

۱- تعاریف

تعریف برخی از واژه‌ها و اصطلاحاتی که در متن ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی به کار رفته است، به ترتیب حروف الفبا به شرح زیر است:

اراضی مسکونی

به سطوحی اطلاق می‌شود که بر اساس نقشه کاربری اراضی برای احداث واحدها و مجموعه‌های مسکونی اختصاص یافته‌اند. به غیر از کاربرد سکونت، در این سطوح فقط می‌توان کاربری‌های خدماتی رده محله و ناحیه را بر اساس محل‌هایی که در طرح تفصیلی تعیین می‌شود، با رعایت ضوابط مستقر نمود.

(ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸: ص ۱۴)

اراضی با کاربری باغ

- شامل فضای سبز خصوصی و باغاتی است که مالکین آن‌ها موظفند در چارچوب ضوابط باغات نسبت به حفظ کاربری این گونه املاک اقدام نمایند.

(مجموعه ضوابط و مقررات و بخشنامه‌های ملاک‌عمل: صدور پروانه ساختمانی معاونت شهرسازی و معماری، اداره کل، شهریور ۱۳۸۱، ص ۳۹)

- باغ زمینی است با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع، دارای سند مالکیت به عنوان باغ

ارتفاع بنا

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

توضیح: ارتفاع خریشته پله، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آنتن، جان‌پناه و مانند این در این محاسبه منظور نمی‌شود.

(الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۳۳)

ارتفاع مفید

عبارت است از فاصله کف تمام شده یا قسمتی از دو طبقه تا پایین‌ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه. (الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۳۳)

اضافات

عبارت است از ساخت‌وسازهایی که علاوه بر ساختمان اصلی به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا، احداث می‌شوند.

(ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸:ص ۲)

ایوان

فضایی است که تنها از یک طرف با هوای آزاد به طور مستقیم ارتباط دارد. ایوان همیشه مسقف است. (همان، ص ۱۷).

باران‌گیر

فضای جانبی و مسقف ساختمان است و به منظور حفاظت از بدنه ساختمان برای نفوذ باران با ایجاد پیش‌آمدگی در بام ساخته می‌شود. به عبارتی ادامه سقف ساختمان است.

بازشو

سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که به منظور عبور یا تأمین نور و تهویه خالی نگه داشته شده است و یا با مصالحی که قابلیت عبور نور و هوا داشته و یا امکان تغییر مکان را دارد، پوشیده شده باشد. (الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۱۸).

بافت‌های فرسوده

بافت فرسوده به آن بخش از شهر اطلاق می‌شود که محدوده‌ی آن‌ها براساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری و یا سایر قوانین موضوعه تعیین و به تصویب مراجع ذیصلاح می‌رسند. در حال حاضر این محدوده‌ها بر اساس مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری، مورخ ۱۳۸۵/۲/۱۱ تعیین می‌شوند. بر اساس این مصوبه بافت فرسوده به بافت‌هایی اطلاق می‌شود که سه شاخص ذیل در مورد آن‌ها دارای مصداق باشد:

الف - ریزدانی: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد پلاک‌های آن‌ها دارای مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع هستند.

ب - ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار و فاقد سازه مناسب است.

ج - نفوذناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن‌ها دارای عرض کمتر از ۶ متر هستند.

بالکن

فضایی است که حداقل از یک سمت در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و زیر آن به وسیله فضای بسته‌ای اشغال نشده است.

بر زمین

عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (به‌ویژه معابر دسترس) که لبه قطعه زمین را تعیین می‌کند. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸:ص ۲)

(الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۱۷).

پاسیو

فضای بازی که در میان ساختمان قرار دارد و به طور معمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتداد یافته است و وظیفه تأمین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات برعهده دارد.

پخی

عبارت است از خط موربی که سطح گوشه‌ای از قطعه زمین را که در نیش دو معبر قرار دارد را به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جزء فضاهای شهر قرار می‌دهد. (الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۳۴).

پیش آمدگی یا کنسول

هرگونه بیرون آمدگی ساختمان در طبقات فوقانی

(الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۳۳ به نقل از طرح جامع اصفهان)

پیلوت

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می‌شود.

(ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸:ص ۳)

تجمیع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸:ص ۳)

تراکم

تراکم شاخص یا معیار میزان استفاده از سطح زمین برای ساختمان یا تعداد جمعیت در واحد سطح (هکتار) است.

تراکم جمعیتی

عبارتست از نسبت تعداد جمعیت به واحد سطح که مقیاس آن در مطالعات شهری کشور نفر در هکتار است. (کامیار، غ. (۱۳۸) حقوق شهری، تهران، انتشارات مجد، چاپ اول)

$$\frac{\text{جمعیت بر حسب نفر}}{\text{واحد سطح بر حسب هکتار}}$$

تراکم خالص جمعیت

عبارت است از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته جهت کاربری مسکونی در آن محدوده به ازای واحد سطح.

$$\frac{\text{جمعیت ساکن در محدوده بر حسب نفر}}{\text{سطح کاربری مسکونی بر حسب هکتار}}$$

(ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸: ص ۳)

تراکم خالص مسکونی

تراکم خالص مسکونی عبارت است از نسبت تعداد جمعیت ساکن به مساحت زمین‌های مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر. (کامیار، غ. (۱۳۸) حقوق شهری، تهران، انتشارات مجد، چاپ اول)

تراکم در واحد مسکونی (ضریب اشغال واحد مسکونی)

تراکم در واحد مسکونی یعنی متوسط تعداد افراد ساکن در یک واحد مسکونی (یا در یک اتاق از یک واحد مسکونی) در محدوده معینی از شهر به این تراکم ضریب اشغال واحد مسکونی نیز می‌گویند

$$\text{ضریب اشغال واحد مسکونی} = \frac{\text{تعداد افراد}}{\text{واحد مسکونی}}$$

- تراکم ساختمانی عبارتست از نسبت مساحت زیربنای ساختمانی (در مجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی که به درصد بیان می‌شود (کامیار، غ. (۱۳۸) حقوق شهری، تهران، انتشارات مجد، چاپ اول)

- تراکم ساختمانی عبارتست از تمام سطوح ساختمان اعم از زیرزمین و روی آن که به استفاده مجاز منطقه (مسکونی، تجاری و ...) اختصاص یابد و به عذر آن

که نیمی از زیرزمین از کف معبر و یا شیب طبیعی زمین پایین تر است نمی توان آن را جزو تراکم محسوب نمود، مگر آن که در پروانه زیرزمین برای استفاده انبار طبقات، پارکینگ و یا تأسیسات منظور شود.

آ- فضاهای عمومی مجاز در زیرزمین که در تراکم ساختمانی منظور نمی شود، عبارتست از:

- پارکینگ، انباری و تأسیسات (مکانیکی، برقی)
 - سرایداری جهت مجتمع های مسکونی ۱۰ واحدی و بیش تر به مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع
 - سرویس بهداشتی
 - استخر، سونا و مکان ورزشی که منحصراً مورد استفاده ساکنین باشد.
- ب- فضاهای عمومی مجاز در طبقه همکف که در تراکم ساختمانی منظور نمی شود، عبارتست از:

- پارکینگ و محل بازی بچه ها
 - اتاق تأسیسات به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع (در صورت عدم احداث در زیرزمین)
 - اتاق نگهبانی حداکثر به مساحت ۱۲ مترمربع
 - محلی برای جلسات هیئت مدیره و مدیریت ساختمان جهت مجتمع های ۱۰ واحدی و بیش تر به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع (در پیلوتی همکف یا زیرزمین)
 - سراسرای ورودی
- ج- فضاهای عمومی در طبقات ساختمان که در تراکم ساختمانی منظور نمی شود، عبارتست از:

- راه پله، آسانسور، پله فرار و راهروهای ارتباطی در حد متعارف
 - خربشته و پیش آمدگی سقف نهایی (باران گیر) و هم چنین محل تأسیسات روی بام در ساختمان های بلندمرتبه، (موارد این بند جزء زیربنا نیز محاسبه نمی شود).
- تبصره: به جزء محل پارک خودرو و انبار که می تواند در اختصاص واحدهای مسکونی مجموعه قرار گیرد، سایر فضاهای یاد شده فوق کلاً مشاع و غیرقابل تفکیک خواهد بود.

(مجموعه ضوابط و مقررات و بخشنامه های ملاک عمل: صدور پروانه ساختمانی معاونت شهرسازی و معماری، اداره کل، شهریور ۱۳۸۱، ص ۳۹)

- تراکم ساختمانی عبارت است از نسبت درصد سطح زیربنای کل ساختمان به سطح قطعه زمین مورد ساخت. (مجموعه ضوابط و مقررات و بخشنامه های ملاک عمل: صدور پروانه ساختمانی معاونت شهرسازی و معماری، اداره کل، شهریور ۱۳۸۱، ص ۳۹)

- تراکم ساختمانی عبارت است از نسبت سطح کل فضای ساخته شده (سطح کل زیربنا) در تمام طبقات بر سطح کل قطعه زمین.

تراکم مسکونی

تراکم مسکونی ابزار اندازه‌گیری میزان سکونت در یک شهر، ناحیه و یا یک محله است. تراکم مسکونی برحسب تعداد جمعیت ساکن در اراضی مسکونی یک شهر و براساس نفر در هکتار است.

تراکم ناخالص جمعیت

عبارت است از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده به ازای واحد سطح

$$\frac{\text{جمعیت ساکن در محدوده بر حسب نفر}}{\text{مساحت کل محدوده بر حسب هکتار}}$$

(ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸:ص ۴)

تراکم ناخالص مسکونی

تراکم ناخالص مسکونی عبارت است از نسبت تعداد جمعیت ساکن در هر شهر (یا ناحیه یا محله) به سطح کل اراضی مسکونی همان شهر برحسب نفر در هکتار. در این محاسبه، سطوح خالص اراضی مسکونی به اضافه سطوح شبکه خیابان‌ها و کوچه‌های شهری و خدمات عمومی وابسته به همان ناحیه مسکونی (به جز فضاهای بزرگ باز و صنعتی و تجاری و...) در نظر گرفته می‌شود.

تراکم واحد مسکونی

عبارت است از تعداد واحد مسکونی در هر هکتار در محدوده معینی از شهر.

تعداد طبقات مجاز ساختمان

تعداد طبقات مجاز ساختمان عبارت است از سطح کل زیربنای مجاز تقسیم بر سطح اشغال زمین

تفکیک

عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچک‌تر بر اساس حد نصاب تعیین شده در ضوابط به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به‌طور مجزا مورد تملک قرار داد. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و

سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸:ص ۴)

جداره

منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست، نظیر دیوار باغات و نظایر آن. (ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۸۷/۹/۲۵)

حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافاصله پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات، جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر است. (ماده ۲ قانون مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی).

حریم حفاظتی

عبارت است از محدوده‌ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص به مناسبت‌های امنیتی یا ایمنی و غیره تحت حفاظت قرار گرفته و هرگونه ساخت‌وساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی مزبور منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه است. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸:ص ۵)

حوزه شهری

به کلیه نقاطی اطلاق می‌شود که در داخل و خارج محدوده شهر قرار داشته و از حدود ثبتی و عرفی واحدی تبعیت نکنند.

حوزه بندی شهری

حوزه‌بندی شهری رایج‌ترین تمهید انتظام‌بخشی است که حکومت‌های محلی برای پیشبرد برنامه‌های شهری به کار می‌برند. (دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، ص ۳۴).

حیاط (اصلی)

بزرگ‌ترین و اصلی‌ترین فضای باز ساختمان که برای عملکردهای مختلف از جمله نورگیری، ایجاد فضای سبز خصوصی، فضای بازی کودکان و جز آن استفاده می‌شود.

نسبت سطوح حیاط اصلی و سطح زیربنا در طبقه همکف در مقررات طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود. (الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۱۷).

حیاط خلوت (فرعی)

فضای باز کوچکتری در کنار ساختمان که ممکن است در تمامی عرض یا طول زمین و یا در قسمتی از آن‌ها به منظور تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان در طبقات نیز امتداد یافته باشد. (الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۱۷).

سرانه

عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری‌های شهری در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هر یک از ساکنان می‌شود. مقیاس اندازه‌گیری سرانه در مطالعات شهری کشور، مترمربع به ازای هر نفر است. (کامیار، غ. (۱۳۸) حقوق شهری، تهران، انتشارات مجد، چاپ اول)

$$\text{سرانه} = \frac{\text{مساحت (مترمربع)}}{\text{جمعیت (نفر)}}$$

سرانه مسکونی

سرانه مسکونی عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هر یک از ساکنان می‌شود. (کامیار، غ. (۱۳۸) حقوق شهری، تهران، انتشارات مجد، چاپ اول)

سلسله‌مراتب خدمات شهری

مقصود دسته‌بندی کاربری‌های خدماتی (غیرمسکونی) بر حسب پوشش جمعیتی، تناوب مراجعه و مقیاس عملکردی کاربری خدماتی مربوطه است که در قالب نظام تقسیمات شهری عینیت می‌یابند. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸: ص ۷)

دوربرگردان

دوربرگردان به فضایی اطلاق می‌شود که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن و سائط نقلیه پیش‌بینی می‌شود. قطر دوربرگردان دایره شکل نباید از ۱۲ متر کمتر باشد. (الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۳۵).

زیرزمین

از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه‌ای از ساختمان است که بیش‌تر از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر از تراز کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف گذر، یا گذر اصلی باشد. (ضوابط و مقررات شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۱۸ - (ع) ۸۱۱/۱۶۰۷۳)

سطح زیربنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸: ص ۷)

سطح مجاز احداث بنا

عبارت است از حداکثر محدوده‌ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات و یا هر گونه پیش‌آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸: ص ۷)

ضریب اشغال

عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸: ص ۸)

طبقه

فاصله بین کف‌ها، طبقه I زیرکف +1 واقع است. (آیین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله، مصوب ۱۳۷۸/۹/۱۷)

عملکرد

عبارت است از انواع فعالیت‌هایی که در هر کاربری انجام می‌پذیرد. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸: ص ۸)

قطعه زمین

زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان

فضا

مقصود از فضا مکان‌هایی هستند که فعالیت‌های مختلفی که با نام آن خوانده می‌شوند در آن‌ها انجام گیرند و ممکن است در ترکیب با هم یا مستقل از هم در تصرف‌های مختلف استقرار یابند. (الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۱۴).

فضای باز

به فضاهای ساخته نشده‌ای اطلاق می‌شود که برای ساخت و ساز منظور نمی‌شود و در بین فضاهای ساخته شده قرار دارند، به استثنای زیرساخت‌های حمل و نقل و میدانی شهری. (دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، ص ۶۱۷).

فضای عمومی

به عنوان مکان‌هایی تعریف می‌شود که همه شهروندان به گونه‌ای آزاد و قانونی بدان دسترسی دارند. فضاهای عمومی شهر نه تنها خیابانها، میدانها، چهارراهها، بلکه فضاهای درونی ساختمان‌های عمومی چون کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات شهرداری‌ها و جز آن را نیز در بر می‌گیرد. (دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، ص ۶۲۱).

فضای سبز شهری

منظور از فضاهای سبز شهری، سطوحی از کاربری زمین شهری است که از پوشش گیاهی طبیعی یا مصنوعی پدید آمده باشد. فضاهای سبز شهری هم‌واجد بازدهی اجتماعی و هم‌واجد بازدهی اکولوژیکی هستند. (دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، ص ۶۱۸).

