

مشخصات پروژه

عنوان پروژه: مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان
مدیر پروژه: مهندس محمد ملکی
نوع پروژه: مطالعات طرح هادی
عنوان گزارش: ضوابط
کد گزارش: ۹۳۱۴۶۶-UR(KHA-US --۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳
تاریخ تهیه گزارش: ۹۴/۰۴/۰۱
ویرایش: اول
جلد: دوم
کارشناس پروژه: یوسف محیا پور، صوفیا حسینخانی، محمد صالح پیرمرادی، سارا شمسی نژاد، روح الله شفیعی
نشانی: تهران، کوی نصر(گیشا)، کوچه شهید طهماسبی(۲۱)، پلاک ۲، واحد ۹ تلفن: ۸۸۴۸۶۰۰۱ کرمان، خیابان آبنوس، کوچه ۱۶، پلاک ۱۱ تلفن: ۳۲۴۵۴۴۳۳ نمایر: ۳۲۴۷۰۱۱۷
کارفرما: استانداری استان کرمان
نشانی کارفرما: کرمان - میدان شورا
مدت پروژه: یک سال
کلمات کلیدی: کرمان، سیرجان، خواجه شهر
تعداد صفحات: ۶۵ صفحه

تصویب		کنترل		مدیر پروژه	
	نام و نام خانوادگی:		نام و نام خانوادگی:		نام و نام خانوادگی:
امضاء		امضاء		امضاء	

فهرست مطالب

۲	۱- ضوابط.....
۲	۱-۱- تعاریف.....
۲	۱-۱-۱- سازمان مجری طرح.....
۲	۱-۱-۲- پلاک.....
۲	۱-۱-۳- ساختمان.....
۲	۱-۱-۴- ارتفاع ساختمان.....
۲	۱-۱-۵- بر ساختمان.....
۲	۱-۱-۶- فضای باز.....
۲	۱-۱-۷- پاسیو و حیاط خلوت.....
۳	۱-۱-۸- نورگیر.....
۳	۱-۱-۹- پیلوت.....
۳	۱-۱-۱۰- تفکیک.....
۳	۱-۱-۱۱- پروانه تفکیک و احداث ساختمان.....
۳	۱-۱-۱۲- تجمیع.....
۳	۱-۱-۱۳- خلاف.....
۳	۱-۱-۱۴- پایان کار.....
۳	۱-۱-۱۵- افراز.....
۳	۱-۱-۱۶- بر زمین.....
۴	۱-۱-۱۷- کف.....
۴	۱-۱-۱۸- پخی (پخ).....
۴	۱-۱-۱۹- بالکن.....
۴	۱-۱-۲۰- حیاط (اصلی).....
۴	۱-۱-۲۱- حیاط خلوت (فرعی).....
۴	۱-۱-۲۲- مشاعات.....

- ۴-۱-۱-۲۳- دوربرگردان.....
- ۵-۱-۱-۲۴- تراکم پایه.....
- ۵-۱-۱-۲۵- سطح مجاز احداث بنا.....
- ۵-۱-۱-۲۶- سطح اشغال یا سطح زیربنا در طبقه همکف.....
- ۵-۱-۱-۲۷- سطح زیر بنا در کل طبقات.....
- ۶-۱-۱-۲۸- تراکم ساختمانی.....
- ۶-۱-۱-۲۹- تراکم جمعیتی.....
- ۶-۱-۱-۳۰- سرانه زمین.....
- ۶-۱-۱-۳۱- نما.....
- ۶-۱-۱-۳۲- نمای ساختمان.....
- ۷-۱-۱-۳۳- نمای اصلی ساختمان.....
- ۷-۱-۱-۳۴- نمای فرعی یا جانبی ساختمان.....
- ۷-۱-۱-۳۵- نمای شیشه‌ای.....
- ۷-۱-۱-۳۶- منظر شهری.....
- ۷-۱-۱-۳۷- فضای عمومی.....
- ۷-۱-۱-۳۸- فضای باز.....
- ۷-۱-۱-۳۹- منطقه.....
- ۷-۱-۱-۴۰- ناحیه.....
- ۸-۱-۱-۴۱- محله.....
- ۸-۱-۱-۴۲- مرکز محله.....
- ۸-۱-۱-۴۳- محدوده شهر.....
- ۸-۱-۱-۴۴- محدوده قانونی.....
- ۸-۱-۱-۴۵- حریم شهر.....
- ۹-۱-۱-۴۶- حریم حفاظتی.....
- ۹-۱-۱-۴۷- کاربری مسکونی.....
- ۹-۱-۱-۴۸- واحد مسکونی.....
- ۹-۱-۱-۴۹- واحد مسکونی تک خانواری.....

- ۹-۱-۱-۵۰- مجتمع آپارتمانی..... ۹
- ۹-۱-۱-۵۱- کاربری تجاری..... ۹
- ۱۰-۱-۱-۵۲- کاربری آموزشی..... ۱۰
- ۱۰-۱-۱-۵۳- کاربری آموزش عالی..... ۱۰
- ۱۰-۱-۱-۵۴- کاربری فرهنگی..... ۱۰
- ۱۰-۱-۱-۵۵- کاربری مذهبی..... ۱۰
- ۱۰-۱-۱-۵۶- کاربری تفریحی توریستی..... ۱۰
- ۱۰-۱-۱-۵۷- کاربری درمانی..... ۱۰
- ۱۱-۱-۱-۵۸- کاربری ورزشی..... ۱۱
- ۱۱-۱-۱-۵۹- کاربری اداری و انتظامی..... ۱۱
- ۱۱-۱-۱-۶۰- پارک و فضای سبز..... ۱۱
- ۱۱-۱-۱-۶۱- کاربری صنعتی..... ۱۱
- ۱۱-۱-۱-۶۲- کاربری تأسیسات شهری..... ۱۱
- ۱۱-۱-۱-۶۳- کاربری تجهیزات شهری..... ۱۱
- ۱۲-۱-۱-۶۴- کاربری حمل و نقل و انبارداری..... ۱۲
- ۱۲-۱-۱-۶۵- باغات و اراضی زراعی..... ۱۲
- ۱۲-۱-۱-۶۶- طبیعی..... ۱۲
- ۱۲-۱-۱-۶۷- تاریخی..... ۱۲
- ۱۵-۲-۱- حوزه مسکونی..... ۱۵
- ۱۵-۱-۲- استقرار عملکردهای مجاز در مناطق مسکونی..... ۱۵
- ۱۷-۲-۲- ضوابط مربوط به پیلوت..... ۱۷
- ۱۸-۳-۲-۱- مقررات مربوط به نورگیر و حیاط خلوت در ساختمان‌های مسکونی..... ۱۸
- ۱۸-۴-۲-۱- مقررات مربوط به پیش‌آمدگی و بالکن ساختمان مسکونی..... ۱۸
- ۱۹-۵-۲-۱- مقررات مربوط به ارتفاع، نحوه‌ی دسترسی و نماسازی ساختمان مسکونی..... ۱۹
- ۱۹-۶-۲-۱- مقررات مربوط به احداث پارکینگ در قطعات مسکونی..... ۱۹
- ۲۰-۷-۲-۱- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها به حیاط ها و حیاط خلوت ها..... ۲۰
- ۲۱-۸-۲-۱- مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام..... ۲۱

- ۲۱ ۹-۲-۱- نحوه استقرار ساختمان در زمین مسکونی.....
- ۲۲ ۱۰-۲-۱- نحوه احداث راه پله.....
- ۲۲ ۱۱-۲-۱- مقررات ساختمانی مربوط به سایر کاربری‌های مجاز در حوزه مسکونی.....
- ۲۳ ۱۲-۲-۱- نحوه محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی.....
- ۲۳ ۳-۱- حوزه آموزشی.....
- ۲۳ ۱-۳-۱- آموزش عمومی.....
- ۲۴ ۲-۳-۱- آموزش عالی.....
- ۲۴ ۳-۳-۱- استفاده‌های مجاز در حوزه آموزشی.....
- ۲۴ ۴-۳-۱- ضوابط توسعه بنای واحدهای آموزشی.....
- ۲۴ ۵-۳-۱- ضوابط ساخت و ساز.....
- ۲۶ ۶-۳-۱- مقررات مربوط به همجواریها و دسترسی‌های مجاز وشعاع عملکرد مناسب کاربری آموزشی.....
- ۲۶ ۴-۱- حوزه اداری و انتظامی.....
- ۲۷ ۱-۴-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری اداری.....
- ۲۷ ۲-۴-۱- ضوابط ومقررات ساختمانی حوزه اداری و انتظامی.....
- ۲۸ ۳-۴-۱- حوزه دارای قابلیت تجاری و خدماتی.....
- ۲۸ ۴-۴-۱- ضوابط و مقررات ساختمانی تجاری و خدماتی.....
- ۲۹ ۵-۴-۱- مقررات مربوط به همجواریها و دسترسی‌های مجاز وشعاع عملکرد مناسب کاربری تجاری.....
- ۲۹ ۶-۴-۱- حوزه ورزشی.....
- ۳۱ ۵-۱- حوزه بهداشتی - درمانی.....
- ۳۱ ۱-۵-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری‌های درمانی.....
- ۳۲ ۶-۱- حوزه اراضی مراکز فرهنگی.....
- ۳۳ ۱-۶-۱- مقررات ساختمانی.....
- ۳۳ ۷-۱- حوزه مذهبی.....
- ۳۳ ۱-۷-۱- ضوابط ساخت و ساز.....
- ۳۴ ۸-۱- حوزه فضای سبز.....
- ۳۴ ۱-۸-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری فضای سبز عمومی.....
- ۳۵ ۲-۸-۱- ضوابط ساختمانی حوزه فضای سبز.....

- ۳۵ ۳-۸-۱- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز وشعاع عملکرد مناسب کاربری فضای سبز.....
- ۳۵ ۹-۱- حوزه تأسیسات و تجهیزات شهری.....
- ۳۶ ۱-۹-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری.....
- ۳۶ ۱۰-۱- حوزه حمل و نقل و انبارداری.....
- ۳۶ ۱-۱۰-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری حمل و نقل و انبار.....
- ۳۷ ۱۱-۱- حوزه اراضی باغی و زراعی.....
- ۳۷ ۱-۱۱-۱- ضوابط ساخت و ساز در اراضی باغی و زراعی.....
- ۳۸ ۱۲-۱- حوزه تفریحی و توریستی.....
- ۳۸ ۱-۱۲-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری تفریحی و توریستی.....
- ۳۸ ۲-۱۲-۱- مقررات ساختمانی.....
- ۳۸ ۱۳-۱- حوزه صنعتی.....
- ۳۸ ۱-۱۳-۱- استفاده‌های مجاز در زمین‌های با کاربری کارگاهی.....
- ۳۹ ۱۴-۱- مقررات مشترک.....
- ۳۹ ۱-۱۴-۱- ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها.....
- ۴۰ ۲-۱۴-۱- ضوابط در خصوص مراجع صدور پروانه ساختمانی و نحوه پایان کار.....
- ۴۰ ۳-۱۴-۱- اشراف و نحوه استقرار بناها.....
- ۴۰ ۴-۱۴-۱- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی.....
- ۴۱ ۵-۱۴-۱- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پرتردد.....
- ۴۱ ۶-۱۴-۱- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ‌های هم‌سطح درون شهری (عمومی).....
- ۴۲ ۷-۱۴-۱- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها.....
- ۴۲ ۸-۱۴-۱- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمان‌های نیمه تمام و بناهای مخروبه.....
- ۴۲ ۹-۱۴-۱- اضافه و کسر مساحت پلاک‌ها و نحوه اقدام، به هنگام صدور پروانه و تفکیک.....
- ۴۳ ۱۰-۱۴-۱- مقررات مربوط به پارکینگ.....
- ۴۴ ۱۱-۱۴-۱- مقررات مربوط به زلزله.....
- ۴۵ ۱۲-۱۴-۱- حریم شهر.....
- ۴۵ ۱۳-۱۴-۱- حریم‌های قانونی.....
- ۵۰ ۱۴-۱۴-۱- ضوابط و مقررات شبکه معابر.....



- ۱-۱۴-۱۵- گورستان..... ۵۸
- ۱-۱۴-۱۶- کشتارگاه..... ۶۱
- ۱-۱۴-۱۷- ضوابط و مقررات دفن زباله..... ۶۱
- ۱-۱۴-۱۸- کلیات معماری سیمای شهری ، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی های اقلیمی..... ۶۳
- ۱-۱۴-۱۹- اساس طرح هادی خواجه شهر..... ۶۴

فهرست جدول‌ها

- جدول ۱-۱- عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح و تقسیمات شهری ۱۳
- جدول ۲-۱- ضوابط احداث ساختمان مسکونی ۱۶
- جدول ۳-۱- فواصل بین مدرسه و نزدیکترین تقاطع ۲۵
- جدول ۴-۱- حریم خطوط لوله آبرسانی شهری ۴۹
- جدول ۵-۱- مشخصات شبکه ارتباطی شهری و فراشهری ۵۰
- جدول ۶-۱- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۸۰ درجه در بافت‌های پر و خالی ۵۵
- جدول ۷-۱- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۸۰ تا ۱۱۰ درجه ۵۵
- جدول ۸-۱- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه ۵۵
- جدول ۹-۱- اندازه و سطوح لازم برای تامین کشتارگاه بر حسب جمعیت ۶۱

جلد دوم

ضوابط

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادی استادن کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۲	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱- ضوابط

۱-۱- تعاریف

تعریف برخی واژه‌ها و اصطلاحاتی که در متن مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی به کاررفته به شرح زیر است:

۱-۱-۱- سازمان مجری طرح

شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول اجرای طرح هادی است.

