



شهرداری اصفهان
معاونت شهرسازی و معماری

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

طرح تفصیلی شهر اصفهان

(مصوب ۱۳۹۰/۱۱/۹ کمیسیون ماده پنج)

شهرداری اصفهان
معاونت شهرسازی و معماری

طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان
ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی



مهندسین مشاور نقش جهان - پارس

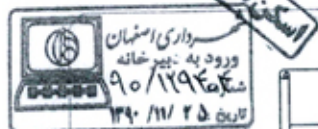
بهمن ۱۳۹۰



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

استاندار اصفهان

تاریخ: ۹۰/۱۱/۲۵
شماره: ۹۰/۱۱/۲۵



مال بهاد اقتصادی نوید بخش سعادت میر شرف

«تخلیه مخزن نفتی ترین و آسان ترین شیوه مع آوری و امکانات برای دشمن است»
کفایتا حبیب (ماده ۱۴۴) ملا علی قاسم فرما بید

آقای دکتر سقائیان نژاد

شهردار محترم اصفهان

موضوع: ابلاغ ضوابط طرح تفصیلی شهر اصفهان

باسلام

پس از حمد خدا و درود و صلوات بر محمد و آل محمد، پیرو نامه شماره ۷۶۲۲۹ مورخ ۹۰/۷/۲۱ در خصوص مصوبه مورخ ۹۰/۴/۲۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جهت طرح تفصیلی شهر اصفهان و عطف به نامه شماره ۹۰۴۲۷۱/۱۱/۹۰ مورخ ۹۰/۱۱/۱۳ اداره کل مسکن و شهرسازی استان بند یک صورتجلسه مورخ ۹۰/۱۱/۹ کمیسیون ماده ۵، موضوع قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورد تصویب می باشد.

تصویر صورتجلسه و یک جلد ضوابط و پیوست مربوطه که به امضا رسیده و توسط دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ برابر اصل شده به پیوست می باشد. ۹۰/۱۱/۱۸

دکتر علیرضا ذاکر اصفهانی

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

باسمه تعالی

تشکر و قدردانی

نسخه اول دفترچه ضوابط و مقررات طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان بر پایه ضوابط طرح تفصیلی مصوب و بررسی‌های تکمیلی دوره تهیه طرح بازنگری توسط مهندسین مشاور نقش جهان - پارس تدوین و در سال ۱۳۸۷ برای بررسی در اختیار حوزه معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان (کارفرما) قرار داده شد. از آن پس و تا زمان تصویب این نسخه نهایی ضوابط و مقررات (سال ۱۳۹۰)، دفترچه مذکور چهار نوبت مورد ویرایش قرار گرفت.

ویرایش‌هایی که در دفترچه ضوابط و مقررات صورت می‌گرفته، براساس نتایج مذاکرات و تصمیماتی بود که در دوره بررسی و تصویب طرح در جلسات متعدد و در حوزه‌های مختلف جمع‌بندی می‌شده است. به این ترتیب ضوابط و مقررات حاضر حاصل دانش و تجربه گروهی مدیران، مسئولین و کارشناسان حوزه‌های مختلف مرتبط با موضوعات توسعه شهری اصفهان است که تدوین آن بدون توجه، مساعدت و همفکری این گروه میسر نمی‌شد. بدیهی است سهم مهم در این مجموعه به عهده کمیسیون محترم ماده پنج و کمیته کارشناسی محترم کمیسیون ماده پنج است که موجب تشکر و قدردانی از همه اعضا این دو نهاد محترم است.

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

همچنین، ضمن ادای احترام نسبت به

جناب آقای دکتر علیرضا ذاکر اصفهانی مقام عالی استان اصفهان و ریاست محترم کمیسیون ماده پنج

جناب آقای مهندس عباس حاج رسولیها ریاست محترم شورای اسلامی شهر اصفهان

جناب آقای دکتر سید مرتضی سقائیان نژاد شهردار محترم اصفهان

مراتب سپاس و تشکر ویژه به عمل می‌آید از

جناب آقای مهندس سید جمال‌الدین صمصام شریعت مقام محترم معاونت عمرانی استانداری اصفهان

جناب آقای مهندس محمود محمودزاده مدیرکل محترم مسکن و شهرسازی استان اصفهان

جناب آقای مهندس مسعود نریمانی معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان

که با استفاده از دانش تخصصی و تجارب ارزنده حاصل از سال‌ها مدیریت در عرصه‌های مرتبط، با هدایت، راهنمایی و ارائه نقطه نظرات مشخص در نهایی شدن ضوابط و مقررات طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان اتخاذ تصمیم نمودند.



همچنین از جناب آقای مهندس لهون اسدی سرپرست محترم مدیریت شهرسازی و معماری اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان، جناب آقای مهندس ناصر طاهری معاونت محترم اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان و جناب آقای مهندس وحید مهدویان مدیریت محترم دفتر نظارت بر اجرای ضوابط و مقررات شهرداری اصفهان که ضمن ارائه نقطه نظرات فنی و کارشناسی، در تکمیل مدارک و مستندات لازم در خصوص مصوبات و ضوابط جاری که لازم بود در متن دفترچه اضافه شود، همکاری و مساعدت‌های لازم را مبذول نمودند، قدردانی و تشکر می‌نماید.

در این میان توجه مدیران، مسئولین و کارشناسان مهندسان مشاور محترم طرح‌های بازنگری طرح تفصیلی مناطق شهر اصفهان، همکاران گرامی مهندسان مشاور آتک، باوند، سراوند، شارستان و شهر و خانه که در زمینه تدوین نسخه اولیه ضوابط و مقررات طرح بازنگری در چارچوب فعالیت‌های شورای فنی هماهنگی و کمیته تدوین ضوابط و مقررات در حوزه مهندسان مشاور طرح همه گونه همفکری و همیاری نمودند موجب تشکر ویژه است.

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس

بهمن ۱۳۹۰



ضوابط مندرج در این دفتر، ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان می باشد که از زمان تصویب در کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، جایگزین ضوابط شهرسازی و ساختمانی (مصوب ۱۳۷۲) طرح تفصیلی مصوب (قبلی) می شود و به عنوان ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی پایه برای کل محدوده شهر اصفهان محسوب شده و شمولیت عام دارد. لازم به تذکر است ارتفاعات و سطح اشغال محدوده های دارای طرح های موردی و مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده پنج از جمله سپاهان شهر و مجموعه مسکونی شهید کشوری و سایر موارد مشابه از ضوابط مندرج در این دفتر مستثنی بوده و تابع طرح مصوب مربوط به خود می باشد.



مقدمه

تهیه طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان به موجب قراردادهای منعقدۀ در اسفند ماه ۱۳۸۰ از سوی شهرداری اصفهان - حوزه معاونت شهرسازی و معماری - به عهده پنج مهندس مشاور شامل مهندسان مشاور آتک، باوند، سراوند، شارستان و شهروخانه به عنوان مهندسان مشاور مسؤول مناطق و مهندسین مشاور نقش جهان - پارس به عنوان مهندس مشاور هماهنگ کننده واگذار گردید.

فعالیت های مرحله اول و تحویل مدارک مربوط به آن و تایید و تصویب سند الگوی توسعه عمومی شهر اصفهان، خدمات مرحله دوم (تهیه طرح های بازنگری طرح تفصیلی مناطق) آغاز و مدارک آن توسط مهندسین مشاور مسؤول مناطق در فاصله سال های ۸۵ و ۸۶ تحویل کارفرما گردید. پس از بررسی و تایید طرح های بازنگری توسط معاونت شهرسازی و سپس شورای اسلامی شهر اصفهان، مدارک طرح ها به تدریج و منطقه به منطقه برای تصویب توسط کمیسیون ماده پنج به دبیرخانه کمیسیون تحویل داده شد. از آن پس، یعنی در فاصله سال های ۱۳۸۶ تا ۱۳۸۸ دوره بررسی طرح ها توسط کمیته کارشناسی انجام و در همین سال ها و به تدریج طرح های بازنگری طرح تفصیلی اصفهان به صورت منطقه ای به تصویب کمیسیون ماده پنج رسید.

با توجه به ضرورت بررسی و تصویب مغایرت های طرح بازنگری طرح تفصیلی با طرح جامع مصوب شهر اصفهان و به دنبال ارسال مدارک مصوب طرح بازنگری به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مغایرت های طرح مذکور پس از بررسی توسط کمیته فنی شورا، در جلسات ۹۰/۲/۱۹ و

۹۰/۳/۲ شورای عالی مطرح و نهایتاً مغایرت های طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان با طرح جامع در جلسه ۹۰/۴/۲۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب رسید و مصوبه مذکور طی نامه شماره ۹۰/۳۰۰/۶۸۹۳۰ مورخ ۹۰/۷/۴ از سوی دبیرخانه شورا به استان ابلاغ گردید.

از آنجا که لازم بود همزمان با تهیه، بررسی و تصویب طرح بازنگری، ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح مذکور نیز تدوین و ارائه شود، بر اساس تصمیم مشترک اتخاذ شده در حوزه کارفرما و مهندسان مشاور، مقرر شد آن بخش از ضوابط و مقررات که در سطح همه مناطق جنبه عام دارد توسط مهندس مشاور هماهنگ کننده تدوین و ارائه شود. در این ارتباط ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی عام شهر اصفهان توسط این مهندسین مشاور به عنوان مهندس مشاور هماهنگ کننده طرح بازنگری طرح تفصیلی و با همفکری و همیاری مهندسان مشاور مسؤول مناطق تدوین و اولین ویرایش آن در اسفندماه سال ۱۳۸۶ برای بررسی و اعلام نظر در اختیار کارفرما (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان) قرار داده شد و پس از بررسی های تکمیلی و اصلاحات لازم، ویرایش دوم دفترچه ضوابط و مقررات در خرداد ماه سال ۸۷ تحویل گردید.

پس از اعمال اصلاحات و تغییرات مورد نظر حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان در نسخه ویرایش دوم، ضوابط و مقررات جدید در همان سال برای تصویب به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج ارائه گردید. بررسی مفاد دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی از آبان ۱۳۸۷ تا مرداد ۱۳۸۹ طی سی و پنج جلسه توسط کمیته کارشناسی



با توجه به تنوع موارد و موضوعاتی که در مبحث ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی وجود دارد، به منظور جلوگیری از حجیم تر شدن این دفترچه و هم چنین تاکید به رعایت و توجه به قوانین و مقررات مهم و موثر در ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی، دو موضوع به صورت پیوست این دفترچه در قالب یک جلد جداگانه ارائه شده است:

پیوست شماره ۱- دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش نشانی شهر اصفهان

پیوست شماره ۲- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

در این دفتر ضوابط و مقررات ارائه شده به صورت موضوعی و در ۱۷ قسمت تنظیم شده است تا امکان ارائه موضوعات مختلف به صورت مستقل فراهم گشته و بهره‌برداری از آن نیز به سهولت انجام پذیرد. دفترچه حاضر برگرفته و منتج از مدارک و موارد زیر است:

۱. ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی مصوب شهر اصفهان که در سال ۱۳۷۲ به تصویب کمیسیون ماده پنج رسیده و تا قبل از تصویب ضوابط طرح بازنگری به عنوان سند مرجع اجرای ضوابط ملاک عمل مدیریت شهر اصفهان برای صدور مجوزهای لازم در زمینه اقدامات شهرسازی و ساختمانی بوده است.
۲. راهبردهای عمومی توسعه شهر اصفهان، مصوب کمیسیون ماده پنج ۸۳/۹/۲.

۳. گزارشات ارائه شده توسط مهندسان مشاور تهیه کننده طرح‌های بازنگری طرح‌های تفصیلی مناطق شهر اصفهان.

کمیسیون ماده پنج انجام پذیرفت و حاصل نظرات و تصمیمات کمیته کارشناسی در قالب صورتجلسات تنظیم و ارائه گردید و براساس صورتجلسات مذکور اصلاحات لازم در دفترچه ضوابط و مقررات اعمال شد. همزمان با انجام اقدامات فوق، بررسی و تصویب مفاد ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی از اواخر سال ۱۳۸۸ در دستور کار کمیسیون ماده پنج قرار گرفت. برای این منظور، ویرایش سوم دفترچه ضوابط در مرداد ماه سال ۱۳۹۰ تهیه و برای بررسی و تصویب تحویل گردید. پس از آن بند به بند ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان تا تاریخ ۹۰/۹/۲۰ در جلسات متعدد کمیسیون ماده پنج مطرح و مورد تصویب قرار گرفت.

با تصویب مفاد ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی، اصلاحات مورد نیاز براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج در ضوابط اعمال و ویرایش چهارم دفترچه در دی‌ماه سال ۱۳۹۰ تهیه و تحویل گردید. پس از تحویل ویرایش چهارم، براساس تصمیم کمیسیون ماده پنج کمیته‌ای متشکل از نمایندگان دفتر فنی استانداری، اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان، اداره کل میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان و شهرداری اصفهان تشکیل و مأموریت یافت تا نسبت به کنترل اعمال مصوبات و اصلاحات مورد نظر کمیسیون ماده پنج در دفترچه اقدام نماید. در پی تایید مراتب توسط کمیته مذکور، نهایتاً دفترچه حاضر به انضمام یک جلد پیوست آن به عنوان ویرایش نهایی (مصوب) ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان تنظیم و ارائه گردید.



۴. اطلاعات، مدارک و نظرات دریافت شده از حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان (دفتر نظارت بر اجرای ضوابط).
۵. مباحث، مذاکرات و تبادل نظرهای انجام شده در جلسات شورای فنی هماهنگی و کمیته های تدوین ضوابط و مقررات در حوزه مهندسان مشاور بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان.
۶. مباحث، مذاکرات و تبادل نظرهای به عمل آمده در جلسات بررسی و تصویب شامل کمیسیون ماده پنج، کمیته کارشناسی کمیسیون ماده پنج و جلسات متعدد دیگر که در حوزه کارفرما (شهرداری اصفهان و شورای اسلامی شهر اصفهان) برگزار شده است.
- به این امید که ضوابط و مقررات مصوب در دسترس که حاصل نظرات کارشناسی و مدیریتی است و در جلسات متعدد و توسط مراجع مختلف مربوط بررسی و تکمیل شده است سند مناسبی برای هدایت و کنترل اقدامات عمرانی در حوزه شهرسازی و ساختمانی شهر اصفهان باشد.

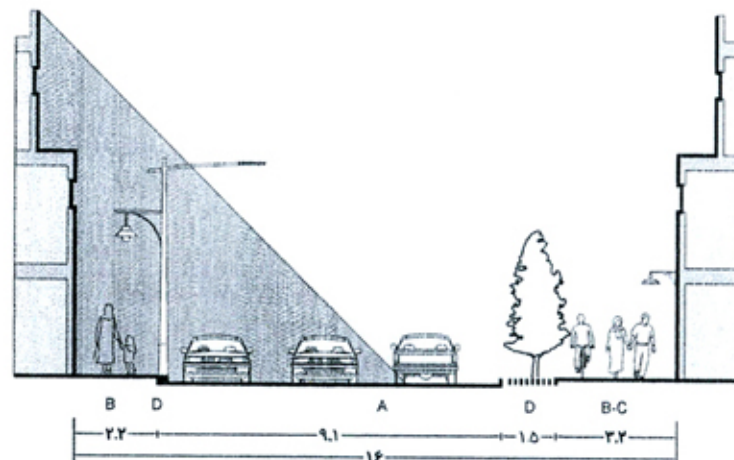
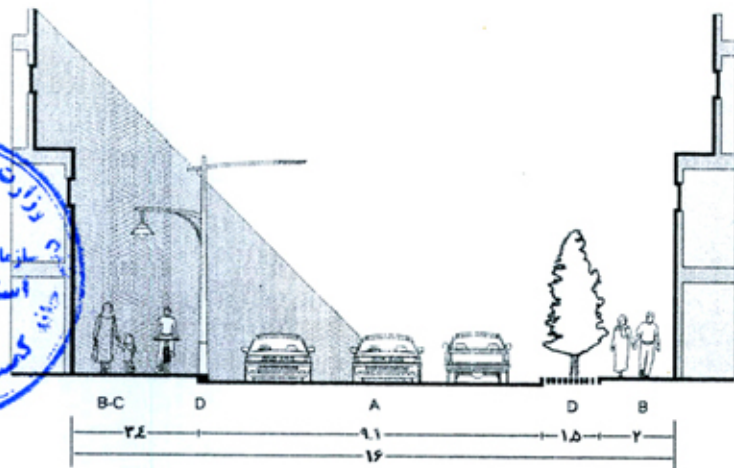
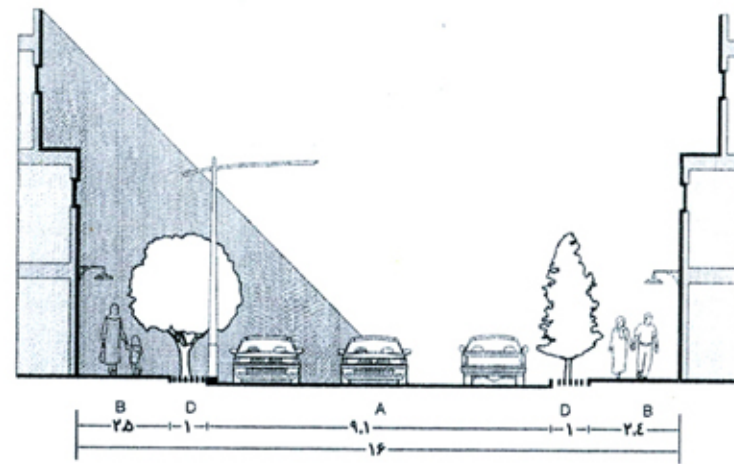
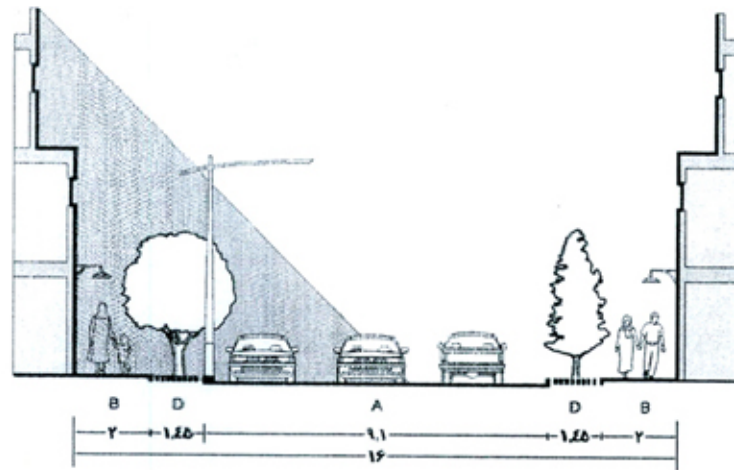
مهندسین مشاور نقش جهان - پارس

بهمن ۱۳۹۰



فهرست عنوان‌ها

شماره بند و موضوع ضابطه	صفحه
۱- تعاریف و اصول پایه.....	۱
۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی (کاربری) و همجواری.....	۱۴
۳- ضوابط و مقررات تفکیک.....	۲۹
۴- ضوابط و مقررات تجمیع.....	۳۳
۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت.....	۳۷
۶- ضوابط و مقررات فضاهای نورگیری، بازشوها و تهویه.....	۵۹
۷- ضوابط و مقررات پیش زدگی.....	۶۲
۸- ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا.....	۶۶
۹- ضوابط و مقررات نحوه محاسبه سطح زیربنا.....	۷۳
۱۰- ضوابط و مقررات دسترسی و گذریندی و مادی‌ها.....	۷۵
۱۱- ضوابط و مقررات پارکینگ.....	۱۱۹
۱۲- ضوابط و مقررات پخ معابر.....	۱۳۱
۱۳- ضوابط و مقررات مربوط به عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های تاریخی.....	۱۳۳
۱۴- ضوابط و مقررات مجموعه‌سازی (آپارتمان‌سازی).....	۱۴۷
۱۵- ضوابط و مقررات نماسازی.....	۱۵۲
۱۶- ضوابط و مقررات تاسیسات ساختمان.....	۱۶۰
۱۷- ضوابط و مقررات حرائم (خطوط انتقال نیرو، گاز، آب و ...).....	۱۶۳
۱۸- پیوست‌ها.....	۱۶۲



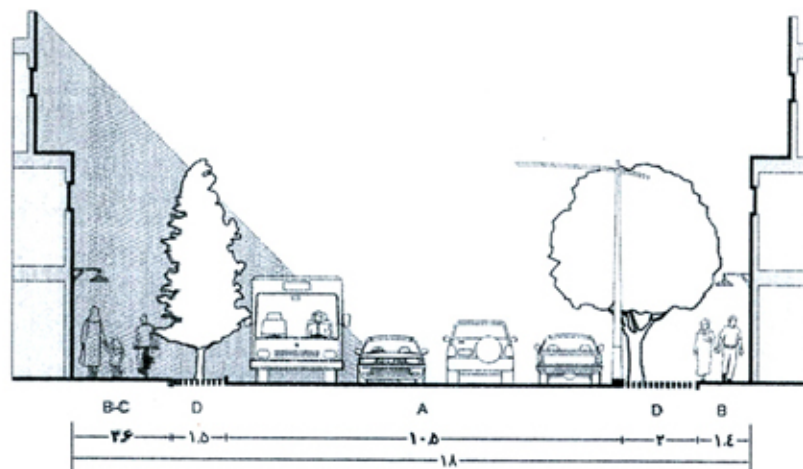
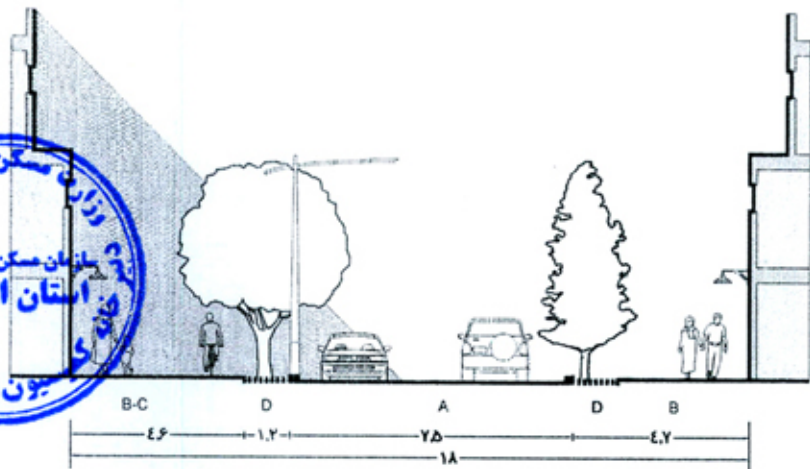
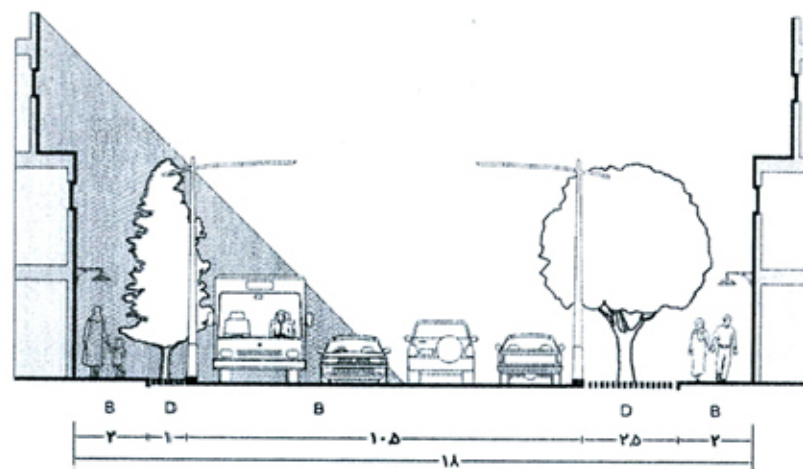
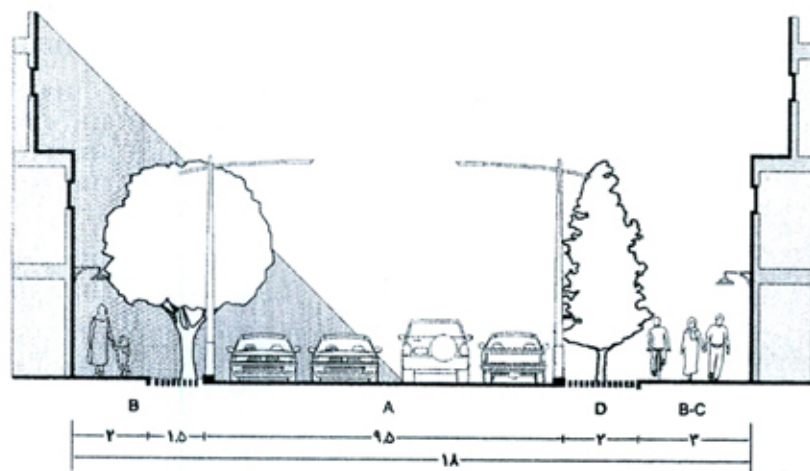
سواره رو A باغچه D دوچرخه رو C پیاده رو B
تمامی اندازه ها به متر می باشد

مقیاس: ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۶ متر

تصویر شماره: ۲۷





سواره رو A پیاده رو B دوچرخه رو C باغچه D
تمامی اندازه ها به متر می باشد

مقیاس: ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۸ متر

تصویر شماره: ۲۸-۱



فهرست جدول‌ها

شماره و عنوان جدول	صفحه
جدول شماره ۱ - تعریف، نوع و نحوه استفاده از اراضی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان.....	۱۶
جدول شماره ۲ - تعیین سهم خدمات در قطعات مالکیت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر.....	۳۰
جدول شماره ۳ - سهم و نوع هریک از کاربری‌های خدماتی در طرح‌های تفکیک اراضی.....	۳۰
جدول شماره ۴ - ضوابط و مقررات ارتفاعی براساس عرض معابر.....	۶۹
جدول شماره ۵ - ضوابط و مقررات ارتفاعی براساس مساحت خالص عرصه.....	۷۰
جدول شماره ۶ - ضوابط و مقررات ارتفاع، تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز.....	۷۱
جدول شماره ۷ - ضوابط احداث معابر بن‌بست احداثی جدید در تفکیکی‌های بالای ۱۰۰۰ مترمربع.....	۷۶
جدول شماره ۸ - ضوابط احداث گذر و دسترسی در بافت‌های موجود خارج از محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان.....	۷۶
جدول شماره ۹ - میزان حداقل عرض پیاده‌روها براساس سلسله مراتب.....	۱۰۰
شبکه ارتباطی.....	۱۰۰
جدول شماره ۱۰ - حداقل عرض پیشنهادی راهروهای پارکینگ عمومی براساس زاویه قرارگیری اتومبیل.....	۱۲۴
جدول شماره ۱۱ - تعداد پارکینگ مورد نیاز به تفکیک کاربری.....	۱۲۹
جدول شماره ۱۲ - حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق.....	۱۶۵
جدول شماره ۱۳ - حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی توزیع و انتقال نیروی برق از جدار لوله‌های گاز.....	۱۷۰
جدول شماره ۱۴ - حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز.....	۱۷۱
جدول شماره ۱۵ - حداقل حریم خطوط لوله گاز.....	۱۷۱



ادامه فهرست تصویرها

شماره و عنوان تصویر	صفحه
تصویر شماره ۱-۱۵ - نحوه استقرار بنا در قطعات مالکیت شرقی - غربی.....	۵۵
تصویر شماره ۲-۱۵ - نحوه استقرار بنا در قطعات مالکیت شرقی - غربی.....	۵۵
تصویر شماره ۱۶-۱۶ - احداث پنجره یا فضای نورگیری در ضلع شمالی قطعه مالکیت.....	۵۶
تصویر شماره ۱۷-۱۷ - محل استقرار پنجره ها در نورگیر.....	۵۶
تصویر شماره ۱۸-۱۸ - نحوه رفع مشرفیت در قطعات مالکیت واقع در جنوب معابر شرقی - غربی با عرض کمتر از ۲۴ متر و قطعات مالکیت واقع در طرفین معابر شمالی - جنوبی با عرض کمتر از ۲۰ متر.....	۵۷
تصویر شماره ۱۹-۱۹ - رفع مشرفیت تراس در گذر نسبت به پلاک های شمالی.....	۵۸
تصویر شماره ۲۰-۲۰ - پیش آمدگی مجاز در گذرها در وضعیت های مختلف.....	۶۵
تصویر شماره ۲۱-۲۱ - پیش آمدگی مجاز در گذرها در وضعیت های مختلف.....	۶۵
تصویر شماره ۲۲-۲۲ - تعیین عرض ترافیکی معابر مجاور انهار و مادی ها.....	۷۲
تصویر شماره ۲۳-۲۳ - احداث دوربرگردان در انتهای گذر.....	۸۳
تصویر شماره ۲۴-۲۴ - مقطع نمونه بزرگراه و فضای سبز حاشیه ای.....	۸۴
تصویر شماره ۲۵-۲۵ - مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۲ متر.....	۸۵
تصویر شماره ۲۶-۲۶ - مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۴ متر.....	۸۶
تصویر شماره ۲۷-۲۷ - مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۶ متر.....	۸۷
تصویر شماره ۱-۲۸-۲۸ - مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۸ متر.....	۸۸
تصویر شماره ۲-۲۸-۲۸ - پلان و مقطع نمونه یک شبکه ارتباطی با عرض ۱۸ متر.....	۸۹
تصویر شماره ۱-۲۹-۲۹ - مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۲۰ متر.....	۹۰
تصویر شماره ۲-۲۹-۲۹ - مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۲۰ متر.....	۹۱
تصویر شماره ۳-۲۹-۲۹ - پلان و مقطع نمونه یک شبکه ارتباطی با عرض ۲۰ متر.....	۹۲
تصویر شماره ۳۰-۳۰ - مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۲۴ متر.....	۹۳
تصویر ۱-۳۱-۳۱ - مقاطع نمونه گذرهای با ارزش تاریخی.....	

فهرست تصویرها

شماره و عنوان تصویر	صفحه
تصویر شماره ۱ - محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان.....	۱۰
تصویر شماره ۲ - قطعه مالکیت شرقی - غربی.....	۱۱
تصویر شماره ۱-۳ - حریم اشراق.....	۱۱
تصویر شماره ۲-۳ - حریم اشراق.....	۱۱
تصویر شماره ۴ - حریم سایه اندازی مجاز بنا.....	۱۲
تصویر شماره ۵ - نقشه محدوده مصوب بافت فرسوده شهر اصفهان (مصوب ۸۵/۲/۲۵)	
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران).....	۱۳
تصویر شماره ۶ - نحوه محاسبه طول پلاک شمالی در قطعات مالکیت با ابعاد مختلف و اشکال هندسی نامنظم.....	۴۱
تصویر شماره ۷ - نحوه عقب نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک های شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه اندازی.....	۴۲
تصویر شماره ۸ - نحوه عقب نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک های شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه اندازی.....	۴۳
تصویر شماره ۹ - نحوه عقب نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک های شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه اندازی.....	۴۴
تصویر شماره ۱۰ - نحوه محاسبه اختلاف ارتفاع در گذرهای شیب دار.....	۴۵
تصویر شماره ۱۱ - نحوه محاسبه ارتفاع قطعات مالکیت واقع در مجاور پلاک های شرقی - غربی مجاز.....	۴۶
تصویر شماره ۱۲ - نحوه تعیین ارتفاع پلاک جنوبی هنگامی که به بیش از یک پلاک شمالی مشرف باشد.....	۴۶
تصویر شماره ۱۳ - نحوه استقرار سطح اشغال.....	۵۳
تصویر شماره ۱۴ - نحوه استقرار بناهای جدید در محوطه های نوساز با بافت غالب شرقی - غربی.....	۵۴

ادامه فهرست تصویرها

شماره و عنوان تصویر	صفحه
تصویر شماره ۲-۳۱- پلان و مقطع نمونه گذرهای با ارزش تاریخی.....	۹۶
تصویر شماره ۱-۳۲- پلان و مقطع نمونه گذرهای اصلی بین محلات با ترافیک سواره محدود.....	۹۷
تصویر شماره ۲-۳۲- پلان و مقطع نمونه گذرهای اصلی بین محلات با ترافیک سواره محدود.....	۹۸
تصویر شماره ۳-۳۲- پلان و مقطع نمونه گذرهای اصلی بین محلات با ترافیک سواره محدود.....	۹۹
تصویر شماره ۳۳- مقاطع نمونه گذرهای فرعی و دسترسی‌های ثانویه.....	۱۰۲
تصویر شماره ۳۴- مقاطع نمونه مادی‌ها با عرض ۱۶ متر.....	۱۰۵
تصویر شماره ۳۵- مقاطع نمونه مادی‌ها با عرض ۱۸ متر.....	۱۰۶
تصویر شماره ۱-۳۶- مقاطع نمونه مادی‌ها با عرض ۲۰ متر.....	۱۰۷
تصویر شماره ۲-۳۶- مقاطع نمونه مادی‌ها با عرض ۲۰ متر.....	۱۰۸
تصویر شماره ۱-۳۷- مقاطع نمونه مادی‌ها با عرض ۲۲ متر با مسیر ویژه عبور سواره اضطراری.....	۱۰۹
تصویر شماره ۲-۳۷- مقاطع نمونه مادی‌ها با عرض ۲۲ متر و فاقد دسترسی سواره.....	۱۱۰
تصویر شماره ۱-۳۸- مقاطع نمونه مادی‌ها سواره و پیاده با عرض ۲۶ متر.....	۱۱۱
تصویر شماره ۲-۳۸- پلان و مقطع نمونه مادی با عرض ۲۶ متر.....	۱۱۲
تصویر شماره ۱-۳۹- مقاطع نمونه مادی‌ها با عرض ۳۰ متر.....	۱۱۳
تصویر شماره ۲-۳۹- مقاطع نمونه مادی‌ها با عرض ۳۰ متر.....	۱۱۴
تصویر شماره ۴۰- مقاطع نمونه مادی‌ها با عرض ۳۶ متر.....	۱۱۵
تصویر شماره ۴۱- عقب‌نشینی ورودی پارکینگ در مالکیت‌های مجاور با مادی.....	۱۱۶
تصویر شماره ۴۲- عقب‌نشینی ورودی پیاده در مالکیت‌های مجاور مادی.....	۱۱۷
تصویر شماره ۴۳- عقب‌نشینی ورودی کاربری‌های خدماتی در مجاور مادی.....	۱۱۸

ادامه فهرست تصویرها

شماره و عنوان تصویر	صفحه
تصویر شماره ۱-۴۴- نحوه قرارگیری خودروها در طول و پشت سر یکدیگر در پارکینگ.....	۱۲۷
تصویر شماره ۲-۴۴- اندازه فاصله داخلی بین دو ستون و نحوه استقرار خودروها.....	۱۲۷
تصویر شماره ۴۵- فضای چرخش مورد نیاز پشت خودروها.....	۱۲۸
تصویر شماره ۱-۴۶- شعاع داخلی (میانی) مسیر گردش‌ها در پارکینگ‌ها تا گردش ۹۰ درجه.....	۱۲۸
تصویر شماره ۲-۴۶- شعاع داخلی (میانی) مسیر گردش‌ها در پارکینگ‌ها تا گردش ۱۸۰ درجه.....	۱۲۸



بسته
مهریه مبلغ ۹۰۹/۹۰۰ کیسین ماده ۵ بندیک شهراصفهان

استاندار اصفهان

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان



۱- تعاریف و اصول پایه

۹۰۹/۹۰۰
۹۰۹/۹۰۰

- قطعات مالکیت شرقی - غربی: شامل پلاک‌هایی است که ضلع بزرگتر (طول بیشتر) و محور بنا در امتداد شرقی - غربی پلاک واقع شده و عرض پلاک (طول کمتر) کمتر از ۱۲ متر باشد. (تصویر شماره ۲)
- قطعات مالکیت شمالی - جنوبی: شامل پلاک‌هایی است که ضلع بزرگتر (طول بیشتر) و محور بنا در امتداد شمال - جنوب پلاک واقع شده است.
- تفکیک قطعه مالکیت: تقسیم یک قطعه مالکیت (عرصه) به چند قطعه جهت استفاده واحد یا مختلف.
- تفکیک ساختمان: تقسیم یک ساختمان (ایانی) به قطعات مختلف جهت استفاده واحد یا مختلف.
- جمعیت: ادغام چند قطعه مالکیت جهت استفاده واحد یا مختلف (عکس عمل تفکیک).
- مساحت اولیه قطعه مالکیت یا مساحت اولیه زمین (عرصه): مساحت محاسبه شده براساس ابعاد مندرج در سند مالکیت رسمی و یا سایر مدارک قانونی و ثبتی.
- مساحت خالص عرصه: مساحت باقیمانده قطعه مالکیت پس از کسر و رعایت عقب‌نشینی‌ها براساس طرح‌های مصوب.
- عرض متوسط: نصف مجموع بزرگترین و کوچکترین عرض قطعه مالکیت بدون احتساب پخ.
- زیربنای مفید: مساحت زیربنای کل ساختمان به جز مشاعات و ... (دستگاه پله، آسانسور، فضای انتظار، راهرو و ...)

- طرح جامع مصوب: طرح تجدید نظر در طرح جامع اصفهان که در تاریخ ۱۳۶۷/۷/۱ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است. در مفاد مندرج در این دفترچه هر جا که در موارد "قبل از سال ۱۳۶۷" و یا "بعد از سال ۱۳۶۷" اشاره می‌گردد منظور زمان تصویب طرح جامع می‌باشد.
- طرح تفصیلی مصوب: طرح تفصیلی طرح تجدید نظر در طرح جامع اصفهان که در فاصله سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۷۵ برای محدوده قانونی شهر اصفهان تهیه و به تصویب کمیسیون موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است.
- طرح بازنگری: طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب شهر اصفهان که پس از تصویب و ابلاغ جایگزین طرح تفصیلی مصوب قبلی شهر اصفهان می‌گردد.
- کمیسیون ماده پنج: کمیسیون موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
- شورای عالی شهرسازی: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
- اداره کل میراث فرهنگی: اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری.
- محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان: محوطه‌ای است که محدوده آن در تاریخ ۱۳۶۷/۸/۲۳ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است. (تصویر شماره ۱)
- قطعه مالکیت: قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی و سایر مدارک قانونی و ثبتی معتبر.



- کرسی (مسنی): فاصله بین اولین کف ساختمان از روی زمین (سطح معبر) که به منظور نورگیری طبقه زیرزمین نیز استفاده می‌شود.

تبصره ۱: حداکثر ارتفاع مجاز کرسی در ساختمان‌های مسکونی برابر با ۸۰ سانتی‌متر و در ساختمان‌های با کاربری مختلط (تجاری - مسکونی - خدماتی) برابر با ۶۰ سانتی‌متر است.

تبصره ۲: ارتفاع کرسی جزء ارتفاع مجاز ساختمان محاسبه می‌گردد.

- زیرزمین: قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی سقف آن از سطح معبر حداکثر ۸۰ سانتی‌متر باشد.

- پیلوت: قسمتی از ساختمان هم‌سطح معبر که به صورت فضایی شامل ستون‌ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و حداقل ارتفاع زیر سقف آن از سطح معبر ۲/۴۰ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر باشد.

- طبقه همکف: قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی کف آن از سطح معبر حداکثر ۸۰ سانتی‌متر باشد.

- طبقات فوقانی: کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف یا پیلوت ساخته شود.

- ایوان: سطح سرپوشیده در طبقه همکف که بین ساختمان و فضای آزاد (حیاط) قرار گیرد.

- بالکن: سطح سرپوشیده در طبقات فوقانی که حداقل یک طرف آن باز باشد.

- تراس یا مهتابی: سطح ساختمان غیرمسقف به غیر از بام ساختمان

- سطح اشغال: سطح زمین اشغال شده توسط ساختمان در طبقه همکف در هر قطعه مالکیت پس از رعایت عقب نشینی‌ها براساس طرح‌های مصوب.

- سطح ساختمانی یا زیربنا: مساحت ساخته شده در مجموع طبقات ساختمان در یک قطعه مالکیت.

- کد ارتفاعی مصوب: حداکثر ارتفاع تعیین شده در نقشه مصوب ارتفاعات طرح بازنگری طرح تفصیلی برای هر قطعه مالکیت.

- ارتفاع مجاز ساختمان: حداکثر ارتفاع مجاز بنا در هر قطعه مالکیت است که براساس کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی و با رعایت سایر ضوابط و مقررات ارتفاعی احداث بنا و ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین دفترچه تعیین می‌گردد.

- ارتفاع ساختمان یا بنا: فاصله سطح معبر تا روی جان پناه بام ساختمان. ارتفاع جان پناه برابر با ۱/۱۰ متر می‌باشد و جزء حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان محاسبه می‌گردد.

- سطح معبر: عبارت است از کد ارتفاعی (صفر صفر) ارائه شده توسط شهرداری نسبت به معابر پیرامون قطعه مالکیت.

تبصره ۱: در قطعات مجاور دو یا چند گذر، متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین رقوم معبر یا معابر مجاور قطعه مالکیت به عنوان سطح معبر شناخته می‌شود.

تبصره ۲: در صورتی که قطعه مالکیت دارای یک بر باشد متوسط اختلاف ارتفاع همان گذر جهت تعیین سطح معبر ملاک عمل است.

- مالکیت همجوار: قطعه مالکیت دارای مرز مشترک با قطعه مالکیت مورد نظر (معابر عمومی جزء مالکیت مجاور نبوده و در این صورت مالکیت مجاور اولین قطعه سمت دیگر معبر می‌باشد).
- سطح مشرف: سطوحی از ساختمان که در حریم اشراف قطعات مالکیت مجاور شرقی و غربی قرار گیرد.
- محور اصلی بنا: محوری است به موازات طول قطعه مالکیت و عمود بر جهت غالب بدنه مشرف به حیاط اصلی قطعه مالکیت. در شهر اصفهان این محور عموماً دارای جهت شمالی - جنوبی است.
- حریم اشراف: فضایی است که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی بنا و از جنوبی ترین نقطه منتهی الیه شرقی و غربی بخش مجاز ساخت (طول ساخت یا قد پا) قرار گیرد. (تصویر شماره ۱-۳ و ۲-۳)
- حریم سایه اندازی: فضایی است فرضی بین سطح زمین و سطحی مفروض از حد جنوبی ساخت قطعه مالکیت شمالی، در سطح همکف که با زاویه ۴۵ درجه به سمت جنوب قرار می‌گیرد؛ بدین معنی که ارتفاع بنای واقع در جنوب یک قطعه مالکیت نایستی از ۴۰ درصد طول قطعه مالکیت شمالی پس از رعایت عقب‌نشینی بر اساس طرح‌های مصوب تجاوز کند.
- تبصره: در صورتی که بین دو قطعه مالکیت، گذر وجود داشته باشد عرض گذر (با کسر عرض بالکن) به ۴۰٪ فوق‌الذکر اضافه می‌گردد. (تصویر شماره ۴)
- استقرار بنا: منظور از استقرار بنا مکان قرارگیری ساختمان محدوده قطعه مالکیت می‌باشد.

- کنسول یا پیش آمدگی یا پیش‌زدگی: هرگونه بیرون‌زدگی ساختمان از حد قطعه مالکیت (مساحت خالص عرصه) نسبت به بر معبر و بدنه نما در طبقات فوقانی می‌باشد.
- سرپله و اتاقک آسانسور: فضایی است سرپوشیده با ارتفاع حداکثر ۳ متر از کف تمام شده که جهت استقرار دستگاه پله و آسانسور برای دسترسی به طبقات و سطح بام استفاده می‌شود.
- پاسیو: فضاهای غیرمسقف یا با سقف شفاف در ساختمان که بین سایر فضاها قرار گیرد و از آن برای نورگیری، تهویه، نگهداری گل یا تزیین استفاده می‌شود.
- فضای آزاد (حیاط): سطحی از قطعه مالکیت که در آن هیچگونه ساختمان احداث نشده و فقط برای درختکاری، فضای سبز، گلکاری، حوض، آب‌نما، ایوان غیرمسقف و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی بدون احداث ساختمان و سقف تخصیص داده شده باشد.
- تبصره: لازم است حداقل فضای اختصاص یافته درون سطح فضای آزاد برای درختکاری (پوشش گیاهی ریشه‌دار) برابر ۲۰٪ مساحت خالص عرصه باشد.
- حیاط خلوت: فضاهای غیرمسقف یا با سقف شفاف که بیرون سایر فضاهای ساختمانی قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.
- بر قطعه مالکیت یا بر زمین: قسمت یا قسمت‌هایی از قطعه مالکیت که پس از رعایت عقب‌نشینی براساس طرح‌های مصوب در مجاور معبر قرار داشته باشد.



- خدماتی که به موجب قوانین و تصمیمات کمیسیون ماده پنج توسط بخش خصوصی احداث شده و یا خواهد شد.
- خدمات اساسی: شامل آن دسته از خدمات عمومی محله‌ای، ناحیه‌ای یا منطقه‌ای است که جبران کمبود آن‌ها دارای اولویت می‌باشد. این خدمات شامل کاربری‌های آموزشی، بهداشتی - درمانی و فضای سبز است.
- خدمات عمومی (با تعیین کاربری): شامل آن دسته از خدمات عمومی است که کاربری آن در طرح بازنگری مشخص شده است.
- کاربری مختلط: ترکیب و تجمع انواع متفاوت و سازگار کاربری مسکونی، تجاری و خدماتی به نحوی که بهره‌برداری مختلط از یک قطعه مالکیت ضمن رعایت مستقل و منفک بودن آن فراهم باشد. ترکیب‌های غالب و مهم کاربری مختلط مطابق موارد ذیل است: تجاری - خدماتی، تجاری - مسکونی - خدماتی، مسکونی - خدماتی و خدمات مختلط (صرفاً خدمات عمومی).
- باغ: قطعه مالکیت که کاربری آن در طرح بازنگری باغ تعیین شده باشد و یا زمینی که به ازای هر ۵ مترمربع آن حداقل یک درخت شمر و یا غیرشمر در آن وجود داشته باشد.
- درخت: عبارت از هر اصله است که محیط بن (محل تلاقی درخت با سطح زمین) آن کمتر از ۱۵ سانتی متر نباشد. (تاکستان از این حکم مستثنی است)

- تعمیر و تغییر اساسی: هرگونه تعمیر و تغییر در سازه بنا و نمای ساختمان شامل تغییر، جابجایی و احداث سقف، ستون، دیوار باربر، نماسازی ساختمان و دیوار حیاط و همچنین هرگونه اقدام و عملیات اجرایی که در استحکام و مقاوم سازی ساختمان و یا دیوار حیاط موثر باشد و یا به افزایش سطح زیربنای ساختمان و الحاق فضای ساخته شده جدید منجر گردد تعمیر و تغییر اساسی محسوب می‌شود که مستلزم اخذ مجوز و پروانه ساختمان از شهرداری می‌باشد.
- تعمیر و تغییر غیراساسی: تعمیرات و تغییرات جزئی ساختمان که شامل تعمیر و تغییر اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیرباربر، پنجره‌ها، درب‌ها، لوله‌کشی، کاشی‌کاری، حفر چاه جذبی و ارت، اصلاح سطوح نازک‌کاری داخل بنا، حیاط‌سازی (تعمیر و تعویض کف فرش، احداث، تعمیر و تغییر حوض و سایر اقدامات محوطه‌سازی) تعمیر و تغییر غیراساسی محسوب می‌شود که مستلزم اخذ مجوز و پروانه تعمیری از شهرداری می‌باشد.
- کاربری یا نحوه استفاده: نوع استفاده از زمین یا ساختمان و یا نوع فعالیت که در یک قطعه مالکیت به صورت موقت یا دائم انجام می‌شود.
- کاربری خدمات عمومی: استفاده از قطعه مالکیت جهت آن دسته از خدماتی که مستقیماً از سوی سازمان‌ها، نهادهای دولتی و عمومی و شهرداری ارائه می‌شود یا کنترل و اداره آن‌ها به نحوی به سازمان‌ها، نهادهای دولتی و یا شهرداری مربوط است. همچنین

^۱ به استناد تعاریف ضوابط اجرایی ماده ۱ لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در



- پارکینگ: محل نگهداری یا توقف دائم و موقت وسایط نقلیه است که می‌تواند به صورت پارکینگ جمعی و خصوصی یا پارکینگ‌های عمومی وجود داشته باشد.
- واحد مسکونی: مجموعه فضاهایی که برای سکونت یک خانوار در نظر گرفته شده و دارای ورودی مستقل بوده و از حداقل امکانات شامل فضای اقامت، سرویس بهداشتی، حمام و همچنین آشپزخانه برخوردار باشد و ارتفاع آن از کف تا زیر سقف کمتر از ۲/۸۰ متر و حداقل مساحت مفید آن از ۶۰ مترمربع کمتر نباشد.
- مجتمع مسکونی: مجموعه با تعداد ۵ یا بیشتر از ۵ واحد مسکونی مستقل در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و فضاهای عمومی مشترک (مشاعات) باشد.
- واحد تجاری: استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت‌هایی که به نحوی موجب عرضه و فروش کالا و خدمات در مقابل دریافت وجه باشد. حداقل مساحت یک واحد تجاری محله‌ای و ناحیه‌ای ۲۵ مترمربع و یک واحد تجاری شهری ۵۰ مترمربع می‌باشد. واحدهای تجاری ساخته شده موجود دارای سابقه رسمی و قانونی قبل از سال ۱۳۶۷ از این قاعده مستثنی هستند.
- مجتمع تجاری: مجموعه با تعداد ۱۰ واحد تجاری و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و یا فضاهای عمومی مشترک باشد.
- مجتمع پزشکی: مجموعه با تعداد ۵ و یا بیشتر از ۵ واحد مطب پزشک یا واحد خدماتی وابسته به حرفه پزشکی در یک قطعه

- مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و یا فضاهای عمومی مشترک باشد.
- مجتمع خدماتی: مجموعه با تعداد ۱۰ و یا بیشتر از ۱۰ واحد دفتر کار خدماتی یا اداری در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و یا فضاهای عمومی مشترک باشند.
- مجموعه آپارتمانی: به یک ساختمان با استفاده مسکونی اطلاق می‌شود که دارای حداقل ۵ واحد آپارتمان مسکونی مستقل بوده و دارای فضاهای مشاع و مشترک آزاد، پارکینگ، دستگاه پله و ورودی یا ورودی‌های مشترک باشد.
- فضای ورودی و انتظار (لابی): فضای عمومی اشتراکی جهت تجمع در طبقه همکف آپارتمان که در ارتباط مستقیم با ورودی است و می‌تواند دارای مشاعات سرایداری، آبدارخانه و سرویس بهداشتی باشد.
- سالن اجتماعات: سالن چند منظوره برای اجتماع ساکنین مجموعه آپارتمانی (حداکثر ۷ مترمربع به ازاء هر واحد) با فضای سرویس بهداشتی و آشپزخانه.
- سرایداری: فضایی است برای اقامت سرایدار که وظیفه نگهداری و نگهداری از ساختمان را به عهده دارد. محل استقرار این فضا در پیلوت یا طبقه همکف و در ارتباط مستقیم با ورودی یا ورودی‌های ساختمان قرار دارد.



- مجرای پرتاب زباله: کانال هدایت بسته‌های زباله از طبقات به مخزن زباله در همکف.
- میدانچه و فضای باز: فضای آزاد و تعریف شده با محدودیت عبور سواره که جهت تعاملات اجتماعی در مکان‌های خاص ایجاد شده و می‌شوند.
- گذرهای با ارزش تاریخی: گذرهایی هستند که جزء عناصر کالبدی - فضایی با ارزش شهر در دوران‌های مختلف بوده‌اند و فضاها و بدنه‌های آن‌ها دارای ارزش تاریخی و معماری می‌باشد و مطابق پیشنهادات طرح بازنگری بدون تعریض در نظر گرفته شده و اصولاً اولویت حرکت در آن‌ها به پیاده اختصاص یافته است و حرکت سواره در این گونه گذرها در حداقل ممکن پیش‌بینی شده است.
- گذرهای اصلی بین محله‌ای و ناحیه‌ای: این گذرها شامل اصلی‌ترین و مهم‌ترین محورهای خدماتی - ارتباطی بین محلات می‌باشد که بافت درونی محلات و مراکز محلات مختلف را به یکدیگر متصل نمود و ضمن ایجاد ارتباط مابین محلات، آن‌ها را به محوطه‌های پیرامونی و محورهای ارتباطی - خدماتی متصل می‌نماید. وجه تمایز اصلی گذرهای بین محله‌ای خصوصیات و نقش غالب عملکردی (خدمات رسانی) و کالبدی (ساختاری) آن‌ها با سایر معابر می‌باشد.
- محور پیاده (با محدودیت ترافیک سواره): محورهای ارتباطی هستند که ترافیک سواره در آن‌ها محدود یا ممنوع گشته و عبور وسایط نقلیه عمومی در آن‌ها براساس پیشنهادات طرح بازنگری و با

- انباری: فضایی است مجزا از واحد آپارتمانی واقع در پیلوت یا زیرزمین به منظور استفاده ساکنین جهت نگهداری وسایل غیرخطرناک. (انباری واحدها نباید به صورت اشتراکی تامین گردد).
- پیش فضا: فضای تقسیم کننده در قسمت ورودی در داخل ساختمان و همچنین فضای تقسیم کننده و حریم ورودی واحد‌ها در طبقات.
- فضاهای مشاع: قسمت یا قسمت‌های مشترک از عرصه و اعیانی آپارتمانی که در انطباق با قانون تملک آپارتمان‌ها، مالکیت آن به عموم مالکان همان آپارتمان تعلق دارد. سطوح (فضاهای) مشاع عبارت است فضای ورودی و انتظار (لابی) سالن اجتماعات، سرایداری، پارکینگ، دستگاه پله، آسانسور، فضای باز (حیاط)، استخر و دیگر امکانات ورزشی و سایر فضاهایی که براساس طرح معماری به منظور استفاده عمومی پیش‌بینی و اجرا شده است.
- فضای تاسیسات: فضاهایی که تجهیزات و وسایل تاسیساتی ساختمان در آن نصب می‌شوند.
- مجرای تهویه: فضایی که صرفاً جهت تهویه سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه در طبقات مورد استفاده قرار می‌گیرد.
- رایزر: محل عبور لوله‌ها و کانال‌های تاسیسات در طبقات.
- رامپ (شیب‌راه): سطح شیب‌دار با حداکثر شیب ۱۵ درصد جهت دسترسی به پارکینگ و سطوح زیرین بنا (سطوح دارای اختلاف سطح).



که توسط اداره کل میراث فرهنگی ثبت شده و یا در آینده شناسایی و ثبت می‌شوند.

- عرصه بنای واجد ارزش تاریخی و معماری: شامل کالبد و محوطه بنای واجد ارزش تاریخی و معماری بوده که در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص شده‌اند یا براساس وضع موجود، اسناد و شواهد تاریخی مربوط به پیشینه آن مطابق نظر اداره کل میراث فرهنگی و تصویب در کمیسیون ماده پنج تعیین می‌گردد.

- حریم حفاظتی محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری: محدوده‌ای است که برای یک بنا یا یک مجموعه بنای واجد ارزش تاریخی و معماری و یا محوطه‌های تاریخی تعیین شده و در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی منعکس شده است؛ یا محدوده‌های که پس از این توسط اداره کل میراث فرهنگی شناسایی و مشخص گردند. محدوده‌های مذکور مشمول ضوابط و مقررات خاصی در جهت حفاظت کالبدی - فضایی آن‌ها می‌گردد. تعداد و وسعت محدوده‌های حفاظتی بستگی به ویژگی‌های اثر یا محوطه تاریخی داشته و مطابق نظر اداره کل میراث فرهنگی و تصویب در کمیسیون ماده پنج تعیین می‌گردد.

- محوطه‌های نیازمند نوسازی و بهسازی: محدوده‌ای از بافت موجود شهری است که براساس شاخص‌های تعیین فرسودگی کالبدی بافت شهری مصوب ۱۳۸۴/۳/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری در طرح بازنگری برای انجام اقدامات نوسازی و بهسازی پیشنهاد شده و در تاریخ ۱۳۸۵/۲/۲۵ به تصویب شورای عالی شهرسازی و

طرح‌هایی که بعداً تهیه و به تصویب خواهد رسید مجاز دانسته شده است.

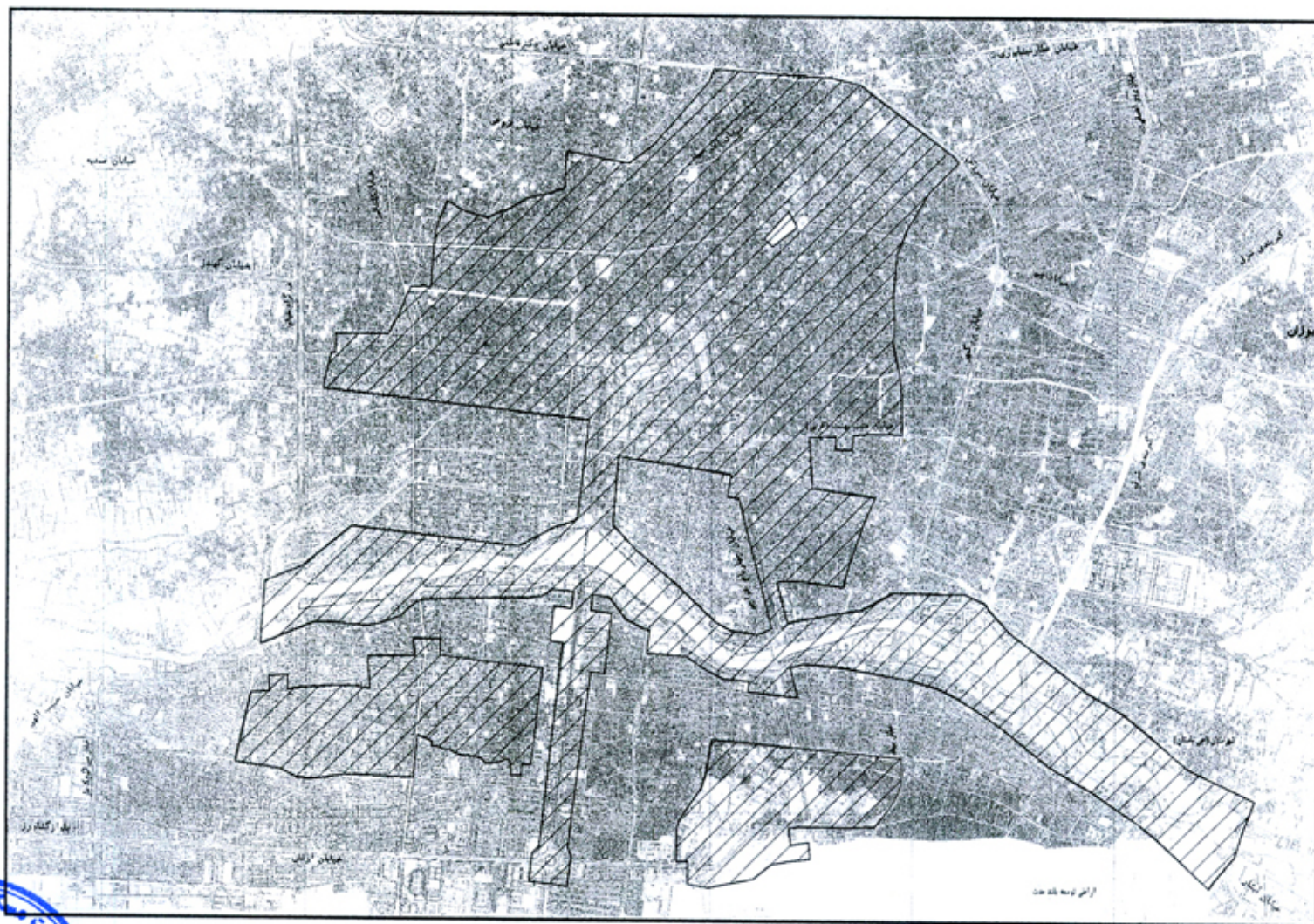
- مراکز خدمات محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای: این محدوده‌ها شامل محوطه‌هایی است که محل تمرکز خدمات عمومی از قبیل آموزشی، ورزشی، فضای سبز، بهداشتی، درمانی، اداری و سایر خدمات عمومی است که مقدار سطح هر یک از خدمات به تناسب مقیاس هر محدوده و مطابق پیشنهادات طرح بازنگری طرح تفصیلی در آن‌ها پیش‌بینی شده است. این محدوده‌ها علاوه بر در بر گرفتن خدمات عمومی مذکور که متناسب با شعاع عملکرد هر کدام است شامل قطعات مسکونی نیز می‌باشد (مطابق پیشنهادات طرح بازنگری). محدوده‌های مذکور به منظور گسترش کاربری‌های خدماتی مورد نیاز آتی در محوطه‌هایی تعریف شده است که تمرکز خدمات متناسب با عملکرد مورد نظر و به منظور جلوگیری از پراکندگی در استقرار خدمات مذکور در آینده صورت پذیرد. بدیهی است استفاده به منظور گسترش خدمات عمومی موجود و یا ایجاد خدمات عمومی تامین نشده یا خدمات جدید بایستی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

- بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری: کلیه بناها و فضاهای محصور و محوطه‌های تاریخی که به لحاظ ویژگی‌های کالبدی معرف سبک و شیوه معماری خاص دوران خود بوده (اعم از ثبت شده یا ثبت نشده) و در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص شده‌اند و همچنین بناها، فضاهای محصور و محوطه‌هایی

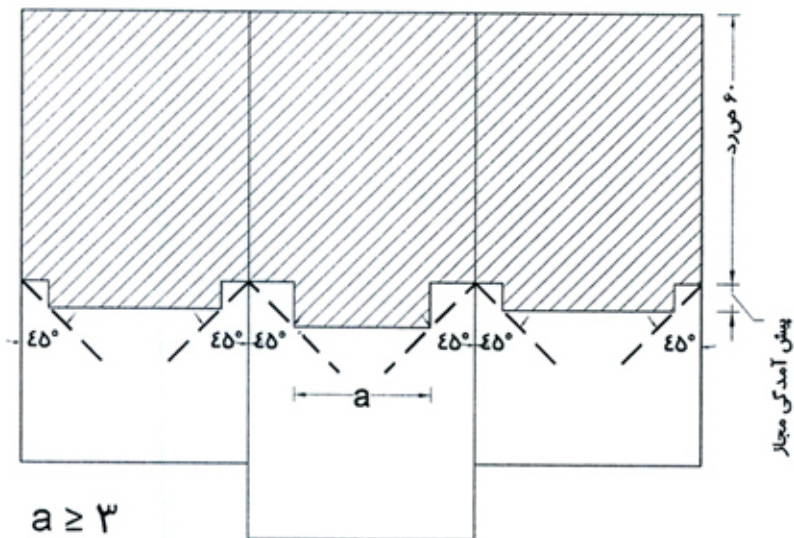


معماری ایران رسیده است (تصویر شماره ۵). بناها و محوطه‌های
واجد ارزش تاریخی و معماری واقع در محدوده محوطه‌های نیازمند
نوسازی و بهسازی تابع ضوابط و مقررات مربوط به خود می‌باشد.

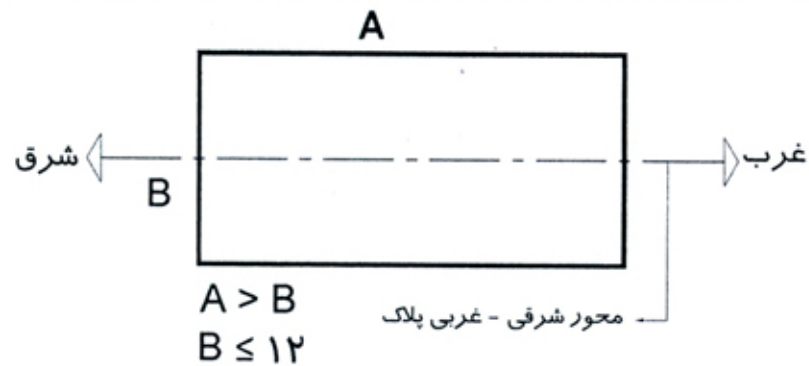




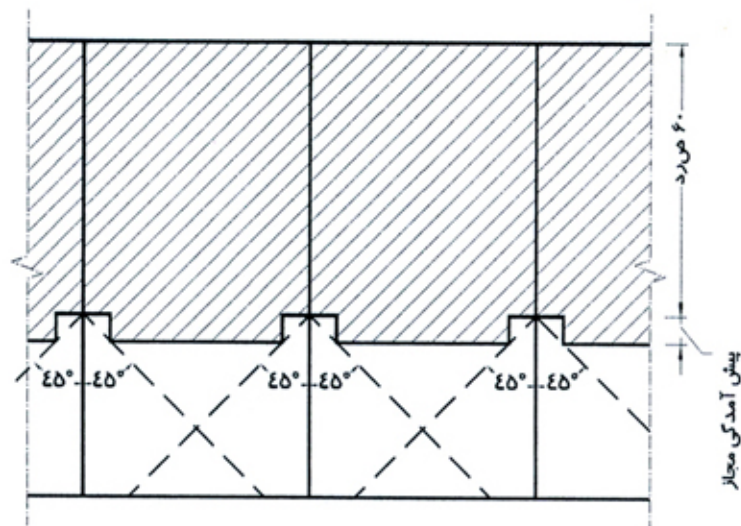
تصویر شماره ۱: نقشه محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان



تصویر شماره ۳-۲ - حریم اشرف (در قطعات مالکیت با طول متفاوت)



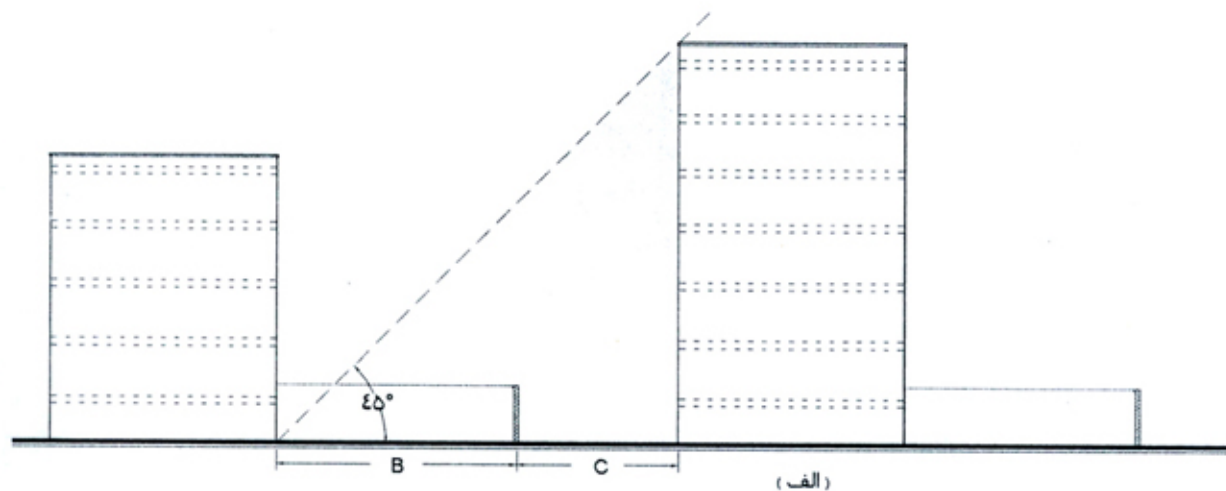
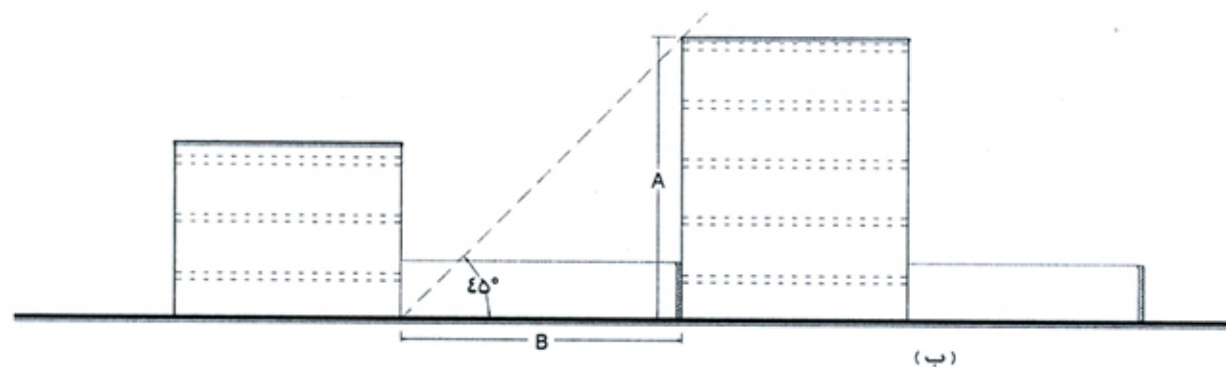
تصویر شماره ۲ - قطعه مالکیت شرقی - غربی



تصویر شماره ۳-۱ - حریم اشرف (در قطعات مالکیت با طول یکسان)

کلیه اندازه ها به متر می باشد



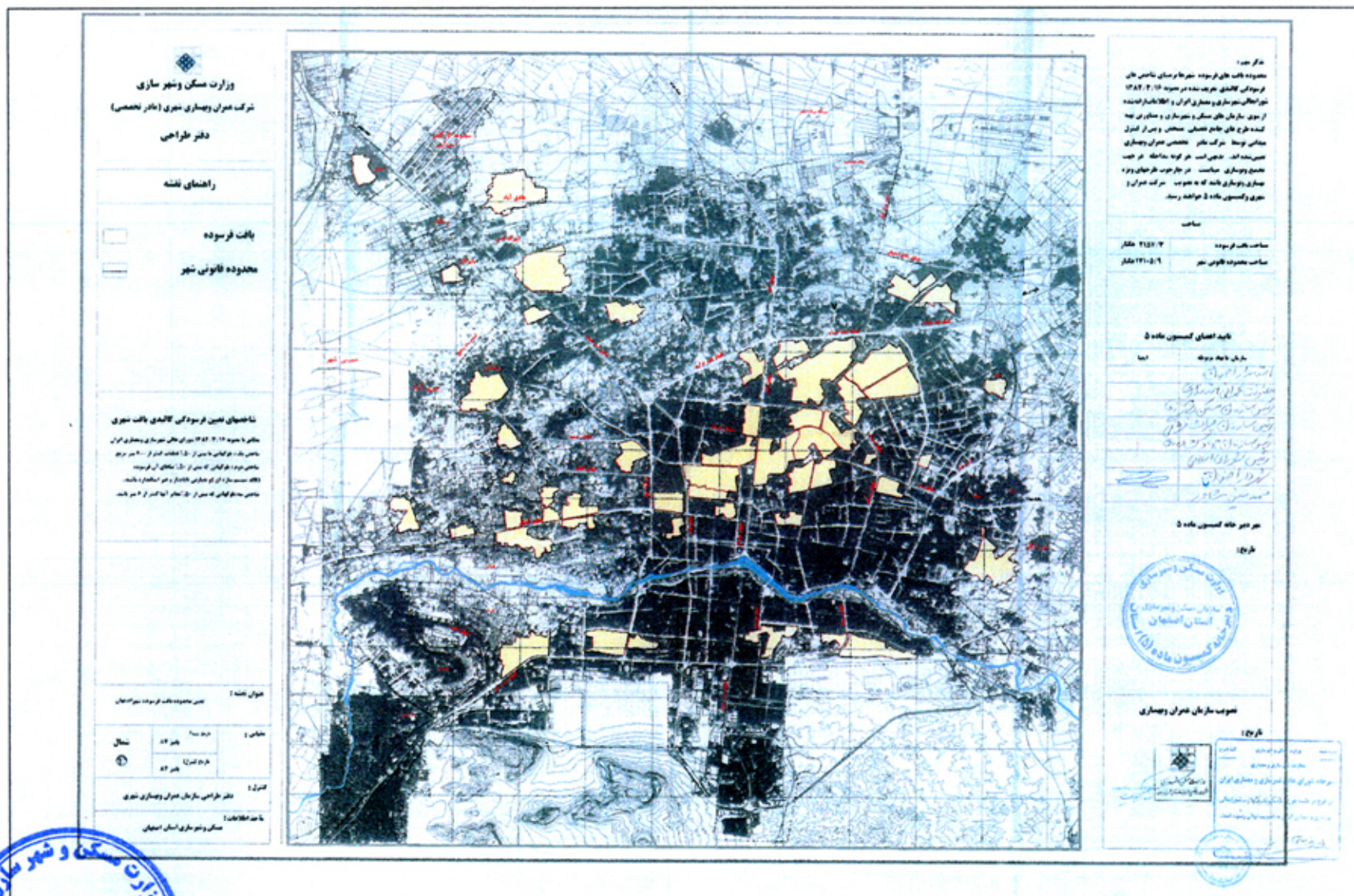


مقیاس: ۱/۵۰۰
 A = حداکثر ارتفاع مجوز ساختمان در قسمت مشرف به حیاط مجاور
 B = حداقل طول مجاز حیاط
 C = عرض گذر

تصویر شماره ۴ - حریم سایه اندازی مجاز بنا



ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی



تصویر شماره ۵: نقشه محدوده مصوب بافت فرسوده شهر اصفهان (مصوب ۸۵/۲/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۲- نحوه استفاده از اراضی و همجواری

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

استاندار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

شهردار اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان



۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی (کاربری) و
همجواری

۲-۱- تعاریف، نوع و نحوه استفاده از اراضی

در این بخش تعاریف، استفاده‌های مجاز و مشروط، نحوه استقرار و همجواری کاربری‌ها براساس عناوین هر کدام در جدول شماره یک آمده است. براساس جدول مذکور دسته‌بندی کاربری‌ها و کلیه ضوابط و مقررات مربوط به هر کاربری به تفکیک گروه‌های اصلی و فرعی کاربری عنوان شده است.