فضای مشاع

عبارت است از فضایی از ساختمان و یا قسمت‌هایی از سطح زیرینا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابلیت استفاده داشته باشد و مالکیت آن به کلیه مالکان تعلق دارد: مانند فضای تاسیسات و سرایداری (الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۱۵).

فضای نیمه‌باز

فضاهایی چون بالکن و ایوان که از داخل ساختمان می‌توان به آن‌ها وارد شد و در ارتباط با هوای آزاد قرار دارند به گونه‌ای که حداقل یک وجه آن‌ها باز باشد، فضای نیمه‌باز محسوب می‌شوند. (الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۱۸).

کاربری زمین

کاربری زمین عبارت از الگوی توزیع فضایی - جغرافیایی عملکردهای مختلف شهر برحسب نواحی مسکونی، صنعتی، تجاری و فضاهای اختصاص یافته برای موارد استفاده اداری، مؤسسات و نهادهای اجتماعی و گذران اوقات، به سخن دیگر کاربری زمین بدان معنی است که از هر واحد زمین در سطح شهر به چه صورتی استفاده میشود و چه فعالیتهایی در ترکیب با هم در قطعات مختلف زمین استقرار می‌یابند (دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، ص ۶۴۰).

در مورد تعیین کاربری‌های مجاز شهری، جداول مربوط به عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ مورد عمل خواهد بود.

کاربری مختلط

عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری‌های مختلف در یک قطعه زمین. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸: ص ۹)

کف

عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود. (الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۳۶)

مجتمع مسکونی

عبارت است از اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا در چند بلوک که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشند. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸: ص ۱۰)

محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر، که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا است. (ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، مصوب مورخ ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی)

محلّه

محلّه مجموعه ساختمان‌های مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی ساکنانش خود را اهل آن محل می‌دانند و دارای محدوده معین است. حدود محلّه‌های شهر تابع تقسیمات شهرداری خواهد بود.

مرکز محلّه

عبارت است از محل تجمع خدمات روزمره موردنیاز ساکنان هر محلّه به‌عنوان هسته محلّه، جزئیات بیش‌تر مربوط به این مراکز براساس مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ در طرح‌های تفصیلی تعیین خواهد شد. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸:ص ۱۱)

مرکز منطقه

عبارت است از محدوده‌ای به‌عنوان هسته منطقه، که با توجه به بعد فاصله و زمان دسترسی خدمات موردنیاز، پوشش جمعیتی آن منطقه را در بر می‌گیرد. جزئیات بیش‌تر مربوط به این مراکز براساس مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ در طرح‌های تفصیلی تعیین خواهد شد. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸:ص ۱۱)

مرکز ناحیه

عبارت است از محل تجمع خدمات موردنیاز ساکنان هر ناحیه به‌عنوان هسته ناحیه. جزئیات بیش‌تر مربوط به این مراکز براساس مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ در طرح‌های تفصیلی تعیین خواهد شد. به هر صورت عملکرد این مراکز بر اساس دسترسی‌های مکرر و سریع شکل می‌یابد. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان ۱۳۷۸:ص ۱۲)

منطقه

در شهرهای بزرگ از به هم پیوستن چند ناحیه، منطقه شهری تشکیل می‌شود.

منطقه‌بندی (Zoning)

منطقه‌بندی به معنای تعیین مناطق اصلی (مسکونی، صنعتی، تجاری، تاریخی، فرهنگی، استحقاقی و یا هر منطقه دیگری که با توجه به شرایط خاص محلی تشخیص داده شده

و تعریف شود، مانند منطقه ساحلی، منطقه دیپلماتیک و جز آن. هر کدام از مناطق خود به تعدادی مناطق فرعی تقسیم می‌شوند.

(الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی - مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۶، مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورای عالی)

منظر شهری

کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمان‌ها و الحاقات آن‌ها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میداين، گردها و پهنه‌های عمومی است.

(ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری،

۱۳۸۷/۹/۲۵)

ناحیه

از به هم پیوستن چند محله، ناحیه شهری تشکیل می‌شود.

نما

کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نما سازی شود. (ضوابط و مقررات نمای شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی مورخ ۶۹/۸/۲۸، ص ۳۶۷ و ۶۲/۴/۱۵، ص ۳۱)

نمای ساختمان

بخشی از جداره ساختمان است که در معرض دید عموم قرار دارد. (الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۱۸).

نمای شیشه‌ای

در صورتی که نمای ساختمان دارای پوشش حداقل ۶۰ درصد از شیشه باشد نمای شیشه‌ای نامیده می‌شود. مبنای تشخیص سایر نماها (مانند آجر، سنگ، کامپوزیت و ...) به همین نسبت می‌باشد (الزامات عمومی مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، ص ۱۸).

واحد همسایگی

واحد همسایگی یک مفهوم اجتماعی شهری است که به کوچک‌ترین حوزه مسکونی در تقسیمات داخلی شهر اطلاق می‌شود. هر واحد همسایگی بخشی از یک محله مسکونی است. (دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، ص ۸۳۱)

واحد مسکونی

عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیربنا، که به طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارا باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی، پیش‌بینی آشپزخانه، توالت و حمام الزامی است. (ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع جدید تهران، طرح حفظ و سامان‌دهی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، زمستان)

طبقه‌بندی معابر شهری

معابر (شبکه‌ی رفت و آمد) در شهر نجف‌آباد براساس آئین‌نامه طراحی راه‌های شهری (مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ وزارت مسکن و شهرسازی) به سه گروه ذیل تقسیم شده‌اند:

الف- خیابان‌های اصلی شهری- شریانی‌ها

ب- خیابان‌های شبکه‌های جمع و پخش کننده

پ- خیابان‌های شبکه‌های دسترسی

• خیابان‌های اصلی شهری - شریانی

راهی است که به دلیل قرارگرفتن در طول مسیرهای برون شهری، نقش جابه‌جایی و عمدتاً سفرهای طولانی‌تر شهری و خارج شهری را عهده دارند و ترافیک آن در مقایسه با ترافیک درون شهری، عبوری و پیوسته است. این راه‌ها عمدتاً دارای چهار باند حرکتی بوده و توقف و پارک حاشیه‌ای در آن‌ها مطلقاً ممنوع می‌باشد.

• خیابان‌های جمع و پخش کننده

نقش این معابر، اتصال شبکه‌های دسترسی اصلی به شبکه‌های اصلی شهر است. حرکت در آن‌ها عمدتاً طولانی به صورت حلقوی و یا طولی بوده و ابتدا و انتهای آن به شبکه‌های اصلی شهری متصل است. در کنار این شبکه خدمات اصلی شهر می‌توانند استقرار یابند و پارک حاشیه‌ای در آن‌ها در صورت کفایت عرض معبر (بیش از ۸,۵ متر آسفالت) بلا مانع خواهد بود.

با توجه به تفاوت عرض مفید سطح سرویس (عرض سواره - پیاده‌رو) این شبکه‌ها در دو دسته کوچک‌تر قابل تقسیم‌اند:

- جمع و پخش کننده‌ی اصلی - شبکه‌هایی که حداقل عرض آن‌ها ۲۰ متر و حد فاصل نواحی شهر محسوب می‌شوند.
- جمع و پخش کننده‌ی فرعی - شبکه‌هایی که حداقل عرض آن ۱۲ متر و محلات شهر را از یکدیگر جدا می‌نمایند.

۲-۱-۵- حدنصاب تفکیک قطعات مسکونی

حدنصاب تفکیک اراضی با کاربری مسکونی در تراکم‌های سه‌گانه پیشنهادی طرح جامع که در نقشه کاربری اراضی - پیشنهادی به قرار جدول شماره ۵ است:

جدول شماره ۵: حدنصاب تفکیک قطعات مسکونی در شهر نجف‌آباد				
حوزه مسکونی	تراکم کم	تراکم متوسط	تراکم زیاد	باغ- مسکونی
سطح (مترمربع)	۱۵۰	۲۰۰	۲۵۰	دستورالعمل ماده ۱۴ زمین‌شهری و ...

۱-۲-۱-۵- تفکیک قطعات مسکونی با مساحت ۴۰۰ مترمربع به اندازه‌های کوچک‌تر در

تمامی سطح شهر و در گونه‌های مختلف تراکم ساختمانی ممنوع است.

۲-۲-۱-۵- حد نصاب تفکیک قطعات پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد.

۳-۲-۱-۵- تفکیک اراضی به طور کلی باید به ترتیبی باشد که موجب از بین رفتن درختان نگردد و ساخت و ساز در آن‌ها در کیفیت مطلوب امکان‌پذیر گردد.

۴-۲-۱-۵- تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور بلامانع است.

۵-۲-۱-۵- نسبت عرض به طول هر قطعه مسکونی ناشی از تفکیک نباید از ۱ به ۳ کم‌تر باشد به عبارتی اگر مساحت قطعه ۱۸۰ مترمربع باشد عرض قطعه نباید از ۶ متر کم‌تر باشد.

۶-۲-۱-۵- کلیه قطعه‌های مسکونی در بافت‌های در حال توسعه (غیرقدیمی) باید دارای دسترسی سواره باشد.

۷-۲-۱-۵- قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی مبنای هرگونه افراز و تفکیک در محدوده و حریم شهرها محسوب می‌شود.

تبصره ۱: سهم خدماتی بدست آمده حاصل از تفکیک قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع تماماً در اختیار شهرداری قرار می‌گیرد. که به صورت پلاک جهت معوض‌های خدماتی شهر مورد استفاده قرار دهد. در این خصوص شهرداری انزلی موظف است سهم خدماتی پلاک‌های بدست آمده حاصل از تفکیک قطعات فوق را منحصراً جهت آزادسازی اراضی دارای طرح استفاده نماید.

تبصره ۲: در صورتی که زمین معوض قابل واگذاری به شهرداری کم‌تر از حد نصاب تفکیک آن ناحیه باشد مالک می‌تواند قیمت زمین را به شهرداری واگذار نماید.


۸-۲-۱-۵- تفکیک اراضی قطعات با سطح ۱۰۰۰ مترمربع و بیش‌تر باید توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه نظام مهندسی (شهرداری- معماری) و یا مهندسیین ذی‌صلاح پس از انطباق آن با ضوابط و مقررات گذریندی طرح تفصیلی و اخذ تاییدیه شهرداری به اداره ثبت ارائه گردد.

تبصره ۳: مالکین اراضی بیش از ۲۰۰۰ مترمربع باید هزینه‌ی آماده‌سازی را به شهرداری پرداخت نماید یا آن که راساً زیر نظر شهرداری نسبت به آماده‌سازی اقدام نماید. جزئیات این بند پس از پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر قابل اجرا خواهد بود.

۹-۲-۱-۵- نقشه‌ی تفکیکی قطعات بزرگ‌تر از ۲۰۰۰ مترمربع نیازمند طرح در کمیسیون ماده ۵ و تصویب آن خواهد بود. در این اراضی به ازای هر نفر سرانه‌های زیر باید توسط مالکان در اختیار شهرداری به منظور تأمین خدمات مورد نیاز ساکنان همین محدوده قرار گیرد.

جدول شماره ۶: سرانه‌های موردنیاز از تفکیک اراضی ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر در شهر نجف‌آباد

کاربری	آموزشی	ورزشی	سبز	فرهنگی	مذهبی
--------	--------	-------	-----	--------	-------

 مهندسیین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
		طرح توسعه و عمران (جامع) شهر نجف‌آباد

توضیح: با توجه به میانگین مساحت هر قطعه‌ی مالکیت در تفکیک اراضی و ساخت و سازهای قابل پیش‌بینی به ازای هر واحد مسکونی، ۱۰ مترمربع فضای خدماتی غیر از آن چه که باید به عنوان خالص مسکونی به شهرداری واگذار شود (۲۵ درصد خالص مسکونی هر تفکیک اراضی به مسکونی باید در اختیار شهرداری قرار گیرد) در اختیار شهرداری نجف‌آباد برای تأمین خدمات ساکنان آینده این اراضی قرار گیرد.

ضمناً در تفکیک قطعات یاد شده تنها یک قطعه می‌تواند از حد نصاب ۲۰۰ مترمربع کم‌تر باشد.

۱۰-۲-۱-۵- احداث ساختمان در قطعاتی که سطح آن‌ها حداکثر ۲۵ درصد کم‌تر از حد نصاب ملاک عمل باشد میسر است .

۱۱-۲-۱-۵- به هنگام تعریض گذرها، اگر باقی‌مانده‌ی قطعه‌ی مالکیت، کم‌تر از ۱۰۰ مترمربع باشد. شهرداری موظف به خریداری باقی‌مانده‌ی قطعه‌ی مالکیت بوده و یا امکان واگذاری آن به مالکین مجاور قطعه به شرط تجمیع با قطعه‌ی یاد شده را خواهد داشت.

۱۲-۲-۱-۵- احداث مسکن در اراضی با شیب بیش از ۱۵ درصد مطلقاً ممنوع است.

اختلاف ارتفاع
= شیب زمین
طول

سرانه (مترمربع)	۰.۶	۰.۵	۲	۰.۱۵	۰.۱
-----------------	-----	-----	---	------	-----

۵-۱-۳- ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی

۱-۳-۱-۵- تراکم پایه در سطح شهر نجف‌آباد (در تمامی مناطق) ۶۰ درصد تعیین می‌گردد.

۲-۳-۱-۵- تراکم‌های مجاز پلاک‌های مشمول بره‌های اصلاحی بر مبنای مساحت پلاک قبل از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌شود. مشروط بر آن که تراکم ساختمانی این قطعه از ۲۰ درصد تراکم ساختمانی محدوده فراتر نرود (به عنوان مثال اگر تراکم ساختمانی محدوده ۱۲۰ درصد باشد، تراکم ساختمانی زمین پس از اصلاح برها نباید از ۱۴۰ درصد سطح باقی‌مانده قطعه فراتر رود).

۳-۳-۱-۵- حداقل مساحت زمین قابل احداث پس از کسر مساحت بر اصلاحی در انواع الگوهای مسکن نباید از ۲۰ درصد سطح مجاز تفکیک کم‌تر باشد. ضمناً اگر میزان عقب‌نشینی به گونه‌ای باشد که افزایش سطح اشغال به ایجاد اشراف بر پلاک‌های مجاور منجر شود با رعایت حفظ ضوابط سایه‌اندازی شهرداری می‌تواند نسبت به صدور یک طبقه مازاد بر آنچه که ضوابط منطقه‌بندی طرح اجازه می‌دهد، اقدام نماید.

۴-۳-۱-۵- حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه‌ی قطعات واقع در داخل محدوده‌ی طرح جامع در انواع تراکم‌های مسکونی طبق جدول ۷ است.

جدول شماره ۷: ضوابط عمومی تراکم ساختمانی در شهر نجف آباد

حداکثر تعداد طبقات	عرض معبر مجاور	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل مساحت قطعه مالکیت	حوزه مسکونی
۲	۶	۱۰۰	۶۰	۱۵۰	تراکم کم
۳	۸	۱۶۵	۵۵	۲۰۰	تراکم متوسط
۲۴	۱۰	۲۰۰	۵۰	۲۵۰	تراکم زیاد

۱- در تراکم ساختمانی متوسط در بر معابر با عرض ۱۶ متر و بیشتر احداث نیم طبقه (۵۰ درصد سطح اشغال مجاز) با عقب نشینی فضای ساخت (توده ساختمانی) از ضلع جنوبی در پلاک‌های جنوبی و ضلع شمالی در پلاک‌های شمالی توصیه می‌شود.

۲- در تراکم ساختمانی زیاد در بر معابر با عرض ۲۰ متر و بیشتر تعداد طبقات می‌تواند به ۵ طبقه افزایش یابد.