۱-۱-۲- پلاک

زمینی است که حدود آن در سند مالکیت مربوطه تعیین شده باشد و به وسیله یک یا چند ساختمان اشغال شده باشد.

۱-۱-۳- ساختمان

مجموعه سرپوشیده ای است که به یکی از فعالیت‌های شهری نظیر سکونت، آموزش، نگهداری کالا و ... اختصاص می‌یابد.

۱-۱-۴- ارتفاع ساختمان

فاصله عمودی مرتفع‌ترین حد ساختمانی از کف متوسط معبر مجاور است.

۱-۱-۵- بر ساختمان



فاصله ای است که به عنوان مرز مشترک بین هر قطعه زمین و خیابان، یا مرز مشترک بین ساختمان و فضای باز تعیین می‌شود. بر ساختمان درعین حال به معنای یک سطح شاغولی است که اجزای ساختمان حداکثر تا حد آن ساخته می‌شود.

۱-۱-۶- فضای باز

قسمتی از قطعه زمین که ساختمان در آن احداث نمی‌شود.

۱-۱-۷- پاسیو و حیاط خلوت

فضای بازی که جهت تأمین نور اتاق‌های اصلی و یا آشپزخانه پیش‌بینی شود و مساحت آن حداقل مترمربع باشد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 سازمان نقشه‌برداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۳	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱-۸- نورگیر

فضای بازی که در داخل ساختمان یا بین ساختمان و دیوار همسایه قرار گیرد و مساحت آن از مترمربع کمتر باشد.

۱-۱-۹- پیلوت

طبقه همکف ساختمان بدون تعبیه در و پنجره در آن، که به صورت آزاد با فضای بیرون ارتباط داشته باشد.

۱-۱-۱۰- تفکیک

تفکیک یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه مجزا از یکدیگر، برای تخصیص سند مالکیت یا استفاده جداگانه

۱-۱-۱۱- پروانه تفکیک و احداث ساختمان

مجوزی که پس از انجام تشریفات لازم برای تفکیک یا احداث ساختمان از طرف شهرداری به متقاضی داده می‌شود.

۱-۱-۱۲- تجمیع

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

۱-۱-۱۳- خلاف

عدم تطابق بین نقشه‌های تصویب‌شده و عملیات ساختمانی اجراشده را گویند.

۱-۱-۱۴- پایان کار



تأییدیه ای که پس از انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمانی و عدم وجود خلاف از طرف شهرداری صادر می‌شود.

۱-۱-۱۵- افراز

تعیین سهم هر یک از مالکین از یک قطعه مالکیت که به صورت مشاعی به تعدادی مالک تعلق دارد از طریق مراجع ذیربط را افراز گویند.

۱-۱-۱۶- بر زمین

عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (به‌ویژه معابر دسترسی) که لبه قطعه زمین را تعیین می‌کند.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادی آسان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم- ضوابط	
۴	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱-۱۷- کف

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

۱-۱-۱۸- پخی (پخ)

پخی عبارت است از خط موربی که سطح گوشه ای از زمین که در نیش دو معبر قرار دارد را به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جزو فضاهای شهر قرار دهد. پخی از حدفاصل محل تقاطع دایره ای است که مرکز آن نقطه تلاقی دو محور خیابان های متقاطع بوده و با دو ضلع نیش قطعه زمین حاصل می گردد.

۱-۱-۱۹- بالکن

سطح سرپوشیده در طبقات غیر همکف بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد.

۱-۱-۲۰- حیاط (اصلی)

بزرگترین و اصلی ترین فضای باز ساختمان که برای عملکردهای مختلف از جمله نورگیری، ایجاد فضای سبز خصوصی، فضای بازی کودکان و ... استفاده می شود. نسبت سطوح حیاط اصلی و سطح زیربنا در طبقه همکف در مقررات طرح های توسعه شهری تعیین می شود.

۱-۱-۲۱- حیاط خلوت (فرعی)



فضای باز کوچکتری در کنار ساختمان که ممکن است در تمامی عرض یا طول زمین و یا در قسمتی از آن ها به منظور تأمین نور و تهویه بخشی از ساختمان در طبقات نیز امتداد یافته باشد.

۱-۱-۲۲- مشاعات

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

۱-۱-۲۳- دوربرگردان

دوربرگردان به فضای باز اطلاق می گردد که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن وسایل نقلیه پیش بینی می گردد و ابعاد آن در حد مورد نیاز جهت دور زدن وسایل نقلیه خواهد بود.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم- ضوابط	
۵	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱-۲۴- تراکم پایه

تراکم پایه حداقل تراکمی است که هر زمین در هر نوع از کاربری می تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد.

۱-۱-۲۵- سطح مجاز احداث بنا

عبارت است از حداکثر محدوده ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی ترین حد طبقات و یا هرگونه پیش آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد.

۱-۱-۲۶- سطح اشغال یا سطح زیر بنا در طبقه همکف



عبارت است از تصویر (سایه) قائم طبقه اول بر روی زمین (به استثناء سطوح سایه بان پنجره ها و یا بام) درصد سطح اشغال یا درصد زیر بنای همکف به مساحت پلاک برابر است با نسبت زیر بنای طبقه همکف به سطح پلاک

$$\text{سطح اشغال} = \frac{\text{زیر بنای طبقه همکف}}{\text{سطح پلاک}}$$

سطح پلاک

۱-۱-۲۷- سطح زیر بنا در کل طبقات

جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادی استادن کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۶	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱-۲۸- تراکم ساختمانی

نسبت مساحت زیر بنای کل طبقات به مساحت پلاک، تراکم ساختمانی نامیده می شود.

$$\text{تراکم ساختمانی} = \frac{\text{زیر بنا در کل طبقات در پلاک}}{\text{سطح پلاک}}$$

$$\text{تراکم جمعیت} = \frac{\text{تعداد افراد}}{\text{مساحت منطقه یا محدوده}}$$

۱-۱-۲۹- تراکم جمعیتی

نسبت تعداد افراد واقع در واحد مساحت، تراکم جمعیت نامیده میشود.

۱-۱-۳۰- سرانه زمین

عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از هر یک کاربریهای شهری به هر نفر از جمعیت آن می رسد.



۱-۱-۳۱- 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 نماسازی شود.

۱-۱-۳۲- نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز، حیاط های اصلی، فرعی یا خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می باشند.

سطح نما بایستی از انواع سنگ، سیمان کاری سفید و ... و آجرنما پوشانده شود. بدیهی است استفاده از مصالح همگن با اقلیم منطقه در نماسازی مطلوبتر است. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمتهای داخلی و کلیه نماهای ساختمان امکان پذیر می باشد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادی استادن کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم- ضوابط	
۷	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱-۳۳- نمای اصلی ساختمان

عبارت است از نمایی که مشرف به خیابان یا حیاط می باشد.

۱-۱-۳۴- نمای فرعی یا جانبی ساختمان

عبارت است از نمایی که مشرف به حیاط های فرعی، جانبی یا حیاط خلوت است.

۱-۱-۳۵- نمای شیشه‌ای

در صورتی که نمای ساختمان دارای پوشش حداقل درصد از شیشه باشد نمای شیشه‌ای نامیده می‌شود. مبنای تشخیص سایر نماها (مانند آجر، سنگ، کامپوزیت و ...) به همین نسبت می‌باشد.

۱-۱-۳۶- منظر شهری

کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمان‌ها و الحاقات آن‌ها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) که قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میداين، گره‌ها و پهناي عمومی می باشند.

۱-۱-۳۷- 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.

۱-۱-۳۸- 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 میداين شهری.

۱-۱-۳۹- منطقه

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

۱-۱-۴۰- ناحیه

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

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادفاری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۸	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱-۴۱ - محله

محله مجموعه ساختمان‌های مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی ساکنانش خود را اهل آن محل می‌دانند و دارای محدوده معین است. حدود محله‌های شهر به صورت عرفی تعیین شده است و ملاک عمل شهرداری است. در طرح هادی این شهر به محله شهری تقسیم شده است.

۱-۱-۴۲ - مرکز محله

عبارت است از محل تجمع خدمات روزمره مورد نیاز ساکنان هر محله به عنوان هسته محله است.

۱-۱-۴۳ - محدوده شهر

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



محدوده شهر در طرح های جامع شهری (تا تهیه طرحهای مذکور در طرحهای هادی شهر) تعیین و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی، مشخص شده (به صورتیکه کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد) و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرح های مذکور می رسد. این محدوده توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تایید شدن به مهر دبیرخانه به امضای استاندار می رسد و جهت اجرا به شهرداری و دستگاه های اجرایی ذیربط ابلاغ می گردد. شهرداری ها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیر بنایی در چارچوب وظایف قانونی خود، کنترل و نظارت بر احداث هر گونه بنا، تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز بر عهده دارند.

۱-۱-۴۴ - محدوده قانونی

محدوده شهر یا محدوده قانونی شهر فضایی است که در تقسیمات کشوری، حوزه اداری و سیاسی و خدماتی یک شهر را مشخص میسازد. وظیفه اداره، عمران و تأمین خدمات و حفاظت شهر در داخل حریم شهر ها به عهده شهر داری ها است.

۱-۱-۴۵ - حریم شهر

بر اساس مصوبه مجلس شورای اسلامی در سال ، حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و نباید از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز نماید.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۹	۹۳۱۴۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها، با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل ها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح های جامع امکان پذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم، به استثناء شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد. هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم، تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

۱-۱-۴۶- حریم حفاظتی

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

۱-۱-۴۷- کاربری مسکونی

این کاربری برای سکونت انسان مورد استفاده قرار می گیرد و می تواند بر حسب مساحت و موقعیت قرارگیری در سطح شهر به صورت مسکونی تراکم ویژه (تراکم بسیار کم) مسکونی تراکم کم (تک واحدی) مسکونی تراکم متوسط (مجتمع چند نوباری) مسکونی تراکم زیاد (آپارتمانی)، تراکم ویژه (بسیار زیاد) استفاده شود.

۱-۱-۴۸- واحد مسکونی

مجموعه ای از فضاهای ضروری زندگی است که دارای ورودی مستقل بوده و همچنین دارای سرویس بهداشتی و آشپزخانه می باشد.

۱-۱-۴۹- واحد مسکونی تک خانواری



یک واحد مستقل برای سکونت یک خانوار که در قطعه زمین مستقل و به صورت یک تا دو طبقه احداث شود و دارای حیاط اختصاصی محصور باشد.

۱-۱-۵۰- مجتمع آپارتمانی

ساختمان مسکونی شامل واحدهای مسکونی مستقل که در یک قطعه زمین حداقل در طبقه احداث شود و دارای حیاط و فضاهای مشترک و مشاع باشد. در مجتمع آپارتمانی بیش از واحد در یک قطعه طراحی میشود. در طرح هادی خواجه شهر این نوع مسکن تعریف نشده است.

۱-۱-۵۱- کاربری تجاری

تمامی واحدهایی که به صورت مجرد یا گروهی در یک بنا به فعالیت داد و ستد (اعم از خرده و عمده) می پردازند و واحدهایی که به کارهای کوچک تولیدی (شیرینی پزی، حلواپزی و...)، تعمیراتی (تعمیرات رادیو، تلویزیون، وسایل خانگی، لوله کشی و...) خدماتی (دفتر بیمه،

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانی استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۱۰	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

مهندسی و... (پردازند، تجاری نامیده می شود. کاربری های تجاری بسته به موقعیت قرارگیری در قالب تقسیمات کالبدی به صورت تجاری محله ای، ناحیه ای و شهری استفاده شده و تابع ضوابط و مقررات ویژه خود میباشند. در شهر خواجه شهر به دلیل وسعت کمک شهر تنها دارای تقسیمات در سطح محله و شهر است.

۱-۱-۵۲- کاربری آموزشی

شامل مهدکودک، کودکستان، دبستان، دبیرستان دوره اول و دوم و آموزشگاه های فنی و حرفه ای است. تمام فضاهای آموزشی که تحت عنوان مدارس غیرانتفاعی فعالیت می نمایند، جزء این کاربری بوده و تابع ضوابط فضاهای آموزشی پیشنهادی این کاربری می باشد.

۱-۱-۵۳- کاربری آموزش عالی

تمام مراکز بعد از مقطع دبیرستان، به همراه مراکز تربیت معلم، دانشکده ها، دانشسراها و ... جزء کاربری آموزش عالی تلقی می شود.

۱-۱-۵۴- کاربری فرهنگی

موزه ها، کتابخانه ها، تئاترها، سینماها و سالن های اجتماعات جزء کاربری های فرهنگی می باشند. احداث و ساختمان سازی در این کاربری ها می باید براساس ضوابط مربوطه باشد.

۱-۱-۵۵- کاربری مذهبی



تمام فضاهای که در آن به انجام آیین های مذهبی می پردازند همانند مساجد، تکایا، حسینیه ها، امامزاده ها، کلیساها، کنیسه ها و ... عملکرد مذهبی دارند.

