد پارکینگ تأمین شود که می بایست حداکثر در شعاع ۲۰۰ متری از بناها قرار داشته باشد.

در پهنه اداری لازم است حداقل ۱۰ درصد مساحت کل پهنه به فضای سبز اختصاص داده شود.

۳-۱-۲- ضوابط مرتبط با پهنه خدماتی-رفاهی

تفکیک قطعات و محصور نمودن آنها در این پهنه ممنوع می باشد. حداکثر سطح اشغال در این پهنه ۶۰ درصد می باشد. حداکثر تعداد طبقات در این پهنه ۲ طبقه و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۲۰ درصد می باشد. رعایت سازگاری بین کاربری ها در جانمایی آنها در این پهنه الزامی است. توصیه می شود، بناهای خدماتی-رفاهی مجاور معابر اصلی سایت مستقر شوند و دسترسی آنها از این معابر تأمین شود. در این پهنه به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در مورد کاربری های تجاری خرد لازم است به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ تأمین شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در محدوده قطعه، پارکینگ مورد نیاز می تواند با شعاع حداکثر ۲۰۰ مترمربع مکان یابی شود.

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۱۹۹ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیت</p>
--	--	--

۲-۱-۴- ضوابط مرتبط با پهنه پارکینگ

تعداد پارکینگ ها با توجه به ضوابط مطرح شده در پهنه اداری محاسبه و سطح مورد نیاز بایستی در پهنه پارکینگ تأمین شود. رعایت ضوابط مربوط به آرایش پارکینگ مطابق ضوابط طرح تفصیلی الزامی است. مستقف کردن پارکینگ با سازه های سبک توصیه می شود.

۲-۱-۵- ضوابط مرتبط با پهنه پارک و فضای سبز

حداقل ۱۰ درصد مساحت سایت بایستی به پهنه پارک و فضای سبز اختصاص یابد. حداکثر ۵ درصد از این پهنه می تواند به استقرار بناهای وابسته و مورد نیاز این عملکرد اختصاص یابد. توصیه می شود از گیاهان مقاوم و بومی در طراحی فضای سبز استفاده شود.

۲-۲- ضوابط معابر و ورودی های سایت

بناهای داخلی پارک علم و فناوری مجاز به ایجاد دسترسی اختصاصی از معابر پیرامونی سایت نمی باشند و دسترسی آنها بایستی از معابر داخلی سایت تأمین شود.

ورودی های سواره به سایت بایستی حداقل ۵۰ متر از محل تقاطع معابر شریانی فاصله داشته باشد. رعایت فاصله ۱۵۰ متر میان ورودی های سواره سایت الزامی است.

حداقل عرض معابر سواره داخلی سایت نبایستی از ۸ متر کمتر باشد.

معابر خدمات دهنده به پهنه صنعتی-کارگاهی (معابر محل تردد وسایل نقلیه سنگین) می بایست مطابق با ضوابط «خیابان های صنعتی» در آیین نامه طراحی راه های شهری، طراحی و اجرا شوند.

توصیه می شود شبکه به هم پیوسته ای از دسترسی پیاده در سطح سایت تأمین شود.

۲-۳- ضوابط نماسازی

رعایت هماهنگی در مصالح و فرم نمای کلیه بناها الزامی است.

نصب هر گونه تجهیزات تأسیساتی مانند کولر، اسپلیت و ... در روی نما ممنوع است.

رعایت هماهنگی در تابلوهای ورودی بناها الزامی است.

استفاده از مصالح کامپوزیت فلزی در نما مانند ورق های آلومینیومی آلوکوباند و نمونه های مشابه توصیه نمی شود.

توصیه می شود در نما از مصالح با ظرفیت حرارتی بالا و رنگ های گرم ملایم استفاده شود.

نماهای جانبی هر ارزش با نماهای ورودی ساختمان می باشد و می بایست در کل نشان دهنده یک حجم واحد باشد.


دیوار جداکننده حد زمین به صورت ترکیب دیوار با ارتفاع حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر و نرده اجرا شود.