تبصره ۴: به منظور رعایت اصول طراحی شهری استفاده از حداکثر تعداد طبقات (مندرج در جدول شماره ۷) با معیار عرض معبر مجاور نیز باید منطبق گردد، به عبارتی اگر قطعه‌ی مالکیتی در حوزه تراکم مسکونی زیاد قرار گیرد، در معبر ۸ متری امکان احداث ساختمان مسکونی ۴ طبقه وجود نخواهد داشت و مشمول ضوابط ساختمانی تراکم متوسط خواهد شد. در این ضابطه اگر اندازه قطعه به حداقل مساحت مندرج در جدول یادشده نرسد، نیز مشمول ضوابط تراکم پایین‌تر خواهد شد.

تبصره ۵: حداکثر میزان سطح اشغال در کاربری مسکونی ۶۰ درصد طول قطعه (در پلاک‌های با طول‌های متفاوت مانند دوزنقه یا متوازی‌الاضلاع) میانگین طول قطعه به اضافه دو متر تعیین می‌گردد.

۵-۱-۳-۵- حداقل ۵۰ درصد از فضای باز پلاک‌ها باید به عنوان محوطه‌سازی و احداث فضای سبز خصوصی (باغچه و مانند آن) اختصاص یابد.

۵-۱-۳-۶- حداقل مساحت هر واحد مسکونی ۷۰ مترمربع بوده و ایجاد فضای باز (حیاط) به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است.

۵-۱-۳-۷- حداکثر تعداد طبقات در سطح شهر، پنج طبقه است، مگر مواردی که در کمیسیون ماده ۵ مطرح و به تصویب رسیده باشد.

۵-۱-۳-۸- احداث بنای مسکونی با رعایت عدم اشرافیت و سایه‌اندازی مشروط بر آن که سطح فضای باز حداقل به میزان ۳۰ درصد سطح کل قطعه به صورت یکپارچه تأمین گردد، بلامانع است.

تبصره ۶: ساختمان‌های مسکونی بیش از ۴ طبقه و ارتفاع بیش از ۵ سقف از کف معبر مجاور باید به آسانسور مجهز باشند. (۴ طبقه بر روی زیرزمین)

تبصره ۷: احداث پله فرار برای ساختمان‌های ۵۵ ارتفاع ۲۳ متر نسبت به کف گذر مجاور طبقه و بیش‌تر از آن و یا ساختمان‌هایی که بیش از ۱۶ واحد در آن قرارداد الزامی است، پله فرار باید به گونه‌ای طراحی و اجرا گردد که کلیه واحدها بدون هرگونه مانعی به آن دسترسی داشته و حداقل از دو سمت باز باشند، شایان ذکر است پله فرار علاوه بر پله ساختمان است.

۴-۱-۵- ضوابط مربوط به پیلوت *

ارتفاع تمام شده (مفید) پیلوت تا ۲/۴۰ متر به شرط استفاده جهت پارکینگ و تاسیسات ساختمان بلامانع است. در مقررات مربوط به ساخت پیلوت رعایت نکات زیر الزامی است.

الف- استفاده از فضای پیلوت برای سرایداری (حداکثر به میزان ۴۰ مترمربع آن هم در مجتمع‌های مسکونی با بیش از ۴ واحد مسکونی)، پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی (۲۵ مترمربع)، انباری به ازای هر واحد مسکونی ۱۰ مترمربع، اتاق تأسیسات موتورخانه با سطح حداکثر ۲۵ مترمربع، گلخانه (به ازای هر واحد مسکونی ۵ مترمربع و حداکثر در مجموع ۲۰ مترمربع)، راه پله (حداکثر ۱۵ مترمربع)، فضای دسترسی (۲۰ مترمربع) مجاز است.

ب- مساحت مازاد بر موارد فوق در صورت احداث جزء تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.

پ- در طراحی پیلوت، رعایت فاصله‌ی محور به محور ستون‌ها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۵/۰ متر با مانور اصلی ۵ متر (محور تا محور ستون) الزامی است. ضمناً جای پارک برای یک اتومبیل حداقل ابعاد ۲/۵×۵ متر و دو اتومبیل ۵×۵ متر تعیین می‌گردد.

۵-۱-۵- مقررات مربوط به نورگیر و حیاط خلوت در ساختمان‌های مسکونی

کلیه‌ی فضاهای اصلی ساختمان شامل اتاق‌ها، آشپزخانه، راه پله باید نورگیری مناسب داشته و حداقل به اندازه‌ی یک دهم سطح آن پنجره داشته باشد.

در مقررات نورگیر و حیاط خلوت رعایت نکات زیر الزامی است:

* پیلوت فضای داخل ساختمان است که کف آن حداکثر ۳۰ سانتی‌متر از حیاط بالاتر بوده و حداقل از دو سمت باز باشد.

الف- حیاط خلوت‌هایی که برای تأمین نور اتاق‌های اصلی مانند نشیمن، نهارخوری، خواب پیش‌بینی می‌گردد، چنانچه دارای حداقل ۱۲ مترمربع مساحت با رعایت حداقل ۳ متر عرض باشد جزء تراکم ساختمانی و زیربنا محسوب نخواهد شد.

تبصره ۸: برای زمین‌های کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع اختصاص ۶ درصد مساحت پلاک به حیاط خلوت کافی بوده و جزء تراکم ساختمانی و زیربنا محسوب نمی‌گردد.

ب- حیاط خلوت‌هایی که برای تأمین نور آشپزخانه به مساحت بیش از ۶ مترمربع پیش‌بینی می‌شود با حداقل عرض ۲ متر و برای زمین‌های کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع ۳ درصد مساحت قطعه کفایت می‌کند.

پ- در مواردی که آشپزخانه و اتاق دو واحد مسکونی مستقل که در یک طبقه قرار داشته و از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل آن‌ها نباید به ترتیب از ۴ و ۶ متر کم‌تر باشد.

ت- احداث باز شو به داخل حیاط یا معابر مجاور بلامانع است.

ث- کلیه سرویس‌های بهداشتی (مستراح - حمام) باید دارای تهویه طبیعی باشند حداقل مساحت برای تهویه (داکت) معادل ۰/۲۴ مترمربع برای یک طبقه و حداکثر ۲ واحد سرویس بهداشتی ۰/۱ مترمربع بیش‌تر برای هر طبقه یا هر سرویس اضافی‌تر است.

۵-۱-۶- مقررات مربوط به پیش‌آمدگی و بالکن ساختمان مسکونی

الف- احداث بالکن در محدوده‌ی مجاز استقرار زیربنا در پلاک، مجاز است.

ب- احداث بالکن به صورت پیش‌آمدگی در کلیه‌ی گذرها ممنوع است.

پ- احداث تراس یا بالکن که تا ارتفاع ۱/۲۰ متر آن با مصالح کدر و غیرشفاف (مانند آجر مشبک- شیشه‌های کدر و...) پوشیده شود و بدون پیش‌آمدگی نسبت حد مالکیت، بلامانع است.

ت- حداکثر عرض قسمت پیش‌آمدگی بالکن نسبت به حد ساختمان نباید از ۸۰ سانتی‌متر تجاوز نماید.

ث- در محاسبه‌ی زیربنای مفید ساختمان، بالکن‌های سه طرف بسته دو سوم زیربنا، دو طرف بسته یک دوم زیربنا و یک طرف بسته یک سوم زیربنا محاسبه می‌گردد.

ج- پیش‌آمدگی آخرین سقف ساختمان، به عنوان باران‌گیر، جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.

تبصره ۹: حداکثر پیش‌آمدگی ساختمان به عنوان باران‌گیر به میزان ۸۰ سانتی‌متر بلامانع است.

۷-۱-۵- مقررات مربوط به ارتفاع، نحوه‌ی دسترسی و نماسازی ساختمان مسکونی

الف- حداکثر ارتفاع ساختمان برای بناهای مسکونی به قرار زیر تعیین می‌گردد. در صورت احداث زیرزمین حداکثر ۰,۸ متر به حداکثر ارتفاع ساختمان اضافه خواهد شد.

(دست‌انداز) $1/2 + (2/4 + 0/3) + (3 + 0/3) \times$ تعداد طبقات ساختمان): حداکثر ارتفاع تبصره ۱۰: حداکثر ارتفاع مجاز هر طبقه، از کف تا کف طبقه‌ی فوقانی $3/30$ متر تعیین می‌گردد.

تبصره ۱۱: حداکثر ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداقل آن $2/6$ متر است.

تبصره ۱۲: حداکثر ارتفاع دست‌انداز در بام ساختمان $1,2$ متر تعیین می‌گردد.

ب- هر پلاک می‌تواند یک دسترسی سواره (اتومبیل‌رو) داشته باشد.

پ- نصب وسایل سرمایش- گرمایش در بام و نمای ساختمان، که از شوارع اصلی قابل رویت باشد ممنوع است. این گونه تجهیزات باید در جبهه‌ای که قابل رویت نیست نصب شده و یا در فضاهای محصور تعبیه گردد.

ت- نماسازی بناها منطبق بر معماری بومی و اقلیمی منطقه صورت پذیرفته و در آن استفاده از مصالح غیربومی پرهیز گردد.

استفاده از ابزار سیمانی (نمای رومی) شیشه‌های انعکاسی (آیینه‌ای)، سنگ‌های تیره - رنگ‌های تند به صورت یکپارچه ممنوع است. استفاده از آجرنما (۳ تا ۵ سانتی‌متر)- اندود سیمان- سنگ‌های روشن و مانند آن توصیه می‌شود.

ث- صدور پایان کار ساختمان توسط شهرداری موقوف به انجام ناکاری با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی است.

۸-۱-۵- مقررات مربوط به احداث پارکینگ در قطعات مسکونی

الف- تأمین پارکینگ در تمامی قطعات مسکونی دارای دسترسی سواره، الزامی است.

- پارکینگ اتومبیل باید در فضای مسقف (پیلوت و در صورت امکان در زیرزمین) تأمین گردد.

- تأمین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.

ب- به هنگام تهیه نقشه‌ی ساختمان با توجه به اهمیت فضای سبز موجود، درختان حاشیه‌ی معابر باید در هر صورت حفظ و نقشه‌ی ساختمان به گونه‌ای تهیه شود که صدمه‌ای به درختان مجاور به منظور تأمین ورودی سواره به قطعه‌ی مسکونی وارد نگردد.

- پ- پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ در قسمت فضای آزاد ساختمان بلامانع است.
- ت- حداکثر شیب مجاز برای رامپ پارکینگ با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات ۱۵ درصد تعیین می‌گردد.
- ث- سطح مورد نیاز در مسکونی‌های تک واحدی به ازای هر پارکینگ ۱۵ مترمربع و در مسکونی‌های چند واحدی ۲۵ مترمربع است.
- ج- تأمین پارکینگ در فضای باز یک قطعه‌ی مسکونی پس از تأمین فضای باز به ازای هر واحد مسکونی (۲۵ مترمربع) و صرفاً در حد یک جای پارک (م‌شروط بر این که حداقل ۱۲/۵ مترمربع باشد) بلامانع است.
- چ- چنان‌چه در اراضی مسکونی، احداث ساختمان برای فعالیت‌هایی هم‌چون دفتر وکالت، مطب پزشکان، دفتر اسناد رسمی ازدواج، دفتر فنی و مهندسی به صورت واحدهای مجزا از واحد مسکونی درخواست گردد، پیش‌بینی پارکینگ براساس استفاده‌ی اداری باید در این قطعه و یا در مکان مناسب دیگری که فاصله بیش از ۲۰۰ متر از قطعه‌ی یاد شده نداشته باشد تأمین گردد.
- ح- رامپ پارکینگ پلاک‌های مسکونی و غیرمسکونی در هیچ صورت نباید از محدوده‌ی پلاک تجاوز نماید به عبارتی رامپ نمی‌تواند از لبه‌ی آسفالت معبر آغاز گردد.
- خ- ورودی‌های بناهای مسکونی از جمله پارکینگ‌ها نباید به سمت بیرون قطعه‌ی مالکیت بازگردند. (بازشوها کشویی یا به سمت داخل ملک باید باز شوند).
- د- به ازای هر قطعه‌ی مسکونی و غیرمسکونی تنها یک ورودی پارکینگ (ابعاد در ورودی حداکثر ۴ متر و در مواردی که در طرح تفصیلی تدقیق خواهد شد، ۵ متر تعیین می‌گردد) مجاز است، مگر اینکه طول بر قطعه‌ی مالکیت در مجاور معبر از ۲۰ متر تجاوز نموده و یا قطعه‌ی یاد شده دارای کاربری پارکینگ عمومی باشد.

۹-۱-۵- نحوه‌ی استقرار ساختمان در زمین مسکونی

- رعایت فاصله حداقل ۰,۱ متر از دیوارهای جانبی در ساختمان‌های بیش از ۲ طبقه و بیشتر در کلیه تراکم‌های مسکونی (کم، متوسط، زیاد و باغ-مسکونی) الزامی است.
- الف - نحوه‌ی استقرار ساختمان در قطعات جنوبی:** در قطعات جنوبی محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین است. فاصله بنا تا بر جنوبی قطعه حداقل ۵ متر تعیین می‌گردد.
- در صورتی که بنا در جوار معبر احداث نگردد فاصله ساختمان از بر جنوبی قطعه باید حداقل یک دوم ارتفاع ساختمان باشد.
 - رعایت فضای باز طبق جدول مربوطه الزامی است.

ب- نحوه استقرار ساختمان در قطعات شمالی: در قطعات شمالی محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین است در صورت پیش‌بینی حیاط خلوت رعایت حداقل ۲ متر فاصله از بر شمالی قطعه الزامی است.

- رعایت فضای باز طبق جدول مربوطه الزامی است.

پ- نحوه استقرار ساختمان در قطعات شرقی و غربی: در قطعات شرقی — غربی که نسبت طول مجاور معبر از عرض آن بیش‌تر باشد محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین و در غیر این صورت در غرب قطعه خواهد بود.

رعایت فضای باز طبق جدول مربوطه الزامی است.

ت- محل اشغال بنا و حیاط در دیگر انواع قطعات: در قطعات شمال شرقی - شمال غربی ، جنوب غربی - جنوب شرقی و یا شرقی - غربی و شمالی - جنوبی توأم، احداث بنا در تمام نقاط زمین (درج شده در بالا) و با رعایت فضای باز، آزاد است.

ث- احداث بنا در قطعات مالکیت به صورت حیاط مرکزی- ۳ طرف ساخت - ۲ طرف ساخت در صورت رعایت ضوابط اشراف (عدم ایجاد بازشو به پلاک‌های مجاور و سایه‌اندازی) بلامانع است.

ج- در صورتی که احداث ساختمان منجر به تخریب درخت و یا درختان کهنسال و با ارزش گردد احداث بنا به صورت موردی براساس بند قبل در کمیته فنی شهرداری الزامی خواهد بود.

۱۰-۱-۵- نحوه‌ی احداث راه پله

الف- مساحت مورد نیاز برای احداث راه پله تا ۱۵ مترمربع و چشم پله معادل ۲۰۰ متر تعیین می‌گردد.

ب- کلیه واحدهای مسکونی در یک قطعه مالکیت باید بدون هر مانع از طریق راه پله به بام ساختمان دسترسی داشته باشند.

ت- احداث آسانسور در میان راه پله (با حذف چشم پله) ممنوع است.