۱-۱-۵۶- کاربری تفریحی توریستی

تمام واحدهایی که می توانند علاوه بر مردم شهر در خدمت مسافرین و فضاهای تفریحی که در سطح شهر قرار دارند. این خدمات شامل هتل ها، مهمانسرا ها، مسافرخانه ها، اردوگاه های جهانگردی، رستوران ها، قهوه خانه ها باغ وحش، شهربازی، پارک های جنگلی و اردوگاه های جهانگردی و

۱-۱-۵۷- کاربری درمانی

این کاربری در برگیرنده فضاهایی همانند بیمارستان، درمانگاه، خانه بهداشت، مراکز بهداشتی و درمانی، توانبخشی، فیزیوتراپی، مرکز تنظیم خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون، مطب پزشکان، داروخانه های شیمیایی و گیاهی، تزریقات و ... می باشد. کلیه مراکزی که به فعالیتهای درمانی می پردازند، تابع ضوابط این کاربری هستند.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۱۱	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱-۵۸- کاربری ورزشی

تمام واحدهایی که به صورت مجرد یا ترکیبی به فعالیت های ورزشی می پردازند و عملکرد ورزشی دارند. کاربری ورزشی شامل زمین های ورزشی اعم از سرپوشیده یا روباز در مقیاس های مختلف، استادیوم ها، سالن های مربوط به استخر، سونا و امثال آنها و همچنین زمین های فوتبال، والیبال، پینگ پنگ و ... است.

۱-۱-۵۹- کاربری اداری و انتظامی

تمام فعالیتهای غیر فنی و غیر تولیدی (ادارات، مراکز اداری دولتی، سازمان ها و نهادهای عمومی و مراکز اداری خصوصی) به همراه مراکز فعالیتهای انتظامی کاربری اداری تلقی می شوند و تابع ضوابط این کاربریها میباشد.

۱-۱-۶۰- پارک و فضای سبز

پارک ها فضاهای سبز تجهیز شده ای هستند که امکان حضور و استفاده مردم از امکانات لازم و پوشش های گیاهی را در بر داشته باشد. پارک های پیشنهادی در مقیاس محله، ناحیه و شهر نیز جزء این کاربری می باشند. فضاهای تفریحی و بازی بچه ها، پارک های جنگلی و فضاهای سبز خصوصی (قابل استفاده برای عموم) نیز در این حیطه قرار دارند و تابع ضوابط این کاربری می باشند.

۱-۱-۶۱- کاربری صنعتی



این کارگاه ها و صنایع شامل آن دسته از صنایع می باشد که هیأت وزیران در مورخه، مصوب // احداث آنها را در محدوده شهر ها و حرایم آنها جایز کرده است. احداث این مراکز تابع ضوابط مربوط به خود است.

۱-۱-۶۲- کاربری تأسیسات شهری

تأسیسات شهری شامل تأسیسات مربوط به سیستم های آبرسانی، برق رسانی، گاز رسانی، جمع آوری و دفع فاضلاب و آب های سطحی است.

۱-۱-۶۳- کاربری تجهیزات شهری

تجهیزات شهری شامل مراکز آتش نشانی، مراکز جمع آوری و دفع زباله، کشتارگاه، غسلخانه، گورستان، پمپ بنزین و غیره میباشد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادیاری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۱۲	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱-۶۴- کاربری حمل و نقل و انبارداری

تمام پایانه های اصلی همچون مسافربری بین شهری، درون شهری، راه آهن، مترو و پارکینگ های عمومی سطح شهر جزء کاربری های حمل و نقل است . به تمام فضاهایی که به فعالیت های انبارداری می پردازند، انبار اطلاق می شود . سردخانه ها، سیلوها و انبار های نفت در این حیطة قرار دارند.

۱-۱-۶۵- باغات و اراضی زراعی



باغات اراضی هستند که طبق نظر کمیسیون تشخیص ماده قانون زمین شهری باغ محسوب می شوند. زمین زراعی هم طبق نظر کمیسیون ماده تشخیص داده میشود.

۱-۱-۶۶- طبیعی

به سطوح اختصاص یافتند به جنگلهای طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود.



۱-۱-۶۷- تاریخی

به اماکن او محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، امامزاده ها و بقاع متبرکه و... گفته میشود.



 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۱۳	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

جدول ۱-۱- عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح و تقسیمات شهری

تعریف	مقیاس	نوع کاربری
سکونتگاه های تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و واحدهای باغ مسکونی و خوابگاه های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه	محله	مسکونی
واحدهای خرید روزانه (خوربار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)	محله	تجاری
واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه های مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و...) شعب بانک ها و صندوق های قرض الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاه های معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکت های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر.	ناحیه	
عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورس ها، بازار، شرکت های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاه های بزرگ زنجیره ای، میل فروشی ها، پوشاک شعب مرکزی بانک ها و موسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی و وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی.	شهر	
دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان.	محله	خدمات انتفاعی (غیرانتفاعی)
پلیس + ، آموزشگاه های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت های پیمانکاری و مشاور و خدمات). آزمایشگاه های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانواده گی.	ناحیه	
ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز MRI و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان.	منطقه	
دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد مؤسسات خیریه، اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیأت های ورزشی و آموزشگاه های مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه).	شهر	غیر انتفاعی (اداری)
مدارس عالی، دانشگاه ها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی	شهر	آموزش عالی
آموزش های پیش دبستانی (مهدکودک آمادگی دبستان)	محله	آموزشی
کلاس های سوادآموزی، مدارس راهنمایی دبیرستان و پیش دانشگاهی	ناحیه	
هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزش فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی	منطقه	
مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنائی، مراکز پرورش استعداد های درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی	شهر	
کلاس های سوادآموزی مدارس راهنمایی دبیرستان و پیش دانشگاهی	ناحیه	اداری و انتظامی
هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی	منطقه	
مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنائی، مراکز پرورش استعداد های درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی	شهر	
زمین های بازی کوچک	محله	ورزشی
زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی و استخرها.	ناحیه	

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۱۴	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

ورزشگاه ها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی.	شهر	
مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه ها.	محله	درمانی
پلی کلینیک ها	ناحیه	
مراکز انتقال خون، بیمارستان های کمتر از تخت و مراکز اورژانس.	منطقه	
بیمارستان های اصلی شهر، زایشگاه ها، تیمارستان ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه های دامپزشکی.	شهر	فرهنگی
کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما	ناحیه	
کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما.	شهر	فضای سبز
بوستان(پارک) محله ای	محله	
بوستان(پارک) ناحیه ای	ناحیه	
بوستان(پارک) اصلی شهر	شهر	مذهبی
مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها	محله	
مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده	شهر	تجهیزات شهری
ایستگاه های جمع آوری زباله	محله	
ایستگاه های جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، میداين میوه و تره بار ناحیه ای، اورژانس، جایگاه های سوخت.	ناحیه	
گورستان های موجود و نمایشگاه های دائمی	شهر	حریم شهر
کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، پایانه های حمل و نقل بار	حریم شهر	
ایستگاه های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی و حمام	محله	تأسیسات شهری
مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پست های برق	منطقه	
معابر و پارکینگ های محله ای و ایستگاه های مترو	محله	حمل و نقل و انبارها
معابر، پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافری، پارک سوارها	ناحیه	
معابر، پایانه های مسافری درون شهری و بین شهری، ایستگاه های راه آهن، فرودگاه های موجود، بندر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بزرگ و انبارهای کوچک و سردخانه ها	شهر	
انبارهای اصلی، فرودگاه، سیلو و سردخانه ها	حریم	نظامی
پادگان ها و آمادگاه های موجود نیروهای نظامی	شهر	
زمینهای کشاورزی باغات	محله	کشاورزی و باغات
اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، امامزاده ها و بقاع متبرکه	شهر	تاریخی
بستر و حریم رودخانه ها، انهار، تالاب ها، آبگیرها، جنگل های طبیعی و دست کاشت و هرگونه عناصر طبیعی و غیرمصنوع	شهر	طبیعی
حریم و بستر قانونی راه ها و راه آهن های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و مخابرات و فاضلاب	شهر	حریم
هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسرا، هتل آپارتمان و هتل، باغ وحش، شهرسازی، سایر مراکز تفریحی ویژه، پارک های جنگلی و اردوگاه های جهانگردی.	شهر	تفریحی توریستی
مطالب این قسمت مربوط به صنایع کارگاهی کد الف مصوبه شماره ت مورخ // هیات وزیران میباشد باتوجه به اینکه آخرین مصوبه و اصلاحات نهایی آن (مصوب سال هیات وزیران) در قسمت قوانین این مجموعه آورده شده از تکرار آن در این بخش خودداری می گردد.	باتوجه به ضوابط سازمان حفاظت	صنایع

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۱۵	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

	محیط زیست	
--	--------------	--

مأخذ: مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با اصلاحیه بعدی،

۱-۲- حوزه مسکونی

۱-۲-۱- استقرار عملکردهای مجاز در مناطق مسکونی

۱-۱-۲-۱- استقرار واحدهای مسکونی

در مناطقی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی برای استقرار واحدهای مسکونی اعلام گردیده، احداث یک یا چند واحد مسکونی با تراکم پایه بلامانع است؛ تراکم پایه درصد پیشنهاد می گردد.

چنانچه قطعه زمینی با توجه به ویژگیهایی نظیر مساحت، عرض معبر مجاور، تاسیسات زیربنایی، ظرفیت خدمات عمومی و ... می تواند تراکم ساختمانی بیشتر را اختیار نماید، بایستی بخشی از ارزش افزوده کسب شده را به عنوان عوارض ارزش افزوده به شهرداری بپردازد. مقدار حق تعدیل تراکم با تصویب شورای شهر که به تایید مراجع قانونی رسیده باشد صورت می پذیرد.

۱-۲-۱-۲- سایر کاربری ها و عملکردهای مجاز به استقرار در مناطق مسکونی

خدمات شخصی مانند آرایشگاه، دوزندگی

خدمات تجاری در حد خردهفروشی و تأمین مایحتاج روزانه مانند خواروبارفروشی، لبنیات، نانوايي، قصابی و میوهفروشی.

خدمات آموزشی مانند مهدکودک آمادگی - کودکستان.

خدمات درمانی، مانند مطب پزشک - تزریقات، داروخانه و پایگاه بهداشت.

فضای سبز عمومی به صورت پارک محله‌ای، گذرهای سبز عمومی و پارک عمومی.

خدمات ورزشی مانند: زمین‌های ورزشی و باشگاه و محل بازی کودکان.

خدمات واحدهای مسکونی مانند: تعمیرات لوازم کوچک خانگی، لوله‌کشی و تأسیسات.



پارکینگ عمومی.

مرکز بهداشتی مانند حمام

هریک از فعالیت‌های مجاز اشاره شده در بندهای فوق می توانند در قطعات مسکونی پس از اخذ تائیدیه کمیسیون ماده (تغییر کاربری از مسکونی به خدماتی یا تجاری) استقرار یابند (به صورت مجموعه با عملکرد ناحیه‌ای - محله‌ای)

۱-۲-۱-۳- ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی

حداکثر زیر بنای طبقات (تراکم ساختمانی)

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۱۶	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

حداکثر زیر بنای طبقات (تراکم ساختمانی) با توجه به سقف جمعیت پذیری محله و شهر متغیر بوده و تابع فاکتورهای ابعاد قطعه تفکیکی و شمالی جنوبی بودن قطعه خواهد بود.

تراکم جمعیت در هر یک از محلات بر اساس سرانه خدمات، سرانه مسکونی و تراکم متوسط ساختمانی برآورد و سپس برای هر محله یا ناحیه جمعیت پذیری آن با توجه به مساحت قابل ساخت محله و یا ناحیه محاسبه می شود. برای دستیابی به حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) سطح مسکونی هر محله یا ناحیه به تراکم پایه (تراکم ساختمانی) تقسیم می گردد و مشخص می شود که چه تعداد از جمعیت بدین ترتیب می توانند در محله ساکن شوند و از کاهش این جمعیت از سقف جمعیتی، تعداد جمعیت لازم در تراکم های ساختمانی بیشتر از حداقل مشخص می شود. با ضرب این تعداد جمعیت در سرانه متوسط زیر بنا، مساحت زیربنای مجاز برای واگذاری تراکم بیش از تراکم پایه مشخص می گردد و در نهایت حداکثر زیربنای طبقات تعیین می گردد.

در شهر خواجه شهر به علت رشد کم نیاز به تراکم زیاد دیده نشده و تراکم کم پیشنهاد داده شده است.

-تراکم های مجاز پلاک های مشمول برهای اصلاحی بر مبنای مساحت پلاک قبل از رعایت برهای اصلاحی محاسبه می شود. 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 باقی مانده قطعه فراتر رود).

- حداقل مساحت زمین قابل احداث پس از کسر مساحت بر اصلاحی در انواع الگوهای مسکن نباید از ۲۵ درصد سطح مجاز تفکیک کم تر باشد.

حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه قطعات مسکونی واقع در داخل محدوده ی طرح طبق جدول ذیل است.

جدول ۱-۲- ضوابط احداث ساختمان مسکونی

حوزه مسکونی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل عرض معبر مجاور	حداکثر تعداد طبقات
تراکم کم	۶۰	۱۲۰	۶	۲

ماخذ: مطالعات مشاور

تراکم کم (درصد)

-در حوزه های مسکونی با تراکم کم احداث یک واحد مسکونی به صورت یک یا دو طبقه بلامانع است.

-تراکم پایه در این حوزه ها ۶۰ درصد بوده و حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد خواهد بود.