۳- ضوابط مراکز رشد و پارک های علم و فناوری با مساحت کمتر از یک هکتار


برای آندسته از مراکز رشد و پارک های علم و فناوری که مساحت کمتر از یک هکتار دارند، با توجه به وسعت کمتر سایت نیازی به تأمین پهنه های عملکردی مختلف مطابق بند ۲-۱ این ضوابط نمی باشد و این سایت ها می بایست از ضوابط «کاربری

اداری» طرح های جامع و تفصیلی ملاک عمل شهر مربوطه، تبعیت نمایند

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۲۰۰ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	 مهندسی مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آفرینی
--	--	---

کاربری	حداقل اندازه زمین و تفکیک	تراکم ساختمانی	تعداد طبقات حداکثر ارتفاع ساختمان	سطح اشغال	پارکینگ
آموزش، تحقیقات و فناوری	هر گونه تفکیک در اراضی این کاربری ممنوع است.	-	حداکثر ارتفاع ساختمان های خدماتی و رفاهی داخل مجموعه ۴ طبقه با حداکثر ۱۴ متر ارتفاع است.	حداکثر سطح اشغال برابر ۲۵٪ سطح زمین می باشد.	به ازای هر مدرس ۲ واحد پارکینگ
اداری - انتظامی	حداقل مساحت زمین برای احداث ساختمان های مرکزی اداره ها و نهادها ۲۰۰۰ مترمربع است. حداقل مساحت زمین برای احداث شعب ادارات ۵۰۰ مترمربع است.	۱۶۰ درصد	۴ طبقه	حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ حداکثر ۳۰ درصد فضا می تواند به عنوان پارکینگ روباز در نظر گرفته شود. در صورت عدم تأمین پارکینگ در محل ملک، پارکینگ مورد نیاز می بایست حداکثر در شعاع ۱۵۰ متری ملک مورد نظر تأمین شود.
صنعتی - کارگاهی	حداقل اندازه قطعات تفکیکی در محدوده مجتمع صنعتی ۲۰۰ مترمربع، کارگاه های تعمیراتی و خدماتی در سطح محله ۲۰۰ مترمربع و در سطح ناحیه و شهر برابر ۵۰۰ مترمربع است. این مقادیر در صورت نیاز می تواند تا ۲۵ درصد کاهش یابد.	۱۲۰ درصد	حداکثر ارتفاع در واحدهای کارگاهی ۵.۵ متر حداقل ارتفاع کلیه طبقات نباید از ۳.۵ متر کمتر باشد.	۶۰ درصد	به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آرشیب
--	-----------------------------------	---

پیوست شماره ۵: ضوابط ارتفاعی حریم بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه آثار

(۱) تعاریف

۱-۱. وزارت:

منظور از وزارت در این ضوابط، وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.

۱-۲. اثر ملی:

در این ضوابط منظور از اثر ملی، بنایی تاریخی و فرهنگی است که به موجب قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹/۸/۱۲، مجلس شورای ملی، قانون برای مدیریت باستانشناسی و موزه مصوب ۱۳۲۳/۱۲/۱۳ مجلس شورای ملی و یا قانون ثبت آثار ملی مصوب ۱۳۵۲/۸/۱ در فهرست آثار ملی قرار گرفته است.

۱-۳. عرصه:

منظور از عرصه، محدوده ای است که در پرونده ثبتی اثر ملی تشریح گردیده است.

۱-۴. حریم:

حریم محدوده ای با ضابطه/ ضابطه های قانونی مشخص است که به منظور حفاظت از یکپارچگی و موجودیت اثر ملی و پیوند آن با بستر و محیط پیرامون آن از سوی وزارت تعیین و ابلاغ می گردد. حیات اثر ملی در گرو پایداری عامل های کالبدی، کارکردی و معنایی واقع در حریم اثر است و بی توجهی به آن می تواند به گسست اثر از محیط و گاه نابودی آن منجر گردد. ضوابط و مقررات حفاظتی حریم آثار ملی به صورت ضوابط پیشرو به صورت عمومی و یا ضوابط اختصاصی حریم اثر ملی از سوی وزارت تعیین و ابلاغ می شود.

۱-۵. املاک مجاور عرصه:

در این ضوابط منظور از املاک مجاور عرصه، بخشی از حریم اثر ملی است که قطعات زمین، پلاک های ثبتی، غیر ثبتی، ابنیه، معابر، اراضی بالفصل یا غیربلافصل واقع در پیرامون عرصه اثر ملی را شامل می شود و **فاصله ای به عمق دو برابر بالاترین ارتفاع بنای ثبت شده، از حد بیرونی عرصه اثر ملی دارند.** منطبق بر کروکی پیوست ۲، محدوده املاک مجاور عرصه به میزان یادشده، از تلاقی خطوط موازی با حدود بیرونی عرصه اثر ملی تعیین می گردد.