جدول شماره ۱ - تعریف، نوع و نحوه استفاده از اراضی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان

دسته بندی کاربری	عنوان کاربری	تعریف کاربری	استفاده مجاز	استفاده مشروط	استفاده ممنوع	نحوه استقرار	همجواری
مسکونی	مسکونی	استفاده از قطعه مالکیت به منظور سکونت	- صرفاً سکونت	مشاغل خانگی مانند خیاطی زنانه بافندگی دستی، آرایشگاه زنانه، تدریس خصوصی و سایر فعالیت های مشابه مشروط به غیر مستقل بودن محل این گونه فعالیت ها و عدم برخورداری از درب مستقل به معبر مجاور با حداکثر مساحت ۳۰ مترمربع به استثناء مجتمع های مسکونی منوط به تأیید و اخذ مجوز از شهرداری	- هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده.	مطابق پیشنهادات طرح بازنگری	- پارک کودک محله و ناحیه - کتابخانه عمومی - زمین ورزشی کودکان - مرکز بهداشت - مساجد، حسینیه ها و تکایا - دبستان و راهنمایی - تجاری محله ای و ناحیه ای (خرید روزانه و هفتگی) - مهد کودک و آمادگی
		قطعات مالکیت مسکونی واقع در محدوده محوطه های تاریخی		علاوه بر استفاده های مشروط عنوان شده برای محوطه های مسکونی عام برای محوطه های مسکونی واقع در محدوده محوطه های تاریخی به استثناء مجتمع های مسکونی و منوط به تأیید و اخذ مجوز از شهرداری واحدهای خدماتی- تولیدی کوچک مرتبط به صنایع دستی مانند خاتم کاری و فروش تولیدات صنایع دستی که با شخصیت تاریخی و عملکرد مجموعه هماهنگی داشته باشد می تواند حداکثر در ۱۰ درصد کل عرصه و حداکثر ۷۰ مترمربع در سطح اشغال مجاز استقرار یابد. همچنین واحدهای تجاری خرده فروشی مراکز محلات و نواحی مشروط به قرارگیری در مراکز خدمات محله ای و ناحیه و حاشیه گذرهای اصلی بین محله ای و خیابان های محلی درجه ۱ و ۲ می تواند حداکثر در ۱۰ درصد کل عرصه و حداکثر با مساحت ۳۰ مترمربع استقرار یابد.			
		قطعات مالکیت مسکونی ویژه اطراف مادی ها					



ادامه جدول شماره ۱ - تعریف، نوع و نحوه استفاده از اراضی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان

دسته‌بندی کاربری	عنوان کاربری	تعریف کاربری	استفاده مجاز	استفاده مشروط	استفاده ممنوع	نحوه استقرار	همجواری
تجاری	تجاری با ارزش تاریخی (بازار و بازارچه)	قطعات مالکیت تجاری واقع در بازار و محوطه‌های اطراف آن که شامل بازار و بازارچه است.	واحدهای تجاری مراکز محلات و نواحی مناطق شهری به ویژه فروش تولیدات صنایع دستی که با شخصیت تاریخی و عملکرد مجموعه هماهنگی داشته باشد.	—	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده. احداث هرگونه تجاری جدید در حاشیه محور زاینده‌رود ممنوع می‌باشد.	- استقرار کاربری در بر حاشیه گذرهای اصلی بین محلات و مجوزهای شهری	- همجواری با راسته بازار و محوطه‌های تاریخی
	بازار روز	در مقیاس ناحیه، منطقه و شهر	بازارهای میوه و تره بار - نمایشگاه و بازار فصلی			- عدم استقرار در حاشیه محوره‌های شریانی درجه ۱ و ۲ اخذ دسترسی ثنویه	- همجوار با گذرهای اصلی بین محلات و مسیر مادی‌ها
	تجاری	انواع فعالیت‌های بازرگانی، تجاری (عرضه و فروش کالا و خدمات) بانک و موسسات مالی و اعتباری، بیمه، کارگزاری بورس	فروشگاه‌ها و مغازه‌های عرضه و فروش کالا و خدمات، بانک، رستوران، تالار، سالن غذاخوری، سالن‌های بزرگ برگزاری جشن و مهمانی و...			- استقرار مجموعه یزشکان و حرف وابسته در کنار و عمق ۱۰۰ متری محوره‌های شهری واقع در محدوده	
	مجمع تجاری	مجموعه واحدهای تجاری با تعداد ۱۰ واحد و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و فضای عمومی مشترک باشند.	- کلیه استفاده‌های مرتبط با کاربری مختلط منوط به تایید شهرداری سایر استفاده‌ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری	- کلیه استفاده‌های مرتبط با کاربری مختلط منوط به تایید شهرداری		- منطقه تاریخی مجاز نمی‌باشد.	- همجوار با مراکز نواحی و مناطق و محوره‌های شهری



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۲- نحوه استفاده از اراضی و همجواری

ادامه جدول شماره ۱- تعریف، نوع و نحوه استفاده از اراضی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان

دسته بندی کاربری	عنوان کاربری	تعریف کاربری	استفاده مجاز	استفاده مشروط	استفاده ممنوع	نحوه استقرار	همجواری
کاربری مختلط	تجاری - خدماتی	استفاده واحد و یا مختلط از یک قطعه مالکیت به منظور کاربری های تجاری و خدماتی	استفاده مجاز کاربری های مختلط مطابق موارد مشخص شده در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی و منوط به تایید شهرداری عبارتند از: ترکیب مختلف مسکونی، خدماتی، تجاری، پارکینگ عمومی و یا به تنهایی مانند دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر وکالت، دفاتر خدماتی، مراکز مطبوعات و اینترنت خدمات فنی - مهندسی، خدمات پزشکی، کلیه استفاده های تجاری در مقیاس شهر که حوزه عملکرد وسیع دارند مانند فروشگاه های فرش، صنایع دستی، طلا و جواهر، پارچه و لباس	—————	استفاده از کاربری های مختلط محور چهارباغ به منظور تجاری های خرد و در مقیاس محله ای ناحیه ای ممنوع است. توصیه می گردد در این محوطه ها فعالیت های مرتبط با صنایع گردشگری، نمایندگی تولیدات میل و آلبسه در مقیاس وسیع و لوازم تزئینی و عتیقه جات استقرار یابند.	در حاشیه محورهای مجهز شهری و مراکز خدمات ناحیه ای منطقه ای و شهری	در همجواری واحدهای مسکونی با ساختمان های اداری و تجاری به صورت واحدهای مختلط تسهیل دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی و تفکیک پارکینگ های مربوط به واحدهای مسکونی از پارکینگ های عمومی الزامی است.
	مسکونی - خدماتی	استفاده واحد یا مختلط از یک قطعه مالکیت به منظور کاربری های مسکونی و خدماتی	استفاده مجاز از کاربری های خدمات مختلط شامل ترکیب استفاده های مجاز کاربری مختلط خدماتی و مسکونی و یا خدمات به تنهایی سایر استفاده ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری				



ادامه جدول شماره ۱ - تعریف، نوع و نحوه استفاده از اراضی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان

دسته بندی کاربری	عنوان کاربری	تعریف کاربری	استفاده مجاز	استفاده مشروط	استفاده ممنوع	نحوه استقرار	همجواری
خدمات اساسی	آموزشی	شامل دبستان، راهنمایی، دبیرستان، پیش دانشگاهی، هنرستان و است. ضوابط مربوط به مدارس غیرانتفاعی مطابق مصوبه شورای عالی شهرسازی ۷۴/۱۱/۲	عملکردهای مجاز این کاربری (از مقطع پیش دبستانی تا متوسطه) در سلسله مراتب شهری عبارتند از : رده محله : مدرسه ابتدایی، راهنمایی، دبیرستان رده ناحیه : دبیرستان رده منطقه : هنرستان، مراکز آموزش فنی و حرفه ای، کلاس های نهضت سوادآموزی و آموزشگاههای فنی و حرفه ای، سالن های ورزشی رده شهر و فراتر : مدارس ویژه نابینایان ، مدارس ویژه معلولین و کودکان استثنایی. سایر استفاده ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری مراکز پژوهشی - فرهنگی وابسته به وزارت آموزش و پرورش	واحدهای آموزشی غیرانتفاعی با تایید اداره آموزش و پرورش آموزشگاه های علمی و زبان با تایید آموزش و پرورش فضاهای ورزشی و پرورشی که در مالکیت آموزش و پرورش است جزء کاربری آموزشی تلقی می شود.	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	دبستان و راهنمایی : همجواری با مسیرهای اصلی بین محلات و گذرهای پیاده، نزدیکی با سواره کندی محلی ، عدم تداخل با مسیرهای اصلی سواره دبیرستان و هنرستان : نزدیکی با معابر اصلی و مسیرهای اتوبوسرانی شهری و مراکز ناحیه هنرستان و مراکز فنی و حرفه ای : پارک و بوستان منطقه ای و مراکز منطقه شهری همجواری واحدهای آموزشی با بیمارستان ها و مراکز درمانی که دارای بخش های بستری هستند و با کارگاه های کوچک تولید کننده صدا ممنوع است.	دبستان : همجواری با فضای سبز عمومی ، موسسات فرهنگی ، محلات مسکونی ، تجاری محله ای - زمین بازی کودکان راهنمایی : همجواری با فضای سبز عمومی، موسسات فرهنگی یا زمین های ورزشی کوچک و بافت مسکونی دبیرستان : بوستان های عمومی در مقیاس ناحیه، موسسات و مراکز فرهنگی، زمین های ورزشی ، معابر اصلی و مسیر اتوبوسرانی شهری همجواری واحدهای آموزشی با بیمارستان ها و مراکز درمانی که دارای بخش های بستری هستند و با کارگاه های کوچک تولید کننده صدا ممنوع است.



ادامه جدول شماره ۱ - تعریف، نوع و نحوه استفاده از اراضی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان

دسته بندی کاربری	عنوان کاربری	تعریف کاربری	استفاده مجاز	استفاده مشروط	استفاده ممنوع	نحوه استقرار	همجواری
خدمات اساسی (اداره)	بهداشتی درمانی	درمانی: شامل پایگاه بهداشت، مراکز بهداشتی - درمانی کلینیک، بیمارستان و پایگاه اورژانس است. بهداشتی: شامل گرمابه عمومی	درمانی: عملکردهای مجاز این کاربری در سلسله مراتب شهری عبارتند از: رده محله و ناحیه: بخش های تزیینات و مطب پزشکان عمومی و درمان سرپایی، مراکز اورژانس کلینیک های تخصصی، مجموعه پزشکان رده منطقه: درمانگاه ها، آزمایشگاه ها، رادیولوژی، بیمارستان ها، کلینیک های تخصصی، مراکز مشاوره خانواده رده شهر و فراتر: بیمارستان های اصلی شهر، بیمارستان ها و مراکز توانبخشی، شهرک سلامت، مراکز آموزش بهورزی عملکردهای مجاز کاربری بهداشتی گرمابه ها است. سایر استفاده ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری	هر نوع واحد درمانی متعلق به بخش خصوصی و همچنین خانه های سالمندان در صورت تایید و اعلام عدم نیاز مراجع ذیربط در وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی خدمات پزشکی و پیراپزشکی و خدمات وابسته به آن مانند رادیولوژی، سونوگرافی، ام آر آی و ... مشروط به اخذ مجوزهای لازم	مراکز نگهداری بیماران روانی و بیماران امراض واگیردار و مسری و هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	درمانگاه: نزدیک مرکز ناحیه، های مرکز ناحیه و فضای سبز شهری بیمارستان: همجواری با کاربری های مرکز منطقه، فضای سبز شهری و نزدیکی به ایستگاه آتش نشانی بیمارستان: نزدیک مرکز منطقه و بر خیابان شریانی درجه دو قرار گیرد.	درمانگاه: همجواری با کاربری های مرکز ناحیه و فضای سبز شهری بیمارستان: همجواری با کاربری های مرکز منطقه، فضای سبز شهری و نزدیکی به ایستگاه آتش نشانی بیمارستان: نزدیک مرکز منطقه و بر خیابان شریانی درجه دو قرار گیرد.
		بوستان و فضای سبز، فضای بازی کودکان، حرائم سبز معابر	عملکردهای مجاز این کاربری شامل بوستان ها و پارک های عمومی در سلسله مراتب شهری: رده محله: پارک محله ای - پارک بازی کودکان رده ناحیه: پارک ناحیه ای رده منطقه: پارک منطقه ای رده شهر و فراتر: پارک های اصلی شهر، فضای سبز حفاظت شده و حرائم سبز معابر و کمپینگ سایر استفاده ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری	کاربری های فرهنگی، ورزشی، تفریحی، غرفه های پذیرایی، تلبسات و تجهیزات شهری مشروط به این که حداکثر سطح تخصیص یافته به آن ۱۰٪ کل فضای سبز مورد نظر باشد منوط به موافقت و تایید شهرداری.	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	بوستان کودک: نزدیک مرکز واحد همسایگی و نزدیک به مسیرهای اصلی پیاده قرار گیرد و با مسیرهای سواره تداخل نداشته باشد. بوستان محله ای: در مراکز محله و نزدیکی مسیرهای اصلی پیاده باشد. با مسیرهای اصلی سواره تداخل نداشته باشد و به سواره کند درون محله ای نزدیک باشد. بوستان ناحیه و منطقه: در مراکز ناحیه و منطقه در نزدیکی مسیرهای اصلی سواره درون شهری باشد. در کنار سواره شریانی درجه ۲ قرار گیرد.	اولویت سازگاری و همجواری فضای سبز عمومی به تفکیک سلسله مراتب شهری: بوستان کودک: همجواری با کانون های آموزش مثل کودکان ها، کاربری های مربوط به واحد همسایگی بوستان محله ای: همجواری با مراکز تجاری و تفریحی، مراکز آموزشی مثل دبیرستان و گذرهای اصلی بین محلات به طور کلی همجواری با فضاهای مسکونی، آموزشی و تجاری (خرده فروشی) و ورزشی گذرهای اصلی درون محله و مسیر مادی ها و همسایگی در محدوده مراکز ناحیه و مناطق دارای ارجحیت ۲
	فضای سبز عمومی	فضای سبز محور زاینده رود	استفاده های مجاز در کاربری فضای سبز محور زاینده رود - گلکاری، درختکاری، آب نما، امکانات و فضای لازم جهت پیک نیک و سایر استفاده های محوطه سازی جهت گذراندن اوقات فراغت - امکانات و فضاهای لازم به منظور بازی کودکان - قایقرانی - فعالیت های ورزشی روباز در فضای آزاد غیراختصاصی، باغ گیاهان نادر، سایر استفاده ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری				



ادامه جدول شماره ۱ - تعریف، نوع و نحوه استفاده از اراضی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان

دسته‌بندی کاربری	عنوان کاربری	تعریف کاربری	استفاده مجاز	استفاده مشروط	استفاده ممنوع	نحوه استقرار	همجواری
خدمات عمومی - اولویت کاربری	خدمات عمومی - ورزشی	شامل مجموعه ورزشی، فضای ورزشی سروشیده و روباز، فضای بازی کودکان	کلوپ‌های ورزشی، زمین‌های بازی، زمین‌های ورزشی (چمن)، سالن ورزشی، باشگاه، ورزشگاه، استخر، و سونا پیست‌های بازی، مجموعه ورزشی، استادیوم	ترکیبی از کاربری‌های فضای سبز و تفریحی (شهربازی، سالن‌های بازی کودکان) تاسیسات و تجهیزات شهری (پست برق، سرویس‌های بهداشتی) نمازخانه مشروط به این که حداقل ۸۰ درصد سطح کل زمین به فضای سبز و ورزشی اختصاص یابد و همچنین منوط به موافقت و تایید ارگان‌های مربوطه و موافقت شهرداری	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	محل بازی کودکان بهتر است در مجاور دسترسی پیاده مسیرهای اصلی بین محلات، مراکز محلات و واحدهای همسایگی استقرار یابد، سایر فضاهای ورزشی در مسیر سواره سریع استقرار یابند.	در ارائه ضوابط همجواری کاربری‌های ورزشی این کاربری‌ها به دو دسته تقسیم می‌شوند: زمین‌های بازی کوچک برای کودکان همجوار با منازل مسکونی، تجاری محله‌ای، پارک کودک، پارک ناحیه، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، فضاهای باز شهری مهد کودک و کودکان سایر فضاهای ورزشی: زمین‌های باز شهری، پارک ناحیه و منطقه
	خدمات عمومی - فرهنگی	فرهنگی شامل: کتابخانه و قرائت خانه، سینما، تئاتر، فرهنگسرا و خانه فرهنگ، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان مذهبی: شامل مسجد، حسینیه، تکیه امامزاده، آرامگاه ویزه، اماکن مذهبی اقلیت‌ها و مجموعه‌های فرهنگی مذهبی - مصلی	فرهنگی: کتابخانه عمومی، قرائت خانه، سینما، تئاتر، فرهنگسرا، خانه فرهنگ، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، موزه، مراکز و تالار اجتماعات، بنیادهای ارشادی، کانون‌ها، موسسات انتشاراتی، نمایشگاه، انجمن علمی - فرهنگی، آرامگاه مشاهیر گالری و نمایشگاه آثار هنری - موزه مذهبی: مصلی، مسجد، حسینیه، تکیه، مجموعه فرهنگی مذهبی، فاطمیه، هیئت آموزش مذهبی، کاپسا، مصلی - کنیسه	در مساجد کاربری مسکونی به اندازه یک واحد مسکونی متعارف حداکثر ۷۵ مترمربع برای خادم مسجد، احداث واحد تجاری حداکثر معادل ۵ درصد (تا ۱۰۰ مترمربع) مساحت قطعه زمین برای مساجد بدون تفکیک عرصه و با تایید شهرداری.	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	- استقرار مطلوب کاربری‌های مذکور در مجاورت گذرهای اصلی درون محلات، مراکز ناحیه و منطقه می‌باشد - استقرار مساجد در محدوده‌های صرفاً مسکونی و غیرهمجوار با گذرهای اصلی بین محلات و کاربری‌های خدماتی دیگر (سبز، فرهنگی، آموزشی) توصیه نمی‌گردد.	فرهنگی: مسکونی، آموزشی، فضای سبز مذهبی: زمین‌های باز شهری، فضای سبز، مسکونی، آموزشی و خانه بهداشت
	خدمات عمومی - پارکینگ	محل نگهداری و توقف دائم یا موقت وسائط نقلیه که می‌تواند به صورت پارکینگ جمعی و خصوصی یا پارکینگ عمومی وجود داشته باشد	پارکینگ خودرو	پیش‌بینی ۳٪ کل زیربنای پارکینگ به تجاری مشروط به احداث پارکینگ عمومی توسط بخش خصوصی و یا به صورت مشارکتی (توسط بخش خصوصی و شهرداری)	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	در مراکز تجاری و خدمات عمومی شهری منطقه‌ای و ناحیه‌ای استقرار یابند.	به کاربری‌هایی که مراجعین آن‌ها توقف کوتاه‌تری دارند نزدیک‌تر باشد. نظیر بانک‌ها، داروخانه‌ها و... در مجاورت کاربری‌های خدماتی

خدمات عمومی - اولویت کاربری



ادامه جدول شماره ۱ - تعریف، نوع و نحوه استفاده از اراضی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان

دسته‌بندی کاربری	عنوان کاربری	تعریف کاربری	استفاده مجاز	استفاده مشروط	استفاده ممنوع	نحوه استقرار	همجواری
خدمات عمومی - اولویت کاربری (ادامه)	خدمات عمومی - گردشگری	شامل فضاهای اسکان و اقامت موقت، اتراق روزانه و شبانه و فضاهای خدمات گردشگری	مهمان‌پذیر، هتل، آپارتمان، هتل آپارتمان، متل، کمپینگ، مسافرخانه، پانسیون، زائرسرا (مطابق ضوابط، مقررات و استانداردهای سازمان میراث فرهنگی)	قهوه‌خانه سنتی و تالار سنتی صرفاً در محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری منوط به تأیید سازمان میراث فرهنگی	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	در مراکز خدمات شهری، منطقه‌ای و ناحیه‌ای، در مجاور محورها و محوطه‌های تاریخی و دارای پتانسیل گردشگری، در مجاورت محور زاینده‌رود (صرفاً گردشگری) و چهارباغ	کاربری‌های خدماتی عمده مرتبط با گردشگری
	خدمات عمومی - تفریحی	تفریح، تفرج و گذران اوقات فراغت، ایجاد فضاهای بازی برای گروه‌های مختلف سنی، خدمات تفریحی - گردشگری	شهربازی، خدمات تفریحی، فضاهای گذران اوقات فراغت، شهربازی، فضاهای ورزشی روباز، سایر استفاده‌ها مطابق سایر ضوابط و مقررات طرح بازنگری	—	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	در مراکز خدمات شهری، منطقه‌ای و ناحیه‌ای، در مجاور محورها و محوطه‌های تاریخی و دارای پتانسیل گردشگری، در مجاورت محور زاینده‌رود (صرفاً گردشگری) و چهارباغ	کاربری‌های خدماتی عمده مرتبط با گردشگری
	خدمات عمومی - اداری	استفاده از قطعه مالکیت به منظور ادارات واحدهای ستادی بانک‌ها، سازمان‌ها، نهادها، و دیگر ارگان‌های وابسته به بخش دولت و بخش عمومی. همچنین واحدهای اداری مرتبط با نیروی انتظامی	کلیه ادارات و نهادهای دولتی و عمومی	ایجاد بانک در حد استقرار یک شعبه که ارائه دهنده خدمات مرتبط به پرسنل و ارباب رجوع همان ساختمان اداری باشد منوط به این که از ۱۰٪ سطح اشغال کل ساختمان اداری تجاوز ننماید.	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	در مسیر سواره شهری و مراکز منطقه‌ای استقرار یابند و در مقیاس‌های کوچک می‌توانند در مسیر سواره محلی واقع شوند مانند دفاتر پست محلی	زمین‌های باز شهری، پارک ناحیه‌ای و منطقه‌ای، مراکز آتش نشانی، بانک‌ها، درمانی، ورزشی غیر از زمین‌های بازی کوچک (مقیاس محله)
	خدمات عمومی - انتظامی	استفاده از قطعه مالکیت به منظور واحدهای امنیتی و انتظامی و ارگان‌های وابسته	مراکز بسیج، مراکز انتظامی، پستگاه‌ها	ایجاد فضاهای مرتبط به فعالیت‌های فرهنگی مانند کتابخانه، نمازخانه و کلاس‌های آموزشی و مشاور خانواده منوط به اینکه از ۱۰٪ سطح اشغال کل ساختمان انتظامی تجاوز ننماید.	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	مطابق پیشنهادات طرح بازنگری	



ادامه جدول شماره ۱ - تعریف، نوع و نحوه استفاده از اراضی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان

دسته بندی کاربری	عنوان کاربری	تعریف کاربری	استفاده مجاز	استفاده مشروط	استفاده ممنوع	نحوه استقرار	همجواری
سایر کاربری ها	آموزش عالی و فنی حرفه ای	آموزش عالی شامل واحدهای تربیت معلم ، موسسات آموزش عالی غیر دولتی، دانشگاه ها و مراکز پژوهشی وابسته به وزارت علوم است. آموزش فنی حرفه ای شامل واحدهای رسمی آموزش فنی و حرفه ای است.	موسسات آموزش عالی غیردولتی، دانشگاه ها، دانشکده ها، دانشسراها، تربیت معلم، مجتمع های آموزشی و حرفه ای تخصصی ، مراکز پژوهشی و تحقیقات، حوزه های علمیه	واحدهای آموزش عالی غیرانتفاعی با تایید وزارت خانه های مربوطه و مشروط به رعایت ضوابط و مقررات	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	در مجاورت مسیر سواره شریانی درجه ۲ و اواقع شود	پارک ناحیه ای و منطقه ای ، کتابخانه عمومی، سالن ورزشی و استادیوم ها، دبیرستان و هنرستان مراکز تجاری و ناحیه ای
	حمل و نقل و اتوبان	حمل و نقل و اتوبان: شامل پارک سوار، پایانه مسافربری و پاسکول است. اتوبان: شامل سردخانه، سیلو و اتوبان است.	پارک سوار - پایانه مسافربری - پاسکول - سیلو، اتوبان - سردخانه سایر استفاده ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری	---	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	مطابق پیشنهادات طرح بازنگری	مطابق پیشنهادات طرح بازنگری
	تاسیسات و تجهیزات شهری، تصفیه خانه فاضلاب	تاسیسات شهری شامل تاسیسات و تصفیه خانه، آب و فاضلاب، برق، گاز، مراکز مخابرات و صدا و سیماست. تجهیزات شهری : جایگاه عرضه گاز و پخش مواد نفتی و مراکز آتش نشانی و خدمات شهرداری، مخازن نگهداری سوخت ، مراکز جمع آوری و انتقال زباله، گورستان و کشتارگاه است	تنها استفاده های مصوب کمیسیون ماده پنج برای هر قطعه مالکیت به منظور پست های برق ، پست های امدادی شبکه گازرسانی، مراکز فنی و خدماتی شبکه تلفن شهری، ایستگاه های آتش نشانی، جمع آوری و تفکیک زباله، پست های امداد شبکه آبرسانی، اورژانس ۱۱۵، کشتارگاه، گورستان، تاسیسات اصلی گازرسانی ، جایگاه عرضه گاز مایع و مواد نفتی، مخازن نگهداری سوخت ، جایگاه سوخت، آبریزگاه و ... سایر استفاده ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری	---	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	در مجاورت مسیر سواره واقع شود - احداث پست های جدید برق و ایستگاه های گاز در مجاورت اتوبان و محل نگهداری مواد سریع الاشتعال و مواد نفتی ممنوع است. - استقرار تصفیه خانه فاضلاب در مجاورت محوطه های مسکونی ممنوع بوده و ضروری است تصفیه خانه موجود شرق اصفهان در دراز مدت جابجا گردد.	مطابق پیشنهادات طرح بازنگری



ادامه جدول شماره ۱ - تعریف، نوع و نحوه استفاده از اراضی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان

دسته بندی کاربری	عنوان کاربری	تعریف کاربری	استفاده مجاز	استفاده مشروط	استفاده متنوع	نحوه استقرار	همجواری
سایر کاربری ها (ادامه)	کارگاهی غیر مزاحم	کاربری کارگاهی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور انجام فعالیت های تولیدی کارگاهی غیرمزاحم (کد الف ضوابط استقرار کارگاه ها) سازمان حفاظت محیط زیست و فعالیت های خدماتی تعمیراتی	کارگاهی: تنها استفاده به منظور فعالیت های تولیدی کوچک و خدمات تعمیراتی غیر مزاحم متجانس و مکمل یکدیگر و تلیسیات شهری و واحدهای خدماتی جنبی مورد نیاز کارکنان کارگاه های نجاری کوچک، کارگاه های آهنگری کوچک، انواع کارگاه های خدمات فنی کوچک، کارگاه درب و پنجره سازی، تعمیرگاه های کوچک خودرو، دوزندگی و کارگاه های تعمیراتی لوازم برقی مجاز، تعمیرگاه های اتومبیل و خودرو، تعمیرگاه های لوازم مجاز الکتریکی	—	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	استقرار کاربری های صنعتی لزوماً می بایست در محوطه های مشخص شده در طرح بازنگری و بارعایت ملاحظات زیست محیطی صورت گیرد.	- فضای باز و اراضی آزاد - مراکز آتش نشانی - مراکز خدماتی شهری و منطقه ای
	خدمات اجتماعی	شامل شیرخوارگاه، مهدکودک و آمادگی، کودکستان، پرورشگاه و کانون اصلاح تربیت، مراکز نگهداری کودکان استثنایی، آسایشگاه سالمندان، ندامتگاه، سازمان ها و تشکلهای مردم نهاد	شیرخوارگاه، مهدکودک، آمادگی، کودکستان، پرورشگاه، کانون اصلاح و تربیت، مراکز نگهداری کودکان استثنایی، آسایشگاه سالمندان، مراکز جمعیت هلال احمر، مراکز خدمات مشاوره ای، سازمان های کارگری حزبی، شورای شهر، کمیته های امداد، موسسات خیریه، مجتمع خدمات حمایتی و سایر اماکن اجتماعی، خانه احزاب (تشکلهای مردم نهاد)	—	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	مراکز محلات، نواحی، منطقه و شهر	پارک و بوستان در مقیاس ناحیه و منطقه مراکز درمانی مراکز تفریحی



ادامه جدول شماره ۱ - تعریف، نوع و نحوه استفاده از اراضی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان

دسته بندی کاربری	عنوان کاربری	تعریف کاربری	استفاده مجاز	استفاده مشروط	استفاده ممنوع	نحوه استقرار	همجواری
پهنه های اکولوژیک و طبیعی	باغات	استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت های باغداری	استفاده مجاز این کاربری عبارتند از : جنگل کاری، فضای سبز طبیعی و عمومی با حفظ اشجار و درختان موجود و حفظ محیط طبیعی	ایجاد ساختمان در این محوطه ها تنها جهت تجهیزات و تاسیسات نگهداری اراضی مذکور صرفاً در حد اتاق چاه و نگهداری بلا مانع است.	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده.	مطابق پیشنهادات طرح بازنگری	مطابق پیشنهادات طرح بازنگری
	اراضی کشاورزی	استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت های کشاورزی و زراعت					
	قلمستان و پرورش گل و گیاه	استفاده به منظور پرورش درختان و گونه های گیاهی مختلف					
	پارک طبیعی	استفاده به منظور فضای سبز طبیعی عمومی با حفظ اشجار و درختان موجود					
	کمربند سبز حفاظتی درختکاری و جنگل کاری	استفاده به منظور ایجاد سبزیبگی از طریق کاشت درخت					
	پارک کوهستانی صفه، دنبه						
	کسره طرح های ویژه	مطابق طرح های دارای مصوبه کمیسیون ماده پنج و یا طرح هایی که بعداً تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد رسید.					



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۲- نحوه استفاده از اراضی و همجواری

تبصره ۲: استقرار مطب پزشک و خدمات پزشکی مانند آزمایشگاه، رادیولوژی و ... در کلیه مجتمع‌های مسکونی ممنوع است.

تبصره ۳: بدیهی است تا زمان جابجایی واحدهای موجود، این واحدها بایستی توسط مالکین و بهره‌بردار با هماهنگی شهرداری ساماندهی و تمهیدات لازم در زمینه تامین پارکینگ، دسترسی و ... در مورد آنها انجام گیرد.

تبصره ۴: ضروری است جهت افزایش و احداث مطب پزشک و مشاغل وابسته آن، موقعیت مناسب دیگری مکانیابی گردیده و به تصویب مراجع مربوط برسد.

تبصره ۵: احداث رادیولوژی و حرفه‌های وابسته به آن که با اشعه ایکس و سایر اشعه‌های مضر و مواد شیمیایی، سمی و میکروبی سرو کار دارند در مجاورت واحدهای مسکونی و آموزشی و بالعکس ممنوع است.

تبصره ۶: استفاده از واحد مسکونی به عنوان مطب پزشک مشروط به رعایت مقررات ملی ساختمان ایران و ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح بازنگری و تامین پارکینگ و منوط به اخذ مجوز از شهرداری بلامانع است.

۲-۲-۳- استقرار و فعالیت واحدهای عمده فروشی میوه و تره‌بار در بدنه خیابان‌ها ممنوع و غیرمجاز می‌باشد و این قبیل فعالیت‌ها بایستی به محل‌های تعیین شده توسط شهرداری و ارگان‌های مربوط انتقال داده شوند.

۲-۲-۴- چنانچه مالک یک قطعه مالکیت واقع در محوطه‌های مسکونی بتواند مدارک لازم مانند جواز کسب، سند مالکیت رسمی واحد تجاری و یا مدارک رسمی دیگر را که حاکی از وجود واحد تجاری

۲-۲- ضوابط و مقررات عام

۲-۲-۱- جهت تخریب یا احداث بنای جدید یا بنای الحاقی با هر نوع کاربری (مسکونی، تجاری، اداری، نظامی و غیره) و با هر نوع مالکیت (عمومی و خصوصی) و دیوارکشی و همچنین جهت تغییر عملکرد درون گروهی قطعات مالکیت (به عنوان مثال - تغییر سوپر مارکت به معاملات اتومبیل) و همچنین تغییرات اساسی و غیراساسی در کلیه ساختمان‌ها بایستی از شهرداری مجوز لازم اخذ شود.

۲-۲-۲- استقرار مطب پزشکان و خدمات پزشکی وابسته مانند آزمایشگاه، رادیولوژی و ... به صورت مجتمع یا منفرد در بدنه، کنار و عمق ۲۰۰ متری کلیه معابر واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان و همچنین در بدنه، کنار و عمق ۲۰۰ متری خیابان‌های اصلی واقع در خارج از محدوده مذکور ممنوع است. نام این خیابان به شرح زیر می‌باشد:

خیابان‌های آمادگاه، سید علیخان، فردوسی، هشت بهشت، چهارباغ عباسی، چهارباغ پایین، شریف واقفی، بزرگمهر، شمس‌آبادی، شیخ‌بهای، طیب، چهارباغ بالا، میرفندرسکی، نظر شرقی و غربی، توحید، حکیم نظامی، شیخ صدوق، شریعتی و محتشم کاشانی.

تبصره ۱: مطب پزشکان و خدمات پزشکی موجود واقع در محدوده‌ها و خیابان‌های مذکور در این بند بایستی جابجا شده و در محل‌های مناسب دارای کاربری مصوب بهداشتی - درمانی جانمایی و استقرار یابند.



و حرفه‌ای، درمانی، آموزشی و فرهنگی مشروط به تامین پارکینگ بلامانع است.

تبصره: در این حالت توصیه می‌شود استفاده از طبقات زیرزمین جهت تامین پارکینگ استفاده گردد.

۲-۲-۸- نحوه قرارگیری کاربری‌های مختلط مسکونی، تجاری و خدماتی در طبقات یک بنا به شرح زیر مجاز می‌باشد:

- استفاده از هر یک از طبقات به صورت مختلط مسکونی و تجاری و یا خدماتی مجاز نمی‌باشد.

- استفاده از هر یک از طبقات جهت واحدهای تجاری و خدماتی بلامانع است. در استفاده‌های مختلط استقرار واحدهای تجاری و

خدماتی در طبقات فوقانی واحدهای مسکونی مجاز نیست.

تبصره: استفاده از زیرزمین به منظور سکونت ممنوع است.

۲-۲-۹- طراحی کلیه بناها بایستی با توجه به بناهای همجوار به خصوص

بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری، شرایط موجود

محل، رعایت ضوابط محل و با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی

طرح بازنگری مصوب انجام گیرد. لازم است جهت اخذ پروانه

ساختمان علاوه بر طرح بنای مورد نظر نتایج بررسی‌های محلی از

نظر اشجار موجود در داخل قطعه مالکیت یا معابر، ارتفاع سقف‌ها،

دست‌اندازها پنجره‌ها و دیگر عناصر معماری بناهای همجوار به

شهرداری ارائه شود.

۲-۲-۱۰- به منظور ارتقا کیفیت معماری شهری اصفهان و جلوگیری از

نزول کیفیت معماری موجود شهر لازم است که تدریجاً برای

در قطعه مالکیت قبل از ابلاغ این ضوابط باشد، ارائه نماید و بازسازی آن مغایرتی با پیشنهادات طرح بازنگری و سایر طرح‌های مصوب نداشته باشد، استفاده تجاری مستقل و مناسب به اندازه سطح قبلی با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.

۲-۲-۵- استفاده‌های مجاز تجاری از قطعات مالکیت با کاربری مسکونی واقع در مجاورت گذرهای اصلی بین محلات، مراکز نواحی و مراکز

محلات واقع در حاشیه مادی‌ها با رعایت این مجموعه ضوابط و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین

دفترچه و پس از اخذ مجوزهای لازم از شهرداری بلامانع است.

۲-۲-۶- استفاده از قطعات مالکیت با کاربری مسکونی در مراکز خدمات منطقه‌ای و شهری و محوطه‌های عمومی که در خارج از محدوده

مصوب منطقه تاریخی واقع شده باشد به عنوان تعمیرگاه وسائط

نقلیه سبک در صورت دارا بودن شرایط زیر و با اخذ مجوز از

شهرداری بلامانع است:

۱. دارا بودن مساحت حداقل ۲۰۰۰ مترمربع

۲. داشتن تنها یک ورودی از گذر اصلی

۳. عدم استفاده از قسمت‌های مجاور گذر به عنوان واحد تعمیرگاهی

۴. عدم ایجاد آلودگی صوتی و زیست محیطی مثل صافکاری و ...

۲-۲-۷- استفاده از طبقات زیرزمین در قطعات مالکیت با کاربری‌های خدمات عمومی اداری - انتظامی، جهانگردی، آموزش عالی و فنی

گذرهای اصلی بین محلات، مادی‌ها و انهار، محورهای شهری و همچنین مراکز و محورهای خدماتی، محورها و محوطه‌های تاریخی و محوطه‌های بازسازی، طرح‌های جزئیات شهرسازی و معماری تهیه شده و در قالب این طرح‌ها، بناها و محوطه‌های جدید احداث گشته و اقدامات بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت موجود صورت گیرد.

۱۱-۲-۲- اولویت تهیه طرح‌های جزئیات شهرسازی و معماری محورها و

مراکز به شرح زیر می‌باشد:

- ۱- مراکز مناطق پیشنهادی
- ۲- مراکز نواحی پیشنهادی
- ۳- مرکز خدماتی منطقه تاریخی
- ۴- محورهای شهری قدیم و جدید
- ۵- مادی‌ها و انهار
- ۶- گذرهای اصلی بین محلات قدیم و جدید



معاونت عمرانی استانداری اصفهان

استاندار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

شهردار اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان



۳- ضوابط و مقررات تفکیک

تبصره ۱: تامین سهم خدمات مندرج در این بند شامل قطعات مسکونی ساخته شده که تجمیع گردیده نمی شود.
تبصره ۲: سطوح خدمات به دست آمده حاصل از اجرای مفاد این بند فوق صرفاً جهت اختصاص یافتن به کاربری های خدمات عمومی براساس مقادیر مندرج در جدول شماره ۳ خواهد بود.

جدول شماره ۳ - سهم و نوع هریک از کاربری های خدماتی در طرح های تفکیک اراضی

نوع کاربری	درصد
فضای سبز	۴۵
آموزشی	۲۵
ورزشی	۲۰
درمانی	۵
فرهنگی	۵
جمع	۱۰۰

تبصره ۳: سهم خدماتی به دست آمده در تفکیک های زیر ۵۰۰۰ مترمربع صرفاً به کاربری های فضای بازی کودکان و فضای سبز اختصاص می یابد و در تفکیکی های بالاتر از ۵۰۰۰ مترمربع سطوح خدماتی به دست آمده طبق جدول های شماره ۲ و ۳ علاوه بر کاربری های فضای سبز، آموزشی و ورزشی براساس جدول مذکور به کاربری های درمانی یا فرهنگی براساس کمی سرانه های منطقه مربوط اختصاص می یابد.

۳-۱- تفکیک قطعات با مساحت بیش از ۷۰۰۰ مترمربع براساس جدول شماره ۲ و ۳ بایستی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
۳-۲- در تفکیک قطعات مالکیت با کاربری مسکونی، تجاری، مختلط و گستره طرح های ویژه و اراضی با کاربری خدمات عمومی دارای اولویت اجرایی بالای ۵ سال (مطابق قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب سال ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی) که مساحت آن ها ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر باشد، مالک موظف است که علاوه بر سطوح معابر که در اختیار شهرداری قرار می دهد سطوح خدماتی مورد نیاز را مطابق جدول شماره ۲ نیز تامین نماید.

جدول شماره ۲ - تعیین سهم خدمات در قطعات مالکیت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر

مساحت کل قطعات مالکیت	سهم خدمات (درصد)
۱۰۰۰-۱۹۹۹	۱۰
۲۰۰۰-۴۹۹۹	۱۳
۵۰۰۰-۹۹۹۹	۱۶
۱۰۰۰۰-۴۹۹۹۹	۲۰
۵۰۰۰۰-۹۹۹۹۹	۲۵
۱۰۰۰۰۰ و بیشتر	*

* سهم خدمات در این ردیف براساس سرانه های طرح بازنگری و شرایط محلی و مساحت قطعه تفکیکی تعیین خواهد شد، در هر صورت سهم خدمات نبایستی کمتر از ۲۵٪ باشد.



- طرفه (L) و ... با رعایت مشرفیت دید و سایه‌اندازی و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی، ساختمانی و معماری طرح بلامانع است.
- ۳-۱۰- تجمیع و تفکیک مجدد پلاک‌ها با رعایت ضوابط بلامانع است.
- ۳-۱۱- تفکیک عرصه واحدهای تجاری موجود ممنوع است. تفکیک اعیانی واحدهای تجاری موجود مشروط به رعایت حدنصاب حداقل ۵۰ مترمربع مفید تجاری و با تامین پارکینگ و رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه مجاز است.
- تبصره: هرگونه تفکیک عرصه و اعیان واحدهای تجاری موجود در فضاها و محورهای حساس و مهم شهری شامل طرفین محور چهارباغ (حداصل میدان شهدا تا میدان آزادی) و طرفین محور زاینده‌رود (حداصل پل مارنان تا پل بزرگمهر)، محدوده عرصه و حریم بازار قدیم اصفهان و چهارباغ خواجو ممنوع می‌باشد.
- ۳-۱۲- تفکیک قطعات مالکیت در حریم مصوب ابنیه تاریخی ممنوع می‌باشد؛ مگر تفکیک اعیانی براساس ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی.
- ۳-۱۳- تفکیک قطعات مالکیت در کلیه محوطه‌های عمومی حاشیه محورهای شهری مجاز نمی‌باشد. تنها تفکیک قطعات به کاربری‌های تعیین شده در طرح و اعیانی بر اساس ضوابط و مقررات طرح بازنگری مجاز می‌باشد.
- ۳-۱۴- در محدوده‌ی حریم حفاظتی رودخانه زاینده‌رود تفکیک عرصه در کلیه قطعات ممنوع است. اما تفکیک اعیانی بر اساس ضوابط بلامانع می‌باشد.

- ۳-۳- در تفکیک اراضی با کاربری مسکونی طول هیچ یک از قطعات نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.
- ۳-۴- در تفکیک قطعه مالکیت، جهت گیری استقرار پلاک متناسب با شرایط اقلیمی شهر اصفهان در جهت شمال - جنوب یا شمال غربی - جنوب شرقی الزامی است.
- ۳-۵- تفکیک قطعات بصورت شرقی - غربی ممنوع می‌باشد؛ مگر در نقاطی بنابر نظر شهرداری که اکثر پلاک‌های موجود جهت گیری شرقی - غربی داشته و تفکیکی شمالی - جنوبی موجب اختلال در نظم بافت خواهد شد.
- ۳-۶- حدنصاب مجاز تفکیک پلاک‌ها حداقل ۲۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ۳-۷- در تفکیک قطعات مالکیت رعایت همجواری و طول یکسان و برابر با قطعات مالکیت موجود و تفکیکی مجاور الزامی است. ایجاد قطعات مالکیتی که بنای آن‌ها دارای مشرفیت دید نسبت به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد و ایجاد سایه‌اندازی نماید ممنوع است.
- تبصره: در تفکیک قطعات مالکیت، رعایت ضوابط سایه‌اندازی نسبت به پلاک‌های زیر حدنصاب محل، پلاک‌های غیرمجاز و فاقد پروانه ساختمان و یا دارای آرای ماده صد مبنی بر تخریب، جریمه و پلاک‌های شرقی - غربی غیرمجاز الزامی نمی‌باشد (مشروط به دارا بودن حدنصاب تفکیک مجاز)
- ۳-۸- تفکیک قطعات مالکیت باید با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح بازنگری از نظر عرض معابر، پخ و ... صورت گیرد.
- ۳-۹- تفکیک قطعات مالکیت بصورت مستطیل، مربع و برای احداث ساختمان با الگوی حیاط مرکزی، سطح اشغال سه طرفه (U) یا دو

- ۳-۱۵- هرگونه تفکیک در محوطه‌های خدماتی و یا قطعات واقع شده در محوطه خدماتی با قابلیت بلند مرتبه‌سازی، ممنوع است.
- ۳-۱۶- هرگونه تفکیک در اراضی زراعی و باغ‌ها به منظور استفاده (کاربری) مسکونی تا قبل از رسیدن تراکم ناخالص جمعیتی در بقیه اراضی شهر به میزان تراکم ناخالص جمعیتی پیش بینی شده در طرح ممنوع است.



معاونت عمرانی استانداری اصفهان

استاندار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

شهردار اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

مدیرکل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

۴- ضوابط و مقررات تجمیع



۴-۱- ضوابط عمومی تجمیع

- ۴-۱-۱- تجمیع قطعات مالکیت در محوطه های مسکونی و تفکیک مجدد آن ها براساس ضوابط مربوط بلامانع است.
- ۴-۱-۲- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات مذکور باید قبل از صدور پروانه ساختمانی تجمیع گردند.
- ۴-۱-۳- حذف و تغییر شبکه ارتباطی و خدمات عمومی محدوده مورد درخواست جهت تجمیع به هیچ وجه نباید در شبکه ارتباطی و نظام توزیع مراکز خدماتی محوطه های پیرامون آن خللی وارد نماید و می بایست به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
- ۴-۱-۴- سطح شبکه معابر فرعی در اختیار شهرداری پس از تجمیع و یا تفکیک مجدد در چارچوب شبکه معابر داخلی محدوده براساس طرح مصوب در اختیار شهرداری قرار می گیرد.
- ۴-۱-۵- طرح مربوط به تجمیع یا تفکیک پلاک ها و شبکه معابر از لحاظ ساختار کالبدی - فضایی باید در هماهنگی کامل با محوطه های پیرامونی و توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد صلاحیت تهیه گردد.
- ۴-۱-۶- ضروری است خدمات مورد نیاز به ویژه فضاهای سبز در مقیاس واحد همسایگی، در محدوده تجمیع شده تامین گردد.
- ۴-۱-۷- طرح تجمیع پلاک ها ضروری است هماهنگ با نظام سبزینگی و درختان موجود تهیه گردد.



- مساحت حاصل از تجمیع قطعات مالکیت زیر ۱۰۰۰ مترمربع، اعطا تراکم تشویقی حداکثر معادل ۵ درصد تراکم پایه.
 - مساحت حاصل از تجمیع قطعات مالکیت مابین ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع، اعطا تراکم تشویقی حداکثر معادل ۱۰ درصد تراکم پایه
 - مساحت حاصل از تجمیع قطعات مالکیت مابین ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع، اعطا تراکم تشویقی حداکثر معادل ۱۵ درصد تراکم پایه.
- تبصره ۱: میزان و چگونگی اعطا تراکم تشویقی در محدوده‌های تجمیع شده با مساحت بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع بایستی توسط کمیسیون ماده پنج تعیین و به تصویب برسد.
- تبصره ۲: اخذ عوارض ارزش افزوده به قطعات مالکیت حاصل از تجمیع تعلق نمی‌گیرد.
- تبصره ۳: محاسبه عوارض احداث بنا در حد پایه ۱۲۰٪ در خصوص قطعات مالکیت حاصل از تجمیع مطابق ضوابط جاری و ملاک عمل شهرداری به قوت خود باقی است.
- تبصره ۴: در صورت تجمیع قطعات مالکیت با هر مساحتی، به ازای تجمیع هر دو قطعه، به میزان ۵ درصد مازاد بر تراکم پایه (۱۲۰٪) و حداکثر تا ۱۰٪ تراکم مشمول تخفیف عوارض مطابق ضوابط و مقررات ملاک عمل شهرداری می‌گردد.
- ۴-۲-۵ در صورت تجمیع پلاک‌های مجاور گذرهای با عرض‌های متفاوت با یکدیگر چه به منظور ساخت مجتمع و یا با هدف تفکیک مجدد، محاسبه عوارض پروانه ساختمانی برای اولین بار پس از تجمیع

۴-۲- ضوابط تشویقی تجمیع

- ۴-۲-۱ در تجمیع قطعات مالکیت بایستی مسئله مشرفیت و رعایت کلیه ضوابط شهرسازی و معماری در نظر گرفته شود. ایجاد قطعات تجمیعی که بنای آن‌ها مشرف به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد مجاز نمی‌باشد.
- تبصره: رعایت ضابطه فوق صرفاً مشمول پلاک‌هایی است که قطعه مالکیت مجاور آن‌ها دارای اسناد مالکیت رسمی، تفکیکی مجاز و تفکیکی‌های قدیمی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ باشد.
- ۴-۲-۲ کلیه قطعات مالکیت در صورتی امکان برخورداری از ضوابط تشویقی تجمیع را دارند که ضمن رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در همین قسمت، حداقل حدنصاب تفکیک را پس از تجمیع دارا باشند.
- ۴-۲-۳ در صورت تجمیع قطعات مالکیت، رعایت ضوابط سایه‌اندازی نسبت به پلاک‌های زیر حدنصاب محل، پلاک‌های غیرمجاز و فاقد پروانه و یا دارای آرای ماده صد مبنی بر جریمه، و پلاک‌های شرقی غربی غیرمجاز الزامی نمی‌باشد (مشروط به رسیدن به حدنصاب تفکیک محوطه مورد نظر).
- ۴-۲-۴ در صورت تجمیع قطعات مالکیت با کاربری مسکونی حداکثر تا ۵۰۰۰ مترمربع، اعطا تراکم تشویقی، نسبت به تراکم پایه (۱۲۰ درصد) براساس مساحت‌های اعلام شده مطابق موارد زیر مجاز می‌باشد:



۴-۲-۹- در مجموعه‌های مسکونی سطح زیربنای فضاهای عمومی (تمام مشاعات) از جمله لابی، دستگاه پله، پارکینگ، سالن ورزش، آسانسور جزء تراکم بنا منظور نمی‌گردد.

براساس شرایط اولیه هر یک پلاک‌ها قبل از تجمیع صورت گرفته تا از تحمیل هزینه‌های اضافی خودداری گردد.

۴-۲-۶- در تجمیع قطعات مالکیت در صورت تامین سه برابر عرض پلاک نسبت به حدنصاب تفکیک محدوده و حداقل برابر ۲۵ متر با مساحت بالای ۱۰۰۰ مترمربع، با حفظ سطح اشغال مجاز می‌توان موقعیت استقرار بنا را مشروط به رعایت مشرفیت دید همسایگان در ترکیب با بافت موجود به صورت سیال در طول پلاک در نظر گرفت تا امکان عقب نشینی متناسب با ویژگی‌های پلاک فراهم گردد.

تبصره: در این حالت مشروط به رعایت موارد فوق‌الذکر قرارگیری فضای باز به صورت حیاط مرکزی و استفاده از گودال باغچه بلامانع می‌باشد.

۴-۲-۷- به منظور تامین فضای کافی در طبقات همکف و زیرزمین برای فضای مورد نیاز پارکینگ و یا عناصری از جمله استخر و سونا در مجموعه‌های حاصل از تجمیع واحدهای خرد، بخشی از انبارها و همچنین تاسیسات موتورخانه مجموعه می‌تواند در بخشی از فضای آزاد پلاک و در زیرزمین و در یک قسمت به صورت پیوسته تامین گردد، منوط به اینکه این میزان از حدود ۲۰٪ کل فضای آزاد قطعه تجاوز نکند و رعایت ۲۰٪ فضای مورد نیاز برای کاشت درختان ریشه‌دار هم بشود.

۴-۲-۸- در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان هرگونه تجمیع پلاک‌ها بایستی به تایید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

استاندار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

شهردار اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان



ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و
مشرفیت

۵-۱- حریم سایه اندازی

۵-۱-۱- حریم سایه اندازی فضایی است فرضی بین سطح زمین و سطحی مفروض از حد مجاز ساخت قطعه مالکیت شمالی در سطح همکف که با زاویه ۴۵ درجه به سمت جنوب قرار می گیرد. بدین معنی که ارتفاع بنای واقع در جنوب یک قطعه مالکیت نبایستی از ۴۰٪ طول قطعه مالکیت شمالی تجاوز کند. (تساویر شماره ۴

الف و ب)

تبصره: در صورتی که پلاک شمالی به صورت یک قطعه مالکیت با ابعاد مختلف و اشکال هندسی نامنظم باشد ۴۰٪ طول قطعه مالکیت شمالی براساس مساحت پلاک محاسبه می گردد. (تصویر شماره ۶)

۵-۱-۲- رعایت ضوابط مربوط به سایه اندازی در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می شود، به استثناء بندهای ۳-۱-۵، ۴-۱-۵، ۵-۱-۵، ۶-۱-۵، ۷-۱-۵ و تبصره های ذیل

آنها الزامی است.

۵-۱-۳- ارتفاع پایه مجاز جهت احداث بنا برای قطعات مالکیت دارای اسناد مالکیت رسمی شش دانگ یا ساختمان قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ یا تفکیکی مصوب با کاربری مسکونی مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز، ارتفاع مجاز ساختمان و رعایت کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان به میزان دو طبقه روی پیلوت (۱۰/۵ متر) بدون الزام رعایت ۴۰٪ طول پلاک شمالی و با رعایت مفاد تبصره های ذیل بلامانع می باشد:

تبصره ۱: کلیه قطعات مالکیت واقع در حرائم محوطه ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) و همچنین کلیه قطعات مالکیت همجوار محوطه ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) فاقد حرائم از ضابطه مندرج در بند فوق مستثنی بوده و تابع ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی و ضوابط مندرج در همین دفترچه می باشد.

تبصره ۲: صرفاً در قطعات مالکیت جنوب پلاک های شمالی (در به حیاط) امکان افزایش ارتفاع تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی (ارتفاع مجاز ساختمان) مشروط به اجرای صرفاً یک شکست با زاویه ۹۰ درجه و بدون احداث پخ و الزاماً با رعایت حداقل فاصله ۴ متری از هر قطعه مالکیت و در صورتی که عمق کل ساخت بنا از لبه عقب نشینی شده کمتر از ۳ متر نگردد مطابق تصویر شماره ۷ مجاز می باشد.

تبصره ۳: در قطعات مالکیت جنوب پلاک های شمالی (در به حیاط) استفاده از فضای عقب نشینی شده و احداث بازشو در آن مشروط به داشتن حداقل عمق ۶ متری از لبه شمالی قطعه مالکیت تا لبه عقب نشینی شده و در صورت احداث دیوار با مصالح بنایی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر مجاز است. (تصویر شماره ۸)

در این حالت احداث هرگونه سقف با مصالح بنایی، سقف سبک و سایبان به منظور پوشاندن سقف فضای مذکور ممنوع است. همچنین در صورتی که عمق فضای عقب نشینی شده (حداقل دیوار با مصالح بنایی تا لبه عقب نشینی شده کمتر از ۳ متر باشد و یا فاصله لبه شمالی قطعه مالکیت تا

ارتفاع، میانگین اختلاف سطح دو گذر مجاور پلاک‌های مذکور خواهد بود.
(تصویر شماره ۱۰)

۴-۱-۵- در مواردی که قطعات شمالی، تفکیک غیرمجاز خلاف ضوابط مصوب انجام داده باشد و یا تفکیک فیزیکی غیرمجاز بوده و فاقد سند مالکیت شش‌دانگ برای هر قطعه تفکیکی باشد و یا دارای آرای ماده صد باشند، در تعیین ارتفاع پلاک جنوبی، ۴۰٪ طول اولیه پلاک شمالی مطابق ابعاد مندرج در سند اولیه مالکیت قبل از تفکیک مشروط بر آن که از ضوابط مربوط به کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری تجاوز نکند ملاک عمل است.

۵-۱-۵- پلاک‌هایی که سمت شمال آن به صورت ۱۰۰٪ احداث بنا شده باشد و یا عمق حیاط پلاک شمالی کمتر از ۲ متر باشد و پلاک شمالی دارای قدمت ساختمان بعد از سال ۱۳۶۷ و یا دارای آراء ماده صد باشد رعایت حریم سایه‌اندازی الزامی نمی‌باشد و بایستی حریم سایه‌اندازی ۴۵ درجه نسبت به پلاک‌های ردیف دوم رعایت گردد و حداکثر ارتفاع مجاز برابر با کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری است. (با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا)

۶-۱-۵- قطعات مالکیتی که سمت شمال آن‌ها پلاک یا پلاک‌های شرقی - غربی دارای اسناد مالکیت رسمی شش‌دانگ یا ساختمان قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ یا تفکیکی مصوب با کاربری مسکونی باشد و ساخت آن‌ها در مجاورت با فضای آزاد قطعات مالکیت شرقی - غربی مذکور واقع شده باشد، ارتفاع مجاز

لبه عقب‌نشینی شده حداقل ۴ متر باشد احداث هرگونه بازشو به صورت درب در جداره عقب‌نشینی شده ممنوع است اما احداث سطوح نورگیری به صورت پنجره در جداره عقب‌نشینی شده مشروط به این‌که تا ارتفاع ۱/۷۵ متر با مصالح بنایی رفع مشرفیت گردد و از ارتفاع ۱/۷۵ متر به بالا پنجره به صورت بازشو محدود با زاویه ۴۵ درجه به سمت بیرون با شیشه مات اجرا گردد مجاز می‌باشد. (تصویر شماره ۹)

در این حالت جهت دسترسی موقت و اضطراری به فضای مذکور استفاده از پله استخری با رعایت ضوابط ایمنی بلامانع است.

تبصره ۴: در صورت وجود گذر شرقی - غربی در حدفاصل ۲ قطعه مالکیت شمالی - جنوبی عرض گذر مذکور به ارتفاع به دست آمده برای قطعه مالکیت جنوبی اضافه می‌گردد، مشروط به آن که از کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری بیشتر نباشد. در این حالت ایجاد هرگونه شکست یا عقب‌نشینی در طبقات فوقانی قطعات مالکیت به منظور افزایش ارتفاع تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری و همچنین ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح بازنگری طرح تفصیلی ممنوع می‌باشد.

تبصره ۵: هنگامی که یک قطعه مالکیت جنوبی با دسترسی قطعه شمالی مربوطه دارای اختلاف ارتفاع باشد، مبنای محاسبه ارتفاع مجاز، متوسط اختلاف ارتفاع دسترسی‌های دو قطعه مالکیت مزبور خواهد بود.

تبصره ۶: چنانچه دو پلاک دارای اختلاف سطح، همجوار گذرهای شیب‌دار باشند و یا اینکه هر یک از پلاک‌های مورد نظر دارای دو دسترسی در گذرهایی باشند که آن دو دارای اختلاف سطح باشند مبنای محاسبه



۵-۱-۹- در صورتی که در مجاورت شمالی یک قطعه مالکیت چندین مالکیت و گذر با ابعاد و مشخصات متفاوت وجود داشته باشد، ارتفاع مجاز پلاک جنوبی به تفکیک در هر قسمت از همجواری‌ها مستقلاً محاسبه و اعمال می‌گردد. (تصویر شماره ۱۲)

۵-۱-۱۰- حداقل ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت ۲/۴۰ و حداکثر آن ۲/۶۰ متر و ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی ۳/۲۰ متر رعایت گردد.

۵-۱-۱۱- احداث سرپله روی بام ضمن رعایت سایه اندازی روی پلاک شمالی با حداقل ۳ متر عقب نشینی نسبت به انتهای ضلع شمال و ارتفاع مطابق مقررات ملی ساختمان امکان‌پذیر است.

ساختمان دو طبقه روی پیلوت (۱۰/۵ متر) است. در صورتی که ساخت قطعات مالکیت مذکور در مجاور سطح اشغال ۶۰ درصد قطعات شرقی - غربی (ساخت مجاز) واقع شده باشد حداکثر ارتفاع تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی و با رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه بلامانع است.

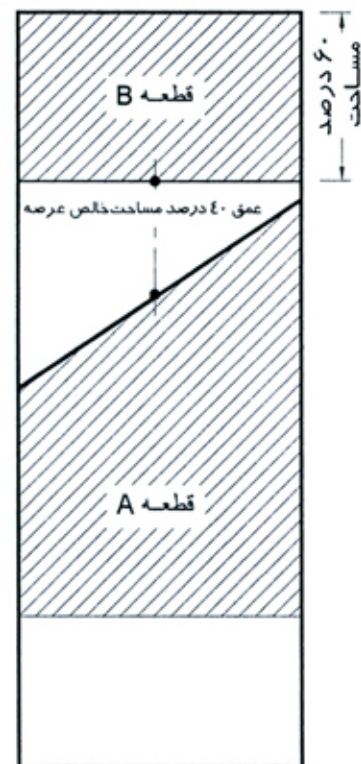
تبصره ۱: در صورتی که سطح اشغال (ساخت مجاز بنا) قطعات مذکور مجاور فضای آزاد و سطح اشغال مجاز قطعات شرقی - غربی به صورت توأم واقع شود ارتفاع هر قسمت به صورت جداگانه و مطابق با بند فوق محاسبه و اعمال می‌گردد. (تصویر شماره ۱۱)

تبصره ۲: رعایت مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ ذیل بند ۳-۱-۵ در خصوص قطعات مالکیت مشمول بند فوق‌الذکر الزامی است.

۵-۱-۷- قطعات مالکیتی که سمت شمال آن‌ها پلاک یا پلاک‌های شرقی - غربی دارای آراء ماده صد مبنی بر جریمه و تخریب و دارای تفکیک غیرمجاز و خلاف ضوابط مصوب باشد و یا فاقد سند رسمی مالکیت شش‌دانگ برای هر قطعه تفکیکی باشد ارتفاع مجاز ساختمان پلاک جنوبی مشروط به رعایت سایه‌اندازی پلاک‌های ردیف دوم و رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه از جمله حدنصاب تفکیک برابر با کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی مجاز می‌باشد.

۵-۱-۸- در کلیه ساختمان‌ها جان پناه بام، دستگاه پله و تاسیسات ساختمان جز ارتفاع سایه اندازی محسوب می‌گردد.

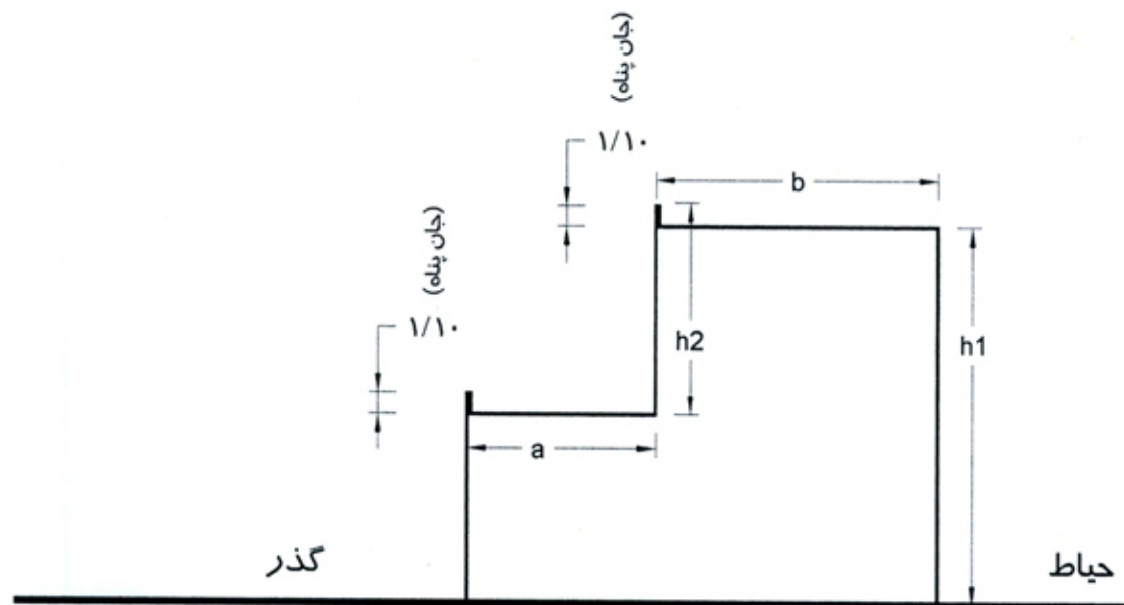




مقیاس: ۱/۴۰۰

تصویر شماره ۶: نحوه محاسبه طول پلاک شمالی در قطعات مالکیت با ابعاد مختلف و اشکال هندسی نا منظم





$$a \geq 4$$

$$b \geq 3$$

$h1$ = کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری
(ارتفاع مجاز ساختمان)

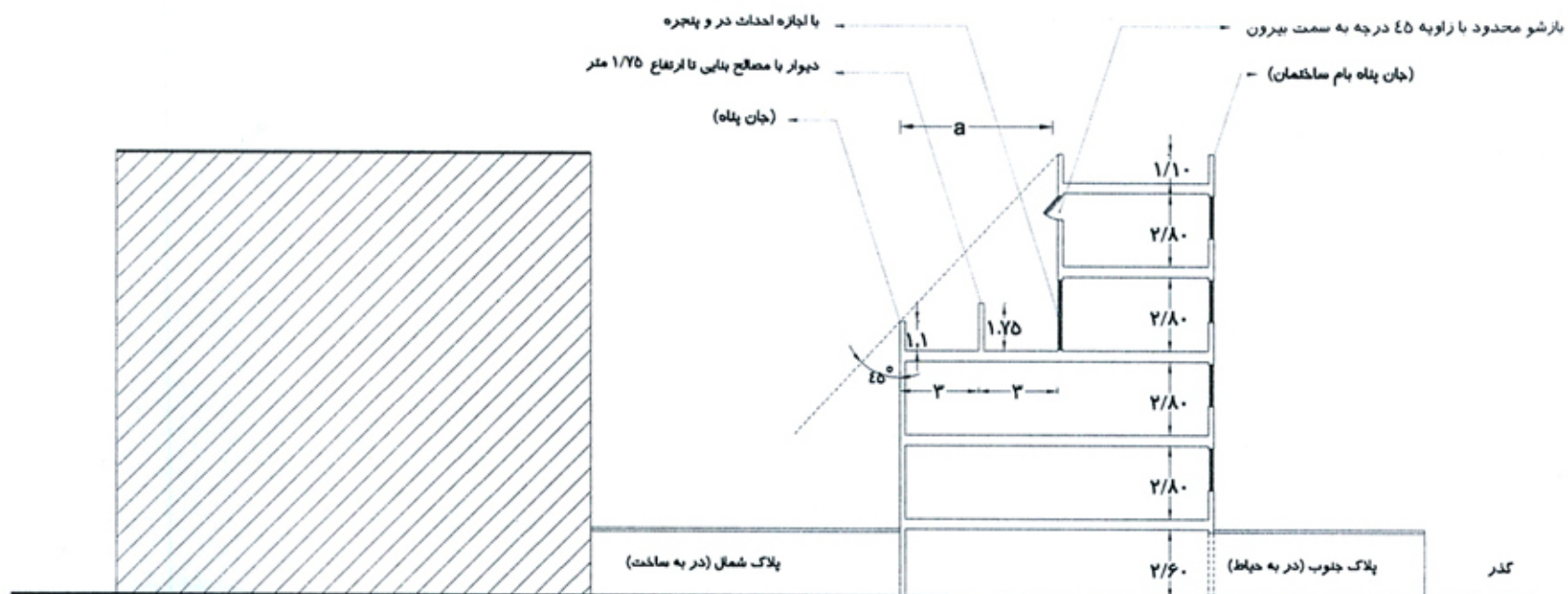
$$h2 = a + 1/10$$

مقیاس: ۱/۴۰۰

کلیه اندازه ها به متر می باشد

تصویر شماره: ۷ - نحوه عقب نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه اندازی





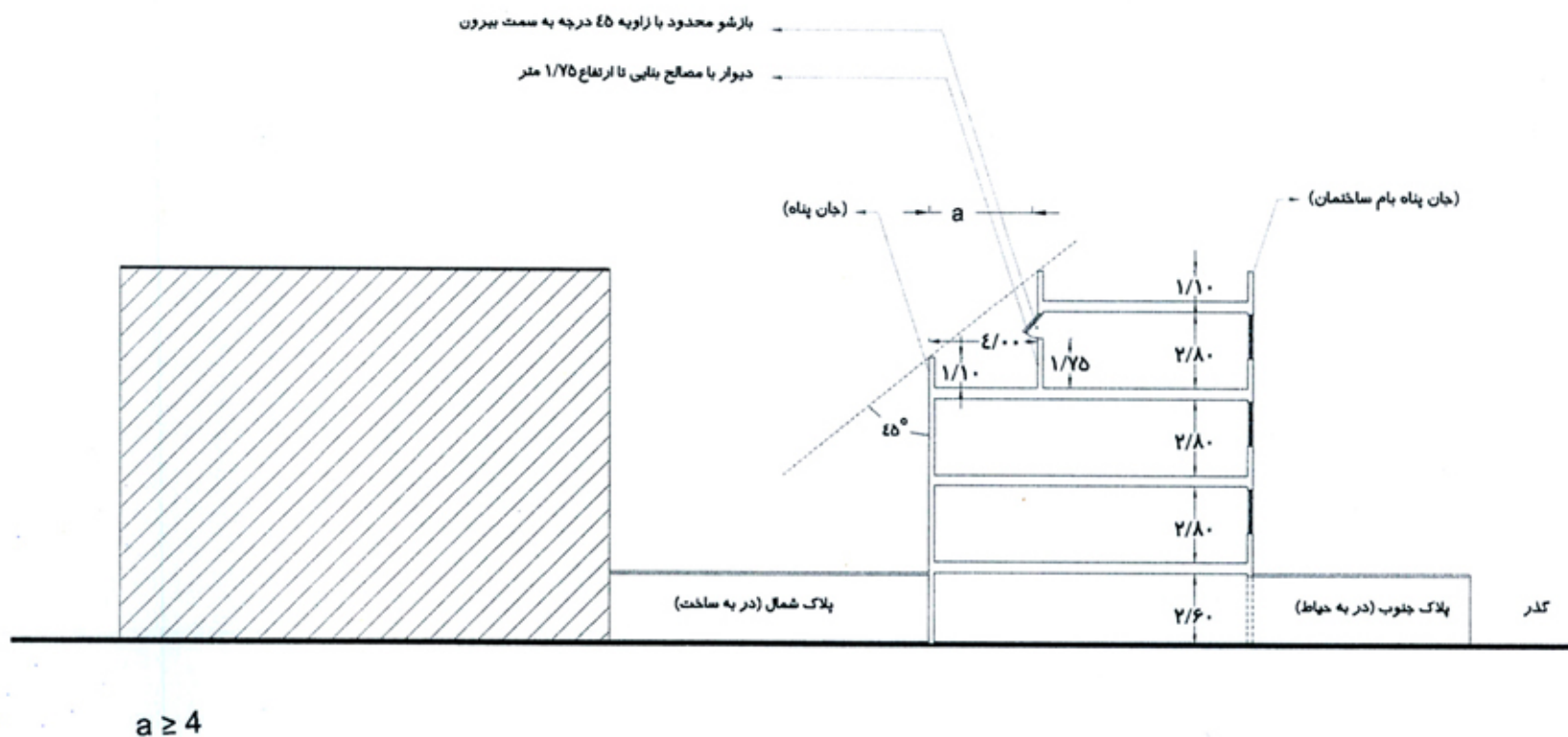
$$a \geq 6$$

مقیاس: ۱/۲۰۰

کلیه اندازه ها به متر می باشند

تصویر شماره ۸ - نحوه عقب نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک های شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه اندازی



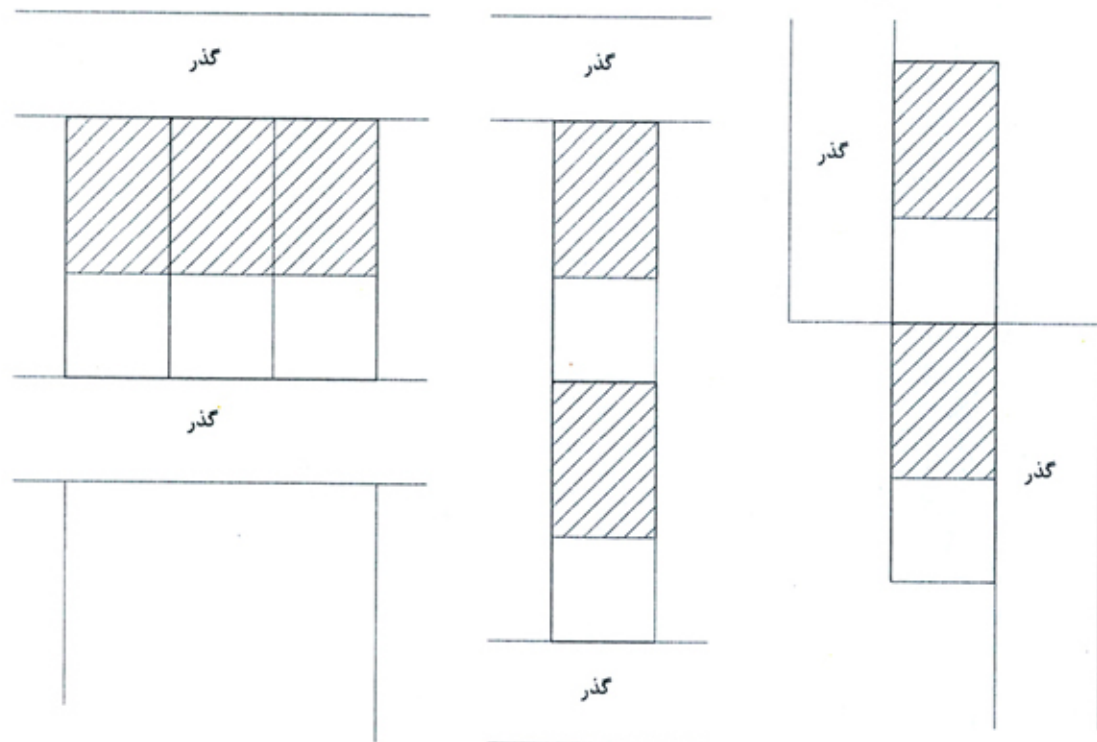


تصویر شماره ۹ - نحوه عقب نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک های شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه اندازی

مقیاس: ۱/۴۰۰

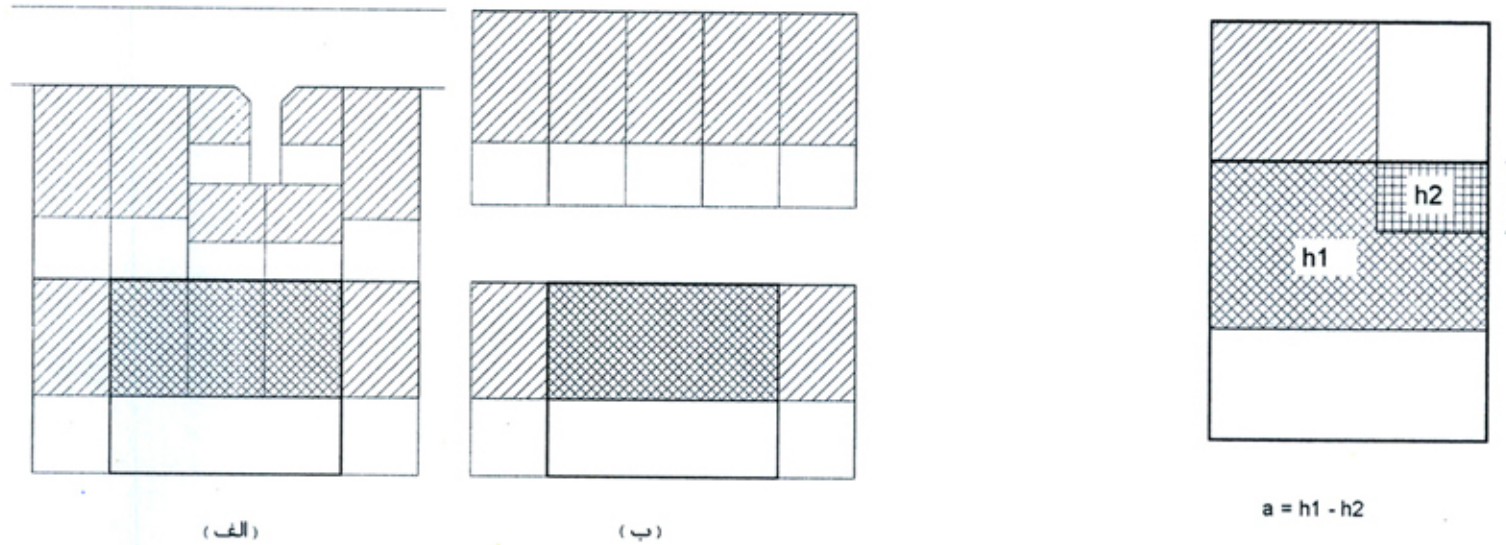
کلیه اندازه ها به متر مع باشد





تصویر شماره ۱۰ - نحوه محاسبه اختلاف ارتفاع در گذرهای شیب دار





تصویر شماره ۱۲ - نحوه تعیین ارتفاع پلاک جنوبی هنگامی که به بیش از یک پلاک شمالی مشرف باشد

تصویر شماره ۱۱ - نحوه محاسبه ارتفاع قطعات مالکیت واقع در مجاور پلاک های شرقی - غربی

مقیاس: ۱/۱۰۰۰

در طبقه همکف و مطابق ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه احداث بنا نمایند. در این حالت احداث بنا می‌بایستی در حداکثر ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز عرصه و در بخش شمالی قطعه مالکیت صرفاً با یک شکست مطابق تصویر شماره ۱۳ اجرا گردد.

۵-۲-۴- تحت هر شرایطی رفع مشرفیت دید و رویت از تمامی بازشوها و گشودگی‌ها (پنجره‌ها، بالکن و غیره) نسبت به کلیه قطعات مالکیت مجاور و پیرامونی، گذرها، مادی‌ها و عرصه‌های عمومی مطابق کلیه ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه برای کلیه قطعات مالکیت و ساختمان‌های شهر الزامی است.

تبصره ۱: قطعات مالکیت شمالی - جنوبی که پنجره‌های واقع در ضلع جنوبی ساخت آن‌ها مشرف به فضای آزاد (حیاط) می‌باشد از ضابطه فوق مستثنی است. بدیهی است رفع مشرفیت در کلیه گشودگی‌ها، پنجره‌ها بالکن‌ها و کلیه بازشوهای مشرف به فضای آزاد (حیاط) مجاورین در اضلاع غربی و شرقی الزامی است. در این حالت بایستی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر با مصالح بنایی از کف تمام شده پوشیده و رفع مشرفیت گردد.

تبصره ۲: در قطعات مالکیت شمالی - جنوبی دارای واحدهای آپارتمانی در صورت استفاده از فضای آزاد (حیاط اصلی) واقع شده در بین یک واحد یا واحدهای طبقات، رفع مشرفیت دید به جز در ضلع جنوبی مشرف به حیاط در واحدهای آپارتمانی در سایر جهات (شرقی و غربی) الزامی است.

۵-۲-۵- محل استقرار بنا در محدوده مصوب منطقه تاریخی و سایر محوطه‌های تاریخی مصوب مشمول ضوابط خاص مناطق مذکور می‌باشد.

۵-۲- استقرار بنا و مشرفیت

۵-۲-۱- رعایت ضوابط حریم اشراف بنا و مشرفیت در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می‌شوند به استثناء موارد مطرح شده در بند ۳-۲-۵ ذیل الزامی است. (مطابق تصاویر شماره ۱-۳ و ۲-۳)

۵-۲-۲- محل استقرار بنای جدید تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی و با رعایت ارتفاع مجاز ساختمان، در حداکثر ۶۰ درصد مساحت خالص عرصه به اضافه ۱/۲۰ متر پیش‌آمدگی در طبقات تحت زاویه ۴۵ درجه و بدون احداث پخ با یک شکست با زاویه ۹۰ درجه مطابق تصاویر شماره ۱-۳ و ۲-۳ در بخش شمالی قطعه مالکیت و با رعایت سطح اشغال تعیین شده در طبقه همکف و مطابق ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه مجاز می‌باشد.

تبصره: قطعات مالکیت شرقی - غربی از مفاد بند فوق‌الذکر مستثنی بوده و تابع ضوابط مندرج در بندهای ۱۴-۲-۵ و ۱۵-۲-۵ همین دفترچه و تبصره‌های ذیل آن می‌باشند.

۵-۲-۳- قطعات مالکیت دارای اسناد مالکیت رسمی شش‌دانگ یا ساختمان قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ و یا تفکیکی مصوب کمیسیون ماده پنج و دارای حداقل حدنصاب مجاز تفکیک می‌توانند بدون رعایت حریم اشراف و لزوماً با رفع مشرفیت دید نسبت به مجاورین در حداکثر ۶۰ درصد مساحت خالص عرصه و در بخش شمالی قطعه مالکیت و با رعایت سطح اشغال تعیین شده



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت

دفترچه حداقل ۴۰٪ سطح عرصه به فضای باز (حیاط) اختصاص یابد و حداقل ۲۰ درصد مساحت خالص عرصه پلاک در قطعات مالکیت مسکونی بایستی به پوشش گیاهی ریشه دار اختصاص داده شود.

تبصره ۱: کاشت یک نهال درخت مثمر یا غیر مثمر به از هر واحد مسکونی در فضای آزاد قطعات مالکیت الزامی است و بایستی محل کاشت درخت در نقشه های معماری منعکس گردد. همچنین صدور پایان کار منوط به اجرای موارد فوق می باشد.

تبصره ۲: حداقل ۲۰٪ بارانداز و یا محوطه باز کارگاه های مجاز بایستی به فضای درختکاری و پوشش گیاهی ریشه دار اختصاص داده شود.