-در صورت احداث زیرزمین برای استفاده پارکینگ، انباری، موتورخانه که نبایستی بیش از سطح همکف باشد، این سطح جزء تراکم ساختمانی پایه محسوب نمی گردد.

-تعداد پارکینگ در این تراکم، یک واحد تا ۲۵۰ مترمربع زیر بنای هر واحد مسکونی (زیرزمین جزء زیربنا محسوب نمی گردد) و بیش از ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد می بایستی برای هر واحد مسکونی در نظر گرفته شود.

نکته: مزاد بر تراکم پایه به عنوان تعدیل تراکم محسوب می گردد و عوارض ارزش افزوده آن می بایستی به شهرداری پرداخت شود.

-حداکثر نورگیر زیرزمین از سطح معبر و یا محوطه نبایستی بیش از ۱/۲۰ متر باشد (از تراز محوطه یا معبر تا تراز همکف)



-حداکثر ارتفاع زیرزمین ۲/۳۰ می باشد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۱۷	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

- احداث پارکینگ در مازاد ۴۰ درصد فضای آزاد بلامانع است.
- عرض پارکینگ برای یک واحد ۳ و عمق آن ۵ متر خواهد بود.
- در صورت نیاز به ۲ پارکینگ (بیش از ۲۵۰ مترمربع) حداقل عرض پارکینگ ۵ متر و عمق نیز ۵ متر خواهد بود.
- حداکثر شیب سقف نهائی (در صورت شیبدار بودن سقف آجر) ۳۰ درصد است و آب باران می بایستی به صورت ناودانی ها عمودی به محوطه هدایت شود.
- هر گونه احداث فضای بسته و نیمه بسته در زیر سقف شیبدار برای استفاده های گوناگون به نحوی که تعداد طبقات را از ۲ طبقه افزایش دهد، ممنوع می باشد و خلاف محسوب می گردد.
- محل استقرار ساختمان بر اساس ضوابط نورگیری، اشراف و دید و منظر شهری باید طراحی گردد.
- عوارض و پذیره برای کل زیر بنای ساختمان محاسبه و اخذ خواهد گردید.
- ارائه نقشه های معماری و سازه الزامی است.

۱-۲-۲- ضوابط مربوط به پیلوت

- ارتفاع تمام شده (مفید) پیلوت حداکثر تا ۲/۴۰ متر و ارتفاع زیرزمین ۲/۳۰ متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است. در مقررات مربوط به ساخت پیلوت رعایت نکات زیر الزامی است.
- استفاده از فضای پیلوت برای سرایداری (حداکثر به میزان ۴۰ مترمربع آن هم در مجتمع های 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.
- مساحت مازاد بر موارد فوق در صورت احداث جزء تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.
- در طراحی پیلوت، رعایت فاصله ی داخل به داخل ستون ها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۵ متر با مانور اصلی ۵ متر (محور تا محور ستون) الزامی است. ضمناً جای پارک برای یک اتومبیل حداقل ابعاد ۳×۵ متر و دو اتومبیل ۵×۵ متر تعیین می گردد.
- هر قطعه مالکیت تنها باید دارای یک باز شو به معبر مجاور باشد. در صورتی که عرض قطعه مالکیت از ۲۰ متر بیشتر باشد، احداث باز شوی دوم بلامانع خواهد بود.
- نمای پیلوت به طرف فضاهای پارکینگ و معبرهای مجاور بایستی به صورت نرده در نظر گرفته شود.
- در صورت احداث زیرزمین برای استفاده پارکینگ، انباری و موتورخانه که نبایستی بیش از سطح همکف باشد، این سطح جزء تراکم ساختمانی پایه محسوب نمی گردد.
- در صورت احداث پیلوت برای استفاده راه پله، آسانسور، پارکینگ، موتورخانه و محل بازی بچه ها با ارتفاع حداکثر ۲/۳۰ متر، سطح آن جزء تراکم محسوب نخواهد شد.
- کل سطح طبقه همکف (۴۰ درصد) اشغال می تواند به صورت پیلوت برای تامین پارکینگ و راههای ارتباطی عمودی (راه پله و آسانسور) و سرسرای عمومی (لابی) در واحدهای آپارتمانی مورد استفاده قرار گیرد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجهشهر سیرجان	 استادیاری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۱۸	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

- حداکثر نورگیر زیرزمین ۱/۲۰ متر از کف تمام شده معابر یا محوطه قطعه خواهد بود.

۱-۲-۳- مقررات مربوط به نورگیر و حیاط خلوت در ساختمان‌های مسکونی



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

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

- 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.
- نکته: برای زمین‌های کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع اختصاص ۶ درصد مساحت پلاک به حیاط خلوت کافی بوده و جزء تراکم ساختمانی و زیربنا محسوب نمی‌گردد.
- 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.
- 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.
- احداث باز شو به داخل حیاط یا معابر مجاور بلامانع است.
- 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.
- راهروها، ورودی درجه‌های ارتباطی برای ارتباط ده واحد به بالا باید دارای نورگیری و تهویه طبیعی باشد.

۱-۲-۴- مقررات مربوط به پیش‌آمدگی و بالکن ساختمان مسکونی

- احداث بالکن در محدوده‌ی مجاز استقرار زیربنا در پلاک، مجاز است.
- احداث بالکن به صورت پیش‌آمدگی در کلیه‌ی گذرها ممنوع است.
- 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.
- حداکثر عرض قسمت پیش‌آمدگی بالکن نسبت به حد ساختمان نباید از ۸۰ سانتی‌متر تجاوز نماید.
- 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.
- پیش‌آمدگی آخرین سقف ساختمان، به عنوان باران‌گیر، جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.
- نکته: حداکثر پیش‌آمدگی ساختمان به عنوان باران‌گیر به میزان ۸۰ سانتی‌متر بلامانع است.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۱۹	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۲-۵- مقررات مربوط به ارتفاع، نحوه دسترسی و نماسازی ساختمان مسکونی

A) (ضخامت سقف + ارتفاع مفید طبقه) × تعداد طبقات → ارتفاع ساختمان

حداکثر ارتفاع جان پناه یا سقف شیروانی + (ضخامت + ارتفاع مفید پیلوت) = A

نکته: حداکثر ارتفاع مجاز هر طبقه، از کف تا کف طبقه‌ی فوقانی ۳/۳۰ متر تعیین می‌گردد.

نکته: حداکثر ارتفاع مفید هر طبقه ۳ - ۲/۹ متر است.

نکته: ارتفاع جان پناه یا سقف شیب‌دار ۱/۸ - ۰/۹ متر تعیین می‌گردد.

- حداکثر ارتفاع پیلوت ۲/۵ متر تعیین می‌گردد.

- هر پلاک می‌تواند یک دسترسی سواره (اتومبیل‌رو) داشته باشد. چنانچه بر پلاک بیش از ۲۰ متر باشد احداث ۲ ورودی سواره با فاصله حداقل ۶ متر نسبت به یکدیگر بلامانع خواهد بود.

- 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.

- نمای دست انداز و بدنه ساختمان باید با مصالح نمای ساختمان هماهنگ باشد.

- کلیه ساختمانهای شخصی و دولتی که در خیابانهای اصلی (بالتر از ۱۶ متر) ساخته می‌شوند، برای حفظ سیمای شهر می‌بایستی نماسازی شوند و در غیر اینصورت پایان کار صادر نخواهد شد. در سایر معابر حتی الامکان این موضوع مورد توجه قرار گیرد.

- مساحت خرپشته به میزان حداکثر ۱۲ مترمربع آزاد بوده و سطح و ارتفاع آن جزء سطح و ارتفاع مجاز محاسبه نمی‌گردد.

- ابعاد و تناسب قطعات به طور مستقیم محدودیتی ندارند، ولی در صورتی که برای تعیین تراکم و ارتفاع ساختمان رعایت شوند، به خودی خود در قطعات نامناسب محدودیت ایجاد می‌نماید. این اصول به شرح ذیل طبقه بندی شده است:

- نماهای اصلی ساختمان (مشرف به فضاهای اصلی قطعه و معابر) می‌بایستی به طور کامل از مصالح مرغوب اجرا گردد و دیوارهای جانبی که مشرف به قطعات مجاور هستند و در دید می‌باشند نیز می‌بایستی سیمان - کاری گردد و در غیر اینصورت شهرداری مجاز به صدور پایان کار نمی‌باشد.

- 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 و...) شیشه‌های انعکاسی (آئینه‌ای)، سنگ‌های تیره - رنگ‌های تند به صورت یکپارچه ممنوع است.



استفاده از آجرنما (۳ تا ۵ سانتی‌متر) - اندود سیمان - سنگ‌های روشن - اندود کاهگل و مانند آن توصیه می‌شود.

۱-۲-۶- مقررات مربوط به احداث پارکینگ در قطعات مسکونی

- 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.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۲۰	۹۳۱۴۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

- 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.
- پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ در قسمت فضای آزاد ساختمان بلامانع است.
- حداکثر شیب مجاز برای رامپ پارکینگ با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات ۱۵ درصد تعیین می‌گردد.
- 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 ۱۵ مترمربع باشد) بلامانع است.
- 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.
- 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.
- ورودی‌های بناهای مسکونی از جمله پارکینگ‌ها نباید به سمت بیرون قطعه‌ی مالکیت بازگردند. (بازشوها یا کشویی یا به سمت داخل ملک باید باز شوند).
- به ازای هر قطعه‌ی مسکونی و غیرمسکونی تنها یک ورودی پارکینگ (ابعاد در ورودی حداکثر ۴ متر) 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.
- با توجه به اهمیت حفظ فضای سبز موجود، مأمورین بازدید دایره ساختمان، درختان حاشیه معابر را نیز در گزارش خود قید نموده و مهندسین کنترل نقشه نیز در هنگام تصویب نقشه ساختمانی وضعیت درختان را مد نظر قرار دهند تا ورود اتومبیل مستلزم قطع درختان حاشیه معابر نگردد.
- فضای لازم جهت یک واحد پارکینگ ۳ × ۵ و دو واحد پارکینگ ۵ × ۵ و معادل ۱۰ مترمربع سطح نیز برای مانور هر وسیله نقلیه ضروری است.
- تعداد پارکینگ در تراکم کم، یک واحد تا ۲۰۰ مترمربع زیر بنای هر واحد مسکونی در زیرزمین جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد و بیش از ۲۰۰ مترمربع ۲ واحد می‌بایستی برای هر واحد مسکونی در نظر گرفته شد.

۱-۲-۷- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها به حیاط ها و حیاط خلوت ها

- در ساختمانهای منفصل ایجاد روزانه و پنجره در هر چهار طرف بنا با رعایت شرایط مجاز است.
- در ساختمانهای پیوسته (ردیفی) ایجاد روزنه و پنجره در نماهای شمالی و جنوبی و اصلی مجاز و در بدنه شرقی و غربی مجاور قطعه و چسبیده به آن با رعایت موارد ذیل بلامانع است.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۲۱	۹۳۱۴۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

-روزنه، نورگیرها و پنجره باید غیر اصلی بوده و به گونه ای باشد که اگر در اثر احداث بنا در جوار قطعه مذکور کور شوند، هیچگونه اثر منفی در فضای مربوطه از نظر نورگیر و دسترسی به هوا به وجود نیاید.

-پنجره های باز شو باید در ارتفاع بیش از ۱۶۰ سانتی متر قرار گیرند.

-پنجره های غیر باز شو (با بخش زیرین پنجره های باز شو) می توانند در هر ارتفاعی واقع شوند، ولی شیشه آنها تا ارتفاع ۱۶۰ سانتی متر می باید مات باشد.

-در مجتمع های مسکونی در مواردی که اتاق های اصلی (سالن نهارخوری و اطاق خواب ها و نشیمن) دو واحد در مقابل هم قرار گیرند، نباید در فاصله ای کمتر از ۶ متر باشند.

۱-۲-۸ - مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام

-احداث خریشته به مساحت حداکثر ۱۲ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها و حداکثر ارتفاع ۲/۵ متر (با احتساب قطر و ضخامت سقف) جزو تراکم محسوب نمی گردد. سطح فوق جزو زیربنای مجاز محسوب نمی گردد.

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

-جان پناه باید در مقابل عوامل طبیعی و غیر طبیعی از استحکام لازم برخوردار باشد.

-نصب هر گونه هواکش و کولر در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متر از کف معبر مجاور ممنوع است.

-تاسیسات روی بام بایستی با دیوارهای مشبک از دید مخفی باشند و به ارتفاع ۱۵ سانتی متر و بلندتر از وسایل تاسیساتی که درون آن قرار می گیرند، احداث شوند. ارتفاع جان پناه حداقل ۶۰ سانتی متر تعیین می گردد.

-استقرار و نصب کولر، دستگاههای خنک کننده، آنتن های تلویزیون، منبع ذخیره آب و نصب تاسیسات روی بام های همسطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد.

-احداث پله فرار برای ساختمانهای ۶ طبقه و بیشتر و یا مرتفع تر از ۱۷/۵ متر ضروری است.

-حداقل عرض راه پله دو طرفه ۲/۱ متر است.

-دسترسی به پله فرار از تمامی واحدهای مسکونی به طور مستقیم و مستقل باید در نظر گرفته شود.

-پله فرار به صورت مدور ممنوع است و می بایستی به صورت رفت و برگشت باشد.