(۲) ضابطه ارتفاعی

۱ در محدوده املاک مجاور عرصه آثار ملی، هرگونه ساخت و ساز به ارتفاع بیش از ارتفاع بام اثر ملی ممنوع است.

۳. شرح و تبصره:

۳-۱. چنانچه بام اثر ملی به صورت سقف تخت و دارای جان پناه یا رخ بام باشد منظور از ارتفاع بام اثر ملی، ارتفاع بام اثر با احتساب جان پناه و رخ بام است. (کروکی شماره ۱ پیوست ۵-۱)


۳-۲. چنانچه اثر ملی دارای بام شیبدار باشد، لازم است ارتفاع دامنه بام مستحدثات واقع در محدوده املاک مجاور عرصه، از ارتفاع دامنه بام اثر ملی تجاوز ننماید. شیب سقف مستحدثات تابع الگوی شیب سقف اثر ملی است. (کروکی شماره ۲ پیوست ۵-۲)

۳-۳. چنانچه اثر ملی دارای برجک، مناره، گلدسته، سردری، سنتوری، بادگیر یا گنبدخانه باشد، مالک تعیین ارتفاع در محدوده املاک مجاور عرصه، ارتفاع بام اثر ملی بدون در نظرگیری موارد مذکور است. (کروکی شماره ۲ و پیوست ۵-۱)

۳-۴. چنانچه اثر ملی دارای بام با سطوح مختلف ارتفاعی باشد، مستحدثات واقع در محدوده املاک مجاور عرصه، نیز می توانند دارای بام با سطوح مختلف ارتفاعی باشند مشروط به آنکه:

الف) ارتفاع بام احداثی از ارتفاع بام اثر ملی با لحاظ مفاد بند ۳-۳ تجاوز ننماید؛

ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۲۰۲ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	 مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آريشیت
--	-----------------------------------	--

ب) ارتفاع بام احداثی در بخشهای متصل یا مجاور اثر ملی از ارتفاع آن بخش از بام اثر ملی تجاوز ننماید. (کروکی شماره ۴ پیوست ۵-۱)

تبصره: منظور از ارتفاع ساخت و ساز در محدوده املاک مجاور عرصه، ارتفاع مستحدثات، بدون احتساب خریشته، جعبه پله یا بالابر است.

۳-۴. در محدوده املاک مجاور عرصه، چنانچه بنایی در گذشته با ارتفاعی بیش از حد مجاز تعیین شده در این ضوابط ساخته شده باشد، الزام است در صورت تخریب و نوسازی تابع ضوابط و مقررات پیشرو و یا تابع ضوابط اختصاصی حریم اثر ملی باشد. ۳-۵. چنانچه بیش از ۵۰ درصد مساحت ملکی تابع تعریف «املاک مجاور عرصه» باشد، کل محدوده ملک مشمول ضوابط و مقررات حفاظتی در محدوده املاک مجاور عرصه است. چنانچه کمتر از ۵۰ درصد مساحت ملکی تابع تعریف «املاک مجاور عرصه» باشد، ساخت و ساز در محدوده ملک مزبور نیازمند تعیین ضوابط اختصاصی با تایید معاونت میراث فرهنگی وزارت است. ضوابط اختصاصی تعیین مینماید کل ملک مزبور تابع ضوابط حفاظتی املاک مجاور عرصه میباشد یا ضابطه دیگری برای آن حاکم است.

۴- ضوابط و ملاحظات عمومی:

۴-۱. طرح معماری، ترکیب حجم، نحوه توده‌گذاری، انتخاب مصالح نما، شکل بازشوها، کلیات و جزئیات نمای مستحدثات در محدوده املاک مجاور عرصه میبایست هماهنگ با ارزشهای معماری اثر و پس از تصویب توسط وزارت به مرحله اجرا درآید. ۴-۲. ساخت و ساز در حریم آثار ملی، چنانچه ساختار سازهای بنای تاریخی را دچار آسیب نماید و یا موجب تزلزل در استحکام و بنیان اثر و یا سبب تغییر یا لطمه به صورت یا منظر اثر گردد ممنوع است.

۴-۳. توسعه، تغییر، تعریض و یا ایجاد معابر جدید یا خطوط حمل و نقل ریلی، حفاری عمقی یا سطحی، ایجاد زیرزمین یا تاسیسات زیرساختی (تیربرق، مخبرات، دکل و ...) در محدوده املاک مجاور عرصه بدون استعلام از وزارت ممنوع است. استفاده از ماشین آلات سنگین و آلاینده، انباشت و یا هدایت زباله، هدایت آبهای سطحی، فاضلاب و یا آبهای تحت الارضی، مواد شیمیایی و نظایر آن به سمت عرصه اثر ممنوع است.