۱۱-۱-۵- مقررات ساختمانی مربوط به سایر کاربری‌های مجاز در حوزه‌ی مسکونی

۱-۱۱-۱-۵- در بر خیابان‌هایی که حداقل ۱۲ متر عرض دارند. احداث واحدهای تجاری در حد خرده‌فروشی مایحتاج روزانه، خدمات مقیاس محله شامل آرایشگاه، خیاطی و... در یک طبقه به عمق ۵ متر در بر قطعه زمین و در بر دسترسی عمومی با مساحت حداقل ۱۵ مترمربع و حداکثر ۵۰ مترمربع با رعایت مقررات مربوطه و موافقت شهرداری مجاز است. احداث واحد تجاری در فاصله کمتر از ۱۰۰ متری مراکز محله‌ای موجود ممنوع

است. ارتفاع مغازه در این حوزه ۳ متر تعیین می‌شود. در این صورت ارتفاع پیلوت (پارکینگ نیز می‌تواند تا حد ۳ متر تثبیت شود).

۲-۱۱-۵- حد اقل عرض واحدهای مغازه‌ای ۳ متر تعیین می‌گردد.

۳-۱۱-۵- احداث واحد درمانی مجاز در اراضی مسکونی مطابق با ضوابط مسکونی و با کسب مجوز از مراجع ذی‌صلاح و شهرداری مجاز است.

۴-۱۱-۵- در احداث کتابخانه و واحدهای کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، ضوابط حوزه‌ی مسکونی باید رعایت گردد.

۱۲-۱-۵- نحوه‌ی محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی

نحوه‌ی محاسبه‌ی زیربنای مفید ساختمان‌های مسکونی به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱-۱۲-۵- به غیر از سطوح مجاز در زیرزمین و یا پیلوت، کلیه‌ی سطوح ساخته شده جزء زیربنای مفید محسوب می‌گردد.

۲-۱۲-۵- چنان که بالکن احداث گردد، بالکن‌هایی که سه طرف آن بسته باشد دو سوم زیربنا، دو طرف بسته یک دوم زیربنا و سه طرف باز یک سوم زیربنا محسوب می‌گردد.

موارد زیر جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد:

الف- ۴۰ متر سرایداری در پیلوت در قطعات مسکونی که حد اقل ۴ واحد مسکونی در آن وجود داشته باشد. واحد سرایداری جزء مشاعات محسوب شده و غیر قابل تفکیک است.

ب- مساحت راه پله تا ۱۵ مترمربع.

ب- مساحت آسانسور تا ۶ مترمربع.

ت- مساحت پارکینگ‌ها به ازاء هر اتومبیل ۲۵ مترمربع در پیلوت یا زیرزمین.

ث- مساحت انباری‌ها به ازای هر واحد مسکونی ۱۰ مترمربع در زیرزمین یا پیلوت.

ج- مساحت موتورخانه تا ۲۵ مترمربع.

چ- مساحت گل‌خانه به ازای هر واحد مسکونی حداکثر ۵ مترمربع در پیلوت.

ح- مساحت نورگیرهای اصلی ۱۲ مترمربع و بیش‌تر و نورگیر آشپزخانه و سرویس‌های بهداشتی ۶ مترمربع و بیش‌تر

خ- مساحت فضاهای دسترسی ۲۰ مترمربع با حد اقل عرض ۱,۲ متر.

۱۳-۱-۵- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز شعاع عملکرد مناسب کاربری مسکونی

کوچک‌ترین مجموعه واحدهای مسکونی بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی یک «واحد هم‌سایگی» یا «کوی» نامیده می‌شود، که به صورت تفکیک تک واحدی یا مجموعه‌های مسکونی آپارتمانی احداث می‌شوند.

دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان‌های محلی (خیابان‌های دسترسی) باید تأمین گردد. هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان‌های اصلی دسترسی داشته باشند به استثناء مجموعه‌های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده‌اند و دسترسی‌های کنترل شده‌ای دارند.

۲-۵- حوزه‌ی آموزشی

- آموزش عمومی

شامل مهدکودک، آمادگی، کودکانستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه‌ای، کارودانش، پیش‌دانشگاهی به همراه تمامی واحدهایی که در سطوح آموزشی فوق و تحت عنوان مدارس غیر انتفاعی فعالیت نموده و یا ایجاد خواهد شد. تابع ضوابط و مقررات و معیار کاربری آموزشی خواهند بود.

- آموزش عالی

تمامی مراکز آموزشی که ادامه‌ی تحصیل در آن نیاز به در دست داشتن پایان تحصیلات متوسطه (دبیرستان- هنرستان- فنی و حرفه‌ای- کارودانش و ...) و تحت پوشش وزارت علوم و تحقیقات و فناوری و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی و یا سایر مؤسسات ارائه کننده آموزش عالی باشد، در این حوزه قرار دارد.

۱-۲-۵- استفاده‌های مجاز در حوزه آموزشی

استفاده از اراضی خدمات آموزشی به منظور احداث واحدهای آموزشی با رعایت ضوابط و مقررات پیش‌بینی شده و همچنین معیارها و دستورالعمل‌های ادارات ذی‌ربط خواهد بود. احداث زمین‌های ورزشی مربوط به آموزش و پرورش در این اراضی بلامانع است. همچنین در این اراضی احداث خوابگاه دانش‌آموزی و تأسیساتی که متعلق به وزارت آموزش و پرورش است و آن وزارتخانه مناسب می‌داند، بلامانع است.

استفاده از اراضی با کاربری آموزش عالی علاوه بر تحصیلات عالی شامل موارد زیر

است:

الف- دبیرستان‌های پیش‌دانشگاهی، کار و دانش.

ب- مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای.

پ- مراکز تحقیقاتی و پژوهشی.

۵-۲-۲- حدنصاب تفکیک در حوزه‌ی اراضی آموزشی

حداقل اندازه‌ی قطعات آموزشی در مقاطع مختلف آموزشی به شرح زیر است:

الف- مهد کودک و کودکستان

حداقل مساحت زمین برای استفاده مهد کودک و کودکستان ۵۰۰ مترمربع در بافت پر شهر و در بافت‌های خالی ۱۰۰۰ مترمربع است.

ب- دبستان و راهنمایی

حداقل مساحت زمین برای استفاده دبستان و راهنمایی برابر ۱۰۰۰ مترمربع و در بافت خالی ۱۴۰۰ مترمربع است.

پ- دبیرستان و هنرستان

حداقل مساحت زمین برای استفاده دبیرستان ۲۰۰۰ مترمربع و هنرستان برابر ۵۰۰۰ مترمربع و در بافت پر ۱۶۰۰ مترمربع است.

ث- آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه‌ای

حداقل مساحت زمین جهت استفاده‌ی مراکز آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه‌ای توسط وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و وزارت کار و امور اجتماعی تعیین می‌گردد.

۵-۲-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی در حوزه آموزشی

ساخت و ساز در اراضی آموزشی براساس ضوابط گروه نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس است. علاوه بر آن ضوابط زیر نیز باید رعایت شود:

۱-۳-۲-۵- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف در مقطع دبستان ۵۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع دو طبقه، در مدارس راهنمایی و دبیرستان ۴۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع ۳ طبقه تعیین می‌گردد. در این حالت حداکثر زیربنای مجاز در طبقات ۱۵۰ درصد است.

تبصره ۱: احداث مهد کودک در اراضی دارای کاربری آموزشی دبستان بلامانع است. مشروط به این که بنا در یک طبقه احداث شود.

تبصره ۲: احداث مدارس غیرانتفاعی در اراضی‌ای که توسط اداره اوقاف و یا اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان به افراد حقیقی و یا حقوقی واگذار گردیده پس از تأیید در کمیسیون ماده ۵ مشروط به رعایت تبصره‌های ۳ و ۴ بلامانع است. بدیهی است پس از صدور مجوز، تغییر کاربری مجدد مقدور نمی‌باشد. ضمناً اقدام فوق نسبت به آن دسته از

املاکی که طبق طرح تفصیلی دارای کاربری آموزشی است ضرورت نداشته و می‌توان در این اراضی نسبت به احداث واحد آموزشی غیر انتفاعی براساس ضوابط مربوطه اقدام نمود. تبصره ۳: احداث مدارس غیرانتفاعی در بر راه‌های اصلی و نیز خیابان‌ها و کوچه‌های بن‌بست ممنوع است. همچنین رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است.

جدول شماره ۸: موقعیت احداث واحدهای آموزشی نسبت به شبکه دسترسی‌ها		
نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
جمع و بخش‌کننده	۲۵ متر	۱۰ متر
دسترسی محله‌ای	۱۰ متر	۱۰ متر

تبصره ۴: استقرار مدارس غیر انتفاعی در کنار کاربری‌های حساس نسبت به سر و صدا مانند بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه سالمندان، کتابخانه‌ها و نظایر آن ممنوع است. ۲-۳-۲-۵- عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت فضای مورد نیاز برای ورود به واحدهای آموزشی بیش‌تر از ۲۵۰۰ مترمربع الزامی است. بدیهی است مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می‌گردد. ۳-۳-۲-۵- در مورد اراضی آموزش‌عالی، ساخت و ساز با رعایت ضوابط و مقررات وزارت علوم تحقیقات و فناوری و تصویب طرح مجموعه، در کمیسیون ماده ۵ بلا مانع خواهد بود. تبصره: اضافه نمودن ساختمان‌های جدید تا میزان ۱۰۰۰ مترمربع به ساختمان‌های موجود مراکز آموزش‌عالی با تایید شهرداری از این قاعده مستثنی خواهد بود.

۴-۲-۵- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز و شعاع عملکرد مناسب کاربری آموزشی

- کودکانستان

- شعاع عملکرد مفید - حداکثر ۳۰۰ متر
- هم‌جواری‌های مناسب- واحدهای مسکونی، مراکز تجاری واحد همسایگی و فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی.
- محدودیت‌های هم‌جواری- حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر.
- دسترسی - یک دسترسی از معبر جمع و پخش‌کننده و بقیه دسترسی‌ها از طریق شبکه پیاده‌گذر، واحد همسایگی یا محله.

- دبستان

- شعاع عملکرد مفید حداکثر ۵۰۰ متر
- هم‌جواری مناسب- واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان
- محدودیت هم‌جواری- حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر.
- دسترسی- اصلی از معبر جمع و پخش کننده و در مسیر شبکه پیاده گذر محله.

- مدرسه راهنمایی

- شعاع عملکرد مفید حداکثر ۱۰۰۰ متر
- هم‌جواری‌های مناسب- مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمین‌های ورزشی
- محدودیت‌های هم‌جواری- حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر.
- دسترسی - از معبر جمع و پخش کننده


- دبیرستان

- شعاع عملکرد مفید - در مرکز ناحیه یا در پاره‌ای موارد در مقیاس شهر
- هم‌جواری مناسب- مراکز فرهنگی- پارک ناحیه‌ای، زمین‌های ورزشی، در صورت امکان چند واحد در کنار هم به صورت مجتمع پیش‌بینی شود.
- محدودیت‌های هم‌جواری - حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر، تا حد امکان از مراکز تجاری فاصله مناسب داشته باشد. همین فاصله مناسب از محل جمع‌آوری زباله
- دسترسی - از معبر جمع و پخش کننده و همچنین نزدیکی به ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل عمومی (اتوبوس و...).

۳-۵- حوزه اداری و انتظامی

کلیه فعالیت‌های خدماتی ادارات، نهادها و سازمان‌ها که به صورت ارائه خدمات غیر تولیدی در اختیار مردم قرار می‌گیرد به این حوزه تعلق دارد که از آن جمله‌اند:

شهرداری، دفاتر پست، کلانتری‌ها، کیوسک‌های راهنمایی و رانندگی، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، نیروی انتظامی، مخابرات، پایگاه‌های

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۴۸	طرح توسعه و عمران (جامع) شهرنصف‌آباد

نظامی، سازمان‌ها و ادارات، اوقاف، کمیته امداد، ادارات آب و برق، تأمین اجتماعی و... .

۱-۳-۵- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری اداری

استفاده از اراضی اداری برای احداث واحدهای اداری پیش‌بینی شده است. ضمناً احداث مراکز زیر در این نوع اراضی در صورت پرداخت عوارض مربوط به نوع بهره‌برداری بلامانع است.

الف- خدمات تجاری مانند: دفاتر تجاری، شعب بانک‌ها، دفاتر مهندسی، دفاتر حقوقی.

ب- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند: پست ترانسفورماتور، دفتر پست، دفتر مخابرات.

پ- پارکینگ عمومی.

ت- مراکز انتظامی.

تبصره: توصیه می‌شود واحدهای اداری در کنار هم و در یک مجتمع قرارگیرند تا دسترسی شهروندان به آن‌ها سهل‌تر باشد.

۲-۳-۵- حد نصاب تفکیک در اراضی اداری

تفکیک اراضی برای مصارف اداری براساس حداقل ۱۰۰۰ مترمربع مجاز است. در این زمینه توصیه می‌شود مراکز اداری به صورت مجتمع و درکنار یکدیگر ایجاد شوند تا از فضای باز بیش‌تر و دسترسی ساده‌تری برخوردار گردند.

۳-۳-۵- ضوابط ومقررات ساختمانی حوزه اداری و انتظامی

الف- حداکثر زیربنای مجاز اراضی این حوزه ۱۵۰ درصد مساحت کل زمین است.

ب- حداکثر زیربنای مجاز در طبقه همکف ۵۰ درصد سطح کل زمین است.

پ- استفاده از زیرزمین برای احداث تأسیسات و انبار و هم‌چنین پارکینگ وسایط نقلیه اداری منطبق بر ضوابط حوزه مسکونی بلامانع است.

ت- در احداث ساختمان، عقب‌نشینی به میزان ۵ متر از هر مشرف به گذر دسترسی جهت ورود به فضای اداری الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می‌گردد.

ر- اراضی اداری که به صورت مجتمع طراحی می‌گردند، باید در قالب طرح تفصیلی و سپس طرح آماده‌سازی به تایید کمیسیون ماده ۵ برسند.

۴-۵- حوزه دارای قابلیت تجاری و خدماتی

این حوزه شامل اراضی که قابلیت ایجاد واحدهایی به صورت مجرد و یا گروهی در یک بنا داشته و به فعالیت‌های خدماتی و یا داد و ستد (اعم از خرده و یا عمده) می‌پردازند. در این اراضی بعد از رعایت ضوابط و مقررات پیش‌بینی شده، ایجاد فعالیت‌های زیر، امکان‌پذیر خواهد بود.

دفاتر خدمات عمده‌فروشی، مجموعه‌های تجاری، مراکز اصلی بانک‌ها، ساختمان پزشکان، دفاتر اداری بخش خصوصی، فروشگاه زنجیره‌ای، مراکز توزیع کالاهای اساسی، مراکز تجاری خرده‌فروشی، بازار روز، داروخانه، تعمیر لوازم خانگی، دفترپست و مخابرات، بانک، دفاتر فنی و مهندسی به صورت یک ساختمان مستقل و یا اختلاطی از چند فعالیت. (فعالیت‌های تجاری قابل استقرار در این کاربری در جدول شماره ۳ فهرست شده‌اند).

۱-۴-۵- استفاده‌های مجاز در اراضی دارای قابلیت تجاری و خدماتی

علاوه بر موارد مندرج در جدول شماره ۳، استفاده از این اراضی به منظور احداث واحدهای تجاری یا موارد زیر پیش‌بینی شده است:

الف - خدمات شخصی مانند آرایشگاه، دوزندگی.

ب - خدمات درمانی و بهداشتی مانند مطب پزشک، داروخانه، تزریقات و ساختمان پزشکان.

پ - خدمات اداری - تجاری، شعب بانک‌ها، دفاتر پست، مرکز انتظامی.

ت - فضای سبز.