۵-۲-۱۱- پیش زنگی زیرزمین (سطح زیرین طبقه همکف) در فضای آزاد قطعه مالکیت و حریم معابر ممنوع است. تعبیه مجراهای نورگیری و تهویه زیرزمین صرفاً در حد قطعه مالکیت با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.

۵-۲-۱۲- محل استقرار بنای جدید در قطعات مالکیت شرقی - غربی در حداکثر ۶۰ درصد سمت غرب پلاک می باشد.

تبصره: در موارد خاص استقرار بنای جدید در سمت شرق قطعات مالکیت شرقی - غربی با توجه به وضعیت سطح اشغال مجاز (ساخت مجاز) قطعات مالکیت پیرامونی و سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه با نظر و تایید شهرداری مجاز می باشد.

۵-۲-۶- در بافت ها یا محدوده هایی که دارای طرح های مصوب آماده سازی و تفکیکی از کمیسیون ماده پنج باشند ضوابط و مقررات مربوط به سطح اشغال براساس ضوابط مصوب طرح مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

۵-۲-۷- ضروری است استقرار بنا در طبقات فوقانی و اصولاً احداث هر نوع ساختمان در ارتفاع بیش از ۳/۵ متر در محدوده حداکثر ۶۰ درصد بخش شمالی قطعه مالکیت با رعایت سطح زیر بنای مجاز صورت گیرد.

۵-۲-۸- در مواردی که قطعه مالکیت دارای ابعاد مختلف و اشکال هندسی نامنظم باشد سطح اشغال مجاز براساس حداکثر ۶۰ درصد مساحت پلاک محاسبه می گردد.

۵-۲-۹- استقرار بنا در قسمت هایی به غیر از شمال پلاک مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز پلاک صرفاً تا ارتفاع ۳/۵ متر با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است. (به جز بند ۵-۲-۴)

تبصره ۱: در محدوده منطقه تاریخی ارتفاع ۳/۵ متر می تواند با نظر اداره کل میراث فرهنگی و در هماهنگی با بناهای همجوار ضمن رعایت ضوابط مشرفیت، سایه اندازی و همجواری حداکثر تا ۵/۷ متر افزایش یابد.

تبصره ۲: در صورت رعایت مشرفیت و سایه اندازی و رعایت سطح اشغال مجاز و سایر ضوابط و مقررات، استقرار بنا می تواند با استفاده از حیاط محصور (به صورت حیاط مرکزی و گودال باغچه) انجام پذیرد.

۵-۲-۱۰- به منظور تامین فضای باز کافی در ساختمان ها و مجتمع های مسکونی الزاماً بایستی با توجه به سایر مفاد مندرج در همین



مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی مجاز است. (تصویر شماره ۱۵-۲)

تبصره ۳: در قطعات مالکیت شرقی - غربی تحت هر شرایطی رفع مشرفیت هر نوع بازشو و گشودگی (پنجره، بالکن و ...) نسبت به فضای آزاد (حیاط) قطعات مالکیت مجاور الزامی است. در این صورت رفع مشرفیت دید مطابق مفاد بند ۲۶-۲-۵ و تبصره ذیل آن الزامی است.

تبصره ۴: احداث هر نوع پیش‌زدگی مازاد بر ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز قطعات مالکیت شرقی - غربی ممنوع است. احداث بالکن در حد ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز با رفع مشرفیت نسبت به فضای آزاد قطعات مالکیت مجاور الزامی است.

۱۵-۲-۵- در قطعات مالکیت شرقی - غربی دارای آرا ماده صد مبنی بر تخریب و جریمه یا تفکیکی غیرمجاز و خلاف ضوابط مصوب و فاقد اسناد مالکیت رسمی شش‌دانگ و ساخت مربوط به بعد از سال ۱۳۶۷، حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان مشروط به رعایت حدنصاب تفکیک و کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی، ارتفاع مجاز ساختمان حداکثر ۱۰/۵۰ متر (دو طبقه روی پیلوت) با رفع مشرفیت است و محل استقرار حداکثر ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز در سمت غرب پلاک می‌باشد.

تبصره ۱: کلیه قطعات مالکیت واقع در حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) و همچنین کلیه قطعات مالکیت همجوار محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) فاقد حرائم از ضابطه مندرج در بند فوق مستثنی بوده و تابع ضوابط

۱۳-۲-۵- در صورت قرارگیری محوطه نوساز با بافت غالب شرقی - غربی در دو طرف یک گذر شمالی - جنوبی استقرار بنا مطابق تصویر شماره ۱۴ می‌باشد.

۱۴-۲-۵- در قطعات مالکیت شرقی - غربی دارای اسناد مالکیت رسمی شش‌دانگ و فاقد آراء ماده صد مبنی بر تخریب یا جریمه، یا ساختمان‌های قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ یا تفکیکی مصوب با کاربری مسکونی مشروط به رعایت حدنصاب تفکیک، کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی، و رعایت تبصره ۱ بند ۳-۱-۵، ارتفاع مجاز ساختمان برابر با ۱۰/۵ متر (دو طبقه روی پیلوت) است و محل استقرار بنا حداکثر ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز در سمت غرب پلاک می‌باشد.

تبصره ۱: در قطعات مالکیت شرقی - غربی در صورتی که احداث بنا متصل به سطح اشغال ۶۰ درصد ساخت مجاز قطعات مجاور واقع شود و مشرف به فضای باز قطعات مالکیت مجاور نباشد حداکثر ارتفاع، معادل کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و حداکثر در امتداد ساخت پلاک مجاور مطابق تصویر شماره ۱۵-۱ بلامانع است.

تبصره ۲: در قطعات مالکیت شرقی - غربی در صورتی که ساخت (سطح اشغال) بنای شرقی - غربی در حدفاصل فضای باز قطعه مالکیت مذکور و مالکیت‌های همجوار قرار گیرد احداث بنا در امتداد سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد قطعات مجاور (ساخت مجاز مجاورین) و حداکثر تا کد ارتفاعی



۱۹-۲-۵- ایجاد راه پله و آسانسور جهت تامین دسترسی طبقات فوقانی در فضای آزاد لازم الرعایه ممنوع است.

۲۰-۲-۵- بناهای کلیه قطعات مالکیت واقع در مجاورت محور زاینده رود بایستی حداقل ۵ متر از هر خط بدنه مصوب بصورت فضای باز در اختیار مالک عقب نشینی داشته باشند.

تبصره ۱: اختصاص سطح رها شده در بر قطعات مالکیت مذکور به آب نما و فضای سبز (در چارچوب طرح های مصوب کمیسیون ماده پنج) در اختیار مالک الزامی می باشد.

تبصره ۲: بنای قطعات مالکیت واقع در محوطه های شمال محور زاینده رود بایستی براساس ضوابط این دفترچه در قسمت حداکثر ۶۰ درصد مجاز شمال قطعه مالکیت احداث گردد.

تبصره ۳: فضای رها شده در قطعات مالکیت واقع در جنوب محور زاینده رود جزء ۴۰٪ فضای آزاد قطعه مالکیت محسوب می گردد.

تبصره ۴: احداث بنا در سطح زیرین فضای باز رها شده در اختیار مالک مجاز نمی باشد.

۲۱-۲-۵- بناهای کلیه قطعات مالکیت واقع در طرفین (شمال و جنوب) خیابان عباس آباد (حداقل خیابان شهید بهشتی تا خیابان چهارباغ عباسی) بایستی حداقل ۳ متر از هر خط بدنه مصوب به صورت فضای باز در اختیار مالک عقب نشینی داشته باشند.

تبصره: فضای باز عقب نشینی شده جزء ۴۰ درصد فضای آزاد قطعه مالکیت محسوب می گردد و احداث بنا در سطح زیرین فضای باز رها شده در اختیار

و مقررات اداره کل میراث فرهنگی و ضوابط مندرج در همین دفترچه می باشد.

تبصره ۲: رعایت مفاد تبصره های ۳ و ۴ ذیل بند ۱۴-۲-۵ در خصوص قطعات مالکیت مشمول بند فوق الذکر الزامی است.

۱۶-۲-۵- در خصوص قطعات مالکیت با مساحت ۱۰۰ مترمربع و کمتر از آن مشروط به دارا بودن سند مالکیت رسمی شش دانگ، ساخت قدیمی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ و ایجاد شده در اثر اجرای طرح های عمرانی مصوب احداث بنا به صورت ۱۰۰٪ سطح اشغال و حداکثر با ارتفاع ۱۰/۵۰ متر (دو طبقه روی پیلوت) مجاز است.

۱۷-۲-۵- فضای آزاد ادارات دولتی و بناهای عمومی بایستی با استفاده از نرده، گیاه و غیره به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور، فضاهای مزبور قابل رویت باشد. (به جز موارد خاص با نظر و تصویب کمیسیون ماده پنج)

۱۸-۲-۵- در قطعات مالکیت دارای کاربری خدمات عمومی و تاسیسات و تجهیزات شهری با مساحت ۳۰۰۰ مترمربع به بالا و با عمق بیش از ۳۰ متر از گذر اصلی، بایستی عقب نشینی به میزان ۳ متر از گذر اصلی صورت گیرد. این امر شامل خود بنا و یا حصار فضای آزاد آن می گردد.

تبصره: عقب نشینی فوق در مورد قطعات مالکیت واقع در جوار میادین نبایستی صورت گیرد و بدنه میادین بایستی به صورت کامل ساخته شود.

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت

تبصره: در صورت نیاز به نورگیری بایستی با ایجاد حیاط خلوت از حد مالکیت مجاور به میزان حداقل ۲ متر در طبقات عقب نشینی نمود. در این حالت پوشاندن حدفاصل نورگیر و پلاک مجاور با مصالح بنایی از کد صفر صفر قطعه مالکیت تا حدنهایی ارتفاع پلاک (جان پناه بام ساختمان) الزامی است. (تصویر شماره ۱۶)

۵-۲-۲۵- در صورت استفاده مشترک فضاهای اصلی واحد یا واحدهای مسکونی مستقل از یک فضای نورگیری (حیاط خلوت، پاسیو و ...) واقع شده در بین یک واحد یا واحدهای طبقات، پنجره‌ها نبایستی روبروی یکدیگر واقع شوند و فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر نبایستی کمتر از ۴ متر باشد و تا ارتفاع ۱/۷۵ با مصالح بنایی و از ارتفاع ۱/۷۵ از کف، می‌توان پنجره به صورت بازشو و با استفاده از شیشه مات و مصالح غیرشفاف درون آن‌ها و غیرقابل رویت تعبیه کرد. (تصویر شماره ۱۷)

۵-۲-۲۶- الزامی است کلیه بازشوی تراس‌ها و بالکن‌های ساختمان‌های مشرف و واقع در جنوب معابر شرقی - غربی با عرض کمتر از ۲۴ متر و کلیه قطعات مالکیت واقع در طرفین معابر شمالی - جنوبی با عرض کمتر از ۲۰ متر، کلیه سطوح نورگیری و تهویه (پنجره‌ها و ...) تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف تمام شده رفع مشرفیت گردد. در این حالت الزاماً بایستی تا ارتفاع ۱/۴۰ متر با استفاده از مصالح بنایی از کف تمام شده تا زیر قاب پنجره پوشیده شده و از ارتفاع ۱/۴۰ تا ۱/۷۵ متر به صورت پنجره ثابت و غیر بازشو با شیشه مات رفع مشرفیت گردد. در این صورت حدفاصل ارتفاع ۱/۴۰ تا

مالکیت مجاز نمی‌باشد. فضای فوق می‌بایست به آب نما و فضای سبز اختصاص یابد.

۵-۲-۲۲- بناهای کلیه قطعات مالکیت واقع در مجاورت محور مادی‌ها بایستی حداقل ۲ متر از هر خط بدنه مصوب به صورت فضای باز در اختیار مالک عقب‌نشینی نمایند.

تبصره: فضای باز عقب‌نشینی شده جزء ۴۰ درصد فضای آزاد قطعه مالکیت محسوب می‌گردد و احداث بنا در سطح زیرین فضای باز شده در اختیار مالکیت مجاز نمی‌باشد. فضای فوق می‌بایست به آب نما و فضای سبز اختصاص یابد.

۵-۲-۲۳- نورگیری بناهای مختلف از گذرهای موجود و پارک‌های موجود تملک و احداث شده (در پارک‌های محلی که دارای شرایط خاص باشند) و میادین عمومی بلامانع است. (با رعایت حقوق مالکانه)

تبصره ۱: نورگیری از پارک‌های موجود (تملک و احداث شده) در صورت عدم احداث هرگونه بالکن و عدم ایجاد هرگونه درب ورودی پیاده و سواره به پارک با نظر شهرداری امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۲: نورگیری و احداث درب و پنجره نسبت به گذرهای دسترسی و فضاهای سبز و پارک‌های پیشنهادی (غیر موجود) تا قبل از احداث و اجرای آن‌ها منوط به تایید شهرداری است.

۵-۲-۲۴- در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی‌توان هیچ نوع بازشو و گشودگی و پنجره مشرف به مالکیت مجاور ایجاد و احداث نمود.



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت

۲۹-۲-۵- رفع مشرفیت و تفکیک در تراس‌های یک مجموعه بایستی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر صرفاً با مصالح بنایی انجام و اجرا گردد.

۳۰-۲-۵- در تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه با رعایت حدنصاب بایستی مسئله مشرفیت دید و رعایت کلیه ضوابط شهرسازی و معماری در نظر گرفته شود. تفکیک و ایجاد قطعات مالکیتی که بنای آن‌ها دارای مشرفیت دید به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد ممنوع است.

۳۱-۲-۵- در صورت تجمع چند پلاک جهت احداث بنا باید طراحی به صورتی انجام گیرد که مشرفیت نسبت به پلاک‌های مجاور رعایت گردد.

تبصره: رعایت ضابطه مربوط به بندهای ۳۱-۲-۵ و ۳۲-۲-۵ فوق صرفاً مشمول پلاک‌هایی است که قطعه مالکیت مجاور آن‌ها دارای اسناد مالکیت رسمی ششدانگ، تفکیکی‌های مجاز و تفکیکی‌های قدیمی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ باشد.

۳۲-۲-۵- در قطعات مالکیت مسکونی تا چهار طبقه و بیشتر از ۱۰ واحد، استفاده از حداکثر ۳۰٪ مساحت مجاز پیلوت و حداکثر ۷۵ مترمربع (حداکثر سطح اشغال مجاز) مشروط به تامین فضای باز براساس ضوابط مربوط که حداقل ۲۰٪ آن فضای سبز باشد با تامین پارکینگ براساس ضوابط، به عنوان سرایداری (با کلیه فضاهای مورد نیاز) بلامانع است.

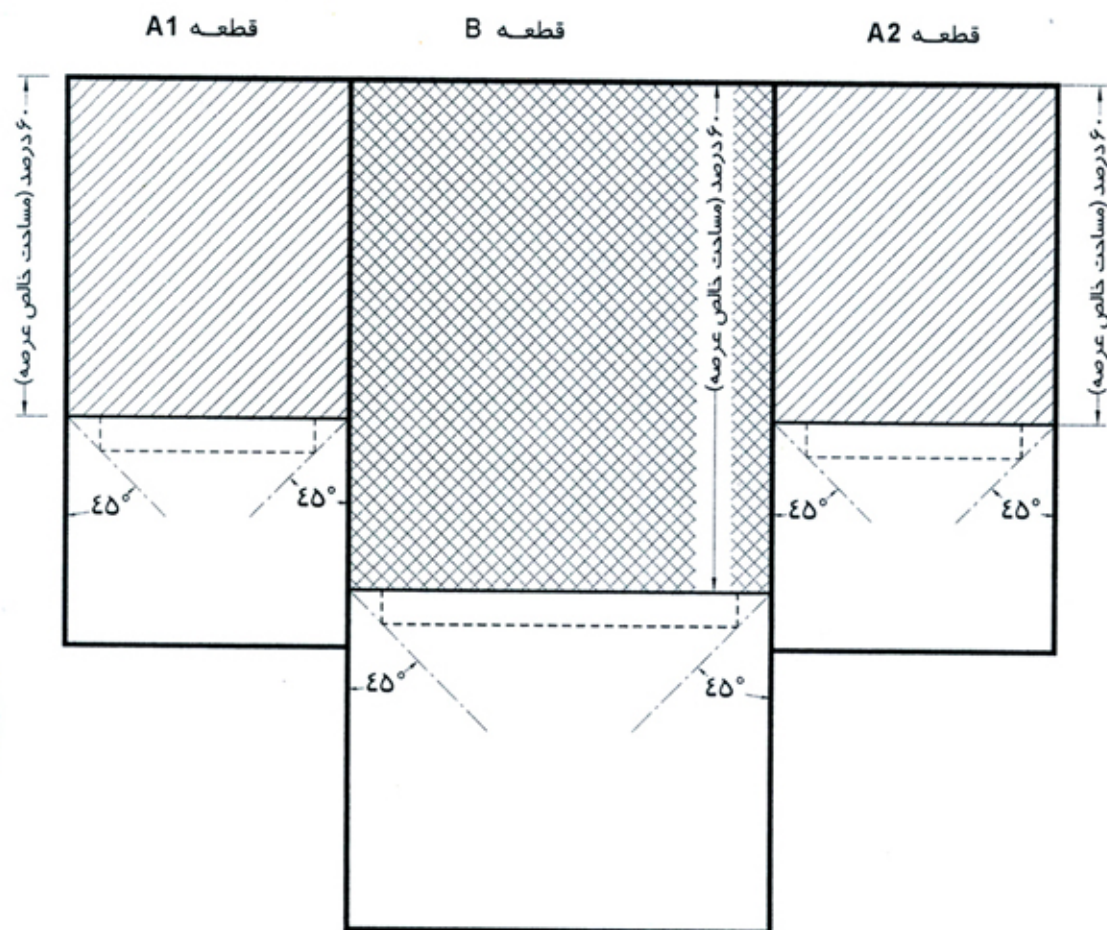
۱/۷۵ متر الزاماً بایستی در چارچوب و قاب پنجره واقع در سطح نما به صورت یکپارچه اجرا گردد و احداث و نصب هرگونه قاب شیشه‌ای به صورت مستقل و جدا از پنجره ممنوع است (مطابق تصویر شماره ۱۸).

تبصره: در تراس‌ها، بالکن‌ها و هرگونه پیش‌آمدگی مشرف به گذرها، مادی‌ها و سایر عرصه‌های عمومی، رفع مشرفیت تا ۱/۷۵ متر الزامی است. در این حالت الزاماً بایستی جان پناه بالکن تراس یا پیش‌آمدگی تا ارتفاع ۱/۴۰ با استفاده از مصالح بنایی از کف تمام شده پوشیده و رفع مشرفیت گردد و از ارتفاع ۱/۴۰ تا ۱/۷۵ متر به صورت قاب شیشه‌ای دارای چارچوب مستحکم و ایمن به صورت ثابت و متصل به مصالح بنایی با شیشه مات و با رعایت نکات فنی و ایمنی پوشیده و رفع مشرفیت گردد و به تایید شهرداری برسد. ۲۷-۲-۵- در معابر شرقی - غربی با عرض ۲۴ متر و بیشتر و معابر شمالی - جنوبی با عرض ۲۰ متر و بیشتر نصب پنجره باز شو از ارتفاع ۱/۱۰ متر به بالا (مشروط به رعایت کلیه ضوابط ایمنی) و همچنین بالکن یا تراس یا جان پناه در ارتفاع معمول بلامانع است.

تبصره ۱: در قطعات مالکیت همجوار مادی‌ها در صورتی که فاصله قطعات مالکیت واقع در طرفین مادی و مقابل یکدیگر بیش از ۳۶ متر باشد رعایت محدودیت ارتفاع پنجره فوق‌الذکر الزامی نیست.

۲۸-۲-۵- در گذرهای شمالی - جنوبی اصلی مشرفیت تراس‌های واقع در گذر نسبت به پلاک‌های شمالی باید رعایت شود. (تصویر شماره ۱۹)

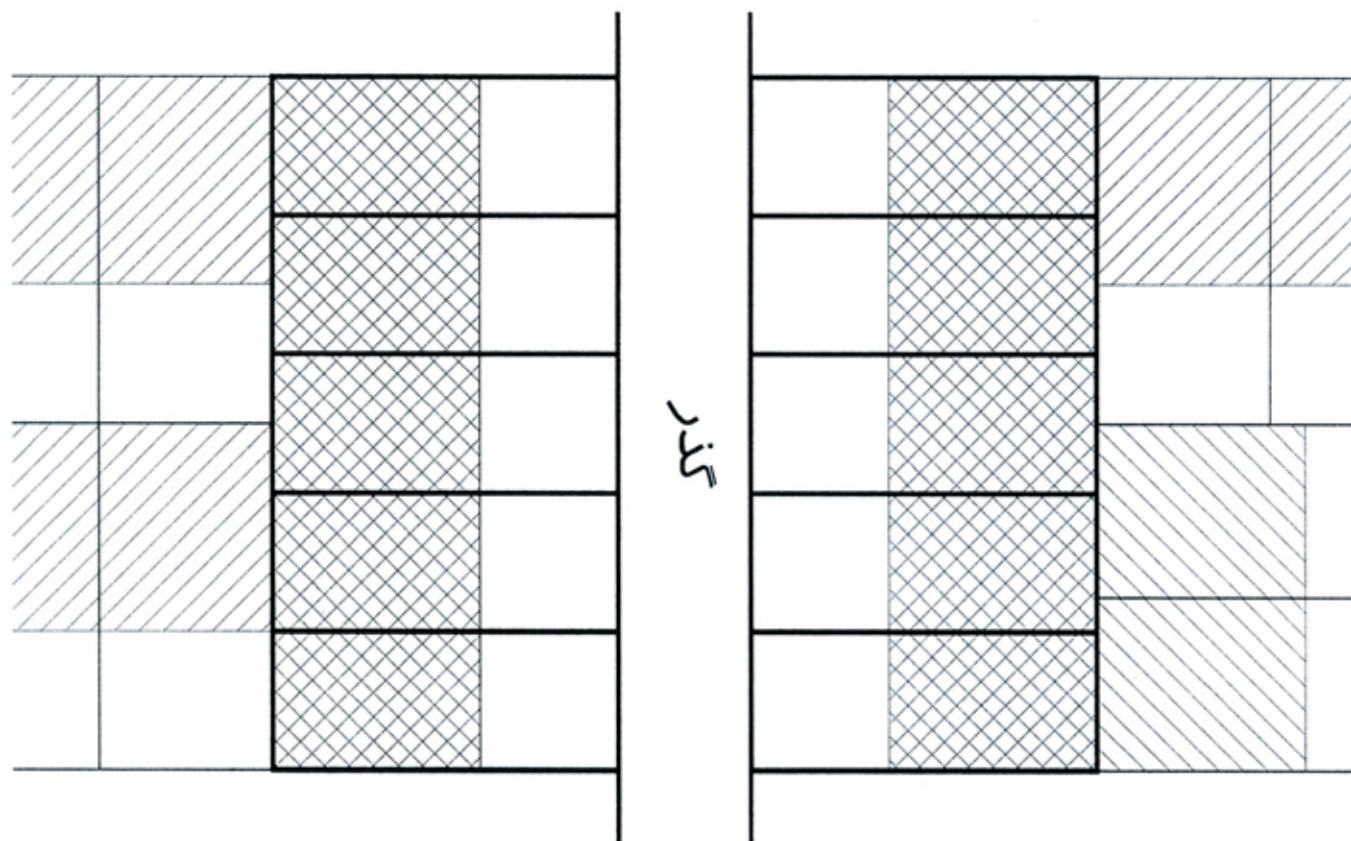




۶۰ درصد مساحت خالص عرصه مالکیت A1 و A2
 ۶۰ درصد مساحت خالص عرصه مالکیت B
 بیش از ۱.۲ متر

مقیاس: ۱/۴۰۰

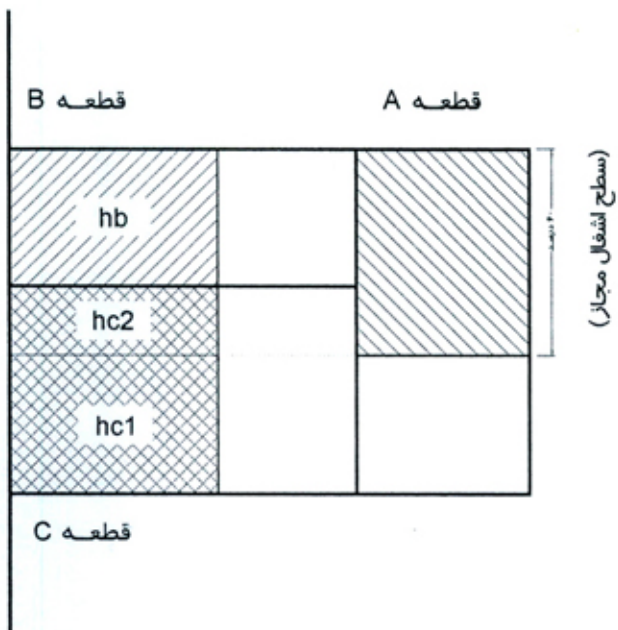
تصویر شماره: ۱۳ - نحوه استقرار سطح اشغال



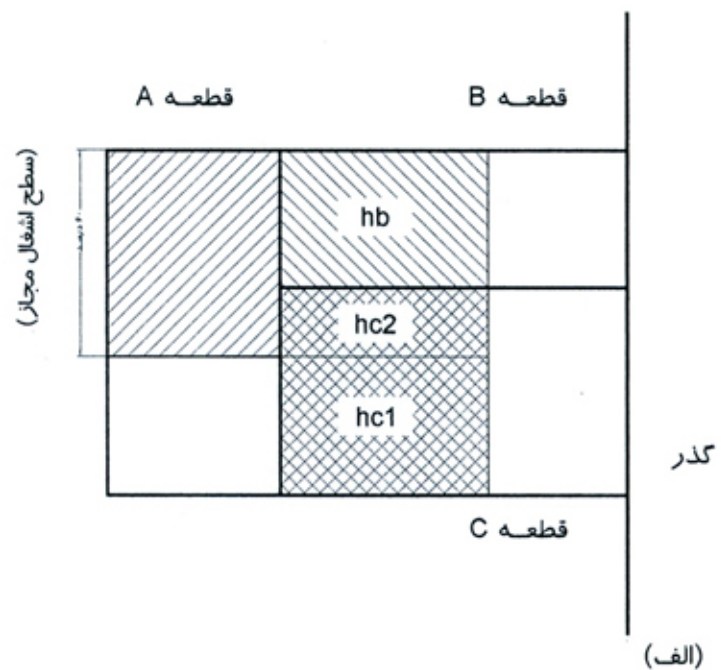
تصویر شماره ۱۴ - نحوه استقرار بناهای جدید در محوطه های نوساز با بافت غالب شرقی-غربی

مقیاس: ۱/۱۰۰۰





(ب)



(الف)

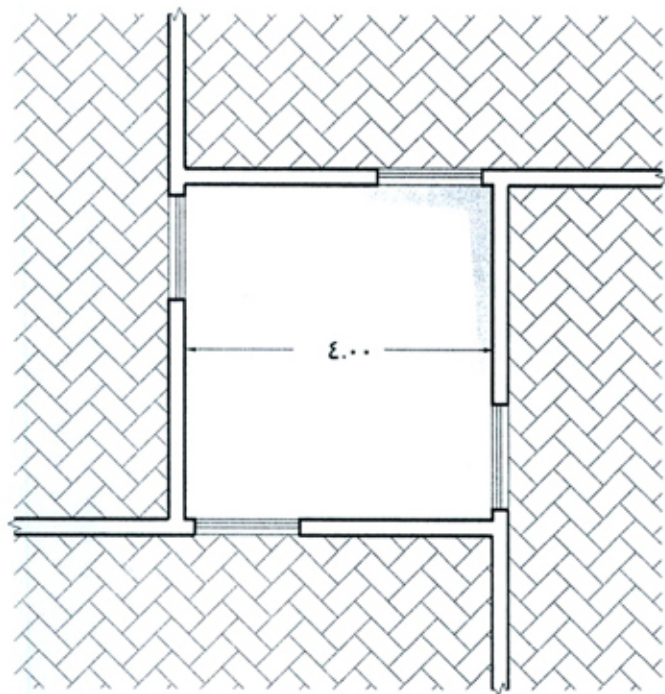
hb = کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری
(ارتفاع مجز ساختن)

hc1 = ۱۰/۵ متر

hc2 = کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری
(ارتفاع مجز ساختن)

کلیه اندازه ها به متر می باشد

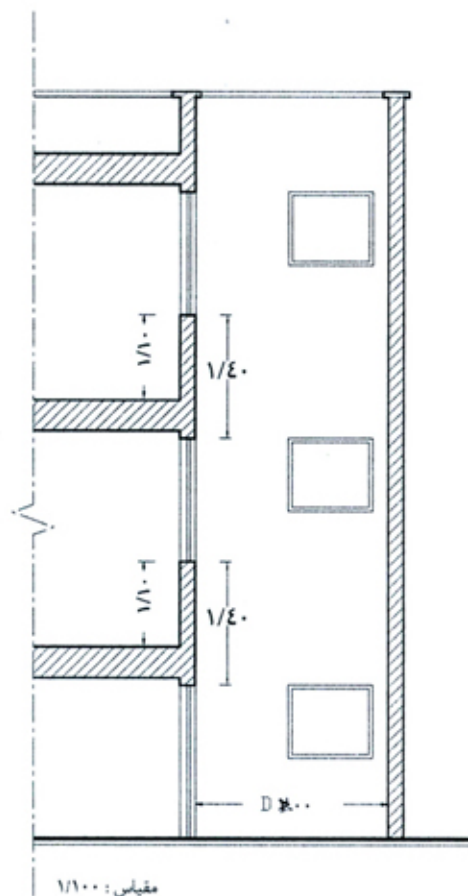
تصویر شماره : ۱۵-۱ و ۱۵-۲ نحوه استقرار بنا در قطعات مالکیت شرقی - غربی



مقیاس: ۱/۱۰۰۰

تصویر شماره ۱۷ - محل استقرار پنجره ها در نورگیر

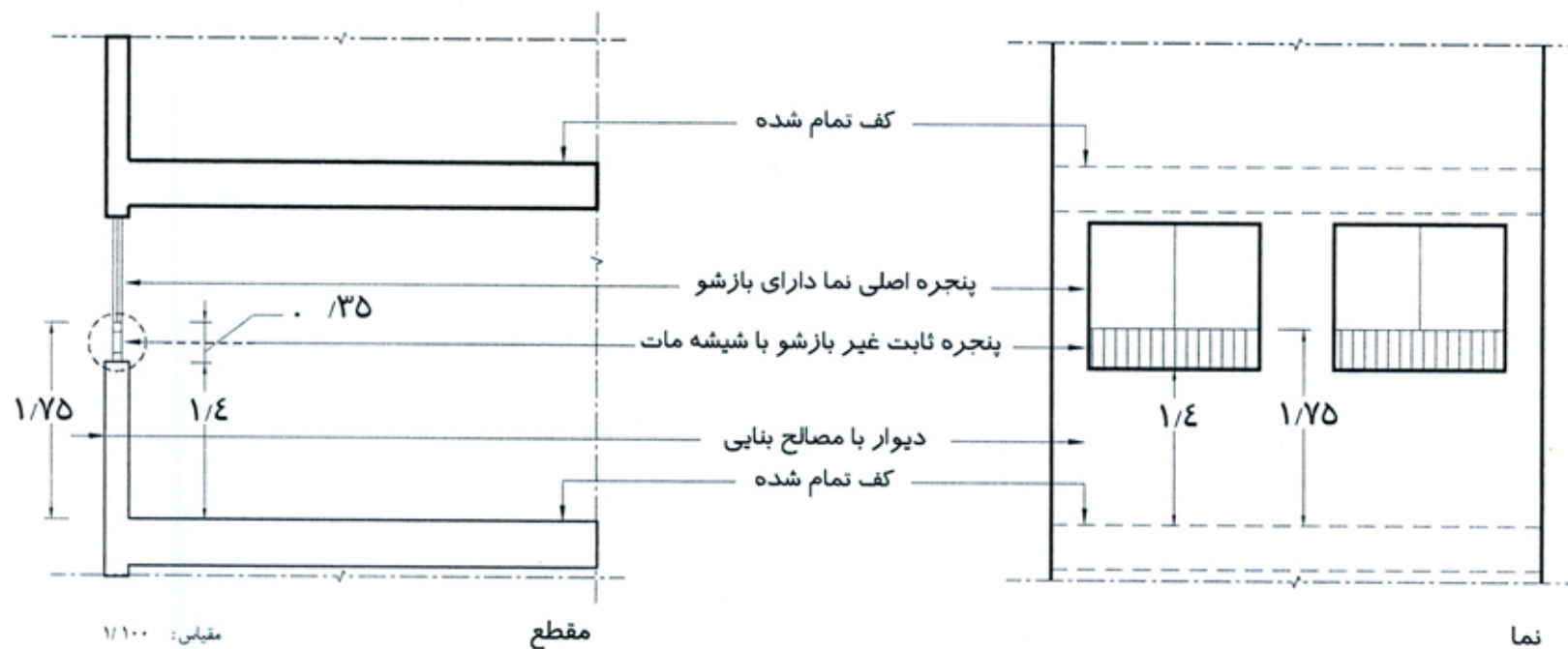
کلیه اندازه ها به متر



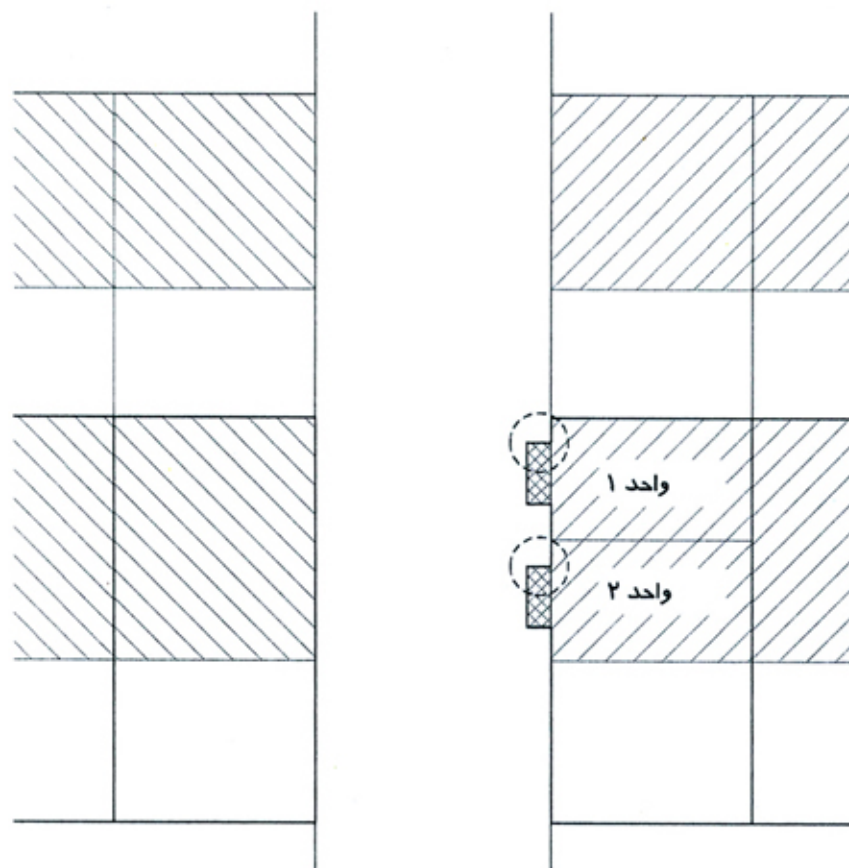
مقیاس: ۱/۱۰۰۰

تصویر شماره ۱۶ - لحدت پنجره با فضای نورگیری در ضلع شمالی قطعه ملکیت





تصویر شماره ۱۸ - نحوه رفع مشرفیت پنجره ها در قطعات مالکیت واقع در جنوب معابر شرقی - غربی با عرض کمتر از ۲۴ متر و قطعات مالکیت واقع در طرفین معابر شمالی - جنوبی با عرض کمتر از ۲۰ متر



تصویر شماره: ۱۹ - رفع مشرفیت تراس در گذر نسبت به پلاک های شمالی

مقیاس: ۱/۱۰۰۰



استاندار اصفهان

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

مدیرکل حفاظت محیط زیست استان اصفهان



۶- ضوابط و مقررات فضاهای نورگیری، بازشوها و تهویه

تبصره: چنانچه در یک طبقه، فضاهای دو واحد مسکونی مستقل، مشروط به عدم ایجاد اشرف نسبت به واحد مجاور از یک فضا نورگیری نمایند، حداقل عرض بایستی $2/5$ متر و مساحت آن حداقل 10 مترمربع در نظر گرفته شود.

۶-۳- تهویه تمام سرویس‌های بهداشتی باید از طریق تهویه طبیعی و یا داکت‌های به ابعاد حداقل 80×60 سانتی متر (فقط جهت تهویه) باشد. راهروها، ورودی و پله‌های ارتباطی برای ارتباط واحدها باید دارای نورگیری و تهویه طبیعی باشند.

تبصره ۱: استفاده از این فضاها (داکت‌های تهویه) جهت قرارگیری و عبور عناصر سازه‌ای و تاسیساتی مجاز نمی‌باشد.

تبصره ۲: پیش‌بینی و احداث لوله تهویه (vent) جهت سرویس‌های بهداشتی مجاور نورگیرها، مستقل از پنجره تهویه الزامی است.

۶-۴- رعایت کلیه مفاد بندهای ۵-۲-۲۵ الی ۵-۲-۲۸ و تبصره‌های ذیل آن در مورد ضوابط و مقررات فضاهای نورگیری، بازشوها و تهویه برای کلیه قطعات مالکیت الزامی است.

۶-۵- تعبیه مجراهای نورگیری و تهویه زیرزمین صرفاً در حدود داخلی ملک با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.

تبصره ۱: مجراهای نورگیری و تهویه زیرزمین (مجراهای خارجی نور و هوا) بسته به فضایی که نیاز به نور و تهویه دارند، می‌توانند در طول خط زمین در کنار بنا ادامه یابند، کف این مجراها نباید جزئی از مساحت زیرزمین محاسبه شوند و نباید برای مقاصد غیر از تامین نور و هوا مورد استفاده قرار گیرند.

۶-۱- ابعاد و اندازه‌های مورد نیاز حیاط خلوت‌ها و فضاهای نورگیری جهت تامین فضاهای اصلی قطعات مالکیت به شرح زیر می‌باشد:

- بناهای تا ۳ طبقه با یک واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۲ متر و حداقل مساحت ۷ مترمربع
 - بناهای تا ۳ طبقه با دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری $2/5$ متر و حداقل مساحت ۱۰ مترمربع
 - بناهای تا ۳ طبقه با بیش از دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۳ متر و حداقل مساحت ۱۰ مترمربع
 - بناهای تا ۴ طبقه با دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری $3/5$ متر و حداقل مساحت $10/5$ مترمربع
 - بناهای تا ۴ طبقه با بیش از دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۴ متر و حداقل مساحت ۱۲ مترمربع
- تبصره ۱: رعایت مفاد بند ۵-۲-۲۵ در خصوص فضاهای نورگیری مشترک قطعات مالکیت الزامی است.

تبصره ۲: تعیین سطح و عمق مورد نیاز برای حیاط خلوت بناهای بیش از ۴ طبقه ضمن رعایت حداقل‌های مندرج در بند فوق‌الذکر بایستی متناسب با نیازهای نورگیری، تعداد طبقات، عملکرد و موقعیت قرارگیری حیاط خلوت در پلاک توسط مهندس معمار با توجه به مقررات ملی ساختمان طراحی و به تایید مراجع صدور پروانه ساختمان برسد.

۶-۲- عرض نورگیرهای فضاهای اصلی یک واحد در بناهای تا ۳ طبقه حداقل ۲ متر تعیین می‌گردد. در هر حال مساحت نورگیرها در هر وضعیتی نبایستی کمتر از ۷ مترمربع باشد.



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۶- ضوابط و مقررات فضاهای نورگیری، بازشوها و تهویه

قرارگیری نورگیر سقفی فاقد بازشو در حد فاصل پارکینگ و حیاط محصور، به شرط استفاده از مصالح غیرریزنده در برابر ضربه و حرارت، بلامانع است.

۱۲-۶ تهویه پارکینگ‌های سه طرف بسته بایستی از طریق تهویه طبیعی و مصنوعی (به وسیله هواکش‌های مناسب) انجام پذیرد.

تبصره ۲: سطوح فوقانی مجراهای نورگیری و تهویه (مجرای خارجی نور و هوا) در صورت امکان عبور وسایل نقلیه، باید همسطح حیاط باشد و توسط شبکه مستحکم فلزی (با رعایت ضوابط عبور معلولین و مستحکم در برابر عبور وسایل نقلیه) پوشیده و حفاظت شود.

۶-۶ میزان سطح نورگیری در فضاهای مختلف مطابق مقررات ملی ساختمان (الزامات تامین نور در فضاها) می‌باشد.

۶-۷ به منظور تامین نور مناسب، نورگیری از سقف دستگاه پله با استفاده از مصالح مناسب (شیشه سکوریت، فایبر گلاس و ... با رعایت اصول ایمنی) بلامانع است.

۶-۸ سقف‌های شفاف، مانند سقف حیاط خلوت، سقف گلخانه و پاسیو و قسمت‌های نورگیر در سقف‌ها باید از جنس ایمن و غیرریزنده باشند.

۶-۹ در صورت مسقف شدن فضاهای نورگیری با مصالح شفاف، در نظرگیری بازشوهای مناسب و کافی جهت تهویه طبیعی آن الزامی است.

۱۰-۶ کف تمامی فضاهای باز داخلی (حیاط خلوت، نورگیرها و ...) باید دارای شیب‌بندی مناسب، سیستم دفع آب‌های سطحی و دسترسی مناسب جهت نظافت باشند.

۱۱-۶ در صورتی که طبقات زیرین ساختمان (زیرزمین یا همکف) به پارکینگ اختصاص داده شود، فضاهای باز داخلی (حیاط خلوت، نورگیر، پاسیو) که برای تامین نور و تهویه سطح ساخته شده پیش‌بینی شده‌اند، نباید تا فضای پارکینگ ادامه یابند، ولی





۷- ضوابط و مقررات پیش زدگی

استاندار اصفهان

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۷-۴- حداقل ارتفاع پیش آمدگی از کف گذر تا زیر اولین سقف بنا به میزان ۴ متر می باشد.

۷-۵- احداث بالکن به سمت میادین عمومی با عرض حداکثر ۱/۲۰ متر مجاز است. مشروط به آن که حداقل عرض ترافیکی دور میدان ۱۰ متر باشد و در هر شرایطی پیش زدگی از عرض پیاده رو بیشتر نباشد.

۷-۶- حداکثر مجاز پیش آمدگی در گذرهای ۱۰ متر و بیشتر مشروط به از بین نرفتن اشجار گذر و عدم آسیب به تاج درختان رعایت حریم انتقال نیرو، چراغ روشنایی و مبلمان شهری و ... حتی المقدور در قالب طرح های بدنه سازی به میزان های زیر است:

- گذرهای با عرض ۱۰ تا ۱۲ متر، ۰/۶ متر با رعایت ارتفاع حداقل ۴ متر از سطح معبر تا زیر سقف

- گذرهای با عرض ۱۲ تا ۲۰ متر، ۸۰ سانتی متر با رعایت ارتفاع حداقل ۴ متر از سطح معبر تا زیر سقف

- گذرهای با عرض ۲۰ متر و بیشتر، ۱۲۰ سانتی متر با رعایت ارتفاع حداقل ۴ متر از سطح معبر تا زیر سقف

تبصره: احداث هرگونه پیش آمدگی در ضلع جنوبی قطعات مالکیتی که ساخت آنها مشرف به گذر می گردد ممنوع می باشد.

۷-۷- احداث حداقل ۶ متر مربع بالکن به ازاء هر واحد مسکونی آپارتمانی با مساحت ۱۰۰ مترمربع و بیشتر و ۳/۵ متر مربع به ازای واحدهای با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع الزامی است. توصیه می گردد

۷-۱- حداکثر پیش آمدگی بناها در طبقات فوقانی به سمت فضای آزاد قطعه مالکیت به میزان ۱/۲۰ متر مازاد بر میزان مجاز ساخت مشروط به استفاده از آن ها به عنوان تراس یا آفتاب گیر با رفع مشرفیت دید نسبت به قطعات مالکیت مجاور مطابق بند ۲-۲-۵ و تصویر شماره ۱۳ بلامانع است.

تبصره ۱: در قطعات مالکیت با عرض بیش از ۱۵ متر و طول بیش از ۳۰ متر پیش آمدگی می تواند حداکثر تا ۱/۸۰ متر مشروط به رعایت حریم اشراف قطعه های مالکیت مجاور افزایش یابد.

تبصره ۲: پیش آمدگی مازاد بر ارقام فوق به سمت فضای آزاد قطعات مالکیت مجاز نمی باشد.

۷-۲- پیش زدگی طبقات فوقانی در بناهای واقع در گذرهای کمتر از ۱۰ متر ممنوع است.

تبصره ۱: در گذرهای ۶ تا ۱۰ متری شرقی - غربی ایجاد سایبان در بالای پنجره ها و درب ها حداکثر به میزان ۲۰ سانتی متر در طبقات فوقانی مجاز می باشد.

تبصره ۲: اجرای پیش آمدگی در قطعات مالکیت واقع در دوربرگردان ها مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوطه حداکثر در ۵۰ درصد ضلع مشرف به دوربرگردان مجاز می باشد.

تبصره ۳: اجرای پیش آمدگی مذکور صرفاً در دوربرگردان های گذرهای با عرض ۱۰ متر و بیشتر مجاز می باشد.

۷-۳- احداث بالکن به سمت مالکیت مجاور ممنوع است



خواجو، محور تاریخی جلفا، محور زاینده‌رود (حدفاصل پل وحید تا پل بزرگمهر) و همچنین کلیه قطعات مالکیت واقع در حاشیه مادی‌ها و انهار ممنوع است.

۷-۱۴- احداث هرگونه پیش‌آمدگی و بالکن در سطح ساخت قطعات مالکیت مشرف به معابر زیر ممنوع است:

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| ۱- خیابان حافظ | ۹- خیابان ملاصدرای شمالی |
| ۲- خیابان سپه | ۱۰- خیابان آماگاه |
| ۳- خیابان طالقانی | ۱۱- بلوار هشت بهشت |
| ۴- خیابان استانداری | (حدفاصل باغ گلدسته تا استانداری) |
| ۵- خیابان عباس‌آباد | ۱۲- خیابان آیت اله بیدآبادی |
| ۶- خیابان حکیم | ۱۳- خیابان خاقانی |
| ۷- خیابان سنبلستان | ۱۴- خیابان سعدی |
| ۸- خیابان باغ گلدسته | ۱۵- خیابان پشت مطبخ |

۷-۱۵- عمق پیش‌زدگی بایستی در تمامی محدوده مجاز ضلع ساختمان بر گذر به یک میزان طراحی و اجرا گردد و تنها بخش‌هایی از سطح ساختمان در قسمت میانی می‌تواند با پیش‌آمدگی کمتر از میزان مجاز و یا بدون پیش‌زدگی طراحی و اجرا شود.

۷-۱۶- در صورتی که پیش‌آمدگی در وضع موجود یا احتمالاً در آینده با تنه یا چتر شاخه‌های درختان برخورد نماید یا مزاحمت ایجاد نماید، مجاز نخواهد بود.

۷-۱۷- احداث سابات و بازسازی سابات‌های تخریب شده در قالب طرح‌های طراحی شهری و سایر طرح‌های مصوب بلامانع است.

تمامی یا بخش مناسبی از این سطح در مجاورت آشپزخانه در نظر گرفته شود.

۷-۸- در تمام مواردی که پیش‌آمدگی مجاز می‌باشد، لازم است پیش‌آمدگی در فاصله‌ای معادل با نصف پیش‌آمدگی از انتهای ساخت بنا محدود شود. (تصویر شماره ۲۰)

۷-۹- احداث پیش‌آمدگی بر روی پخ گذرهایی که یکی یا هر دو دارای عرض کمتر از ۱۰ متر بوده و یا یکی یا هر دو فاقد پیاده‌رو باشند، ممنوع است. در این صورت پیش‌آمدگی مجاز در گذر بایستی با فاصله‌ای معادل پیش‌آمدگی مجاز از شروع پخ خاتمه یابد. (تصویر شماره ۲۱)

۷-۱۰- پیش‌آمدگی روی پخ دو گذر با عرض بیش از ۱۰ متر و دارای پیاده‌رو منوط به رعایت حداقل ارتفاع ۴ متر از کف گذر در قسمت مربوط و حداکثر به میزان نصف عرض پیش‌آمدگی کمتر، عمود بر پخ بلامانع است.

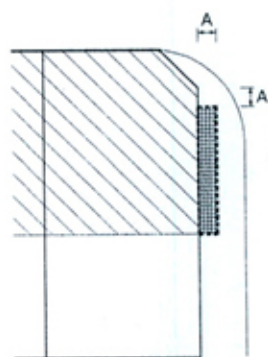
۷-۱۱- پیش‌آمدگی در عرصه و حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و محورها و گذرهای تاریخی به هیچ وجه مجاز نمی‌باشد.

۷-۱۲- پیش‌آمدگی در فضای آزاد در اختیار مالک (به عمق حداقل ۵ متر) واقع در شمال قطعات مالکیت مجاور بلوارهای جنوب زاینده‌رود ممنوع است.

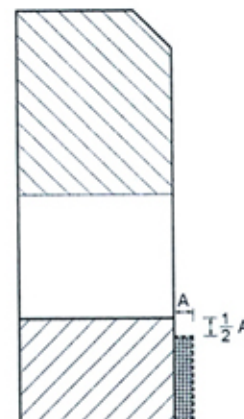
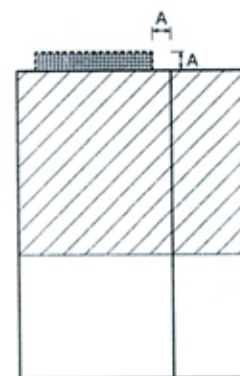
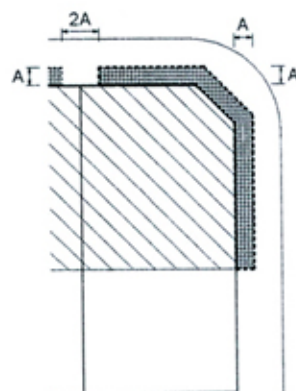
۷-۱۳- احداث هرگونه پیش‌آمدگی و بالکن در قطعات مالکیت واقع در محور چهارباغ (حدفاصل میدان شهدا تا میدان آزادی) چهارباغ



گذر با عرض کمتر از ۱۰ متر



گذر با عرض ۱۰ متر و بیشتر



- A در گذرهای با عرض ۱۰ تا ۱۲ متری = ۶۰ سانتیمتر
- A در گذرهای با عرض ۱۲ تا ۲۰ متری = ۸۰ سانتیمتر
- A در گذرهای با عرض ۲۰ متر به بالا = ۱۲۰ سانتیمتر



تصویر شماره: ۲۱ - پیش آمدگی مجاز در گذرها در وضعیت های مختلف

مقیاس: ۱/۲۰۰

تصویر شماره ۲۰ - پیش آمدگی مجاز در گذرها در وضعیت های مختلف





۸- ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا

استاندار اصفهان

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

تبصره: ارتفاع طبقه همکف، جز ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می‌شود.
۸-۲-۴- ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت حداقل ۲/۴۰ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر می‌باشد.

۸-۲-۵- ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی برابر ۳/۲۰ متر می‌باشد. (ارتفاع کف تا زیر سقف برابر با ۲/۸۰ متر)

۸-۲-۶- متوسط ضخامت سقف طبقات برابر با ۴۰ سانتی‌متر می‌باشد.

۸-۲-۷- ارتفاع جان‌پناه بام ساختمان برابر با ۱/۱۰ متر می‌باشد.

۸-۲-۸- ارتفاع جان‌پناه تراس‌ها، بالکن‌ها و هرگونه پیش‌آمدگی در طبقات ساختمان‌ها از کف تمام شده حداقل ۱/۱۰ متر می‌باشد.

۸-۲-۹- ارتفاع جان‌پناه بام ساختمان جزء ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می‌شود.

۸-۲-۱۰- مبنای تعیین ارتفاع مجاز هر ساختمان فاصله سطح معبر (کد صفرسفر) تا روی جان‌پناه بام ساختمان می‌باشد.

۸-۲-۱۱- اخذ هرگونه رضایت‌نامه فی‌مابین مالکین همجوار در خصوص درخواست افزایش ارتفاع مجاز ساختمان، افزایش سطح اشغال مجاز و هر درخواستی که مغایر ضوابط مندرج در این دفترچه باشد ملاک عمل نبوده و مجاز نمی‌باشد و اقدام براساس آن برای مرجع صدور پروانه ساختمان الزام‌آور نبوده و ممنوع است. در هر صورت ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مصوب مندرج در همین دفترچه ملاک عمل است.

۸-۲-۱۲- ارتفاعات طرح بازنگری طرح تفصیلی، حداکثر ارتفاع مجاز و سقف ارتفاعی است که با ضوابط ارتفاعی مندرج در جداول شماره

۸-۱- عددهای ارتفاعی تعیین شده در نقشه‌های طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان حداکثر ارتفاع در نظر گرفته شده برای احداث بنا در قطعات مالکیت است. بدیهی است امکان برخورداری از ارتفاعات تعیین شده در نقشه‌های مذکور مشروط به رعایت و دارا بودن ضوابط و مقررات مندرج در این قسمت و رعایت کلیه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مصوب مندرج در همین دفترچه می‌باشد. به عبارت دیگر مبنا و ملاک تعیین ارتفاع مجاز برای احداث بنا در هر قطعه مالکیت رعایت کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی و کلیه ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا مندرج در همین دفترچه به صورت توأمان می‌باشد.

۸-۲- تعاریف و ضوابط عام

۸-۲-۱- کد ارتفاعی مصوب، حداکثر ارتفاع تعیین شده در نقشه مصوب ارتفاعات طرح بازنگری طرح تفصیلی برای هر قطعه مالکیت می‌باشد.

۸-۲-۲- ارتفاع مجاز ساختمان، حداکثر ارتفاع مجاز بنا در هر قطعه مالکیت است که براساس کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی و با رعایت سایر ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین دفترچه تعیین می‌گردد.

۸-۲-۳- طبقه همکف قسمتی از ساختمان است که ارتفاع روی کف آن از سطح معبر حداکثر ۸۰ سانتی‌متر می‌باشد.



۴ و ۵ و ۶ و با رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در این دفترچه محدود و تعیین می‌شود.

۸-۲-۱۳- ارتفاع قطعات مالکیت واقع در حریم مصوب بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری مطابق طرح بازنگری طرح تفصیلی و تابع ضوابط خاص مندرج در همین دفترچه می‌باشد.

۸-۲-۱۴- ارتفاع قطعات مالکیت واقع در حرائم مصوب امنیتی مراکز خاص تابع ضوابط مصوب مربوط می‌باشد.

۸-۲-۱۵- حداکثر ارتفاع کرسی در ساختمان‌های مسکونی برابر با ۸۰ سانتی‌متر و در ساختمان‌های با کاربری مختلط (تجاری - مسکونی - خدماتی) برابر با ۶۰ سانتی‌متر است. ارتفاع کرسی جز ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می‌شود.

تبصره ۱: در این حالت ضروری است نورگیری فضای زیرزمین از طریق کاهش سطح اشغال بنا در طبقات زیرزمین و همکف به نحو مطلوب صورت پذیرد. بدیهی است استفاده از سطح کاهش یافته از زیربنا جهت نورگیری فضای زیرزمین صرفاً جهت گلکاری و فضای آزاد مجاز بوده و استفاده از این سطح جهت ارتباطات عمودی حداکثر به میزان ۲۵ درصد سطح کل بلامانع است.

تبصره ۲: رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی مطابق مصوبه ۱۳۷۸/۱۰/۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (پیوست شماره ۲ همین دفترچه) در خصوص احداث کرسی الزامی است.

۸-۲-۱۶- احداث واحدهای تجاری در زیرزمین ممنوع می‌باشد.

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۸- ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا

تبصره: احداث واحدهای تجاری در زیرزمین (در یک طبقه پایین‌تر از سطح زمین) صرفاً در مجتمع‌های تجاری - خدماتی براساس کاربری طرح بازنگری مصوب مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز، رعایت موازین ایمنی و دارا بودن نور و تهویه مناسب در موارد خاص امکان‌پذیر می‌باشد.

۸-۲-۱۷- احداث واحد مسکونی در زیرزمین ممنوع می‌باشد.

تبصره ۱: احداث زیرزمین با استفاده مسکونی در قطعات مالکیت با کاربری مسکونی براساس طرح بازنگری مصوب در عرصه و حریم بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری در سطح اشغال مجاز قطعه مالکیت مشروط به بهره‌مند بودن از نور و تهویه کافی و رعایت موازین استحکام بناهای همجوار بلامانع است.

تبصره ۲: احداث واحد مسکونی در اراضی شیب‌دار در سطوح پایین‌تر از سطح معبر صرفاً با رعایت مفاد بند ۳-۱-۵ و تبصره‌های ۵ و ۶ ذیل آن و با رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه امکان‌پذیر می‌باشد.



۸-۳-۴- در تعیین ارتفاع قطعات مالکیت مجاور با بیش از یک گذر، در صورت داشتن دسترسی، ملاک تعیین ارتفاع، گذر با عرض بیشتر می‌باشد.

۸-۳-۵- مبنای تعیین ارتفاع قطعات مالکیت مجاور انهار و مادی‌ها عرض ترافیکی معبر مجاور نهر و مادی حدفاصل خط بدنه مصوب تا جدول لبه مادی می‌باشد. (تصویر شماره ۲۲)

۸-۳-۶- صرفاً در قطعات مالکیت که حد شمال آن‌ها مجاور و مشرف به انهار و مادی‌ها باشد عقب‌نشینی با عرض حداقل ۲ متر از خط بدنه مصوب نهر و مادی در کلیه طبقات بدون احداث هرگونه ساختمان و سقف (اعم از مصالح بنایی یا مصالح سبک)، کنسول، بالکن و زیرزمین در فضای مذکور و صرفاً به عنوان فضای آزاد و محوطه باز در اختیار مالک الزامی است در این حالت اضافه شدن حداکثر یک طبقه به ارتفاعات مندرج در جدول شماره ۴ با حداکثر یک شکست تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه مجاز می‌باشد. فضای آزاد مذکور جزء ۴۰ درصد فضای آزاد قطعه مالکیت محسوب می‌شود.

۸-۳- ضوابط و مقررات مربوط به عرض گذر

۸-۳-۱- ارتفاعات مندرج در جدول شماره ۴ مشروط به دارا بودن شرایط تعیین شده در جدول شماره ۵ و رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در این دفترچه و در حد تراکم مجاز ساختمانی مطابق جدول شماره ۶ و تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی مجاز می‌باشد.

جدول شماره ۴ - ضوابط و مقررات ارتفاعی براساس عرض معابر

عرض گذر مجاور ساختمان	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان از سطح معبر تا روی جان پناه بام ساختمان
زیر ۶ متر	۱۰/۵۰ متر (دو طبقه روی پیلوت)
۶ متر تا زیر ۸ متر	۱۴ متر (سه طبقه روی پیلوت)
۸ متر تا زیر ۱۰ متر	۱۷ متر (چهار طبقه روی پیلوت)
۱۰ متر تا زیر ۱۴ متر	۲۰ متر (پنج طبقه روی پیلوت)
۱۴ متر و بالاتر	مطابق با ارتفاعات مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی

۸-۳-۲- ملاک عمل برای عرض گذر، خط بدنه مصوب و با رعایت عرض غالب گذر می‌باشد.

۸-۳-۳- عرض دور برگردان‌ها و عقب‌نشینی‌های موردی یا گشایش‌های مقطعی در گذرها ملاک عمل تعیین ارتفاع مجاز ساختمان نیست.



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۸- ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا

تبصره ۲: ضوابط جدول فوق‌الذکر صرفاً مشمول قطعات مالکیت با کاربری مسکونی می‌باشد.

۸-۴-۲- مساحت ملاک عمل، مساحت عرصه خالص پلاک پس از رعایت و کسر عقب‌نشینی‌ها و تعریض گذر می‌باشد.

۸-۴-۳- ارتفاع قطعات مالکیت با قولنامه عادی و فاقد اسناد مالکیت شش‌دانگ و مشاع با مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک (کمتر از ۲۰۰ مترمربع) حداکثر برابر با ۷/۵ متر (دو طبقه از سطح معبر) می‌باشد.

تبصره: قطعات مالکیت فوق‌الذکر که دارای ساخت قدیمی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ می‌باشند از ضابطه فوق‌الذکر مستثنی بوده و تابع کد ارتفاعی مصوب و ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین دفترچه می‌باشد.

۸-۴- ضوابط و مقررات مربوط به مساحت خالص عرصه

۸-۴-۱- ارتفاعات مندرج در جدول شماره ۵ مشروط به دارا بودن شرایط مندرج در جدول شماره ۴ و رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین دفترچه و در حد تراکم مجاز مطابق جدول شماره ۶ و تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی مجاز می‌باشد.

جدول شماره ۵ - ضوابط و مقررات ارتفاعی براساس مساحت خالص عرصه

مساحت خالص عرصه	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان مسکونی از سطح معبر تا روی جان پناه بام ساختمان
تا ۱۰۰ مترمربع	۱۰/۵۰ متر (۲ طبقه روی پیلوت)
۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع	۱۴ متر (۳ طبقه روی پیلوت)
۱۵۱ تا ۲۰۰ مترمربع	۱۷ متر (۴ طبقه روی پیلوت)
۲۰۱ تا ۳۵۰ مترمربع	۲۰ متر (۵ طبقه روی پیلوت)
۳۵۱ مترمربع و بیشتر	مطابق با ارتفاعات مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی

تبصره ۱: ضوابط مربوط به پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع مندرج در جدول شماره ۵ فوق‌الذکر صرفاً مشمول پلاک‌های مسکونی موجود و دارای اسناد مالکیت رسمی شش‌دانگ و مشاع یا ساختمان‌های مسکونی قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ یا تفکیکی مصوب و فاقد آرای ماده ۱۰۰ و یا باقیمانده ایجاد شده بر اثر اجرای طرح‌های عمرانی مصوب می‌باشد.



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۸- ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا

مذکور حداقل ۶۰ مترمربع باشد سطح مذکور به صورت واحد مسکونی مستقل مجاز خواهد بود. در این صورت پیلوت یا طبقه همکف در حد زیربنای واحد مسکونی به طور کامل جزء تراکم ساختمانی در نظر گرفته شده و محاسبه می‌شود.
تبصره: واحد مسکونی مذکور در صورت قرارگیری در کد ارتفاعی ۶۰- و ۸۰+ جزء طبقه همکف منظور می‌گردد.

۵-۸- ضوابط و مقررات ارتفاع، تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز
۵-۸-۱- براساس جدول شماره ۶ تراکم ساختمانی پایه برابر با ۱۲۰٪ و حداکثر تراکم ساختمانی برابر با ۳۸۰٪ می‌باشد. (به غیر از تراکم ویژه)

جدول شماره ۶- ضوابط و مقررات ارتفاع، تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز

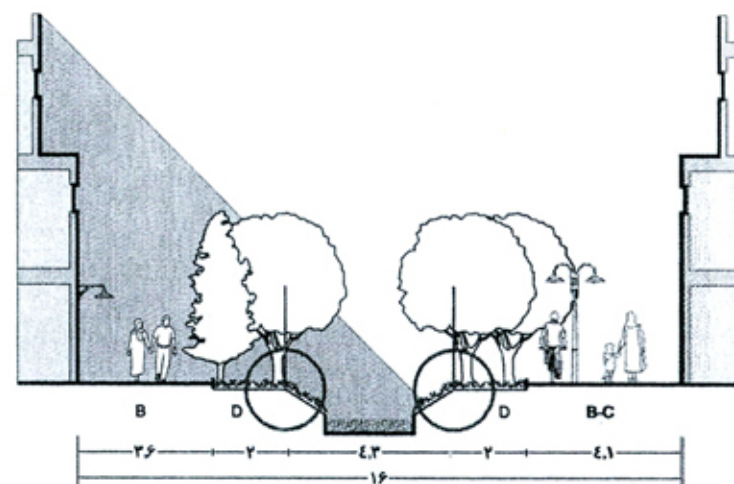
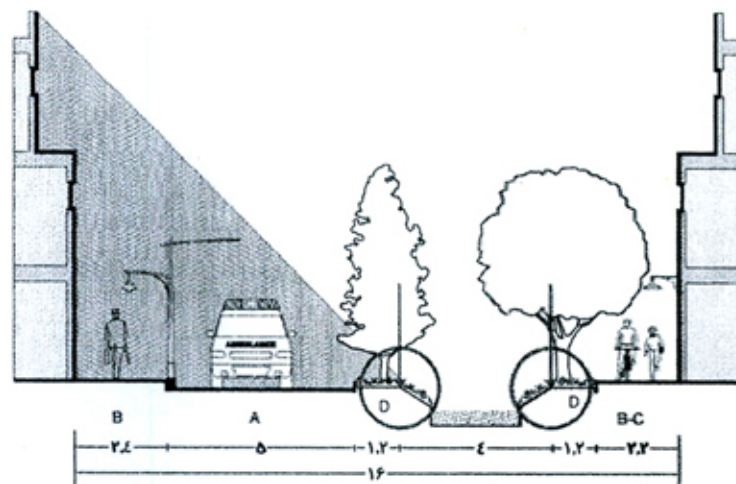
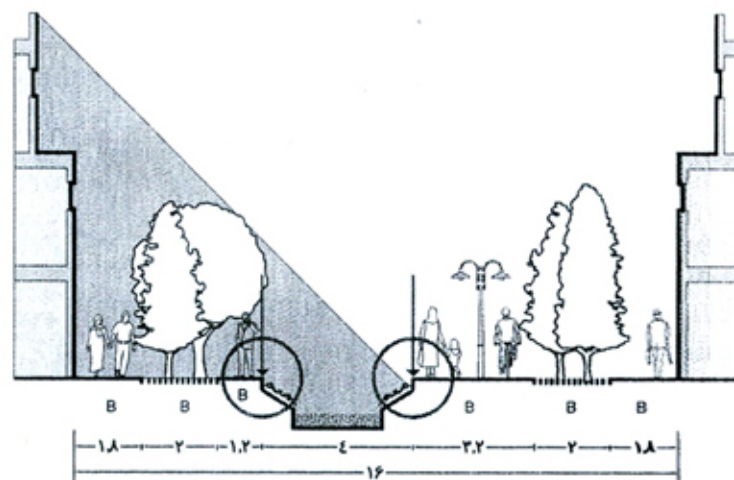
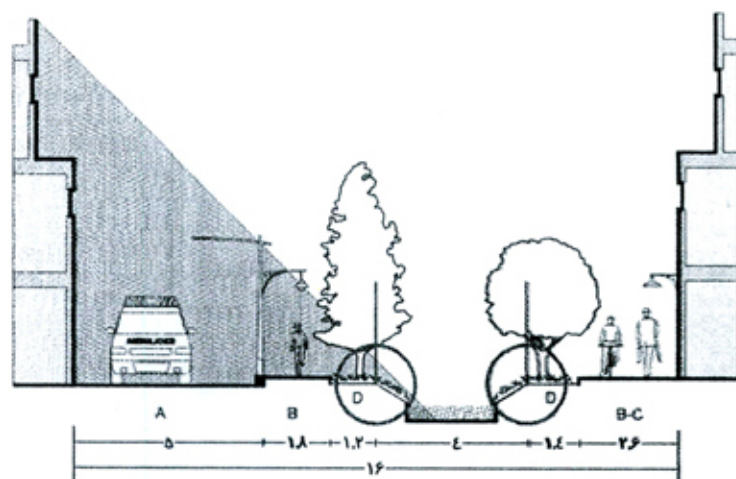
تعداد طبقه	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان از سطح معبر تا روی جان پناه بام ساختمان (متر) ^(۱)	حداکثر سطح اشغال مجاز (درصد) ^(۲)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد) ^(۲)
۲ طبقه روی زمین (با کرسی)	۸	۶۰	۱۲۰
۲ طبقه روی پیلوت	۱۰/۵	۶۰	۱۲۰
۳ طبقه روی پیلوت	۱۴	۶۰	۱۸۰
۴ طبقه روی پیلوت	۱۷	۶۰	۲۴۰
۵ طبقه روی پیلوت	۲۰	۶۰	۳۰۰
۶ طبقه روی پیلوت	۲۳/۵	۵۵	۳۳۰
۷ طبقه روی پیلوت	۲۶/۵	۵۰	۳۵۰
۸ طبقه روی پیلوت	۳۰	۵۰	۳۸۰
۹ طبقه روی پیلوت	۳۳	۴۵	۳۸۰
۱۰ طبقه روی پیلوت و بالاتر (بلند مرتبه)	برای هر طبقه ۳/۲۰ متر اضافه شود (تا کد ارتفاعی مموب)	۳۵	تراکم ویژه

^(۱) ارتفاع جان پناه بام ساختمان جزء ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می‌شود.

^(۲) نسبت به مساحت خالص عرصه

۵-۸-۲- در صورت تامین پارکینگ در حد مقرر در فضای پیلوت یا طبقه همکف و در صورتی که مساحت زیربنای باقی‌مانده در طبقات





نمایاره رو A پیاده رو B دوچرخه رو C

مقیاس: ۱/۲۰۰

تعیین عرض ترافیکی معابر مجاور انبار و مادیها تصویر شماره: ۲۲

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
 ۹- ضوابط و مقررات نحوه محاسبه سطح زیر بنا

استاندار اصفهان معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان



۹- ضوابط و مقررات نحوه محاسبه سطح زیر بنا

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۹- ضوابط و مقررات نحوه محاسبه سطح زیر بنا

۷-۹- سطوح مرتبط به مشاعات مجتمع‌های مسکونی مانند دستگاه پله، سرسرا، راهرو، سالن اجتماعات، سرایداری و سایر فضاهای رفاهی و خدماتی مشمول عوارض تراکم نخواهد شد.

۸-۹- حداقل مساحت زیر بنای مفید یک واحد مسکونی ۶۰ مترمربع، یک واحد خدمات دفتری ۵۰ مترمربع، یک واحد تجاری محله‌ای و ناحیه‌ای ۲۵ مترمربع، یک واحد تجاری شهری ۵۰ مترمربع می‌باشد.
۹-۹- چنانچه ارتفاع پیلوت حداکثر به میزان ۲/۶۰ متر از کف تا زیر سقف باشد و صرفاً به عنوان پارکینگ و انباری مورد استفاده قرار گیرد در سطح اشغال مجاز جز تراکم و زیربنای مفید محاسبه نمی‌شود.

۱۰-۹- در کاربری‌های مسکونی، حداکثر سطح زیرزمین بایستی معادل سطح اشغال مجاز در طبقه همکف به اضافه ایوان، حداکثر ۷۰٪ سطح خالص عرصه می‌باشد. حداقل ۲۰ درصد عرصه باقی مانده به فضای سبز ریشه‌دار اختصاص یابد.

تبصره ۱: در مجموعه‌های تجاری و کاربری‌های خدماتی حداکثر سطح زیرزمین معادل سطح اشغال مجاز و حداکثر ۸۰٪ خالص عرصه می‌باشد مشروط به این که زیرزمین صرفاً به عنوان پارکینگ، تاسیسات و دستگاه پله مورد استفاده قرار گیرد.

۱۱-۹- پیش‌آمدگی آخرین سقف به منظور باران گیر در صورت عدم وجود بالکن و پیش‌زدگی در قطعه مالکیت و حداکثر معادل ۸۰ سانتی‌متر با رعایت مشرفیت و سایه‌اندازی و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری جز زیربنا محسوب نخواهد شد.

۱-۹- در صورتی که از زیرزمین به منظور پارکینگ، انباری، تاسیسات و پناهگاه مورد لزوم بنا استفاده شود، مساحت آن جزء سطح تراکم زیربنا منظور نخواهد شد.

۲-۹- ایوان و بالکن در محاسبه سطح زیر بنا در صورتی که از یک طرف بسته باشد $\frac{1}{2}$ مساحت آن و چنانچه طرفین آن بسته باشد $\frac{2}{3}$ مساحت آن و چنانچه کلیه جهات آن به وسیله دیواره شیشه یا شبکه مسدود باشد تمام سطح آن جز سطح زیربنا محسوب می‌شود.

۳-۹- نورگیرهایی که مساحت آن‌ها ۷ مترمربع و بیشتر است جزء سطح زیربنا محاسبه نخواهد شد.

۴-۹- کلیه عقب نشینی‌های مازاد بر خط بدنه در محدوده مالکیت در طبقه همکف به منظور ایجاد ورودی در صورتی که حداکثر $\pm ۰/۶$ متر اختلاف سطح با گذر داشته باشد و بدون مانع، درب ورودی شیشه‌ای و ... متصل به گذر عمومی باشد جزء سطح زیر بنا محاسبه نخواهد شد.

تبصره ۱: در پلاک‌های شمالی سقف ورودی نبایستی از حد مالکیت تجاوز نماید و حداکثر ارتفاع آن ۳ متر در نظر گرفته شود.

۵-۹- سطح دستگاه پله‌ای که صرفاً به منظور خروج اضطراری طراحی و اجرا می‌شوند در صورت تطبیق با ضوابط آتش نشانی جزء سطح زیربنا محسوب نمی‌شود.

۶-۹- برای محاسبه عوارض، سطح یک واحد پارکینگ با فضای مانور ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود.



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۰- ضوابط و مقررات دسترسی و گذراندی و مادی‌ها

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

استاندار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

شهردار اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان



۱۰- ضوابط و مقررات دسترسی و گذراندی و مادی‌ها

باشد حداقل عرض ۶ متر و با طول مابین ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر
حداقل عرض ۸ متر و با طول بیشتر از ۱۵۰ متر حداقل عرض
۱۰ متر و با رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی در نظر
گرفته شود.

تبصره: در محدوده مربوط به عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های تاریخی و
محورها و گذرهای تاریخی واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر
اصفهان گذرهایی که در نقشه‌های طرح بازنگری طرح تفصیلی تعیین
نشده‌اند برای معابر کمتر از ۱۰ متر با رعایت ضوابط و مقررات مربوط به
عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های تاریخی و محورها و گذرهای تاریخی
توسط شهرداری تهیه می‌گردد.

۱۰-۱-۴- جهت احداث هر نوع گذر دسترسی فرعی در بافت‌های موجود
خارج از محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان رعایت
معیارهای مشخص شده در جدول شماره ۸ الزامی است.

جدول شماره ۸ - ضوابط احداث گذر و دسترسی در بافت‌های موجود
خارج از محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان

طول معبر	حداقل عرض گذر بن بست (متر)	حداقل عرض گذر بن باز (متر)
کمتر از ۵۰ متر	۶	۸
۵۰-۱۰۰ متر	۸	۱۰
بیشتر از ۱۰۰ متر	۱۰	۱۲

۱۰-۱- دسترسی‌ها

۱۰-۱-۱- حداقل عرض گذرهای با محدودیت ترافیک سواره (پیاده)
بایستی به نحوی در نظر گرفته شود که امکان دسترسی‌های
اضطراری و ویژه وسائط نقلیه امدادی به همراه امکان عبور
پیاده با حداقل عرض در همجواری وسیله نقلیه امدادی ممکن
باشد (بر اساس نقشه‌های طرح بازنگری طرح تفصیلی).

۱۰-۱-۲- حداقل عرض معابر بن بست احداثی جدید در تفکیک‌های
بالای ۱۰۰۰ مترمربع ۸ متر (براساس جدول شماره ۷) است.

جدول شماره ۷- ضوابط احداث معابر بن بست احداثی جدید در

تفکیک‌های بالای ۱۰۰۰ مترمربع

طول معبر (متر)	حداقل عرض بن بست (متر)
کمتر از ۵۰ متر	۸
۵۰-۱۰۰	۱۰
۱۰۰-۱۵۰	۱۲
بیشتر از ۱۵۰ متر	گذر بن بست ممنوع است

تبصره ۱: احداث معابر بن بست جدید با طول بیش از ۱۵۰ متر در
تفکیک‌های بالای ۱۰۰۰ مترمربع ممنوع است.

تبصره ۲: حداقل عرض معابر بن باز در تفکیک‌های جدید نبایستی از
حدنصاب‌های اعلام شده در جدول شماره ۷ کمتر باشد.

۱۰-۱-۳- عرض گذرهای بن بست واقع در داخل محدوده مصوب منطقه
تاریخی شهر اصفهان چنانچه طول آن‌ها کمتر از ۱۰۰ متر

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۰- ضوابط و مقررات دسترسی و گذراندی و مادی‌ها

تبصره ۲: خط بدنه گذرهای واجد ارزش تاریخی و معماری و یا گذرهایی که در آن‌ها بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری وجود دارد بایستی با نظر و تایید میراث فرهنگی تهیه گردد.

تبصره ۳: خط بدنه گذرهایی که در نقشه‌های طرح بازنگری طرح تفصیلی تعیین عرض شده‌اند بایستی مطابق عرض مشخص شده در نقشه‌های طرح بازنگری تهیه گردد.

۷-۱-۱۰- در گذرهایی که عرض موجود یا خط بدنه ملاک عمل شهرداری بیشتر از خط بدنه و عرض‌های مشخص شده در نقشه‌های مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی باشد عرض موجود یا خط بدنه ملاک عمل شهرداری بایستی کماکان رعایت گردد.