۴-۴. چنانچه اثر ملی محوطه باستانی، تپه، گورستان، قلعه، ارگ، یخچال، حمام زیرزمینی، قنات، برج، مناره، میل، یادمان، مکان رخداد، باغ، خیابان، آثار معماری مدرن، میراث صنعتی، میدین و فضاهای شهری باشد و یا در بافتهای پلکانی واقع گردیده باشد، ساخت و ساز در املاک مجاور عرصه اثر، مشمول ضوابط پیش رو نیست و الزام است ساخت و در حریم این نوع از آثار، طبق ضوابط اختصاصی که از سوی وزارت ابلاغ شده یا می شود صورت پذیرد.

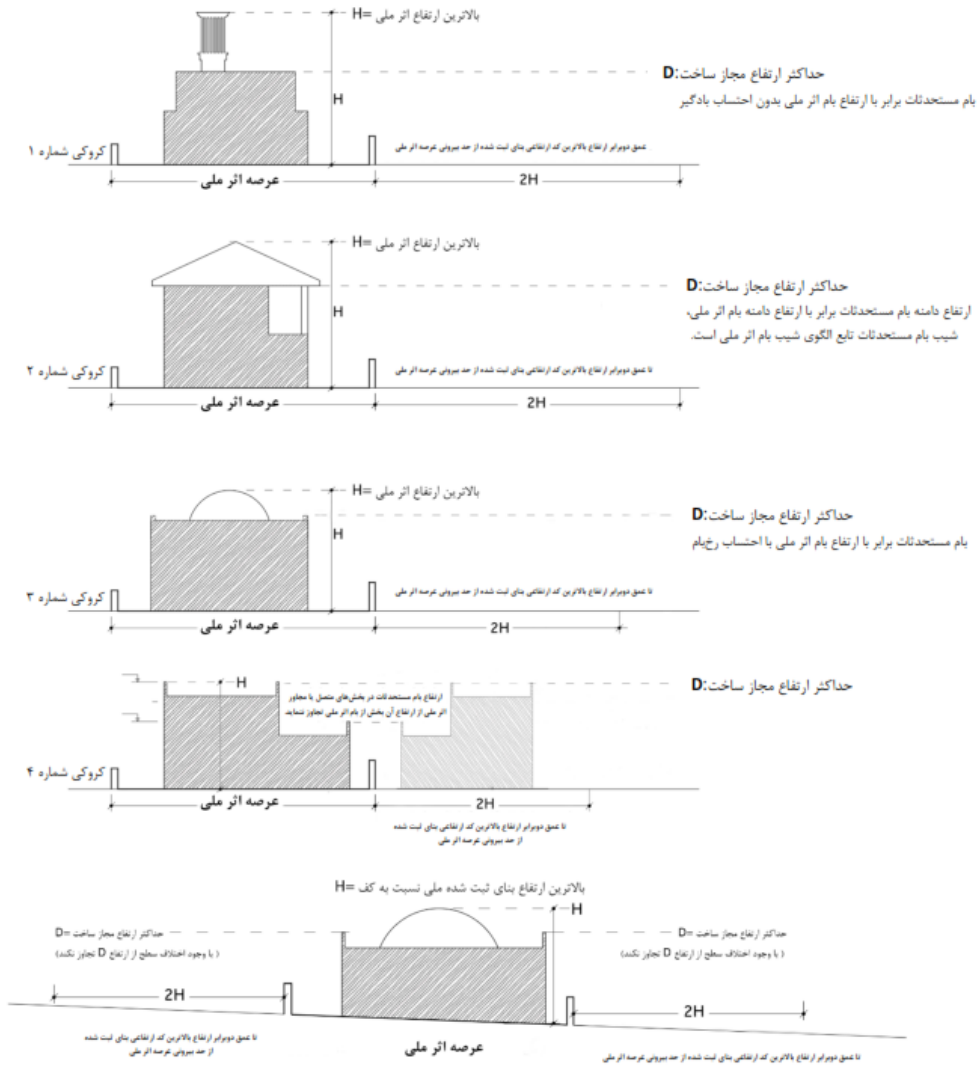
۴-۵. بدیهی است چنانچه در محدوده املاک مجاور عرصه، اثر واجد ارزش فرهنگی و تاریخی دیگری به موجب قانون تعیین شده باشد تخریب آن ممنوع بوده و هرگونه اقدام برای بهسازی و مرمت آن، تابع ضوابط حفاظتی مختص به همان اثر است. تبصره: ساخت و ساز در املاک مجاور عرصه، زمانی میتواند صورت گیرد که املاک مزبور بر اساس طرحهای بالادست توسعه و عمران، دارای کاربری مجاز ساخت باشند