۱-۲-۹ - نحوه استقرار ساختمان در زمین مسکونی

رعایت فاصله حداقل ۰,۵ (نیم) متر از دیوارهای جانبی قطعه مالکیت غیر از معابر اصلی در کلیه تراکم های مسکونی (کم، متوسط، زیاد و باغ-آپارتمان) الزامی است. در خصوص محورهای با عملکرد شهری- منطقه ای این ضابطه در طرح های بدنه سازی خیابان ها تعیین خواهد شد.

الف - نحوه 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 می گردد.

-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 ضوابط سطح اشغال الزامی است.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۲۲	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

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 ضوابط سطح اشغال 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 ضوابط سطح اشغال 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 و ۲ طرف ساخت در صورت رعایت ضوابط اشراف (عدم ایجاد باز شو به پلاک‌های مجاور و سایه‌اندازی) بلامانع است.



نکته: 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 کمیسیون ماده پنج الزامی خواهد بود.

۱-۲-۱۰- نحوه احداث راه پله

- مساحت مورد نیاز برای احداث راه پله ۱۵ مترمربع و چشم پله معادل ۰,۲ متر تعیین می‌گردد.
- کلیه واحدهای مسکونی در یک قطعه مالکیت باید بدون هر مانع از طریق راه‌پله به بام ساختمان دسترسی داشته باشند.
- مساحت راه پله و آسانسور جز تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.
- احداث آسانسور در میان راه پله (با حذف چشم پله) ممنوع است.
- احداث پله فرار برای ساختمانهای ۶ طبقه و بیشتر و یا مرتفع تر از ۱۷/۵ متر ضروری است.
- حداقل عرض راه پله دو طرفه ۲/۱ متر است.
- دسترسی به پله فرار از تمامی واحدهای مسکونی به طور مستقیم و مستقل باید در نظر گرفته شود.
- پله فرار به صورت مدور ممنوع است و می‌بایستی به صورت رفت و برگشت باشد.

۱-۲-۱۱- مقررات ساختمانی مربوط به سایر کاربری‌های مجاز در حوزه مسکونی

- 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 ۶ متر در بر قطعه زمین و در بر دسترسی عمومی با مساحت حداقل ۲۴ 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.
- حداقل عرض واحدهای مغازه‌ای ۴ متر تعیین می‌گردد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۲۳	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

- احداث واحد درمانی مجاز در اراضی مسکونی مطابق با ضوابط مسکونی و با کسب مجوز از مراجع ذیصلاح و شهرداری مجاز است.
- در احداث کتابخانه و واحدهای کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، ضوابط حوزه‌ی مسکونی باید رعایت گردد.

۱-۲-۱۲- نحوه محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی

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

- به غیر از سطوح مجاز در زیرزمین و یا پیلوت، کلیه‌ی سطوح ساخته شده جزء زیربنای مفید محسوب می‌گردد.
- چنانکه 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 حداقل 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.
- پ - 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 بیش تر و نورگیر آشپزخانه و سرویس‌های بهداشتی ۶ مترمربع و بیش تر
- خ - مساحت فضاهای دسترسی ۲۰ مترمربع.

۱-۳-۱ حوزه آموزشی

۱-۳-۱-۱ آموزش عمومی

- شامل مهد کودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، 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.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۲۴	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۳-۲- 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.

۱-۳-۳- 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.

۱-۳-۴- ضوابط توسعه بنای واحدهای آموزشی

- رعایت آئین نامه‌های ساختمانی موضوع ماده ۱۳ قانون نظام مهندسی معماری و ساختمانی الزامی است.
- حداقل و اندازه قطعات تفکیکی و مقررات ساختمانی اراضی آموزشی واقع در حوزه مجتمع‌های آموزشی در سطوح مختلف و با توجه به تعداد دانش‌آموزان و سطح سرانه برای هر گروه طبق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس باید مورد توجه قرار گیرد.

۱-۳-۵- ضوابط ساخت و ساز

۱-۳-۵-۱- ضوابط ساخت و ساز آموزش عمومی



- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری آموزشی معادل ۲۰۰ درصد مساحت زمین با احتساب زیربنای موجود می‌باشد و سطح زیرزمین و پارکینگ جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.

- حداکثر سطح اشغال ساختمان با احتساب اشغال موجود معادل ۵۰ درصد مساحت کل زمین می‌باشد.

- تامین پارکینگ بر اساس ضوابط طرح در زیرزمین یا در مازاد فضای باز مجاز است. رعایت آئین نامه‌های ساختمانی موضوع ماده ۱۳ قانون نظام مهندسی معماری و ساختمانی الزامی است.

در واحدهای آموزشی دبستان به ازاء هر مربی یا سرپرست، تامین ۱/۳ واحد پارکینگ الزامی است.

در واحدهای آموزشی راهنمایی به ازاء هر مربی یا سرپرست، تامین ۱/۲ واحد پارکینگ الزامی است.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۲۵	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

در واحدهای آموزشی دبیرستان و مراکز فنی و حرفه ای به ازاء هر مربی یا سرپرست، تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.
 - ارتفاع مفید هر طبقه حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. این ارتفاع در سالن اجتماعات، فضاهای سرپوشیده ورزشی و کارگاه ها و آزمایشگاه ها محدودیت ندارد.

- محل استقرار ساختمان در سطح محدوده زمین آزاد بوده، مشروط بر اینکه ۵ متر از برهای قطعه فاصله داشته باشد.
 - شکل ساختمان در قطعه زمین وابسته به نحوه هماهنگی با ساختمانهای اراضی همجوار می باشد.
 - دسترسی جنوبی محل احداث و استقرار ساختمان، حداقل می بایستی ۷ متر از بر معبر فاصله داشته باشد.
 - دسترسی به بام نباید برای دانش آموزان امکانپذیر باشد.
 - رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.
 - معرفی مهندس ناظر به شهرداری به هنگام درخواست صدور مجوز یا قبل از شروع عملیات ساختمانی الزامی است. نسبت به معرفی مهندس ناظر نیازی به اخذ برگ نظارت و سایر تشریفات نمی باشد و صرفا نام و مشخصات ناظر در سوابق ساختمانی و اجازه نامه مربوط ثبت می گردد.



- نقشه های معماری، سازه و تاسیسات قبل از صدور پروانه ساختمانی می بایستی به تایید سازمان نوسازی مدارس رسیده باشد.
 - ضوابط و مقررات سازمان نوسازی مدارس در طراحی و محاسبات و تهیه نقشه های اجرایی می بایستی اعمال گردد و مورد تایید سازمان باشد.
 - پاسخگویی به هر گونه اعتراض و دعاوی حقوقی متصوره نسبت به زمین ساختمان مورد تقاضا، به عهده موسسه آموزشی در خواست کننده است و شهرداری در این زمینه هیچگونه مسئولیتی ندارد.

جدول ۱-۳- فواصل بین مدرسه و نزدیکترین تقاطع

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
جمع و پخش کننده	۲۵ متر	۱۰ متر
دسترسی محلی	۱۰ متر	۱۰ متر

۱-۳-۵-۲- ضوابط ساخت و ساز آموزش عالی

- مقررات ساختمانی مراکز آموزش عالی می باید منتج از مطالعات و نوع طراحی خاص این ساختمان ها باشد.
 - حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای مراکز آموزشی عالی و تحقیقاتی ۳۰ درصد است.
 - حداکثر تراکم مجاز ساختمانی مراکز آموزش عالی و تحقیقاتی ۹۰ درصد است.
 - حداکثر سطح اشغال خوابگاه دانشجویی ۵۰ درصد و در سه طبقه می باشد. حداکثر تراکم مجاز ساختمانی در این بنا ۱۵۰ درصد می باشد و سرانه زمین آن ۵۰ مترمربع است.
 - شکل ساختمان در قطعه زمین وابسته به نحوه هماهنگی آن با ساختمانهای همجوار می باشد.
 - شرایط بهره گیری از نور و تهویه طبیعی مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس ها باید تامین شود. استفاده از حیاطهای مرکزی برای تامین نور و تهویه کلاس ها مجاز می باشد. حداقل ابعاد حیاط مرکزی ۱۵ × ۱۵ متر می باشد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۲۶	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

واحدهای آموزشی نباید به واحدهای مسکونی مجاور اشراف داشته باشند.

- دسترسی به بام نباید برای دانشجویان امکانپذیر باشد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

۱-۳-۶- مقررات مربوط به همجواریها و دسترسیهای مجاز وشعاع عملکرد مناسب کاربری آموزشی

کودکستان

- شعاع عملکرد مفید - حداکثر ۵۰۰ 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 پخش کننده 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.

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

حداکثر 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...).



۱-۴- 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، کلاتری‌ها، کیوسک‌های راهنمایی و رانندگی، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، نیروی

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

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۲۷	۹۳۱۴۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۴-۱- 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.

۱-۴-۲- ضوابط ومقررات ساختمانی حوزه اداری و انتظامی

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

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

- 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.

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

- مساحت زیر بنای واحدها و دفاتر اداری واقع در مجموعه های اداری یا مجتمع های مختلط تجاری- اداری نباید از ۶۰ مترمربع کمتر باشد.

- ارتفاع مفید واحدهای اداری- انتظامی حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است.

- در ساختمانهای منفرد، هر گاه ارتفاع فضای هال ورودی یا فضای مشترک اصلی از یک طبقه بیشتر باشد، سطح این فضا فقط یکبار در سطح زیر بنا محاسب می‌گردد.

- حداقل وسعت حیاط به صورت یکپارچه نباید از ۳۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.

- ایجاد فضای سبز اختصاصی، مهدکودک، زمین ورزشی، مهمانسرا و باشگاه اختصاصی و تأسیسات مشابه مجاز است.



- در صورت وجود حیاط داخلی، پاسیو یا فضای باز محصور، ابعاد آن فضا نباید از ۸ × ۸ متر کمتر باشد، در غیر اینصورت سطح آن جزء زیر بنا محسوب می‌شود.

- ضروری است امکان بهره‌گیری از نور و تهویه مستقیم در اتاق‌ها و فضاهای پر تردد پیش‌بینی شود.

- حداکثر تعداد طبقات کاربری اداری با حفظ ضوابط حریم آثار تاریخی که در نقشه تراکم ساختمانی آمده، ۳ طبقه می‌باشد.

- به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع زیر بنای اداری باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب تامین شود.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۲۸	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۴-۳- 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.

۱-۴-۳-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی دارای قابلیت تجاری و خدماتی

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، اغذیه‌فروشی، 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.

۱-۴-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی تجاری و خدماتی

۱-۴-۴-۱- 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 واحدهای تجاری بین ۴/۸ - ۳/۵ متر اعلام می‌گردد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۲۹	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

-این ارتفاع در سایر محدوده‌های شهری حداکثر ۴ متر تعیین می‌شود.

نکته: 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 بیش تر شود، نیم طبقه به عنوان یک طبقه‌ی مستقل محسوب خواهد شد.

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

نکته: حداقل ارتفاع واحدهای تجاری مستقل ۳ متر است.

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

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

نکته: 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.

نکته: 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.

۱-۴-۵- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز وشعاع عملکرد مناسب کاربری تجاری

۱-۴-۴-۳- 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

۱-۴-۶- حوزه ورزشی

شامل زمین‌های ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز، زمین‌های بازی، باشگاه‌ها، مجموعه‌ها و کلوب‌ها 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.



	مطالعات طرح هادی شهر خواجهشهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۳۰	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۴-۶-۱- 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.

۱-۴-۶-۲- ضوابط ومقررات 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 (باشگاه بدن‌سازی، سونا، ورزش‌های رزمی، کشتی و ...) استفاده شود محدودیت ارتفاع نخواهد داشت و مساحت آن جزء تراکم محاسبه می‌گردد.
- در اراضی ورزشی در مقیاس شهر (به ویژه اراضی بزرگ‌تر از ۱۰۰۰۰ مترمربع) حداکثر ۲۰ درصد مساحت زمین می‌تواند به‌عنوان 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.
- احداث یک واحد مسکونی برای سرایدار در اراضی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع بلامانع است.
- حداکثر تعداد طبقات در مراکز ورزشی سرپوشیده ۲ طبقه تعیین می‌گردد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز بنا برای زمینهای ورزشی و استخرهای شنای روباز ۱۰ درصد است.
- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی رختکن و انبار در زمینهای ورزشی روباز ۱۰ درصد است.
- نحوه استقرار ساختمان سرپوشیده و سالن ورزشی در قطعه زمین آزاد بوده و می‌باید در هماهنگی با احجام کاربریهای پیرامون مطرح گردد.
- ارتفاع ساختمان ورزشی - تفریحی که به عنوان سالن سرپوشیده از آن بهره برداری می‌گردد، ملزم به تبعیت از سقف ارتفاعی کاربریهای ورزشی است.
- به جز زمینهای ورزشی، محوطه پارکینگ و دیگر مستحذات وابسته، بقیه اراضی خالی این کاربری باید به فضای سبز و درختکار یا اختصاص یابد.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی، مشروط به صدور مجوز تجاری برای سرویس دهی به فضاهای ورزشی با رعایت ضابطه ساختمانی مجاز است.
- احداث واحدهای فرهنگی شامل کتابخانه، سالن نمایش و فیلم در مقیاس منطقه ای و شهری با رعایت ضوابط ساختمانی مجاز است.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاندارد استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۳۱	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

-احداث رستوران، اغذیه فروشی و سایر تاسیسات مکمل در ارتباط با مجموعه های ورزشی با رعایت ضابطه ساختمانی مجاز است.
-طرح محوطه ها و ساختمانهای ورزشی باید از جهت تاثیر بر کاربریهای اطراف به تایید شهرداری برسد.
-رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا در این اراضی لازم است.
-احداث مراکز ورزشی توسط دستگاههای مختلف بهره برداری، همچون کارخانجات، ادارات، دانشگاه ها امثال آن تابع مقررات تربیت بدنی استان بوده و مشخصات طرح آنها پیش از صدور مجوز قانونی می باید به تایید تربیت بدنی استان برسد.