ث - خدمات گردش‌گری و پذیرایی، مانند قهوه‌خانه، هتل، رستوران، اغذیه فروشی، چلوکبابی و مراکز عرضه غذا.

ج - کارگاه‌های کوچک تعمیراتی مانند پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر و نگه‌داری وسایل گرمایش و سرمایش، تعمیر وسایل الکتریکی.

چ - خدمات فرهنگی مانند: سالن تئاتر - کتابخانه - سینما - آموزشگاه هنری.

ح - تأسیسات و تجهیزات شهری مانند: پست‌های برق، مخابرات، ایستگاه‌های گاز و ...

خ - پارکینگ عمومی

در صورت عدم تمایل به استفاده تجاری و یا خدماتی از این اراضی، استفاده‌ی مسکونی براساس ضوابط و مقررات کاربری مسکونی مجاور مجاز خواهد بود.

۵-۴-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی دارای کاربری تجاری و خدماتی

حداقل مساحت تفکیک اراضی این حوزه، منطبق بر حد نصاب تفکیکی اراضی مسکونی همجوار است و در صورت تغییر به کاربری تجاری - خدماتی منطبق بر حد نصاب تفکیک کاربری تغییر یافته مربوط است.

الف- واحدهای تجاری - خطی

۵-۴-۲-۱- حداقل عرض یک واحد تجاری ۳ متر و حداقل عمق آن ۵ متر تعیین می‌گردد. مشروط بر آن که حداقل مساحت یک واحد تجاری از ۱۵ مترمربع کم‌تر نباشد.

ب- واحدهای تجاری متمرکز (پاساژ و مانند آن)

تجاری‌های متمرکز شامل تجاری‌های کلان و خرد است.

۵-۴-۲-۲- این اراضی معمولاً شکل خطی نداشته و عمق پلاک بیش از ۱۲ متر است، احداث مجموعه‌های تجاری متمرکز صرفاً در اراضی با کاربری مختلط مسکونی - خدماتی مجاز است و حداقل مساحت زمین برای تجاری کلان ۴۰۰ مترمربع و برای تجاری خرد ۱۸۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

۵-۴-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی تجاری و خدماتی

۵-۴-۳-۱- تراکم ساختمانی در واحدهای تجاری خطی

حداکثر تراکم ساختمانی تجاری خطی در طرح تفصیلی در همکف منطبق بر تراکم مجاز اعلام شده در حوزه‌ی مسکونی همان محدوده است.

ارتفاع مجاز واحد تجاری در محورهای اصلی با عملکرد منطقه‌ای _ شهری (خیابان‌های امام‌خمینی - شریعتی و منتظری شمالی) در طبقه همکف ۴/۸ متر و در طبقات فوقانی ۳ متر تعیین می‌گردد. ضمناً می‌توان در طبقه‌ی همکف به شرط تأمین دسترسی از داخل مغازه، نسبت به احداث نیم طبقه اقدام نمود.

این ارتفاع در سایر محدوده‌های شهری حداکثر ۳ متر تعیین می‌شود.

تبصره ۱: احداث نیم طبقه در همکف باید به شکلی باشد که حداقل ارتفاع نیم طبقه ۲/۳ متر باشد. در صورتی که مجموع ارتفاع مفید (همکف و نیم طبقه) از ۴.۸ متر بیش‌تر شود، نیم طبقه به عنوان یک طبقه‌ی مستقل محسوب خواهد شد.

تبصره ۲: حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری نباید از ۳۵ درصد سطح مغازه در همکف تجاوز نماید.

تبصره ۳: حداقل ارتفاع واحدهای تجاری مستقل ۳ متر است.

احداث نیم طبقه فقط در طبقه همکف مجاز بوده و در صورت استفاده از تبصره ۲ جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود ولی جزء زیربنا به حساب می‌آید.

تبصره ۴: سطح اشغال مجاز واحدهای تجاری خطی (حداکثر به عمق ۱۲ متر) مطروحه در بند فوق معادل ۱۰۰ درصد قطعه‌ی مالکیت تعیین می‌شود.

تبصره ۵: احداث طبقات مجاز بر روی واحدهای تجاری مندرج در این بند مشروط به دارا بودن حداقل مساحت مجاز کاربری درخواستی و حداکثر تا سطح تراکم ساختمانی مجاز (حداکثر ۲ طبقه) است.

تبصره ۶: در صورتی که مالک از زیرزمین استفاده غیرپارکینگ و اتاق تأسیسات نماید مساحت آن جزء تراکم محسوب خواهد شد.

- در شرایطی که به دلایل ناشی از ابعاد زمین، احداث پارکینگ میسر نباشد، حق پارکینگ به شهرداری پرداخت شده و استفاده از زیرزمین به عنوان انبار مجاز خواهد بود، در این صورت مساحت انبار جزء زیربنا محسوب خواهد شد.
- به ازای هر واحد تجاری با مساحت بیش از ۳۰ مترمربع، احداث یک واحد سرویس بهداشتی الزامی است.
- به غیر از سطح اختصاص یافته به پارکینگ و اتاق تأسیسات در زیرزمین کلیه سطوح ساخته شده در طبقه همکف و فوقانی به عنوان سطح زیربنا و جزء تراکم محسوب خواهد شد.

۲-۳-۴-۵- تراکم ساختمانی در واحدهای تجاری کلان (متمرکز)

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در تجاری کلان ۲۸۰ درصد تا حداکثر ۴ طبقه و در تجاری خرد ۱۲۰ درصد و در ۲ طبقه روی زیرزمین مجاز است.
- تبصره ۱: در اراضی تجاری متمرکز که دارای حداقل دو بر یا بیش‌تر با امکان دسترسی سواره است با ارائه گزارش امکان‌سنجی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ افزایش تراکم مجاز امکان‌پذیر خواهد بود.
- فضای باز حداقل ۱۰ درصد مساحت زمین در هر طبقه و به صورت حیاط مرکزی پیشنهاد می‌شود.
- در اراضی تجاری متمرکز درصدهای مجاز تراکم زیربنا پس از رعایت برهه‌ای اصلاحی محاسبه می‌گردد.
- در مجموعه‌های تجاری تمام تراکم مجاز می‌تواند مورد استفاده تجاری واقع شود.

- حد نصاب تفکیک واحدهای تجاری در مجموعه تجاری متمرکز نباید از ۱۲ مترمربع کمتر باشد مشروط به این که حداقل عرض مفید ۳ متر در نظر گرفته شود.
- حداقل عرض راهروهای اصلی بین دو واحد تجاری مقابل در طبقه همکف ۴/۵ متر و در طبقات ۳ متر پیشنهاد می‌گردد. در صورتی که در راهروها نورگیر و پله تعبیه گردد. حداقل عرض بین دو واحد تجاری مقابل ۵/۵ متر خواهد بود.
- ارتفاع مجاز واحدها مانند واحدهای تجاری خطی (بند ۲-۴-۳-۱) است.
- به ازای هر ۱۰ واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی عمومی شامل یک توالت و دستشویی الزامی است.
- عرض راه پله به صورت یک طرف شیب حداقل ۲ متر و به صورت دو شیب ۱/۵ متر در نظر گرفته شود. ضمناً محل پله‌ها از دورترین واحد تجاری نباید بیش از ۳۰ متر فاصله داشته باشد.
- احداث زیرزمین در طبقات متعدد به هر میزان صرفاً جهت تأمین پارکینگ، اتاق تأسیسات و بارانداز مجاز است. در صورت استفاده از زیرزمین جهت انبار مساحت آن جزء تراکم محسوب خواهد شد.
- در صورت اختصاص یک طبقه زیرهمکف به واحدهای تجاری، تأمین پارکینگ در طبقات زیرین یا پلاک‌هایی مجاور با تایید کمیته فنی شهرداری مجاز است.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف برای تجاری کلان معادل ۷۰ درصد مساحت پلاک و برای تجاری خرد ۶۰ درصد مساحت پلاک تعیین می‌شود.
- فضای باز در وسط مجموعه و به صورت حیاط مرکزی، می‌تواند تأمین گردد.
- کلیه موارد آیین‌نامه مربوط به دسترس معلولین در طرح مجموعه‌های تجاری الزامی است.

۴-۴-۵- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز و شعاع عملکرد مناسب کاربری تجاری

- مراکز تجاری - خدماتی محله‌ای

- شعاع عملکرد مفید - در مقیاس محله.
- هم‌جواری مناسب - فضای سبز عمومی، فضای ورزشی، مراکز فرهنگی، ایستگاه‌های اتوبوس.
- محدودیت‌های هم‌جواری - فاصله کافی از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله
- دسترسی - از معابر محلی و پیاده‌گذر

- مراکز تجاری - خدماتی ناحیه‌ای

- شعاع عملکرد مفید - در مقیاس ناحیه.
- هم‌جواری‌های مناسب - با سایر مراکز خدماتی ناحیه‌ای، فضای سبز عمومی و فضاهای ورزشی ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی (اتوبوس، مینی‌بوس، تاکسی) پارکینگ‌های عمومی، فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری.
- محدودیت‌های هم‌جواری مراکز درمانی - بهداشتی، مراکز تولیدی.

۵-۵- حوزه ورزشی

شامل زمین‌های ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز، زمین‌های بازی، باشگاه‌ها، مجموعه‌ها و کلوپ‌ها است. ضمناً تمامی واحدهایی که به صورت مجرد و یا ترکیبی مانند استخر، سونا و امثال آن‌ها فعالیت می‌نمایند کاربری ورزشی تلقی شده و تابع ضوابط و مقررات این کاربری است.

۱-۵-۵- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری ورزشی

استفاده از این اراضی به منظور احداث زمین‌ها و تأسیسات ورزشی شامل استادیوم، استخرهای سرباز و پوشیده، سالن‌های چند منظوره ورزشی باشگاه‌های ورزشی و ... بوده و ایجاد تأسیسات وابسته به فضاهای ورزشی، مانند سالن‌های ورزشی سرپوشیده برای ورزش‌های رزمی، سالن‌های بدن‌سازی و نیز خدمات وابسته به آن‌ها مانند چای‌خانه و فضای سبز بلامانع است.

۲-۵-۵- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری ورزشی

تفکیک اراضی اختصاص یافته ورزشی مگر به منظور استفاده‌ی ورزشی مجاز است. حداقل سطوح مورد نیاز برای استفاده ورزشی در سطح محله ۵۰۰ مترمربع و ناحیه ۲۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

۳-۵-۵- ضوابط و مقررات ساختمانی در اراضی با کاربری ورزشی

- ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی در مورد احداث واحدها و مجتمع‌های ورزشی باید رعایت شود.
- اراضی ورزشی در مقیاس محله و ناحیه به ویژه در نواحی شهر به منظور ایجاد زمین‌های باز ورزشی نظیر زمین فوتبال، والیبال، بسکتبال، هندبال، تنیس روی میز و نیز احداث تأسیسات ورزشی نظیر سالن‌های سرپوشیده حداکثر تا سقف ۲۵۰ مترمربع در داخل این اراضی تعیین می‌شود. در این سالن‌ها چنانچه

زیرزمین به عنوان سالن ورزشی (با شگاه بدن سازی، سونا، ورزش‌های رزمی، کشتی و ...) استفاده شود محدودیت ارتفاع نخواهد داشت و مساحت آن جزء تراکم محاسبه می‌گردد. حداکثر تراکم ساختمانی در این‌گونه زمین‌ها ۸۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۸ متر به صورت دو طبقه از کف معبر تعیین می‌شود.

- در اراضی ورزشی در مقیاس شهر (به ویژه اراضی بزرگ‌تر از ۱۰۰۰۰ مترمربع) حداکثر ۲۰ درصد مساحت زمین می‌توانند به عنوان سالن‌های سرپوشیده برای استفاده‌های ورزشی اختصاص یابد. در ۸۰ درصد فضای باز می‌توان به احداث فضاهای غیرسرپوشیده نظیر زمین‌های بازی، فضاهای سبز، زمین‌های ورزشی و تفریحی و نظایر آن اقدام نمود. مشخصات ساخت و ساز و رابطه فضاهای پرو خالی باید به تایید تربیت بدنی استان برسد.
- احداث مراکز ورزشی توسط دستگاه‌های مختلف بهره‌بردار هم‌چون کارخانجات، ادارات، دانشگاه‌ها و امثال آن تابع مقررات تربیت بدنی استان بوده و مشخصات طرح آن‌ها پیش از صدور مجوزهای قانونی باید به تایید سازمان تربیت بدنی استان برسد.

۵-۶- حوزه‌ی بهداشتی - درمانی

این حوزه شامل فعالیت‌هایی از قبیل کلینیک، درمانگاه، بیمارستان‌های تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان، نوانخانه، پرور شگاه، شیرخوار گاه، مراکز انتقال خون، تیمارستان، آز مایش‌گاه، مراکز گفتاردرمانی، شنوایی‌سنجی، آسایشگاه روانی، خانه‌های بهداشت، حمام‌های عمومی، رادیولوژی، مرکز اورژانس، داروخانه‌های اصلی و شبانه‌روزی و... است.

۵-۶-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری‌های درمانی

استفاده از اراضی درمانی برای ایجاد واحدهای درمانی نظیر کلینیک، درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز تنظیم خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون و... (مندرج در بند ۲-۳) در نظر گرفته شده است.

هم‌چنین در این اراضی در ترکیب با فعالیت‌های یاد شده، کاربری‌های زیر نیز می‌توانند استقرار یابند:

الف - فضای سبز

ب - فضای ورزشی روباز

پ - تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور، منبع آب

ت - کتابخانه و سالن اجتماعات

۲-۶-۵- حدنصاب تفکیک درحوزهی اراضی بهداشتی و درمانی

حداقل سطوح برای احداث واحدهای درمانی و مجتمع‌های درمانی تابعی از ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی بوده و در هر صورت نباید از حداقل ۳۰۰ مترمربع جهت احداث پایگاه بهداشت شهری (به عنوان کوچک‌ترین واحد درمانی) کم‌تر باشد.

۳-۶-۵- مقررات ساختمانی در اراضی بهداشتی و درمانی

الف- در استفاده‌های درمانی هرگونه ساخت و ساز تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی است. در هر صورت حداکثر زیربنای مجاز برای احداث واحدهای بهداشتی — درمانی در سطح شهر معادل تراکم ساختمانی حوزه مسکونی مجاور آن است. هرگونه افزایش در این تراکم تنها پس از طرح در کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی و تصویب در آن مجاز است.

ب- تأیید نقشه‌های ساختمانی بهداشتی - درمانی از سوی دفتر فنی دانشگاه‌های علوم پزشکی - شبکه بهداشت و درمان الزامی است.

پ- در صورت مازاد زیربنا، می‌توان نسبت به احداث داروخانه، مطب پزشکان، آزمایشگاه تشخیص طبی و کلینیک تخصصی اقدام نمود.

ت- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر و دسترسی جهت ورود به فضای بهداشتی — درمانی الزامی است. بدیهی است مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب خواهد شد.

۴-۶-۵- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز وشعاع عملکرد مناسب کاربری درمانی

- درمانگاه

شعاع عملکرد مفید - در مرکز ناحیه استقرار یابند.

- هم‌جواری مناسب - در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای و فضاهای سبز و باز عمومی احداث شوند.
- محدودیت‌های هم‌جواری - حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از مراکز آموزشی فاصله مناسب داشته باشد، از زمین‌های ورزشی فاصله کافی منظور گردد.
- دسترسی - از معبر جمع و پخش کننده

- مرکز بهداشت و بیمارستان

شعاع عملکرد مفید - در مرکز شهر استقرار یابند.