۸-۱-۱۰- خط بدنه خیابان‌های موجود و در دست احداث در نقشه‌های مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی براساس شبکه ملاک عمل شهرداری و خط پروژه مصوب ترسیم شده است. در صورت وجود هرگونه مغایرت با خط پروژه مصوب، خط طرح مصوب ملاک عمل خواهد بود.

۹-۱-۱۰- در نقشه‌های مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی در معابری که دارای عرض متغیر می‌باشند، حداقل عرض نوشته شده در قسمت‌های با عرض بیشتر ملاک عمل نبوده و عرض این قسمت‌ها براساس خط بدنه ترسیم شده تعیین می‌گردد.

۱۰-۱-۱۰- پخ معابر و گذرهای اصلی و فرعی مشخص شده در نقشه‌های مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی شماتیک بوده و

۵-۱-۱۰- احداث دور برگردان در انتهای گذرهای بن‌بست با طول ۱۰۰ متر و بیشتر به ابعاد حداقل 12×12 متر الزامی است. (تصویر شماره ۲۲)

تبصره ۱: در بن‌بست‌های دارای طول ۷۰ تا ۱۰۰ متر در صورت عدم وجود دسترسی بن‌بست فرعی دیگر در داخل گذر، احداث دوربرگردان در انتهای این گونه بن‌بست‌ها با ابعاد حداقل 12×12 متر الزامی است.
تبصره ۲: در مواردی که ایجاد دور برگردان در انتهای گذر، مستلزم تخریب در بناهای عمومی یا مسکونی واجد ارزش تاریخی و معماری باشد از تخریب بنای مورد نظر خودداری کرده و آخرین محوطه قبل از بنای تاریخی به عنوان محل دوربرگردان تعیین می‌گردد.

۶-۱-۱۰- طرح خط بدنه معابر و گذرهای فرعی، اعم از گذرهای بن باز و یا بن‌بست با عرض ۱۰ متر و کمتر که در نقشه‌های طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص نشده باشد و یا فاقد خط بدنه مصوب کمیسیون ماده پنج باشد با رعایت تعریض برابر از محور قدیم گذر و حقوق مکتسبه قانونی راساً توسط شهرداری براساس ضوابط جدول شماره ۸ تهیه می‌شود و ملاک عمل و لازم الاجراست.

تبصره ۱: ملاک تعیین خط بدنه، محور قدیم گذر (اولیه) می‌باشد مگر در موارد خاص که بایستی با ارائه گزارش و نقشه‌های لازم به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.



بایستی پخ براساس ضوابط و مقررات مصوب شهرسازی و ساختمانی طرح رعایت و اجرا گردد.

تبصره ۱: در محل تقاطع معابر و گذرهای اصلی و فرعی که در نقشه‌های مصوب شبکه معابر طرح بازنگری طرح تفصیلی فاقد پخ می‌باشند رعایت و اجرای پخ براساس ضوابط و مقررات مصوب شهرسازی و ساختمانی طرح الزامی است.

تبصره ۲: شبکه معابر و گذرهای اصلی و فرعی واقع در عرصه و حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و گذرها و محورهای تاریخی که در نقشه‌های مصوب طرح بازنگری به صورت پیاده در نظر گرفته شده و فاقد پخ می‌باشد و یا مشمول ضوابط اداره کل میراث فرهنگی می‌گردد مشمول مفاد مندرج در تبصره ۱ فوق‌الذکر نمی‌شوند.

۱۰-۱-۱۱- در خصوص گذرهای اختصاصی رعایت موارد زیر الزامی است: الف) گذرهای اختصاصی که در آن‌ها تاسیسات زیربنایی عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و ...) وجود ندارد یا پیش‌بینی نشده است مشروط به این که جزو گذرهای عمومی قرار گیرد و تعریض آن‌ها مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی مشخص شده در همین دفترچه انجام پذیرد ورود تاسیسات زیربنایی مجاز می‌باشد. در این حالت گذر اختصاصی به گذر عمومی تبدیل می‌شود.

ب) در گذرهای اختصاصی که دارای تاسیسات زیربنایی عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و ...) است رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی در خصوص عرض و طول معابر و نحوه

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۰- ضوابط و مقررات دسترسی و گذر بندی و مادی‌ها

تعریض آن‌ها الزامی است. در این حالت گذر اختصاصی به گذر عمومی تبدیل می‌شود.

۱۰-۱-۱۲- در طراحی مجموعه‌های جدید و در ساماندهی گذرهای موجود حداقل فاصله تقاطع‌های مختلف، به شرح ذیل بایستی رعایت شود:

- گذرهای شریانی ۵۴۰ متر

- جمع و پخش کننده اصلی ۲۱۰ متر

- جمع و پخش کننده فرعی و دسترسی‌ها ۹۰ متر

۱۰-۱-۱۳- در طراحی مجموعه‌های جدید، اتصال خیابان‌های دسترسی، فقط به جمع و پخش کننده‌های اصلی و فرعی مجاز و در سایر موارد این معابر مطلقاً حق اتصال به هیچ معبر دیگری را ندارند.

(توضیح: خیابان‌های دسترسی به صورت سواره یا پیاده، بن‌بست یا بن‌باز می‌باشند)

۱۰-۱-۱۴- در صورت ماشین‌رو در نظر گرفتن خیابان‌های دسترسی تعداد خطوط عبوری یک رفت و برگشت در نظر گرفته می‌شود به طوری که با پارک کردن وسیله نقلیه در گذر، عبور و مرور در خیابان دسترسی مختل نگردد.

۱۰-۱-۱۵- توصیه می‌شود شیب خیابان‌های پیاده در محوطه‌های مرتفع مانند قائمیه، کوی امیریه و ... حداکثر ۱۸ درصد و در سایر مناطق حداکثر ۱۲ درصد در نظر گرفته شود.



تبصره ۱: در مواردی که بناهای با ارزش از نظر تاریخی و معماری و یا درخت کهن (۵۰ ساله و بیشتر) در مجاورت گذر قرار داشته باشد یا مقتضیات طراحی ایجاب نماید که محور موجود ملاک عمل قرار نگیرد طرح خط بدنه گذر بایستی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

تبصره ۲: در گذرهای مذکور بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری که در نقشه های طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص شده باشد و یا به تایید اداره کل میراث فرهنگی رسیده باشد مشمول عقب نشینی نخواهد شد.

۱۰-۱-۲۳- احداث گذرهای جدید به منظور تقسیم بندی و تفکیک اراضی به منظور کاربری های مسکونی باید پس از کسب مجوزهای لازم از شهرداری صورت پذیرد.

۱۰-۱-۲۴- دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربری های با مقیاس شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی، بیمارستان های بزرگ و پمپ بنزین ها ممنوع است. (مگر آنکه تنها راه دسترسی آن باشد).
۱۰-۱-۲۵- هر پلاک فقط مجاز به داشتن یک ورودی سواره با عرض حداکثر ۵ متر از هر ضلع مشرف و متصل به گذر می باشد.

تبصره ۱: برای قطعات مالکیت جنوبی (درب ساخت) و قطعات مالکیت واقع در مجاور گذرهای شمالی - جنوبی با عرض ۱۲ متر و بیشتر حداکثر عرض درب سواره رو تا ۷/۵ متر در هر ضلع مشرف به گذر مجاز می باشد. در این حالت در صورت احداث دو درب سواره رو در ضلع مشرف به گذر مجموع عرض درب های سواره رو در یک قطعه مالکیت نبایستی از ۷/۵ متر بیشتر باشد.

۱۰-۱-۱۶- شیب خیابان دسترسی ماشین رو حداکثر ۱۲ درصد مجاز می باشد.

۱۰-۱-۱۷- در معابر دسترسی پیاده، پارک اتومبیل ممنوع است.

۱۰-۱-۱۸- انشعاب کلیه گذرهای فرعی که در طرح بازنگری طرح تفصیلی ترسیم نشده اند بایستی در صورت امکان از گذرهای هم رده خود یا یک رده بالاتر خود از نظر ترافیکی و از داخل بافت ها صورت گیرد و بایستی با اتخاذ تدابیر مناسب توسط شهرداری از انشعاب بدون تسلسل گذرها به یکدیگر جلوگیری به عمل آید.

۱۰-۱-۱۹- احداث رواق در معابر اصلی براساس طرح های مصوب کمیسیون ماده پنج مجاز می باشد.

۱۰-۱-۲۰- تخریب ساباط های موجود مجاز نمی باشد مگر با کسب مجوز و موافقت سازمان میراث فرهنگی مشروط به بازسازی ساباط براساس طرح تایید شده توسط اداره کل میراث فرهنگی.

۱۰-۱-۲۱- داخل محدوده منطقه تاریخی احداث هر گونه پل هوایی سواره رو ممنوع است.

۱۰-۱-۲۲- تعریض گذرهای فرعی، مادی ها و انهار که در نقشه های مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی فاقد خط بدنه و تعریض می باشد به صورت مساوی از محور قدیم آن ها و طرح خط بدنه آن ها توسط شهرداری تهیه می گردد الزامی است.



۱۰-۱-۲۹- بازشو درب ساختمان‌ها نباید به سمت محوطه گذرها باز شود.

۱۰-۱-۳۰- احداث رامپ و پله در خارج از محدوده مالکیت و در محدوده پیاده‌رو و معابر جهت دسترسی به قطعات مالکیت ممنوع است.

۱۰-۱-۳۱- احداث و نصب درب ماشین رو در پخ‌های قطعات مالکیت و ساختمان‌ها ممنوع است و موارد موجود الزاماً بایستی در زمان نوسازی و بازسازی جابجا شود.

۱۰-۱-۳۲- دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح کلیه معابر و عرصه‌های عمومی ممنوع می‌باشد.

۱۰-۱-۳۳- همزمان با ارائه و تصویب خط بدنه معابر با عرض ۲۴ متر و بیشتر در کمیسیون ماده پنج لازم است مقطع عرضی و طرح هندسی معبر نیز تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۰-۱-۳۴- مقطع عرضی گذرهای با ارزش تاریخی که در نقشه‌های طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص شده یا توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مشخص شده براساس پروژه‌های طراحی شهری که به تصویب کمیسیون ماده پنج می‌رسد تعیین خواهد شد.

۱۰-۱-۳۵- رعایت ضوابط مناسب سازی برای معلولین و افراد کم توان جسمی مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در کلیه اماکن عمومی و فضاهای شهری و میادین و معابر پیاده و سواره و بوستان‌ها الزامی است.

تبصره ۲: مجموعه‌های مسکونی آپارتمانی تابع شرایط عنوان شده در بند مربوطه مندرج در همین دفترچه می‌باشد.

تبصره ۳: ساختمان‌های عمومی (خدماتی) از قاعده فوق مستثنی بوده و تابع شرایط طرح مربوط می‌باشند.

تبصره ۴: محل احداث درب ورودی بناها با توجه به شرایط محلی از نظر وجود اشجار و غیره با نظر شهرداری تعیین خواهد شد.

۱۰-۱-۲۶- محل احداث هر گونه پل بر روی جوی‌های کنار گذرها به منظور تامین دسترسی به واحدهای مجاور گذرها بایستی با نظر و موافقت شهرداری باشد.

۱۰-۱-۲۷- دسترسی سواره پارکینگ قطعات مالکیت بر خیابان‌ها با ظرفیت ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر که امکان دسترسی ثانویه از معابر بن‌باز با عرض ۱۰ متر و بیشتر را دارند صرفاً از طریق دسترسی ثانویه مجاز است و از خیابان اصلی ممنوع می‌باشد و دسترسی آن‌ها به خیابان صرفاً بایستی برای عبور پیاده محدود گردد (یک درب برای هر قطعه در سمت خیابان حداکثر ۱/۵ متر).

تبصره ۱: در کلیه کاربری‌هایی که تعداد پارکینگ‌های آن بیشتر از ۲۵ جای پارک باشد اخذ دسترسی از خیابان‌های اصلی و گذرهای جانبی و ثانویه بن‌باز به شکل توأم بلامانع است مشروط به این که ورودی و خروجی آن به صورت جداگانه در حاشیه هر دو دسترسی تامین گردد.

۱۰-۱-۲۸- باز نمودن درب پیاده و سواره به پارک‌های عمومی (محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ...) مجاز نمی‌باشد.

۱۰-۱-۴۰- در گذرهایی که تمامی یا قسمتی از آن‌ها دارای سابط می‌باشد و در قسمت‌هایی از این گذر قطعات مالکیت فاقد ارزش تاریخی و معماری وجود دارد، در صورت مجاورت آن‌ها با سابط، عقب نشینی قطعات مذکور با نظر اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری ضروری نیست.

۱۰-۱-۴۱- کاشت یک ردیف درخت از نوع مناسب در گذرها با عرض ۸ متر به منظور ایجاد سبزی‌نگی و سایه در تابستان توصیه می‌گردد و در معابر با عرض ۱۰ متر و بیشتر الزامی است. تبصره ۱: در گذرهای شرقی - غربی، کاشت ردیف درخت مذکور در سمت شمال گذر و با فاصله حداقل یک متر از قطعات مالکیت شمالی (درب حیاط) و به جهت آفتابگیری بهتر درخت ایجاد گردد.

۱۰-۱-۴۲- در اجرای گذرهای جدید و اصلاح تقاطع‌های موجود بایستی براساس ضوابط مصوب کمیسیون ماده پنج فضای ویژه عبور دوچرخه در نظر گرفته شود.

۱۰-۱-۴۳- در اجرای گذرها و دسترسی‌های جدید و اصلاح مقاطع گذرهای موجود بایستی براساس معیارهای قابل قبول فضای عبور عابر پیاده، عبور دوچرخه، فضای سبز و فضای پارک موقت اتومبیل در دسترسی‌ها در نظر گرفته شود (تساویر شماره ۲۵ تا ۳۰)

۱۰-۱-۴۴- احداث تقاطع‌های غیرهمسطح به صورت روگذر در محدوده منطقه تاریخی ممنوع می‌باشد.

۱۰-۱-۳۶- گذرهایی که در طرح بازنگری اتصال آن‌ها به گذرهای اصلی در نظر گرفته نشده است بایستی تدریجاً بوسیله تغییر در سطوح ارتفاعی کف‌ها یا نصب عوامل فیزیکی و کاشت درخت از سمت گذرهای اصلی بن بست گردند.

۱۰-۱-۳۷- ایجاد دسترسی قطعات مالکیت مجاور فضاهای سبز حاشیه بزرگراهها مجاز نمی‌باشد مگر در مواردی که یک گذر دسترسی به موازات گذر اصلی در مابین فضای سبز حاشیه و قطعات مالکیت مطابق مقطع عرضی مصوب با عرض حداقل ۱۲ متر و با پوشش گیاهی مترکم اختصاص داده شود. در این صورت مسیر خیابان اصلی تنها به تندرود اختصاص خواهد یافت. (تصویر شماره ۲۴)

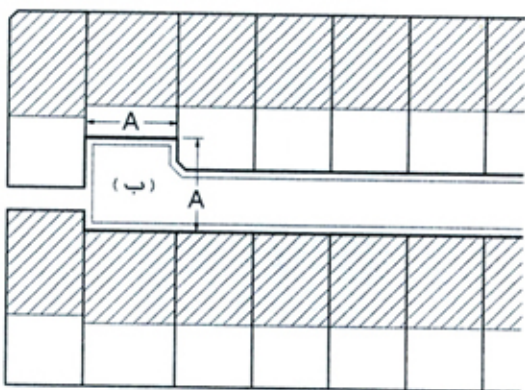
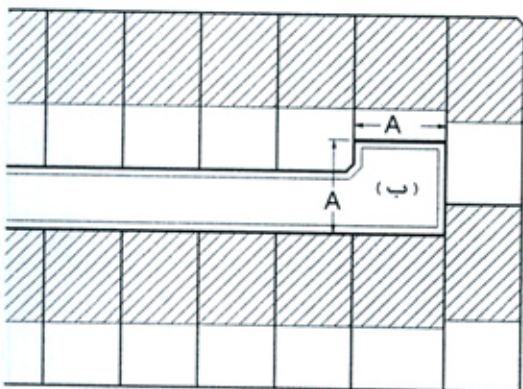
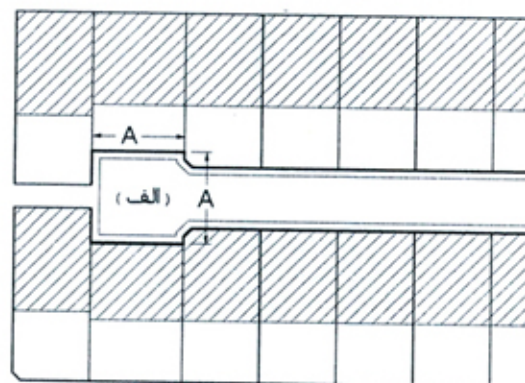
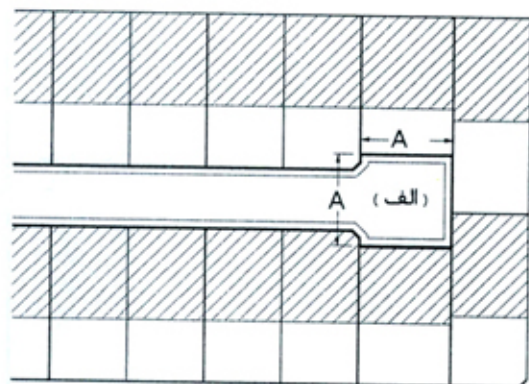
۱۰-۱-۳۸- پیش بینی و جانمایی ایستگاه‌های اتوبوس در حاشیه شبکه ارتباطی سواره اصلی در انطباق و ارتباط با مسیر پیاده‌روها الزامی است.

۱۰-۱-۳۹- عرض موجود گذرهایی که در یکی از طرفین آن‌ها بناها و بدنه‌ها و سقف‌های دارای ارزش تاریخی و معماری وجود دارد، حفظ خواهد شد. در صورت امکان تعریض با نظر اداره کل میراث فرهنگی بایستی از سمتی صورت گیرد که به این گونه بناها و بدنه‌ها آسیبی وارد نگردد، قسمت‌هایی از گذر که در دو طرف آن و مقابل یکدیگر، بنا و بدنه‌های تاریخی وجود دارد و یا دارای سقف است از این قاعده مستثنی می‌باشد.



تبصره: احداث تقاطع‌های غیرهمسطح به صورت زیرگذر نیز پس از اعلام نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در کمیسیون ماده پنج اتخاذ تصمیم می‌گردد.
۴۵-۱-۱۰- حداقل ابعاد پخ برابر 2×2 متر می‌باشد.



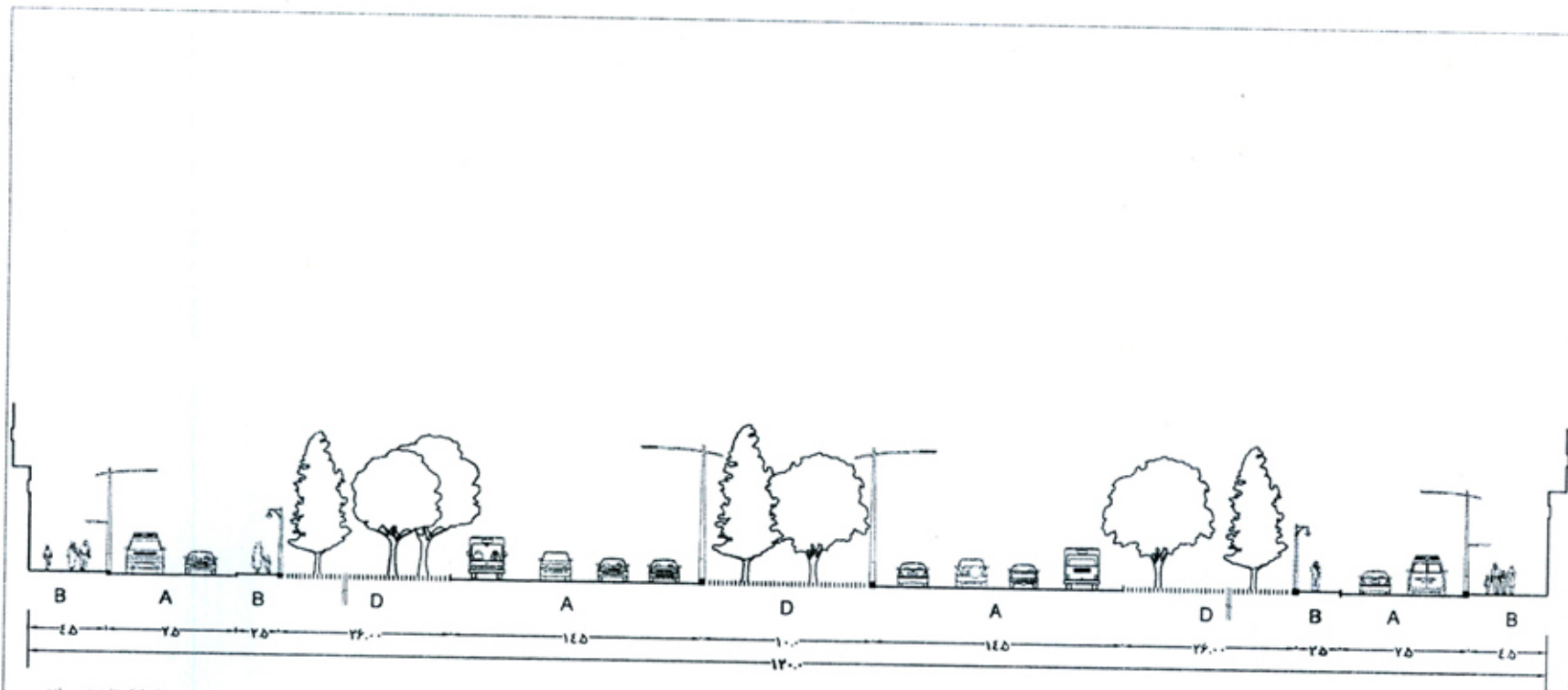


۱۲ متر $A \geq$

مقیاس: ۱/۱۰۰۰

تصویر شماره ۲۳ - احداث دور برگردان در انتهای گذر ها





تصویر شماره: ۲۴

مقطع نمونه بزرگراه و فضای سبز حاشیه ای

مقیاس: ۱/۴۰۰

سواره رو A

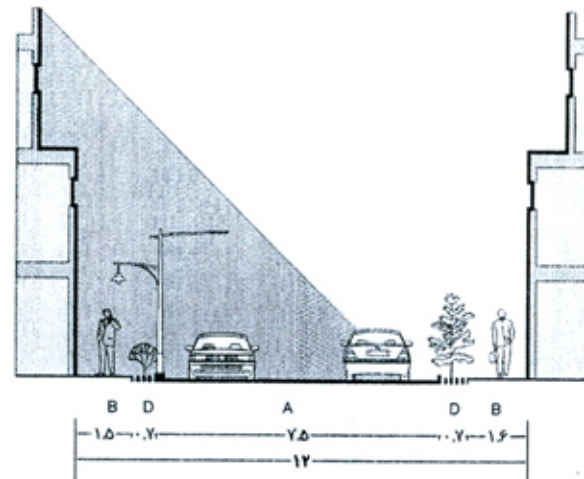
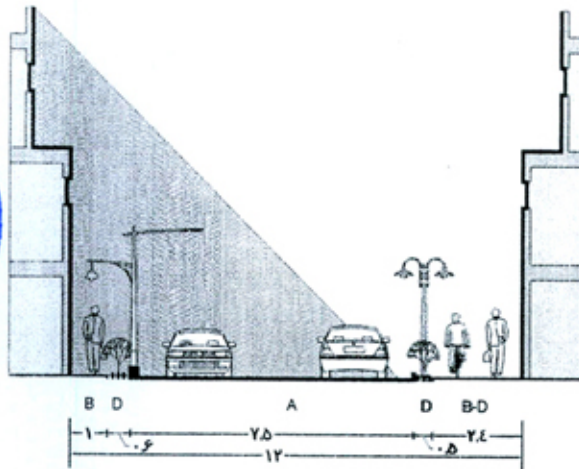
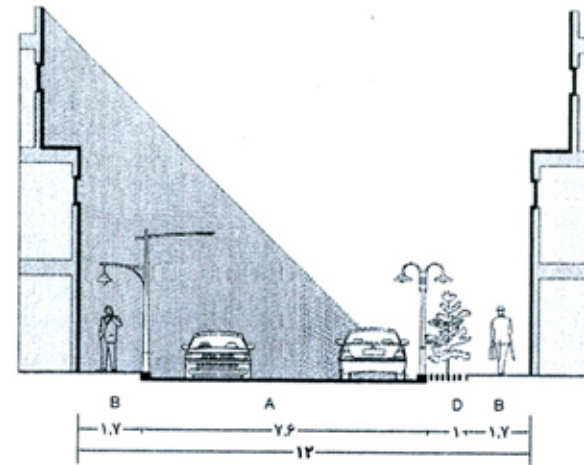
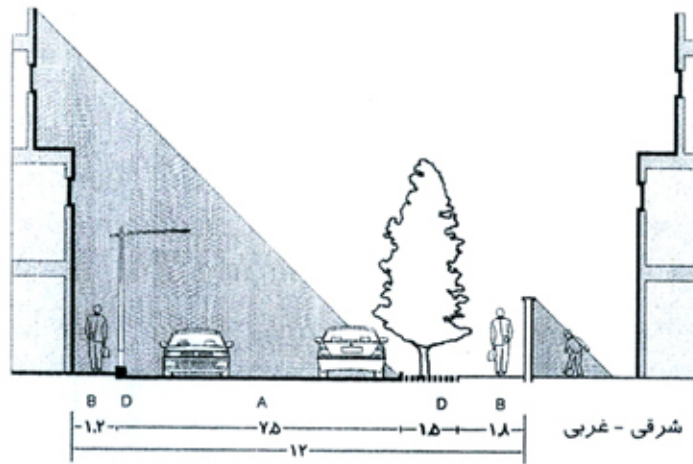
پیاده رو B

دوچرخه رو C

باغچه D

طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان





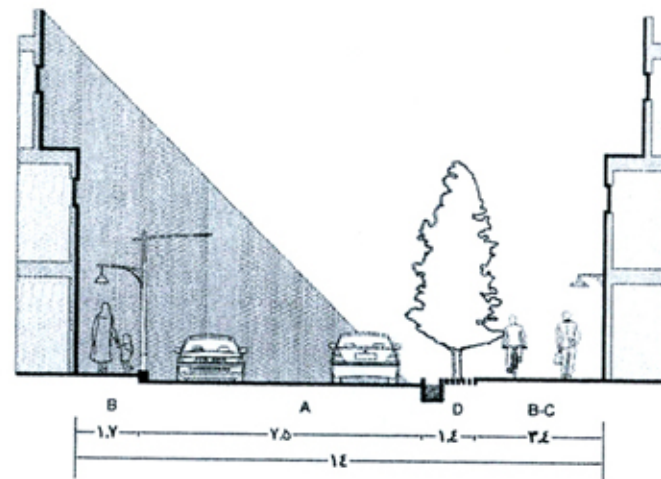
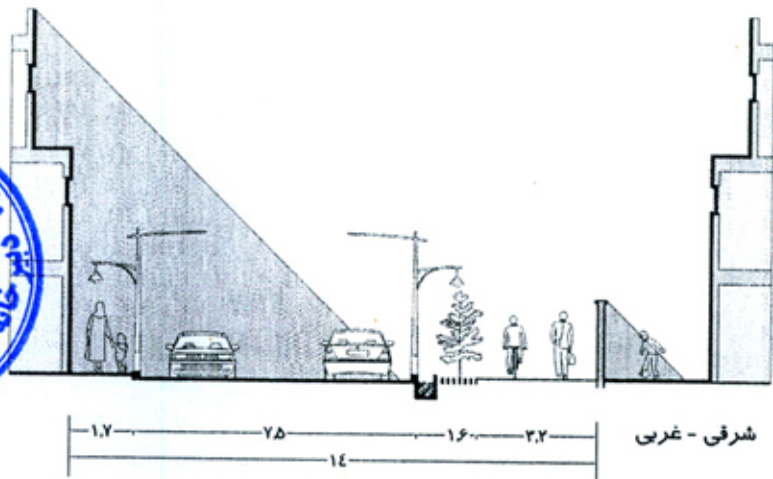
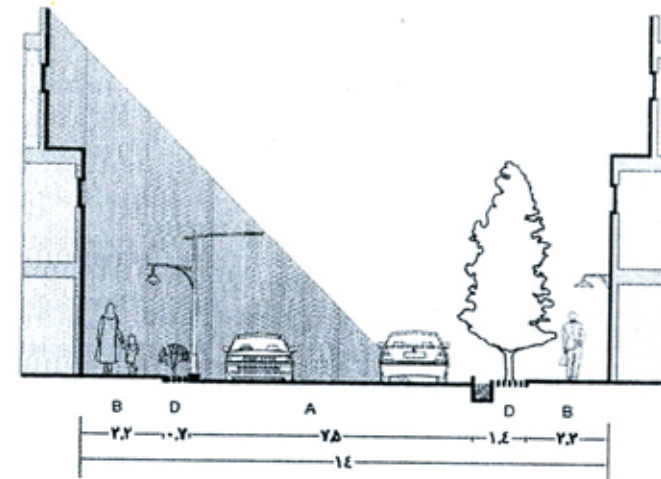
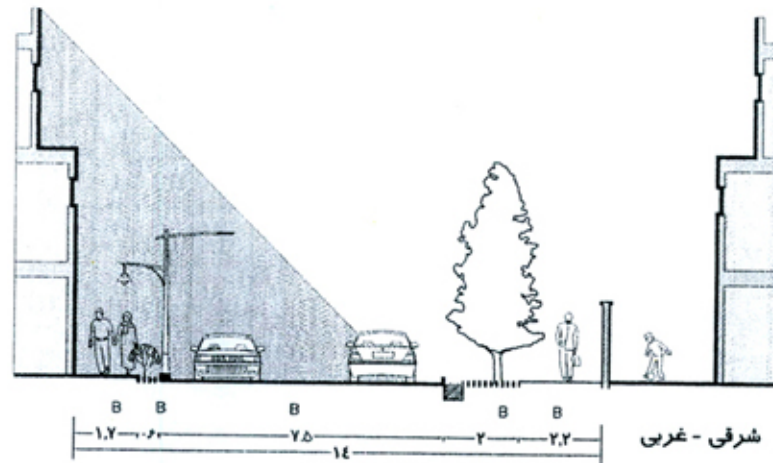
سواره رو A باغچه D دوچرخه رو C پیاده رو B
تمامی اندازه ها به متر می باشد

مقیاس: ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۲ متر

تصویر شماره: ۲۵





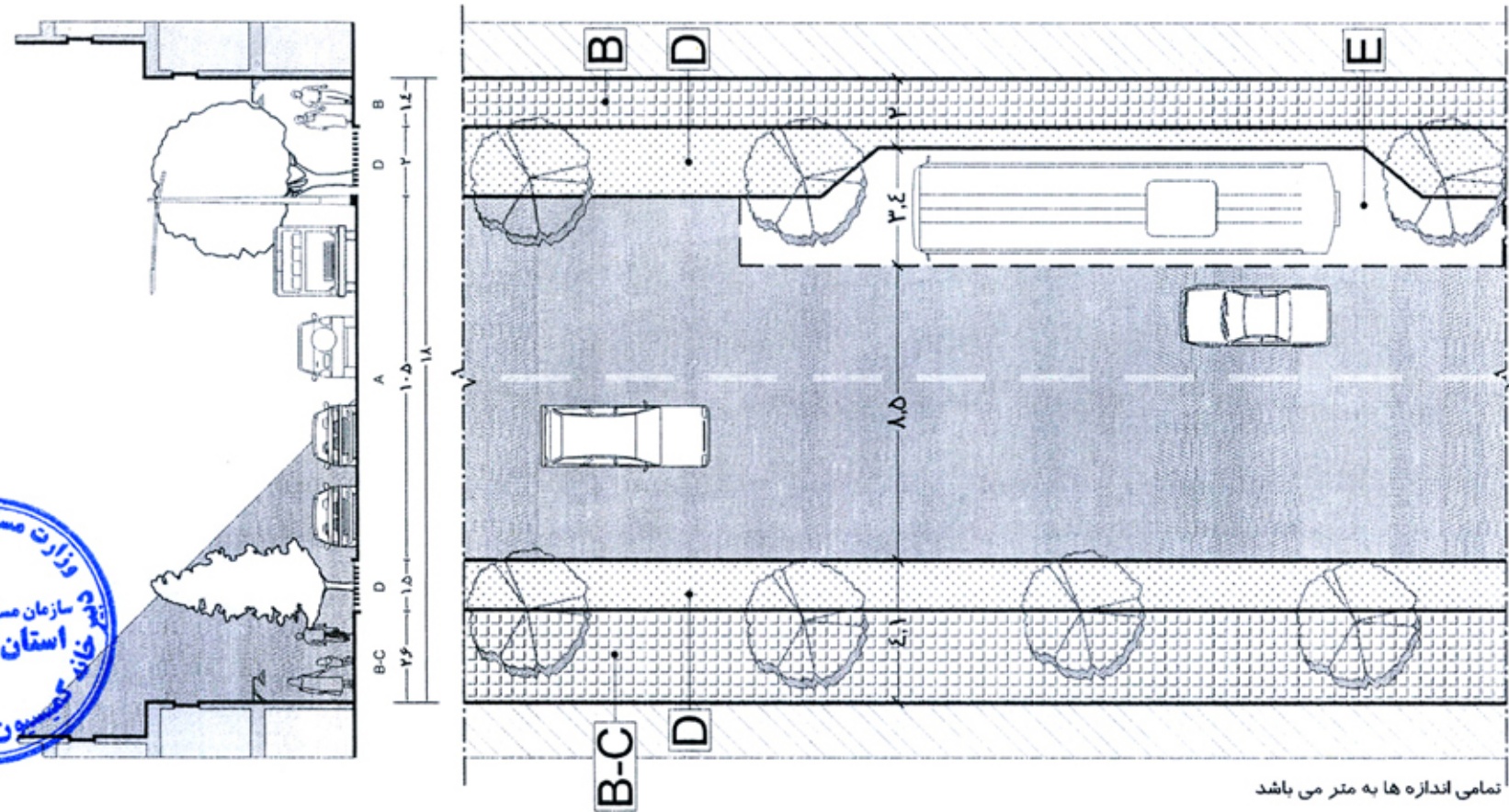
سواره رو A باغچه D دوچرخه رو C پیاده رو B
تمامی اندازه ها به متر می باشد

مقیاس: ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۴ متر

تصویر شماره: ۲۶





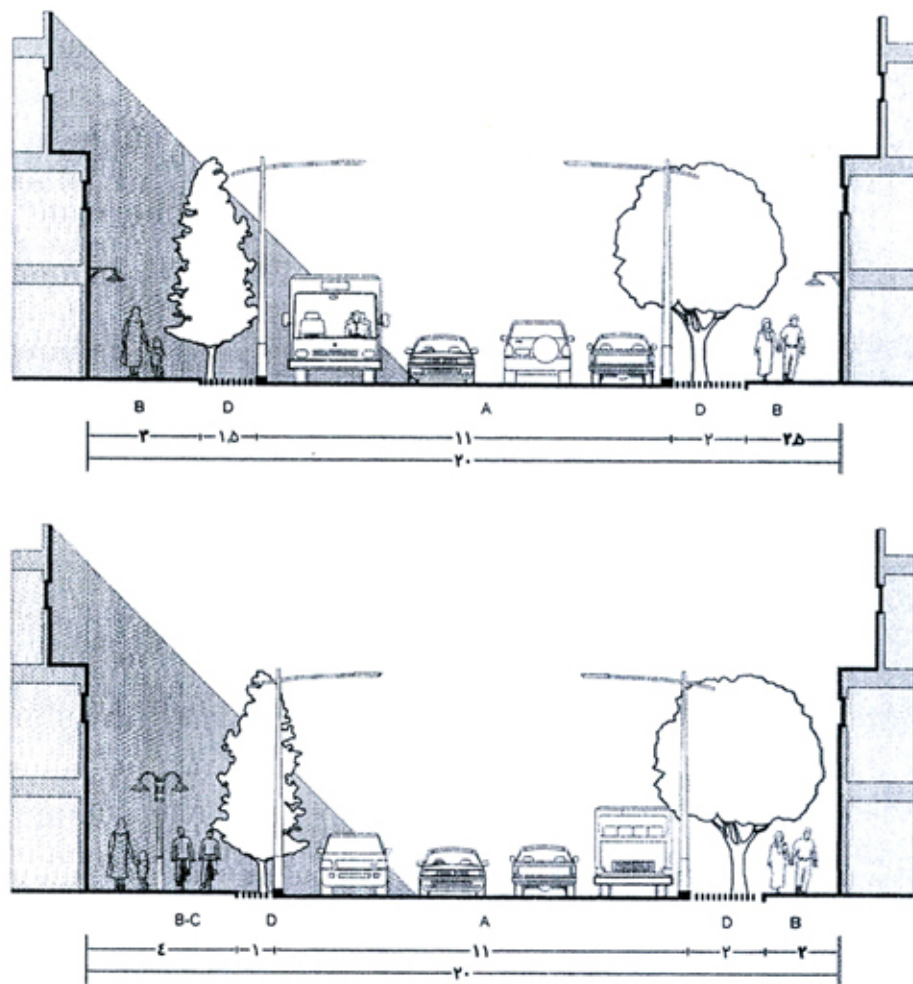
تمامی اندازه ها به متر می باشد

- | | | | | | |
|---|-----------|---|-----------|---|----------------|
| A | سواریه رو | C | دوچرخه رو | E | ایستگاه اتوبوس |
| B | پیاده رو | D | باغچه | P | توقفگاه |

مقیاس: ۱/۲۰۰

پلان و مقطع نمونه یک شبکه ارتباطی با عرض ۱۸ متر

تصویر شماره: ۲۸-۲



مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۲۰ متر

مقیاس: ۱/۲۰۰

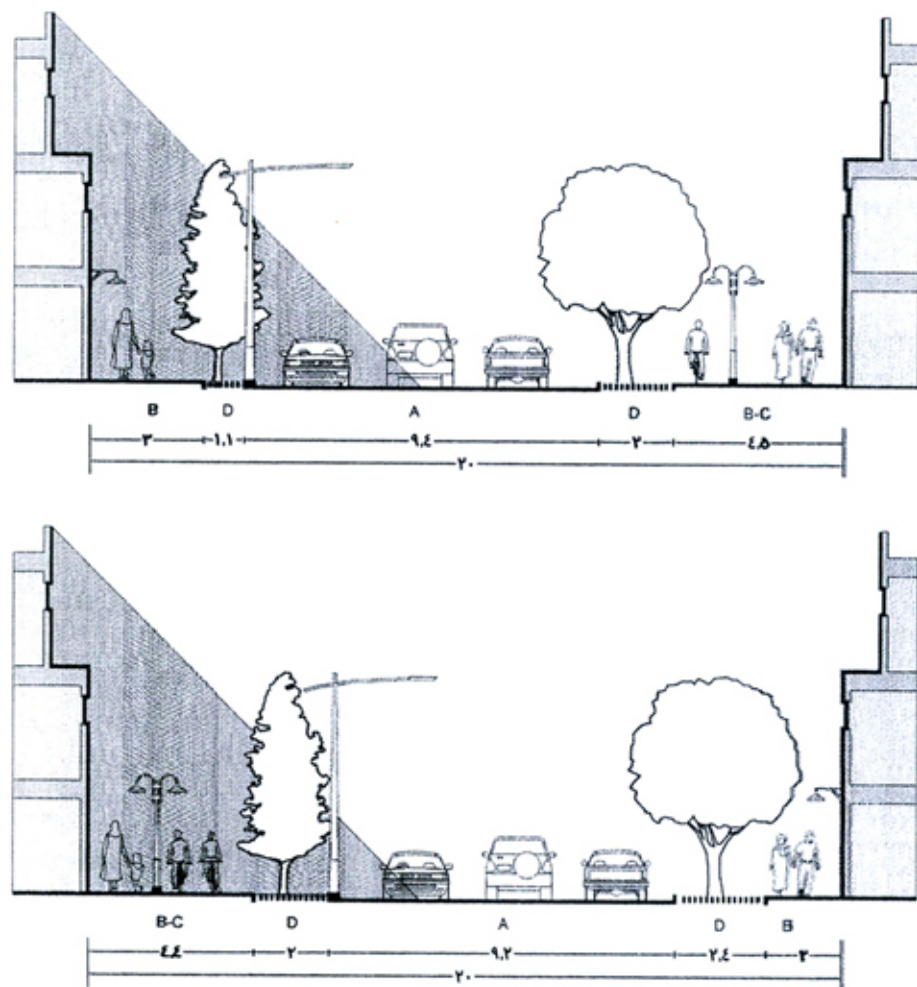
A سواره رو B پیاده رو

C دوچرخه رو D باغچه

تمامی اندازه ها به متر می باشد

تصویر شماره: ۲۹-۱





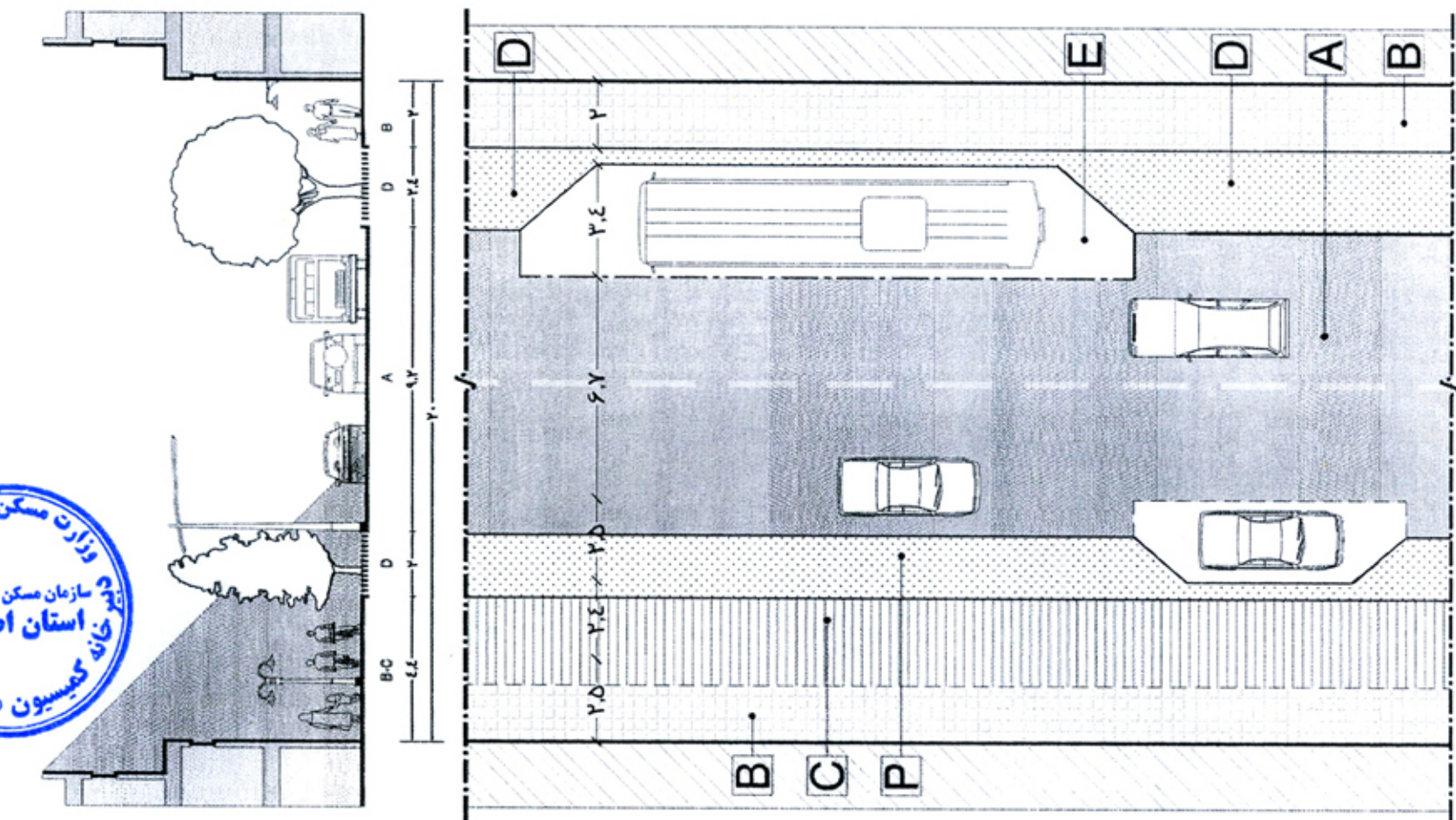
D باغچه
 C دوچرخه رو
 B پیاده رو
 A سواره رو
 تمامی اندازه ها به متر می باشد

مقیاس: ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۲۰ متر

تصویر شماره: ۲۹-۲





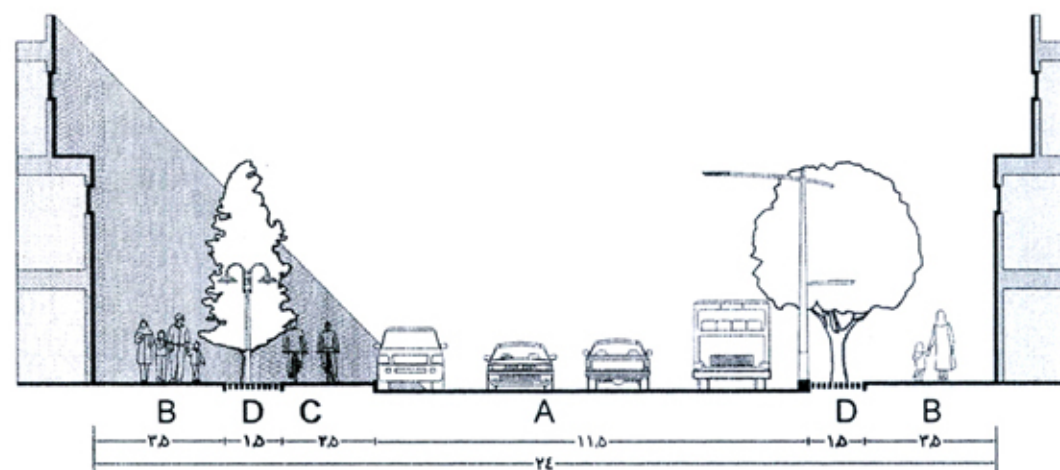
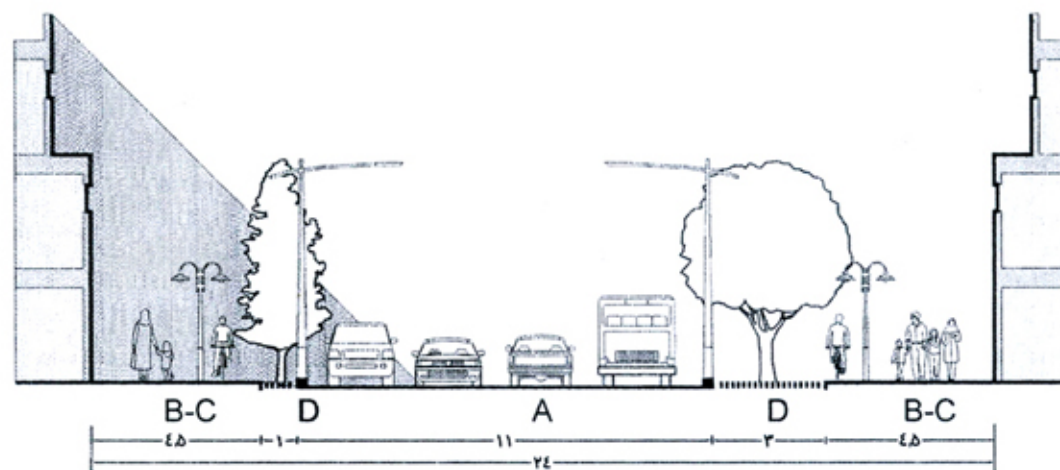
تمامی اندازه ها به متر می باشد

- | | | | | | |
|---|----------|---|-----------|---|----------------|
| A | سواری رو | C | دوچرخه رو | E | ایستگاه اتوبوس |
| B | پیاده رو | D | باغچه | P | توقفگاه |

مقیاس: ۱/۲۰۰

پلان و مقطع نمونه یک شبکه ارتباطی با عرض ۲۰ متر

تصویر شماره: ۲۹-۳



D باغچه
C دوچرخه رو
تمامی اندازه ها به متر می باشد

B پیاده رو A سواره رو

مقیاس: ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۲۴ متر

تصویر شماره: ۳۰



پیاده‌رو با عرض کافی و پوشش اشجار منظم و ممتد برخوردار

گردند. (تصاویر شماره ۱-۳۴ تا ۳-۳۲)

۱۰-۲-۴- گذرهای اصلی بین محلات که به صورت خیابان (گذر ترافیکی)

بوده و در طرح بازنگری عرض آسفالت آن‌ها محدود نگردیده

وضعیت موجود خود را حفظ خواهند کرد.

۱۰-۲- گذرهای اصلی بین محلات

۱۰-۲-۱- گذرهای اصلی بین محلات که برای آن‌ها عملکرد ترافیکی

در نظر گرفته نشده بایستی حتی‌المقدور با محدودیت

ترافیک سواره در نظر گرفته شده و اولویت حرکت در آن‌ها به

پیاده و دوچرخه اختصاص یابد. همچنین بایستی طرح‌های

متناسب با عملکرد جدید برای آن‌ها تهیه و پس از تصویب

کمیسیون ماده پنج اجرا گردد.

۱۰-۲-۲- گذرهای اصلی بین محلات و به خصوص گذرهای دارای

ارزش تاریخی بایستی با تدابیر لازم به عبور عابرین پیاده

اختصاص داده شود و با تهیه طرح‌های ویژه که به تصویب

کمیسیون ماده پنج می‌رسد به نحو مقتضی زیباسازی شده و

پوشش اشجاری و گیاهی مناسب و کافی در طول مسیر آن‌ها

به وجود آید. (تصاویر شماره ۱-۳۱ و ۲-۳۱)

۱۰-۲-۳- سایر گذرهای اصلی بین محلات که برای آن‌ها در طرح

تفصیلی عملکرد ترافیکی در نظر گرفته نشده، بایستی

حتی‌المقدور عاری از ترافیک سواره شده و با تدابیری مانند

پیش‌بینی پارکینگ محله‌ای، محدود کردن عرض آسفالت،

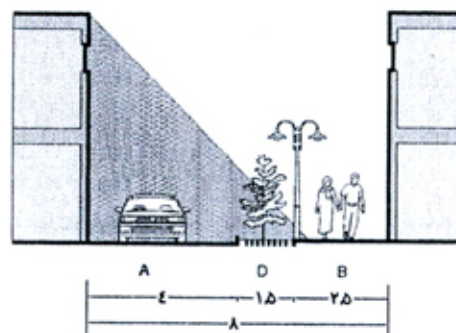
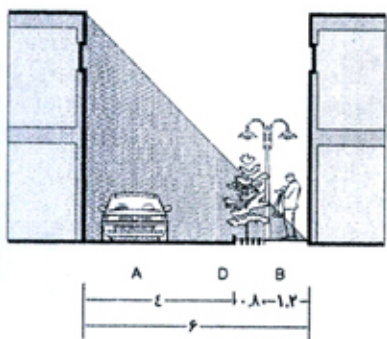
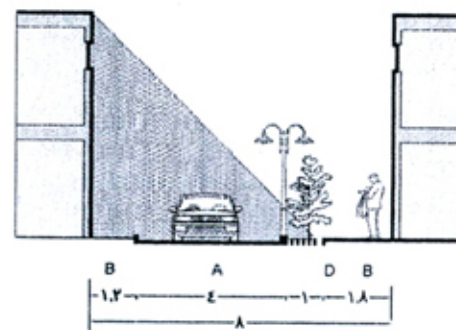
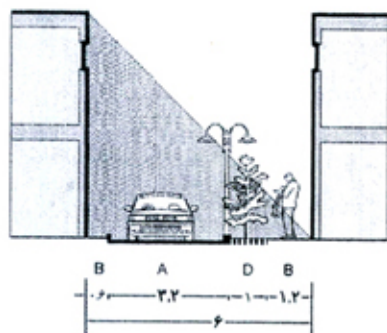
یک‌طرفه کردن جریان عبور وسایط نقلیه و پیاده کردن

قسمتی از مسیر آن‌ها جهت جلوگیری از به وجود آمدن

مسیرهای ممتد سواره و یا با استفاده از سایر روش‌های

مناسب، ترافیک آن‌ها محدود گردد. این مسیرها بایستی از





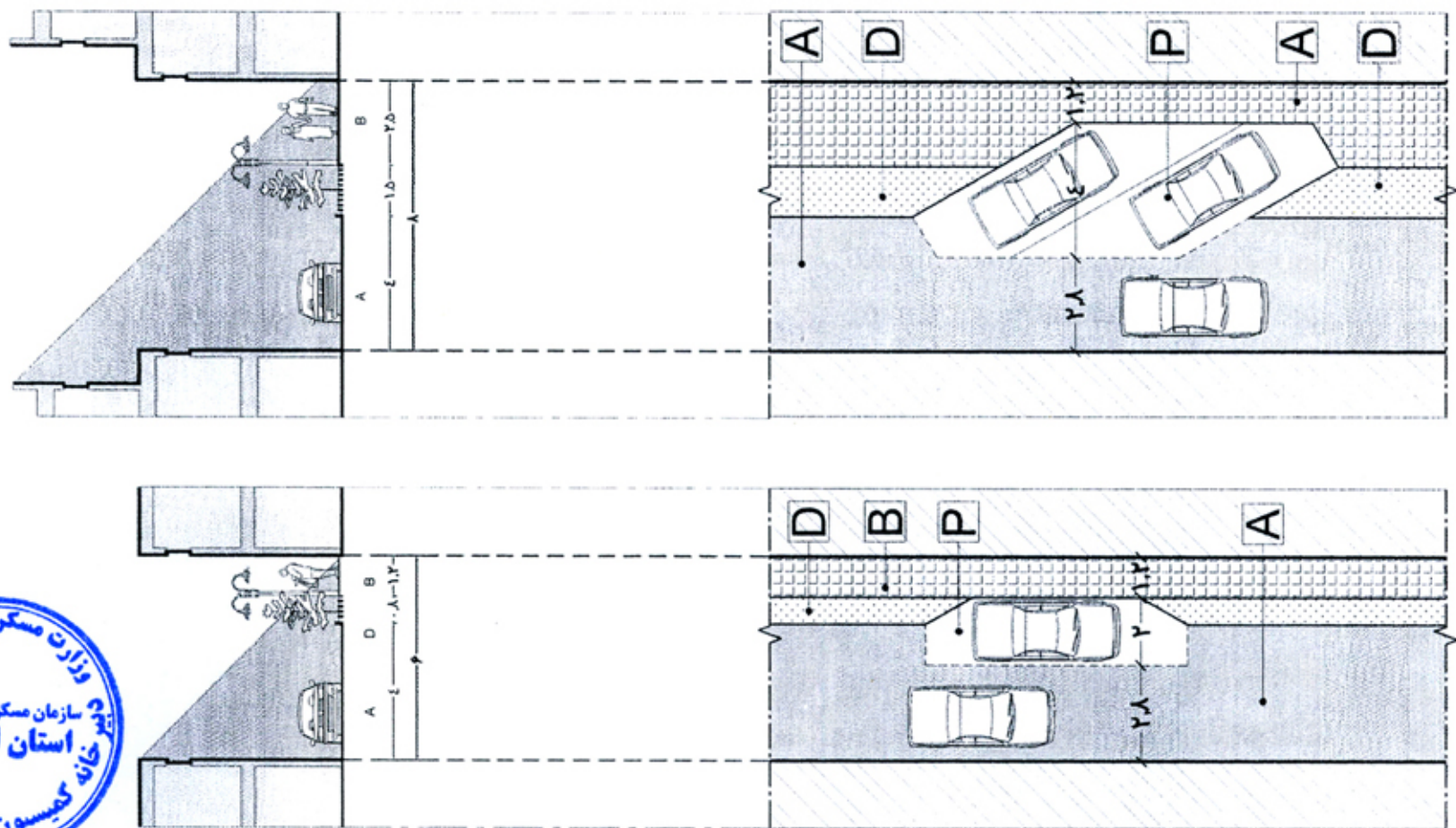
سواره رو A باغچه D پیاده رو B
تمامی اندازه ها به متر می باشد

مقیاس: ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه گذر های با ارزش تاریخی

تصویر شماره: ۳۱-۱





تمامی اندازه ها به متر می باشد.

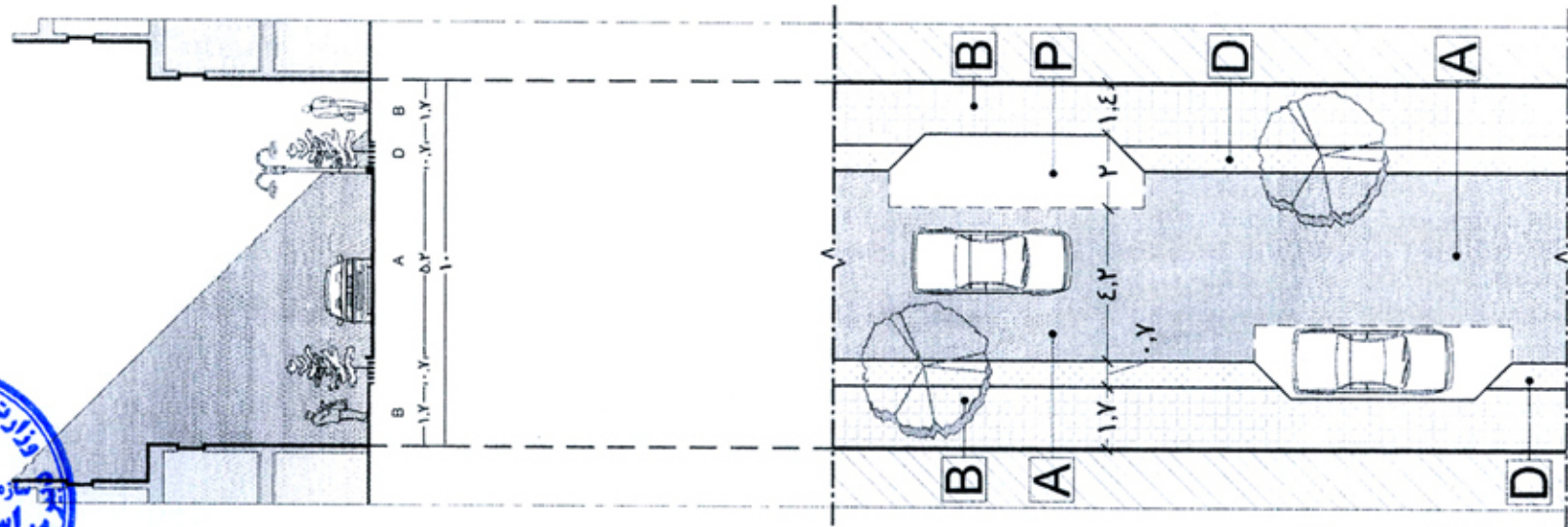
- | | | | | | |
|---|----------|---|-----------|---|----------------|
| A | سواره رو | C | دوچرخه رو | E | ایستگاه اتوبوس |
| B | پیاده رو | D | باغچه | P | توقفگاه |

مقیاس: ۱/۲۰۰

پلان و مقطع نمونه گذرهای با ارزش تاریخی

تصویر شماره: ۳۱-۲

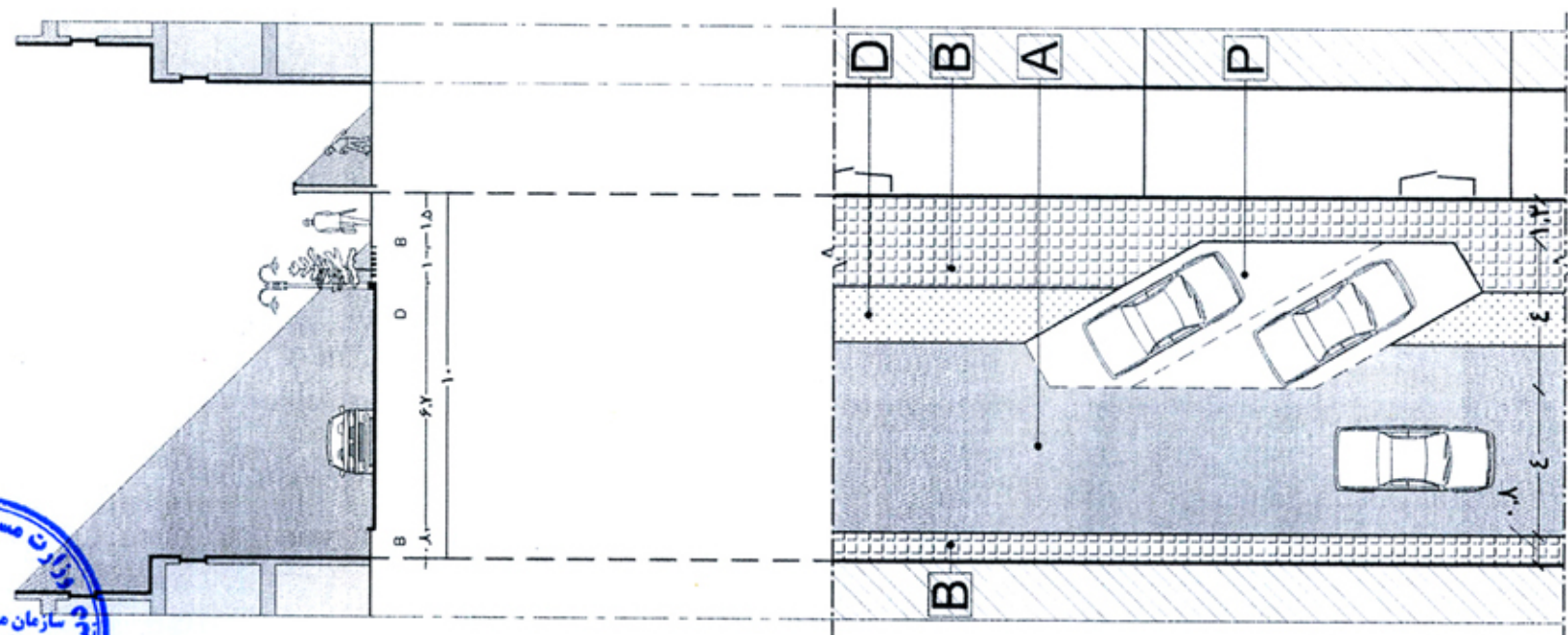




ایستگاه انوبوس E دوچرخه رو C سواره رو A
توقفگاه P باغچه D پیاده رو B

پلان و مقطع نمونه گذرهای اصلی بین محلات با ترافیک
سواره محدود

تصویر شماره: ۱-۳۲



تمامی اندازه ها به متر می باشد

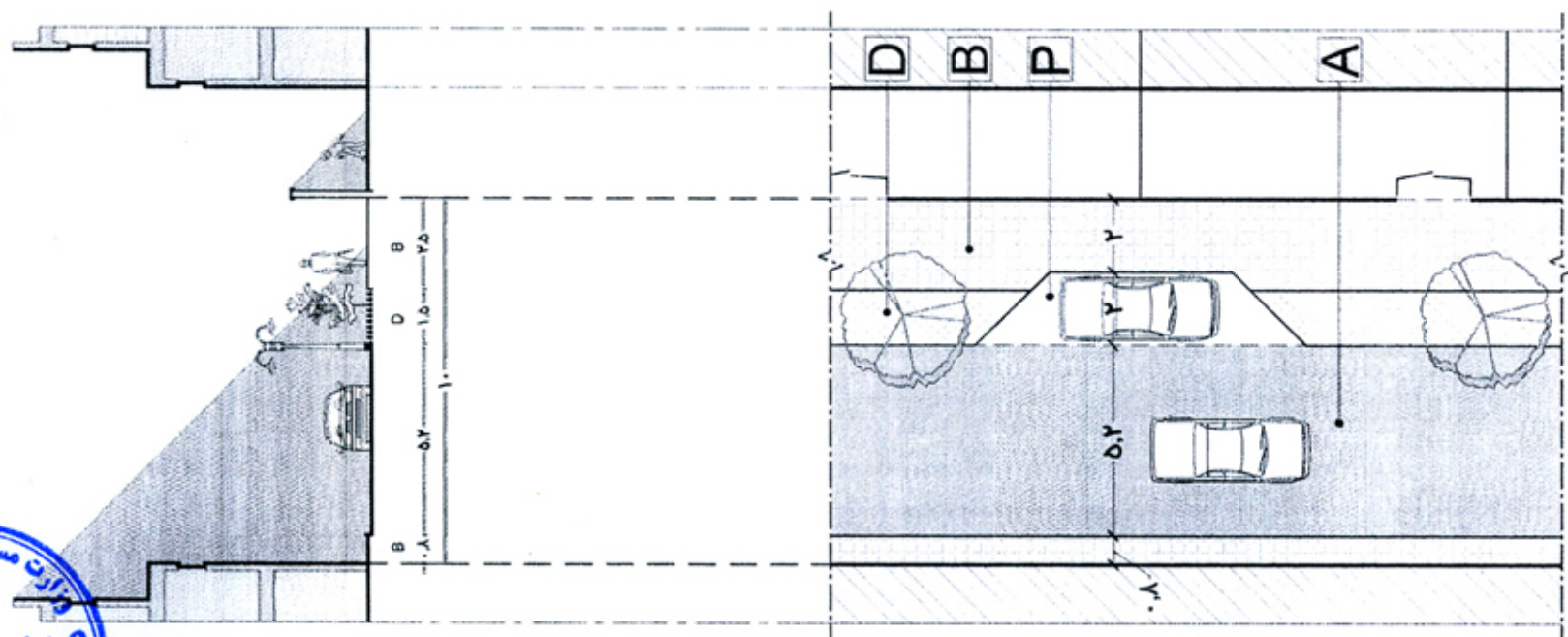
- | | | | | | |
|---|----------|---|-----------|---|----------------|
| A | سواره رو | C | دوچرخه رو | E | ایستگاه اتوبوس |
| B | پیاده رو | D | باغچه | P | توقفگاه |

مقیاس: ۱/۲۰۰

پلان و مقطع نمونه گذرهای اصلی بین محلات با ترافیک سواره محدود

تصویر شماره: ۲۲-۲





تمامی اندازه ها به متر می باشد

- | | | | | | |
|---|----------|---|-----------|---|----------------|
| A | سواره رو | C | دوچرخه رو | E | ایستگاه اتوبوس |
| B | پیاده رو | D | باغچه | P | توقفگاه |

مقیاس: ۱/۲۰۰

پلان و مقطع نمونه گذرهای اصلی بین محلات با ترافیک
سواره محدود

تصویر شماره: ۲۲-۳



۱۰-۳-۷- در مجاورت ایستگاه‌های اتوبوس، ساختمان‌های عمومی و فروشگاه‌های بزرگ توصیه می‌گردد پیاده‌روها عریض‌تر در نظر گرفته شود.

۱۰-۳-۸- انجام تعمیرات در کف فرش پیاده‌روها و تغییر در کف سازی در جهت اصلاح و بهبود کیفیت آن با اخذ مجوزهای لازم از شهرداری مجاز است. هرگونه حفاری در پیاده‌روها با کسب مجوز از شهرداری امکان پذیر است.

۱۰-۳-۹- به منظور عبور کم خطر و مطمئن عابر پیاده توصیه می‌گردد در گذرهای با عرض ۸ متر و بیشتر پیاده‌رو در نظر گرفته شود. (تصویر شماره ۳۳)

جدول شماره ۹- میزان حداقل عرض پیاده‌روها براساس سلسله مراتب

شبکه ارتباطی

نوع معبر	عملکرد غالب	حداقل عرض پیاده‌رو
اتوبان - بزرگراه	-	-
شریانی درجه ۱ و ۲	-	۵
جمع و پخش کننده اصلی	-	۳/۶
جمع و پخش کننده فرعی	تجاری - خدماتی - مسکونی	۵
	تجاری - خدماتی	۵
	-	۲/۷
دسترسی	-	۱/۸
	-	۱/۲
	گذر دسترسی با عرض محدود و دسترسی ثانویه	۰/۹

۱۰-۳- مسیرهای پیاده

۱۰-۳-۱- به منظور طراحی و ایجاد یک شبکه به هم پیوسته و یکپارچه پیاده‌رو ضروری است طرح مناسب در زمینه ساماندهی، احیا، تجهیز و یکپارچه‌سازی گذرهای اصلی بین محلات و مسیر شبکه مادی‌ها تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۰-۳-۲- مسیر پیاده باید شبکه ای پیوسته باشد و در طراحی آن باید به ویژگی‌های تاریخی و طبیعی (در صورت وجود) توجه شده و معیارهایی مانند کوتاهی مسیر، زیبایی و امنیت، تنوع و ایمنی و راحتی مدنظر قرار گرفته و به نحوی پیش‌بینی گردد که حداقل تقاطع را با مسیرهای سواره داشته باشد.

۱۰-۳-۳- رعایت و اجرای مفاد آیین نامه اجرایی ماده ۲ قانون حمایت از معلولین مصوب ۸۳/۲/۱۶ مجلس محترم شورای اسلامی و مصوبه ۷۸/۹/۲۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موضوع مناسب‌سازی تمام بناها و محوطه‌های عمومی و خصوصی برای استفاده معلولین الزامی است.

۱۰-۳-۴- کف‌سازی پیاده‌روها باید با مصالح سخت، پایدار، غیر لغزنده، و مقاوم در برابر مواد ضد یخ و محلول‌های پاک کننده شیمیایی باشد.

۱۰-۳-۵- حداقل عرض مفید پیاده‌روها در گذرهای ۸ تا ۱۲ متر ۱۰ درصد عرض معبر در طرفین باشد. (عرض‌های مازاد مطابق جدول شماره ۹)

۱۰-۳-۶- حداقل عرض پیاده‌روها در معابری که صرفاً برای عبور و مرور پیاده است ۳ متر باشد.



۱۴-۱۰-۳-۱۰- جداسازی مسیر حرکت عبور پیاده از سطح سواره معبر الزامی می‌باشد و می‌توان جداسازی را با جدول گذاری و فضای سبز انجام داد.

۱۵-۱۰-۳-۱۰- همسطح بودن هر گونه در پوش تاسیسات شهری با سطح گذرها و پیاده‌روهای شبکه معابر الزامی است.

۱۶-۱۰-۳-۱۰- پیش‌بینی پل‌های ارتباطی بین مسیرهای پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۲۰۰ متر الزامی است.

۱۷-۱۰-۳-۱۰- اتصال پل‌های ارتباطی با پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد.

۱۸-۱۰-۳-۱۰- حداقل عرض پل‌های ارتباطی که در مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند برابر عرض پیاده‌رو و حداقل ۱/۵ متر در نظر گرفته شود. عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۲۰ سانتی متر باشد.

۱۹-۱۰-۳-۱۰- ساخت پل با سطح لغزنده ممنوع است.

۲۰-۱۰-۳-۱۰- ساختن پل‌های ارتباطی بین سواره‌رو و پیاده‌رو در محل خط‌کشی عابر پیاده به صورت همسطح الزامی است.

۲۱-۱۰-۳-۱۰- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده و سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.

۲۲-۱۰-۳-۱۰- به منظور هدایت آب‌های سطحی و عدم ورود آن به شبکه پیاده راه‌ها ضروری است تمهیدات لازم در طراحی و اجرای مقاطع عرضی شبکه معابر و شبکه پیاده راه‌ها به عمل آید.

تبصره ۱: ایجاد پیاده‌رو در راسته‌های اصلی محلات و مسیرهای مادی در نظر گرفته شده در طرح بازنگری مصوب الزامی است.

تبصره ۲: احداث پیاده‌رو در گذرهای تاریخی مطابق ضوابط مربوط و طرح‌های ویژه مصوب کمیسیون ماده پنج می‌باشد.

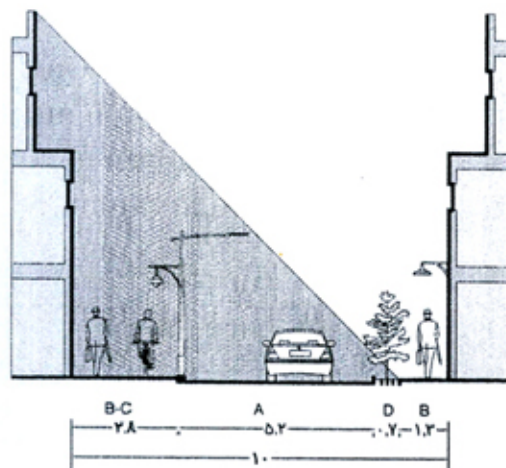
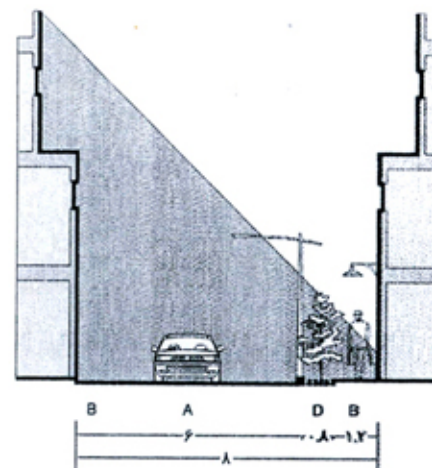
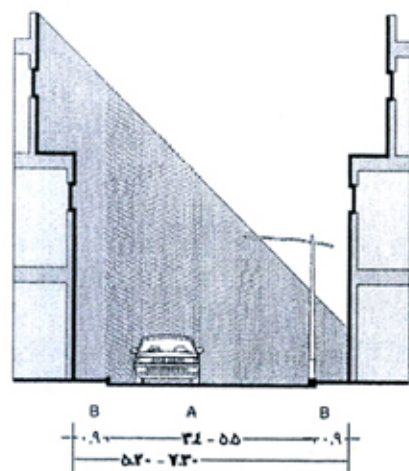
۱۰-۳-۱۰- در طول پیاده‌رو نباید اختلاف سطح ناگهانی وجود داشته باشد عبور عابر پیاده در پیاده‌روهای دارای اختلاف سطح ناشی از توپوگرافی زمین بایستی توسط شیب راه یا پله و شیب راه به صورت توأمان تسهیل گردد. توصیه می‌شود در جهت ایجاد نظم در سیمای بدنه‌ها طول شیب راه به اندازه عرض پلاک مجاور گذر در نظر گرفته شود و محل استقرار پلکان نیز بنابر مورد در ابتدا، وسط و یا انتهای پلاک در نظر گرفته شود.

۱۱-۱۰-۳-۱۰- در معابر شیب‌دار محل قرارگیری درب ورودی و دسترسی قطعات مالکیت مجاور به این معابر بایستی با محل احداث پله و رمپ معابر هماهنگ گردد و روبروی یکدیگر واقع نشوند.

۱۲-۱۰-۳-۱۰- احداث پله یا رمپ برای دسترسی به قطعات مالکیت مجاور تمام گذرها در پیاده‌روها ممنوع است و به طور کلی هرگونه پیش‌زدگی در طبقه همکف مجاز نمی‌باشد.

۱۳-۱۰-۳-۱۰- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سرپیچ سه درصد می‌باشد.





سواره رو A پیاده رو B دوچرخه رو C
مقچه D تمامی اندازه ها به متر می باشد

مقیاس: ۱/۴۰۰

مقاطع نمونه گذر های فرعی و دسترسی های ثانویه

تصویر شماره: ۲۳



۴-۱۰- مادی‌ها

۴-۱۰-۱- هرگونه ساخت و ساز در حرایم در نظر گرفته شده در طرح بازنگری در رابطه با کلیه نه‌رها، مادی‌ها، چشمه‌ها، قنات‌ها و رودخانه ممنوع می‌باشد.

۴-۱۰-۲- بازسازی عناصر تاریخی در حریم مادی‌ها براساس طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج توصیه می‌گردد.

۴-۱۰-۳- بایستی از عبور وسایل نقلیه شخصی از آن قسمت از نه‌رها، مادی‌ها و چشمه‌ها که در طرح بازنگری پیاده در نظر گرفته شده جلوگیری به عمل آید و این مسیرها جهت عبور مطمئن عابر پیاده مورد بهره‌برداری قرار گیرد مشروط به تأمین عبور سواره، برای کلیه پلاک‌هایی که دسترسی ثانویه ندارند. (تصاویر شماره‌های ۳۴ تا ۴۰)

۴-۱۰-۴- اولویت حرکت در مسیر اطراف مادی‌ها و انه‌ها با عبور پیاده است و حرکت سواره در آن‌ها به جز موارد تعیین شده در طرح بازنگری براساس مقاطع ارائه شده در همین دفترچه ممنوع است. حداقل عرض عبور سواره ۵ متر است.

تبصره ۱: در پلاک‌هایی که دارای دسترسی ثانویه سواره توام از کنار مادی و سایر معابر می‌باشند ایجاد دسترسی سواره از کنار مادی ممنوع است.

تبصره ۲: در آن قسمت از محور مادی‌ها که قطعات مالکیت حاشیه آن‌ها تنها از محور مادی امکان دسترسی دارند ایجاد مسیر محدود و غیر

ممتد ویژه وسایل نقلیه اضطراری با عرض حداقل ۵ متر مطابق پیشنهادات طرح بازنگری بلامانع است. (تصاویر شماره ۳۴ تا ۴۰)
تبصره ۳: ورودی سواره آن تعداد از پلاک‌هایی مسکونی که تنها دسترسی سواره آن‌ها از حاشیه مادی‌ها و انه‌ها است بایستی به نحوی پیش‌بینی شود که در ورودی رامپ سواره عقب نشینی به میزان ۲/۵ متر از داخل قطعه مالکیت انجام پذیرد. (تصویر شماره ۴۱)

۴-۱۰-۵- شکل طبیعی بستر مادی‌ها بایستی حفظ شود و حاشیه آن‌ها درختکاری و فضای سبز اختصاص یابد و درختان حاشیه آن بایستی شناسنامه‌دار شوند.