۱-۵- حوزه بهداشتی - درمانی

این حوزه شامل فعالیت هایی از قبیل کلینیک، درمانگاه، بیمارستان های تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان، نوانخانه، پرورشگاه، شیرخوارگاه، مراکز انتقال خون، تیمارستان، آزمایشگاه، مراکز گفتاردرمانی، شنوایی سنجی، آسایشگاه روانی، خانه های بهداشت، حمام های عمومی، رادیولوژی، مرکز اورژانس، داروخانه های اصلی و شبانه روزی و... است.

۱-۵-۱- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری های درمانی

استفاده از اراضی درمانی برای ایجاد واحدهای درمانی نظیر کلینیک، درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز تنظیم خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون و... در نظر گرفته شده است.
همچنین در این اراضی در ترکیب با فعالیت های یاد شده، کاربری های زیر نیز می توانند استقرار یابند:

الف - فضای سبز

ب - فضای ورزشی روباز



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

ت - کتابخانه و سالن اجتماعات

ث - حمام عمومی

۱-۵-۱-۱- ضوابط ساخت و ساز

-در کاربری درمانی هر گونه ساخت و ساز تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی است.
-نقشه های معماری و تاسیساتی بناهای درمانی باید به تایید شهرداری رسیده و در حین اجرا نیز نظارت مستمر شهرداری ضروری است.
-در احداث ساختمان عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از هر مشرف به گذر و دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است.
-رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.
-در بناهای درمانی استفاده از نور طبیعی برای اتاقهای بستری، معاینه و فضاهای اداری و پرتردد اصلی الزامی است.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادیاری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۳۲	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

- حداکثر سطح اشغال مراکز درمانی محله ای و ناحیه ای ۵۰ درصد و شهری ۴۰ درصد می باشد و حداکثر تراکم ساختمانی این مراکز به ترتیب برای مراکز محله ۵۰ درصد، ناحیه ۱۰۰ درصد و شهر ۱۲۰ درصد می باشد. حداکثر تراکم مجاز ساختمانی بیمارستان عمومی و زایشگاه، بیمارستان تخصصی و مراکز پزشکی توسط وزارت بهداشت و درمان تعیین می شود.

- در اراضی درمانی حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. سالنهای اجتماعات و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمی شود.

- در صورت وجود حیاط داخلی، پاسیو یا فضای باز محصور، حداقل عرض آن فضا نباید از ۶ متر کمتر باشد، در غیر این صورت سطح فضا جزء زیربنا محسوب می شود.

۱-۵-۲- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز و شعاع 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

۱-۶- حوزه اراضی مراکز فرهنگی

این حوزه در برگزیده عملکردهای فرهنگی و اجتماعی شامل کتابخانه، موزه، فرهنگسراها، سینما، تئاتر، آمفی تئاتر روباز، سالن‌های اجتماعات، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان، تالارهای مختلف فرهنگی و هنری، نمایشگاه‌ها و آثار و محوطه‌های تاریخی و موارد مشابه می باشد. احداث فضای سبز، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور و ... در این اراضی بلامانع است.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۳۳	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۶-۱- مقررات ساختمانی

ضوابط و معیارهای مربوط به احداث مجاز در این حوزه و مقررات ساختمانی آن بر طبق معیار و ضوابطی خواهد بود که از طرف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سایر وزارتخانه ها و سازمان های ذیربط اعلام خواهد شد.

-عقب نشینی در محل ورودی به عمق ۳ متر و در بر خیابان اصلی توصیه می شود.

-در استقرار بناهای فرهنگی، تامین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (به غیر از سالن نمایش، سالن اجتماعات، اتاق سمینار و ...) باید رعایت شود.

-حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث واحدهای فرهنگی (به استثناء سینما و تئاتر) برابر ۴۰ درصد می باشد. در رابطه با سینما و تئاتر حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۸۰ درصد می باشد. حداکثر تراکم ساختمانی بر حسب شرایط ۸۰ درصد می باشد.

-حداکثر تعداد طبقات ساختمان در مراکز فرهنگی برابر دو طبقه تعیین می گردد.

-رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

-ایجاد فضای سبز، پارکینگ، تاسیسات جانبی مراکز فرهنگی مانند رستوران، نمایشگاه و قسمت اداری با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی مجاز است.

-احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات که در رابطه با کاربریهای فرهنگی باشد، بدون صدور مجوز تجاری؛ مشروط بر اینکه در واحد تجاری از داخل مجموعه باشد و با برچیده شدن کاربری، این واحدها نیز برچیده شوند، بلامانع است.

-حداکثر تعداد طبقات ساختمانی در کاربری فرهنگی ۲ طبقه است.

۱-۷-۱- حوزه مذهبی

محل استقرار مراکز مذهبی شامل مساجد، مسجد جامع، تکایا، مصلی و حسینیه در نقشه منطقه بندی عملکردهای شهر شناور بوده و در کلیه محلات و نواحی می تواند با تغییر کاربری از مسکونی به مذهبی احداث گردد. همچنین عملکردهای ذیل در این اراضی بلامانع است:

-فضای سبز وابسته به اراضی مذهبی

-تاسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور و ...



-مجموعه های فرهنگی

مشخصات فنی مراکز مذهبی قبل از صدور مجوزهای قانونی باید به تایید اداره اوقاف و امور خیریه یا کمیسیون بررسی اماکن متبرکه موضوع مصوبه مورخ ۶۲/۱۲/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری برسد.

۱-۷-۱- ضوابط ساخت و ساز

-حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای ساختمانهای مذهبی در مقیاس محله ۵۰ درصد است.

-حداکثر تراکم مجاز ساختمانی در ساختمانهای مذهبی این رده ۱۰۰ درصد می باشد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۳۴	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

- حداکثر سطح اشغال مجاز برای ساختمانهای مذهبی در مقیاس شهری ۴۰ درصد است. حداکثر تراکم مجاز ساختمانی در این نوع کاربری ۸۰ درصد می باشد.

- احداث تاسیسات بهداشتی در حد نیاز کاربری مجاز است.

- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مسجد و یا در مجاورت آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی بلامانع است.

- اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از زیربنای ساختمانهای مذهبی جهت عملکردهای تجاری موقوفه، مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری بلامانع است.

- در کاربری مذهبی حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر است.

- وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه کاربری مذهبی نباید از ۴۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.

- رعایت ضوابط و مقررات مراجع ذی صلاح (اداره اوقاف و امور خیریه و سایر نهادهای مرتبط) الزامی است.

- عقب نشینی در محل ورودی و در مجاورت معابر اصلی به عمق ۳ متر توصیه می گردد.

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

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

- احداث سالنهای چند منظوره در مسجد جهت استفاده برای ورزشهای سبک، فعالیتهای هنری، آموزشی، سمعی و بصری با توجه به حفظ قداست مسجد پیشنهاد می شود.

- در مقابل مسجد فضاهای تجمع وجود داشته باشد تا ازدحام جمعیت ایجاد مزاحمت برای دیگران نکند.

- مکانیابی مساجد در محورهای عمومی و خیابانهای اصلی به نحوی پیش بینی شود که علاوه بر میدان دید وسیع، حتی المقدور در کنار فضاهای باز و سبز شهری و پارک ها باشد و امکان بهره گیری از پارکینگ خودرو مهیا باشد.

۱-۸- حوزه فضای سبز

فضاهای سبز تجهیز شده و نشده ای که امکان حضور و استفاده ی مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی فراهم آمده به همراه باغات و فضاهای سبز خصوصی، پارک های جنگلی، پارک های شهری، محلی و فضاهای سبز خطی و جزیره ای و گلخانه ها در این حوزه قرار دارند.

۱-۸-۱- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری فضای سبز عمومی



از این زمین ها برای کاربری های زیر استفاده می گردد:

الف- فضای سبز عمومی (پارک محله ای، شهری)

ب- فضاهای سبز حاشیه ای یا نواری به ویژه در حریم شهرها- رودخانه- حریم خطوط برق فشار قوی- حریم لوله های تأسیسات مانند آب

- نفت - گاز

پ- فضاهای تفریحی - و بازی کودکان و پارک های کودک.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۳۵	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

- 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

۱-۸-۲- 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.

۱-۸-۳- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز وشعاع عملکرد مناسب کاربری فضای سبز

الف- 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.



ب- 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.

۱-۹- حوزه تأسیسات و تجهیزات شهری

الف- تأسیسات شهری: آب، برق، مخابرات، گاز و فاضلاب

- ب- تجهیزات شهری: گورستان، غسلخانه، کشتارگاه، مرکز جمع‌آوری زباله، آتش‌نشانی، مراکز توزیع سوخت، میدین میوه و تره بار، تجهیزات رادیو و تلویزیون و

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادیاری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۳۶	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۹-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

استفاده از این اراضی به منظور احداث تأسیسات شبکه‌های برق، گاز، مخابرات، فاضلاب، آتش نشانی، محل جمع‌آوری زباله، میداين میوه تره بار و کارواش بلامانع است.



۱-۱۰-۱- حوزه حمل و نقل و انبارداری

- پایانه‌های اتوبوس بین شهری، مینی‌بوس‌رانی.
- پایانه‌های سواری
- سردخانه
- انبارها و سیلوها
- پارکینگ عمومی.

۱-۱۰-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری حمل و نقل و انبار

زمین دارای کاربری حمل و نقل

- استفاده از این اراضی به منظور کاربری حمل و نقل نظیر گاراژ، پایانه کامیون و مسافر، پایانه اتوبوس و مینی‌بوس و سواری خطی و پارکینگ پیش‌بینی شده است.
 - علاوه بر عملکرد فوق احداث موارد زیر نیز در این زمین‌ها بلامانع است:
 - الف- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب و پست ترانسفورماتور
 - ب- خدمات فنی و سرویس وسائط نقلیه
 - پ- پارکینگ عمومی
 - ت- مرکز سوخت‌گیری
- ### زمین‌های با کاربری انبار
- استقرار عملکردهای فهرست شده‌ی زیر در اراضی با کاربری انبار در داخل محدوده شهر بلامانع است.
 - الف- میدان میوه و تره بار.
 - ب- تأسیسات و تجهیزات شهری.
 - پ- سردخانه.
 - ت- سیلو

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادیاری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۳۷	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱۱-۱- حوزه اراضی باغی و زراعی

در مناطقی که در نقشه کاربری اراضی به عنوان منطقه باغات و مزارع اعلام گردیده، احداث واحدهای مسکونی طبق ضوابط و مقررات ساخت و ساز در باغات و مزارع بلامانع است.

۱-۱۱-۱- ضوابط ساخت و ساز در اراضی باغی و زراعی

۱-۱-۱۱-۱- نحوه استفاده از اراضی

تنها وضعیت موجود حفظ شده و هیچگونه روند توسعه ای در این حوزه متصور نیست. تنها استفاده مجاز این اراضی به فعالیتهای کشاورزی و باغداری، احداث نهالستان، فضای سبز و یا گلخانه ای محدود می شود.

۱-۱۱-۱-۲- ضوابط ساخت و ساز

- حداقل تفکیک قطعات در این اراضی باید ۵۰۰ متر باشد
 - تعداد طبقات ساختمانی در این اراضی نباید بیش از ۲ طبقه باشد.
 - از آنجا که اراضی باغات در نهایت به عنوان فضای سبز در شهر عمل خواهد نمود، حفاظت از آنها باید مورد توجه دقیق سازمان مجری طرح (شهرداری) قرار گیرد. در صورتی که به هر دلیل مالکین از دایر نگهداشتن آنها خودداری نمایند، سازمان مجری طرح می تواند تصمیم مقتضی را در دایر نگهداشتن آنها اتخاذ نماید.
 - حداقل مساحت تفکیک و افراز باغات اعم از اینکه متعلق به یک مالک و یا چند مالک بوده و یا متعلق به ورثه باشد ۲۰۰۰ مترمربع می باشد.

- در اراضی باغی موجود که مساحت آنها بیش از ۱۵۰۰ مترمربع است احداث بنا حداکثر تا ۱۰ درصد مساحت قطعه و در اراضی کمتر از ۱۵۰۰ مترمربع ۱۵ درصد مساحت قطعه مجاز می باشد.



- در اراضی باغ موجود که مسافت آنها تا ۱۵۰۰ مترمربع می باشد می توان فقط یک بلوک ساختمانی احداث نمود و در مساحت های بیشتر از ۱۵۰۰ مترمربع می توان به ازاء هر ۱۵۰۰ مترمربع زمین اضافی یک بلوک ساختمانی دیگر به مساحت ۱۵۰ مترمربع احداث نمود.
 - علاوه بر بلوک ساختمانی احداث یک واحد ساختمان به مساحت حداکثر ۵۰ مترمربع جهت تاسیسات باغ و نگهداری از آن بلامانع می باشد.