- هم‌جواری‌های مناسب - هم‌جواری با فضاهای سبز شهری.
 - محدودیت‌های هم‌جواری - حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از زمین‌های ورزشی فاصله داشته باشد، از حریم خیابان با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد، همچنین از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری دور باشد.
- دسترسی - از معبر اصلی با کنترل دسترسی

۵-۷-۵-۷ - حوزه تاریخی - فرهنگی

این حوزه شامل دو دسته از فعالیت‌های شهری است که به شرح زیراند:

- اماکن تاریخی: بناها و مجموعه‌های تاریخی ثبت شده.
- مراکز فرهنگی و تفریحی، موزه کتابخانه، قرائت خانه، محل بازی کودکان، سینما و تئاتر، سالن اجتماعات، مجموعه تفریحی - آموزشگاه هنری، آرامگاه مشاهیر، مؤسسات انتشاراتی، بنیادها و کانون‌ها، بناهای یادبود و...

۵-۷-۱-۵-۷-۱ - استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری فرهنگی - تاریخی

الف - زمین‌های دارای کاربری فرهنگی - تفریحی

احداث مراکز فرهنگی و یا تفریحی از قبیل کتابخانه کودکان، محوطه بازی کودکان، سالن اجتماعات، سالن‌های سینما و تئاتر، باشگاه‌های تفریحات سالم، انجمن‌ها و فرهنگسراها، کتابخانه عمومی و...

ب - زمین‌های دارای بنای تاریخی با کاربری فرهنگی - تاریخی

به موجب تبصره ۲۳ قانون بودجه و به منظور حفاظت بناهای تاریخی، عملکردهای دیگری از جمله ایجاد کتابخانه، فرهنگسرا، آموزشگاه‌ها و نمایه‌های هنری، پذیرایی، چای‌خانه و... برای این گونه بناها پیش‌بینی شده است. مشروط بر این که عملکرد جدید مورد تایید سازمان میراث فرهنگی بوده و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد. ضمناً جدا از بناهای تاریخی ثبت شده، بناهای با ارزش معماری و تاریخی دیگری که بعداً مشخص خواهند شد پس از مرمت و بهسازی می‌تواند به عنوان مراکز فرهنگی، تفریحی، پذیرایی و یا اقامتی مشروط به موافقت سازمان میراث فرهنگی استان اصفهان و تصویب در کمیسیون ماده پنج مورد استفاده افراد یا سازمان‌ها قرار گیرد.

در صورت عدم تمایل به استفاده‌های پیش‌گفته در این بناها، تثبیت کاربری فعلی (مسکونی) با تأکید بر حفظ ساختار کلی بنا توسط مالک مجاز است.

۲-۷-۵- حد نصاب تفکیک درحوزه‌ی اراضی فرهنگی

تفکیک زمین‌هایی که در طرح جامع به این کاربری اختصاص یافته‌اند، به جز استفاده برای آن مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای فعالیت‌های فرهنگی نیز معادل ۵۰۰ مترمربع تعیین می‌شود. (خانه‌ی محله و...)

۳-۷-۵- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه‌ی فرهنگی

الف- مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی خواهد بود.
ب- ضوابط ساخت و ساز و تراکم ساختمانی در اراضی فرهنگی بسته به مورد طرح با رعایت استانداردها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.
پ- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان ۵ متر از بر م شرف به گذر دسترسی جهت ورود به فضای فرهنگی الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب خواهد شد.

۸-۵- حوزه‌ی فضای سبز

فضاهای سبز تجهیز شده و نشده‌ای که امکان حضور و استفاده‌ی مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی فراهم آمده به همراه باغات و فضاهای سبز خصوصی، پارک‌های جنگلی، پارک‌های شهری، محلی و فضاهای سبز خطی و جزیره‌ای و گلخانه‌ها در این حوزه قرار دارند.

۱-۸-۵- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری فضای سبز عمومی

از این زمین‌ها برای کاربری‌های زیر استفاده می‌گردد:

الف- فضای سبز عمومی (پارک محله‌ای، شهری)

ب- فضاهای سبز حاشیه‌ای یا نواری به ویژه در حریم شهرها- رودخانه- حریم خطوط برق فشار قوی- حریم لوله‌های تأسیسات مانند آب - نفت - گاز
پ- فضاهای تفریحی - و بازی کودکان و پارک‌های کودک.
هم‌چنین استفاده‌های زیر از اراضی این کاربری بلامانع است.

- تأسیسات وابسته به پارک‌ها مانند سینما و تئاتر در هوای آزاد- کتابخانه- چاپخانه‌ها- فرهنگسرا.
- زمین‌ها و تأسیسات ورزشی کوچک روباز
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، ایستگاه گاز.
- بهداشتی (آبریزگاه، دوش برای فضاهای ورزشی روباز، رختکن و مانند آن) حداکثر سطح اشغال ۵ درصد سطح قطعه

۲-۸-۵- حد نصاب تفکیک در اراضی فضای سبز

تفکیک اراضی اختصاص یافته به پارک‌ها و فضای سبز مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث پارک و فضای سبز براساس مقیاس عملکردی شامل ۳۰۰ مترمربع (واحد همسایگی)، ۱۰۰۰ مترمربع (محله)، ۲۵۰۰ مترمربع (ناحیه) و ۱ هکتار (شهری) تعیین می‌گردد.

۳-۸-۵- ضوابط ساختمانی حوزه فضای سبز

- حداکثر ۱۰ درصد از سطح کل زمین‌های پارک و فضاهای سبز تجهیز شده را می‌توان به فضاهای سرپوشیده به منظور استفاده‌های مرتبط و فضاهای فرهنگی و ورزشی اختصاص داد. بدیهی است این مستحذات غیرقابل تفکیک است.
- احداث سرویس‌های بهداشتی در پارک‌ها و فضاهای سبز با وسعت ۲۵۰۰ مترمربع و بیش‌تر الزامی است.
- فضاهای سبز خطی، رفوژها و حرایم از ضوابط مذکور مستثنی هستند.

۴-۸-۵- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز و شعاع عملکرد مناسب کاربری فضای

سبز

- زمین بازی و پارک کودکان

- شعاع عملکرد مفید - حداکثر ۳۰۰ متر در مرکز واحد همسایگی یا کوی.
- هم‌جواری مناسب - در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد هم‌سایگی احداث شوند.
- محدودیت‌های هم‌جواری از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد.
- دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده‌گذر.

- پارک محله‌ای

- شعاع عملکرد مفید - حداکثر ۱۰۰۰ متر در مرکز محله.
- هم‌جواری‌های مناسب - در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای.
- محدودیت‌های هم‌جواری - فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.
- دسترسی - از معبر محله و شبکه پیاده‌گذر.

- پارک ناحیه‌ای

- شعاع عملکرد مفید- در مرکز ناحیه استقرار یابد.
 - هم‌جواری مناسب - هم‌جواری با مراکز آموزشی و فرهنگی، متناسب با موقعیت ناحیه تأسیسات خدماتی و تفریحی.
 - محدودیت‌های هم‌جواری - فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.
- در پارک پیش‌بینی شبکه سواره در حد اضطرار و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر بلامانع است.
- دسترسی - از معبر جمع و پخش کننده.

۵-۹- حوزة مذهبی

مسجد، حسینیه، تکیه، امامزاده، اماکن مذهبی اقلیت‌ها، هیئت‌ها، مصلی، مهدیه‌ها و ... در این حوزه قرار دارند.

۵-۹-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری مذهبی

این اراضی برای احداث مسجد، تکیه، مصلی و اماکن مذهبی اقلیت‌ها پیش‌بینی شده است.

۵-۹-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری مذهبی

حداقل سطح مورد نیاز برای احداث فضای مذهبی ۴۰۰ مترمربع در مقیاس محله است.

۳-۹-۵- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه‌ی مذهبی

الف- در اراضی مذهبی حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد و حداکثر سطح اشغال در

همکف ۵۰ درصد مساحت زمین است.

ب- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان ۵ متر از بر م شرف به گذر دسترسی

برای ورود به فضای مذهبی الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب

خواهد شد.

۶-۸- ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده

حداقل عرض پیش‌بینی شده برای معابر مخصوص عابرپیاده ۴ متر است.

توجه: جهت رعایت سلسله مراتب شبکه‌های دسترسی درون بافت‌های پرتعدادی از گذرهای بن‌باز، تنها مخصوص عبور افراد پیاده بوده و هرگونه احداث پل جهت عبور اتومبیل بااستثناء پل عبور پیاده و معلولین از این شبکه‌ها ممنوع است. در اینگونه شبکه‌ها شهرداری نجف‌آباد می‌تواند با ایجاد مانع نظیر گلدان و یا نرده از ورود مستقیم اتومبیل به درون شبکه‌های مورد نظر جلوگیری می‌نماید.

ضوابط مربوط به طراحی راه‌های پیاده در محوطه‌سازی‌ها و مناطق تفریحی و گردشگری مطابق آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری بخش ۱۰ مسیرهای پیاده خواهد بود.

۷-۸- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتی‌متر
- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی گردد، الزامی است.
- حداکثر شیب عرضی ۲ درصد و شیب طولی ۸ درصد است.
- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند ۳ درصد است.
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.
- پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.
- هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تاسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب قرار گیرد.
- هم‌سطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.
- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان‌های خاص آن‌ها الزامی است.
- پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع‌های پرتردد الزامی است.

- کف سازی محل خط کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.
- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان‌های اصلی شهر و نیز مراکز حضور آنان، ایجاد خلیج (پیش‌رفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.
- تبصره: اختصاص حداقل دو جای پارک اتومبیل ۲ پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان‌های اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله توصیه می‌گردد.
- در توقف‌گاه‌های عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقف‌گاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است.
- تبصره ۱: محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی باید در نزدیک‌ترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی ساختمان باشد.
- تبصره ۲: توقف‌گاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.
- تبصره ۳: در ایستگاه‌های قابل استفاده برای معلولان پیش‌بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر از کف الزامی است.
- در محوطه پایانه‌های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.
- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علائم حسی در کف به شعاع ۹۰ سانتی‌متر از موانع الزامی است.

۸-۸- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها

از آن جا که نمای هر ساختمان به عنوان یکی از عناصر فضای شهری محسوب می‌گردد که جنبه عمومی دارد. ناگزیر برای هماهنگی در فضاها و عمومی شهری مجاور معبر با عرض حداقل ۱۶ متر باید تا حد امکان تجانس و هماهنگی بین آن‌ها بوجود آورد.

به منظور عدم ایجاد محدودیت برای طراحان، این آیین‌نامه توصیه می‌نماید که در حوزه مسکونی و سایر کاربری‌های خدماتی، ساختمان‌ها از بر معبر عقب‌نشینی نمایند. (این معبر به طور کلی بیش‌تر شامل ساختمان‌های جنوبی معبر است) میزان این عقب‌نشینی حداقل ۲ متر در عرض تمام پلاک با دیوار نرده‌ای از معبر عمومی جدا می‌گردد، است. این فضا سرباز بوده و نباید مسقف گردد، ضوابط اجرایی این بند در تهیه طرح سیمای شهری تدقیق خواهد شد.

دیوارها و حصارهای حیاط ساختمان‌ها باید در طول معبر از هماهنگی و تجانس در ارتفاع، نوع مصالح و رنگ نما برخوردار باشند.

در مورد حصارهای نرده‌ای، این حصارها باید سوگذران بوده و به صورت نرده روی سکوهایی به ارتفاع حداکثر ۱ متر احداث شود.

۹-۸- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمان‌های نیمه تمام و بناهای مخروبه

نظر به این که در محدوده شهر، زمین‌های بایر، بناهای مخروبه و غیرمناسب با وضع محل و یا ساختمان‌های نیمه تمامی وجود دارند که عملیات ساختمانی آن‌ها سال‌هاست متوقف بوده و منافعی پاک و زیبایی شهر و برخلاف موازین شهرسازی می‌باشد، لذا در اجرای ماده ۱۱۰ قانون شهرداری، ضمن الزام مالکین زمین‌ها، بناها و ساختمان‌های موصوف به کشیدن دیوار مجاور و مشرف به معابر عمومی یا مرمت ساختمان، که اجرای آن باید مورد تصویب شورای شهر نجف‌آباد قرار گیرد. از طرف شهرداری به مالکین، متصدیان و یا متولیان موارد فوق‌الذکر، کتباً اخطار خواهد شد ظرف مدت دو ماه نسبت به زیباسازی منظر نازیبای محل مورد نظر از طریق دیوارکشی مجاور معبر و یا مرمت بنای مخروبه و یا اجرای طرح نماسازی موقت با استفاده از مصالح سبک و مقاوم در مقابل عوامل جوی و قابل نصب بر روی بدنه یا اسکلت ساختمان اقدام نمایند در صورت مسامحه یا امتناع از این امر، طرح نماسازی موقت توسط شهرداری نجف‌آباد تهیه و اجرا گردیده و هزینه آن طبق ماده ۱۱۰ قانون شهرداری‌ها وصول خواهد شد.

۱۱-۸- اضافه و کسر مساحت پلاک‌ها و نحوه اقدام، به هنگام صدور پروانه و تفکیک

از آنجا که وظیفه شهرداری صدور پروانه ساختمانی در محدوده مالکیت که محل آن توسط مالک ارائه می‌گردد است و بررسی و اعلام نظر در مورد جابه‌جایی و اضافه طول و عرض و مساحت خارج از محدوده وظایف شهرداری است، لذا در اینگونه موارد ضمن رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط اجرایی تهیه شده و مصوب در محدوده ابعاد و مساحت سند مالکیت، پروانه ساختمانی صادر خواهد شد. در این حالت چنانچه ابعاد و مساحت موجود، کم‌تر از ابعاد سند باشد، ابعاد و مساحت موجود ملاک عمل خواهد بود. بدیهی است چنانچه کسری ابعاد و مساحت موجود ملاک عمل خواهد بود. بدیهی است چنانچه کسری ابعاد و مساحت به دلیل تعریض گذر باشد مقررات مربوطه در این زمینه ملاک عمل است. در هنگام تفکیک اراضی نیز رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط اجرایی مصوب الزامی است.

۱۲-۸- بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک

کلیه بازدیدهای شهرسازی تا اخذ مجوز فقط باید یکبار انجام شود. در صورتی که بیش از ۴ ماه از زمان بازدید بگذرد، فقط اظهار نظر مجدد طرح تفصیلی و بر و کف کافی بوده و نیازی به بازدید محل نمی‌باشد. در مورد پایان ساختمان و عدم خلاف نیز فقط یکبار بازدید تا صدور مجوز کافی است و در کلیه موارد بنا به تشخیص و دستور معاون شهرسازی و معماری، بازدید مجدد مجاز خواهد بود.

۱۳-۸- مقررات مربوط به پارکینگ

الف- احداث یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است. این پارکینگ در زیرزمین یا پیلوت در فضای باز واحد مسکونی برابر ضوابط قابل تأمین است.

ب- فضای لازم برای یک واحد پارکینگ 3×5 و دو واحد پارکینگ 5×5 است. معادل 10 مترمربع سطح نیز برای مانور هر وسیله نقلیه ضروری است. حداقل عرض راهرو برای گردش 90 درجه 5 متر و برای گردش های 45 و 30 درجه $3/8$ متر تعیین می شود. برای تأمین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک پلاک نیاز به فضای مانور نمی باشد.

ب- حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ جهت حداکثر 25 دستگاه اتومبیل 3 متر و از 25 د ستگاه به بالا 5 متر و یا یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض 3 متر می باشد. حداکثر شیب رامپ 15% تعیین می گردد.