۴-۱۰-۶- نقاط مکث و نشستن در طول مسیر مادی‌ها می‌بایست پیش‌بینی شده و کف سازی مناسب جهت عبور پیاده و مسیر دوچرخه طراحی و اجرا گردد.

۴-۱۰-۷- تخلیه هر نوع فاضلاب شهری و خانگی و صنعتی به داخل رودخانه، انه‌ها و مادی‌ها ممنوع است.

۴-۱۰-۸- احداث مسیرهای عبوری سواره سریع در حریم مادی‌ها به جز موارد مشخص شده در طرح بازنگری ممنوع است.

۴-۱۰-۹- بستر مادی‌ها می‌بایست در مقابل شستشوی خاک و ریزش محافظت شده و به صورت پلکانی و تراس بندی با حفظ شیب طبیعی و در جهت حفظ منظر و اکوسیستم طبیعی طراحی و اجرا شود.

۴-۱۰-۱۰- در پلاک‌هایی که دارای دسترسی ثانویه سواره می‌باشند و یا پلاک‌هایی که توده ساختمانی آن‌ها در مجاورت مادی قرار



می‌گیرد پیش‌بینی ورودی پیاده با تورفتگی به میزان حداقل ۱/۵ متر ضروری است. (تصویر شماره ۴۲)

۱۱-۴-۱۰- احیا و زنده سازی مسیر مادی‌های اصلی که در اثر احداث گذر و یا سایر اقدامات از بین رفته‌اند مطابق پیشنهادات طرح بازنگری ضروری است.

۱۲-۴-۱۰- احداث پل‌های سواره و پیاده بر روی مسیر مادی‌ها در صورت لزوم صرفاً بایستی در انطباق با شبکه ارتباطی پیاده و سواره پیشنهادی طرح بازنگری صورت گیرد.

۱۳-۴-۱۰- کاربری‌های خدماتی حاشیه محور مادی‌ها (با مساحت ۱۰۰۰ متر و بالاتر) بایستی با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی (اشراف، سایه‌اندازی و ...) حداقل به میزان ۵ متر از لبه مادی عقب نشینی نموده و این قسمت به فضای ورودی، فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد. (تصویر شماره ۴۳)

۱۴-۴-۱۰- احداث واحدهای تجاری و خدماتی محله‌ای و ناحیه‌ای در حاشیه مادی‌ها بایستی به نحوی انجام پذیرد که به حریم مادی تجاوز نشود.

۱۵-۴-۱۰- در حاشیه مادی‌ها بایستی عرض و مسیر ویژه برای عبور دوچرخه در فضاهای سبز نواری به عرض حداقل ۲ متر با تمایز در کف سازی پیش‌بینی گردد و همچنین پارکینگ مناسب دوچرخه در فواصل ۵۰۰ متری از یکدیگر پیش‌بینی شود.

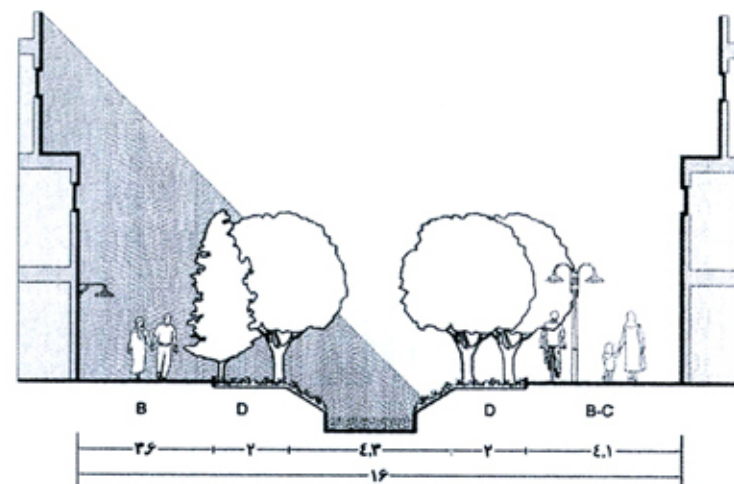
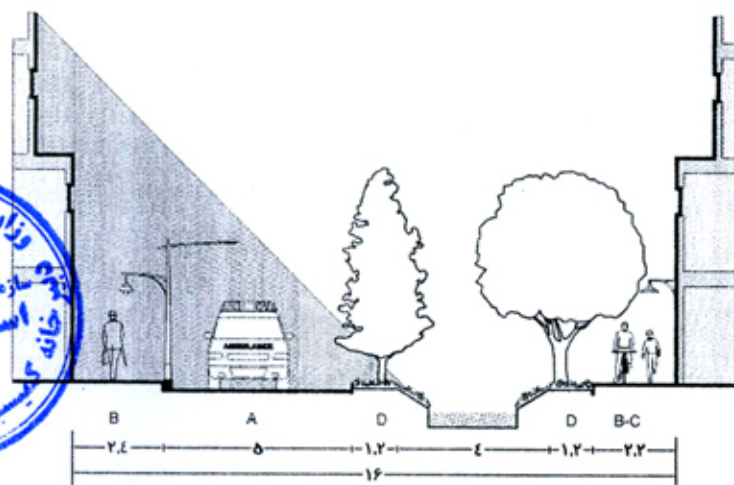
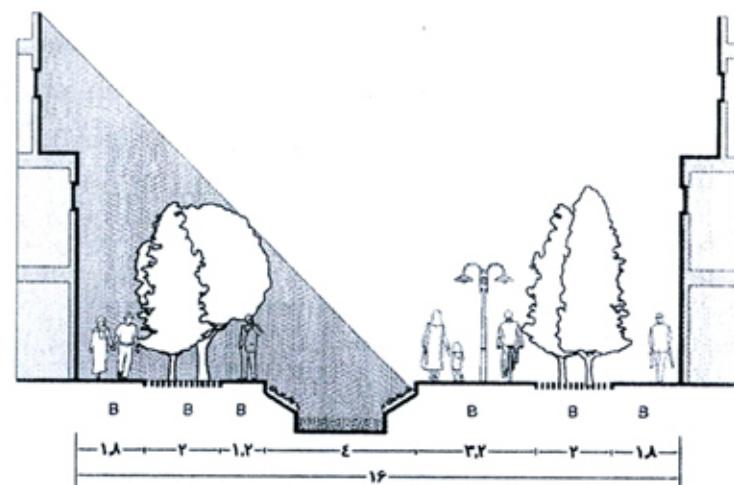
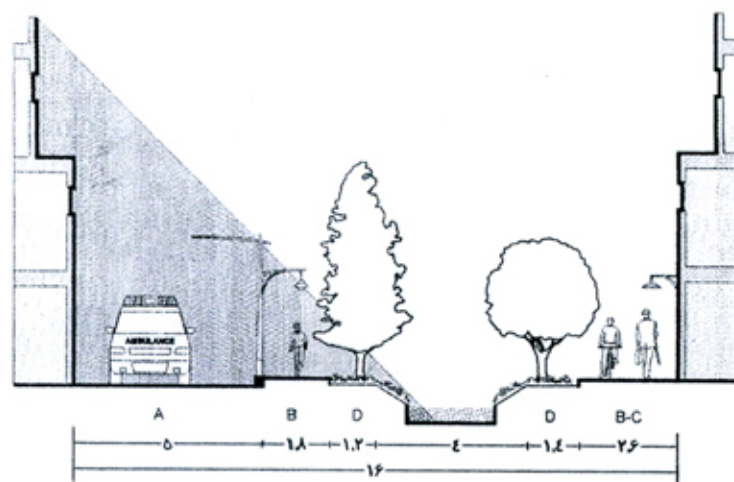
ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۰- ضوابط و مقررات دسترسی و گذراندی و مادی‌ها

۱۶-۴-۱۰- در حاشیه مادی‌ها بایستی مسیرهای ویژه عبور حرکت پیاده پیش‌بینی شود و در صورتی که بخشی از مادی به حرکت سواره اختصاص یافته است جداسازی مابین مسیر حرکت سواره و پیاده در مقطع مناسب و با تمایز در کف سازی پیش‌بینی گردد. همچنین بایستی مسیرهای پیاده حاشیه مادی‌ها در پیوند با شبکه پیاده‌رو بین محله‌ای بافت پیرامون طراحی و اجرا شود.

۱۷-۴-۱۰- تغییر مسیر و مسدود نمودن مسیر آبراه‌های عمومی از جمله چشمه‌ها، مادی‌ها، جوی‌ها و قنوات ممنوع می‌باشد؛ مگر براساس مصوبه کمیسیون ماده پنج.

۱۸-۴-۱۰- در راستای احیای فضاهای قدیمی پیش‌بینی و طراحی فضاهای نشستن و دیدارگاه‌های عمومی با مصالح و معماری سبک به روی مسیر مادی‌ها و طبق طرح‌های مبلمان شهری مصوب کمیسیون ماده پنج پیشنهاد می‌گردد.





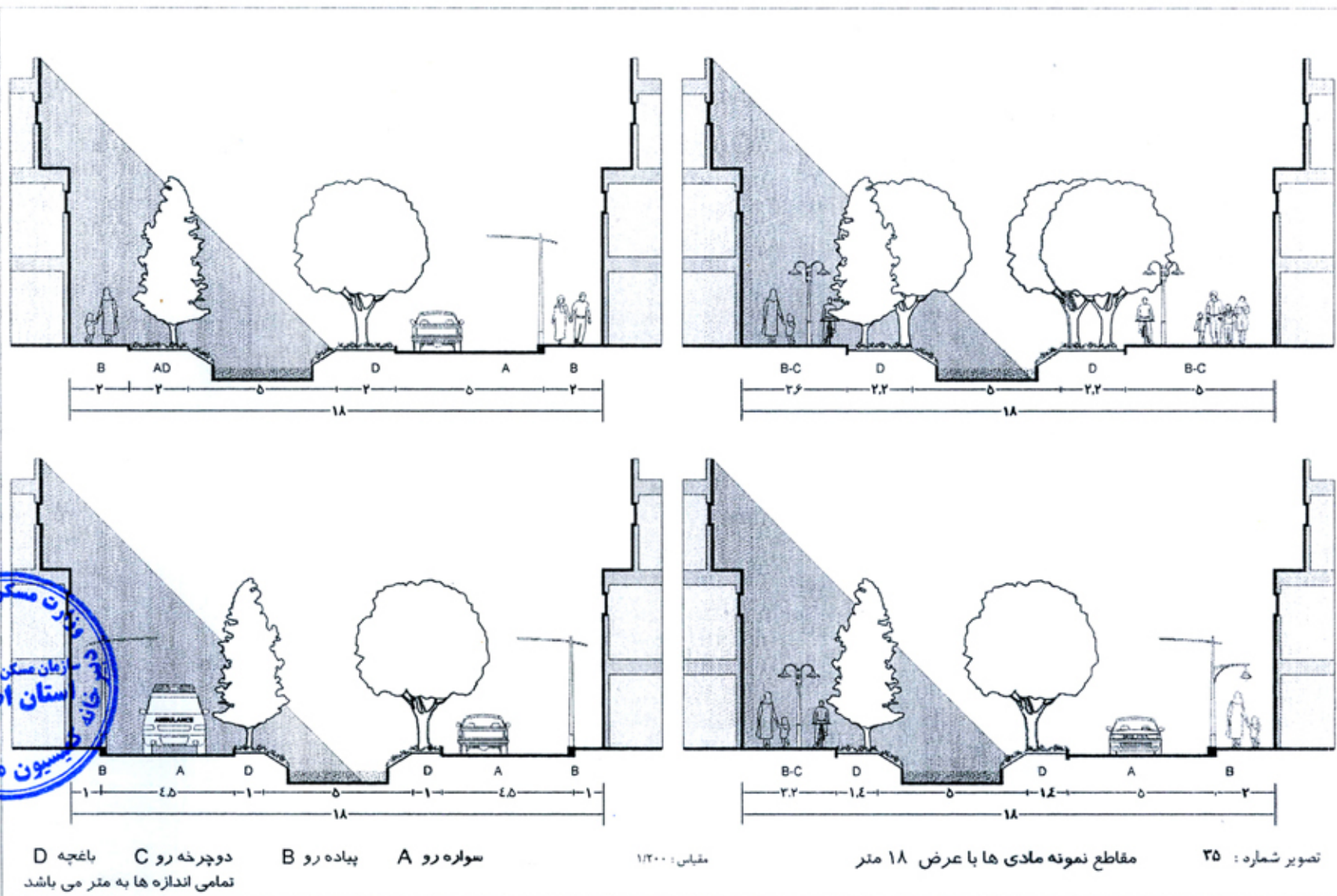
سواره رو A پیاده رو B دوچرخه رو C باغچه D
تمامی اندازه ها به متر می باشد

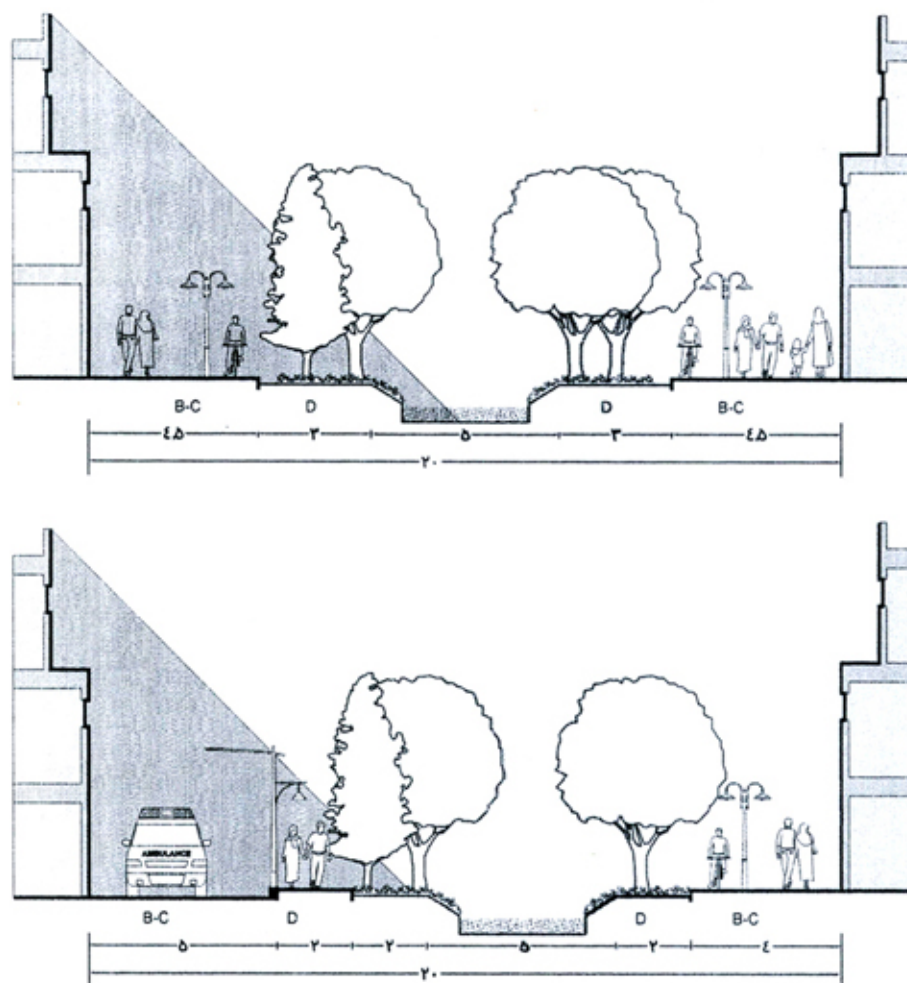
مقیاس: ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه مادی ها با عرض ۱۶ متر

تصویر شماره: ۳۴







تصویر شماره: ۲۶-۱

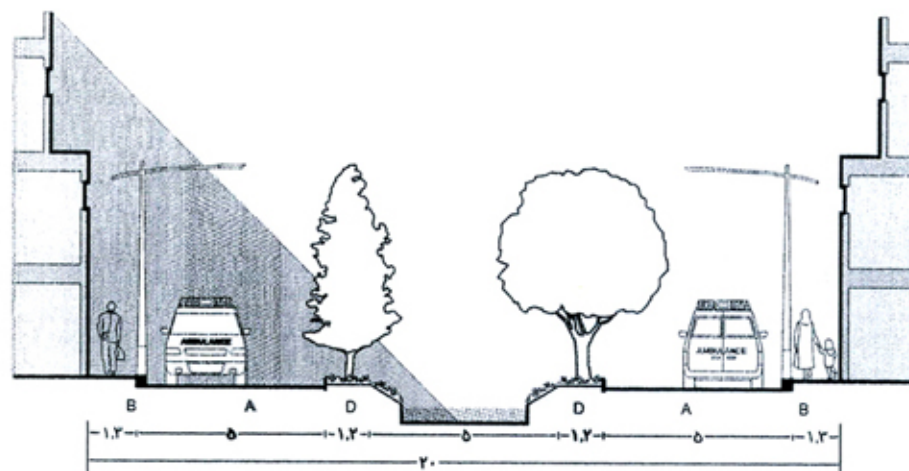
مقاطع نمونه مادی ها با عرض ۲۰ متر

مقیاس: ۱/۲۰۰

سواره رو A پیاده رو B

دوچرخه رو C باغچه D
تمامی اندازه ها به متر می باشد





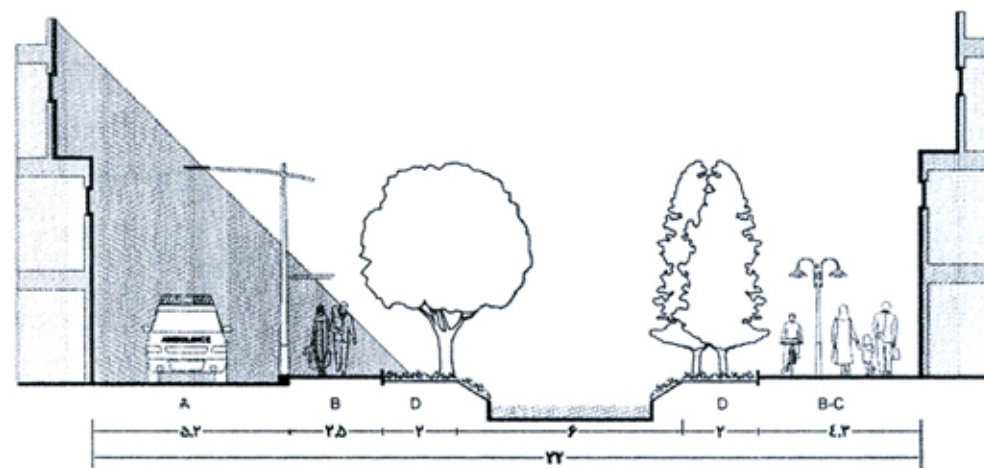
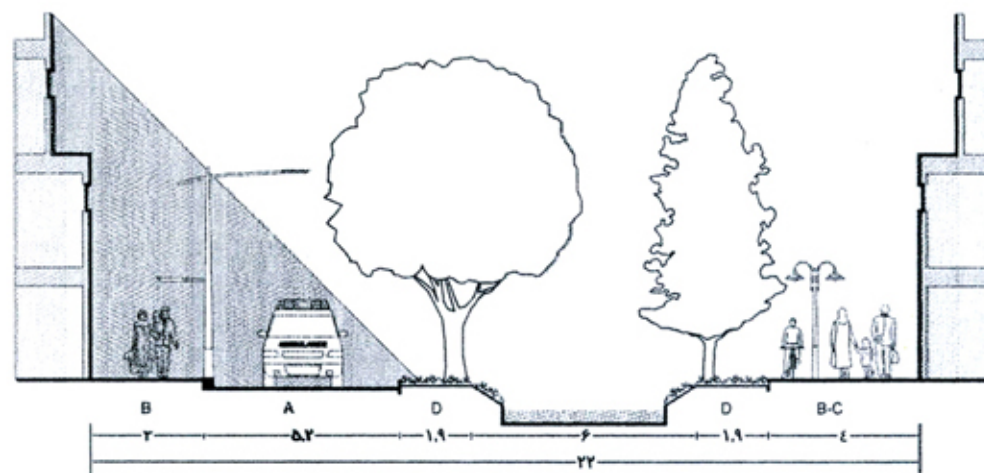
D باغچه
C دوچرخه رو
تمامی اندازه ها به متر می باشد

B پیاده رو A سواره رو

مقیاس: ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه مادی ها با عرض ۲۰ متر

تصویر شماره: ۲-۲۶



مقاطع نمونه ملدی ها با عرض ۲۲ متر
با مسیر ویژه عبور سواره اضطراری

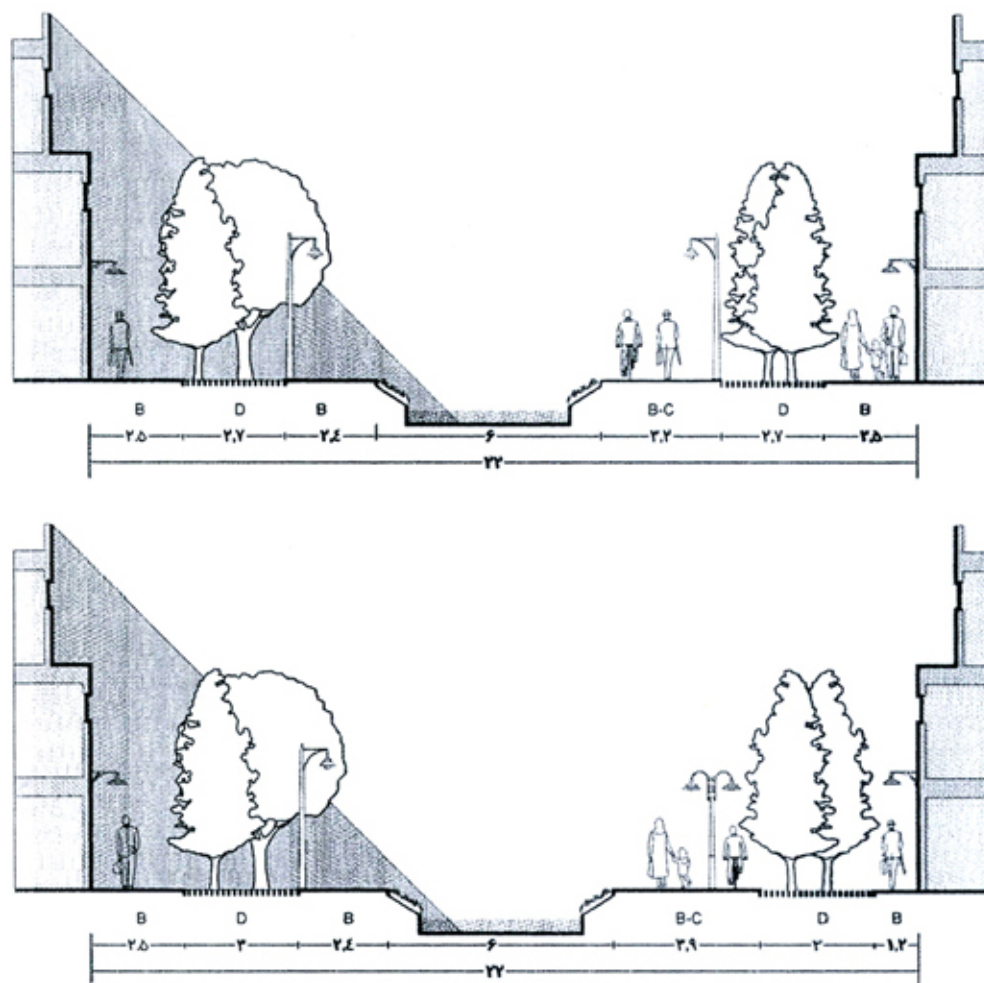
مقیاس: ۱/۲۰۰

سواره رو A پیاده رو B

دوچرخه رو C باغچه D
تمامی اندازه ها به متر می باشد

تصویر شماره: ۲۷-۱





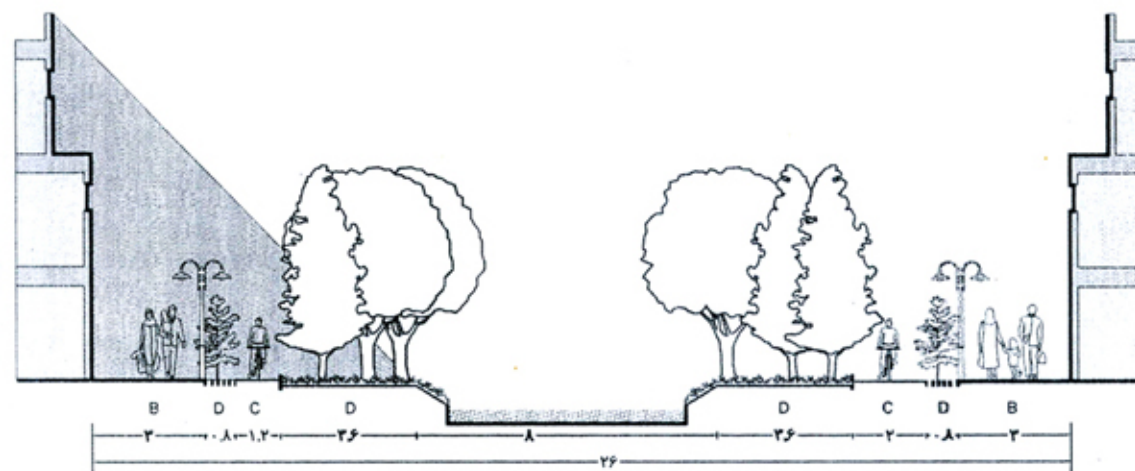
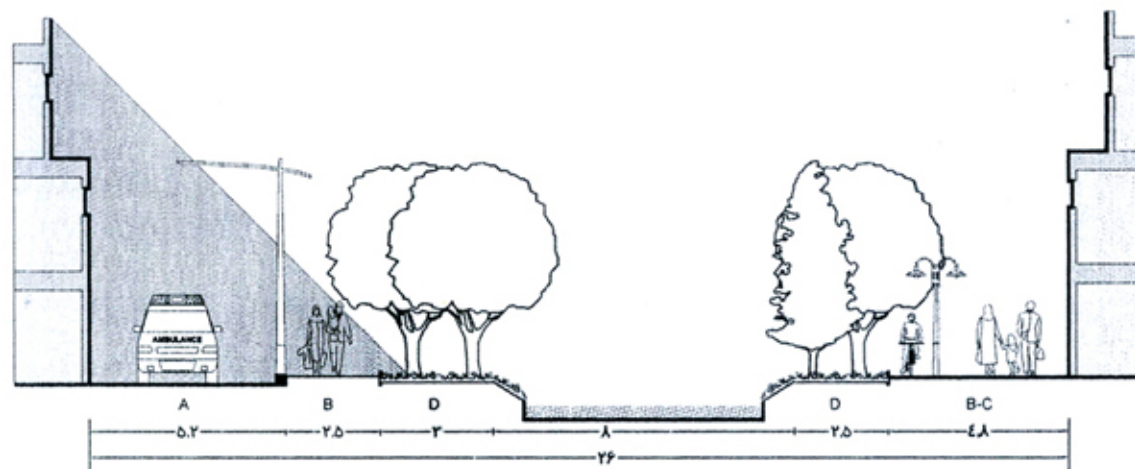
دوچرخه رو C
باغچه D
تمامی اندازه ها به متر می باشد

پیاده رو B
سواره رو A

مقیاس: ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه مادیها با عرض ۲۲ متر و
فاقد دسترسی سواره

تصویر شماره: ۲۷-۲



تصویر شماره: ۲۸-۱

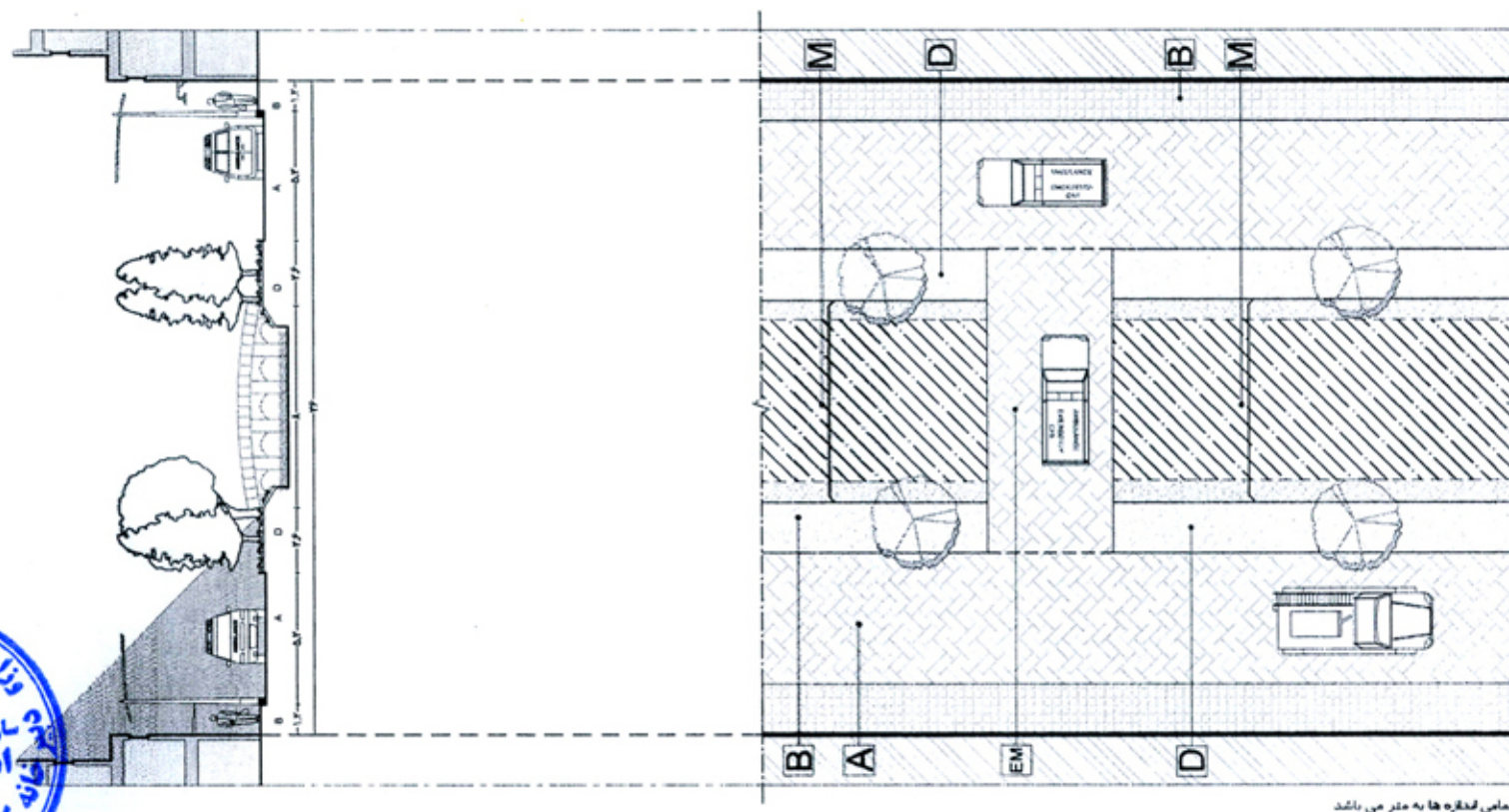
مقاطع نمونه مادی ها سواره و پیاده با عرض ۲۶ متر

مقیاس: ۱/۲۰۰

سواره رو A پیاده رو B

دوچرخه رو C باغچه D
تمامی اندازه ها به متر می باشد





نمایش اندازه ها به متر می باشد

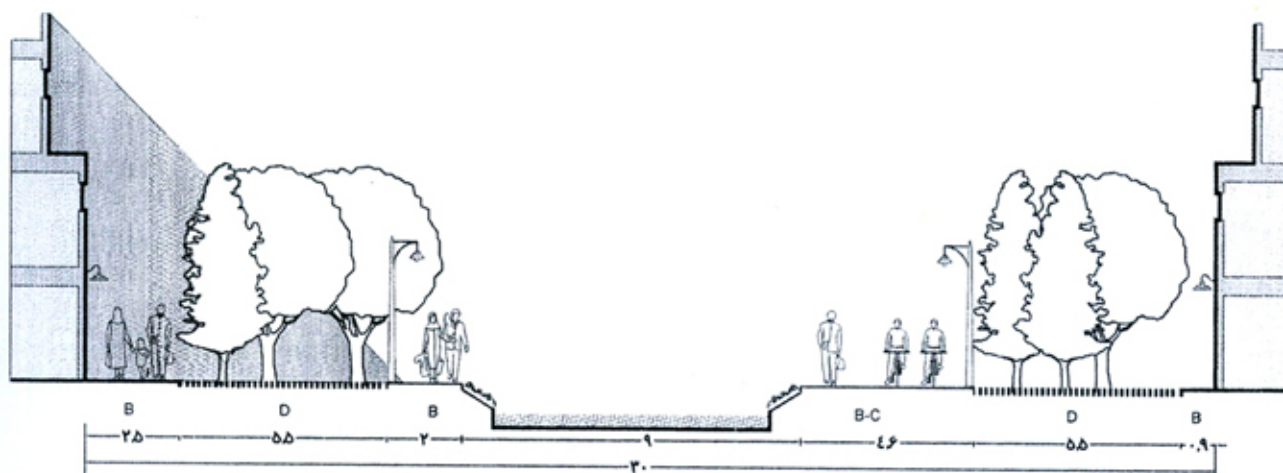
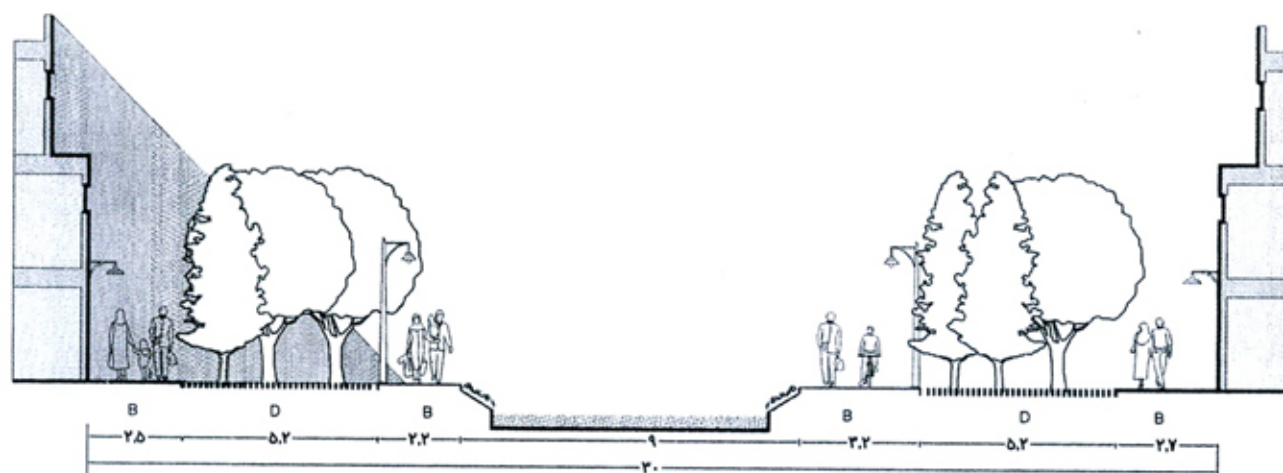
- | | | | | | |
|---|----------|---|-----------|---|----------------|
| A | سواره رو | C | دوچرخه رو | E | ایستگاه اتوبوس |
| B | پیاده رو | D | باغچه | P | توقفگاه |

مقیاس: ۱/۲۰۰

پلان و مقطع نمونه مادی با عرض ۲۶ متر

تصویر شماره: ۲۸-۲





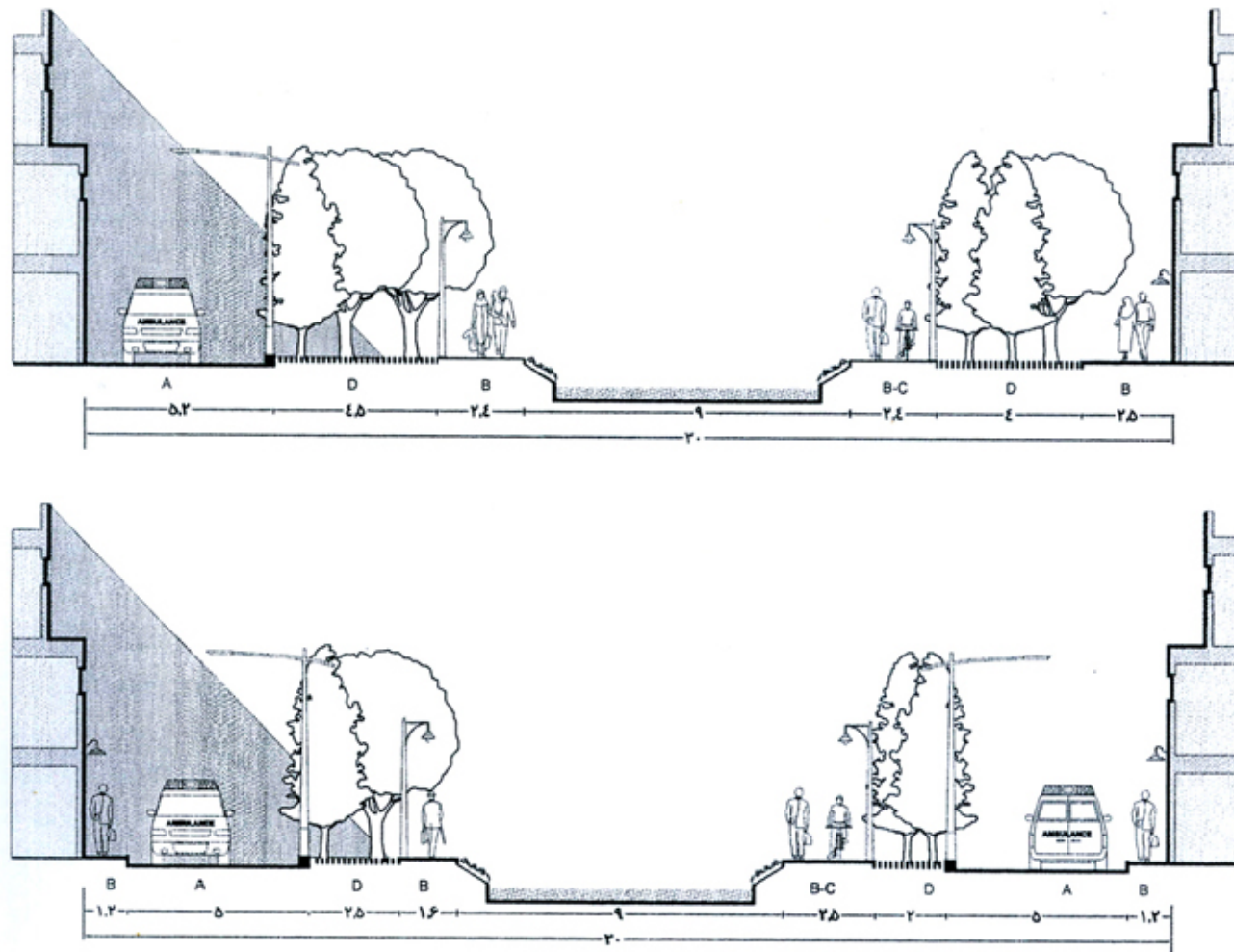
سواره رو A پیاده رو B دوچرخه رو C باغچه D
تمامی اندازه ها به متر می باشد

مقیاس: ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه مادی ها با عرض ۳۰ متر

تصویر شماره: ۲۹-۱





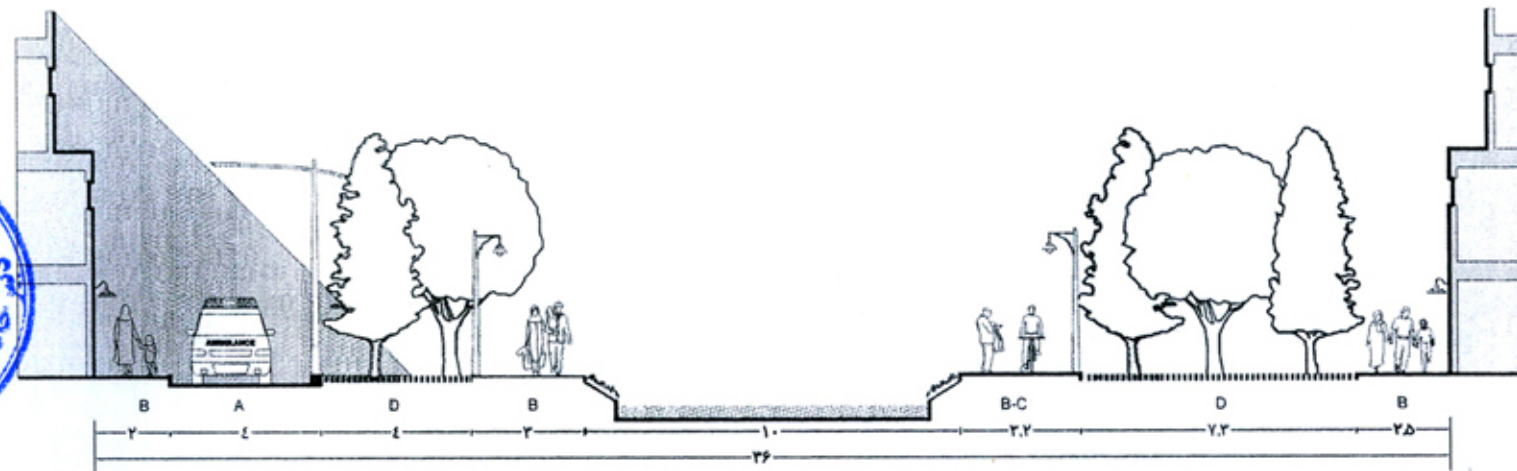
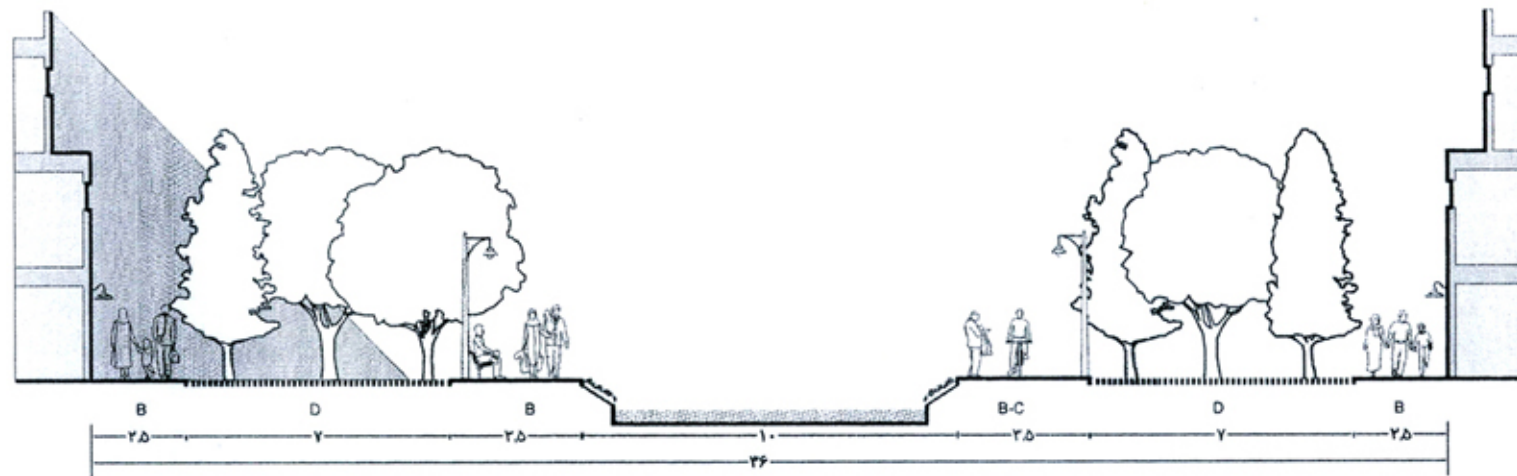
سواره رو A پیاده رو B دوچرخه رو C باغچه D
تمامی اندازه ها به متر می باشد

مقیاس: ۱:۲۰۰

مقاطع نمونه مادی ها با عرض ۳۰ متر

تصویر شماره: ۲-۳۹





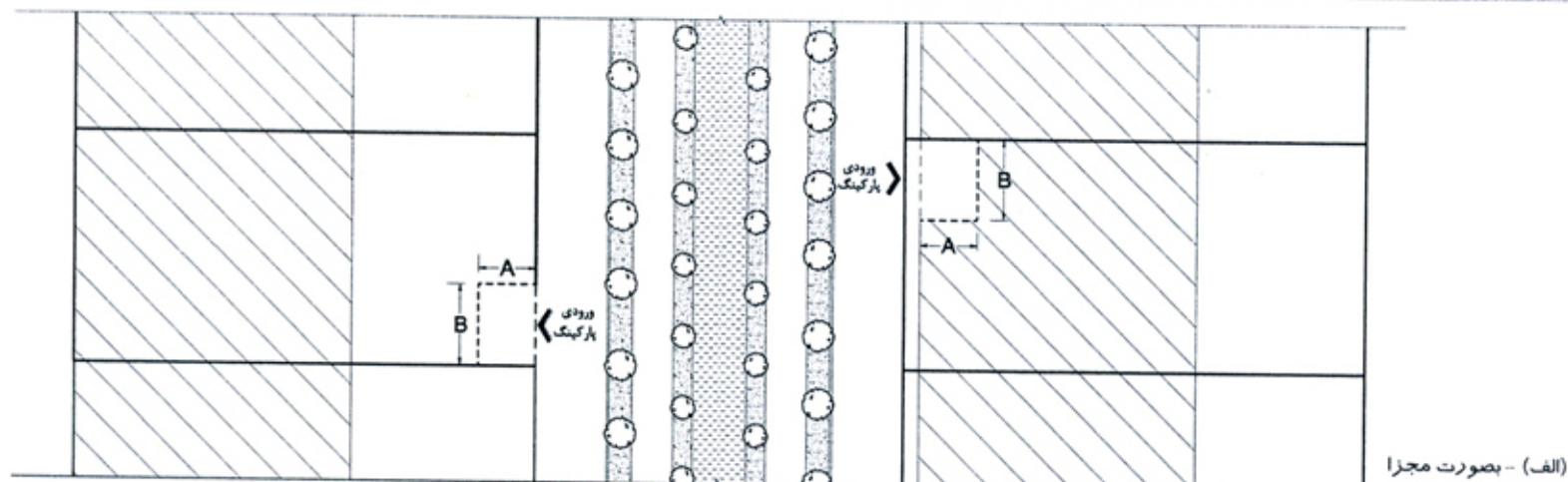
سواره رو A پیاده رو B دوچرخه رو C باغچه D
تمامی اندازه ها به متر می باشد

مقیاس: ۱/۲۰۰

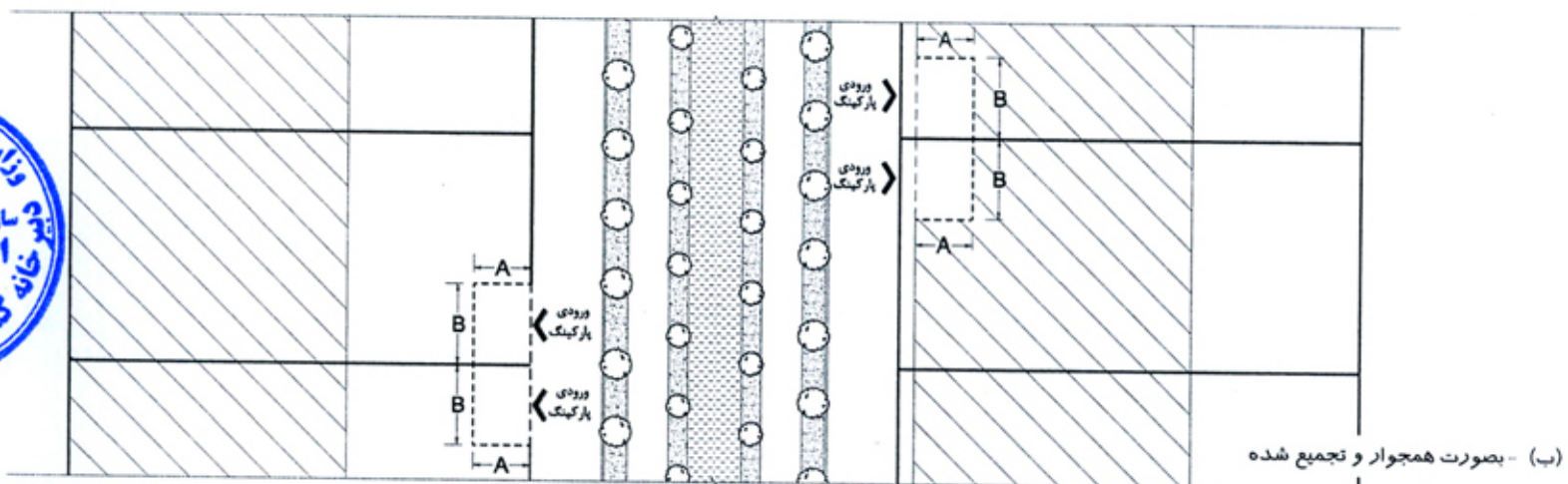
مقاطع نمونه مادی ها با عرض ۳۶ متر

تصویر شماره: ۴۰





عقب نشینی به صورت فضای باز در اختیار مالک (۲متر) ۶۰ درصد



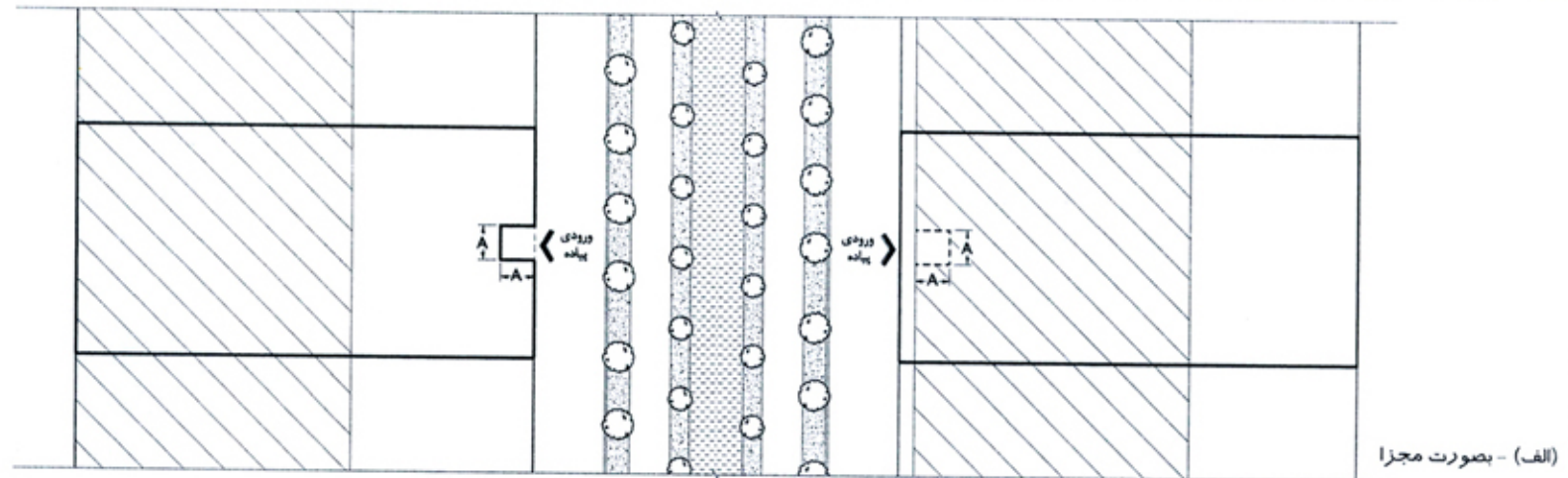
A ≥ ۲/۵ متر

B ≥ ۳/۵ متر

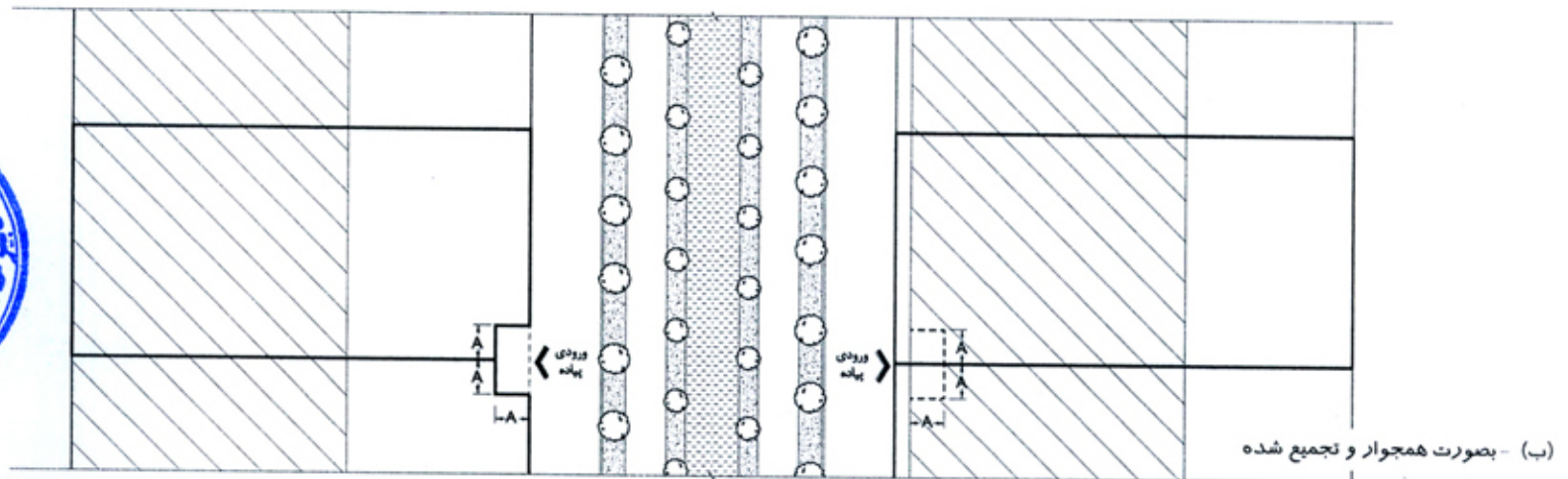
مقیاس: ۱/۲۰۰

تصویر شماره ۴۱ - عقب نشینی ورودی پارکینگ در مالکیت های مجاور با مادی





عقب نشینی به صورت فضای باز در اختیار مالک (۲متر) ۶۰ درصد

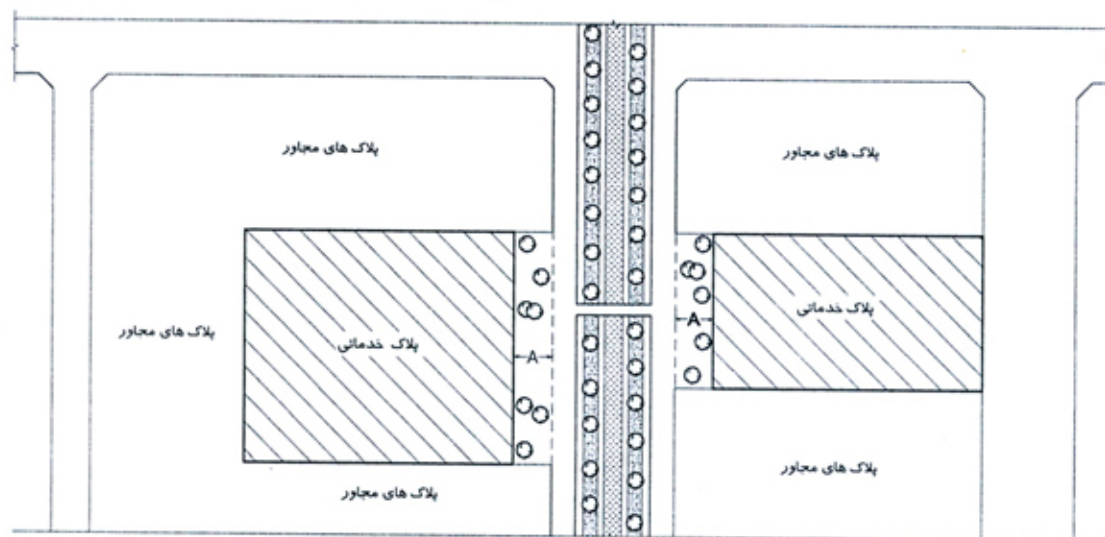


تصویر شماره ۴۲ - عقب نشینی ورودی پیاده در مالکیت های مجاور با مادی

۱/۵ متر $A \geq$



شماره
سازمان مسکن و شهرسازی
استان اصفهان
ماده کمیسیون ماده
طرح تفصیلی شهر اصفهان



۵ متر $\geq A$

مقیاس: ۱/۱۰۰۰

تصویر شماره ۴۳ - عقب نشینی ورودی کاربری های خدماتی در مجاور مادی



معاونت عمرانی استانداری اصفهان

استاندار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

شهردار اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

مدیرکل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان



تبصره ۳: در مجموعه‌های تجاری و کاربری‌های خدماتی حداکثر سطح زیرزمین معادل سطح اشغال مجاز و حداکثر ۸۰ درصد سطح خالص عرصه می‌باشد، مشروط به این که زیرزمین صرفاً برای پارکینگ، تاسیسات و دستگاه پله مورد استفاده قرار گیرد.

۱۱-۱-۴- دسترسی ورودی اتومبیل به پارکینگ ساختمان‌های عمومی بایستی حداقل ۱۰۰ متر از اولین تقاطع معابر درجه یک و دو فاصله داشته باشد.

تبصره ۱: در صورت عدم امکان ایجاد دسترسی مذکور در فاصله مقرر و لزوم ایجاد دسترسی اختصاصی به پارکینگ در محدوده قطعه مالکیت، اخذ دسترسی براساس طرح هندسی ایمن که به تایید شهرداری برسد بلامانع است.

۱۱-۱-۵- پیش بینی تعداد واحدهای پارکینگ مورد نیاز در کلیه قطعات مالکیت با توجه به نوع استفاده‌ای که از آن به عمل می‌آید و بر اساس معیارهای پارکینگ برای هر یک از استفاده‌ها مطابق جدول شماره ۱۱ الزامی است.

تبصره: به ازاء هر واحد مسکونی، تجاری یا دفتر کار اعم از منفرد یا مجتمع در هر حالت تامین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است.

۱۱-۱-۶- محل یا محل‌های مناسب پارکینگ که می‌تواند به صورت مسقف بوده و یا در فضای آزاد قطعه مالکیت تامین شود، بایستی بر روی نقشه‌هایی که برای صدور پروانه ساختمانی به شهرداری یا سایر مراجع ذیربط ارائه می‌شود، مشخص شده باشد.

۱۱-۱- ضوابط عام

۱۱-۱-۱- محل استقرار پارکینگ با توجه به ضوابط اعلام شده در این دفتر و سایر ضوابط مربوط، در پیلوت و در محدوده سطح اشغال (همکف یا طبقات) و یا زیرزمین و حیاط (فضای باز) می‌باشد.

۱۱-۱-۲- در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، از مابه‌التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز ساخت می‌توان بصورت پارکینگ رو باز استفاده نمود.

۱۱-۱-۳- تامین تعداد سطح پارکینگ مورد نیاز قطعه مالکیت بایستی در حداکثر ۶۰٪ سطح اشغال مجاز انجام پذیرد.

تبصره ۱: در صورت رعایت سطح اشغال مجاز و رعایت حداقل ۲۰٪ مساحت کل زمین به فضای سبز ریشه‌دار، استفاده از ۲۰ درصد فضای آزاد (حیاط) باقی مانده جهت جانمایی پارکینگ غیرسروپوشیده (روباز) به ازاء هر پارکینگ به مساحت ۲۵ مترمربع با احتساب امکان تحرک اتومبیل، فضای تردد و دارا بودن دسترسی مناسب مشروط به عدم قطع درخت و رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی بلامانع است.

تبصره ۲: در کاربری‌های مسکونی حداکثر سطح زیرزمین جهت پارکینگ بایستی معادل سطح اشغال مجاز در طبقه همکف به اضافه ایوان و حداکثر ۷۰ درصد سطح خالص عرصه باشد و حداقل ۲۰ درصد عرصه باقی مانده به کاشت و نگهداری فضای سبز ریشه‌دار اختصاص یابد.



تبصره ۲: قطعات مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری واقع در عرصه بازار قدیم اصفهان اقدامات و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران که اقدامات، بازسازی، مرمتی، مقاوم سازی و تغییرات و تعمیرات اساسی و غیراساسی (از جمله تعمیر و تعویض سقف) براساس طرح مورد تایید اداره کل میراث فرهنگی در آنها انجام پذیرد، مشروط بر این که اقدامات مذکور منجر به افزایش سطح زیربنا و احداث بنای جدید نگردد مشمول تامین پارکینگ و عوارض و کسر پارکینگ نمی شود.

تبصره ۳: در بناهای واجد ارزش تاریخی با کاربری تجاری، ثبت شده در فهرست آثار ملی در صورت عدم امکان تامین پارکینگ به دلیل ملاحظات تاریخی و حفظ ارزش های کالبدی تاریخی موضوع بایستی از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و شهرداری استعلام و نظرخواهی گردد.

تبصره ۴: در کلیه قطعات مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران (یا ثبت نشده) با کاربری تجاری، رستوران، سفره خانه و پذیرایی - تفریحی تامین پارکینگ در صورت امکان در قطعه مالکیت و در غیر این صورت در فاصله حداکثر ۲۵۰ متری مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی الزامی است. بدیهی است در سایر موارد اعلام نشده در بند فوق الذکر و تبصره های ذیل آن تامین پارکینگ الزامی است.

۷-۱-۱۱- برای کاربری های پرتردد از قبیل پایانه های حمل و نقل، انبارها، گمرکات، واحدهای صنعتی، نمایشگاه های فصلی، عملکردهای تفریحی و ... تامین پارکینگ مورد نیاز مراجعه کنندگان در قطعه مالکیت مربوطه الزامی است.

۸-۱-۱۱- به ازاء هر ۱۰ واحد پارکینگ، در نظر گرفتن یک محل پارکینگ انتظار در مجتمع های تجاری و اداری الزامی است.

۹-۱-۱۱- محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین برای قطعات مالکیت با کاربری پارکینگ مشروط به رعایت مسائل فنی و ایمنی وجود ندارد.

۱۰-۱-۱۱- تامین پارکینگ برای قطعات مالکیت با کاربری مسکونی صرفاً در همان قطعه مالکیت الزامی است.

۱۱-۱-۱۱- بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران در صورت عدم امکان تامین پارکینگ به دلایل ملاحظات تاریخی و حفظ ارزش های کالبدی - تاریخی الزامی به تامین پارکینگ در همان قطعه مالکیت ندارند.

تبصره ۱: در صورت احیا و مرمت بنای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی و تغییر عملکرد بنای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده به کاربری غیر مسکونی مطابق کاربری های مجاز مندرج در همین دفترچه به استثناء تجاری، رستوران، سفره خانه، پذیرایی و تفریحی و در جهت کمک به احیا و رونق بافت تاریخی تامین پارکینگ در بنای تاریخی مذکور الزامی نمی باشد.

تبصره ۵: در قطعات مالکیت واقع در حریم درجه یک بناها و محوطه‌های تاریخی تامین پارکینگ حداکثر تا ۳ واحد به صورت روباز در فضای آزاد قطعه مالکیت بلامانع می‌باشد.

۱۱-۱-۱۲- تامین دسترسی مستقیم پارکینگ از طریق پله و آسانسور به کلیه طبقات براساس مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۱۱-۱-۱۳- درخصوص فعالیت‌ها و کاربری‌های غیرمسکونی با نیاز بیش از ۵ واحد پارکینگ از قبیل مجتمع‌های خدماتی، تجاری، دفتر کار، کلینیک‌ها و مطب پزشکان، آموزشگاه‌ها و غیره، تخصیص و تامین فضای پارکینگ مورد نیاز کارکنان و مراجعه کنندگان الزامی است. محل پارکینگ بایستی حتی‌المقدور در همان محل بوده و در صورت عدم امکان تامین آن در همان محل به دلایل مختلف، پارکینگ مناسب می‌تواند در شعاع ۲۵۰ متری تامین گردد. در این صورت صدور پروانه ساختمان از طرف شهرداری منوط به تثبیت قانونی محل پارکینگ توسط کمیسیون ماده پنج می‌باشد.

تبصره ۱: در صورت وجود درخواست تجمیع پارکینگ برای دو یا چند کاربری مطابق موارد بند فوق به منظور تامین تعداد پارکینگ مورد نیاز، مشروط به داشتن حداکثر ۳۰۰ متر فاصله از محل احداث نسبت به دورترین کاربری رعایت فاصله حداقل ۲۵۰ متری الزامی نیست.

تبصره ۲: در ارتباط با فعالیت‌هایی که کل نیاز پارکینگ آن‌ها کمتر از ۵ واحد باشد و به دلایل مختلف تامین فضای پارکینگ ویژه آن‌ها در محل امکان‌پذیر نبوده و ایجاد آن نیز در مکان دیگر مفید نمی‌باشد، شهرداری

می‌تواند نسبت به اخذ هزینه‌های مربوطه اقدام و به صرف تامین پارکینگ عمومی در نزدیکی همان محل برساند.

۱۱-۱-۱۴- در ساختمان‌های عمومی که دارای کاربری مختلط با واحدهای مسکونی هستند، تفکیک پارکینگ بخش‌های مسکونی از دیگر بخش‌ها الزامی است.

۱۱-۱-۱۵- در پارکینگ‌های با ظرفیت بالاتر از ۲۵ واحد و پارکینگ‌های عمومی، به منظور تفکیک حرکت سواره و پیاده، در کنار معبر سواره باید گذرگاه عبور عابر پیاده به عرض حداقل ۶۰ سانتی‌متر در نظر گرفته شود که به میزان حداقل ۲۰ سانتی‌متر بالاتر از سطح معبر سواره باشد.

۱۱-۱-۱۶- در کلیه ساختمان‌های عمومی و بانک‌ها بایستی تامین و جانمایی پارکینگ به نحوی انجام پذیرد که استفاده عموم از آن به سهولت صورت گیرد و حداقل ۵۰ درصد از سطح پارکینگ به استفاده عموم اختصاص یابد. همچنین برای تأمین پارکینگ دوچرخه و موتورسیکلت محل مناسب پیش‌بینی شود.

۱۱-۱-۱۷- در صورت جانمایی انبارها در فضای پارکینگ، ضروری است فضای مناسب و کافی جلوی انبارها برای استفاده از آن‌ها اختصاص یافته و بعد از آن برای پارکینگ اتومبیل استفاده گردد.

تبصره ۱: توقف خودروها در پارکینگ نبایستی تزامنی برای بازشدن درب‌ها و استفاده از فضاهای انباری و تاسیساتی ایجاد کند.

محصور با استفاده از مصالح شفاف مقاوم و غیرریزنده در برابر ضربه و حرارت مجاز است.

۱۱-۱-۲۲- در پارکینگ‌ها ستون‌های فلزی و بتنی باید مطابق با مباحث نهم و دهم مقررات ملی ساختمان در برابر حریق مقاوم شده و پارکینگ مجهز به تجهیزات اطفای حریق شود.

۱۱-۱-۲۳- در پارکینگ‌ها بایستی با تعبیه و به کارگیری علائم هشدار دهنده و نظایر آن تدابیری جهت جلوگیری از برخورد اتومبیل با ستون‌ها پیش‌بینی شود.

۱۱-۱-۲۴- برای ارتباط پارکینگ به شبکه معابر پیرامونی در پارکینگ‌های عمومی و بناهای دارای ۲۵ واحد پارکینگ و بیشتر از آن رعایت موارد زیر توصیه می‌شود. (با رعایت بند ۱۱-۱-۲۰ و تبصره ذیل آن):

- گردش ترافیک داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابان‌های اطراف باشد.
- عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطع‌ها در زمان چراغ قرمز
- عدم تداخل با ممنوعیت گردش‌ها
- کنترل اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً در تقاطع‌های اطراف
- تعبیه ورودی پارکینگ در گذر ثانویه برای قطعات مالکیت که بیش از یک بر دارند. با رعایت مفاد بند ۱۰-۱-۲۷ و تبصره ذیل آن.

۱۱-۱-۱۸- پیش‌بینی مسیر دسترسی پیاده از ورودی یا ورودی‌های پیاده مجتمع‌های مسکونی برای دسترسی به طبقات، راه‌پله‌ها و آسانسورها در مجتمع‌های با ۲۴ واحد و کمتر از آن، ۱/۵ متر و ۲۵ واحد و بیشتر ۲ متر و مستقل از سایر فضاها از جمله محل استقرار پارکینگ‌ها انجام پذیرد.

تبصره ۱: جانمایی و استقرار پارکینگ در مسیر مذکور ممنوع است.
تبصره ۲: جانمایی و استقرار پارکینگ در فضای مقابل درب‌های ورودی پیاده قطعات مالکیت، راه‌پله‌ها و آسانسورها بایستی حداقل با فاصله ۱/۵ متری از فضای مقابل فضاها مذکور انجام پذیرد.

۱۱-۱-۱۹- احداث پارکینگ عمومی در سطح زیرین خیابان‌های احداث شده و یا در دست احداث براساس طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج بلامانع است.

۱۱-۱-۲۰- تامین دسترسی سواره پارکینگ قطعات مالکیت واقع در بر خیابان‌ها با ظرفیت ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن که امکان دسترسی ثانویه از گذرهای بن‌باز با عرض ۱۰ متر و بیشتر را نیز دارند صرفاً از طریق دسترسی ثانویه قطعات مالکیت مجاز می‌باشد و دسترسی آن‌ها به خیابان صرفاً برای عبور پیاده در نظر گرفته شود.

۱۱-۱-۲۱- تامین نور طبیعی برای پارکینگ واقع در طبقات زیرین ساختمان از زیرزمین یا همکف توسط فضاها نورگیری داخلی مشروط به آن که تا فضای پارکینگ ادامه نیابند، توسط نورگیر سقفی باز شو در حدفاصل پارکینگ و حیاط

۱۱-۱-۳۲- قرارگیری محل پارک ها در پارکینگ های عمومی بایستی

مطابق موارد زیر باشد:

- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرند.
- نقاط تلاقی راهروها با یکدیگر حداقل باشد.
- برای جلوگیری از سبقت اتومبیل ها طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی ها کمتر از ۳۰ متر باشد.
- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرند با خط کشی و سکو مشخص شوند.
- در راهروهای یک طرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت عقربه های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند.
- جریان ترافیک در راهروها و جای پارک های مایل، یک طرفه باشد.
- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.

جدول شماره ۱۰- حداقل عرض پیشنهادی راهروهای پارکینگ عمومی

براساس زاویه قرارگیری اتومبیل

زاویه قرارگیری اتومبیل (درجه)	حداقل عرض راهرو (متر)	جهت
۴۵	۴	یک طرفه
۶۰	۴	یک طرفه
۷۵	۵	یک طرفه
۹۰	۵	دو طرفه

۱۱-۱-۲۵- احداث پارکینگ های عمومی چند طبقه در کلیه مراکز

خدمانی اعم از حوزه، منطقه و ناحیه مجاز است.

۱۱-۱-۲۶- تمام ساختمان های عمومی در مراکز خدماتی، علاوه بر

تامین تعداد پارکینگ های الزامی و مورد نیاز خود در صورت

تامین پارکینگ عمومی اضافه بر تعداد الزامی از طریق

احداث تعداد طبقات زیر زمین می توانند از اضافه تراکم

ساختمانی علاوه بر میزان مجاز برخوردار گردند.

۱۱-۱-۲۷- عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشداردهنده

به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می کند

نبایست از ۷/۵ متر تجاوز کند. (جدول شماره ۱۰)

۱۱-۱-۲۸- در پارکینگ های عمومی حداقل ارتفاع آزاد رامپ در بخش

خروجی و ورودی به میزان ۲/۲۰ متر الزامی است. عرض

رامپ ورودی در پارکینگ های عمومی بایستی مطابق مسیر

داخلی پارکینگ باشد.

۱۱-۱-۲۹- در پارکینگ های با ظرفیت ۲۵ واحد پارکینگ و بیشتر از آن

که دارای دو ورودی باشند بایستی طرح ترافیکی لازم تهیه و

توسط شهرداری کنترل و تایید گردد.

۱۱-۱-۳۰- احداث درب پارکینگ در پخ گذر ممنوع است.

۱۱-۱-۳۱- احداث درب سرتاسری در قطعه مالکیت جهت تامین

پارکینگ ممنوع است.

۱۱-۲- ابعاد و مساحت‌های مورد نیاز پارکینگ

۱۱-۲-۱- محل پیش بینی شده برای یک واحد پارکینگ بایستی بدون احتساب مسیر حرکت و فضای تردد و به صورت خالص شامل فضایی حداقل به ابعاد $۲/۵ \times ۵$ متر باشد.

تبصره ۱: هنگامی که خودروها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می‌گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر خودرو $۶ \times ۲/۵$ متر می‌باشد. (تصویر ۱-۴۴)

تبصره ۲: در پارکینگ‌های سرپوشیده در صورتی که فاصله داخلی بین دهانه دو ستون حداقل $۴/۵$ متر باشد دو خودرو می‌توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله داخلی بین دهانه ستون‌ها به میزان $۲/۵$ متر به ازای هر خودرو بلامانع است. (تصاویر ۲-۴۴)

تبصره ۳: در صورتی که دو طرف محل توقف در پارکینگ دیوار باشد، عرض آن باید حداقل ۳ متر در نظر گرفته شود.

۱۱-۲-۲- برای ساختمان‌های تک واحدی یک واحد پارکینگ به ابعاد ۵×۳ متر کفایت می‌کند.

۱۱-۲-۳- مساحت مورد نیاز برای یک واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع می‌باشد. این میزان شامل $۱۲/۵$ مترمربع برای محل توقف و مابقی جهت فضاهای حرکت و چرخش، ورود و خروج و سایر فضاهای مشترک می‌باشد.

۱۱-۲-۴- فضای چرخشی پشت خودرو، حداقل پنج متر تامین گردد. (تصویر شماره ۴۵)

۱۱-۲-۵- حداقل عرض رامپ به منظور دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۴ اتومبیل در هر طبقه $۳/۵$ متر و برای ۲۵ اتومبیل و بیشتر ۵ متر است. در صورتی که امکان تامین عرض ۵ متر وجود نداشته باشد. پارکینگ باید دارای ورودی و خروجی جداگانه با حداقل عرض $۳/۵$ متر باشد.

تبصره ۱: پارکینگ‌های با ظرفیت ۲۵ واحد پارک و بیشتر از آن باید حداقل دو راه خروج افراد پیاده داشته باشند که الزاماً یکی از آن‌ها باید به فضای باز ساختمان یا معبر عمومی متصل گردد.

۱۱-۲-۵- حداقل عرض رامپ قوسی جهت دسترسی به پارکینگ در صورت یک طرفه بودن $۳/۶۵$ متر و دو طرفه ۷ متر می‌باشد.

۱۱-۲-۵- شعاع داخلی (میانی) مسیر گردش‌ها در کلیه پارکینگ‌ها تا گردش ۹۰ درجه رامپ، بایستی حداقل ۵ متر باشد و تا گردش ۱۸۰ درجه رامپ بایستی حداقل ۱۲ متر باشد. (مطابق تصویر شماره ۱-۴۶ و ۲-۴۶)

۱۱-۲-۵- حداکثر شیب رامپ در کلیه پارکینگ‌ها معادل ۱۵٪ می‌باشد.

۱۱-۲-۸- شروع رامپ بایستی در داخل قطعه مالکیت و با حداقل فاصله $۲/۵$ متری (به عنوان فضای توقف) از بر مالکیت و درب ورودی پارکینگ در نظر گرفته شود.

۱۱-۲-۹- حداقل فاصله ارتفاع آزاد رامپ پارکینگ‌ها در محل ورودی و خروجی از پایین‌ترین نقطه سقف پارکینگ تا کف رامپ پارکینگ بایستی حداقل $۲/۲۰$ متر در نظر گرفته شود.

۱۱-۲-۱۴- حداقل فاصله مفید و خالص مابین ستون‌ها بدون احتساب عرض ستون، بدنه داخلی تمام شده به ازای هر پارکینگ بایستی حداقل ۲/۵۰ در نظر گرفته شود.

۱۱-۲-۱۵- هنگامی که طبقات دیگر ساختمان به وسیله پله‌ها از پارکینگ خودروها قابل دسترسی باشد باید بین فضای پلکان و پارکینگ یک در جداکننده یا فضای رابط محصور در نظر گرفته شود.