- حداقل مساحت تفکیک و افراز اراضی زراعی اعم از اینکه متعلق به یک مالک و یا چند مالک بوده و یا متعلق به ورثه باشد ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) می باشد.

- احداث بنا در اراضی زراعی بیشتر از یک هکتار حداکثر تا ۲۵۰ مترمربع به استثنای زیرزمین مجاز می باشد.

- احداث بنا در اراضی زراعی کمتر از یک هکتار مجاز نمی باشد.

- سایر ضوابط و مقررات ساختمانی مربوط به فضاهای داخلی، نورگیرها و ... با رعایت ضوابط ساختمانی مسکونی الزامی می باشد.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم- ضوابط	
۳۸	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱۲-۱- حوزه تفریحی و توریستی

۱-۱۲-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری تفریحی و توریستی

این اراضی جهت احداث هتل ها، رستوران ها، مسافرخانه، قهوه خانه ها، زائرسراها، اردوگاههای جهانگردی، مهمانسراها و فعالیتهای مشابه مجاز می باشد.

۱-۱۲-۲- مقررات ساختمانی

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در احداث تمامی ساختمانهای جهانگردی و پذیرایی الزامی است.
- رعایت ضوابط اداره بهداشت در احداث عملکردهای پذیرایی ضروری است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی مراکز تفریحی و توریستی (به غیر از هتل) برابر ۵۰ درصد می باشد.
- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی (به غیر از هتل) برابر ۱۰۰ درصد می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات مجاز در مراکز تفریحی و توریستی غیر از هتل برابر ۲ طبقه می باشد.
- حداقل وسعت حیاط به صورت یکپارچه نباید از ۳۰ درصد سطح قطعه زمین کمتر باشد.
- ارتفاع مفید طبقات بنا بین ۳ تا ۳,۶ متر است.

۱۳-۱- حوزه صنعتی



توصیه میشود صنایع داخل شهر به صورت صنایع سبک و غیر مزاحم در داخل محدوده شهری دید شوند و صنایع کوچک و کارگاههای غیر مزاحم (تولیدی- خدماتی) نظیر پنجرگیری (آپارات)، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر وسایل الکتریکی، تعمیرگاه وسایل گرمایش و سرمایش و تعمیرگاه مجاز اتومبیل.

- صنایع سبک: تراشکاری، ریخته‌گری، کارگاههای مزاحم شهری نظیر در و پنجره‌سازی، مصالح فروشی، آهن فروشی، کارگاههای اصلی تولیدی و تعمیراتی، کارگاه نجاری، کابینت‌سازی و...

علاوه بر موارد گفته شده، در این حوزه استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت/۱۸۵۹۱ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن نیز بلامانع است.

۱-۱۳-۱- استفاده‌های مجاز در زمین‌های با کاربری کارگاهی

استفاده از این اراضی به منظور احداث کارگاههای کوچک و غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی بلامانع است. در مورد موضوع کارگاه لازم است مفاد دستورالعمل سازمان حفاظت محیط زیست در مورد کارگاهها و صنایع قابل احداث در محدوده شهر رعایت گردد. ضمن این که تمامی

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۳۹	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

کارگاه‌های مزاحم شهری نظیر کارگاه‌های در و پنجره‌سازی، صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاه‌های نجاری، کابینت‌سازی، تراشکاری و ریخته‌گری، مصالح‌فروشی و آهن‌فروشی و سایر مشاغل مشابه بلامانع است.

۱-۱۳-۱-۱- اراضی صنعتی غیر مزاحم

تفکیک زمین‌هایی که در طرح با عنوان کاربری کارگاهی اختصاص یافته است تنها برای فعالیت‌های خدماتی که غیر مزاحم باشند نظیر کارگاه‌های تولیدی - خدماتی از جمله خیاطی، منبت‌کاری، فرش‌بافی، گلیم‌بافی، صنایع دستی، پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیرگاه و نظایر آن، منطبق بر حد نصاب تفکیک قطعات تجاری مجاور است.

۱-۱۳-۱-۲- اراضی صنعتی مزاحم شهری

کارگاه‌ها و مشاغلی که مطابق دستورالعمل سازمان حفاظت محیط زیست می‌توانند در محدوده‌ی شهر استقرار یابند، ولی به دلیل آلاینده‌ی صوت، هوا، بو، آب، باید به خارج از بافت مسکونی شهر انتقال یابند.

۱-۱۳-۱-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه اراضی صنعتی



در حوزه کاربری کارگاهی احداث واحد تجاری در حاشیه‌ی خیابان امکان‌پذیر بوده، این واحدها صرفاً می‌تواند به ارائه محصولات در ارتباط با کارگاه اختصاص یابد. حداقل مساحت و تناسب این واحدها مشابه واحدهای تجاری بوده و غیرقابل تفکیک با فعالیت کارگاهی مربوط است.

حداقل ۵۰ درصد از سطح فضای باز باید به احداث باغچه و مانند آن (فضای سبز خصوصی) اختصاص یابد. در مابقی فضای باز احداث بارانداز بلامانع خواهد بود.

۱-۱۴-۱- مقررات مشترک

۱-۱۴-۱- ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها

- نسبت به مازاد بر هزار مترمربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کم‌تر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته‌اند، ۵۰ درصد و در سایر شهرها غیر از تهران ۵۵ درصد و در تهران ۷۰ درصد آن به معابر و تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۲۹ آبان سال ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی تعلق می‌گیرد.
نکته: در صورتی که کاربری‌های عمومی و خدماتی که طبق طرح‌های توسعه شهری برای قطعات مزبور تعیین شده، بیش از سهم مقرر در این بند باشد مقدار اضافی در مقابل زمین معوض معادل که دارای کاربری خصوصی (مسکونی - تجاری - صنعتی) باشد واگذار خواهد شد.
- معابر حاصل از تفکیک قطعات متعلق به شهرداری است.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم- ضوابط	
۴۰	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۲- ضوابط در خصوص مراجع صدور پروانه ساختمانی و نحوه پایان کار



- صدور پروانه ساختمانی در محدوده شهر و حریم مصوب آن توسط شهرداری صادر خواهد شد. نحوه انطباق تقاضا با اسناد طرح تفصیلی مصوب از سوی دایره صدور پروانه که در سازمان اجرایی شهرداری (بر اساس درجه و رتبه شهرداری از سوی استانداری به نمایندگی از سوی وزارت کشور ابلاغ خواهد شد) به مرحله اجرا گذاشته می شود.

۱-۱۴-۳- اشراف و نحوه استقرار بناها

- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسایل اشراف در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می شوند الزامی است.
- با توجه به نحوه تابش آفتاب در شهر خواجه شهر رعایت حریم سایه اندازی در احداث بنا و قطعات مالکیت الزامی است.
- در هیچ یک از سطوح خارجی مشرف به مالکیت مجاور نمی توان پنجره، هواکش تعبیه نمود مگر این که از حد مالکیت مجاور حداقل ۲ متر عقب نشینی صورت گیرد و ارتفاع کف پنجره ها ۱/۵ متر از کف مربوط باشند.
- نورگیری از گذرها، پارکها و فضاهای عمومی بلامانع است.
- لازم است کلیه بازشوها، تراسها، بالکنهای بناهای همجوار گذرهای شرقی- غربی با عرض کم تر از ۲۴ متر و در گذرهای شمالی- جنوبی با عرض کم تر از ۲۰ متر با استفاده از مصالح نیمه شفاف مانند شیشه مات تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف مربوط پوشیده شوند.
- نصب بازشوهای بدون کف پنجره که در تراس یا بالکن واقع شده اند بلامانع است.

۱-۱۴-۴- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

- از آن جا که تقاطع شبکه های ارتباطی به ویژه میدانها جزء عناصر اصلی فضای شهری محسوب می شوند بنابراین ساختمان سازی در پیرامون آنها باید تابع ویژگیهای معینی باشند.
- ساختمان های پیرامون تقاطع شبکه های ارتباطی با حداقل عرض ۲۰ متر باید به صورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.
 - یخ بصورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.
 - مصالح نمای ساختمانها و فرم معماری آنها باید از ویژگی های هماهنگ و مطابق ضوابط برخوردار باشد.
 - تراکم قطعات پلاک های مشرف به تقاطعها و میدانها براساس حداکثر تراکم پلاک های مذکور تأمین گردد.
 - طرح قطعات مجاور میدانها و تقاطعها باید به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۴۱	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۵- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پرتدد

ساختمان‌های عمومی پرتدد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مرکز اداری، مراکز فرهنگی، مراکز تفریحی، مراکز مذهبی و ... که در زمان معین تخلیه می‌شوند تا به وسیله سرویس‌های ویژه، کارمندان خود را جابه‌جا نمایند گشایش معبر در مجاورت معبر عمق ۵ متر الزامی است.

بدیهی است این فضا جزء فضای باز صاحب کاربری محسوب شده و تحت مالکیت و جهت استفاده اختصاصی است.

۱-۱۴-۶- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ‌های هم‌سطح درون شهری (عمومی)

در طراحی پارکینگ‌های هم‌سطح درون شهری توجه به موارد زیر توصیه می‌گردد:



- برای ورود و خروج وسایل نقلیه، پارکینگ زاویه‌ای امکان مانور آسان‌تری را نسبت به پارکینگ‌های موازی دارا است.
- پارکینگ موازی از لحاظ طراحی، نسبت به پارکینگ زاویه‌ای سطح کم‌تری را اشغال می‌کند.
- میدان دید پارکینگ‌های زاویه‌ای نسبت به پارکینگ‌های موازی برای ترافیک مستقیم از کیفیت بهتری برخوردار 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 علایم 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 پرتدد الزامی است.
- کف‌سازی محل خط‌کشی 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.
- نکته: 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.

نکته: محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی باید در نزدیک‌ترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی ساختمان باشد.

نکته: توقف‌گاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

نکته: در ایستگاه‌های قابل استفاده برای معلولان پیش‌بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر از کف الزامی است.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۴۲	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

- 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 مانع الزامی است.

۱-۱۴-۷ - 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 فضاهای 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 می‌باشد) میزان این عقب‌نشینی حداقل ۲ متر در عرض تمام پلاک با دیوار نرده‌ای از معبر عمومی جدا می‌گردد، می‌باشد. این فضا سرباز بوده و نباید مسقف گردد، ضوابط اجرایی این بند در تهیه ی 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.

۱-۱۴-۸ - 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 منافی پاکی 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 قرار گیرد.

۱-۱۴-۹ - 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 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.

۱-۱۴-۹-۱ - بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک

کلیه بازدیدهای شهرسازی تا اخذ مجوز فقط باید یکبار انجام شود. در صورتی که بیش از ۶ 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.



	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۴۳	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۱۰ - مقررات مربوط به پارکینگ

- 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.
- فضای لازم برای یک واحد پارکینگ ۳×۵ و دو واحد پارکینگ ۵×۵ است. معادل ۱۰ مترمربع سطح نیز برای مانور هر وسیله نقلیه ضروری است. حداقل عرض راهرو برای گردش ۹۰ درجه ۵ متر و برای گردش‌های ۴۵ و ۳۰ درجه ۳/۸ متر تعیین می‌شود. برای تأمین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک پلاک نیاز به فضای مانور نمی‌باشد.
- حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ جهت حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر و یا یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض ۳ متر می‌باشد. حداکثر شیب رامپ ۱۵٪ تعیین می‌گردد.
- در صورتی که پارکینگ در زیرزمین احداث شود پله‌های دسترسی سریع به همکف باید در آن پیش‌بینی شده باشد و ارتفاع آن براساس ارتفاع مجاز زیرزمین تأمین گردد.
- در ساختمان‌هایی که دارای یک واحد مسکونی باشند و سطح خالص (تراکم مسکونی) طبقاتی آنان از ۷۵ مترمربع کم‌تر باشد، احداث پارکینگ با نظر شهرداری اقدام گردد. ساختمان‌هایی که دارای دو واحد مسکونی باشند و سطح خالص (تراکم مسکونی) طبقات آنان از ۱۵۰ مترمربع (بدون زیرزمین) کم‌تر باشد احداث فقط یک واحد پارکینگ الزامی است.

۱-۱۴-۱۰-۱ - 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 می‌شود.
- ساختمان درفاصله کم‌تر از پنجاهمتری تقاطع خیابان‌های به عرض ۲۰ متر و بیش‌تر واقع شده باشد.
- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت‌های کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آن‌ها را نداده است.
- ساختمان دربر کوچه‌هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم امکان عبور اتومبیل نباشد.
- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.
- در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.
- نکته: تعیین ضوابط تشخیص شیب زیاد زمین برای حذف پارکینگ در صلاحیت کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ است.
- نکته: 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.
- نکته: شهرداری موظف است وجوه دریافتی بابت عوارض حذف پارکینگ را منحصراً جهت احداث پارکینگ‌های عمومی در قالب بودجه مصوب سالیانه به مصرف برساند.
- نکته: 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.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم- ضوابط	
۴۴	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

-در اراضی تجاری با زیربنای کم‌تر از ۱۰۰ مترمربع 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.

۱-۱۴-۱۱- مقررات مربوط به زلزله

-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 پی سازی و کرسی چینی اتصال صحیح پی‌ها و کرسی چینی‌ها به دیواره و پوشش رعایت گردد.

-رعایت مشخصات فنی و مهندسی ساختمان که از سوی وزارت مسکن و شهرسازی، موسسه تحقیقات و استاندارد و آیین‌نامه‌های ایستایی و محاسبات فنی ارائه می‌گردد، برای اجرای ساختمان‌ها در سطح شهر الزامی است.