ت- در صورتی که پارکینگ در زیرزمین احداث شود پله های دسترسی سریع به همکف باید در آن پیش بینی شده باشد و ارتفاع آن براساس ارتفاع مجاز زیرزمین تأمین گردد.

ث- در ساختمان هایی که دارای یک واحد مسکونی باشند و سطح خالص (تراکم مسکونی) طبقاتی آنان از 75 مترمربع کمتر باشد، احداث پارکینگ با نظر شهرداری اقدام گردد. ساختمان هایی که دارای دو واحد مسکونی باشند و سطح خالص (تراکم مسکونی) طبقات آنان از 150 مترمربع (بدون زیرزمین) کمتر باشد احداث فقط یک واحد پارکینگ الزامی است.

۱۴-۸- ضوابط مربوط به حذف پارکینگ

در موارد زیر و به هنگام صدور پروانه ساختمانی، پارکینگ حذف شده و عوارض آن طبق قوانین مربوط به شهرداری پرداخت می شود.

الف- ساختمان درفاصله کمتر از پنجاهمتری تقاطع خیابان های به عرض 20 متر و بیش تر واقع شده باشد.

ب- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت های کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

ب- ساختمان دربر کوچه هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم امکان عبور اتومبیل نباشد.

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

ث- در صورتی که وضع و فرم زمین ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.

تبصره ۱: تعیین ضوابط تشخیص شیب زیاد زمین برای حذف پارکینگ در صلاحیت کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ است.

تبصره ۲: در ساختمان‌های اداری که کلیه سطوح آن اعم از سطح و طبقات مربوط به یک واحد اداری باشد میزان پارکینگ مورد نیاز طبق نظر کمیته فنی تعیین خواهد شد.

تبصره ۳: شهرداری موظف است وجوه دریافتی بابت عوارض حذف پارکینگ را منحصراً جهت احداث پارکینگ‌های عمومی در قالب بودجه مصوب سالیانه به مصرف برساند.

تبصره ۴: در مجموعه‌های مسکونی، تجاری و ... که طبق ضوابط شهرسازی مربوطه واحدهای پارکینگ گروهی با هزینه مالکین ساختمان پیش بینی و احداث می‌گردد، عوارض حذف پارکینگ اخذ نمی‌شود، تأمین پارکینگ در این مجموعه‌ها، طبق ضوابط مربوطه الزامی است.

جدول شماره ۲۳: پارکینگ مورد نیاز در حوزه‌های مختلف استفاده از اراضی			
مراجعان		معیار برابر	حوزه عملکرد
کارکنان	مراجعان		
۲	۲	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای مفید	اداری
۱	۴	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای مفید	تجاری
۳	۱	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای مفید	رستوران
۲		هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای مفید	
۳	۱	هر ۵ اتاق یا ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید	
	۱	هر ۲ مری یا هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید	مراکز آموزشی
۰/۵	۰/۵	هر ۱۰ تخت یا هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید	بیمارستان
۰/۵	۰/۵	هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنای مفید	مرکز درمانی و بهداشتی
۲	۱	هر ۱۰ صندلی یا ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید	سینما و تئاتر
	۱	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای مفید	انبار
۱	۲	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید	کارگاهی تولیدی
۱		هر ۵۰۰ مترمربع سطح کل	
۱		هر ۲۵۰ مترمربع سطح کل	مراکز ورزشی
۱		هر واحد مسکونی	مسکونی

- در اراضی تجاری با زیربنای کم‌تراز ۱۰۰ مترمربع مفید به ازاء هر ۲۵ مترمربع یک واحد پارکینگ محاسبه گردد. برای واحدهای تجاری با زیربنای کم‌تر از ۲۵ مترمربع یک واحد پارکینگ الزامی است.
- برای بانک‌ها در فضای خارج از محوطه بانک برای مراجعین به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ الزامی است.

۸-۱۵- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش‌آمدگی‌ها

- الف - احداث پیش‌آمدگی بسته یا باز در خیابان‌ها صرفاً تا حد مالکیت بدون تجاوز به حریم شبکه معابر مجاور و به شرط رعایت حریم سیم‌های برق بلامانع است.
- ب - حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی در حوزه مسکونی و تجاری ۳/۵ متر از کف گذر عمومی بر روی پخ تعیین می‌شود.
- پ - به منظور جلوگیری از اتلاف انرژی و تبادل حرارتی بین داخل و خارج ساختمان و همچنین جلوگیری از شدت تابش نور آفتاب، احداث کف پنجره به میزان حداقل ۳۰ سانتی‌متر توصیه می‌گردد.

۸-۱۶- مقررات مربوط به پست برق

برای ساختمان‌هایی که مساحت کل آن‌ها با محاسبه پارکینگ و زیرزمین از دو هزار مترمربع تجاوز نموده و م صرف برق آن‌ها بیش از ۱۰۰ کیلووات باشد، احداث پست برق طبق مقررات که محل آن به تایید اداره برق نجف‌آباد رسیده باشد، در صورت اعلام نیاز اداره برق نجف‌آباد الزامی است.

۸-۱۷- مقررات مربوط به عدم احتساب تراکم در سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان

با توجه به نیاز ساختمان‌های عمومی نظیر مراکز درمانی، ادارات دولتی، مجتمع‌های مسکونی آپارتمانی و موارد مشابه، به ورودی مناسب و سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان، سطح زیربنای فضاهای فوق‌الذکر را که در طبقه همکف منظور می‌گردد، در تراکم منظور نگردیده و صرفاً جزء زیربنای ساختمان محاسبه می‌گردد. بدیهی است موارد مذکور جزء مشاعات ساختمان بوده و غیر قابل تفکیک خواهد بود.

۹- ضوابط و مقررات گذر بندی

۹-۱- نحوه تعریض گذرها

الف- به هنگام صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی، عرض معابر براساس طرح‌های تفصیلی و اجرایی مصوب ملاک عمل خواهد بود.

ب- در مواردی که در طرح تفصیلی ضمن قید عرض کلمه موجود نیز اشاره شده باشد (مانند خیابان ۱۶ متری موجود) ولی عرض قید شده با عرض موجود در محل اندک تفاوتی داشته باشد (کم‌تر از ۵۰ سانتی‌متر) همان عرض موجود در محل ملاک عمل خواهد بود.

پ- در مواردی که عرض قید شده در طرح تفصیلی از عرض موجود گذر بیش‌تر باشد، عرض قید شده در طرح تفصیلی ملاک عمل بوده و نحوه تعریض آن براساس طرح اجرایی از طرفین خواهد بود.

تبصره: در مواردی که نحوه تعریض در گذر از یک طرف تعیین شده باشد، ملاک عمل طرح تفصیلی خواهد بود.

ث- هرگاه در پلاک مورد تفکیک، معبر جدیدی احداث گردد، عرض معبر ایجاد شده طبق ضوابط مربوط به عرض گذرها مطابق جدول شماره ۱-۷۰۰ و حداقل ۶ متر عمل خواهد شد.

ج- در تعریض کوچه‌های پیشنهادی نقشه تفصیلی از مرز مشترک قطعات، در صورتی که زمین‌های یک سمت کوچه‌ها تماماً بایر بوده و یا بیش از ۸۰ درصد ساخته نشده باشد، عرض پیشنهادی از همان سمت منظور گردد تا موجب تخریب ساختمان‌ها نشود.

چ- در ضوابط تأمین دسترسی در پلاک‌هایی که در حوزه مسکونی و در طرفین کمربندی پیرامونی شهر قرار دارند، چنان که ملک در جوار یک خیابان یا کوچه جانبی قرار داشته باشد، تأمین دسترسی از طریق آن خیابان یا کوچه جانبی خواهد بود.

ح- چنان که در بند (چ) امکان تأمین دسترسی از طریق گذر دیگر نباشد، دسترسی سواره به پلاک‌های فوق داده نشود و پروانه ساختمان با رعایت بر عرض بزرگراه و استفاده از دسترسی پیاده صادر خواهد شد.

تبصره: در مواردی که اجرای بندهای (چ) و (ح) با اشکال مواجه گردد موضوع از مشاور تهیه کننده طرح استعلام گردد.

خ- ابعاد دوربرگردان‌های پیش‌بینی شده برای انتهای کوچه‌های بن بست معادل یک و نیم برابر عرض پیشنهادی معبر و حداقل ۱۲*۱۲ متر است.

۹-۲- عرض گذرها و معابر محلی

حداقل عرض گذرها و معابر محلی در شهر نجف‌آباد به شرح جدول زیر تعیین می‌گردد:

جدول شماره ۲۴: عرض گذرهای دسترسی با توجه به طول گذر			
نوع گذر	طول گذر (متر)	حداقل عرض (متر)	توضیحات
گذر بن باز	۵۰ و کمتر	۶*	
	۵۱-۱۰۰	۸	
	۱۰۱-۲۰۰	۱۰	
	۲۰۱ و بیشتر	۱۲	
گذر بن بست		۴	
	تا ۵۰ متر غیر اختصاصی	۶*	
	۵۱-۱۰۰	۸	
	۱۰۱-۱۵۰	۱۰	

* عرض‌های یاد شده صرفاً متعلق به بافت‌های موجود است و در خصوص اراضی در دست توسعه حداقل عرض معبر در هر طولی ۸ متر تعیین می‌گردد.

عرض گذرهای داخل بافت‌های با ارزش، در طرح‌های بهسازی و نوسازی تعیین شده و عرض آن‌ها می‌تواند از مقادیر جدول کمتر باشد.

تبصره ۱: احتساب طول گذرهای بن بست به منظور تعیین عرض آن‌ها از ابتدای بن بست (اولین تقاطع با کوچه یا خیابان) با گذری که دارای عرض حداقل مشابه گذر بن بست باشد، آن جام می‌گیرد.

تبصره ۲: عرض دوربرگردان معادل حداقل ۱/۵ برابر عرض معبر پیش‌بینی گردد و اندازه‌ی آن نباید از ۱۲*۱۲ کمتر باشد.

تبصره ۳: عرض گذرهای بن بست که دسترسی به چهار واحد مسکونی و کمتر را تأمین می‌کنند نیز حداقل ۴ متر تعیین می‌شود.

تبصره ۴: ارتباط گذر دسترسی باید از خیابان با عرض کمتر صورت گیرد و انتهای دیگر آن در محل تقاطع با خیابان اصلی به صورت بن بست درآید.

۹-۳- ضوابط و مقررات پخ

مقررات و ضوابط به پخ در تقاطع‌ها با توجه به واقع بودن در بافت پر و موجود و یا بافت جدید به شرح زیر است و از این پس این ضوابط و جداول جای‌گزین کلیه ضوابط و بخش‌نامه‌های قبلی مربوط به پخ‌ها می‌گردد.

۹-۳-۱- پخ دو کوچه که هر دوی آن‌ها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ماشین‌رو نیست (عرض کم‌تر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع تعیین می‌گردد، بدیهی است حداقل طول پخ نباید از یک متر کم‌تر باشد.

۹-۳-۲- پخ دوگذر که یکی از آن‌ها طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو است (بیش‌تر از ۶ متر) و دیگری که ماشین‌رو نیست (کم‌تر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می‌گردد.

۹-۳-۳- طول پخ تقاطع دو گذر در صورت احراز شرایط زیر بدون توجه به زاویه تقاطع به صورت ۰/۱ مجموع عرض دو گذر تعیین می‌گردد.

الف- داخل محدوده خدمات شهری باشد.

ب- حداقل عرض یکی از دو گذر از ۱۰ متر کم‌تر باشد

ب- هیچ یک از گوشه‌های تقاطع براساس طرح تفصیلی و طرح اجرایی تعیین پخ نشده باشد (چه در پروانه در اجرا) بدیهی است باید با توجه به دیگر ضوابط این دستورالعمل تعیین گردد.

ت- طول پخ در تقاطع دو گذر که یکی از آن‌ها بلوار (دارای رفوژ) و دیگری با عرض کم‌تر از بیست متر باشد، نصف عرض بلوار ملاک عمل است.

۹-۳-۴- پخ تقاطع دو گذر که هر دو ماشین‌رو و عرض آن‌ها کم‌تر و یا مساوی با ۴۰ متر است، طبق جداول سه‌گانه ۲۶ تا ۲۸ و با توجه به زاویه تقاطع تعیین می‌گردد.

۹-۳-۵- پخ خیابان به عرض ۳۰ متر و بیش‌تر با شبکه‌های ۴۵ متری توسط واحد فنی شهرداری براساس جداول مندرج در این دفترچه تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده پنج ارسال شود.

۹-۳-۶- در تقاطع‌های گذرهای کم‌تر از ۳۰ متر طول پخ با توجه به عرض کندرو از روی جدول سه‌گانه همین دستورالعمل تعیین می‌گردد.

۹-۳-۷- پخ یک گذر با حرایم (خطوط انتقال نیرو و مسیل‌ها، لوله‌های گاز و نفت و...) مشروط بر آن که داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد (نسبت به طرح تفصیلی) براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که در داخل حرایم در نظر گرفته می‌شود با خیابان متقاطع با توجه به زاویه تقاطع از جداول شماره ۲۶ تا ۲۸ تعیین گردد.

۹-۳-۸- در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه باید طرح اجرایی توسط شهرداری تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ عمل گردد.

۹-۳-۹- در صورتی که مساحت مثلث متساوی الساقین که براساس پخ جداول پیوست تعیین شده است از فضای ثبتي میدان یا تقاطع کم تر باشد، حدود ثبتي به جای پخ ملاک عمل قرار گیرد.

۹-۳-۱۰- چنانچه تعیین پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخها با اختلاف دو گذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع توسط واحد فنی شهرداری بررسی و طرح لازم برای آن تهیه گردد و جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.

۹-۳-۱۱- در مورد پخ دور برگردانها به علت آن که وجود دوربرگردان دلیل عدم دسترسی سواره به خیابان اصلی مربوطه می باشد، لذا گذرهای مربوط به آن گذر عابر پیاده تلقی و نیازی به احداث پخ ندارد.

۹-۳-۱۲- در مواردی که کوچههایی توسط پله یا معبر دیگری تقاطع دارند، طول پخ یک پنجم عرض معبر کوچکتر و ملاک عمل خواهد بود.

۹-۳-۱۳- پخ ملاک عمل تقاطعهایی که دارای طرح اجرایی می باشد: پخهای واقعی در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در شهرداری مورد تایید قرار گرفته باشد ملاک عمل است.

۹-۳-۱۴- جهت تعیین پخ معابر با عرض کم تر از ۱۰ متر با گذرهای بیش از ۲۰ متر، گذر اصلی ۱۲ متر در نظر گرفته می شود.

۹-۳-۱۵- در صورتی که اتصال معابر با گذرهای بیش از ۲۰ متر قطع شده باشد و در واقع اتصال سواره نداشته باشند، عرض پیاده رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می گیرد.

۹-۳-۱۶- در تقاطع ۴ شاخه چنانچه بزرگترین پخ بر مبنای نقشه ثبتي یا پروانه صادره از یک دهم مجموع عرض دو گذر بزرگتر باشد، طول پخ مزبور ملاک تعیین پخ گوشه های دیگر نیز قرار خواهد گرفت. بدیهی است پروانههایی که قبل از ابلاغ این مصوبه با توجه به ضوابط قبلی صادر گردیده و همچنین طرحهای مصوب اجرایی، از این مصوبه مستثنی می باشد.