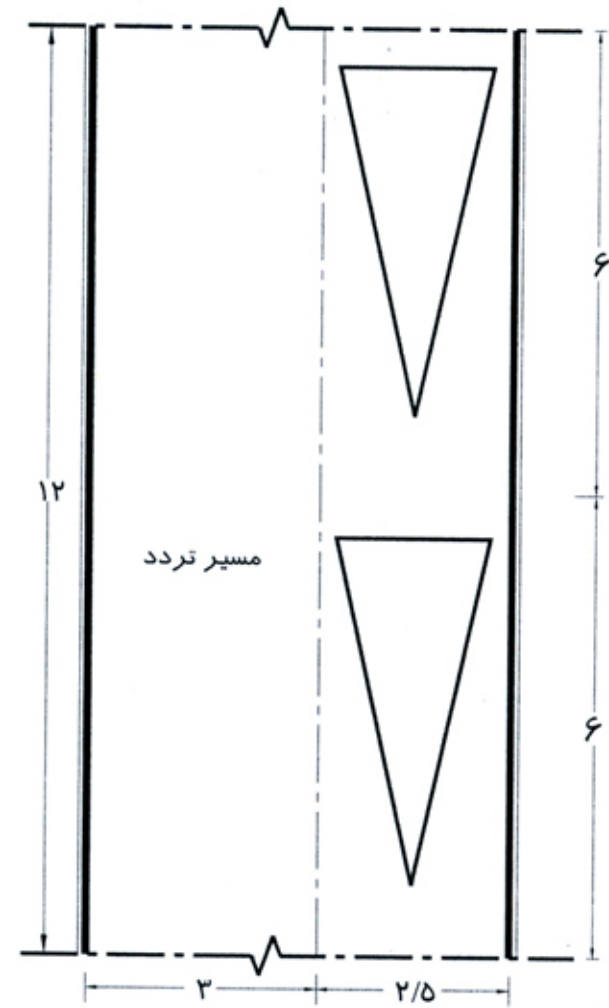
۱۱-۲-۱۰- ارتفاع مجاز پارکینگ‌ها به منظور تقلیل خطرات ناشی از حریق، از کف تا سطح زیرین سقف و یا در صورت وجود تاسیسات یا عناصر سازه‌ای در زیر سقف، تا پایین‌ترین نقطه آن‌ها حداقل ۲/۲۰ متر و حداکثر مشروط به رعایت حداکثر ارتفاع مجاز بنا مطابق موارد زیر می‌باشد:

- بناهای مسکونی دارای ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن حداکثر ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر.
- بناهای مسکونی دارای ۲۵ واحد پارکینگ و بیشتر حداکثر ارتفاع مفید ۳/۵۰ متر.
- بناها و مراکز عمومی با ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن حداکثر ارتفاع مفید ۳/۵۰ متر.

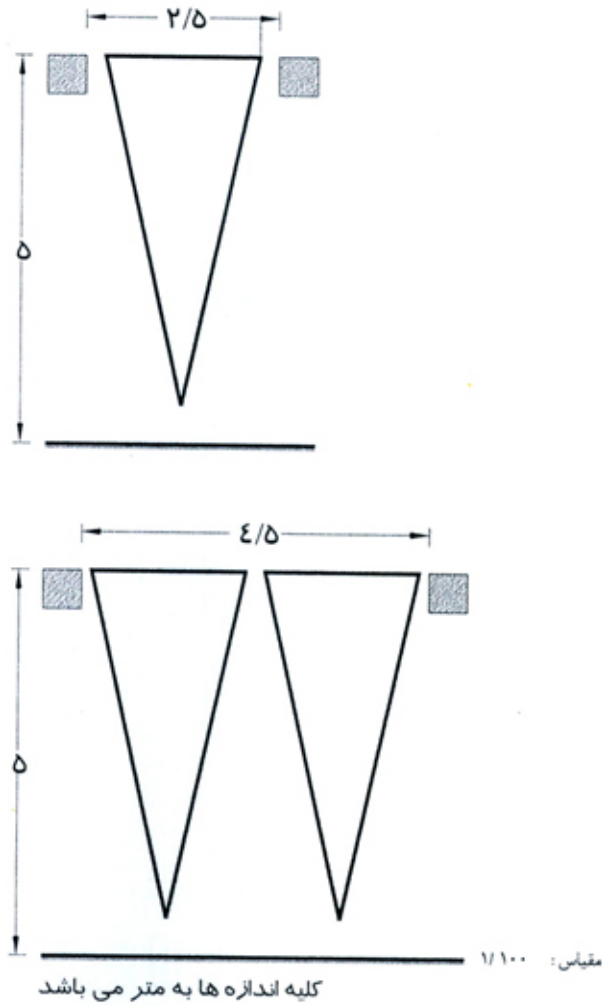
تبصره: چنانچه سطح اختصاص داده شده برای محوطه پارکینگ در فضاهای سرپوشیده در بناهای مسکونی دارای ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن بیش از ۵۰۰ متر مربع باشد، حداکثر ارتفاع مجاز ۲/۴۰ متر خواهد بود.

۱۱-۲-۱۲- در صورتی که رامپ در فضای آزاد قطعه مالکیت تامین شود، سطح اختصاص داده شده به فضای مذکور از ۲۰٪ مجاز استقرار پارکینگ در فضای آزاد کسر می‌شود.

۱۱-۲-۱۳- نحوه جانمایی خودروها در پارکینگ باید با توجه به ستون گذاری تعیین گردد. در این خصوص لازم است موقعیت و ابعاد ستون گذاری بر اساس نقشه‌های سازه بر روی پلان معماری پارکینگ منعکس گردد.

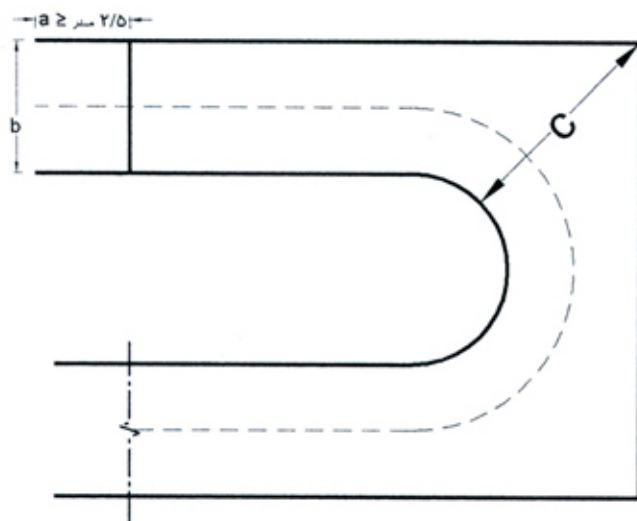


تصویر شماره ۴۴-۱ - نحوه قرارگیری خودروها در طول و پشت سر یکدیگر در پارکینگ



مقیاس: ۱/۱۰۰

تصویر شماره ۴۴-۲ - اندازه فاصله داخلی بین دو ستون و نحوه استقرار خودروها

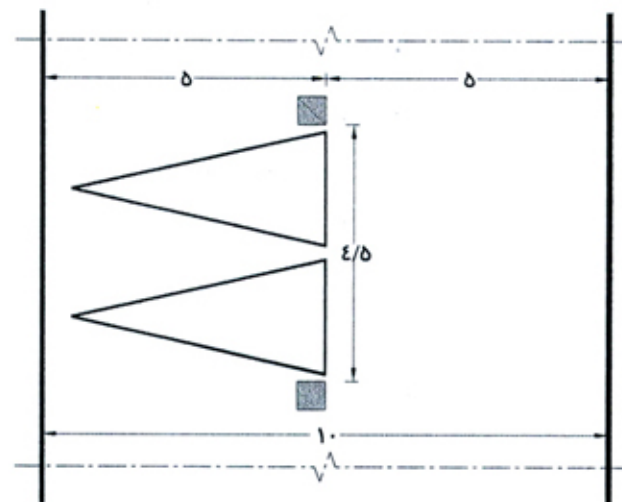


تصویر شماره ۴۶-۲ - شعاع داخلی (میانی) مسیر گردش ها در پارکینگ ها تا گردش ۱۸۰ درجه

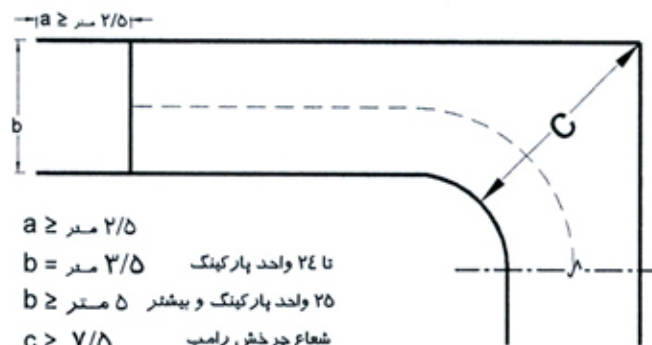
- $a \geq ۲/۵$
- $b = ۳/۵$ تا ۲۴ واحد پارکینگ
- $b \geq ۵$ واحد پارکینگ و بیشتر
- $c \geq ۷/۵$ شعاع چرخش رامپ

مقیاس: ۱/۲۰۰

کلیه اندازه ها به متر می باشد



تصویر شماره ۴۵ - فضای چرخشی مورد نیاز پشت خودروها



- $a \geq ۲/۵$ متر
- $b = ۳/۵$ متر تا ۲۴ واحد پارکینگ
- $b \geq ۵$ متر واحد پارکینگ و بیشتر
- $c \geq ۷/۵$ شعاع چرخش رامپ

تصویر شماره ۴۶-۱ - شعاع داخلی (میانی) مسیر گردش ها در پارکینگ ها تا گردش ۹۰ درجه

جدول شماره ۱۱ - تعداد پارکینگ مورد نیاز به تفکیک کاربری

گروه اصلی کاربری	گروه فرعی کاربری	حداقل پارکینگ مورد نیاز
مسکونی	- برای مجتمع‌های آپارتمانی و یا هر واحد مسکونی با سطح زیر بنای کمتر یا مساوی ۲۰۰ متر مربع مفید	۱ پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی
	- برای مجتمع‌های آپارتمانی و یا هر واحد مسکونی با سطح زیربنای بیشتر از ۲۰۰ مترمربع مفید	۲ پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی
تجاری و مختلط	- تجاری منفرد	به ازاء هر ۲۵ مترمربع ۱ پارکینگ
	- مجتمع‌های تجاری	تا ۲۰ واحد تجاری به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنای مفید تجاری ۱ پارکینگ ۲۱ تا ۵۰ واحد تجاری به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنای مفید تجاری ۱/۵ پارکینگ از ۵۱ واحد تجاری به بالا به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنای مفید تجاری ۲ پارکینگ
	- دفتر کار و مجتمع خدمات دفتری	هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۱ پارکینگ
	- مطب پزشک	هر ۵۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ
	- دفتر پست	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ
	- شعب بانک و موسسات مالی اعتباری	هر ۵۰ مترمربع زیر بنا ۳ پارکینگ
	- موسسات قرض‌الحسنه	هر ۵۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ
	- آموزشگاه (زبان، هنری، فنی و حرفه‌ای و غیره)	هر ۵۰ مترمربع ۱ پارکینگ
	- دبستان، کودکستان و مهدکودک (دولتی)، مهدکودک مطابق ضوابط دبستان	مطابق ضوابط و مقررات مصوب مربوط
	- راهنمایی (دولتی)	
آموزشی	- دبیرستان و هنرستان (دولتی)	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ
	- مدارس غیردولتی (غیرانتفاعی) دبستان، کودکستان و مهدکودک و راهنمایی	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ
	- مدارس غیردولتی (غیرانتفاعی) دبیرستان و هنرستان	هر ۱۵۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ
	- مراکز بهداشتی، درمانی-کلینیک و درمانگاه	به ازاء هر ۱۵۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ
بهداشتی - درمانی	- بیمارستان	هر ۵۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ
	- مجتمع پزشکی	به ازاء هر ۵۰۰ مترمربع فضای سبز ۱ پارکینگ غیر سرپوشیده (رو باز)
فضای سبز عمومی	- بوستان‌های منطقه‌ای و شهری (به غیر از بوستان‌ها و فضای سبز حاشیه رودخانه زاینده‌رود)	

در فروشگاه‌های تجاری بزرگ (فروشگاه‌های زنجیره‌ای، هایپرمارکت، مراکز بزرگ خرید و موارد مشابه) با زیربنای بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل ۱ واحد پارکینگ بایستی در نظر گرفته شود.

ادامه جدول شماره ۱۱ - تعداد پارکینگ مورد نیاز به تفکیک کاربری‌ها

گروه اصلی کاربری	گروه فرعی کاربری	حداقل پارکینگ مورد نیاز
ورزشی	- باشگاه ورزشی	به ازاء هر ۵۰ نفر ظرفیت ۱ پارکینگ روباز یا سرپوشیده
	- ورزشگاه مسقف	به ازاء هر ۱۰۰ نفر ظرفیت ۱ پارکینگ روباز یا سرپوشیده
	- استادیوم	مطابق ضوابط و مقررات و طرح‌های مصوب مربوط
فرهنگی - مذهبی	- کتابخانه، فرهنگسرا	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ روباز یا سرپوشیده
	- سینما - تئاتر	به ازاء هر ۱۰ صندلی ۱ پارکینگ
	- مسجد، حسینیه، اماکن مذهبی	هر ۱۰۰ مترمربع ۱ واحد پارکینگ
	- مجموعه های فرهنگی - مذهبی	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ
	- مجموعه های فرهنگی خدماتی	به ازاء هر ۷۵ مترمربع ۱ پارکینگ
گردشگری - پذیرایی	- رستوران - تالار پذیرایی - تالار جشن‌ها	هر ۲۵ مترمربع زیر بنا ۱ واحد پارکینگ
	- هتل آپارتمان	به ازاء هر واحد پذیرایی ۱ پارکینگ
	- هتل و مهمانپذیر	مطابق ضوابط و مقررات مصوب مربوط به اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
	- خوابگاه دانشجویی	به ازاء هر ۵۰ نفر دانشجوی ۱ پارکینگ روباز یا سرپوشیده
	- خدمات تفریحی (مجموعه های تفریحی، شهر بازی، باغ وحش و ...)	به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ
ادارات دولتی و نهادهای عمومی - انتظامی	- ادارات دولتی و نهادهای عمومی	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ
	- مجموعه های اداری	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۳ پارکینگ
	- انتظامی و پایگاه بسیج	به ازاء هر ۷۵ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ
آموزش عالی و فنی حرفه‌ای	- دانشگاه‌های جامع	بر اساس طرح‌های مصوب مربوطه
	- سایر دانشگاهها و موسسات آموزشی عالی دولتی، آزاد، غیرانتفاعی و ...	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل ۱ پارکینگ
	- مراکز پژوهشی	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل ۱ پارکینگ
	- آموزش فنی حرفه‌ای	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ روباز یا سرپوشیده
کارگاهی و صنعتی غیر مزاحم	- کارگاه ها	هر ۵۰ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ
	- صنعتی غیر مزاحم مجاز	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ

استاندار اصفهان

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۱۲- ضوابط و مقررات پخ معابر



و شرایط محلی محاسبه و پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج اجرا گردد.

۱۲-۴- پخ دور برگردان ها در انتهای کوچه بن بست به طول ۲ متر تعیین می شود.

۱۲-۵- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جداول مذکور مقدور نباشد مقدار پخ باید توسط کارشناس ترافیکی ذیصلاح طراحی و به تائید کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۲-۱- پخ عبارت است از خط موربی که سطح گوشه ای از قطعه زمین را که در نیش دو معبر قرار دارد به منظور ایجاد دید مناسب حذف نموده و آن را جزو فضای شهری قرار می دهد. میزان پخ بستگی به فاصله دید ناظر دارد. فاصله دید نیز در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، جهت حرکت، عرض راه های متقاطع و زاویه تقاطع دارد. با توجه به تعریف فوق از پخ، برای دید بهتر عابرین پیاده و رانندگان ایجاد پخ در ساختمان های واقع در محل تقاطع دسترسی ها الزامی است.

۱۲-۲- در تقاطع گذرهای سواره رو با گذرهای با محدودیت ترافیک سواره، گذرهای اصلی بین محلات و مسیر پیاده حاشیه مادی ها که در نقشه های طرح بازنگری مصوب پخ در نظر گرفته نشده است تا زمانی که محدودیت ترافیک سواره در این مسیرها اعمال نشده است بایستی پخ های مناسب براساس طرح های مصوب ملاک عمل شهرداری در نظر گرفته شود.

۱۲-۳- در رابطه با پخ گذرهای غیر هم سطح، میدین و تقاطع هایی که پخ طولتری بایستی برای آن ها در نظر گرفته شود معیارهای مندرج در جداول پیوست قابل استناد نبوده و در این گونه موارد پخ لازم بایستی براساس طرح های هندسی، معیارهای فنی مربوطه



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

۱۳- ضوابط و مقررات مربوط به عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های تاریخی

استاندار اصفهان

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۱۳- ضوابط و مقررات مربوط به عرصه و حرائم بناها و
محوطه‌های تاریخی

تبصره: به جز کاربری مسکونی سایر کاربری‌های قابل استقرار در بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری اعم از ثبت شده یا نشده مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و احیا و مرمت آن براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی و اخذ مجوز از شهرداری به شرح زیر مجاز است:

فرهنگی (کتابخانه، سالن قرائت و ...)، اداری و دفاتر کار، تجاری، رستوران، سفره‌خانه، پذیرایی - تفریحی، آموزش عالی، گردشگری، اقامتی، زورخانه، موزه، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۱۳-۱-۳- بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران در صورت عدم امکان تامین پارکینگ به دلیل ملاحظات تاریخی و حفظ ارزش‌های کالبدی - تاریخی الزامی به تامین پارکینگ ندارند.

تبصره ۱: در صورت احیاء و مرمت بنای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی و تغییر عملکرد بنای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده به کاربری غیر مسکونی مطابق کاربری‌های مجاز مندرج در همین دفترچه و در جهت کمک به احیاء و رونق بافت تاریخی تامین پارکینگ در بنای تاریخی مذکور الزامی نمی‌باشد.

تبصره ۲: قطعات مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری واقع در عرصه بازار قدیم اصفهان و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران که اقدامات بازسازی، مرمتی، مقاوم‌سازی، تغییرات و تعمیرات اساسی و غیراساسی (از جمله تعمیر و تعویض سقف) برایش

۱۳-۱- ضوابط و مقررات عام

۱۳-۱-۱- هر گونه اقدام طراحی و ساختمانی در کلیه محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و عرصه و حرائم مربوط به آنها که در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص شده‌اند و همچنین بناهایی که در آینده توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری شناسایی و ثبت شود و یا به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد لازم است با توجه به اصول، مبانی، و ارزش‌های معماری و شهرسازی این محوطه‌ها و رعایت دقیق مسائل همجواری با محوطه‌ها و بناهای با ارزش تاریخی و معماری با اخذ نظر اداره کل میراث فرهنگی صورت گیرد.

تبصره: تمام محوطه‌ها و بناهای تاریخی و حرائم مربوط که در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص شده‌اند و همچنین بناهایی که در آینده توسط اداره کل میراث فرهنگی شناسایی و مشخص شوند (اعم از ثبت شده و واجد ارزش تاریخی و معماری) مشمول این بند می‌گردند.

۱۳-۱-۲- استفاده مجاز کاربری مسکونی در عرصه و حریم بناهای با ارزش تاریخی و معماری شامل استفاده به منظور سکونت و فعالیت‌های خدماتی با ارزش فرهنگی مناسب محوطه‌های مسکونی به ویژه فروشگاه‌های صنایع دستی مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و احیا مرمت آن با نظر اداره کل میراث فرهنگی و اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.



فرهنگی و در صورت عدم امکان تامین پارکینگ قطعات مالکیت مذکور الزامی به تامین پارکینگ ندارند.

۱۳-۱-۵- هر گونه دخل و تصرف، تعمیرات و تغییرات در عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های با ارزش از نظر تاریخی و معماری، صدور پروانه ساختمانی، گواهی انجام سفت کاری و پایان کار قطعات مالکیت واقع در این محدوده‌ها بایستی با موافقت و نظر اداره کل میراث فرهنگی صورت گیرد.

۱۳-۱-۶- نوسازی و تعمیرات بدنه خارجی بناهای همجوار با بناهای با ارزش از نظر تاریخی و معماری (در عمق یک قطعه مالکیت) بایستی در قالب طرح‌های اجرایی معماری و سازه که هماهنگ با معماری بناهای با ارزش بوده و به تصویب اداره کل میراث فرهنگی رسیده باشد انجام گیرد. این ضابطه شامل بدنه‌های مشرف به گذرها و میادین با ارزش تاریخی و معماری نیز می‌گردد.

تبصره: در صورتی که به منظور رعایت حریم منظر و رویت بناهای با ارزش تاریخی و معماری به تشخیص اداره کل میراث فرهنگی تعمیم این ضوابط به بیش از یک قطعه مالکیت ضروری باشد، این حریم با نظر سازمان مزبور تعیین و پس از تصویب کمیسیون ماده پنج کلیه قطعات مالکیت اضافه شده نیز مشمول ضوابط این قسمت خواهد شد.

۱۳-۱-۷- مشروط به رعایت کد ارتفاعی مصوب و حداکثر ارتفاع مجاز، محدودیتی از نظر ارتفاع کرسی برای بناهای همجوار (متصل) بناهای با ارزش تاریخی و معماری وجود ندارد.

طرح مورد تایید اداره کل میراث فرهنگی در آن‌ها انجام پذیرد مشروط بر اینکه اقدامات مذکور منجر به افزایش سطح زیربنا و احداث بنای جدید نگردد مشمول تامین پارکینگ و عوارض و کسر پارکینگ نمی‌شوند.

تبصره ۳: در بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری با کاربری تجاری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران در صورت عدم امکان تامین پارکینگ به دلیل ملاحظات تاریخی و حفظ ارزش‌های کالبدی و تاریخی موضوع بایستی از اداره کل میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری شهرداری استعلام و نظرخواهی گردد.

تبصره ۴: در کلیه قطعات مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران (یا ثبت نشده) با کاربری تجاری، رستوران، سفره‌خانه و پذیرایی - تفریحی تامین پارکینگ در صورت امکان در قطعه مالکیت و در غیر این صورت در فاصله حداکثر ۲۵۰ متری مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی الزامی است. بدیهی است در سایر موارد اعلام نشده در بند فوق‌الذکر و تبصره‌های ذیل آن تامین پارکینگ الزامی است.

۱۳-۱-۴- به منظور حمایت و تشویق و ترغیب به احیا، مرمت و بازسازی بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری در صورت استفاده مسکونی و صرفاً سکونت در قطعات مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری (اعم از ثبت شده یا نشده) مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و بدون افزایش سطح زیربنا و عدم احداث و الحاق بنای جدید و در صورت احیا و مرمت بنای واجد ارزش تاریخی و معماری بر مبنای نظر میراث



کاربری عمومی مجاز است. در این صورت با نظر کمیسیون ماده پنج بایستی بنا بصورت اولیه خود بازسازی و یا در قالب همان کالبد گذشته مورد نوسازی هماهنگ قرار گیرد.

۱۳-۱-۱۲- در بناهای تاریخی ثبت شده و یا به تشخیص اداره کل میراث فرهنگی، فضاهایی از جمله، بارانداز، بیرونی، اندرونی حیاطها، مطبخ بخش‌هایی از کلیت بنای تاریخی و اجزای جداناپذیر آن هستند. تفکیک، افراز، تغییر کاربری و هر گونه دخل و تصرف در این بخش‌ها با نظر اداره کل میراث فرهنگی صورت پذیرد. بازسازی، مرمت و نوسازی هماهنگ با اصل بنای تاریخی صرفاً با نظر اداره کل میراث فرهنگی مجاز می‌باشد.

۱۳-۱-۱۳- در صورت تخریب بنای تاریخی به هر دلیل افراز، تفکیک و نوسازی این واحدها اکیداً ممنوع و بازسازی صرفاً با رعایت کاربری قبلی و عیناً مشابه بنای تاریخی تخریب شده طبق نظر اداره کل میراث فرهنگی امکان‌پذیر می‌باشد.

۱۳-۱-۱۴- تغییر کاربری و تغییر نحوه استفاده از بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری برخلاف ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، و ضوابط مندرج در این دفترچه و تجمع مواد قابل اشتعال و آلوده ساز و استقرار دستگاه‌های سنگین و لرزاننده صنعتی در نزدیکی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع است.

۱۳-۱-۸- تفکیک قطعات مالکیت به طور کلی در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان ممنوع است مگر اعیانی و براساس ضوابط و مقررات مربوط.

۱۳-۱-۹- در طبقه همکف قطعات مالکیت مسکونی واقع در محوطه‌های تاریخی، در پلاک‌های بلافصل و متصل به بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری استقرار ساختمان جدید در هر قسمتی از قطعه مالکیت با رعایت تراکم ساختمانی مجاز و با هماهنگی با بناهای همجوار و هماهنگی با نحوه استقرار و سطح اشغال بنای تاریخی همجوار، حداکثر معادل حداقل ارتفاع بنای تاریخی و مطابق نظر اداره کل میراث فرهنگی می‌باشد.

۱۳-۱-۱۰- احداث زیرزمین با استفاده مسکونی از قطعات مالکیت با کاربری مسکونی واقع در حرائم درجه یک و دو بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری در حداکثر ۶۰٪ مساحت قطعه مالکیت مشروط به بهره‌مند بودن از نور و تهویه کافی و رعایت موازین حفظ استحکام بناهای با ارزش تاریخی همجوار بلامانع است. هرگونه دخل و تصرف در این بناها (بناهای تاریخی) بایستی با نظر اداره کل میراث فرهنگی انجام پذیرد.

۱۳-۱-۱۱- هیچ بنای با ارزش تاریخی و معماری را نمی‌توان صرف تخریب شدن به کاربری مسکونی و یا خدماتی تغییر داد و صرفاً با نظر کمیسیون ماده پنج تغییر کاربری عرصه به



تبصره ۱: بناهای فاقد ارزش تاریخی و معماری که مشرف و متصل به بدنه بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و یا ساباط و عناصر واجد ارزش تاریخی و معماری باشد، در هنگام نوسازی بایستی هرگونه احداث بنا را متصل و بدون عقب‌نشینی نسبت به ساباط و بناهای واجد ارزش مربوط با نظر و تایید اداره کل میراث فرهنگی انجام دهند.

تبصره ۲: در این خصوص در صورتی که یک یا دو قطعه مالکیت مجاور گذر تاریخی (طرفین ساباط) قبلاً تاریخی بوده، می‌تواند در موقع بازسازی بنای با ارزش تاریخی مطابق نظر اداره کل میراث فرهنگی و در راستای معنادار شدن احداث ساباط، پلاک مذکور تا بر تعیین شده توسط اداره کل میراث فرهنگی بازسازی گردد.

۱۳-۱-۱۹- در حریم‌های حفاظتی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری، دستگاه پله در مجاورت گذر بایستی به صورت شیب دار (خرپشته) و با عقب‌نشینی به میزان ۳ متر از برگذر و با حداکثر ارتفاع ۳ متر طراحی و اجرا شود.

۱۳-۱-۲۰- پیش‌آمدگی بنا (کنسول) در گذرهای مجاور قطعات مالکیت در عرصه و حریم‌های حفاظتی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع می‌باشد.

۱۳-۱-۲۱- تعریض معابر در مجاور بناهای با ارزش تاریخی و معماری بایستی مطابق پیشنهادات طرح بازنگری و براساس تائید اداره کل میراث فرهنگی و به گونه‌ای باشد که به کالبد اثر واجد ارزش تاریخی و معماری لطمه وارد نکند.

۱۳-۱-۱۵- رعایت ضوابط و مقررات ایمنی و دستورالعمل‌های مربوط در خصوص حریق در خصوص کلیه بناهای تاریخی و خصوصاً بناهای عمومی، بازارچه‌ها، بازارهای بزرگ، و ... با نظر اداره کل میراث فرهنگی و سازمان آتش‌نشانی لازم‌الاجراست و بایستی به طریق مناسب و متناسب با کالبد ارزشمند این بناها بدون آسیب و تظاهر در نما هماهنگ گردد.

۱۳-۱-۱۶- برای ایجاد درب سواره و پیاده نمی‌توان درب ورودی بنای تاریخی را تخریب و تعریض نمود. امکان ایجاد درب سواره‌رو در طرح مربوط بایستی با نظر اداره کل میراث فرهنگی و با مجوز شهرداری اجرا گردد.

۱۳-۱-۱۷- در صورتی که بدنه‌های قطعات مالکیت مشرف به گذر یا فضاهای عمومی، واجد ارزش تاریخی و معماری باشد و قطعات مذکور فاقد دسترسی ثانویه جهت تامین درب سواره‌رو باشد، در صورت عدم صدور مجوز توسط اداره کل میراث فرهنگی برای احداث درب سواره‌رو و در بدنه واجد ارزش تاریخی و معماری، تعبیه و تامین پارکینگ در طرح نوسازی و بازسازی پلاک مورد نظر الزامی نمی‌باشد. در این زمینه تهیه طرح‌های بدنه‌سازی برای محورهای مهم و شاخص تاریخی ضروری می‌باشد.

۱۳-۱-۱۸- آن بخش از بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری که به صورت ساباط در تعریض گذرها تخریب شده است بایستی به طریق مناسب مجدداً بصورت اولیه بازسازی شود.



بایستی متناسب با نمای اصلی بنا و با همان مصالح نماسازی گردد.

۱۳-۱-۲۷- بدنه‌ها و نمای کلیه قطعات همجوار بنای تاریخی به هنگام نوسازی و یا بهسازی باید با مصالح ساختمان سنتی و در تناسب با معماری بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری همجوار هماهنگ و اجرا گردند.

۱۳-۱-۲۸- کلیه تاسیسات روی بام در عرصه و حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری به نحوی باید اجرا شود که از گذرهای حاشیه بنا قابل رویت نباشد. همچنین استقرار و نصب هرگونه عناصر تاسیسات (آب، برق، تلفن و ...) در بدنه‌های بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع است.

۱۳-۱-۲۹- ضروری است صدور گواهی سفت کاری و پایان ساخت بناهای شمالی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری منوط به اجرای ناکش براساس طرح مورد تایید اداره کل میراث فرهنگی گردد.

۱۳-۱-۳۰- اجرای طرح‌های کف سازی گذرهای مجاور محوطه‌ها و بناهای با ارزش تاریخی و معماری و اجرای کف‌سازی در محوطه‌ها و محوره‌های تاریخی بایستی براساس طرح مورد تایید اداره کل میراث فرهنگی و با استفاده از مصالح مناسب انجام شود.

۱۳-۱-۳۱- در محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی پس از لایه‌های عایق رطوبتی

۱۳-۱-۲۲- در محدوده مصوب منطقه تاریخی طراحی بنا به صورت حیاط مرکزی با رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی و با رعایت ضوابط اشرافیت بلامانع است.

۱۳-۱-۲۳- طرح‌های معماری بناهای واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان و حریم‌های حفاظتی آن‌ها بایستی هماهنگ با بناهای تاریخی بوده و مصالح مورد استفاده در نما ترجیحاً از کاهگل، آجر با بندکشی سفید، ترکیبی از آجر و مصالح هماهنگ استفاده گردد.

۱۳-۱-۲۴- استفاده از هرگونه مصالح ناهماهنگ در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان از جمله شیشه و آلومینیم، سیمان بری، سنگ‌های براق و رنگی به جز رنگ‌های سفید و کرم در نمای ساختمان‌های واقع در حریم‌های حفاظتی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع می‌باشد.

تبصره: حداقل ۷۰٪ نمای ساختمان‌های واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی بایستی از جنس آجر کرم رنگ باشد.

۱۳-۱-۲۵- استفاده از کاشی و رنگ‌های تند و زننده و شیشه‌های رفلکس در نماسازی بدنه بناهای واقع در حریم و همجوار با بدنه‌های تاریخی اکیداً ممنوع است. همچنین استفاده از شیشه و فلز در نماسازی اینگونه بدنه‌ها مجاز نمی‌باشد.

۱۳-۱-۲۶- بدنه‌های جانبی بناهای واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان و عرصه و حریم‌های حفاظتی آن‌ها



تبصره: روشنایی معابر مذکور می‌تواند در قالب طرح‌های ویژه پیش‌بینی و تامین گردد.

۱۳-۱-۳۶- اجرا و احداث شبکه‌های تاسیسات زیربنایی مانند آب و فاضلاب، برق، گاز، تلفن در محدوده مصوب بافت تاریخی شهر اصفهان (سال ۱۳۶۶) بایستی با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی انجام پذیرد.

۱۳-۱-۳۷- خطرات، مشکلات و تاثیرات نامطلوب ایجاد شده در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان و محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و عرصه و حرائم مربوط به آنها که در اثر فرسودگی شبکه تاسیسات زیربنایی موجود (آب، فاضلاب، برق، گاز، تلفن) مانند نشست، نم و رطوبت، ترک خوردگی و ... به وجود آمده و یا بیاید بایستی توسط سازمان‌ها و ارگان‌های ذیربط در اسرع وقت و در اولویت ویژه نسبت به تعویض، ترمیم و اصلاح براساس طرح مورد تایید اداره کل میراث فرهنگی رفع و اصلاح گردد.

۱۳-۱-۳۸- در قطعات مالکیت واقع در حریم درجه یک بناها و محوطه‌های تاریخی تامین پارکینگ حداکثر تا ۳ واحد به صورت روباز در فضای آزاد قطعه مالکیت بلامانع می‌باشد.

تبصره ۱: در قطعات مالکیت واقع در حریم درجه یک و در بناها و محوطه‌های تاریخی که دارای محدودیت ارتفاعی هستند جانمایی پارکینگ به صورت غیرمسقف با نظر اداره کل میراث فرهنگی مجاز است.

کلیه سطوح بام ساختمان‌ها بایستی با آجر فرش یا کاهگل پوشیده شود.

۱۳-۱-۳۲- دیوارحیاط بناهای واقع در محدوده عرصه و حریم‌های حفاظتی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری معادل ارتفاع نزدیکترین دیوار بنای تاریخی و حداکثر تا ارتفاع ۵/۷ متر و (با نظر سازمان میراث فرهنگی) که در قسمت بالاتر از ۲/۵ متر می‌تواند به صورت متخلخل باشد.

۱۳-۱-۳۳- کاشت درخت، ایجاد باغچه، پاسیو، سرویس حمام، و ایجاد ناودان توکار، ساخت پله، خرپشته، نصب عناصر تاسیساتی و احداث زیرزمین در سمت همجوار بنای واحد ارزش تاریخی و معماری مجاز نمی‌باشد.

۱۳-۱-۳۴- کلیه ضوابط و مقررات خاص مربوط به بناها و محوطه‌های با ارزش تاریخی و معماری مطابق گزارش ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی مصوب و مطابق ضوابط و مقررات تکمیلی با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی توسط مهندسین مشاور مسؤول مربوطه تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج می‌رسد.

۱۳-۱-۳۵- تاسیسات برق و تجهیزات مربوطه (تیر چراغ برق) در عرصه و حرائم محوطه‌های تاریخی باید به تدریج حذف و کابل‌های تاسیساتی می‌بایست از کانال‌های زیرزمینی با رعایت موازین ایمنی بناهای تاریخی عبور کند.

تبصره ۲: در اقدامات بازسازی، مرمتی که براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی نیاز به تعمیر و تعویض سقف بنای واجد ارزش تاریخی و معماری وجود داشته باشد اقدام مذکور مشمول عوارض و کسر پارکینگ جدید نمی‌گردد.

۱۳-۱-۳۹- برای گذرهای ۱۲ متر و بالاتر موجود در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان بایستی طرح‌های بدنه‌سازی توسط شهرداری یا میراث فرهنگی تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۳-۱-۴۰- طرح کلیه نماهای قطعات مالکیت واقع در حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) و همچنین کلیه قطعات مالکیت همجوار محوطه و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) فاقد حرائم می‌بایست با مقیاس ۱:۵۰ و با جزئیات اجرایی شامل جنس، رنگ مصالح و ... تهیه و به تایید اداره کل میراث فرهنگی برسد.



زیر است. بدیهی است ضوابط تکمیلی و جزئیات مربوط به آن در محدوده‌های ذیل مطابق نظر اداره کل میراث فرهنگی می‌باشد.

۱-۲-۱۳- محور تاریخی فرهنگی شهر اصفهان

محور تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان شامل محدوده‌ای است که نقشه و عناصر و اجزاء واقع در این محدوده توسط اداره کل میراث فرهنگی تهیه شده است. محوطه‌های واقع شده در محور تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان شامل عرصه و حریم بازار تاریخی شهر اصفهان، عرصه و حریم دولتخانه صفوی (عرصه و حریم مجموعه فرهنگی - تاریخی شهر اصفهان) محوطه شمال خیابان سپه و محوطه جنوب خیابان سعدی به شرح زیر می‌باشد.

الف - بازار تاریخی اصفهان

۱- الف) عرصه بازار تاریخی اصفهان

محدوده و عناصر تشکیل دهنده عرصه بازار تاریخی اصفهان خود اثر است که در فهرست آثار تاریخی به ثبت رسیده و ساختمانها و فضاهای آن بر روی نقشه مربوطه که توسط میراث فرهنگی تهیه شده است مشخص گردیده است. آثار تاریخی عمده واقع در عرصه بازار عبارتند از:

- ۱- بازار مجلسی شامل، سرای شکرپیک، مسجد جامع، مقبره مجلسی.
- ۲- بازار عربان یا نظامیه، شامل، مسجد جامع، حمام سنگتراشها، مجموعه جدید جلوخان مسجد جامع، مدرسه نوریه، سراهای کیسیاریها، خان، اردستانیها، امیرالحاج و مسجد شیره یزها.

۲-۱۳- ضوابط خاص

محوطه‌هایی که مشمول ضوابط خاص مربوط به عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری می‌گردد در چارچوب محدوده‌های زیر معرفی می‌گردد.

۱- عرصه و حریم محور تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان

۲- محوطه تاریخی - فرهنگی جلفا

۳- عرصه و حریم مجموعه تاریخی - فرهنگی تخت پولاد

۴- عرصه و حریم محوطه‌های تاریخی - فرهنگی

۵- سایر عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی

و معماری (به صورت منفرد و یا مجموعه)

هرگونه اقدام طراحی و ساختمانی در کلیه محدوده‌های فوق‌الذکر و تمام محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و عرصه و حرائم مربوط به آنها که در اسناد بازنگری طرح تفصیلی مشخص شده‌اند و یا نقشه آن توسط اداره کل میراث فرهنگی تهیه و به تایید رسیده است و همچنین بناهایی که در آینده توسط اداره کل میراث فرهنگی شناسایی و ثبت شود و یا به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد لازم است با توجه به اصول، مبانی و ارزش‌های معماری و شهرسازی این محوطه‌ها و رعایت دقیق مسائل همجواری با محوطه‌ها و بناهای با ارزش تاریخی و معماری و با اخذ نظر اداره کل میراث فرهنگی صورت گیرد.

کلیات ضوابط خاص مربوط به عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری در چارچوب محدوده‌های معرفی شده به شرح



کلیات ضوابط و مقررات مربوط به اقدامات مرمتی، بازپیرایی، بازسازی و موارد مشابه که بایستی با نظر میراث فرهنگی انجام پذیرفته و رعایت گردد به شرح زیر می‌باشد.

۱- سقف راسته بازارها، سراها، تیم‌ها، تیچه‌ها و دیگر عناصر مشابه واقع در عرصه بازار در صورت نیاز به تعمیر یا بازسازی بایستی زیر نظر میراث فرهنگی انجام پذیرد.

۲- در راسته بازارهایی که در نتیجه تغییرات در طول زمان از هیئت اصلی خارج گردیده ولی هنوز عملکرد اولیه خود را حفظ نموده است بایستی با توجه به وضع و شرایط موجود با طراحی‌های خاص که به تصویب میراث فرهنگی می‌رسد انجام پذیرد. اینگونه راسته بازارها مجدداً عملکرد و هیئت اولیه خود را بایستی باز یابد مانند راسته بازار مسجد حکیم.

۳- ملحقات و دخل و تصرفاتی که در فضاهای راسته بازارها به وجود آمده‌اند مانند تقسیم مغازه‌ها یا جرزها و پایه‌هایی که مورد تصرف قرار گرفته و محل کسب جدید گردیده و دیگر تغییرات مشابه بایستی مجدداً بر اساس طرح مصوب میراث فرهنگی بازسازی گردد.

۴- احداث زیرزمین در بازار ممنوع است، مگر آنکه اصل بنای تاریخی شامل زیرزمین باشد که در این صورت فقط زیرزمین در حد موجود قابل حفظ است.

۵- ایجاد تاسیسات و تجهیزات لازم و رفاهی مانند لوله‌کشی، کابل و سیم‌کشی، برق و مخابرات، کانال کولر و غیره واقع در عرصه بازارها و

۳- بازار ریسمان، شامل، عصارخانه، مدرسه کاسه‌گران، کاروانسرای خیار.

۴- کوچه شیخ بهایی شامل سرای گزیها، سرای گاوبندها، حمام شیخ بهائی، عصار خانه کوی جماله.

۵- بازار نجف آبادیها

۶- کوچه شاه علی شامل سرای شاه علی، حمام شاه علی، مسجد سرای قهروردیها.

۷- بازار باغچه عباسی، شامل، مسجد باغچه عباسی، تیمچه حاج مصطفی، سرای پادخت، سرای آقا، تیمچه، مسجد پادخت سوخته.

۸- بازار بوریابافها.

۹- بازارچه آقا.

۱۰- بازار در تالار و بازار نیم آور، شامل، کاروانسرای شماعیها، کاروانسرای سفید، کاروانسرای دالان دراز، کاروانسرای میرزا کوچک، کاروانسرای حاج کریم مسجد ذوالفقار، مدرسه ذوالفقار، مسجد خیاطها، سرای میراسماعیل، سرای مردارکشها، سرای در تالار، مسجد و مدرسه نیم آور، مسجد نو، سرای خوانساریها، تیمچه قزوینیها.

۲- الف) ضوابط عرصه بازار تاریخی اصفهان

هرگونه دخل و تصرف، مرمت، بازپیرایی و نوسازی در عرصه بازار تاریخی اصفهان بسان دخل و تصرف در اثر تاریخی به ثبت رسیده تلقی می‌گردد.

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

۱۳- ضوابط و مقررات مربوط به عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های تاریخی

۴- الف) کلیات ضوابط و مقررات حریم حفاظتی عرصه بازار مطابق موارد زیر است.

۱- حفظ تراکم موجود در محدوده حریم حفاظتی عرصه بازار تاریخی اصفهان

۲- حفظ نسبت‌های پر و خالی در محدوده حریم حفاظتی عرصه بازار تاریخی اصفهان

۳- حداکثر ارتفاع بناهای واقع در عرصه و حریم بازار تاریخی مطابق محدوده مصوب باید از حداقل ارتفاع اثر تاریخی مجاور تجاوز نکرده است و به هر حال بیش از ۸ متر نباشد.

۴- جزئیات کاربری‌ها، شبکه ارتباطات و دسترسی‌ها، تسهیلات و خدمات شهری باید بر اساس طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب مربوطه باشد. در صورت وجود مغایرت، بین پیشنهادات طرح بازنگری مصوب و ضوابط مصوب میراث فرهنگی، ضوابط میراث فرهنگی ملاک عمل خواهد بود.

۵- در محدوده حریم حفاظتی کلیه طرح‌های نوسازی باید به تصویب میراث فرهنگی برسد.

تبصره ۱: در صورتی که بین ضوابط اعلام شده قوق با ضوابط عرصه و حرائم تک آثار موجود در عرصه و حریم بازار مغایرتی وجود داشته باشد ضوابط اختصاصی تک آثار لازم‌الاجرا خواهد بود.

تبصره ۲: ضوابط فوق تا تهیه جزئیات طراحی داخل حریم توسط میراث فرهنگی ملاک عمل می‌باشد.

بناهای وابسته به آن بایستی بر اساس طرحی که به تایید میراث فرهنگی رسیده باشد، انجام پذیرد.

۶- الحاقات و تزئینات روی نماهای راسته بازارها و فضاهای عمومی بازار مانند تابلوها، کرکره‌ها، در و پنجره‌ها و حفاظ‌های آن‌ها، تابلوهای تبلیغاتی، ویتترین مغازه‌ها، عناصر و اجزاء تاسیسات گرم کننده و خنک کننده و غیره نبایستی چهره و سیمای کلی فضاهای عرصه بازار را مخدوش نماید. طرح و ضوابط مربوطه در این زمینه توسط میراث فرهنگی تهیه و پس از تصویب مراجع ذیربط به مرحله اجرا در خواهد آمد. تا زمان تهیه و تصویب طرح‌های مذکور اقدامات در این زمینه بایستی با کسب نظر از میراث فرهنگی انجام پذیرد.

۷- عناصر تخریب گردیده در عرصه بازار باید بر اساس طرحی که به تصویب میراث فرهنگی می‌رسد بازسازی گردد.

۸- عناصر نوسازی شده نامتناسب هنگام بازسازی مجدد مشمول بند بالا خواهد گردید.

۳- الف) حریم حفاظتی عرصه بازار

محدوده حریم حفاظتی عرصه بازار تاریخی اصفهان براساس نقشه تهیه شده توسط میراث فرهنگی می‌باشد.



۲- (ب) ضوابط عرصه دولتخانه صفوی (ضوابط عرصه مجموعه تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان)

با توجه به اهمیت آثار تاریخی ثبت شده در مجموعه مذکور و نظر به مطالعات انجام یافته در منطقه مورد بحث موارد زیر به منظور حفاظت مجموعه اعلام می گردد:

- ۱- از محاذات بازارچه بلند تا دروازه دولت با توجه به مصوبه کمیسیون ماده پنج نسبت به الحاق آن به فضای باغات مجموعه اقدام گردد.
- ۲- هرگونه عملیات ساختمانی و عمرانی داخل محدوده مجموعه مذکور بدون تایید، تصویب و نظارت میراث فرهنگی ممنوع اعلام می گردد.
- ۳- تغییر هرگونه کاربری در محدوده مجموعه مذکور بدون تایید و تصویب و نظارت میراث فرهنگی ممنوع می باشد.

۳- (ب) حریم دولتخانه صفوی (حریم مجموعه تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان)

محدوده حریم دولتخانه صفوی مطابق نقشه مصوب میراث فرهنگی و شامل محدوده‌های زیر است:

- از شمال به خیابان سپاه (سپه سابق)
- از غرب به خیابان چهارباغ عباسی
- از جنوب به خیابان آمادگاه ، خیابان باغ گلدسته و خیابان سعدی
- از شرق به میدان نقش جهان

توضیح: جبهه غربی میدان نقش جهان جزء محدوده دولتخانه صفوی (مجموعه فرهنگی - تاریخی شهر اصفهان) در نظر گرفته شده است که طرح و نقشه آن جداگانه توسط میراث فرهنگی تهیه و به تصویب رسیده است.

(ب) دولتخانه صفوی (مجموعه تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان)
عرصه و حریم دولتخانه صفوی محدوده‌ای است که در طرح تفصیلی مصوب تحت عنوان مجموعه تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان شناسایی و معرفی شده است و مجموعه کاخ‌ها و باغات صفوی را در بر می‌گیرد. محدوده مذکور در حال حاضر به کاربری‌های مختلف از جمله فرهنگی - آموزش عالی، جهانگردی و تجاری اختصاص یافته است.

۱- (ب) عرصه دولتخانه صفوی (عرصه مجموعه تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان)

محدوده عرصه دولتخانه صفوی به محوطه‌ای اطلاق می‌گردد که آثار تاریخی ذیل: کاخ عالی قاپو، بنای توحیدخانه، تالار اشرف، تالار سرپوشیده، کاخ شاخ (موزه هنرهای معاصر)، تالار تیموری، باغ و کاخ چهل ستون، باغ و کاخ هشت بهشت، مجموعه بازارچه بلند، مدرسه چهارباغ (امام جعفر صادق (ع)) کاروانسرای مادرشاه (هتل عباسی فعلی)، بازار مسگرها و حرائم قانونی آن آثار را شامل می‌شود.



تفصیلی مصوب می‌باشد. محوطه تاریخی - فرهنگی جلغا جزء عرصه محور تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان می‌باشد و کلیه اقدامات و فعالیت‌های طراحی و ساختمانی واقع در داخل این محوطه مشمول ضوابط عرصه و حریم محور تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان و سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل میراث فرهنگی است.

۳-۲-۱۳- عرصه و حریم مجموعه تاریخی - فرهنگی تخت پولاد
عرصه و حریم مجموعه تاریخی - فرهنگی تخت پولاد مطابق نقشه مصوب میراث فرهنگی و محدوده‌های مشخص شده در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب است.

عرصه و حریم مجموعه تاریخی - فرهنگی تخت پولاد جزء محور تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان می‌باشد و کلیه اقدامات و فعالیت‌های طراحی و ساختمانی واقع در داخل این محوطه مشمول ضوابط عرصه و حریم محور تاریخی فرهنگی شهر اصفهان و سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل میراث فرهنگی است.

۴-۲-۱۳- عرصه و حریم محوطه‌های تاریخی - فرهنگی
محوطه‌های مذکور شامل عرصه و حریم بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری است که به صورت مجموعه‌های تاریخی - فرهنگی در نظر گرفته شده و خارج از محدوده محور تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان واقع شده است. هرگونه اقدام طراحی و ساختمانی در محدوده عرصه و حرائم محوطه‌های مذکور بایستی با کسب نظر از میراث فرهنگی انجام

۴- ب) ضوابط حریم دولتخانه صفوی (ضوابط حریم مجموعه تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان)
در محوطه مشخص شده مطابق نقشه مصوب میراث فرهنگی احداث هر گونه ساختمان تا عمقی که در نقشه فوق‌الذکر مشخص شده است، با توجه به کاربری تعیین شده در طرح بازنگری مصوب در دو طبقه با حداکثر ارتفاع ۸ (هفت و نیم متر) با معماری مناسب، پس از تأیید طرح و نقشه توسط میراث فرهنگی مجاز خواهد بود.

۵- ب) محوطه شمال خیابان سپه
در محوطه مشخص شده براساس نقشه مصوب میراث فرهنگی واقع در شمال خیابان سپاه (سپه سابق) که در حال حاضر ادارات و بانک آن را اشغال کرده است وضع موجود خود را حفظ کرده و دخل و تصرف در آن بدون اجازه میراث فرهنگی مجاز نخواهد بود.

۶- ب) محوطه جنوب خیابان سعدی
محوطه مشخص شده براساس نقشه مصوب میراث فرهنگی محدوده‌های است بین خیابان سعدی و اولین رقبه بر حریم پشت مطبخ که احداث ساختمان در یک طبقه و با ارتفاع ۵ متر با معماری مناسب پس از تأیید طرح و نقشه توسط میراث فرهنگی مجاز خواهد بود.

۲-۲-۱۳- محوطه تاریخی - فرهنگی جلغا
عرصه و حریم محوطه تاریخی - فرهنگی جلغا مطابق نقشه مصوب میراث فرهنگی و محدوده‌های مشخص شده در اسناد طرح بازنگری طرح



۱۰- عرصه و حریم مسجد لنبان

۱۱- گورستان تاریخی ارامنه

۵-۲-۱۳- عرصه و حریم بناهای منفرد و یا محوطه‌های واجد ارزش

تاریخی و معماری

محدوده‌های مذکور شامل بناهای منفرد واجد ارزش تاریخی و معماری و یا تعدادی از آنها به صورت متمرکز با کاربری مسکونی یا غیرمسکونی و یا ترکیبی از این دو می‌باشد.

محدوده عرصه و حریم موارد فوق مطابق نقشه مصوب میراث فرهنگی و محدوده‌های مشخص شده در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب است. هرگونه اقدام طراحی و ساختمانی در محدوده عرصه و حرائم محدوده‌های مذکور بایستی با کسب نظر از میراث فرهنگی انجام پذیرد.

پذیرد. عرصه و حریم محوطه‌های تاریخی - فرهنگی مطابق با نقشه مصوب میراث فرهنگی و محدوده‌های مشخص شده در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب می‌باشد. تعدادی از محوطه‌های مذکور به شرح زیر می‌باشد. بدیهی است سایر محوطه‌های تاریخی - فرهنگی که جزء محوطه‌های ذیل معرفی شده است مطابق موارد مشخص شده در نقشه‌ها و مدارک میراث فرهنگی و محدوده‌های مشخص شده در اسناد طرح بازنگری مصوب می‌باشد.

۱- عرصه و حریم مسجد سید

۲- مسجد رحیم خان

۳- عرصه و حریم مسجد و مدرسه درب کوشک

۴- عرصه و حریم بقعه شیخ ابومسعود

۵- عرصه و حریم بازارچه علی قلی آقا

۶- عرصه و حریم حمام و مسجد رهنان

۷- عرصه و حریم محدوده باستان‌شناسی پل شهرستان، بقعه

الراشد بالله، تپه اشرف و مسجد جامع جی

۸- عرصه و حریم منارجنبان

۹- عرصه و حریم کوه آتشفشان



استاندار اصفهان

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۱۴- ضوابط و مقررات مجموعه سازی (آپارتمان سازی)



۱-۱۴- تعاریف

- مجموعه آپارتمانی: به یک ساختمان با استفاده مسکونی اطلاق می شود که دارای حداقل ۵ واحد آپارتمان مسکونی مستقل بوده و دارای فضاهای مشاع و مشترک آزاد، پارکینگ، دستگاه پله و ورودی یا ورودی های مشترک باشد.
- پیلوت: قسمتی از ساختمان هم سطح معبر که به صورت فضایی شامل ستون ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و حداقل فاصله زیر سقف آن از سطح معبر ۲/۴۰ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر باشد.
- فضای ورودی و انتظار (لابی): فضای عمومی اشتراکی جهت تجمع در طبقه همکف آپارتمان که در ارتباط مستقیم با ورودی است و می تواند دارای مشاعات سرایداری، آبدارخانه و سرویس بهداشتی باشد.
- سالن اجتماعات: سالن چند منظوره برای اجتماع ساکنین مجموعه آپارتمانی (حداکثر ۷ مترمربع به ازاء هر واحد) با فضای سرویس بهداشتی و آشپزخانه.
- سرایداری: فضایی است برای اقامت سرایدار که وظیفه نگهداری و نگهداری از ساختمان را به عهده دارد. محل استقرار این فضا در پیلوت یا طبقه همکف و در ارتباط مستقیم با ورودی یا ورودی های ساختمان قرار دارد.
- انباری: فضایی است مجزا از واحد آپارتمانی واقع در پیلوت یا زیرزمین به منظور استفاده ساکنین جهت نگهداری وسایل غیر خطرناک. (انباری واحدها نباید به صورت اشتراکی تامین گردد).

- پیش فضا: فضای تقسیم کننده در قسمت ورودی در داخل ساختمان و همچنین فضای تقسیم کننده و حریم ورودی واحد ها در طبقات.
- فضاهای مشاع: قسمت یا قسمت های مشترک از عرصه و اعیانی آپارتمانی که در انطباق با قانون تملک آپارتمان ها، مالکیت آن به عموم مالکان همان آپارتمان تعلق دارد. سطوح (فضاهای) مشاع عبارت است فضای ورودی و انتظار (لابی) سالن اجتماعات، سرایداری، پارکینگ، دستگاه پله، آسانسور، فضای باز (حیاط)، استخر و دیگر امکانات ورزشی و سایر فضاهایی که براساس طرح معماری به منظور استفاده عمومی پیش بینی و اجرا شده است.
- فضای تاسیسات: فضاهایی که تجهیزات و وسایل تاسیساتی ساختمان در آن نصب می شوند.
- مجرای تهویه: فضایی که صرفاً جهت تهویه سرویس های بهداشتی و آشپزخانه در طبقات مورد استفاده قرار می گیرد.
- ریزر: محل عبور لوله ها و کانال های تاسیسات در طبقات.
- رامپ (شیب راه): سطح شیب دار با حداکثر شیب ۱۵ درصد جهت دسترسی به پارکینگ و سطوح زیرین بنا (سطوح دارای اختلاف سطح).
- مجرای پرتاب زباله: کانال هدایت بسته های زباله از طبقات به مخزن زباله در همکف.



- ۱۴-۲-۷- حداقل ۵۰٪ فضای آزاد باید به فضای سبز اختصاص یابد. این فضا نباید از ۲۰٪ مساحت کل عرصه کمتر باشد. در این خصوص طراحی فضای آزاد در نقشه‌های معماری الزامی است.
- ۱۴-۲-۸- در نقشه‌های معماری، طراحی نمای تمام ساختمان‌های واقع در بدنه گذرهای اصلی باید در مقیاس ۱/۵۰ و با تعیین نوع مصالح و رنگ، میزان پیش‌آمدگی‌ها و نوع بازشو باشد.
- ۱۴-۲-۹- نماهای جانبی مشرف به فضاهای آزاد پلاک‌های مجاور بایستی متناسب با مصالح نمای اصلی اجرا گردد و از بکاربردن نمای سیمان و نقاشی خودداری شود.
- ۱۴-۲-۱۰- تعیین محل رایزر تاسیسات و دودکش‌ها در نقشه‌های معماری الزامی است.
- ۱۴-۲-۱۱- رعایت کلیه ضوابط ایمنی و حریق و تعبیه کلیه تجهیزات مربوط به آن براساس مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل ضوابط ایمنی و آتش‌نشانی مطابق پیوست شماره یک همین دفترچه ضروری بوده و باید در نقشه تاسیسات دیده شود.
- ۱۴-۲-۱۲- ایجاد ناودانی و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد.
- تبصره: هدایت آب باران بایستی به چاه‌های جذبی واقع در قطعه مالکیت انجام گردد.
- ۱۴-۲-۱۳- تعبیه و نصب لوله بخاری و کانال کولر و لوله‌های تاسیساتی در بدنه‌های مشرف به گذر به صورت نمایان و با بیرون زدگی ممنوع است.

۱۴-۲- ضوابط عام

- ۱۴-۲-۱- حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی ۶۰ مترمربع می‌باشد.
- ۱۴-۲-۲- پیش‌بینی انباری به ازاء هر واحد مسکونی به میزان حداقل ۳ مترمربع زیربنا الزامی است. محل احداث انباری صرفاً در زیرزمین یا پیلوت با دسترسی مناسب مجاز می‌باشد.
- ۱۴-۲-۳- احداث سرایداری جهت مجتمع‌های دارای ده تا ۲۴ واحد مسکونی حداکثر ۳۰ مترمربع و برای مجتمع‌های مسکونی با ۲۵ واحد و بیشتر حداکثر ۶۰ مترمربع الزامی است (برای هر بلوک آپارتمانی که فاقد حصار است).
- ۱۴-۲-۴- احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع‌های دارای ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر الزامی است. تبصره ۱: میزان حداقل مساحت مورد نیاز لابی برای مجتمع‌های مسکونی ۱۰ تا ۲۴ واحد به ازاء هر واحد ۵ مترمربع (برای هر بلوک آپارتمانی) و برای مجتمع‌های ۲۴ واحد به بالا به ازاء هر واحد ۷ مترمربع (برای هر بلوک آپارتمانی) می‌باشد.
- ۱۴-۲-۵- طراحی ورودی پیاده اصلی ساختمان باید به صورت مجزا از فضای پارکینگ و در ارتباط مستقیم با فضای ورودی و انتظار (لابی) و دستگاه پله باشد.
- ۱۴-۲-۶- دسترسی به فضای آزاد آپارتمان باید برای کلیه واحد‌ها امکانپذیر باشد.



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۴- ضوابط و مقررات مجموعه سازی (آپارتمان سازی)

- ۱۴-۲-۲۱- در مجتمع‌های دارای ۲۵ واحد و بیشتر احداث فضای بازی و تفریح کودکان الزامی است و بایستی در طرح لحاظ شود.
- ۱۴-۲-۲۲- تامین برق اضطراری برای آسانسور، پله‌ها و فضاهای عمومی در مجموعه‌های آپارتمانی ضروری است.
- ۱۴-۲-۲۳- به منظور تامین نور مناسب نورگیری از سقف دستگاه پله با استفاده از مصالح مناسب (شیشه سکوریت، فایبر گلاس) بلامانع است.
- ۱۴-۲-۲۴- در صورتی که در پاگرد پله یک طبقه بیش از یک واحد وجود داشته باشد حداقل بایستی فضایی به عمق ۱۲۰ سانتی متر در جلوی درب واحدها علاوه بر پاگرد پله‌ها پیش‌بینی شود.
- ۱۴-۲-۲۵- ورودی آسانسور بایستی مطابق مقررات ملی ساختمان ایران جانمایی گردد و همچنین در ساختمان‌های جدیدالاحداث ضوابط و مقررات ملی ساختمان در محل احداث آسانسور در نظر گرفته و رعایت شود.
- ۱۴-۲-۲۶- زیرزمین باید دارای دسترسی مستقیم از طریق پله و آسانسور به طبقه همکف و سطح فراتر را داشته باشد.
- ۱۴-۲-۲۷- پیش‌بینی فضای پارکینگ در مجتمع‌های مسکونی به ازاء هر واحد مسکونی با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع یک واحد و بیش از ۲۰۰ متر مربع ۲ واحد الزامی است.
- ۱۴-۲-۲۸- در مجتمع‌های مسکونی با بیش از ۲۴ واحد، تامین حداقل ۱۵٪ مازاد بر مجموع واحدها جهت پارکینگ مهمان ساختمان الزامی است.

- ۱۴-۲-۱۴- پیش‌بینی و احداث لوله تهویه برای سرویس‌های بهداشتی و هدایت آن به فضای آزاد بام الزامی است.
- ۱۴-۲-۱۵- پیش‌بینی مجرای پرتاب زباله و یا محل نگهداری زباله در آپارتمان‌های ده واحد و بیشتر توصیه می‌گردد.
- تبصره ۱: ایجاد سامانه دفع زباله از داخل طبقات ساختمان، نمی‌بایست مزاحمت و خطری از نظر بو، آلودگی صوتی (در هنگام جابجایی زباله) و بهداشت و سلامت برای ساکنان و استفاده کنندگان ایجاد کند.
- ۱۴-۲-۱۶- پیش‌بینی محل مناسب تأسیسات و یا استقرار کولرها در هر واحد و همچنین دیگر تأسیسات به صورتی که غیرقابل رویت از معابر باشد بر روی بام الزامی است. همچنین محل استقرار جعبه‌های مخابرات در قسمت ورودی پیش‌بینی شود.
- ۱۴-۲-۱۷- پیش‌بینی محل قرارگیری کنتور برق، آب و گاز و صندوق پستی در فضایی مناسب با رعایت نکات ایمنی الزامی است.
- ۱۴-۲-۱۸- نصب آسانسور در ساختمان‌های ۴ سقف و بیشتر از روی شالوده الزامی است.
- ۱۴-۲-۱۹- احداث پلکان اضطراری با فاصله مناسب از پلکان اصلی برای ساختمان‌های با مشخصات تعیین شده در مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- ۱۴-۲-۲۰- برای مجتمع‌های مسکونی دارای ده واحد مسکونی و بیشتر امکان استفاده از حیاط برای کلیه واحدها الزامی است و بایستی به ازاء هر واحد حداقل ۱۰ مترمربع از فضای آزاد حیاط در نظر گرفته شود.



تبصره ۱: اختصاص بیش از یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی در کلیه ساختمان‌ها بلامانع است.

۱۴-۲-۲۹- استفاده از فضای آزاد برای پارکینگ اختصاصی در آپارتمان‌ها مجاز نمی‌باشد. (با توجه به مفاد بند ۳-۱-۱۱ و تبصره‌های ذیل آن)

۱۴-۲-۳۰- مساحت مورد نیاز برای تامین هر پارکینگ با احتساب تردد آزاد و فضاهای مشترک ۲۵ مترمربع می‌باشد.



استاندار اصفهان

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۱۵- ضوابط و مقررات نماسازی



۱۵-۱- نماسازی

۱-۱-۱۵- طراحی و اجرای نمای کلیه بناها بایستی به نحوی باشد که متناسب با مبانی و اصول شهرسازی و معماری شهر اصفهان و مطابق با شرایط اقلیمی و محلی شهر و با استفاده از مصالح بوم آورد باشد.

۱-۱-۱۵-۲- طرح نماهای اصلی و جانبی ساختمان می‌بایست در مقیاس ۱:۵۰ و با جزئیات و دیتایل‌های اجرایی کامل و با مشخصات شامل رنگ، نوع مصالح و با نمایش وضعیت مجاورین تهپه و مهمور به مهر و امضاء مهندس طراح معمار و دارای پروانه اشتغال به تایید مرجع صدور پروانه ساختمان برسد.

تبصره ۱: در محدوده عرصه و حریم بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری طرح نمای ۱:۵۰ بایستی به تایید اداره کل میراث فرهنگی نیز برسد.

تبصره ۲: نمای اصلی شامل کلیه سطوح نمایان ساختمان است که متصل و مشرف به گذرها، معابر و فضاهای عمومی می‌باشد و از عرصه‌ها و فضاهای عمومی و معابر و میادین قابل رویت و مشاهده است. نمای جانبی شامل کلیه سطوح نمایان ساختمان می‌باشد که مشرف به پلاک‌های مجاور است و از معابر، میادین و فضاهای عمومی نیز قابل رویت و مشاهده است.

۱-۱-۱۵-۳- رنگ زمینه و غالب شهر اصفهان برای استفاده در بدنه و نمای ساختمان‌ها، رنگ "کرم و بژ" است (رنگ آجر سنتی).

تبصره ۱: استفاده از رنگ‌های روشن شامل قهوه‌ای روشن، آبی فیروزه‌ای، اخراپی و گل‌بهی با مصالح متناسب و همخوان با معماری اصفهان و مطابق موارد مجاز مندرج در این ضوابط به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز است.

تبصره ۲: استفاده از رنگ‌های تیره با مصالح مناسب حداکثر در ۵٪ سطح کل نمای ساختمان مجاز است.

۱-۱-۱۵-۴- در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان، حداقل ۶۰ درصد و در خارج از محدوده مصوب بافت تاریخی شهر حداقل ۵۰ درصد مصالح بدنه و نمای کل ساختمان بایستی با "آجر" با رنگ "کرم و بژ" با عرض حداقل پنج سانتی‌متر نماسازی گردد.

تبصره ۱: استفاده از سنگ‌های طبیعی و مصنوعی با رعایت ضوابط و نکات ایمنی متناسب با نمای اصلی صرفاً در ترکیب با آجر و با رنگ‌های مجاز مندرج در این ضوابط حداکثر به میزان ۲۰ درصد سطح کل نمای ساختمان مجاز است.

تبصره ۲: استفاده از مصالح کامپوزیت، آلومینیومی و یا چوب (طبیعی و مصنوعی با دوام بالا) در نماهای اصلی ساختمان‌های خارج از محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان با رعایت ضوابط و نکات ایمنی، متناسب با نمای اصلی و با رنگ‌های مجاز مندرج در این ضوابط و صرفاً و حداکثر به میزان ۱۰ درصد سطح کل نمای ساختمان مجاز بوده و بیشتر از آن ممنوع است.



مذکور (مجاورین) اجرا گردد. در هر صورت نمای مذکور و نماهای جانبی ساختمان حداقل بایستی با آجر نما و الزاماً در محدوده مالکیت خود (پلاک مشرف) اجرا گردد.

۸-۱-۱۵- کلیه سطوح مشرف به گذرها و سطوح خارجی و داخلی بناهایی که از گذرهای عمومی قابل رویت باشند باید با مصالح مناسب و با نظر شهرداری نماسازی شود.

۹-۱-۱۵- نماسازی تمام ساختمان‌ها با هر نوع کاربری براساس ضوابط مندرج در همین دفترچه الزامی است و صدور گواهی پایان کار توسط شهرداری مشروط به اتمام ناکاری بنا در کلیه قسمت‌های قابل رویت از گذرهای عمومی و قسمت‌های قابل رویت از فضای آزاد مالکیت همجوار و رعایت موارد ایمنی و سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه می‌باشد.

تبصره: هرگونه دخل و تصرف و تغییرات در نمای ساختمان‌های موجود واقع در بر شبکه معابر اصلی می‌بایست با اخذ مجوز از شهرداری صورت پذیرد.

۱۰-۱-۱۵- دخل و تصرف در نماها پس از اخذ پایان ساخت منوط به اخذ مجوز از شهرداری است.

۱۱-۱-۱۵- تاسیسات ساختمان (چیلر، کولر و کانال کولر، اسپیلیت و ...) الزاماً می‌بایست با رعایت حداقل فاصله ۲ متری از بر گذر یا فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور در محدوده مالکیت و در محل مناسب و غیرقابل رویت و مشاهده از معابر و فضاهای عمومی و مالکیت‌های همجوار، جانمایی و نصب گردد.

تبصره ۳: استفاده از نمای شیشه‌ای، شیشه‌های رفلکس در نمای اصلی و جانبی کلیه ساختمان‌ها با هر نوع کاربری ممنوع می‌باشد.

تبصره ۴: استفاده از نماهای سیمان بری (موسوم به نماهای رومی) و موارد مشابه آن ممنوع می‌باشد.

تبصره ۵: استفاده از نماهای پرده‌ای شامل کامپوزیت، آلومینیم، شیشه و موارد مشابه در ساختمان‌های عمومی و دولتی ممنوع است.

تبصره ۶: جنس مصالح نما در کلیه سطوح نمای ساختمان‌ها می‌بایست قابل پاکسازی بوده و موجب آلودگی‌های زیست محیطی و بصری نشود.

۵-۱-۱۵- میزان سطح شیشه پنجره‌ها و بازشوهای ساختمان (سطوح نورگیری، تهویه و ...) در نمای اصلی حداکثر برابر با ۲۵ درصد سطح کل نمای اصلی ساختمان با رعایت نکات ایمنی و مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران مجاز است.

۶-۱-۱۵- استفاده از فرم‌های نامناسب و غیرمتعارف، نقوش گچبری و موارد مشابه در نمای ساختمان و به کارگیری رنگ‌های تند و غیر منطبق و نامتناسب با مبانی و اصول شهرسازی و معماری شهر اصفهان ممنوع می‌باشد.

۷-۱-۱۵- نماسازی سطوح مشرف به فضاهای آزاد قطعات مالکیت شمالی و مجاورین الزامی است و انجام آن بر عهده مالک بنای اشراف دار است.

تبصره ۱: نوع مصالح نماهای مشرف به کلیه قطعات مالکیت شمالی و مجاورین شرقی و غربی بایستی هماهنگ و متناسب با نمای اصلی بناهای



۱۷-۱-۱۵- جهت ایجاد محصوریت فضاهای آزاد قطعات مالکیت و همچنین سقف ورودی‌ها، مصالح مورد استفاده برای موارد فوق باید هماهنگ و متناسب با نوع مصالح به کار رفته در نمای اصلی بنا باشد.

۱۸-۱-۱۵- استفاده از سقف شیب‌دار در کلیه بناهای واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی و ساختمان‌های مسکونی خارج از محدوده مذکور ممنوع است.

تبصره: در خارج از محدوده مصوب منطقه تاریخی استفاده از سقف شیب‌دار با استفاده از شیروانی، فلز و ... ممنوع است.

۱۹-۱-۱۵- ایجاد سایه روشن از طریق عقب نشینی یا جلو آمدگی بخش‌هایی از ساختمان در محدوده مجاز سطح اشغال مجاز به ویژه در محورهای خدماتی توصیه می‌شود.

۲۰-۱-۱۵- در نمای کلیه قطعات مالکیت بایستی محل مناسب برای نصب و استقرار حفاظ‌های کرکره‌ای نرده‌ای و همچنین سایبان‌ها و چارچوب درب‌های ریلی و موارد مشابه در داخل قطعه مالکیت به نحوی پیش‌بینی شود که از حد مالکیت تجاوز ننماید و در حریم معبر مجاور دخل و تصرفی ننماید.

۲۱-۱-۱۵- استقرار تابلوهای عمود بر سطح نما ممنوع است. استقرار تابلوهای جانبی شده در سطح نما در خارج از حد قطعه مالکیت در حریم معابر، فضاهای عمومی، مادی‌ها و ... بیشتر از ۳۰ سانتی‌متر ممنوع می‌باشد.

۱۲-۱-۱۵- ارتفاع بیرون زدگی اتاق آسانسور از کف بام قطعات مالکیت بایستی مطابق مقررات ملی ساختمان در نظر گرفته شود و از معابر اصلی دید نداشته باشد.

۱۳-۱-۱۵- تعبیه لوله و کانال‌های تاسیساتی نمایان در پوسته‌های خارجی بنا (نمای اصلی و جانبی) ممنوع است.

۱۴-۱-۱۵- مصالح نما باید به سازه ساختمان دارای اتصال کافی و مناسب باشد تا خطر جدا شدن و فرو ریختن نما به وجود نیاید.

۱۵-۱-۱۵- به منظور کمک به مطلوبیت سیمای بدنه‌های گذرهای اصلی به ترتیب اولویت خط آسمان (آخرین حد بنا)، حد بالا و پایین پنجره‌های هریک از طبقات، حد بالای درب‌های ورودی و حد بالای دیوار حیاط‌های مشرف به میادین و گذرها بایستی هم تراز باشد. تدابیر لازم در این خصوص بایستی توسط شهرداری و در زمان تهیه و تایید طرح‌های معماری و طرح نمای بناهای مورد نظر اتخاذ گردد.

۱۶-۱-۱۵- لبه بام دستگاه پله (خرپشته) که در مجاورت گذر یا فضای آزاد قطعات مالکیت اجرا می‌شود بایستی هم تراز خط آسمان بنا باشد و از آن مرتفع‌تر اجرا نگردد. برای این منظور خرپشته می‌تواند به صورت شیب‌دار اجرا گردد.

تبصره: دست انداز بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری مطابق ضوابط محوطه‌های مربوط به آن و با نظر اداره کل میراث فرهنگی تعیین می‌گردد.



۱۵-۱-۲۶- استفاده از پوشش غیرشفاف و غیرقابل رویت (گونی و برزنت و ...) در مراحل اجرای نمای ساختمان ممنوع است. در این خصوص صرفاً استفاده از پوشش کاملاً شفاف و قابل رویت با رعایت نکات ایمنی (پلاستیک شفاف، توری و ...) مجاز است.

۱۵-۱-۲۷- اجرای بام سبز طبق ضوابط مربوط و با رعایت نکات ایمنی مجاز بوده و توصیه می‌گردد.

۱۵-۱-۲۸- سطح بام مجتمع‌های مسکونی با ۵ واحد و بیشتر بایستی با آجر سنتی، موزاییک و یا سایر مصالح مناسب و با استحکام بر روی سطوح عایق کاری شده بام (ایزوگام و یا قیرگونی) پوشیده شود.

۱۵-۱-۲۹- اجرا و نماسازی گنبد مساجد جدید الاحداث شهر اصفهان صرفاً با مصالح آجر سنتی و یا کاشی با رنگ زمینه آبی فیروزه‌ای، الزامی است.

۱۵-۱-۳۰- طرح یکپارچه بدنه‌سازی و سیمای شهری محورهای تاریخی شهر اصفهان شامل محور چهارباغ (حداصل میدان شهدا تا میدان آزادی) محور زاینده‌رود (حداصل پل وحید تا پل بزرگمهر) و محور چهارباغ خواجه بایستی توسط شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۵-۱-۳۱- مسئول بررسی، کنترل و تایید طراحی نمای ساختمان‌ها براساس نقشه‌های معماری و بررسی و تایید طرح‌های سیمای شهری شامل عناصر معماری کف و جداره (از جمله بدنه

۱۵-۱-۲۲- استقرار و اجرای تابلوهای مربوط به واحدهای تجاری، اداری، مسکونی، دفاتر کار، مطب پزشکان و همچنین نورپردازی تابلوهای تبلیغاتی، ایجاد سبزی‌نگی و سایر الحاقات و اضافات الزاماً بایستی با اخذ مجوز از شهرداری و در چارچوب طرح‌های مصوب تعیین و اجرا گردند.

تبصره ۱: در صورت عدم وجود طرح‌های مصوب بایستی جانمایی عناصر مذکور در قالب نقشه‌های معماری (طراحی نما) با مقیاس ۱:۵۰ همزمان با درخواست صدور پروانه تهیه و جهت تایید و اخذ مجوز به شهرداری ارائه گردد.

۱۵-۱-۲۳- محل نصب تابلوهای کلیه بناها بایستی در طرح معماری بنا پیش‌بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محل‌های پیش‌بینی شده در طرح معماری که به تایید شهرداری رسیده است، مجاز می‌باشد. اندازه و نحوه استقرار و ابعاد تابلوها باید براساس ضوابط مورد تایید شهرداری اجرا گردد.

۱۵-۱-۲۴- اجرای نوشته‌ها و نقاشی‌ها در بدنه‌های جانبی بناهای جدید و استقرار تابلوهای راهنمایی بناهای عمومی و خدماتی در حریم معابر ممنوع است.

۱۵-۱-۲۵- جانمایی محل استقرار تاسیسات و پست‌های برق، گاز و مخابرات و دکل‌های مخابراتی در معابر و فضاها عمومی و شهری با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.



معابر، تابلوها، پیاده‌راه‌ها و .. حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری می‌باشد.

۱۵-۱-۳۲- نمای ساختمان‌های بلند مرتبه (با ارتفاع بالاتر از ۲۳ متر) تابع ضوابط ویژه خواهد بود که الزاماً می‌بایست طرح آن به تایید مرجع صدور پروانه ساختمان برسد.

۱۵-۱-۳۳- مسؤولیت طراحی و نظارت بر اجرای طرح نماسازی ساختمان‌ها بر عهده مهندس طراح و ناظر معمار ساختمان می‌باشد.

۱۵-۱-۳۴- رعایت کلیه مفاد مصوبه ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری الزامی است.



۱۵-۲-۵- بایستی از قرارگیری بخش موتور و پارکینگ ادارات، نهادهای و

ارگان‌های عمومی در لایه اول این محدوده‌ها (قطعات مالکیت) به نحوی که از معابر مجاور قابل رویت باشد اجتناب شود.

۱۵-۲-۶- فضاهای آزاد بناهای عمومی بایستی با استفاده از نرده، گیاه و غیره به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور فضاهای مذکور قابل رویت باشد به جز موارد خاص با نظر و تصویب کمیسیون ماده پنج.