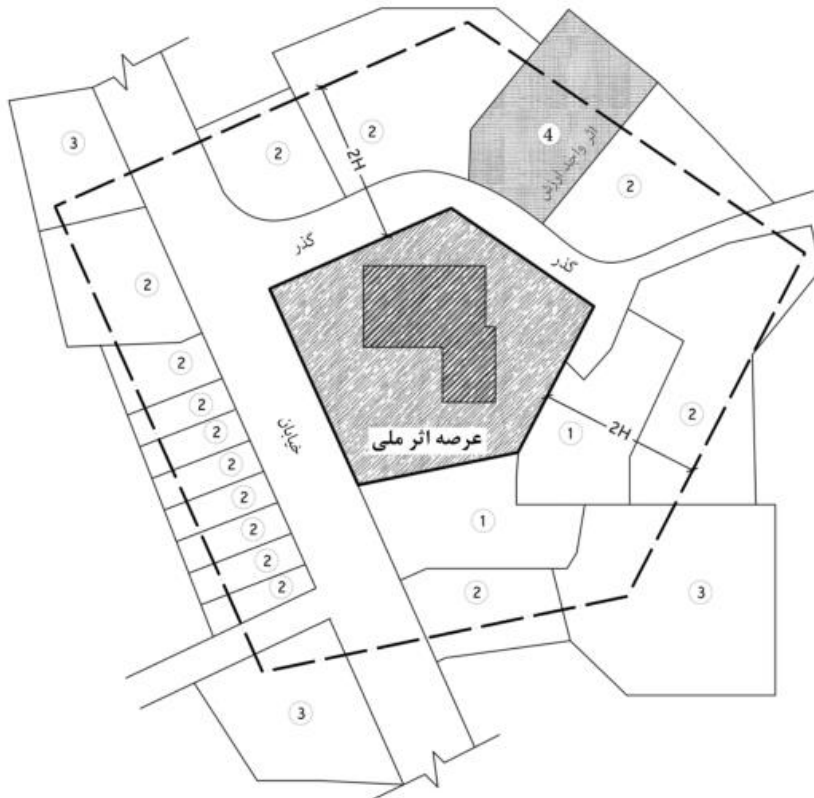
ویرایش نهایی	طرح تفصیلی شهر شیروان	شماره صفحه: ۲۰۳ مهر ماه ۱۴۰۳
--------------	-----------------------	---------------------------------



۵- پیوست

۱.۵. نمونه کروکی‌های تصویری / ضابطه ارتفاعی حریم در محدوده املاک مجاور عرصه






املاک مجاور که با شماره (۱) مشخص شده‌اند: کل مساحت ملک در محدوده تعریف شده برای املاک مجاور عرصه است و لذا ساخت و ساز در این املاک تابع ضوابط عمومی حریم در محدوده املاک مجاور بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی می‌باشد.

املاک مجاور که با شماره (۲) مشخص شده‌اند: بیش از ۵۰ درصد مساحت ملک در محدوده تعریف شده برای املاک مجاور عرصه است و لذا ساخت و ساز در این املاک تابع ضوابط عمومی حریم در محدوده املاک مجاور بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی می‌باشد.

املاک مجاور که با شماره (۳) مشخص شده‌اند: کمتر از ۵۰ درصد مساحت ملک در محدوده تعریف شده برای املاک مجاور عرصه است و لذا ساخت و ساز در این املاک نیازمند "ضوابط اختصاصی حریم" با تایید معاونت میراث فرهنگی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.

املاک مجاور که با شماره (۴) مشخص شده‌اند: تخریب آنها ممنوع بوده و هرگونه اقدام برای بهسازی و مرمت آن تابع ضوابط حفاظتی مختص به همان اثر است.

<p>وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان شمالی</p>	<p>ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p>	 <p>مهندسیین مشاور شهرسازی و معماری ایده و نقش آفرینی</p>
--	--	--

پیوست شماره ۶: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی

<p>ویرایش نهایی</p>	<p>طرح تفصیلی شهر شیروان</p>	<p>شماره صفحه: ۲۰۶ مهر ماه ۱۴۰۳</p>
---------------------	------------------------------	---