جدول شماره ۲۵: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع کم تر از ۷۰ درجه							
LA LB	۱۱/۹ تا ۵	۱۷/۹ تا ۱۲	۲۴/۹ تا ۱۸	۲۹/۹ تا ۲۵	۳۴/۹ تا ۳۰	۳۹/۹ تا ۳۵	۴۵ تا ۴۰
۱۱ ۵/۹	۴	۴/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵
۱۷ ۱۲/۹	۴/۵	۶	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰
۲۴-۱۸/۹	۵/۵	۸	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۲۹-۲۵/۹	۵/۵	۸/۵	۱۲	۱۳	۱۷	۱۹	۲۱
۳۴ ۳۰/۹	۵/۵	۹	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲	۲۵
۳۹ ۳۵/۹	۵/۵	۱۰	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹

۴۵ ۴۰	۵/۵	۱۰	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲
-------	-----	----	----	----	----	----	----

جدول شماره ۲۶: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (بخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه

LA LB	۱۱/۹ تا ۵	۱۷/۹ تا ۱۲	۲۴/۹ تا ۱۸	۲۹/۹ تا ۲۵	۳۴/۹ تا ۳۰	۳۹/۹ تا ۳۵	۴۵ تا ۴۰
۱۱ ۵/۹	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۵	۵
۱۷ ۱۲/۹	۴	۵	۷	۷/۵	۸	۸	۹
۲۴-۱۸/۹	۵	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۹-۲۵/۹	۵	۷/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۴-۳۰/۹	۵	۸	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۹ ۳۵/۹	۵	۸	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۵ ۴۰	۵	۹	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰

جدول شماره ۲۷: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (بخ) برای زوایای تقاطع بیش تر از ۱۱۰ درجه

LA LB	۱۱/۹ تا ۵	۱۷/۹ تا ۱۲	۲۴/۹ تا ۱۸	۲۹/۹ تا ۲۵	۳۴/۹ تا ۳۰	۳۹/۹ تا ۳۵	۴۵ تا ۴۰
۱۱-۵/۹	۳	۳/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵
۱۷ ۱۲/۹	۳/۵	۴	۵/۵	۶	۷	۷	۸
۲۴ ۱۸/۹	۴/۵	۵/۵	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
۲۹ ۲۵/۹	۴/۵	۶	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۴-۳۰/۹	۴/۵	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۹	۱۷
۳۹-۳۵/۹	۴/۵	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۴۵-۴۰	۴/۵	۸	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

توجه

- ۱- تقاطع خیابان‌ها بیش از ۴۰ متر نیاز به طراحی هندسی دارند.
- ۲- در صورتی که هر یک از خیابان‌ها دارای رفوژ میانی باشند، در تقاطع با خیابان‌های کم‌تر از ۳۰ متر، پخ تقاطع از جدول فوق شامل تقاطع نیمه خیابان دارای رفوژ و خیابان مربوطه محاسبه می‌گردد.
- ۳- در صورتی که خیابان اصلی (با عرض بیش از ۳۰ متر) دارای مسیر کندرو باشد پخ تقاطع باید از مجموع عرض مسیر کندرو + پیاده‌رو با معبر کم‌تر از ۳۰ متر در جدول مزبور استخراج شود.

۹-۴- ضوابط مربوط به طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها

- در طراحی و اجرای معابر طبقه‌بندی شده طرح جامع توجه به موارد زیر الزامی است:
- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو ۴ درصد در نظر گرفته شود.
 - حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سرپیچ سه درصد باشد.
 - ایجاد جدول با اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.

ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتی متر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.

پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد. هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.

هم‌سطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.

تبصره: نصب هر نوع پیشامدگی مانند تابلو و علائم تبلیغاتی درون مسیر پیاده‌رو تا ارتفاع ۲/۱۰ متر مجاز نمی‌باشد.

استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است. پیش‌بینی پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.

تبصره: اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در بندهای اول، دوم و سوم الزامی است.

حداقل عرض پل‌های ارتباطی در امتداد مسیر پیاده‌رو برابر عرض پیاده‌رو و حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتی متر می‌باشد.

ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو با عرض حداقل ۱۵۰ سانتی متر در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.

احداث پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی عابر پیاده الزامی است.

تبصره: در محل خط‌کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان توصیه می‌گردد.

۱۰-۱- مقررات مربوط به ایمنی عملیات کارگاهی

شهرداری باید مالکین و سازندگان ساختمان شهر را ملزم به رعایت مفاد این بخش که در ارتباط با ایمنی عمومی در هنگام انجام عملیات ساختمانی اعم از ایجاد، تغییر و یا تخریب یک ساختمان است، بنماید.

۱- قبل از شروع عملیات تخریب یا خاکبرداری با اطلاع و همکاری مؤسسات و سازمان‌های مربوطه، جریان برق، گاز، آب، بخار و سایر خدمات مشابه در ساختمان مورد تخریب باید قطع گردد. در مواردی که استفاده از خدمات مذکور لازم باشد، برقراری مجدد و موقت آن باید با موافقت مؤسسات مربوطه و رعایت مقررات ایمنی لازم انجام پذیرد.

۲- در حین اجرای عملیات ساختمانی، مهندسین ناظر ساختمان باید موارد مربوط به تأمین ایمنی عمومی املاک مجاور، کارگران و تجهیزات کارگاه را رعایت نمایند. این مسأله مسئولیت‌های پیمانکاران و کارگران دیگر در قبال رعایت دستورات مهندس ناظر را نفی نمی‌کند.

۳- کلیه گواهی‌ها و اجازه‌های لازم به منظور انبار کردن مصالح در پیاده‌روها و خیابان‌ها و استفاده از آب و یا دیگر تسهیلات عمومی و همچنین انبار کردن و نگهداری مواد قابل اشتعال و انفجار، باید قبل از انجام توسط مالک ساختمان از مراجع ذی‌ربط اخذ گردیده باشد.

۴- قبل از شروع هرگونه عملیات ساختمانی باید پیاده‌روها و معابر عمومی مجاور آن در طول مدت عملیات (در صورت بلامانع بودن) محدود یا مسدود شود، در غیر این صورت طوری حفاظت شود که به کسی صدمه وارد نیاید.

۵- هنگامی که خطری ناشی از عملیات ساختمانی متوجه رفت و آمد اتومبیل‌ها در مسیر معابر عمومی باشد یک یا چند مورد از موارد زیرین باید به منظور کنترل ترافیک به کار گرفته شود:

گماردن یک یا چند نگهبان با پرچم یا علائم اعلام خطر.

نصب علائم آگاهی دهنده.

ایجاد حصار.

استفاده از وسایل کنترل مسیر راهنمایی.

نصب چراغ‌های چشمک‌زن یا علائم درخشان در فاصله مناسبی از محوطه خطر.

کلیه فضاهای باز از قبیل چاه‌های آسانسور، فضاهای پلکان‌ها، محل‌های پیش‌بینی شده برای عبور لوله‌های تأسیساتی و کابل‌های برق و ... باید تا زمان پوشیده شدن یا نصب موانع اصلی با نرده‌های مستحکم یا پاخورهای چوبی به خوبی محافظت گردند.

۶- کلیه راه‌پله‌ها و قسمت‌های دیگر ساختمان‌های تحت تخریب و یا در حال ایجاد و تعمیر، هنگامی که کارگران مشغول کار هستند باید به طور مناسبی روشن گردد.

۷- ساختمان یا قسمت‌های ساخته شده‌ای از آن نباید در شرایطی که ایمنی عمومی را به خطر می‌اندازد، رها شوند.

۸- حفاری در معابر عمومی و خیابان‌ها باید به طور مناسبی حصارکشی شده و چراغها و علائم آگاهی‌دهنده باید روی هر قسمت از چنین حصاری تعبیه گردد. پر کردن چنین خاک‌برداری‌هایی باید با رعایت اصول فنی باشد.

۹- در هنگامی که به علت گودبرداری خطری پایداری بناها، پیاده‌روها، دیوارها و یا سایر سرویس‌های مجاور محل گودبرداری بشود، باید ایمنی آن‌ها به وسیله شمع و مهارکردن ساختمان‌ها و شمع‌کوبی زیر پایه‌ها به طور مطمئن تأمین گردد و این عوامل حفاظتی باید تا رفع خطر به طور مرتب به وسیله اشخاص ذی‌صلاح بازدید گردد.

۱۰- چنانچه کارگر یا کارگرانی در عمق زیاد مشغول حفاری باشند، باید شرایط ایمنی لازم از قبیل اقدامات احتیاطی جهت جلوگیری از ریزش بدنه، هوادهی کافی و ایجاد روشنایی و ... جهت آنان فراهم گردد.

۱۱- داربست و اجزاء تشکیل دهنده آن باید ظرفیت پذیرش حداقل ۴ برابر بار مورد نظر را بدون ایجاد اشکال دارا باشند.

۱۲- اطراف جایگاه داربست‌هائی که در ارتفاع بیش از ۴ متر از زمین یا کف قرار دارند به استثنای قسمتی که برای عبور کارگر یا حمل مصالح اختصاص داده می‌شود، باید با حفاظ مناسب که به طور محکم به جایگاه مهار شده باشد، محصور شود. ارتفاع این حفاظ نباید از یک متر کمتر و از یک متر و بیست سانتی‌متر بیشتر باشد.

۱۳- وقتی که برای رسیدن به طبقات، قبل از ایجاد راه پله از نردبان استفاده می‌شود و یا هر نردبانی که در عملیات ساختمانی مورد استفاده قرار می‌گیرد باید حداقل یک متر از کفی که جهت رسیدن به آن مورد استفاده قرار می‌گیرد بلندتر باشد.

۱۴- مصالح و تجهیزات مورد لزوم در عملیات ساختمانی باید طوری انبار و جای‌گزین گردند تا ایجاد خطر برای عموم یا ساختمان‌های مجاور نکنند.

- ۱۵- مصالح و یا تجهیزات انبار شده در ساختمان، پیاده‌روها یا سرپوشیده‌ها و چوب‌بستها باید طوری قرار گیرند که در هیچ قسمت از آن‌ها تولید باری اضافه بر برای که در طرح برای آن در نظر گرفته شده است ننموده و به ایمنی و عملیات ساختمانی لطمه نزنند.
- ۱۶- مصالح ساختمانی در جریان تخریب و یا به هنگام احداث ساختمان نباید به صورت آزاد پایین و یا به اطراف دیوارهای خارجی ساختمان ریخته شوند.
- ۱۷- مصالح ساختمانی باید در جایی انبار شوند که موجب بروز حوادث ترافیک نگردیده و محوطه انباشتن مصالح باید به وسیله چراغ قرمز یا احتیاط مشخص گردد.
- ۱۸- هیچگونه مصالح و یا تجهیزات ساختمانی نباید روی سطح خیابان یا سایر معابر عمومی انبار شود مگر آن که قبلاً اجازه چنین کاری اخذ گردیده باشد.
- ۱۹- کارگرانی که در ارتفاع بیش از سه متر کار می‌کنند و احتمال سقوط آن‌ها می‌رود باید مجهز به کلاه ایمنی، کمربند حفاظتی و طناب نجات باشند و کلیه اقدامات احتیاطی برای جلوگیری از سقوط آن‌ها به کار رود.

۱۰-۲- مقررات مربوط به زلزله

- رعایت ضوابط و مقررات زیر برای کلیه ساختمان‌های شهر نجف‌آباد که تقاضای پروانه ساختمانی یا نوسازی می‌نمایند ضروری است. این ضوابط و مقررات براساس آیین‌نامه‌های موجود به ویژه آیین‌نامه طرح ساختمان‌ها در برابر زلزله ۱۳۶۶ (استاندارد شماره ۲۸۰۰ ایران) و ضوابط تعیین نیروهای حاصل از زلزله پیشنهاد شده است:
- ۱- با توجه به این امر که نیروها یا ارتعاشات ناشی از زلزله از طریق خاک زیر ساختمان به ساختمان منتقل می‌گردد، لذا ضروری است در محاسبات مربوط به سازه ساختمان‌ها، مقاومت خاک و تحمل زمین و اصول فنی و اجرایی پی‌سازی و کرسی چینی‌ها و چگونگی اتصال صحیح پی‌ها و کرسی چینی‌ها به دیوارها و پوشش‌ها رعایت گردد.
- ۲- اجرای ساختمان‌ها باید منطبق بر مشخصات عمومی فنی ارائه شده از سوی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور یا مؤسسه تحقیقات و استاندارد و آیین‌نامه‌های ایستایی و محاسبات فنی صورت پذیرد.
- ۳- یکپارچگی ساختمان باید در اجرا مورد دقت قرار گرفته و به طور کلی دیوارهای ساختمانی آجری باید به یکدیگر به گونه‌ای اتصال یابند که در تکان‌های افقی از هم جدا نشوند.
- ۴- اتصال سقف‌ها به دیوارها باید منطبق بر اصول فنی باشد.

۵- اضافه نمودن یک یا چند طبقه به بالای ساختمان‌های موجود در صورتی که ابعاد ستون‌ها و دیوارها و مقاومت پی‌ها در طبقات پایین کافی نباشد در مقابل زلزله ایمنی نداشته و باید با تقویت کامل آن‌ها همراه باشد.

۶- از ساختمان‌های با ارتفاع متفاوت و چسبیده به هم باید پرهیز شود، زیرا ساختمان‌ها با ارتفاع‌های مختلف، واکنش‌های مشابه نسبت به ارتعاش زلزله نداشته و موجب ضربه زدن به یکدیگر می‌شوند.

۷- در ساختمان‌های بلند ستون‌های جانبی باید به گونه‌ای انتخاب شوند که در اثر ایجاد نیروهای محوری زیاد در آن‌ها و بروز لنگرهای واژگونی در ساختمان‌ها کمانه نکرده و نشکنند.

۸- خاک زیر ساختمان باید به صورت یکنواخت و با مقاومت یکسان درآید زیرا در صورتی که قسمتی از آن بر روی خاک سفت و مقاوم و بخش دیگر بر روی خاک نرم یا دستی قرار گیرد، ساختمان در اثر ارتعاشات ناشی از زلزله به صورت غیر یکنواخت نشست کرده و تنشهای اضافی موجب فروریزی ساختمان می‌گردد.

۹- از قراردادن چدنی، یا لوله‌های هواکش و دودکش‌ها و امثال آن‌ها در داخل ستون‌ها یا قسمت‌های نامناسب دیوارها خودداری گردد، زیرا این امر موجب می‌شود که اتصالات و مقاومت کافی آن‌ها از بین رفته و در اثر نیروهای وارده متلاشی گردند.

۱۰- طرح‌های معماری ارائه شده به شهرداری باید همراه با نقشه‌های سازه بوده و به دقت توسط شهرداری مورد بررسی قرار گیرد. به علاوه شهرداری باید از مهندسین ناظر معمار یا سازه بخواهد که نظارت مستمر بر حسن اجرای کلیه عملیات مربوطه، به ویژه در امر استفاده از مصالح چسبنده (مانند سیمان) و پیوند دهنده (مثل جوش) و رعایت مرغوبیت مصالح و اجرای فنی داشته باشند تا ضریب ایمنی ساختمان در مقابل زلزله بالا رود.

۱۱- شهرداری باید با توجه به سیستم کنترل پروژه‌ها از نظر ایمنی در مقابل زلزله، سازندگان ساختمان‌های کوچک را از این نظر راهنمایی و کنترل نماید. به علاوه با آموزش مردم برای مقابله با خطرات زلزله در مراکز آموزش و وسایل ارتباط جمعی، پیامدهای آن را به حداقل برساند. همچنین توصیه می‌نماید، سمینارهای آموزشی با نمایش فیلم و با استفاده از تجربیات پیمانکاران، معماران، مهندسین مشاور و سایر دست‌اندرکاران برای آشنایی مردم در برابر مقابله با خطرات ناشی از زلزله برگزار کنند.