۱۵-۲-۷- در قطعات مالکیت دارای کاربری خدمات عمومی و تاسیسات و تجهیزات با مساحت ۳۰۰۰ مترمربع و بیشتر و با عمق بیش از ۳۰ متر از گذر اصلی، بایستی عقب‌نشینی به میزان ۳ متر از گذر اصلی صورت گیرد. این امر شامل خود بنا و یا حصار فضای آزاد آن می‌گردد.

۱۵-۲-۸- حصارکشی با استفاده از سیم خاردار و یا فنر سیمی و موارد مشابه مجاز نیست. این گونه حصارکشی‌ها از نظر این ضوابط و مقررات اصولاً به عنوان حصار تلقی نمی‌شود و می‌بایستی مطابق تعاریف نسبت به حصارکشی و دیوارکشی پیرامون اراضی در قطعه مالکیت اقدام نمود.

۱۵-۲-۹- حتی‌الامکان باید از استفاده از فلز و مصالح ناخوانا با ویژگی‌های محلی برای حصارکشی خودداری شود.

۱۵-۲-۱۰- محوطه سازی در قطعات حاشیه زاینده‌رود صرفاً با استفاده از نرده یا حداکثر دیوار مشبک و با ارتفاع حداکثر ۱/۲۰ مجاز بوده و استفاده از دیوار صلب و بسته در این بدنه مجاز نیست.

۱۵-۲- مقررات مربوط به حصارکشی و دیوارها

کلیات ضوابط و مقررات مربوط به حصارکشی و دیوارها به شرح ذیل اعلام می‌شود. در صورت نیاز به جزئیات بیشتر در خصوص ضوابط مربوط به حصارکشی و دیوارها بایستی طرح‌های موضوعی و موضعی لازم تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۵-۲-۱- ارتفاع کلیه حصارها و دیوارها هماهنگ با بدنه مجاور از کف معابر مجاور حداکثر ۳ متر است.

۱۵-۲-۲- احداث حصار و دیوار بلند فقط در خصوص کاربری‌های آموزشی، محوطه‌های سبز و باز (پارک‌ها، باغ‌ها و مکان‌های مخصوص بانوان) و عملکردهای امنیتی مطابق طرح‌های تایید شده مجاز و در سایر موارد غیر مجاز است.

۱۵-۲-۳- در مورد ادارات و ساختمان‌های عمومی ضرورت دارد حصارها به شکل نرده کوتاه و یا مشبک کوتاه باشد و تنها ۸۰ سانتی متر آن می‌تواند از کف زمین به صورت دیوار اجرا گردد مجموعه‌های مسکونی بیش از ۲۵ واحد نیز مشمول همین مقررات می‌شوند.

۱۵-۲-۴- اجرای حصارکشی اطراف اراضی پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی حداکثر به ارتفاع ۶۰ سانتی‌متر مجاز می‌باشد. جداسازی به وسیله کاشت شمشاد یا درختکاری و مشابه با ارتفاع و ضخامت متناسب مجاز است و در صورت نیاز به جزئیات بیشتر در خصوص حصارکشی و دیوارها بایستی طرح لازم تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۱-۲-۱۵-موانع فیزیکی برای جدایی مسیر سواره و پیاده بایستی با استفاده از نرده، چوب و پوشش گیاهی در حاشیه پیاده‌رو انجام پذیرد.

۱۲-۲-۱۵-حداکثر ارتفاع مجاز برای سطح پرچین ۱۲۰ سانتی متر است.

۱۳-۲-۱۵-سطح چاله درختان بایستی به وسیله شبکه‌ای از جنس آجر، سنگفرش و یا فلز هم‌تراز پیاده‌رو پوشیده شود.

۱۴-۲-۱۵-استفاده از پوشش گیاهی و فضای سبز به صورت موازی در حاشیه محورهای پر رفت و آمد ترافیکی به منظور ایجاد عایق صوتی الزامی است.

تبصره: استفاده از فضای سبز نواری مذکور برای مبلمان شهری مجاز نمی‌باشد.



استاندار اصفهان

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۶- ضوابط و مقررات تاسیسات ساختمان



۱۶- ضوابط و مقررات تاسیسات ساختمان

این که با بکار بردن مصالح ساختمانی در بدنه صرفاً در حد ساخت مجاز و بدون پیش‌زدگی از دید عموم پنهان گردد بلامانع است.

۱۶-۸- محل قرارگیری موتورخانه و تجهیزات آن بایستی مطابق مقررات ملی ساختمان در نظر گرفته شود.

۱۶-۹- قطعات مالکیت با کاربری مصوب تاسیسات و تجهیزات شهری که به دلیل کوچک بودن بر روی نقشه طرح نشان داده نشده به قوت خود باقی است.

۱۶-۱۰- باید تدابیر لازم جهت تسهیل در احداث تاسیسات شهری مانند گاز برای قطعات مالکیت مجاور سابات‌ها اتخاذ گردد و تامین این تاسیسات نبایستی به هیچ وجه موجب یا منوط به تخریب سابات‌ها گردد.

۱۶-۱۱- احداث پست‌های جدید برق و ایستگاه‌های گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع‌الاشتعال و مواد نفتی ممنوع است. رعایت ضوابط ایمنی در این زمینه با نظر اداره آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری ضروری می‌باشد.

۱۶-۱۲- احداث ساختمان پست و ترانسفورماتور برق در کلیه کاربری‌ها و نحوه استفاده از اراضی منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز می‌باشد. در این خصوص طرح‌های تیپ معماری پست‌های برق نیز بایستی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد. تبصره ۱: هرگونه استفاده و احداث بنا به جز تاسیسات شهری در محدوده‌های مذکور ممنوع می‌باشد.

۱۶-۱- رعایت موازین ایمنی و حریق در چارچوب مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل ضوابط ایمنی آتش‌نشانی ساختمان‌های مسکونی براساس پیوست شماره یک همین دفترچه الزامی است.

۱۶-۲- کانال‌کشی و استقرار کولر در سطوح قابل رویت بنا ممنوع است و محل کلیه تاسیسات مانند کولر و برج خنک‌کننده و غیره الزاماً بایستی از دید عموم و مالکیت‌های مجاور محفوظ باشند.

۱۶-۳- در سطوح قابل رویت بنا، کانال‌کشی باید با نماسازی و صرفاً در درون عرصه مجاز قطعه مالکیت پنهان گردد. ۱۶-۴- حداکثر سطحی که روی بام (ساختمان‌های با بام مسطح) می‌تواند برای احداث کولر، برج خنک‌کننده و سرپله اختصاص داده شود ۱۵٪ سطح بام می‌باشد، مشروط به اینکه ارتفاع آن‌ها از آخرین حد بنا از ۲ متر تجاوز ننماید. در این صورت این ارتفاع جزء ارتفاع مجاز بنا منظور نخواهد شد این گونه تاسیسات باید حداقل ۳ متر از حدود بام فاصله داشته باشد.

۱۶-۵- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی ممنوع است و می‌بایستی از طریق شبکه فاضلاب شهر دفع گردد. هدایت آب ناودان‌ها و آب‌های سطحی می‌بایستی در چاه‌های جذبی دفع و تخلیه گردد.

۱۶-۶- تغییر مسیر و مسدود نمودن راه آب‌های عمومی از جمله چشمه‌ها، مادی‌ها و جوی‌ها ممنوع می‌باشد.

۱۶-۷- نصب هر گونه هواکش و کولرگازی در گذرها و در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متر ممنوع می‌باشد. نصب کولرگازی در طبقات مشروط به

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۶- ضوابط و مقررات تاسیسات ساختمان

مقررات ایمنی (از جمله مقررات ملی ساختمان) که توسط سایر مراجع ذیصلاح ارائه می‌شود، الزامی است.

۱۶-۱۹- اتصال کابل برق و تلفن بناها به صورت هوایی و نامنظم از نظر سیمایی و ...، مطلوب نیست و شرکت برق منطقه‌ای و اداره مخابرات می‌بایست با کابل‌کشی زمینی به شکل مناسب و فنی این امور را انجام دهند.

۱۶-۲۰- در احداث بنا در قطعات مالکیت رعایت و اجرای کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۱۶-۱۳- در محوطه‌های فرهنگی و فضاهای آزاد عمومی و در مجاورت محورهای اصلی شهری، پست‌های برق بایستی به صورت زیرزمینی اجرا شوند. در موارد استثنایی که احداث پست در زیرزمین دشوار است، از جمله در مکان‌هایی که سطح آب‌های زیرزمینی بالاست، بنای آن بایستی با نظر شهرداری به نحوی طراحی گردد که متجانس و هماهنگ با بدنه‌های مجاور بوده و با آن‌ها ترکیب گردد.

۱۶-۱۴- در بناهای بیش از ۵ طبقه و بناهای بلند مرتبه نصب برق‌گیر اتصال زمین آن طبق ضوابط فنی الزامی است.

۱۶-۱۵- نصب آسانسور در ساختمان‌های چهار سقف و بیشتر یا ارتفاع بیش از ۱۲ متر از روی شالوده تا روی سطح بام که بایستی در نقشه‌های معماری نشان داده شده باشد الزامی است. در این حالت پیلوت یک طبقه محسوب می‌شود.

۱۶-۱۶- از نظر رعایت موازین ایمنی بایستی از قراردادن آسانسور در مرکز پلکان خودداری به عمل آید.

۱۶-۱۷- احداث پلکان خروج اضطراری (فرار) در فاصله‌ای مناسب از پلکان اصلی در مکان‌های مناسب و با تعداد مناسب با مشخصات فنی صحیح طبق مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۱۶-۱۸- در طراحی و اجرا کلیه بناهای عمومی و همچنین بناهای مسکونی، رعایت ضوابط و مقررات حریق و سایر ضوابط و



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

۱۷- ضوابط و مقررات حرائم (خطوط انتقال نیرو، گاز، آب و ...)

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

استاندار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

شهردار اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

مدیرکل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

۱۷- ضوابط و مقررات حرائم (خطوط انتقال نیرو، گاز،

آب و ...)



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

۱۷- ضوابط و مقررات حرائم (خطوط انتقال نیرو، گاز، آب و ...)

۱۷-۲-۳- در محدوده حریم قنوات هرگونه ساخت و ساز جدید ممنوع است. ساخت و سازهای قدیمی بایستی بصورت تدریجی تخریب و جمع‌آوری گردد.

تبصره: احداث هرگونه بنا در حرائم رودخانه، انهار، قنوات توسط کلیه اشخاص حقیقی، حقوقی و کلیه نهادهای عمومی و دستگاه‌های دولتی ممنوع می‌باشد.

۱۷-۲-۴- انجام ساخت و ساز تا ۱۰ متر بیرون حریم قنات منوط به گمانه‌زنی برای اطمینان از عدم تداخل با مسیر قنات خواهد بود.

۱۷-۲-۵- از هر گونه ساخت و ساز داخل حریم در نظر گرفته شده در رابطه با کلیه نهرها، مادی‌ها، چشمه‌ها و قنوات و رودخانه باید جلوگیری به عمل آید.

بازسازی عناصر تاریخی در حریم مادی‌ها بایستی بر اساس پیشنهادات طرح بازنگری طرح تفصیلی و طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج انجام پذیرد.

۱۷-۲-۶- حریم لوله‌های آبرسانی شهری مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ هـ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران به شرح زیر است:

حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلی متر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی متر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

۱-۱۷- حرائم امنیتی

تاسیسات آبرسانی، برق رسانی، گازرسانی، پایانه فرودگاه، پایانه راه آهن، تاسیسات تدافعی شهر، سایت‌های رادار، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون الزاماً می‌بایستی دارای حرائم امنیتی باشند.

۲-۱۷- حرائم ، قنوات، چاه‌های آب، انهار

۱-۱۷-۲- پهنای حرائم انهار و قنوات و چاه‌های تامین آب مشروب به شرح زیر می‌باشد:

حرائم قنوات و چاه‌های تامین آب مشروب، دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر است.

هرگونه دخل و تصرف در قنوات منوط به دریافت مجوز از سازمان آب منطقه‌ای است.

تبصره ۱: رعایت حرائم رودخانه، انهار، مادی‌ها و قنوات که در طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص شده مطابق اسناد طرح الزامی است.

تبصره ۲: رعایت حرائم رودخانه انهار، مادی‌ها، قنوات و سایر مجاری آبی که در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص نشده‌اند با استعلام از سازمان آب منطقه‌ای و رعایت ضوابط گذربندی تعیین و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

۲-۱۷-۲- حرائم انهار نسبت به آبدهی آن‌ها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ هـ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران می‌باشد.



جدول شماره ۱۲- حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه ۱	حریم درجه ۲
۰/۴ هزار ولت	۱/۵ متر از طرفین	۱/۵ متر از طرفین
۲۰ هزار ولت	۳ متر از طرفین	۵ متر از طرفین
۳۳ هزار ولت	۵ متر از طرفین	۱۵ متر از طرفین
۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از طرفین	۲۰ متر از طرفین
۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر از طرفین	۳۰ متر از طرفین
۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر از طرفین	۴۰ متر از طرفین
۴۰۰-۵۰۰ هزار ولت	۲۰ متر از طرفین	۵۰ متر از طرفین
۷۵۰ هزار ولت	۲۵ متر از طرفین	۶۰ متر از طرفین

تبصره ۱: احداث ساختمان در حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق فشار قوی ممنوع است و اراضی مذکور صرفاً به مصارف فضای سبز و محورهای ارتباطی براساس اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی می‌رسد.

تبصره ۲: ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنوات و راهسازی در اطراف پایه‌های خطوط انتقال نیرو نباید در فاصله ای کمتر از ۳ متر از پی پایه‌ها انجام گیرد.

تبصره ۳: در مواردی که حرائم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق در اسناد طرح بازنگری مشخص نشده است حرائم بایستی براساس ضوابط و مقررات مصوبه مربوط و طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج تعیین گردد.

۱۷-۴-۲- رعایت ضوابط و مقررات خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی

برق براساس دستورالعمل مربوط به شرح صفحات بعد می‌باشد:

حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلی متر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

حریم لوله از ۱۲۰۰ میلی متر به بالا، در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

تبصره ۱: در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یک دیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

۱۷-۳- حریم مخابرات

احداث و نصب هرگونه تاسیسات و دکل‌های برق و مخابراتی می‌بایست با مجوز شهرداری اصفهان و با رعایت اصول و مقررات مربوط به حرائم امواج صورت پذیرد. در محدوده مصوب منطقه تاریخی و عرصه و حرائم مربوط به آن‌ها هرگونه اقدام بایستی به تایید اداره کل میراث فرهنگی صورت پذیرد.

تبصره ۱: جانمایی و احداث دکل‌های مخابراتی و *BTS* و سایر موارد بایستی براساس طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج و با اخذ مجوز از شهرداری انجام پذیرد. در هر صورت احداث و جانمایی دکل‌های مذکور بایستی سیما و منظر شهری را مخدوش نماید.

۱۷-۴- حرائم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق

۱۷-۴-۱- حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق بر اساس جدول شماره ۱۲ می‌باشد.



شرکت برق منطقه ای اصفهان



دفتر امور حقوقی

تصویبنامه حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷

(موادی از مصوبه قانونی)

ماده ۱: تعاریف

الف / محور خط:

خطی است فرضی رابط بین مراکز پایه ها در طول خطوط هوایی نیروی برق

ب / مسیر خط:

نواری است از زمین در طول خطوط هوایی انتقال و توزیع حاصل از تصویر هادی های جانبی خط بر روی زمین

پ / حریم:

۱ - حریم درجه یک:

دو نوار است که در طرفین مسیر خط و متصل به آن که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی در این تصویبنامه تعیین شده است.
(حریم درجه یک مربوط به داخل محدوده قانونی خدماتی شهر می باشد)

۲ - حریم درجه دو:

دو نوار است در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن فواصل افقی حد خارجی حریم درجه دو از محور خط در هر طرف که در این تصویبنامه تعیین شده است.

(حریم درجه دو مربوط به خارج از محدوده قانونی خدماتی شهر می باشد)

ت / ردیف ولتاژ:

ولتاژ اسمی خطوط نیروی برق است.

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۷- ضوابط و مقررات حرائم (خطوط انتقال نیرو، گاز، آب و ...)

ماده ۲: تعیین مقدار حریم خطوط هوایی

۱-۲: حریم درجه یک شبکه ۲۰ کیلو ولت سه متر از فاز کناری (سیم بیرونی) در هر طرف مسیر خط و حریم درجه دو شبکه ۲۰ کیلو ولت پنج متر از محور خط برای هر طرف مسیر شبکه می باشد.

۲-۲: حریم درجه یک شبکه ۶۳ کیلو ولت سیزده متر از فاز کناری (سیم بیرونی) در هر طرف مسیر خط و حریم درجه دو شبکه ۶۳ کیلو ولت بیست متر از محور خط برای هر طرف مسیر شبکه می باشد.

۳-۲: حریم درجه یک شبکه ۲۳۰ کیلو ولت هفده متر از فاز کناری (سیم بیرونی) در هر طرف مسیر خط و حریم درجه دو شبکه ۲۳۰ کیلو ولت چهل متر از محور خط برای هر طرف مسیر شبکه می باشد.

۴-۲: حریم درجه یک شبکه ۴۰۰ کیلو ولت بیست متر از فاز کناری (سیم بیرونی) در هر طرف مسیر خط و حریم درجه دو شبکه ۴۰۰ کیلو ولت پنجاه متر از محور خط برای هر طرف مسیر شبکه می باشد.

ضمیمه طبق آئین نامه استانداردها:

حریم شبکه فشار ضعیف برابر ۱/۵ متر از سیمهای جانبی برای هر طرف شبکه می باشد.

ماده ۳:

در مسیر و حریم درجه یک اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع می باشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنوات و راهسازی و شبکه آبیاری مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد با رعایت ماده ۸ این تصویبنامه بلامانع خواهد بود.



ماده ۱۵:

رعایت حریم و استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمانهای دولتی و غیردولتی الزامی است و در هر مورد که سازمانهای دولتی بخواهند اقدام به ایجاد تأسیسات جدیدی نمایند که با خطوط نیروی برق تقاطع نماید یا در حریم آن واقع شود این عمل با جلب موافقت وزارت نیرو یا موسسات و شرکتهای تابع آن انجام می گیرد. در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تأسیسات موجود تلگراف و تلفن و راه و راه آهن عبور می نماید حریم و استانداردهای آن موسسات از طرف وزارت نیرو یا موسسات و شرکتهای تابع باید رعایت شود و انجام طرحهای جدید با موافقت قبلی موسسات مربوطه خواهد بود.

موادی از لایحه قانونی رفع تجاوز از تأسیسات آب و برق کشور مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

ماده ۹:

چنانچه در مسیر حریم و خطوط انتقال و توزیع نیروی برق و حریم کانالها و انهار آبیاری احداث ساختمان یا درختکاری و هر نوع تصرف خلاف مقررات شده یا بشود سازمانهای آب و برق بر حسب مورد با اعطای مهلت مناسب با حضور نماینده دادستان مستحذات غیر مجاز را قلع و قمع و رفع تجاوز خواهند نمود. شهربانی و ژاندارمری (نیروی انتظامی) مکلفند که به تقاضای سازمانهای ذیربط برای اعزام مأموران کافی و انجام وظایف مزبور اقدام نمایند.

ماده ۱۰:

اعطای پروانه ساختمان و انشعاب آب، برق، گاز و سایر خدمات در مسیر و حریم موضوع ماده ۹ ممنوع است.

ماده ۵:

در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می باشد.

ماده ۷:

در صورتیکه اشخاصی بر خلاف مقررات این آیین نامه عملیاتی یا تصرفاتی در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع بنمایند مکلفند به محض اعلام مأموران وزارت نیرو موسسات و شرکتهای تابع عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

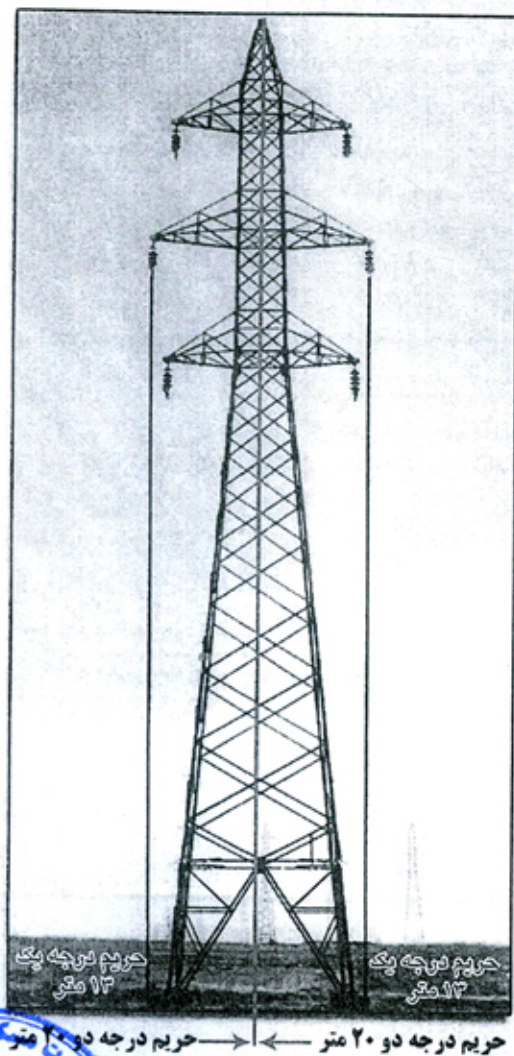
ماده ۸:

برای کلیه عملیاتی که به وسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنوت، عبور حمل بار و ماشین آلات و نظائر آن در مسیر و حریم خطوط نیروی برق انجام می گیرد باید اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارت مالی رعایت شده و در مورد حفر چاه و قنوت و راهسازی قبلاً مسئولین عملیاتی خطوط نیروی برق راهنمایی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد و در هر حال نظر وزارت نیرو باید ظرف یکماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

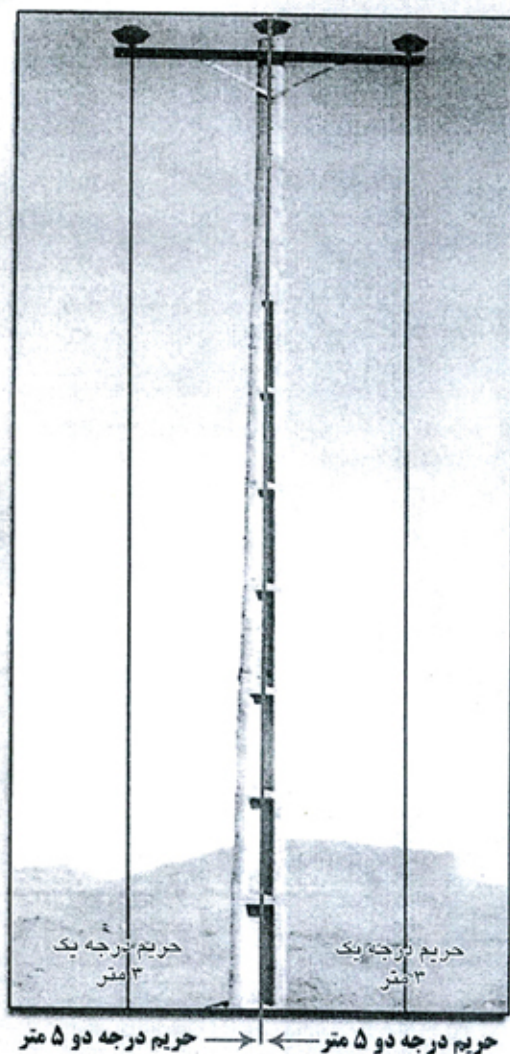
ماده ۹:

حریم کابلهای زیر زمینی که در معابر و راهها گذارده می شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود. در مواردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظائر آن تقاطع نماید استانداردهای متداول شبکه های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

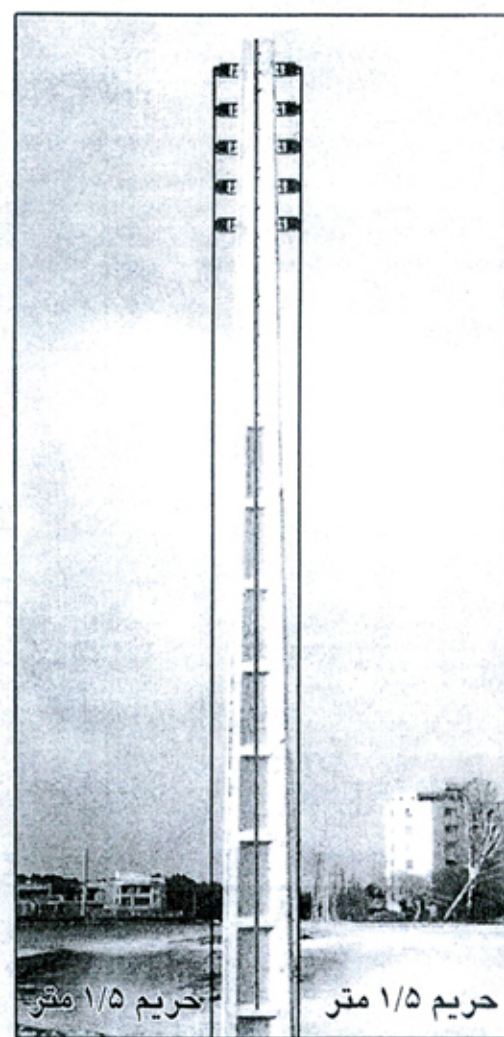
حریم های شبکه ۶۳ کیلو ولت



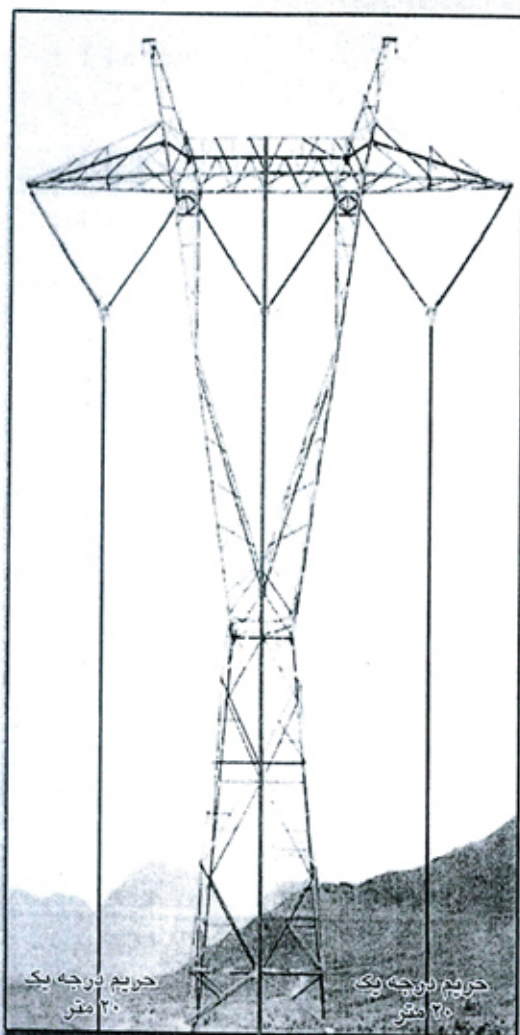
حریم های شبکه ۲۰ کیلو ولت



حریم شبکه فشار ضعیف

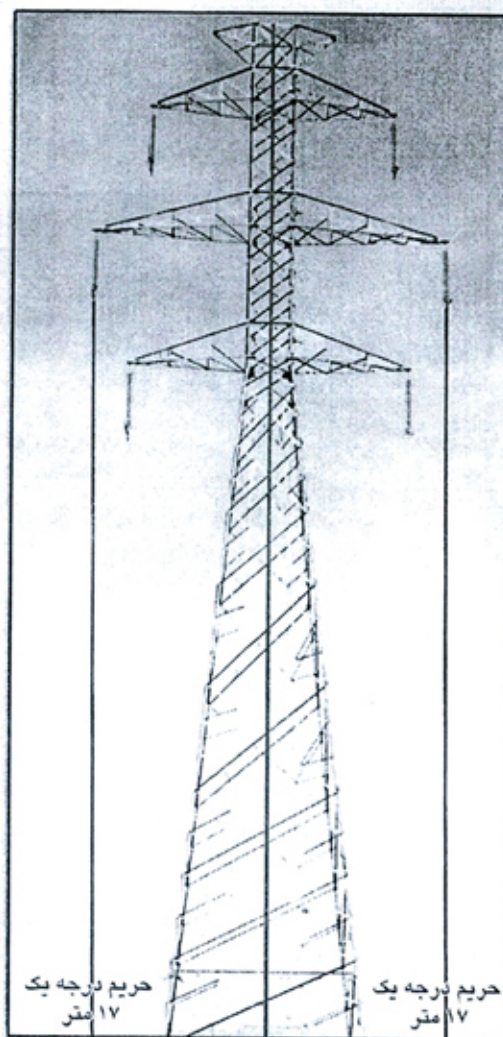


حريم های شبکه ۴۰۰ كيلو ولت



حريم درجه دو ۵۰ متر ← حريم درجه دو ۵۰ متر ← حريم درجه دو ۵۰ متر

حريم های شبکه ۲۳۰ كيلو ولت



حريم درجه دو ۴۰ متر ← حريم درجه دو ۴۰ متر ← حريم درجه دو ۴۰ متر

جدول شماره ۱۳- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی توزیع و انتقال نیروی برق از جدار لوله‌های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله به متر
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلو ولت	۲
۶۳ کیلوولت	۷
۱۳۲ کیلوولت	۱۰
۳۲۰ کیلوولت	۲۰

۴-۵-۱۷- حداقل فاصله جداره کابل های زیر زمینی برق از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح جدول شماره ۱۴ است:

جدول شماره ۱۴- حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله به متر
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۱
۲۰ کیلو ولت	۲
۶۳ کیلو ولت	۳۴

۵-۵-۱۷- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوط های رودخانه ای

۳-۴-۱۷- از این پس احداث و نصب دکل‌های برق در محدوده شهر ممنوع است و می‌بایست با اتخاذ تمهیدات لازم به صورت زیرزمینی اجرا گردد.

تبصره ۱: دکل‌های موجود بایستی به صورت تدریجی جمع‌آوری و به صورت زیرزمینی اجرا گردد.

۴-۴-۱۷- در صورتی که در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق خسارتی به اعیان و مستحذات موجود در ملکی وارد آید، وزرات نیرو و موسسات و شرکت‌های تابع، خسارت مالک اعیانی را جبران خواهند نمود.

۵-۱۷- حرائم خطوط انتقال گاز

۱-۵-۱۷- احداث هر گونه بنا و ساختمان به جز آنچه که برای بهره‌برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد، در حریم لوله‌های مذکور به شرح زیر ممنوع است:

۲-۵-۱۷- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ مربع به داخل شهرها ممنوع است. الزاماً محل احداث ایستگاه‌های تقلیل فشار بایستی خارج از محدوده شهر باشند.

۳-۵-۱۷- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیر موازی و در تقاطع ها به شرح جدول شماره ۱۳ است.

۲۵۰ متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است. سایر حرائم خطوط لوله گاز براساس جدول شماره ۱۵ می باشد.

جدول شماره ۱۵- حداقل حریم خطوط لوله گاز

قطر اسمی لوله گاز	حریم از هر طرف
کمتر از ۶ اینچ	۲۵ متر
۶ تا ۱۸ اینچ	۵۰ متر
۱۸ اینچ و بیشتر	۱۰۰ متر



استاندار اصفهان

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

مدیرکل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۱۸- پیوست‌ها



دستورالعمل و ضوابط زیر که از طرف مراجع مربوط ارائه گردیده است به عنوان جزء لاینفک این دفترچه به صورت ضمیمه و در قالب یک مجلد جداگانه به پیوست ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان ارائه شده است.

۱- پیوست شماره ۱ ضوابط و مقررات مربوط به دستورالعمل ضوابط ایمنی آتش‌نشانی مصوب کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۰/۱۰/۲۰ مشتمل بر ۱۰ صفحه

۲- پیوست شماره ۲ ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی مصوبه ۱۳۷۸/۱۰/۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مشتمل بر ۵۳ صفحه

بدیهی است در اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری رعایت کلیه قوانین و مقررات، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط به آن از جمله مصوبات مجلس محترم شورای اسلامی، مصوبات هیأت وزیران، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (از جمله مقررات ملی ساختمان و ...) و سایر مواردی که در پیوست‌های دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی به آن اشاره نشده است الزامی است.



شهرداری اصفهان
معاونت شهرسازی و معماری

طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان
ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
پیوست‌ها

بهمن ۱۳۹۰

توضیح:

دستورالعمل و ضوابط زیر که از طرف مراجع مربوط ارائه گردیده جزء لاینفک دفترچه ضوابط و مقررات طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان است که به صورت ضمیمه دفترچه مذکور در قالب این مجلد ارائه شده است.

۱- پیوست شماره ۱ ضوابط و مقررات مربوط به دستورالعمل ضوابط ایمنی آتش‌نشانی مصوب کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۰/۱۰/۲۰ مشتمل بر ۱۰ صفحه

۲- پیوست شماره ۲ ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی مصوبه ۱۳۷۸/۱۰/۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مشتمل بر ۵۳ صفحه

بدیهی است در اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری رعایت کلیه قوانین و مقررات، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط به آن از جمله مصوبات مجلس محترم شورای اسلامی، مصوبات هیأت وزیران، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (از جمله مقررات ملی ساختمان و ...) و سایر مواردی که در پیوست‌های دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی به آن اشاره نشده است الزامی است.

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

استاندار اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

پیوست شماره ۱: دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش‌نشانی شهر اصفهان

پیوست شماره ۱: دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش نشانی شهر اصفهان

۱- ضوابط عام ساختمان های مسکونی

رعایت ضوابط ذیل برای کلیه ساختمانهای مسکونی (گروه های ساختمانی الف، ب، ج، د) الزامی است.

- ۱-۱ رعایت مقررات ملی ساختمان ایران و ضوابط شهرسازی و ساختمانهای طرح بازنگری طرح تفصیلی و کد های NFPA و نشریه ۱۱۲ مربوط به حریق و ایمنی الزامی است.
- ۲-۱ در صورت ابلاغ ضوابط و مقررات ملی ساختمان جدید در خصوص مباحث ایمنی حریق و آتش نشانی، مفاد این ضوابط و دستورالعمل بر اساس مقررات قانونی جدید رأساً اصلاح و ملاک عمل خواهد بود.
- ۳-۱ پروانه ساختمان و گواهی عدم خلاف و گواهی پایان کار بر اساس مقررات ملی ساختمان ایران و ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح بازنگری طرح تفصیلی و سایر مقررات قانونی با تمهید و مسئولیت فنی و حقوقی مهندسین طراح و ناظر ساختمان خصوصاً مهندسین طراح و ناظر تأسیسات و بر اساس مفاد این دستورالعمل کنترل، تأیید و صادر می شود و الزام به اخذ نظر، استعلام و تأیید سازمان آتش نشانی در خصوص ضوابط ایمنی برای ساختمانهای مسکونی گروه های "الف و ب و ج" (تا ۱۰ سقف از روی شالوده و پنج هزار مترمربع زیر بنا) نمی باشد. لیکن صدور پروانه ساختمان و گواهی پایان کار برای ساختمانهای غیرمسکونی، عمومی، دولتی، اداری، مجتمع های تجاری و ساختمانهای مسکونی گروه "د" (ساختمانهای بالاتر از ۱۰ سقف از روی شالوده و با مساحت زیربنای بیشتر از پنج هزار مترمربع) مستلزم اخذ نظر و استعلام و تأیید سازمان آتش نشانی شهرداری می باشد.
- ۴-۱ در خصوص موارد مربوط به معماری طبق مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان ایران عمل گردد.
- ۵-۱ نصب یک عدد کپسول پودر و گاز شش کیلویی مجهز به مانومتر در پاکرد پله های هر دستگاه پله و در کلیه طبقات و زیرزمین در فواصل حداکثر ۱۲ متر در هر طبقه (حداکثر ۱۲ متر در هر طبقه از درب ورودی آپارتمان ها) و زیرزمین الزامیست.
- ۶-۱ نصب کپسول شش کیلویی CO2 کنار تابلوی برق اصلی که از شبکه اصلی شهر وارد ساختمان شده است و جنب درب موتورخانه حرارت مرکزی الزامیست.
- ۷-۱ نصب تهویه مناسب برای زیرزمین الزامیست.
- ۸-۱ جهت اطمینان از صحت عملکرد سیستم کپسول های آتش نشانی موارد بررسی ضروری است، همواره پلمپ و مانومتر کپسول پودر و گاز روی درجه ی سبز باشد. کپسول های پودر و گاز بعد از یکسال نیاز به شارژ دارند. (چنانچه ده درصد از وزن کپسول CO2 کاسته شود می بایستی شارژ گردد).
- ۹-۱ طراحی و اجرای تأسیسات برق براساس مبحث ۱۳ مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل ذیل صورت پذیرد:
 - ۱-۹-۱ تابلو برق واحد مسکونی ها در نزدیکی درب ورودی آپارتمان نصب گردد.
 - ۲-۹-۱ فواصل ایمنی بین لوله های برق و سایر لوله های تأسیساتی مانند گاز، آب و ... طبق مبحث مربوطه در مقررات ملی ساختمان رعایت شود.
 - ۳-۹-۱ تابلو برق واحد مسکونی بایستی مجهز به حداقل ۴ مدار نهایی (یک مدار برای کولر _ یک مدار برای پریز - یک مدار روشنایی - یک مدار برای پریزهای آشپزخانه) باشد.

پیوست شماره ۱: دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش نشانی شهر اصفهان

۱- ضوابط عام ساختمان های مسکونی

- ۴-۹-۱ همبندی اصلی در میلگردهای بتن مسلح یا اسکلت فلزی ساختمان انجام و شبکه همبند شده حداقل از سه نقطه به شینه اصلی ارت در تابلو کنتور ساختمان وصل شود.
- ۵-۹-۱ سیستم اتصال زمین اجراء شود.
- ۶-۹-۱ کلیه آپارتمان ها و مشاعات به کلید RCD (کلید یا وسیله حفاظتی جریان باقیمانده) با جریان عامل حداکثر ۳۰ میلی آمپر در مدت ۲۰۰ میلی ثانیه مجهز گردد.
- ۷-۹-۱ در محیط های نمناک لوازم و تجهیزات ضد ترشح آب با درجه حفاظت حداقل IP44 و در محیط های مرطوب لوازم و تجهیزات ضد آب تحت فشار با درجه حفاظت حداقل IP45 بکار برده شود.
- ۸-۹-۱ برای مکانهای زیر، روشنایی ایمنی بامنیع مستقل و مجهز به شارژر و رله اتوماتیک با ولتاژ حداکثر ۵۰ ولت پیش بینی شود.
 - الف) راهروها و راه های خروجی
 - ب) پله ها
 - ج) آسانسورها و سراسرهای آسانسور در طبقات
 - د) محوطه هایی که در مسیر راه های خروجی قرار دارند.
 - ه) محل های تجمع (در صورت وجود)
- ۹-۹-۱ برای سیم نول فقط رنگ آبی روشن و برای سیم ارت رنگ زرد/سبز (دو رنگ) بکار رود.
- ۱۰-۹-۱ استفاده از چاه (شافت) آسانسورها برای هر نوع مداری جز مدارهای مجاز مربوط به خود آسانسور ممنوع است، مگر آنکه کاتال عبور این گونه مدارها با دیواری خود ایستا که حداقل ضخامت آن به اندازه عرض یک آجر (۱۰ سانتیمتر) یا معادل آن از بتن باشد و از چاه (شافت) آسانسور مجزا شده باشد.
- ۱۱-۹-۱ لوله های برق از داخل داکت های مستقل مقاوم به حرارت عبور نمایند.
- ۱۲-۹-۱ مدارهایی که در زیر کفها قرار می گیرند می بایستی با استفاده از لوله های فولادی یا پلاستیکی صلب اجراء شوند.
- ۱۳-۹-۱ استفاده از لوله خرطومی به شرطی که با مصالح بنایی کاور پوشش داده شوند در دیوارها و سقف مجاز است ولی در تمام موارد باید از لوله های استاندارد که خودسوز نباشد استفاده شود.
- ۱۰-۱ لازم است کلیه لوازم و تجهیزات و دستگاه های برقی که در ساختمان نصب می گردد طبق مشخصات استاندارد نصب شده و به رؤیت و تأیید مهندسین ناظر تأسیسات رسیده باشند. استفاده از مصنوعات غیر استاندارد ممنوع است.
- ۱۱-۱ برای تجهیزات الکتریکی که در زیرآب نصب شوند می بایستی از ولتاژ ایمن یا درجه حفاظت حداقل IP 68 مشروط به انجام تست سالانه استفاده شود.
- ۱۲-۱ نصب هرگونه تجهیزات برقی و سیم کشی در سونای خشک یا بخار ممنوع است. روشنایی این فضاها از بیرون بصورت غیر مستقیم بایستی تأمین گردد.
- ۱۳-۱ اجرای تأسیسات برقی و مکانیکی بایستی براساس نقشه های مصوب (ارائه طرح و نقشه اجرایی ضروری است) تهیه شده توسط مهندسین طراح تأسیسات صورت پذیرد.
- ۱۴-۱ در صورت طراحی و اجرای آسانسور، اجرای مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان و استاندارد ملی ۶۳۰۱-۱ الزامی می باشد و کنترل کیفیت توسط شرکت های بازرسی مورد تأیید اداره استاندارد انجام گردد.

پیوست شماره ۱: دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش نشانی شهر اصفهان

۱- ضوابط عام ساختمان های مسکونی

۱-۱۵- کارفرما موظف است از مجریان ذیصلاح تأیید شده توسط مهندس ناظر و مراجع قانونی استفاده نماید.

جدول انتخاب سیستم اعلام حریق ساختمانهای مسکونی

ارتفاع و تعداد واحدها	ساختمان کمتر از ۵ سقف و کمتر از ۱۱ واحد	ساختمان کمتر از ۵ سقف و ۱۱ و ۱۵ واحد و به بالا	ساختمان ۵ تا ۱۵ واحد و تا ۵۰۰۰ مترمربع	ساختمان ۱۵ واحد به بالا	ساختمان بیش از ۱۰ سقف یا بیش از ۵۰۰۰ مترمربع
سیستم آنالوگ آدرس پذیر	اختیاری	اختیاری	اختیاری	اجباری	اجباری
سیستم متعارف با آژیر عمومی	اختیاری	معمول	معمول	غیرمجاز	غیرمجاز
توضیحات	استفاده از سیستم اعلام حریق اختیاری است	استفاده از یک نوع سیستم اجباری است	استفاده از یک نوع سیستم اجباری است	استفاده از سیستم آنالوگ آدرس پذیر اجباری است	استفاده از سیستم آنالوگ آدرس پذیر اجباری است

پیوست شماره ۱: دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش نشانی شهر اصفهان

۲- ضوابط خاص ساختمان های مسکونی گروه الف

(از روی شالوده ۱ تا ۲ سقف با زیربنای حداکثر ۶۰۰ متر مربع)

۲-۱- سیستم اعلام حریق اجباری نیست و اختیاری می باشد.

۲-۲- از ولتاژهای غیرایمن در بالا و روبروی تخته شیرجه (دایو) حداقل تا فاصله ۳ متری نباید استفاده شود.

پیوست شماره ۱: دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش نشانی شهر اصفهان

۳- ضوابط خاص ساختمان های مسکونی گروه ب

(از روی شالوده ۳ تا ۵ سقف یا زیربنای ۶۰۱ الی ۲۰۰۰ متر مربع)

۱-۳- تا زیربنای حداکثر ۲۸۰ مترمربع و حداکثر ۳ سقف از روی شالوده طبق گروه الف اقدام گردد و از زیر بنای ۲۸۰ مترمربع یا بیش از ۳ سقف از روی شالوده طبق موارد ذیل اقدام گردد.

۲-۳- سیستم لوله کشی آتش نشانی با یک رایزر اصلی به قطر ۲ اینچ تا ارتفاع ۱۵ متر ، ۲/۵ اینچ تا ارتفاع ۳۰ متر ، از ارتفاع ۳۰ متر و بیشتر ۳ اینچ در هر دستگاه پله و امتداد آن تا بام اجرا شود. جنس لوله ها می بایست فلزی (فولادی سیاه- گالوانیزه) باشد. (مطابق استاندارد DIN ۲۴۴۰ وزن متوسط با مشابه آن)

۳-۳- ذخیره آب برای ده دقیقه صرفاً به تعداد جعبه های F برای یک طبقه نصب روی بام در دستگاه پله و اتصال آن به رایزر اصلی و کوبلینگ ۱-۱/۲ اینچ بدون تعبیه شیر یکطرفه برای مأموران آتش نشانی روی بام (حداقل ۳۰۰۰ لیتر الزامیست).

۳-۳-۱- در صورتیکه زیربنای کل هر ساختمان ۱۰۰۰ متر مربع یا در هر طبقه زیربنای کل کمتر از ۲۵۰ مترمربع باشد، نصب جعبه آتش نشانی با شلنگ فشار قوی (هوزریل) به قطر ۳/۴ اینچ و طول ۲۰ متر بطور یک طبقه در میان به نحوی که دورترین فاصله آتش با جعبه بیش از ۲۰ متر نباشد نصب گردد. در صورتیکه در هر طبقه فاصله جعبه از دورترین نقطه آتش بیشتر از ۲۰ متر باشد، لازم است با نصب جعبه دوم این فاصله پوشش داده شود.

۳-۳-۲- در صورتیکه زیربنای کل هر ساختمان از ۱۰۰۱ متر مربع بیشتر یا در هر طبقه زیربنای کل بیش از ۲۵۰ مترمربع باشد، نصب جعبه آتش نشانی در تمام طبقات و زیرزمین به نحوی که دورترین فاصله آتش با جعبه بیش از ۲۰ متر نباشد نصب گردد. در صورتیکه در هر طبقه فاصله جعبه از دورترین نقطه آتش بیشتر از ۲۰ متر باشد، لازم است با نصب جعبه دوم این فاصله پوشش داده شود.

۳-۳-۴- جعبه آتش نشانی درب دار دارای شیرگازی (ضربه ای) با اتصال از پایین و داخل جعبه به قطر یک اینچ و شیر کوبلینگ به قطر ۱-۱/۲ اینچ در قسمت بالا و داخل جعبه و قرقره و سر نازل شیردار سه حالت نصب گردد. همچنین میزان آبدهی جعبه F ۳۰۰ لیتر در دقیقه تأمین گردد (مجموعه آبدهی هوزریل و شیر کوبلینگ ۱-۱/۲ اینچ)

۳-۳-۵- نصب پمپ آتش نشانی در محل مناسب و رعایت حفاظت پمپ از یخ زدگی با دبی مناسب ۱۵۰ لیتر در دقیقه جهت تأمین حداقل ۳ اتمسفر فشار در سر نازل آتش نشانی الزامیست و برای لحظات اولیه بهره برداری نیروی آتش نشانی از شیر کوبلینگ داخل جعبه، ذخیره آب در نظر گرفته شود.

۳-۳-۶- نصب شیر و کوبلینگ ۱-۱/۲ اینچ با شیر یکطرفه در مجاورت درب خروجی اصلی ساختمان برای استفاده مأموران آتش نشانی الزامی است. همچنین کلیه رایزرهای جعبه های آتش نشانی می بایستی با یکدیگر رنگ باشند.

۳-۳-۷- اتصال شبکه آب شهر و بوستر پمپ آب مصرفی به رایزر آتش نشانی با شیر یک طرفه و شیر قطع و وصل (بعد از کنترل آب) الزامیست.

۳-۳-۸- در مراحل اجرای ساختمان رعایت موارد مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان بخصوص حفاظتهای برق (ارت، صاعقه گیر برای جرقه یل برچی) برای کارگاه الزامی است.

۳-۳-۹- تغذیه الکتریکی تجهیزات و تأسیسات مکانیکی براساس نقشه های تأیید شده تأسیسات مکانیک و با رعایت مقررات ملی ساختمان و با مسئولیت فنی و حقوقی و کنترل و تأیید مهندسین طراح و ناظر تأسیسات اجرا گردد.

۳-۳-۱۰- سیستم اعلام حریق برای ساختمانها با در نظر گرفتن موارد ذیل و جدول پیوست نیاز است.

پیوست شماره ۱: دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش نشانی شهر اصفهان

۳- ضوابط خاص ساختمان های مسکونی گروه ب

(از روی شالوده ۳ تا ۵ سقف یا زیربنای ۶۰۱ الی ۲۰۰۰ متر مربع)

۱-۳-۱- تا ۱۴ واحد مسکونی بصورت متعارف

۳-۱-۲- از ۱۵ واحد و بیشتر آدرس پذیر

• تبصره: برای سیستم متعارف هر یک از ساختمانها در هر یک از طبقات تک واحدی آژیر جنرال و در هر یک از طبقات

بیش از یک واحد آژیر مستقل بایستی باشد.

توضیح اینکه چنانچه تمام ساختمان آژیر جنرال باشد اعلام حریق کاذب قابل توجه است برای ساکنین بعنوان تخلیه.

مشکلات متعددی را ایجاد خواهد نمود که استاندارد BS5839-1:2002+A202008-14-1 آنرا لحاظ نموده است.

پیوست شماره ۱: دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش نشانی شهر اصفهان

۴- ضوابط خاص ساختمان های مسکونی گروه ج

(از روی شالوده ۶ تا ۱۰ سقف یا زیربنای ۲۰۰۱ الی ۵۰۰۰ متر مربع)

- ۱-۴- سیستم لوله کشی آتش نشانی با یک رایزر اصلی به قطر ۳ اینچ در هر دستگاه پله و امتداد آن تا بام اجرا شود. جنس لوله ها فلزی می بایست (فولادی سیاه - گالوانیزه) باشد. (مطابق استاندارد DIN ۲۴۴۰ وزن متوسط یا مشابه آن)
- ۲-۴- ذخیره آب برای ده دقیقه مطابق بند ۱۲ صرفاً برای یک طبقه روی بام برای هر دستگاه پله و اتصال آن به رایزر اصلی و کوبلینگ ۱/۲-۲ اینچ بدون تمییه شیر یکطرفه برای مأموران آتش نشانی روی بام الزامیست.
- ۳-۴- حداقل حجم ذخیره آب ۹۰۰۰ لیتر در نظر گرفته شود.
- ۴-۴- جعبه آتش نشانی با شیلنگ فشار قوی (هوزریل) به قطر یک اینچ و طول ۲۰ متر در کلیه طبقات و زیرزمین هر دستگاه پله به نحوی که دورترین فاصله آتش با جعبه بیش از ۲۰ متر نباشد، نصب گردد. در صورتیکه در هر طبقه فاصله جعبه از دورترین نقطه آتش بیشتر از ۲۰ متر باشد لازم است با نصب جعبه دوم این فاصله پوشش داده شود.
- ۵-۴- جعبه آتش نشانی درب دار دارای شیرگازی (ضربه ای) با اتصال از پایین و داخل جعبه به قطر یک اینچ و شیر کوبلینگ به قطر ۱/۲-۱ اینچ در قسمت بالا و داخل جعبه و قرقره و سر نازل شیردار سه حالت نصب گردد. میزان آبدهی جعبه ۳۰۰ F لیتر در دقیقه تأمین گردد (مجموعه آبدهی هوزریل و شیر کوبلینگ ۱/۲-۱ اینچ)
- ۶-۴- نصب پمپ آتش نشانی در محل مناسب و رعایت حفاظت پمپ از یخ زدگی با دبی مناسب ۲۴۰ لیتر در دقیقه جهت تأمین حداقل ۳ اتمسفر فشار در سر نازل آتش نشانی نصب گردد و برای لحظات اولیه بهره برداری نیروی آتش نشانی از شیر کوبلینگ داخل جعبه، ذخیره آب در نظر گرفته شود.
- ۷-۴- شیر و کوبلینگ ۱/۲-۱ اینچ با شیر یکطرفه در مجاورت درب خروجی اصلی ساختمان برای استفاده مأموران آتش نشانی نصب گردد و همچنین کلیه رایزرهای جعبه های آتش نشانی می بایست با یکدیگر رینگ باشد.
- ۸-۴- اتصال شبکه آب شهر و بوستر پمپ آب مصرفی به رایزر آتش نشانی با شیر یک طرفه و شیر قطع و وصل (بعد از کنترل آب) الزامیست.
- ۹-۴- سیستم آب افشان اتوماتیک (اسپرینکلر) برای ساختمانهای ذیل مورد نیاز می باشد:
 - ۱-۹-۴- ساختمانهای با ارتفاع بیشتر از ۱۹/۲۰ متر (از کف معبر تا روی بام) و با حداکثر ۴ واحد در هر طبقه با یک دستگاه پله دوربندی شده.
 - ۲-۹-۴- ساختمانهای با ارتفاع از ۲۳ متر و بیشتر (از سطح معبر، قابل دسترسی ماشین آتش نشانی تا کف قابل تصرف بام).
- ۱۰-۴- در مراحل اجرای ساختمان رعایت موارد محبت ۱۲ مقررات ملی ساختمان بخصوص حفاظتهای برق (ارت، صاعقه گیر برای جرقه یل برقی) برای کارگاه الزامی است.
- ۱۱-۴- تغذیه الکتریکی تجهیزات و تأسیسات مکانیکی براساس نقشه های تأیید شده تأسیسات مکانیک و با رعایت مقررات ملی ساختمان و با مسئولیت فنی و حقوقی و کنترل و تأیید مهندسین طراح و ناظر تأسیسات اجرا گردد.
- ۱۲-۴- اجرای تأسیسات برقی و مکانیکی بایستی براساس نقشه های مصوب (ارائه طرح و نقشه ضروری است) و با رعایت مقررات ملی ساختمان و با مسئولیت فنی و حقوقی و کنترل و تأیید مهندسین طراح و ناظر تأسیسات اجرا گردد.
- ۱۳-۴- سیستم اعلام حریق برای ساختمانها با در نظر گرفتن موارد ذیل و جدول پیوست نیاز است.
 - ۱-۱۳-۴- واحد مسکونی بصورت متعارف
 - ۲-۱۳-۴- از ۱۵ واحد و بیشتر آدرس پذیر

پیوست شماره ۱: دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش نشانی شهر اصفهان

۴- ضوابط خاص ساختمان های مسکونی گروه ج

(از روی شالوده ۶ تا ۱۰ سقف یا زیربنای ۲۰۰۱ الی ۵۰۰۰ متر مربع)

- تبصره - برای سیستم متعارف هر یک از ساختمانها در هر یک از طبقات تک واحدی آژیر جنرال و در هر یک از طبقات بیش از یک واحد آژیر مستقل بایستی باشد.
- توضیح اینکه چنانچه تمام ساختمان آژیر جنرال باشد اعلام حریق کاذب قابل توجه است برای ساکنین بعنوان تخلیه، مشکلات متعددی را ایجاد خواهد نمود که استاندارد BS5839-1:2002+A202008-14-1 آنرا لحاظ نموده است.

پیوست شماره ۱: دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش نشانی شهر اصفهان

۵- ضوابط خاص ساختمان های مسکونی گروه د

(از روی شالوده ۱۱ سقف و بیشتر یا زیربنای بیشتر از ۵۰۰۰ متر مربع)

۱-۵- سیستم لوله کشی آتش نشانی با یک رایزر اصلی به قطر حداقل ۳ اینچ در هر دستگاه پله و امتداد آن تا بام اجرا شود. جنس لوله های فلزی می بایست (فولادی سیاه - گالوانیزه) بایستی باشد. (مطابق استاندارد DIN ۲۴۴۰ وزن متوسط یا مشابه آن)

۲-۵- ذخیره آب برای ده دقیقه مطابق بند ۱۱ و اتصال آن به رایزر اصلی و کوپلینگ ۲-۱/۲ اینچ بدون تعبیه شیر یکطرفه برای مأموران آتش نشانی روی بام الزامیست.

۳-۵- محاسبه حجم مخازن آب طبق موارد ذیل و به ازای هر دستگاه پله یک رایزر آب آتش نشانی
(۳۰٪ × دقیقه ۱۰ × لیتر ۳۰۰ × تعداد جعبه)

۴-۵- دبی پمپ جعبه ۲۴۰ F لیتر در دقیقه در نظر گرفته شود

۵-۵- نصب جعبه آتش نشانی با شیلنگ فشار قوی (هوزریل) به قطر یک اینچ و طول ۲۰ متر در کلیه طبقات و زیرزمین هر دستگاه پله به نحوی که دورترین فاصله آتش با جعبه بیش از ۲۰ متر نباشد نصب گردد. در صورتیکه در هر طبقه فاصله جعبه از دورترین نقطه آتش بیشتر از ۲۰ متر باشد لازم است با نصب جعبه دوم این فاصله پوشش داده شود.

۶-۵- جعبه آتش نشانی درب دار دارای شیرگازی (ضربه ای) با اتصال از پایین و داخل جعبه به قطر یک اینچ و شیر کوپلینگ به قطر ۱-۱/۲ اینچ در قسمت بالا و داخل جعبه و قرقره ، هوزریل ۱ اینچ و سر نازل شیردار سه حالت نصب گردد. همچنین میزان ابدهی جعبه ۳۰۰ F لیتر در دقیقه تأمین گردد (مجموعه ابدهی هوزریل و شیر کوپلینگ ۱-۱/۲ اینچ)

۷-۵- نصب پمپ آتش نشانی در محل مناسب و رعایت حفاظت پمپ از یخ زدگی با دبی مناسب ۲۴۰ لیتر در دقیقه جهت تأمین حداقل ۳ اتمسفر فشار در سر نازل آتش نشانی الزامیست و برای لحظات اولیه بهره برداری نیروی آتش نشانی از شیر کوپلینگ داخل جعبه، ذخیره آب در نظر گرفته شود.

۸-۵- نصب شیر و کوپلینگ ۲-۱/۲ اینچ با شیر یکطرفه در مجاورت درب خروجی اصلی ساختمان برای استفاده مأموران آتش نشانی الزامیست . همچنین کلیه رایزرهای جعبه های آتش نشانی با یکدیگر رنگ باشند.

۹-۵- پیش بینی اتصال شبکه آب شهر و بوستر پمپ آب مصرفی به رایزر آتش نشانی با شیر یک طرفه و شیر قطع و وصل الزامیست .

۱۰-۵- سیستم آب افشان اتوماتیک اسپرینکلر طبق نظر سازمان آتش نشانی برای ساختمانهای ذیل مورد نیاز می باشد:

۱-۱۰-۵- ساختمانهای با ارتفاع بیشتر از ۱۹/۲۰ متر (از کف معبر تا روی بام) و با حداکثر ۴ واحد در هر طبقه با یک دستگاه پله دوربندی شده.

۲-۱۰-۵- ساختمانهای با ارتفاع از ۲۳ متر و بیشتر (از سطح معبر قابل دسترسی ماشین آتش نشانی تا کف قابل تصرف بام).

۱۱-۵- تغذیه الکتریکی تجهیزات و تأسیسات مکانیکی براساس نقشه های تأیید شده تأسیسات مکانیک و با رعایت مقررات ملی ساختمان و با مسئولیت فنی و حقوقی و کنترل و تأیید مهندسین طراح و ناظر تأسیسات اجرا گردد .

۱۲-۵- اجرای تأسیسات برقی و مکانیکی بایستی براساس نقشه های مصوب (ارائه طرح و نقشه ضروری است) و با رعایت مقررات ملی ساختمان و با مسئولیت فنی و حقوقی و کنترل و تأیید مهندسین طراح و ناظر تأسیسات اجرا گردد.

۱۳-۵- در نظر گرفتن ژنراتور (تغذیه ثانویه برق)

۱۴-۵- نصب سیستم اعلام حریق الزامی است . نوع سیستم می بایست آدرس پذیر باشد.

پیوست شماره ۱: دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش نشانی شهر اصفهان

۶- جدول انتخاب سیستم های کشف اعلام حریق

ساختمانهای غیر مسکونی بر اساس گروه بندی

ردیف	نوع کاربری ساختمان	سیستم متعارف	نوع آزیمر	سیستم آنالوگ آدرس پذیر	نوع آزیمر
۱	ساختمانهای اداری	گروه الف و ب	عمومی	گروه ج و د	گروه بندی
۲	مراکز درمانی با تخت بستری از قبل بیمارستان ، زایشگاه ، کلینیک ، دارالشفاء	-	-	گروه الف و ب و ج و د	اختصاصی
۳	ساختمانهای باستانی ، موزه و محل نگهداری آثار هنری و باستانی	گروه الف	عمومی	گروه ب و ج و د	گروه بندی
۴	تالارهای پذیرایی ، تئاتر ، سینما و محل های تجمع عمومی و سالن های چند منظوره	گروه الف	عمومی	گروه ب و ج و د	گروه بندی
۵	دانشگاه ، دبیرستان ، مراکز آموزشی ، فنی حرفه ای و پژوهشی	گروه الف و ب	اختصاصی	گروه ج و د	اختصاصی
۶	مهدکودک ، کودکان و محل نگهداری نوزادان و کودکان	گروه الف	اختصاصی	گروه ب و ج و د	اختصاصی
۷	محل نگهداری معلولین و سالمندان	-	-	گروه الف و ب و ج و د	اختصاصی
۸	هتل ، مثل ، خوابگاه دانشجویی ، مهمانسراهای اداری و خوابگاه های عمومی و زائر سرا	تا ۲۵ تخت و یا تا ۱۲ اتاق	عمومی	از ۲۵ تخت و یا ۱۲ اتاق به بالا	گروه بندی
۹	نمایشگاه ، کتابخانه ، گالری ، سالن مطالعه	گروه الف	عمومی	گروه ب و ج و د	گروه بندی
۱۰	مراکز درمانی بدون تخت بستری از قبل درمانگاه ، کلینیک ، پزشکی قانونی	گروه الف	اختصاصی	گروه ب و ج و د	اختصاصی
۱۱	ساختمانهای مختلط تجاری - مسکونی	یک تا ۱۴ واحد و یا گروه الف و ب	عمومی	از ۱۵ واحد به بالا و یا گروه ج و د	گروه بندی
۱۲	هتل آپارتمان	گروه الف	عمومی	گروه ب و ج و د	گروه بندی
۱۳	ساختمانهای تجاری	گروه الف و ب	عمومی	گروه ج و د	گروه بندی
۱۴	ساختمان های مختلط (اداری، تجاری و تفریحی، عمومی و ...) به جز تجاری - مسکونی	گروه الف و ب	عمومی	گروه ج و د	گروه بندی
۱۵	ساختمانهای عمومی از قبیل سالن و محل های ورزشی، استخر ، سونا، حمام عمومی ، گلخانه بجز سالن چندمنظوره	گروه الف و ب و ج	عمومی	گروه " د "	عمومی
۱۶	جایگاه عرضه سوخت	گروه الف و ب و ج و د	عمومی		عمومی
۱۷	اتبارها و سردخانه	گروه الف و ب و ج	عمومی	گروه " د "	عمومی
۱۸	پارکینگ مسقف	-	-	گروه الف و ب و ج و د	عمومی
۱۹	سالن انتظار و سالن داخلی فرودگاه، آشیانه پرواز و محل نگهداری تجهیزات نظامی	-	-	گروه الف و ب و ج و د	اختصاصی
۲۰	مراکز انتظامی و محل های وابسته به آن	-	-	گروه الف و ب و ج و د	اختصاصی
۲۱	مراکز مذهبی از قبیل مساجد، حسینیه، دارالقرآن، حوزه های علمیه ، مصلی ، کلیسا	گروه الف و ب	عمومی	گروه ج و د	گروه بندی
۲۲	اتبارهای سوخت	-	-	گروه الف و ب و ج و د	عمومی

• تبصره : در صورتیکه ساختمان تجاری خارج از ساختمان مسکونی باشد و ساختمان مسکونی گروه "الف" باشد ، فقط ساختمان تجاری سیستم اعلام نیاز دارد همچنین منظور مجموعه واحدهای تجاری مسکونی است.

پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد
معلول جسمی - حرکتی

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن



جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول

جسمی - حرکتی

ویرایش ۲ - ۱۳۷۸

کمیته بازنگری ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

نشریه شماره ض - ۱۰۴

مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری
مصوبه مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۶ شورای عالی
شهرسازی و معماری ایران

ضوابط و مقررات

شهرسازی و معماری برای

افراد معلول جسمی - حرکتی

ویرایش ۲ - ۱۳۷۸

بتیالی

ریاست محترم مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

سلام علیکم

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد بند ۵ مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ خود در خصوص «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی»، در جلسه مورخ ۷۸/۹/۲۲ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با بازنگری مصوبه یاد شده و پیوست آن را به شرح زیر تصویب نمود. بنابراین از این تاریخ مصوبه حاضر و پیوست آن جایگزین مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ و پیوست مربوطه می‌گردد:

۱- از این تاریخ در کلیه طرح‌های آتی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک سازی و مجتمع‌های مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم از این که توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها و یا بخش خصوصی تهیه گردند، رعایت ضوابط موضوع بند یک مجموعه پیوست که شامل ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی برای تسهیل حرکت معلولین در سطح شهر می‌باشد الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

۲- به منظور رفع موانع شهری موجود لازم است که اصلاحات موضوع بند دو ضوابط پیوست تا قبل از تهیه و یا تجدیدنظر در طرح‌های توسعه شهری به منظور نزدیک‌تر کردن شرایط موجود به شرایط مناسب، توسط مراجع مسئول عمران شهری با توجه به اولویت هر یک به اجرا درآید.

۳- رعایت ضوابط بند چهار ضوابط پیوست (در خصوص ساختمان‌های عمومی) در طراحی کلیه ساختمان‌های موضوع فصل مذکور برای تهیه کنندگان طرح‌های فوق‌الذکر الزامی است و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت ساختمانی موظف به اجرای صحیح و دقیق آن هستند.

کلیه ساختمان‌های عمومی موضوع این آئین‌نامه بخصوص ادارات دولتی موجود باید تدریجاً با شرایط این آئین‌نامه تطبیق داده شوند. تشخیص میزان تطبیق این ضوابط و زمان لازم برای اعمال آن به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان سازمان بهزیستی، بنیاد جاب‌آزادان، وزارت مسکن و شهرسازی،

وزارت کشور، سازمان برنامه و بودجه و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است تضمین قانونی اعمال این ضوابط را از مراجع ذیربط کسب نماید.

۴- اعمال ضوابط و مقررات بند سه ضوابط پیوست (در خصوص ضوابط توصیه‌ای مناسب سازی محیط شهری) اختیاری بوده ولی برحسب تشخیص کمیسیون موضوع بند ۳ این مصوبه و با استفاده از تضمین‌های قانونی که کسب خواهد شد، الزام‌آور خواهد گردید.

۵- رعایت مفاد بند پنج ضوابط پیوست (در خصوص ساختمان‌های مسکونی) در کلیه ساختمان‌ها و مجموعه‌های مسکونی موضوع آن بند الزامی است.

۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر هر ۵ سال یک بار با جلب نظر کمیسیون موضوع بند ۳ این مصوبه، ضوابط و مقررات موضوع آن را مورد بازنگری و تطبیق با شرایط و امکانات جدید قرار داده و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

۷- در جهت تحقق کامل بخشنامه شماره ۱۷۰۸۱ مورخ ۷۰/۴/۲۹ ریاست محترم جمهوری، در هر استان کمیته دائمی پیگیری اعمال ضوابط و مقررات پیوست با حضور نمایندگان دستگاه‌های مندرج در بند ۳ این مصوبه زیر نظر استاندار تشکیل می‌گردد. دبیرخانه این کمیته‌ها به استناد بخشنامه مذکور در سازمان‌های بهزیستی استان مستقر خواهد شد.

۸- پیشنهاد می‌گردد وزارت فرهنگ و آموزش عالی، وزارت آموزش و پرورش و سایر سازمان‌ها و مؤسساتی که با امر آموزش نیروی انسانی در سطوح مختلف ارتباط دارند، در رشته‌های مرتبط با طراحی کالبدی تدابیر لازم را جهت گنجاندن واحد درسی مستقلی برای تدریس اصول و ضوابط طراحی برای افراد معلول جسمی - حرکتی اتخاذ نموده و در رشته‌های غیرمرتبط با طراحی کالبدی، حقوق شهری و معماری معلولین، ضرورت مناسب‌سازی محیط برای دسترسی آنان و همچنین نیازهای جسمی این افراد در رابطه با موضوع تخصص موردنظر را حداقل در شرح یکی از دروس موجود بیفزاید.

۹- پیشنهاد می‌گردد سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران در برنامه‌های خود، آگاه‌سازی عمومی در زمینه مناسب‌سازی محیط برای افراد معلول جسمی - حرکتی را در جهت حمایت از ایجاد فرصت‌های مساوی برای حضور آنان در جامعه، در نظر بگیرد.

۱۰- پیشنهاد می‌شود مراکز و دستگاه‌های ذیربط در هنگام آمارگیری سرشماری نفوس و مسکن، آمار و اطلاعات خاص معلولین جسمی و حرکتی را تهیه نمایند.

جلیل حبیب‌اللهی

معاون وزیر و دبیر شورای عالی

۶/ ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

شهرسازی و معماری ایران رسید. اینک مرکز بر خود لازم می‌داند از زحمات کلیه کسانی که در بازبینی و تدوین این مقررات تلاش ارزنده و مستمری را داشته‌اند تقدیر و تشکر نماید. در پایان امید است بکارگیری این مقررات موجب ارتقاء کیفی نکات ذیربط در شهرسازی و معماری کشور شود. از این نظر انتظار می‌رود با دریافت نظرات مفید کلیه استفاده کنندگان این مقررات اعم از محققان، طراحان و مهندسان، بستر لازم و مفید برای بازبینی‌های بعدی فراهم آورده شود.

دکتر قاسم حیدری‌نژاد

رئیس مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

پیشگفتار

رشد و شکوفایی هر جامعه‌ای بستگی به چگونگی بکارگیری استعدادها و تواناییهای موجود در آن جامعه دارد. یکی از راههای مطمئن در تحقق این رشد، فراهم آوردن زمینه‌های قانونی آن است که بستر فعالیت‌های جمعی را فراوری همه استعدادها قرار دهد. بی‌تردید بخشی از نیروهای فعال در جامعه ما افراد معلول جسمی - حرکتی هستند که در عرصه‌های گوناگون توانسته‌اند شایستگی‌های خود را در خدمت به کشور به منصه ظهور آورند. بویژه آن دسته از جوانان برومند و فداکاری که با نثار بخشی از سلامتی خود بعنوان یادگار دوران هشت سال دفاع مقدس دارای تواناییهای بالایی هستند. اینان در کنار سایر افرادی که به هر علت دچار معلولیت شده‌اند می‌توانند سهمی بسزا در رشد و شکوفایی کشور داشته باشند. از این رو لازم است شرایط مناسب محیطی در شهرسازی و معماری برای فعالیت آنها پیش‌بینی و به مورد اجرا گذارده شود. در این راستا، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن برای نخستین بار در سال ۱۳۶۸ ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی را تهیه و پس از تصویب در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به جامعه فنی و مهندسی کشور ارائه نمود، که به موجب قانون و براساس مصوبه فوق رعایت مفاد آنها لازم‌الاجرا می‌باشد. اکنون با گذشت حدود ۱۰ سال از بکارگیری مقررات فوق و با عنایت به اینکه بر طبق قانون باید هر پنج سال یکبار متن این مقررات بازبینی، تکمیل و اصلاح شود لازم دیده شد به منظور ارائه معیارها و روشهای طراحی، توسعه و نوسازی نواحی شهری متناسب با شرایط جسمی افراد معلول و نیز برای همگامی با پیشرفت‌های حاصل در زمینه‌های شهرسازی و معماری، این مقررات مورد بازنگری قرار گیرد. از اینرو مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن در سال ۱۳۷۳ با تشکیل کمیته‌ای متشکل از نمایندگان دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، سازمان پژوهشی کشور، بنیاد مستضعفان و جانبازان انقلاب اسلامی، وزارت کشور، شهرداری تهران، مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران و تعدادی از استادان دانشگاه‌ها، رسماً بازنگری آنرا آغاز کرد.

در نخستین جلسات، کمیته مزبور اهداف سه گانه ارتقاء علمی ضوابط، رفع مشکلات اجرایی و آموزش جامعه را مورد بررسی قرار داده و براین اساس سه زیر کمیته تشکیل داد تا هر کدام نسبت به یکی از این سه هدف بررسیهای لازم را به عمل آورند. نتیجه این بررسیها تا نیمه دوم سال ۱۳۷۴ و طی پانزده جلسه کمیته بازنگری و پنجاه جلسه کمیته‌های سه گانه ادامه داشت، که در جلسه نهایی مورخ ۷۴/۱۱/۳۰ به اتفاق آراء مورد تصویب کمیته بازنگری قرار گرفت و در سال ۱۳۷۵ برای تصویب در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه شد. دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جلسات را به منظور بررسی نهایی تشکیل داد که پس از اعلام نظرات تکمیلی دبیرخانه، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن متن نهایی را تدوین نمود و متن نهایی در تاریخ ۷۸/۹/۲۱ به تصویب شورای عالی

۸ / ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۱۷. آقای مهندس امیر نورانی رئیس کمیته بازنگری و نماینده دفتر فنی وزارت کشور
۱۸. آقای دکتر فضل‌الله هاشمی مشاور حقوقی

کمیته تخصصی تشکیل شده در دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری جهت بررسی نهایی متن ضوابط، علاوه بر نمایندگان فوق‌الذکر وزارت کشور، بنیاد جانبازان انقلاب اسلامی و مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، متشکل از نمایندگان و کارشناسان زیر نیز بوده است که بدین وسیله از همکاری آنها سپاسگزاری می‌شود:

۱۹. آقای مهندس سعید ایرانفر دفتر معماری و طراحی شهری معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی
۲۰. آقای مهندس بوغوس بوغوسیان حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری
۲۱. خانم لیلا سنگلجی کارشناس تسهیلات فنی - اجتماعی بنیاد مستضعفان و جانبازان انقلاب اسلامی
۲۲. آقای مهندس بهرام صالحی معاونت امور اجرایی دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
۲۳. خانم مهندس مهنوش محمودزاده خلیلی کارشناس مسئول کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
۲۴. آقای مهندس محمدرضا مویدی مشاور
۲۵. آقای محمدتقی همونگ یوسفی سازمان بهزیستی کشور

اعضاء کمیته بازنگری ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی (مستقر در مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن) (به ترتیب حروف الفبا)

۱. آقای مهندس محمد جعفر اسماعیلی مؤسسه ساختمان و مسکن جانبازان
۲. آقای مهندس حیدر بنایی بنیاد مستضعفان و جانبازان انقلاب اسلامی / مدیریت تسهیلات فنی - اجتماعی
۳. خانم فاطمه بزرگ نیا عضو هیئت رئیسه کمیته بازنگری و نماینده معاونت توانبخشی سازمان بهزیستی کشور
۴. آقای مهندس علی اصغر تیموری بنیاد مستضعفان و جانبازان انقلاب اسلامی
۵. آقای دکتر حسینعلی جمشیدی حوزه معاونت شهرسازی شهرداری تهران
۶. خانم مهندس سیمین حناچی عضو هیئت رئیسه کمیته بازنگری و نماینده دفتر فنی وزارت کشور
۷. خانم دکتر فاطمه حاج میرفتاح عضو هیئت علمی دانشگاه تربیت معلم
۸. خانم مهندس ژینت رستمی دفتر فنی و مهندسی سازمان بهزیستی کشور
۹. آقای مهندس پارسا زرین شرکت توسعه فضاهای فرهنگی
۱۰. خانم مهندس سهیلا صادقی‌زاده عضو هیئت رئیسه کمیته بازنگری / مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن
۱۱. آقای مهندس حسن صدرایی شاملو مدیریت تدوین استاندارد مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران
۱۲. آقای مهندس حسن عسگری پژوهشکده مهندسی و علوم پزشکی جانبازان
۱۳. خانم مهندس شهره فتحی‌زاده معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی
۱۴. آقای احمد فتحی معاونت توانبخشی سازمان بهزیستی کشور
۱۵. خانم مهندس گیسو قائم دبیر کمیته بازنگری و عضو هیئت علمی دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی
۱۶. آقای مهندس مسعود قاسم‌زاده عضو هیئت رئیسه کمیته بازنگری و عضو هیئت علمی بخش تحقیقات مسکن مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

فهرست مطالب

عنوان

صفحه

پیشگفتار

۵

هدف

۱۱

تعریفها

۱۱

دلیل انتخاب صندلی چرخدار

۱۴

فصل اول - ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۱- ضوابط طراحی فضای شهری

۱-۱ پیاده‌رو

۱۷

۲-۱ پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

۲۰

۳-۱ رامپ جدول

۲۱

۴-۱ محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

۲۲

۵-۱ توقفگاه

۲۳

۶-۱ تجهیزات شهری

۲۳

۲- ضوابط مناسب‌سازی فضای شهری موجود

۲۵

۲-۲ پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو موجود

۲۵

۳-۲ محل خط‌کشی عابر پیاده

۲۶

۴-۲ پارکینگ‌های عمومی

۲۷

۳- ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهری موجود برای افراد معلول

۲۷

فصل دوم - ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۴- ساختمانهای عمومی

۲۹

۱-۴ عناصر مشترک در کلیه ساختمانهای عمومی

۲۹

۲-۴ ضوابط خاص کاربریها

۴۲

۵- ساختمانهای مسکونی

۴۶

پیوست یک - دسته‌بندی ساختمانها و فضاهای عمومی

۵۱

منابع و مآخذ

۵۵

هدف

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

تعریفها

معلول جسمی - حرکتی

معلول جسمی - حرکتی به فردی اطلاق می‌شود که به هر علت دچار ضعف، اختلال و یا عدم توانایی در اندامهای حسی و حرکتی است.

استقلال فردی

به مفهوم قابل دسترس بودن محیطهای فیزیکی برای فرد، به طور مستقل و بدون کمک دیگران است.

تجهیزات شهری

منظور از تجهیزات شهری در این ضوابط، ایستگاههای اتوبوس، پارکینگهای اتومبیل، تلفنهای عمومی، صندوقهای پست، آبریزگاهها و ... است.

ثابت

منظور از ثابت در این ضوابط، مصالحی است که در کف یا نظایر آن به کار برده شده و پراحتی و بر اثر استفاده مداوم و متداول جابجا نگردد.



(۳)

(۲)

(۱)

شکل ۱- علائم بین‌المللی شناسایی تسهیلات قابل دسترس برای افراد معلول

عرض مفید

منظور از عرض مفید، عرض بدون مانع و خالص باقیمانده بین طرفین یک گذرگاه است.

غیر لغزنده

منظور از غیر لغزنده در این ضوابط، مصالحی است که در کف یا نظایر آن به کار برده شده و بر اثر تماس با کفش، عصا، چرخ صندلی چرخدار و نظایر آن اصطکاک لازم و ایمن را برای فرد ایجاد نماید.

قابل دسترس

منظور از قابل دسترس در این ضوابط امکان استفاده مستقل فرد از فضاها و تجهیزات معماری است.

قفص پله

منظور محدوده فضایی راه‌پله و پاگردهای مربوط به آن است.

مناسب

دارای مناسبیت، مشابهت و موافقت

واحد مسکونی قابل دسترس

واحد مسکونی قابل دسترس به واحد مسکونی اطلاق می‌شود که افراد معلول جسمی - حرکتی بدون نیاز به کمک دیگران و به طور مستقل بتوانند از آن استفاده کنند.



رامپ پله

راه پله‌ای است که ارتفاع پله آن ۲ سانتیمتر و کف پله آن با عمق حداقل ۶۵ سانتیمتر دارای حداکثر شیب ۳ درصد باشد.

رامپ جدول

سطح شیبدار کو تاهی است که با بریدن یا افزودن بر جدول ایجاد شود.

سطح شیبدار

سطح حرکت پیاده‌ای که شیب طولی داشته باشد.

ساختمانهای عمومی

منظور از ساختمانهای عمومی در این ضوابط و مقررات، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

ساماندهی

منظور از ساماندهی، سازگار ساختن و مناسب نمودن محیط فیزیکی جهت استفاده راحت افراد معلول با درجات مختلف ناتوانی جسمی - حرکتی است.

سخت

منظور از سخت، در این ضوابط مصالحی است که در کف یا نظایر آن به کار برده شده و بر راحتی و بر اثر استفاده مداوم و متداول تغییر شکل ندهد.

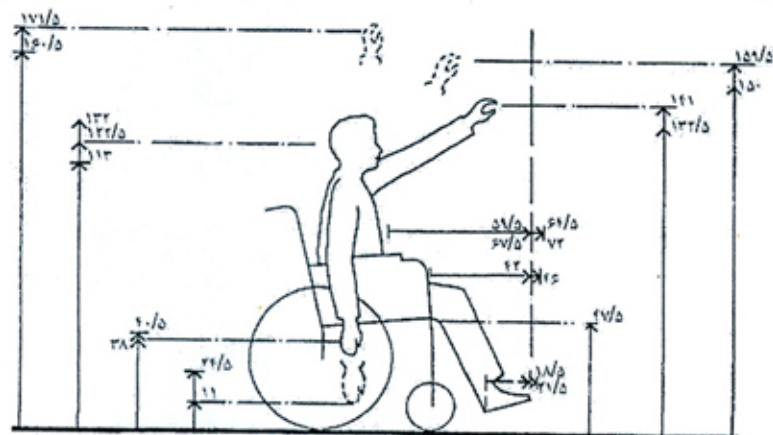
صاف

مسطح و هموار

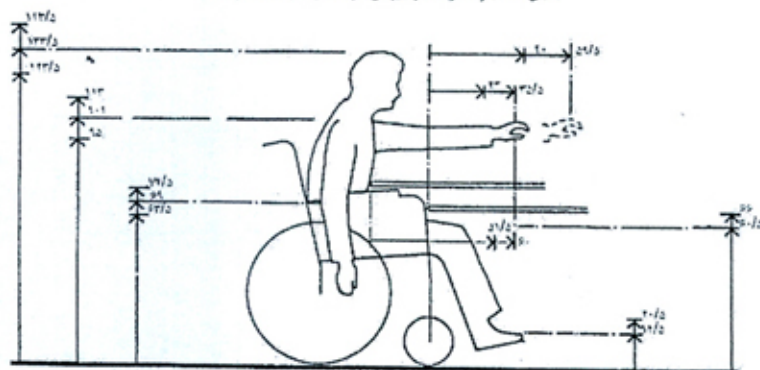
علائم بین‌المللی افراد معلول

علائمی هستند که برای شناساندن تسهیلات قابل دسترس برای افراد معلول با رعایت تناسبات تصاویر زیر، نصب یا ترسیم می‌شوند.

مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن / ۱۵



شکل ۴- اندازه‌ها و دسترس‌های مرد معلول در حرکت به بالا



شکل ۵- اندازه‌ها و دسترس‌های مرد معلول در حرکت به جلو



شکل ۶- حرکت مستقیم صندلی چرخدار با همراه



شکل ۷- حرکت مستقیم صندلی چرخدار بدون همراه

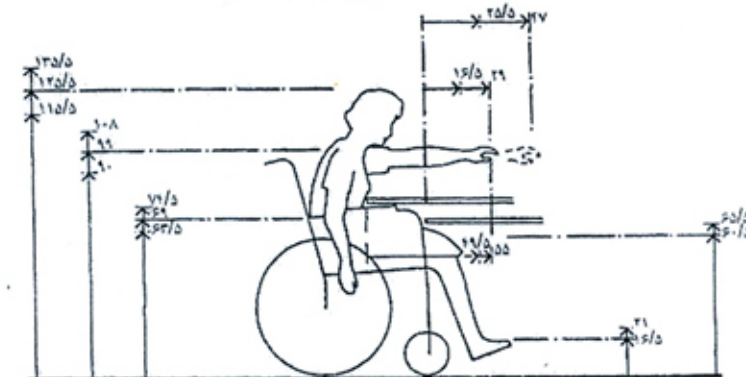
۱۴ / ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

دلیل انتخاب صندلی چرخدار

صندلی چرخدار به دلیل دارا بودن بیشترین محدودیت در میان وسایل کمک حرکتی متداول، مبنای قرار داده می‌شود. مبنای انتخاب اندازه‌ها و مشخصات در این ضوابط، افراد بزرگسال است. شکل‌های ۲ تا ۵ اندازه‌ها و دسترسی‌های افراد معلول را در حرکت به بالا و جلو نشان می‌دهند و شکل‌های ۶ تا ۱۱ نمایانگر اندازه‌ها و فواصل لازم جهت حرکت و جابه‌جایی افراد معلول می‌باشند.^{۱۱}



شکل ۲- اندازه‌ها و دسترس‌های زن معلول در حرکت به بالا



شکل ۳- اندازه‌ها و دسترس‌های زن معلول در حرکت به جلو

^{۱۱} کتب اندازه‌ها در شکل‌ها به سانتیمتر می‌باشند.

فصل اول

ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۱- ضوابط طراحی فضای شهری

۱-۱ پیاده رو

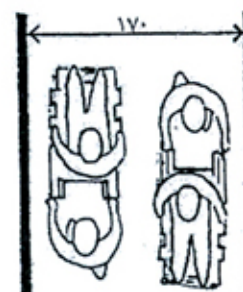
۱-۱-۱ حداقل عرض مفید پیاده‌رو باید ۱۲۵ سانتیمتر باشد. در هر صورت در طراحی پیاده‌روها، رعایت بخش ۱۰ آیین‌نامه طراحی راههای شهری مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران الزامیست.

۲-۱-۱ ضوابط پیشامدگی در پیاده‌رو:

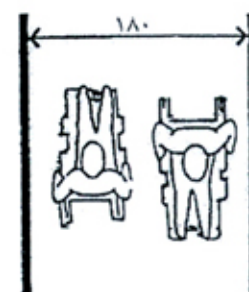
۱-۲-۱-۱ در پیاده‌روهایی که به هر علت مانعی نصب می‌گردد، رعایت حداقل عرض مفید عبوری ۱۲۵ سانتیمتر اجباری است.

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

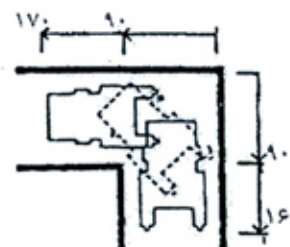
۳-۲-۱-۱ پیشامدگی اشیای نصب شده بر روی دیوار پیاده‌رو مانند تلفن‌ها که لبه‌های خارجی آنها در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر از کف تمام شده قرار داشته باشند، نباید از ۱۰ سانتیمتر بیشتر باشد (شکل ۱۳).



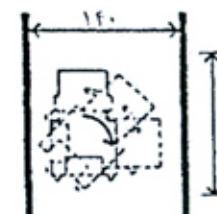
شکل ۹- حرکت دو صندلی چرخدار با همراه از کنار یکدیگر



شکل ۸- حرکت دو صندلی چرخدار بدون همراه از کنار یکدیگر



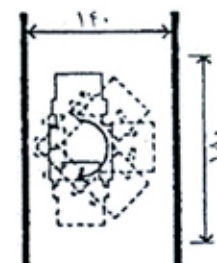
شکل ۱۰، ب- پیچیدن صندلی چرخدار از زاویه ۹۰ درجه



شکل ۱۰، الف - سطح مورد نیاز برای گردش ۹۰ درجه‌ای صندلی چرخدار



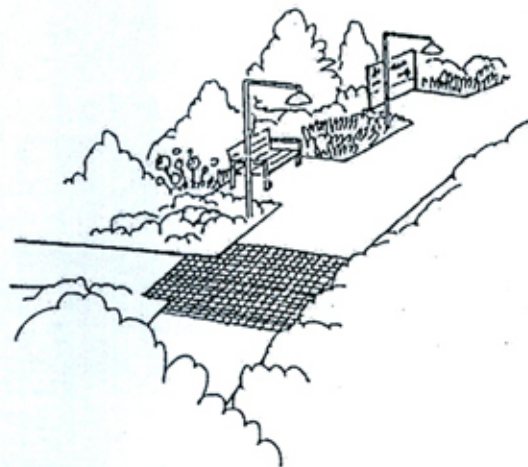
شکل ۱۱، ب- سطح مورد نیاز برای گردش ۳۶۰ درجه‌ای صندلی چرخدار



شکل ۱۱، الف - سطح مورد نیاز برای گردش ۱۸۰ درجه‌ای صندلی چرخدار

مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن / ۱۹

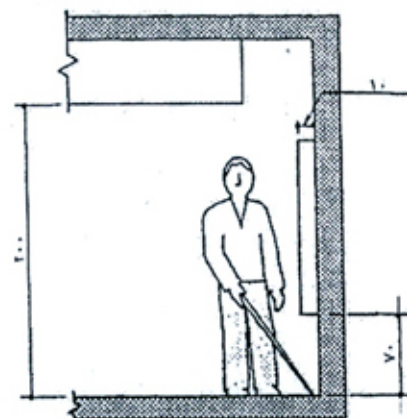
- ۴-۱-۱ حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد باشد.
- ۵-۱-۱ حداکثر شیب طولی پیاده‌رو ۵ درصد باشد. پیاده‌روهای با شیب بیش از ۵ درصد ملزم به اجرای ضوابط سطح شیبدار خواهند بود.
- ۶-۱-۱ در صورت لزوم، وجود اختلاف سطح در پیاده‌رو تا ۲/۵ سانتیمتر مجاز است و بیش از آن مشمول رعایت ضوابط سطح شیبدار خواهد بود.
- ۷-۱-۱ قسمت اتصال دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند، باید به شکل مسطح و با ابعاد حداقل ۱۲۵×۱۲۵ سانتیمتر طراحی گردد. (اختلاف سطح باید با تعبیه سطوح شیبدار در محلی غیر از محل اتصال انجام گیرد).
- ۸-۱-۱ در محل تقاطع دو پیاده‌رو، لازم است کفسازی محل تقاطع با بافت و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و نیمه بینا قابل تشخیص باشد (شکل‌های ۱۶ و ۱۷).
- ۹-۱-۱ ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر به رنگ متضاد با محیط اطراف، بین پیاده‌رو و سواره‌رو و همچنین بین پیاده‌رو و باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.
- ۱۰-۱-۱ پوشش کف پیاده‌روها باید از مصالح سخت، ثابت، غیر لغزنده و صاف باشد.
- ۱۱-۱-۱ هرگونه درپوش با پیاده‌رو هم سطح باشد.
- ۱۲-۱-۱ حتی‌الامکان از نصب هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو جلوگیری شود. در صورت لزوم شبکه باید عمود بر جهت حرکت و فضای باز آن از ۲ سانتیمتر کمتر باشد (شکل ۱۸).



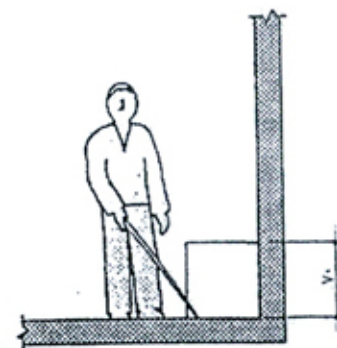
شکل ۱۶- کفسازی محل تقاطع دو پیاده‌رو برای اشخاص نابینا

۱۸ / ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

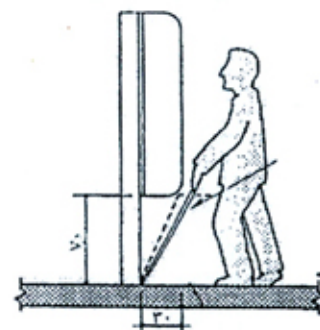
- ۴-۲-۱-۱ پیشامدگی اشیای نصب شده روی پایه یا ستون در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر از کف تمام شده، که در جهت حرکت فرد پیاده باشد، تا ۳۰ سانتیمتر مجاز است (شکل‌های ۱۲ و ۱۵).



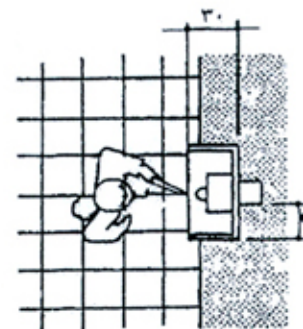
شکل ۱۳ - پیشامدگی اشیاء نصب شده بر دیوار در ارتفاع ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر



شکل ۱۲ - پیشامدگی اشیاء نصب شده بر دیوار تا ارتفاع ۷۰ سانتیمتر

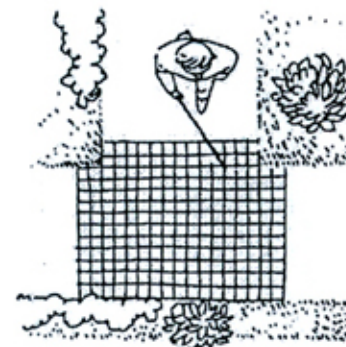


شکل ۱۵ - پیشامدگی اشیاء نصب شده روی پایه یا ستون



شکل ۱۴ - پیشامدگی اشیاء نصب شده روی پایه یا ستون

- ۳-۱-۱ پیاده‌روهای مسقف باید حداقل ۲۱۰ سانتیمتر ارتفاع آزاد داشته باشند. در صورتی که در قسمت‌هایی از مسیر پیاده‌رو ارتفاع از ۲۱۰ سانتیمتر کمتر باشد، باید رنگ آن متضاد با محیط بوده و جهت اشخاص نابینا یک آگاهی‌دهنده قابل لمس تأمین گردد.



شکل ۱۷- کسازای محل تقاطع دو پیاده‌رو برای اشخاص نابینا



شکل ۱۸- فضای باز شبکه در کف پیاده‌رو

۱-۱۳ در حریم معابر، باید از کاشت گیاهانی که میوه یا صمغ آنها موجب لغزندگی سطح معبر را فراهم خواهند ساخت یا گستردگی شاخ و برگ آنها مانع حرکتی ایجاد خواهند کرد، خودداری شود.

۲-۱ پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

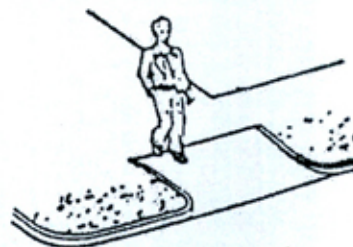
- ۱-۲-۱ پیش‌بینی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و خیابان در تقاطع‌ها و امتداد کلیه خط‌کشیهای عابر پیاده ضروری است.
- ۲-۲-۱ اتصال پلهای ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده مربوط به سطح شیب‌دار الزامی است.
- ۳-۲-۱ عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند، برابر عرض پیاده‌رو باشد. حداقل عرض پلهای ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد.
- ۴-۲-۱ محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان و کم بینایان باشد.
- ۵-۲-۱ سطح پلهای ارتباطی باید از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و صاف باشد.

مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن / ۲۱

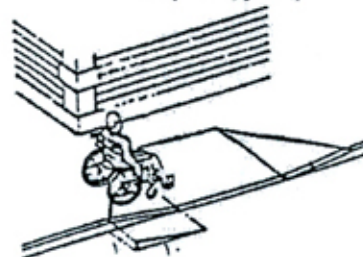
- ۶-۲-۱ در کناره‌های عرضی پل ارتباطی، تعبیه لبه مخصوص به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر با رنگ متضاد با محیط الزامی است.
- ۷-۲-۱ در طرفین عرضی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو، تعبیه میله و دستگرد منطبق با بند ۶-۱-۴ ضروری است.

۳-۱ رامپ جدول

- ۱-۳-۱ حداکثر شیب رامپ جدول‌هایی با طول کمتر از ۱ متر، ۱۵ درصد است و رامپ جدول‌های با بیش از یک متر طول تابع مقررات سطوح شیب‌دار خواهند بود. در رامپ جدول‌هایی که دارای بریدگی در دو طرف هستند حداکثر شیب بریدگیها باید ده درصد باشد (شکل‌های ۱۹ و ۲۰).
- ۲-۳-۱ رامپ جدول نباید در مسیر حرکت و توقف اتومبیل پیشروی داشته باشد.
- ۳-۳-۱ حداقل عرض رامپ جدول به استثنای بریدگیهای کناری آن ۹۰ سانتیمتر باشد.
- ۴-۳-۱ در صورتی که رامپ جدول به صورت قطری^۱ و یا گوشه‌ای در محل تقاطع‌ها قرار گیرد، باید دارای فضای آزاد ۱۲۰ سانتیمتر در داخل خط‌کشی عابر پیاده باشد (شکل‌های ۲۱ و ۲۲).
- ۵-۳-۱ در صورتی که رامپ جدول‌ها در امتداد خط‌کشی عابر پیاده قرار داشته باشند، باید حداقل ۱۲۰ سانتیمتر فضای آزاد در داخل خط‌کشی عابر پیاده قرار بگیرد (شکل‌های ۲۳ و ۲۴).
- ۶-۳-۱ در صورتی که رامپ جدول‌های قطری دارای بریدگی کناری باشد. این بریدگیها باید ۶۰ سانتیمتر و به صورت خط مستقیم، در هر دو طرف جدول در داخل خط‌کشی عابر پیاده قرار داشته باشند.



شکل ۲۰- رامپ جدول بدون بریدگی در دو طرف



شکل ۱۹- شیب رامپ جدول با بریدگی در دو طرف

۱- رامپ جدول قطری و گوشه‌ای به سطح شیب‌داری اطلاق می‌شود که در محل اتصال سواره‌رو و پیاده‌رو در گوشه تقاطع‌ها واقع گردد

بین‌المللی افراد معلول الزامی است.

- ۳-۴-۱ ساختن پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی عابر پیاده الزامی است.
 ۴-۴-۱ در مسیر خط‌کشی عابر پیاده حذف جدول و جزیره‌های وسط خیابان الزامی است.
 ۵-۴-۱ کفسازی محل خط‌کشی عابر پیاده باید با بافت و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و نیمه بینا قابل تشخیص باشد.

۵-۱ توقفگاه

- ۱-۵-۱ به منظور پیاده شدن افراد معلول از وسیله نقلیه سواری و نیز سوار شدن آنان در خیابانهای اصلی شهر، ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۵ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.
 ۲-۵-۱ اختصاص دو پارکینگ ویژه افراد معلول با نصب علامت مخصوص در کنار خیابانهای اصلی، در هر ۵۰۰ متر فاصله و در محدوده ساختمانهای عمومی الزامی است.
 ۳-۵-۱ توقفگاه افراد معلول، در هر سمت نباید بیش از ۲ درصد شیب داشته باشد.

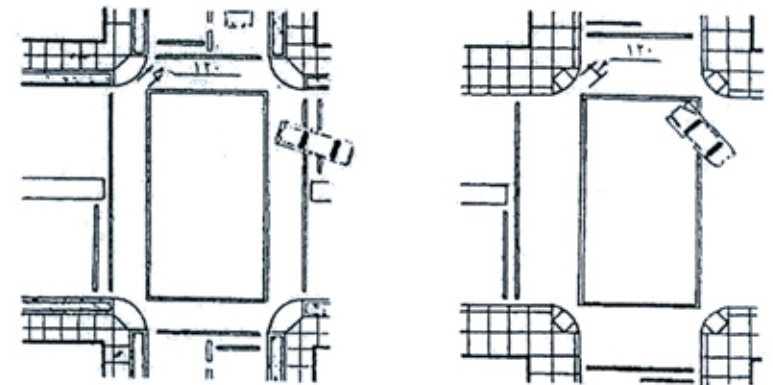
۶-۱ تجهیزات شهری

۱-۶-۱ پارکینگ‌ها

- ۱-۶-۱-۱ حداقل تعداد فضاهای پارکینگ قابل دسترس برای افراد معلول در مکانهای عمومی باید براساس جدول ۱ تعیین گردد.

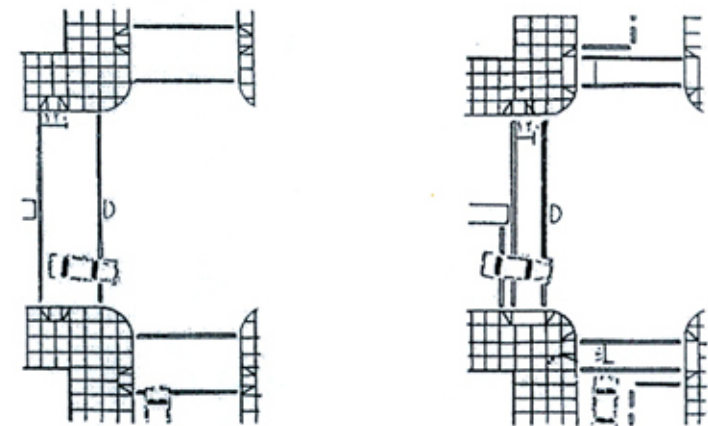
جدول ۱ - حداقل تعداد فضاهای پارک قابل دسترس برای افراد معلول در پارکینگهای عمومی

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



شکل ۲۲ - رامپ جدول قطری یا گوشه‌ای

شکل ۲۱ - رامپ جدول قطری یا گوشه‌ای



شکل ۲۴ - رامپ جدول در محل خط‌کشی عابر پیاده

شکل ۲۳ - رامپ جدول در محل خط‌کشی عابر پیاده

۴-۱ محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

- ۱-۴-۱ ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر ضمن فراهم آوردن تمهیدات ایمنی پیاده الزامی است.
 ۲-۴-۱ در محل تردد افراد معلول و در مکانهای خاص آنها ایجاد خط‌کشی عابر پیاده با علامت

۱-۶-۴ آبریزگاه

۱-۶-۴-۱ در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص افراد معلول، مجهز به توالیت فرنگی مطابق بند ۱-۴-۸ الزامی است. در آبریزگاههای بزرگ به ازای هر ده واحد آبریزگاه معمولی، باید یک واحد آبریزگاه مخصوص افراد معلول منظور گردد.

۲- ضوابط مناسب‌سازی فضای شهری موجود

۱-۲ پیاده‌روهای موجود

- ۱-۱-۲ با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک باید به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود. این امکانات، شامل سرپوشیده کردن جوی آب، الحاق بخشی از سواره‌رو به پیاده‌رو، کاهش عرض باغچه‌های کنار پیاده‌رو و ... است.
- ۲-۱-۲ موانعی که به هر علتی در پیاده‌رو قرار دارد و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می‌کاهند باید جابجاگردند.
- ۳-۱-۲ حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به سطوح شیبدار یا رامپ پله‌های مناسب برای افراد معلول تبدیل شود.
- ۴-۱-۲ کف کلیه پیاده‌روها با مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و صاف پوشیده و ترمیم شود.
- ۵-۱-۲ کلیه درزهای بیشتر از دو سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.
- ۶-۱-۲ هر نوع پیشامدگی بیش از ۱۰ سانتیمتر (مانند تابلو، علائم، سایه‌بان مغازه‌ها و ...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.
- ۷-۱-۲ در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد، نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیرلغزنده الزامی است.
- ۸-۱-۲ برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علائم حسی در کف به شعاع ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است. ضمناً رنگ این موانع باید متضاد با محیط باشد.
- ۹-۱-۲ شبکه‌ها و درپوشهای واقع در مسیر پیاده‌رو باید هم سطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

۲-۲ پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو موجود

- ۱-۲-۲ تعبیه پل ارتباطی قابل دسترس بین پیاده‌رو و سواره‌رو در هر ۵۰۰ متر و با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر الزامی است.

- ۱-۶-۱ حداقل عرض محل توقف اتومبیل افراد معلول ۳/۵ متر است.
- ۱-۶-۱-۳ محل توقف اتومبیل افراد معلول می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی و آسانسور پارکینگ باشد و به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.
- ۱-۶-۱-۴ محل توقف اتومبیل افراد معلول، در هر سمت نباید بیش از ۲ درصد شیب داشته باشد.
- ۱-۶-۱-۵ حداقل ارتفاع مفید پارکینگ‌های مسقف و ورودی آنها باید ۲۴۰ سانتیمتر باشد (بدون اینکه لوله‌ها و کانالهای تأسیساتی و غیره از ارتفاع مفید آن بکاهد).

۱-۶-۲ ایستگاهها

- ۱-۶-۲-۱ محل انتظار مسافر برای اتوبوس باید هم سطح با کف اتوبوس باشد.
- ۱-۶-۲-۲ شرایط قابل دسترس بودن محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری، باید مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو به سواره‌رو باشد.
- ۱-۶-۲-۳ در ایستگاههای اتوبوس، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ مناسب، نیمکت و صندلی با ارتفاع ۲۵ سانتیمتر و با دستگیره به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف الزامی است.

۱-۶-۳ تلفن عمومی و صندوق پست

- ۱-۶-۳-۱ در محلی که تعدادی اتاقک تلفن عمومی تعبیه گردیده است، باید حداقل یک تلفن عمومی قابل دسترس برای اشخاص استفاده کننده از صندلی چرخدار و یک تلفن عمومی برای اشخاص با شنوایی کم، مجهز به سیستم تقویت کننده صدا اختصاص داده شود.
- ۱-۶-۳-۲ قابل دسترس بودن صندوق پست و فضای آزاد جلو تلفن عمومی، باید به صورت هم سطح یا با شیب مناسب برای افراد معلول صورت گیرد.
- ۱-۶-۳-۳ پیش‌بینی فضای آزاد و مسطح به ابعاد حداقل ۷۵×۱۲۰ سانتیمتر در جلو تلفن الزامی است.
- ۱-۶-۳-۴ حداقل ابعاد باجه تلفن ۱۴۰×۱۱۰ سانتیمتر باشد.
- ۱-۶-۳-۵ حداقل عرض «دره باجه» تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر و بدون آستانه باشد.
- ۱-۶-۳-۶ حداقل ارتفاع محل شکاف برای وارد کردن سکه و پاکارت، صفحه شماره گیر تلفن و گوشی تلفن باید ۱۰۰ سانتیمتر از کف باشد.
- ۱-۶-۳-۷ پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر و به عمق حداقل ۲۰ سانتیمتر جهت استفاده افراد معلول در فضای تلفن عمومی ضروری است.
- ۱-۶-۳-۸ حداقل ارتفاع شکاف صندوق پست ۱۰۰ سانتیمتر از کف باشد.

۲-۴ پارکینگ‌های عمومی

۲-۴-۱ در پارکینگ‌های عمومی موجود باید ۲ درصد از فضای توقف (حداقل یک فضای توقف در هر شرايطی) برای افراد معلول در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی پیاده اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل افراد معلول امکان‌پذیر است.

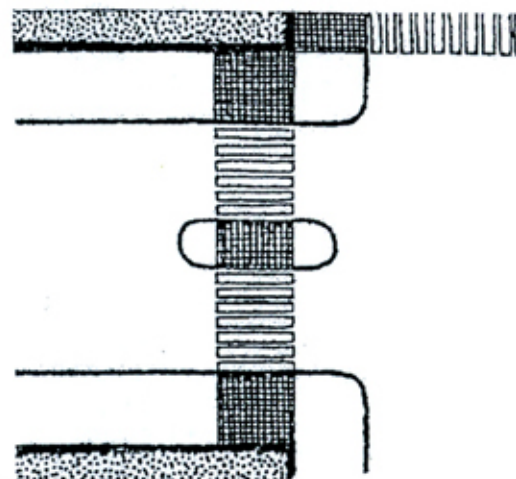
۳- ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهری موجود برای افراد معلول

- ۱-۳ از نگهداری گیاهانی که ریختن میوه‌های آنها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید، حتی‌المقدور پرهیز شود.
- ۲-۳ نصب چراغ راهنمایی مجهز به علائم هشدار دهنده صوتی که در کنترل شخص معلول باشد در تقاطع‌ها توصیه می‌گردد.
- ۳-۳ وسایل نقلیه عمومی برای استفاده افراد معلول قابل دسترس باشد.

- ۲-۲-۲ لازم است عرض پلهای موجود در امتداد مسیر پیاده‌رو، با عرض پیاده‌رو برابر گردد.
- ۲-۲-۳ سطح پلهای باید از مصالح سخت و ثابت و غیرلغزنده باشد و در صورت وجود پلهای فلزی شیاردار چنانچه فاصله شیارها بیش از ۲ سانتیمتر باشد باید با مصالح سخت پر شود.
- ۲-۲-۴ در طرفین عرضی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و خیابان، تعبیه حفاظ مناسب مطابق با بندهای ۶-۲-۱ و ۶-۱-۴ ضروری است.

۲-۳ محل خط‌کشی عابر پیاده

- ۲-۳-۱ محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو باید به‌سازی و به صورت خط‌کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترس به پیاده‌رو شود.
- ۲-۳-۲ وجود پلهای ارتباطی قابل دسترس و یا هم سطح بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد کلیه خط‌کشی‌های عابر پیاده الزامی است.
- ۲-۳-۳ جزیره وسط خیابان در محل خط‌کشی عابر پیاده باید حذف شود (شکل ۲۵).



شکل ۲۵- حذف جزیره وسط خیابان در محل خط‌کشی عابر پیاده

۳۰ / ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۴-۱-۱-۶ ورودیهای قابل دسترس باید توسط راه قابل دسترس به ایستگاه وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ قابل دسترس و محلهای سوار شدن مسافران و نیز به خیابانهای عمومی و پیاده‌روها مرتبط باشند.

۴-۱-۱-۷ ورودیها باید با ایجاد راه قابل دسترس به تمام فضاها و عناصر قابل دسترس در داخل بنا یا تسهیلات، مرتبط باشند.

۴-۱-۲ راهرو

۴-۱-۲-۱ حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر باشد.

۴-۱-۲-۲ اشیای نصب شده روی دیوار راهرو، که لبه خارجی آنها بین ۷۰ تا ۳۰۰ سانتیمتر بالای کف تمام شده باشد، نباید بیش از ۱۰ سانتیمتر در مسیر راهرو پیشامدگی داشته باشد. پیشامدگی اشیای نصب شده روی دیوار راهرو که ارتفاع لبه خارجی آنها کمتر از ۷۰ سانتیمتر از کف تمام شده است، مشروط بر آنکه عرض مفید عبوری بند ۴-۱-۲-۱ رعایت گردد، به هر اندازه از دیوار مجاز است.

۴-۱-۲-۳ کف راهرو باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفشوها یا پرزبلند خودداری شود.

۴-۱-۲-۴ چنانچه کف راهرو از فرش یا موکت پوشیده شده باشد، باید نصب آن برای تردد افراد معلول قابل اطمینان باشد. هر گونه برجستگی و اتصال نباید بیش از ۲ سانتیمتر ارتفاع داشته باشد.

۴-۱-۲-۵ در راهرو باید میله دستگردد وجود داشته باشد.

۴-۱-۳ بازشوها (در و پنجره)

۴-۱-۳-۱ حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.

۴-۱-۳-۲ در مورد درهایی که به مسیر عبور عمومی باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است. در هر صورت پیشامدگی لنگه در باز شده در مسیر عبور عمومی نباید بیش از ۱۰ سانتیمتر باشد.

۴-۱-۳-۳ حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

۴-۱-۳-۴ رنگ درها و چارچوب آنها باید در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود باشد.

۴-۱-۳-۵ درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۵ سانتیمتر باشند.

۴-۱-۳-۶ در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی و ... که برای افراد معلول غیر قابل استفاده است، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده افراد معلول الزامی است.

فصل دوم

ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۴- ساختمانهای عمومی

ساختمانهای عمومی در این ضوابط و مقررات، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند. در طراحی این گونه ساختمانها باید ضوابط زیر رعایت گردد.

۴-۱ عناصر مشترک در کلیه ساختمانهای عمومی

۴-۱-۱ ورودیها

۴-۱-۱-۱ ورودی اصلی باید برای استفاده همگان قابل دسترس باشد.

۴-۱-۱-۲ پیاده‌رو منتهی به ورودی قابل دسترس باید با علائم حسی برای افراد نابینا و نیمه‌بینا مشخص شود.

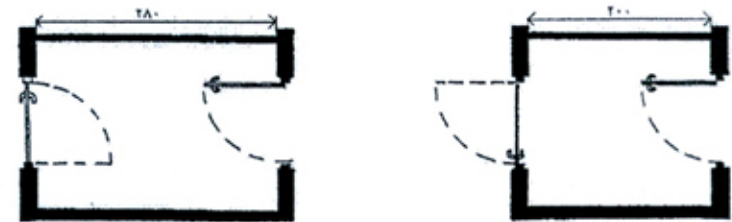
۴-۱-۱-۳ ورودی ساختمان حتی‌الامکان هم سطح پیاده‌رو باشد.

۴-۱-۱-۴ حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر باشد.

۴-۱-۱-۵ حداقل عرض بازشوی ساختمان ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

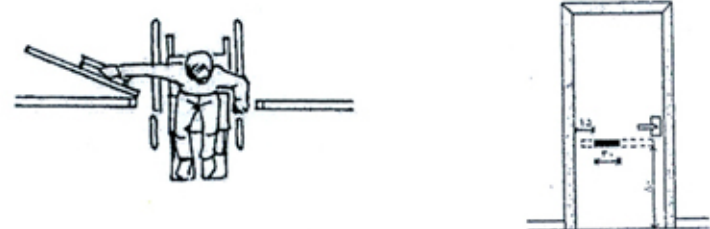
مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن / ۳۱

- ۷-۳-۱-۴ کلیه درها باید به سهولت* باز و بسته شوند.
- ۸-۳-۱-۴ دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و رنگ آن در تضاد با رنگ در و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳/۵ تا ۷ سانتیمتر باشد.
- ۹-۳-۱-۴ حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در، در یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند، ۲۸۰ سانتیمتر باشد (شکل های ۲۶ و ۲۷).



شکل ۲۶- فاصله بین دو در متوالی که هر دو در یک جهت باز شوند. شکل ۲۷- فاصله بین دو در متوالی که هر دو به داخل باز شوند

- ۱۰-۳-۱-۴ درها باید حتی المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد.
- ۱۱-۳-۱-۴ به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی سطحی هموار در هر دو سوی در الزامی است.
- ۱۲-۳-۱-۴ خروجی اضطراری باید قابل دسترس و هم سطح بوده و به یک راه قابل دسترس ختم شود.
- ۱۳-۳-۱-۴ ارتفاع دستگیره (برای در و پنجره) از کف حداکثر ۱۰۰ سانتیمتر باشد.
- ۱۴-۳-۱-۴ نصب میله دستگردد کمکی بر روی پنجره‌ها و درها مطابق شکل ضروری است (شکل های ۲۸ و ۲۹).



شکل ۲۸- ارتفاع و مشخصات میله دستگردد کمکی بر روی درها. شکل ۲۹- نحوه کاربرد میله دستگردد کمکی بر روی درها

* حداقل زمان برای بسته شدن درهای داخلی از حالت باز در ۷۰ درجه تا حالت نیمه بسته در ۵ درجه، ۳ ثانیه است. درهای ورودی یا نیروی معادل ۴ کیلوگرم نیرو و درهای داخلی یا نیروی کمتر از ۲/۲ کیلوگرم نیرو باز شوند.

۳۲ / ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

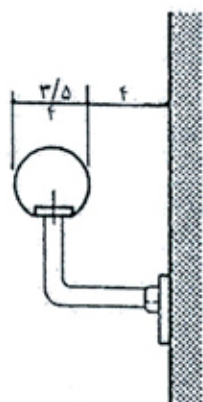
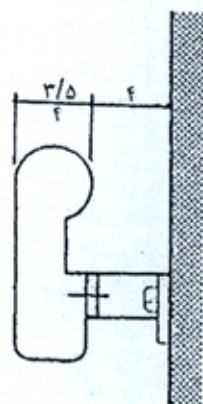
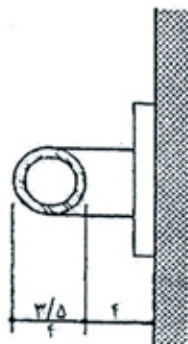
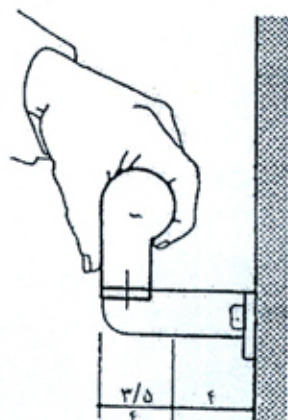
- ۱۵-۳-۱-۴ کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه محافظت شوند.
- ۱۶-۳-۱-۴ زاویه بازشوی در باید حداقل ۹۰ درجه باشد.
- ۱۷-۳-۱-۴ دستگیره و دره فضاهای مخاطره‌زا (اتاق تاسیسات، برق،...) باید به رویه قابل تشخیص با لامسه مجهز شود.

۴-۱-۴ راه پله

- ۱-۴-۱-۴ وجود علائم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله و در پاگردها برای هشدار به نابینایان و کم بینایان الزامی است.
- ۲-۴-۱-۴ عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر باشد.
- ۳-۴-۱-۴ حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۴-۴-۱-۴ نصب دستگردد در طرفین پله الزامی است. مشخصات دستگردد باید مطابق بخش ۶-۱-۴ باشد.
- ۵-۴-۱-۴ پله باید از جنس سخت و غیرلغزنده باشد.
- ۶-۴-۱-۴ شعاع گردی لبه کف پله نباید بیش از ۱۳ میلیمتر باشد.
- ۷-۴-۱-۴ نصب هر گونه اجزای الحاقی غیر هم سطح بر روی کف پله ممنوع است.
- ۸-۴-۱-۴ در کناره‌های عرضی پله، پیش‌بینی جزئیات اجرایی به نحوی که مانع لغزش عصا شود الزامی است.
- ۹-۴-۱-۴ پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد.
- ۱۰-۴-۱-۴ حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.
- ۱۱-۴-۱-۴ حداقل ابعاد پاگرد پله باید ۱۲۰ × ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۵-۱-۴ سطح شیبدار

- ۱-۵-۱-۴ حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۲-۵-۱-۴ برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول، حداکثر شیب ۸ درصد با عرض حداقل ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۳-۵-۱-۴ در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حدمجاز ۹ متر) به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۵/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.
- ۴-۵-۱-۴ سطح شیبدار نباید دارای شیب عرضی باشد.

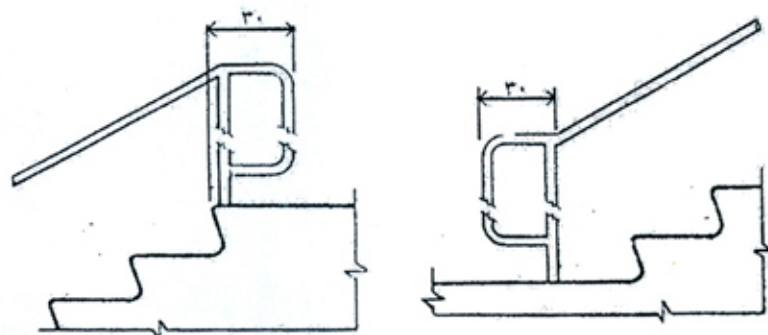


شکل ۳۰ - قطر میله‌های دستگردد و فاصله آنها از دیوار

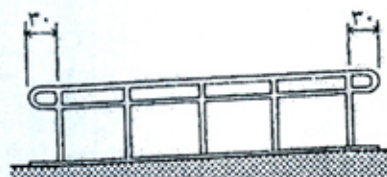
- ۵-۵-۱-۴ در صورتی که سطح شیبدار در هوای آزاد واقع شود باید به طریقی طراحی گردد که از جمع شدن آب در سطوح حرکت جلوگیری شود.
- ۶-۵-۱-۴ پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۵۰ سانتیمتر یا در نظر گرفتن حداکثر طول افقی ۹ متر الزامی است.
- ۷-۵-۱-۴ حداقل ابعاد پاگرد سطح شیبدار باید ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر باشد.
- ۸-۵-۱-۴ کف سطح شیبدار باید غیر لغزنده، ثابت، سخت و صاف باشد.
- ۹-۵-۱-۴ در صورتی که سطح شیبدار ارتفاعی بیش از ۲۵ سانتیمتر را طی کند و طول افقی آن بیش از ۱۸۵ سانتیمتر باشد، نصب میله دستگردد در طرفین آن الزامی است. مشخصات میله‌های دستگردد باید منطبق با بخش ۶-۱-۴ باشد.
- ۱۰-۵-۱-۴ در کنارهای عرضی و پاگرد سطح شیبدار پیش‌بینی لبه محافظ، حداقل به ارتفاع ۵ سانتیمتر با رنگ متضاد با محیط به نحوی که مانع لغزش استفاده کننده گردد، الزامی است.

۶-۱-۴ میله‌های دستگردد

- ۱-۶-۱-۴ قطر یا عرض میله دستگردد باید بین ۳/۵ تا ۴ سانتیمتر باشد (شکل ۳۰).
- ۲-۶-۱-۴ باید فاصله بین میله دستگردد و دیوار حداقل ۴ سانتیمتر باشد (شکل ۳۰).
- ۳-۶-۱-۴ اگر میله دستگردد در فرورفتگی دیوار نصب شده باشد باید عمق فضای تورفته حداقل ۷/۵ سانتیمتر و حداقل ۴۵ سانتیمتر بالای میله ادامه داشته باشد (شکل ۳۱).
- ۴-۶-۱-۴ میله دستگردد در دو طرف رامپ و یا راه‌پله باید به صورت ممتد باشد.
- ۵-۶-۱-۴ لازم است میله دستگردد در کنار پله یا سطوح شیبدار حداقل ۳۰ سانتیمتر از ابتدا و انتهای آن پیش‌آمده‌تر و موازی کف باشد (شکل‌های ۳۲ و ۳۳).
- ۶-۶-۱-۴ ارتفاع میله دستگردد از کف سطح شیبدار یا پله، برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد.
- ۷-۶-۱-۴ آغاز و پایان میله دستگردد در دو طرف رامپ و یا راه‌پله باید به صورت مدور و بدون تیزی باشد و یا باید به طرف کف، دیوار و یا پایه برگشته باشد.
- ۸-۶-۱-۴ میله دستگردد باید در محل اتصال خود ثابت باشد.
- ۹-۶-۱-۴ میله دستگردد و سطوح در جدار آن باید عاری از هر عنصر نوک‌تیز و ساینده باشد. ابتدا و انتهای میله باید شعاعی معادل حداقل ۳ سانتیمتر داشته باشد. رنگ میله‌های دستگردد باید متضاد با محیط اطراف باشد.



شکل ۳۲ - ابتدا و انتهای میله دستگرد در کنار پله



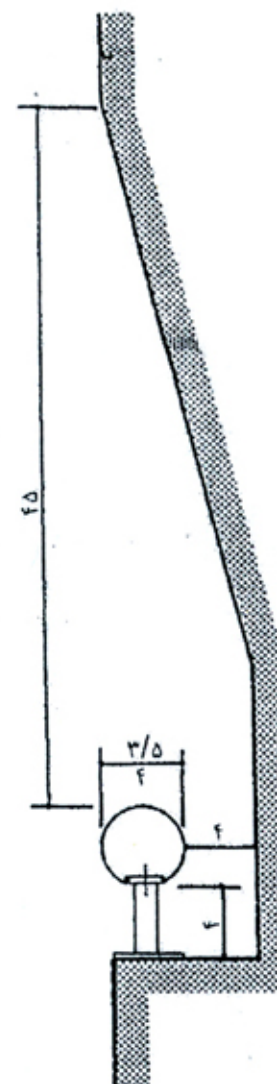
شکل ۳۳ - ابتدا و انتهای میله دستگرد در کنار سطح شیبدار

۴-۱-۷ آسانسور

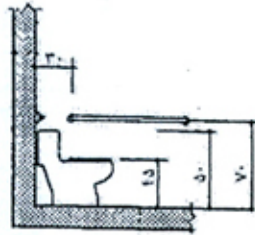
۴-۱-۷-۱ در ساختمانهای عمومی که برای قابل دسترس بودن طبقات از آسانسور استفاده می‌شود،

وجود حداقل یک آسانسور با مشخصات زیر الزامی است:

- عرض مفید در: ۸۰ سانتیمتر،
- مجهز به دو درکشویی با ساز و کار برگرداننده بر اثر ضربه و با چشم الکترونیکی به ارتفاع ۷۵ سانتیمتر از کف،
- بازشوی خودکار مجدد در با حداقل ۷ ثانیه زمان توقف،
- حداقل ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۱۰×۱۴۰ سانتیمتر،
- پوشش کف آسانسور محکم، ثابت، غیرلغزنده،
- مجهز به دستگاههای کمکی در دیواره‌های آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتیمتر،
- ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده در داخل و خارج از اتاقک آسانسور ۱۰۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر،

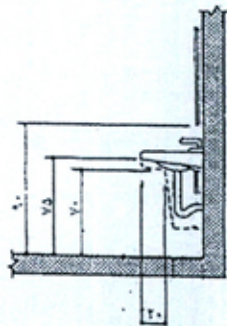


شکل ۳۱ - نصب میله دستگرد در فرورفتگی دیوار

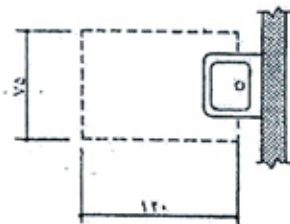


شکل ۳۴ - ابعاد و اندازه‌های کاسه مستراح فرنگی

- ۴-۸-۱-۴ نصب میله‌های دستگردد با مشخصات بند ۴-۱-۶ در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است.
- ۴-۸-۱-۴ نصب میله‌های دستگردد کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح بر روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله‌های عمودی باید ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر از کف باشد.
- ۴-۸-۱-۴ نصب میله‌های دستگردد اضافی افقی بر روی قسمت داخلی در، به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و حداکثر ۱۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا و با طول حداقل ۳۰ سانتیمتر الزامی است.
- ۴-۸-۱-۴ کاسه دستشویی باید در فضایی به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتیمتر قرار گیرد تا امکان دستیابی از روبرو را فراهم سازد (شکل ۳۵).
- ۴-۸-۱-۴ پیش‌بینی فضای آزاد، به ارتفاع حداقل ۷۵ سانتیمتر از کف تا پایین لبه دستشویی الزامی است. عمق فضای آزاد برای زانو باید ۲۰ سانتیمتر، و برای نوک پا ۴۵ سانتیمتر باشد (شکل ۳۶).



شکل ۳۶ - فضای آزاد زیر کاسه دستشویی جهت قرارگیری صندلی چرخدار



شکل ۳۵ - فضای آزاد جلوی کاسه دستشویی

فاصله آنها از گوشه اتاقک آسانسور ۴۰ سانتیمتر بوده، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتیمتر، حداقل قطر آن ۳ سانتیمتر و نیز قابل استفاده برای نابینایان باشد.

- لازم است دکمه‌ای که طبقه همکف (ورودی) را نشان می‌دهد، با اختلاف رنگ مشخص شده و کلیه دکمه‌های کنترل کننده آسانسور دارای رنگی متضاد با رنگ زمینه خود بوده تا برای افراد نیمه بینا قابل تشخیص باشد.

- در کنار دکمه‌های طبقات خارج و داخل اتاقک آسانسور نصب خط بریل برای نابینایان الزامی است.

- ۴-۷-۱-۴ آسانسور باید هم سطح ورودی و یا در دسترس پلا مانع صندلی چرخدار قرار گیرد.
- ۴-۷-۱-۴ حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه باید ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر باشد.
- ۴-۷-۱-۴ لازم است توقف آسانسور با علامت صوتی مشخص شود. علامت صوتی باید طوری تنظیم گردد که برای بالا رفتن، یک بار و برای پایین آمدن دوبار به صدا در آید.
- ۴-۷-۱-۴ لازم است رنگ در اتاقک آسانسور در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود بوده و به علامت بصری و صوتی مشخص کننده موقعیت اتاقک که در بالای در، یا بالای تابلوی فرمان نصب می‌شود، مجهز باشد.
- ۴-۷-۱-۴ در صورت نصب تلفن در اتاقک آسانسور، ارتفاع آن از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر و مجهز به تقویت کننده صدا باشد.
- ۴-۷-۱-۴ چنانچه آسانسورهای باری، برای مراجعان و کارمندان هم قابل استفاده باشد، باید استانداردهای ایمنی و قابل دسترس بودن، در آنها اعمال شود.

۴-۸-۱-۲ فضاهای بهداشتی

- ۴-۸-۱-۲ در ساختمانهای عمومی تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول الزامی است.
- ۴-۸-۱-۲ کف فضاهای بهداشتی باید غیرلغزنده باشد.
- ۴-۸-۱-۲ حداقل اندازه فضای سرویس بهداشتی باید ۱۷۰×۱۵۰ سانتیمتر باشد تا گردش صندلی چرخدار در آن امکان پذیر باشد.
- ۴-۸-۱-۴ در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود تا گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکان پذیر باشد.
- ۴-۸-۱-۴ نصب کاسه مستراح فرنگی به ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف و با فاصله ۳۰ سانتیمتر از دیوار مجاور الزامی است (شکل ۳۴).

٤-١-١٠ اعلام

۱-۱-۱-۴ کلیه اماکن، فضا‌های شهری و قسمتیایی از ساختمانهای عمومی که برای استفاده ویژه افراد معلول طراحی و تجهیز گردیده‌اند، باید به وسیلهٔ علائم بین‌المللی ویژه افراد معلول مشخص گردند.

۴-۱۰-۲) علایم و نوشته‌ها باید واضح بوده و فاقد انعکاس نور و در تضاد با زمینه خود باشند. مانند نوشته‌های روشن روی زمینه تاریک یا بالعکس.

۳-۱۰-۱۴- علایم داخلی ساختمان باید در کنار و طرف قفل درها و در ارتفاع بین ۱۴۰ تا ۱۷۰ سانتیمتر از کف تمام شده نصب شوند.

۴-۱۰-۱-۴ به منظور هدایت افراد نیمه بینا به مکانهای عمومی، لازم است با استفاده از چراغها و رنگها به علامتگذاری در طول مسیر پرداخت.

٤-١-١١ كنترول الكتریکى

۱-۱۱-۱-۴ کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی باید در فاصله ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر از کف قرار گیرند.

۲-۱۱-۱-۴ فضای آزاد کف به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتیمتر باید در مجاور کشتل‌های الکتریکی پیش‌بینی شود تا از روبرو به طور موازی برای شخص روی صندلی چرخدار قابل دسترس باشد.

۳-۱۱-۱-۴ در کلیه فضاهاى بهداشتی نصب زنگ خطر در ارتفاع ۱۲۰ سانتیمتر الزامی است.

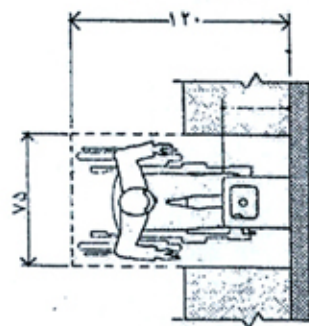
٤-١-١٢ اعلام خطر

۴-۱۲-۱ نصب سیستم‌های هشدار دهنده شنیداری و دیداری در کلیه ساختمانهای عمومی الزامی است.

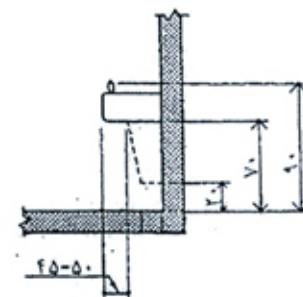
۴-۱-۱۲-۲ هشداردهنده لامسه‌ای باید شناخته شده و در محدوده یک ساختمان یکنواخت باشد.
۴-۱-۱۲-۳ درهایی که به فضاهای خطرناک برای اشخاص نیمه‌بینا و نابینا باز می‌شوند (مانند درهای پارانداز، اتاقهای تأسیسات حرارتی، انبارها و مشابه آنها) باید با اختلاف رنگ و نیز علائم حسی لامسه‌ای مشخص شوند.

٤-١-١٣ تلفن

- ضروری است تلفن‌های مجهز به سیستم تقویت صدا، در بیمارستانها، فضای سالن انتظار، هتالها، پایانه‌های مسافری، زندانها و سایر مکانهای مشابه تعبیه گردند.



شکل ۳۸- فضای آزاد جلوی ابخوری برای حرکت مندی چرخدار



شکل ۳۷- ارتفاع فواره ابخوری از گف تمام شده

۱-۴-۱۴ فضاهای تجمع

۱-۴-۱-۴ چنانچه در ساختمانهای عمومی، مکانهای تجمع پیش‌بینی شده باشد، باید تعداد محل پیش‌بینی شده برای صندلی چرخدار با جدول زیر مطابقت داشته باشد:

ظرفیت صندلی و محوطه تجمع	تعداد لازم محل برای صندلی چرخدار
۷۵ تا ۵۰	۳
۱۰۰ تا ۷۶	۴
۱۵۰ تا ۱۰۱	۵
۲۰۰ تا ۱۵۱	۶
۳۰۰ تا ۲۰۱	۷
۴۰۰ تا ۳۰۱	۸
۵۰۰ تا ۴۰۱	۹
۱۰۰۰ تا ۵۰۱	۲ درصد از کل
بیشتر از ۱۰۰۰	۲ درصد، به اضافه ۱ برای هر ۱۰۰ نفر ظرفیت بیشتر از ۱۰۰۰ نفر

۱-۴-۱۴-۲ ابعاد محل استقرار صندلی چرخدار باید ۱۷۰×۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۱-۴-۱۴-۳ محل‌های صندلی چرخدار باید هم‌ردیف و پیوسته به صندلیهای ثابت و در تمام سطح صندلیهای ثابت پخش شده باشد. این محلها باید به یک راه قابل دسترسی که به عنوان راه خروج اضطراری نیز هست، متصل باشند و باید در موقعیت زاویه دید برابر با دید قسمت‌های دیگر قرار بگیرد.

استثناء: استقرار محل‌های دید قابل دسترسی به صورت مجزا، در مکان‌های با شیب بیش از ۵۰ درصد، با شرط حفظ خطوط دید مجاز است. استقرار محل‌های دید قابل دسترسی به صورت مجزا در مکان‌های هم‌تراز نظیر «بالکن‌ها» و یا طبقاتی که راه خروج اضطراری قابل دسترسی دارند، مجاز است.

۱-۴-۱۴-۴ زمین یا کف در محل‌های صندلی چرخدار باید مسطح، محکم، ثابت و غیرلغزنده باشد. یک راه قابل دسترسی باید محلهای استقرار صندلیهای چرخدار را به محدوده صحنه متصل کند. اتصال شامل: صحنه، پشت صحنه، اتاقکهای رختکن، گنجه‌های لباس و دیگر فضاهای مورد استفاده هنر پیشگان می‌شود.

۱-۴-۱۴-۶ در صورتی که گوشی برای صندلی‌های ثابت پیش‌بینی شده باشد، این صندلیها باید در فاصله دید ۱۵ متر از صحنه یا محدوده نمایش قرار داده شوند.

۱-۴-۱۵ نیمکت و میز کار

در صورتی که در ساختمانی، نیمکت، میز یا میزهای کار به صورت ثابت یا جاسازی شده پیش‌بینی شده باشد، حداقل ۵ درصد از فضای نیمکت‌ها، میزها یا میزهای کار یا حداقل یکی از آنها (هر کدام بیشتر باشد) باید مطابق شرایط زیر قابل دسترسی افراد معلول باشد:

الف - در صورتی که فضاهای نیمکت برای اشخاص با صندلی چرخدار جلو میزها یا سطوح کار پیش‌بینی شده باشد، حداقل باید ۷۱ سانتیمتر بلندی و ۷۵ سانتیمتر عرض و ۵۰ سانتیمتر عمق داشته باشد.

ب - ارتفاع سطح میزها و سطوح کار باید بین ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر از کف یا زمین باشد.

۲-۴ ضوابط خاص کاربریها

۱-۲-۴ استثنائات

بناها و تسهیلات با هر نوع کاربری، باید با این ضوابط انطباق داشته باشند. به استثنای موارد زیر:

(۱) استثنائات کلی: قابل دسترسی بودن اتاقهای تعمیر و ماشین‌آلات آسانسورها در بالا و پایین، اتاقهای تاسیسات مکانیکی، لوله‌کشیها و کانال‌های سرویس راههای تاسیسات زیرزمینی، قفسه‌های برق و تلفن، اتاقهای عمومی تاسیسات و خدمات الزامی نیست.

(۲) استثنائات ارتش: تسهیلات ذکر شده در ذیل نیازی به قابل دسترسی بودن ندارند، ولی قابل دسترسی بودن آنها توصیه می‌شود، چون در آینده ممکن است استفاده دیگری از این بناها بشود. الف) مسکونی افراد مجرد ارتشی، تسهیلات نگهداری و تعمیر هواپیما، وسایل نقلیه ارتشی، جایی که تمام کارها باید توسط افراد ارتشی با توانایی جسمی انجام شود و به طور کلی، تمام تسهیلاتی که فقط برای استفاده و اشتغال افراد نظامی با توانایی جسمی پیش‌بینی شده باشند.

ب) آن قسمت از تسهیلات مربوط به سربازان و دیگر کارهای نظامی و مشابه آنها که تنها برای استفاده افراد نظامی با توانایی جسمی طراحی و ساخته شده است، بجز قسمتهایی که استخدام افراد نظامی با ناتوانی جسمی - حرکتی را مجاز می‌داند و به جز قسمتهایی از ساختمان که مورد مراجعه و استفاده عموم باشند.

ج) مسکونی نظامیان: در مورد محل سکونت نظامیان، که در درجه اول برای نظامیان با توانایی جسمی و افراد قایل آنهاست، حداقل ۵ درصد از کل خانه‌های ساخته شده باید برای افراد معلول جسمی - حرکتی قابل دسترس باشند.

محوطه‌های عمومی مانند پیاده‌روها و ورودیهای مشترک باید منطبق با ضوابط طراحی برای افراد معلول باشند.

۲-۲-۴ در سایر ساختمانهای عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

۱-۲-۲-۴ رستوران و چایخانه

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

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

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

۲-۲-۲-۴ هتل‌ها

- کلیه هتل‌ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترس با سرویسهای بهداشتی و لوازم مناسب برای افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۲۵ اتاق اضافه، پیش‌بینی یک اتاق مناسب دیگر برای افراد معلول ضروری است. این اتاقها باید به طور یکنواخت در بین اتاقهای معمولی هتل توزیع گردند.

- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۳۰ تخت دیگر، یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای افراد معلول اضافه شود.

۳-۲-۲-۴ مراکز بهداشتی، درمانی و آسایشگاهی

- حداقل یک ورودی قابل دسترس در جلو ساختمان طراحی شود. این ورودی باید در جوار یا در امتداد فضای سوار شدن مسافر به اتوبوس، با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و حداقل طول ۶ متر در نظر گرفته شود.

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

الف - هر اتاق خواب باید فضای آزاد مورد لزوم برای چرخیدن ۱۸۰ درجه صندلی چرخدار را که دایره‌ای است به قطر ۱۵۰ سانتیمتر، داشته باشد.

ب - هر اتاق یک نفره باید حداقل یک فضای آزاد برابر ۹۰ سانتیمتر در دو طرف تختخواب و ۱۰۰ سانتیمتر بین پای تختخواب تا دیوارها داشته باشد.

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

- حداقل ۱۰۰ سانتیمتر (ترجیحاً ۱۳۰ سانتیمتر) حداقل پایین تختخواب با دیوار مقابل.

- حداقل ۹۰ سانتیمتر حداقل لبه کناری تختخواب با دیوار مجاور.

- حداقل ۱۲۰ سانتیمتر بین دو تختخواب.

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

۴-۲-۲-۴ مراکز تجاری

- در محلی که پیشخوان‌های مراجعان بیشتر از ۹۰ سانتیمتر ارتفاع داشته و برای خرید و فروش اشیاء و همچنین بخش اجناس به مردم پیش‌بینی شده‌اند، یک پیشخوان اضافی یا یک بخش از پیشخوان اصلی باید با حداکثر ارتفاع بین ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر بالاتر از کف تمام شده در نظر گرفته شود.

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

۵-۲-۲-۴ کتابخانه

- کلیه فضاهای عمومی کتابخانه از جمله عناصر وابسته مانند توالت‌ها، تلفن‌ها و پارکینگها باید قابل دسترس باشند.

- حداقل ۵ درصد یا حداقل یکی از هر عنصر نیمکت ثابت، میزها یا محلهای مطالعه و همچنین فضای آزاد بین میزها باید قابل دسترس باشند.

- حداقل فضای آزاد مسیر در محل برگه‌دان، قفسه مجلات، یا قفسه کتابهای مرجع باید ۹۰ سانتیمتر باشد. ارتفاع قابل دسترس از رویرو باید بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر، و از پهلوی باید بین ۱۵ تا ۱۳۵ سانتیمتر از کف تمام شده باشد (شکل‌های ۳۹ و ۴۰ و ۴۱).

۴۶ / ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۵- ساختمانهای مسکونی

عمده‌ترین هدف از ارائه ضوابط طراحی مسکن، به وجود آوردن شرایط استقلال فردی معلول در محیط مسکونی و ایجاد زمینه برای قرار دادن معلول در کنار خانواده به عنوان یک عضو فعال، از طریق به کار گرفتن تمهیدات معماری است.

۱-۵ در مجتمع‌های مسکونی * حداقل ۵٪ واحدهای مسکونی باید قابل استفاده برای افراد معلول طراحی شده باشد. همچنین در مجتمع‌های مسکونی ساخته شده با اعتبارات کامل دولتی که کمتر از ۲۰ واحد مسکونی دارند، حداقل یک واحد قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

۲-۵ در ساختمانهای مسکونی که بر طبق ضوابط شهرداری محل می‌باید دارای آسانسور باشد، آسانسور و فضاهای عمومی بنا باید قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

۳-۵ در ساختمانهای مسکونی که در ارتفاع کمتر از ارتفاع مندرج در بند ۲-۵ و با تعداد ۱۰ و بیش از ۱۰ واحد مسکونی ساخته می‌شوند، باید حداقل سطح همکف در مشاع، قابل دسترسی افراد معلول باشد.

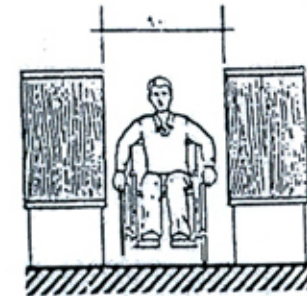
۴-۵ مسکن قابل دسترس

در واحد مسکونی قابل دسترس باید ضوابط زیر رعایت شده باشد:

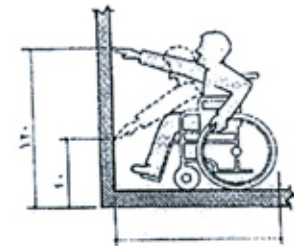
- ۱-۴-۵ ورودی واحد مسکونی باید مطابق بند ۱-۴-۱ این ضوابط باشد.
- ۲-۴-۵ راهرو واحد مسکونی باید مطابق بند ۲-۴-۱ این ضوابط باشد.
- ۳-۴-۵ بازشوهای واحد مسکونی (در و پنجره) باید مطابق بند ۳-۴-۱ این ضوابط باشد.
- ۴-۴-۵ راه‌پله واحد مسکونی باید مطابق بند ۴-۴-۱ این ضوابط باشد.
- ۵-۴-۵ سطح شیب‌دار در واحد مسکونی باید مطابق بند ۵-۴-۱ این ضوابط باشد.
- ۶-۴-۵ دستگردها در واحد مسکونی باید مطابق بند ۶-۴-۱ این ضوابط باشد.
- ۷-۴-۵ آسانسور در واحد مسکونی باید مطابق بند ۷-۴-۱ این ضوابط باشد.
- ۸-۴-۵ حداقل یک فضای بهداشتی (حمام، توالی و دستشویی) باید مطابق بند ۸-۴-۱ این ضوابط باشد.
- ۹-۴-۵ کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی واحد مسکونی باید مطابق بند ۹-۴-۱ این ضوابط باشد.

* مجتمع مسکونی به ساختمانهای مسکونی که دارای بیش از چهار واحد مسکونی در یک طبقه و یا بیش از هشت واحد در چند طبقه باشند اطلاق می‌شود

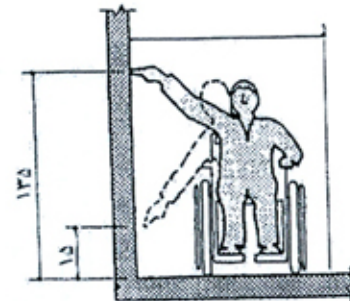
- حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیفها باید ۹۰ سانتیمتر باشد.
- در کتابخانه‌هایی که حجم زیاد کتابها اجازه تقسیم آنها را در قفسه‌هایی با مشخصات فوق نمی‌دهد، استفاده از قفسه‌هایی با ارتفاع بیشتر برای نگهداری کتاب مجاز است.



شکل ۳۹- حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیفهای کتابخانه



شکل ۴۰- اندازه‌های مناسب برای دستیابی از مقابل

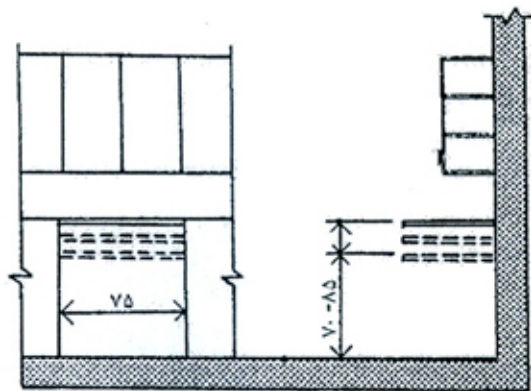


شکل ۴۱- اندازه‌های مناسب برای دستیابی از پهلو

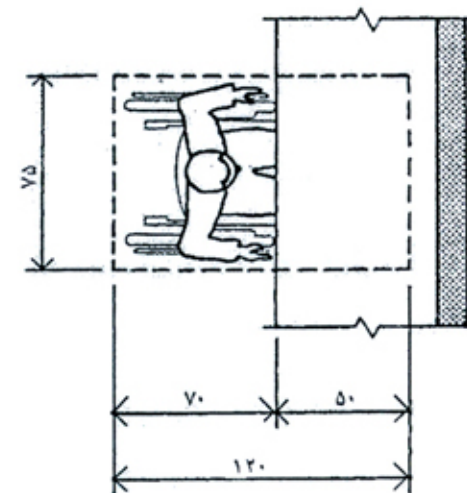
معلول قابل دسترس باشند:

- ۱-۱۳-۴-۵ فضای آزاد کف به ابعاد 120×75 سانتیمتر باید به گونه‌ای طراحی شود که کلیه قسمت‌های انباری برای فرد با صندلی چرخدار از روبرو یا از پهلو قابل دسترس باشد.
- ۲-۱۳-۴-۵ ارتفاع دستیابی از روبرو به وسایل داخل انباری بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر و از پهلو بین ۲۵ تا ۱۳۵ سانتیمتر باشد (شکل ۴۵).
- ۳-۱۳-۴-۵ ارتفاع محل رخت آویز از کف ۱۴۰ سانتیمتر باشد.

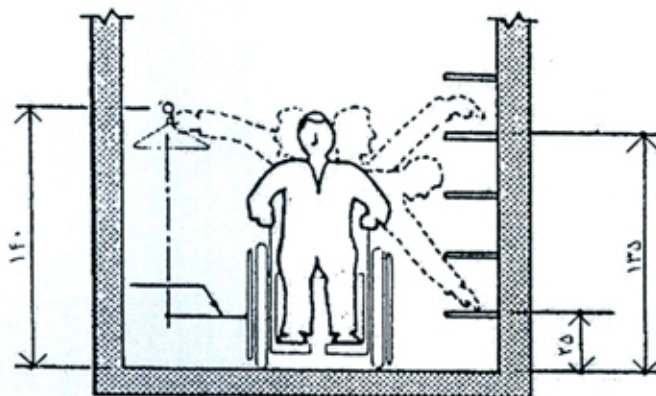
- ۱۰-۴-۵ برای هر واحد مسکونی قابل دسترس باید حداقل یک واحد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول با مشخصات ذیل در نظر گرفته شود:
- ۱-۱۰-۴-۵ مسیر پیاده قابل دسترس از محوطه پارکینگ تا ورودی واحد مسکونی باید مطابق با بندهای ۱-۱ و ۲-۱ باشد.
- ۲-۱۰-۴-۵ حتی الامکان حدفاصل بین پارکینگ و منزل برای محافظت فرد معلول سرپوشیده شود.
- ۳-۱۰-۴-۵ ابعاد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول باید $3/5 \times 5$ متر باشد.
- ۴-۱۰-۴-۵ حداقل ارتفاع آزاد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول $2/40$ متر باید باشد.
- ۱۱-۴-۵ آشپزخانه در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید دارای شرایط زیر باشد:
- ۱-۱۱-۴-۵ فضای آزاد کف به ابعاد 120×75 سانتیمتر باید به گونه‌ای طراحی شود که تمام وسایل آشپزخانه برای شخص با صندلی چرخدار از روبرو و یا از پهلو قابل دسترس باشد.
- ۲-۱۱-۴-۵ حداقل سطح کاری با عرض ۷۵ سانتیمتر و ارتفاع بین ۷۵ تا ۸۵ سانتیمتر، با فضای آزاد برای قرارگیری پا به عمق ۴۰ سانتیمتر و ارتفاع ۶۵ تا ۷۰ سانتیمتر، باید در آشپزخانه در نظر گرفته شود (شکل‌های ۴۲ و ۴۳).
- ۳-۱۱-۴-۵ ارتفاع قفسه‌های زیر ظرفشوها باید ۷۰ تا ۸۵ سانتیمتر از کف و قابل برداشتن باشد (شکل ۴۴).
- ۴-۱۱-۴-۵ زیر ظرفشوها نباید سطوح نوک تیز و ساینده وجود داشته باشد. لوله آب گرم و لوله تخلیه آن، در زیر ظرفشو باید با پوشش عایق پیش‌بینی شود.
- ۵-۱۱-۴-۵ لوله‌های آب و فاضلاب باید به نحوی نصب شوند که ارتفاع ظرفشو از کف ۷۵ سانتیمتر باشد.
- ۶-۱۱-۴-۵ زیر ظرفشو باید فضایی آزاد برای قرارگیری پا به ارتفاع حداقل ۶۵ سانتیمتر و عمق حداقل ۴۵ سانتیمتر بدون مانع وجود داشته باشد و عمق سینک ظرفشویی نباید بیش از ۱۶ سانتیمتر باشد.
- ۷-۱۱-۴-۵ ارتفاع قفسه‌های قسمت پایین باید حداکثر ۸۰ سانتیمتر از کف باشد. حداکثر ارتفاع پایین‌ترین طبقه قفسه‌های فوقانی ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۱۲-۴-۵ فضاهای زندگی، غذاخوری، خواب و ایوان در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید قابل دسترس برای این افراد (دارای فضای آزاد به ابعاد 140×140 سانتیمتر جهت قرارگیری، عبور و استفاده از وسایل) باشد.
- ۱۳-۴-۵ انباری شامل قفسه‌بندیها، طبقه‌ها، گنجینه‌ها و کشوهاست که باید طبق ضوابط زیر برای افراد



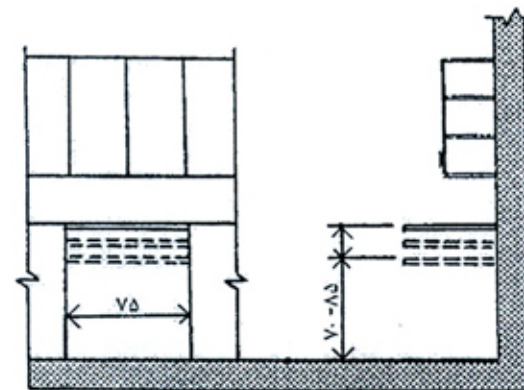
شکل ۴۴- فضای آزاد زیر ترفشویی جهت قرارگیری صندلی چرخدار



شکل ۴۳- فضای آزاد جلوی سطح کاری یا میز جهت قرارگیری صندلی چرخدار



شکل ۴۵- ارتفاع دستیابی از مقابل و از پهلو برای صندلی چرخدار



شکل ۴۳- ابعاد و اندازه زیر سطح کاری یا میز جهت قرارگیری صندلی چرخدار

فرهنگی:

- اماکن تاریخی و فرهنگی (موزه، کتابخانه، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، نمایشگاه و ...)

مذهبی:

- مسجد

- حسینیه

- تکیه

- امامزاده

- مصلی

- اماکن مذهبی اقلیتها

جهانگردی و پذیرایی:

- هتل

- مهمانسرا

- مسافرخانه

- اردوگاههای جهانگردی

- رستوران

- چاپخانه *

- قهوه‌خانه سنتی و غیره

درمانی:

- بیمارستانها

- درمانگاهها

- خانه بهداشت

- مراکز پزشکی

- مراکز اورژانس

- کلینیک‌ها

- نوزیقات

- مطب و ساختمان پزشکان

پیوست یک

دسته‌بندی ساختمانها و فضاهای عمومی

در این آیین‌نامه، گروه‌بندی کاربریها براساس تقسیم‌بندی زیر صورت می‌گیرد:

تجاری:

- مراکز تجاری شهری (بازار، دفاتر خدمات عمده‌فروشی، بانکها و غیره)

- مراکز تجاری محله‌ای و خرده‌فروشی و همچنین بازارهای غیردائمی (بازار روز، هفتگی

و غیره)

آموزشی:

- مهدکودک

- کودکانستان

- دبستان

- راهنمایی

- دبیرستان

- مدارس فنی و حرفه‌ای و کار دانش

آموزش عالی:

- مدارس عالی

- دانشکده‌ها

- دانشگاهها

- مراکز آموزشی پس از دبیرستان

نظامی - انتظامی:

- پادگانها
- مراکز نیروهای انتظامی

صنعتی:

- مراکز صنایع سنگین
- صنایع مزاحم
- صنایع سبک و کارگاههای غیر مزاحم
- کارگاههای کوچک تولیدی و تعمیراتی

تأسیسات و تجهیزات شهری:

- مراکز تأسیسات شهری (منبع آب آشامیدنی، تصفیه فاضلاب، پست برق اعم از کوچک و بزرگ، مراکز مخابرات، ایستگاه تقویت فشار گاز)
- تجهیزات شهری (آتش نشانی، مراکز جمع آوری و دفع زباله، کشتارگاهها، غسلخانه، گورستان) تلفن عمومی، صندوق پست، نیمکت، سطل زباله، میدان تره بار، جایگاه بنزین.

حمل و نقل و انبار:

- معابر درجه ۱ و ۲ و کمربندها
- پایانه های مسافربری و باری
- فرودگاهها
- گمرک
- ایستگاه راه آهن
- تأسیسات بندری
- پارکینگهای عمومی
- ایستگاههای اتوبوس و مینی بوس و تاکسی
- انبار
- سردخانه
- سیلو و غیره

دروخانه و ...

معماری:

- حمام عمومی
- آبریزگاه عمومی
- رختشویخانه و غیره

ورزشی:

- استادیوم
- سالن سرپوشیده
- فضاهای ورزشی روباز
- مراکز ورزش های زمستانی

اداری:

- مراکز اداری دولتی
- نهادهای عمومی
- مراکز اداری خصوصی
- بانکها
- دفتر پست
- شهرداری و ...

فضای سبز:

- فضاهای سبز عمومی (پارکها)
- فضاهای تفریحی و بازی بچه ها
- فضاهای سبز حفاظت شده (استحفاظی)
- پارکهای جنگلی
- باغها و فضاهای سبز خصوصی