-یکپارچگی ساختمان باید در اجرا مورد دقت قرار گرفته و به طور کلی دیوارهای ساختمانهای آجری باید به یکدیگر به گونه‌ای اتصال یابند که در تکان‌های افقی از هم جدا نشوند.

-اتصال سقف‌ها به دیوارها باید منطبق بر اصول فنی باشد.

-از ساختمانهای با ارتفاع متفاوت و چسبیده به هم باید پرهیز کرد، زیرا ساختمان‌ها با ارتفاعهای مختلف، واکنشهایی نسبت به ارتعاش زلزله داشته و موجب ضربه زدن به یکدیگر می‌شوند.



-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.

-افزایش تعداد طبقات در ساختمانهای موجود در صورتی مجاز خواهد بود که مقاومت پی‌ها و ابعاد دیوارها و ستونهای موجود در طبقات پایین کافی بوده و در مقابل زلزله ایمنی لازم را داشته باشد؛ در غیر اینصورت تقویت کامل آنها الزامی است.

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

-از قرار دادن ناودانی 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 زلزله متلاشی گردند.

-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 سازه‌خواهد که نظارت مستمر بر حسن اجرای کلیه عملیات مربوطه، به ویژه در امر استفاده از مصالح چسبنده (مانند سمیان) و پیوند دهنده (مثل جوش و سناژ) و رعایت مرغوبیت مصالح و اجرای فنی داشته باشند تا ضریب ایمنی ساختمان در مقابل زلزله بالا رود.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۴۵	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

- شهرداری باید با توجه به سیستم کنترل پروژه ها از نظر ایمنی در مقابل زلزله، سازندگان ساختمان های کوچک را از این نظر راهنمایی و کنترل نماید. به علاوه با آموزش مردم برای مقابله با خطرات زلزله در مراکز آموزش و رسانه های وسایل جمعی پیامدهای آن را به حداقل برساند.

- با توجه به قرار گیری منطقه در پهنه با خطر نسبی متوسط زلزله لزوم رعایت قوانین با توجه به آخرین ویرایش آیین نامه ۲۸۰۰ الزامی است.

۱-۱۴-۱۲- حریم شهر

حریم شهر مطابق ماده ۲ مصوبه مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی تحت نظارت و کنترل شهرداری قرارداد تا ضمن کنترل تمامی فعالیتهای عمرانی در این محدوده از بروز هر نوع ناهماهنگی بین بافت کالبدی شهر و برنامه های توسعه و عمران داخل محدوده و حریم آن ممانعت گردد.

- هر گونه احداث ساختمان غیر مجاز در حریم تخلف محسوب شده و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

- نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده، بر عهده شهرداری می باشد.

- روستاهایی که در داخل حریم واقع می شوند، مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم خواهند بود و شهرداری حق دخالت در محدوده و حریم و سایر امور روستا را ندارد.

- روستاهایی که در محدوده حریم شهر قرار می گیرند، در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر منفصل شناخته نشده و به عنوان یک ناحیه یا منطقه از مناطق اصلی شهر تلقی و اداره می شود.



- در هر محدوده یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و دریافت می نماید، موظف به ارائه کلیه خدمات شهری است.

- ایجاد هر گونه مستحذات در حریم های مربوطه ممنوع است؛ مگر کاربری ها و یا تاسیساتی که در کمیسیون مغایرتهای غیر اساسی محل آنها تثبیت شده و یا احداث آنها ضروری تشخیص داده می شود.

نکته: تاسیسات لازم برای بهره برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمینهای کشاورزی و باغات، همچنین خطوط پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پل ها و تونلهای واقع در مسیر راه ها، لوله های انتقال نفت و گاز، کانال ها و شبکه های آبیاری خطوط و لوله های آب رسانی، سیل بندها و سیل گیرها از محدودیت ایجاد مستحذات در حریم راه ها مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

۱-۱۴-۱۳- حریم های قانونی

حریم های قانونی جهت رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه بی رویه شهر و براساس ضوابط ارگان های مربوطه در طرح تفصیلی پیش بینی شده است. این حریم ها شامل حریم شبکه راه ها و خطوط تاسیسات زیربنایی و انتقال انرژی می باشد.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۴۶	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

کلیه حریم‌های شبکه راه‌ها و خطوط تأسیساتی باید به صورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آن‌ها در نظر گرفته شوند. ایجاد هر گونه مستحذات در این محدوده ممنوع است مگر کاربری‌ها و یا تأسیساتی که در کمیسیون ماده ۵ محل آن‌ها تثبیت شده و یا احداث آن‌ها ضروری تشخیص داده شود.

- احداث و تعبیه شبکه‌های تأسیسات زیربنایی در این حریم فقط مشروط به موافقت ارگان مسئول ذی‌ربط است. مشروح این حریم به شرح زیر است:

۱-۱۳-۱۴-۱- حریم خطوط انتقال نیروی برق

ماده ۱- تعاریف اصطلاحات به کار برده شده در این تصویب نامه به شرح زیر می باشد:

الف - محور خط : خطی است فرضی رابط بین مراکز پایه‌ها در طول خطوط هوایی نیروی برق .

ب - مسیر خط : نواری است از زمین در طول خطوط هوایی انتقال و توزیع حاصل از تصویر هادی‌های جانبی خط بر روی زمین . پ - حریم :

۱- حریم درجه یک : دونوار است در طرفین مسیر خط و متصل به آن که عرض هریک از این دونوار در سطح افقی در این تصویب نامه تعیین شده است .

۲- حریم درجه دو: دونوار است در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن فواصل افقی حد خارجی حریم درجه دوازده محور خط در هر طرف در این تصویب نامه تعیین شده است .

ت - ردیف و لتاژ: و لتاژ اسمی خطوط نیروی برق است .

ج - خطوط هوایی فشار قوی : خطوطی است که دارای ولتاژ یک هزارولت و بالاتر می باشد.

چ - خطوط هوایی فشار ضعیف : خطوطی است که دارای ولتاژ کمتر از یک هزارولت می باشد



ماده ۲- حریم هوایی فشار قوی نیروی برق در خارج محدوده شهرها به دودرجه تقسیم و نسبت به ولتاژهای مختلف به شرح زیر تعیین می شود:

الف - حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف و لتاژ یک هزار تا بیست هزارولت برابر سه متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه ۲ در هر طرف به فاصله پنج متر از محور خط میباشد.

ب - حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف و لتاژی سه و سه هزارولت برابر پنج متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه ۲ در هر طرف به فاصله پانزده متر از محور خط میباشد.

پ - حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف و لتاژ شصت و سه هزارولت برابر سی و سه متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه ۲ در هر طرف به فاصله بیست متر از محور خط میباشد.

ت - حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف و لتاژی یکصد و دو هزارولت برابر پانزده متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه ۲ در هر طرف به فاصله سی متر از محور خط میباشد.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۴۷	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

ث - حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزارولت برابرهفده متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه ۲ در هر طرف به فاصله چهل متر از محور خط میباشد.

ج - حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد و پانصد هزارولت برابر بیست متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه ۲ در هر طرف به فاصله چهل متر از محور خط میباشد.

چ - حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و پنجاه هزارولت برابر بیست و پنج متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه ۲ در هر طرف به فاصله شصت متر از محور خط میباشد.

تبصره ۱- در صورتیکه ردیف های ولتاژی در آینده بین ردیف های ولتاژ مذکور در این ماده بوجود آید حریم درجه یک و حریم درجه دو آن به تناسب حریم نزدیکترین ردیف ولتاژ آن تعیین خواهد شد.

تبصره ۲- تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ از خطوط نیروی برق با وزارت آب و برق می باشد.

ماده ۳- در صورتیکه عبور خطوط هوایی فشار قوی نیروی برق در داخل محدوده شهرها به تشخیص وزارت آب و برق لازم باشد و احداث تمام یا قسمتی از آن از نظر رعایت فواصل لازم و سایر جهات فنی و ایمنی به شرح اندازه های حریم درجه یک در ماده ۲ این تصویب نامه در معابر عمومی و حریم اماکن ممکن نباشد و ایجاد خط عرفاً موجب سلب استفاده متعارف از املاک اشخاص شود وزارت آب و برق و موسسات تابع ماده ۱۶ قانون برق ایران اقدام خواهند کرد.

تبصره ۱- در داخل محدوده شهرها فواصلی که برای رعایت ایمنی و سایر جهات فنی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظر گرفته میشود می تواند متناسب با فواصل پایه ها تاسی در صد کمتر از مقدار مقرر برای حریم درجه یک مذکور در ماده ۲ این تصویب نامه طبق نظر وزارت آب و برق باشد.

تبصره ۲- در مورد توسعه محدوده شهر در اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده ایی که قبلاً خطوط نیروی برق با استفاده از حق حریم در آن ایجاد شده وزارت آب و برق و موسسات و شرکتهای تابعه کماکان از حق حریم درجه یک استفاده می نمایند لیکن اراضی مشمول حریم درجه دو با تقویت خط از حریم خارج می شود.



ماده ۴- در مسیر حریم درجه یک اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد تاسیسات مسکونی و تاسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا عر ارتفاع ممنوع می باشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تاسیسات خطوط انتقال نگردد با رعایت ماده ۸ این تصویب نامه بلا مانع خواهد بود.

تبصره- ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنات و راهسازی در اطراف پایه های خطوط نباید در فاصله ای کمتر از سه متر از پی پایه ها انجام گیرد.

ماده ۵- در حریم درجه دو فقط ایجاد تاسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می باشد.

ماده ۶- در صورتی که در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط نیروی برق خسارتی به اعیان و مستحذات موجود در ملکی وارد آید وزارت آب و برق و موسسات و شرکتهای تابع خسارت مالک اعیانی را جبران خواهند نمود.

ماده ۷- در صورتی که اشخاصی بر خلاف مقررات این آیین نامه عملیات یا تصرفاتی در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع بنمایند مکلفند به محض اعلام ماموران وزارت آب و برق و موسسات و شرکت های تابع عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۴۸	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

ماده ۸- برای کلیه عملیاتی که بوسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی، کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنوت، عبور و حمل بار و ماشین آلات و نظایر 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 قنات و راهسازی قبلاً از مسوولین عملیات خطوط نیروی برق راهنمایی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد و در حال نظر وزارت آب و برق باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده ۹- حریم کابلهای زیرزمینی 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 موردی که کابل با سایر تاسیسات شهری از قبیل لوله کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید استانداردهای متداول شبکه های انتقال و توزیع برق باید رعایت شود.

ماده ۱۰- رعایت حریم و استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمانهای دولتی بخواهند اقدام به ایجاد تاسیسات جدیدی نمایند که با خطوط نیروی برق تقاطع نمایند در حریم آن واقع شود این عمل با جلب موافقت وزارت آب و برق و یاموسسات و شرکت های تابعه آن انجام می گیرد در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تاسیسات موجود تلگراف و تلفن و راه و راه آهن عبور می نماید حریم و استانداردهای آن موسسات از طرف وزارت آب و برق و یاموسسات و شرکتهای تابعه آن باید رعایت شود و انجام طرحهای جدید با موافقت قبلی موسسات مربوط خواهد بود.

۱-۱۴-۱۳-۲- حریم خطوط انتقال گاز طبیعی

حریم خطوط گاز در داخل شهرها به منطقه ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تأمین نیازمندی های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز در نظر گرفته می شود و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ساختمان، تاسیسات، راه سازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است.



- در مورد تقاطع با کابل های انتقال برق در پیاده روها با استفاده از پوشش بتونی برای کابل در محل تقاطع، باید حداقل ۵۰ سانتی متر فاصله بین جداره کابل و جداره لوله گاز حفظ گردد.

- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه ها از نظر ممنوعیت برداشت شن و ماسه رودخانه ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله است.

- فاصله بین محور خطوط آهن و محور خطوط لوله گاز نباید از ۵۰ متر کمتر باشد.

- در تقاطع های بین خطوط راه آهن و خطوط لوله گاز، استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز و مقررات سازمان راه آهن معتبر خواهد بود.

- الزاماً محل احداث ایستگاه های تقلیل فشار باید خارج از محدوده مراکز جمعیتی باشند. حریم این ایستگاه ها ۳۰ متر از حصار اطراف آنها است.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادیاری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۴۹	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۱۳-۳- حریم لوله‌های آبرسانی شهری

حریم مخازن و تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی در داخل محدوده براساس آیین‌نامه‌های حریم مخازن، تأسیسات آبی کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی تعیین می‌گردد. این حریم می‌تواند به صورت راه فضای سبز، ایجاد اراضی کشاورزی و باغات مورد استفاده قرار گیرد.

در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یک‌دیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می‌شود. کانال عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی واقع در داخل مزارع و باغ‌ها تا مساحت ۱۰۰ هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغ‌ها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.

حریم لوله‌های آبرسانی شهری به شرح جدول ذیل می‌باشد.

جدول ۱-۴- حریم خطوط لوله آبرسانی شهری

قطر لوله	حریم از هر طرف به متر
تا ۵۰۰ میلیمتر	۳
۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر	۴
۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر	۵
۱۲۰۰ میلیمتر و بیش‌تر	۶



۱-۱۴-۱۳-۴- حریم منابع آب، بستر و حریم رودخانه‌ها و مسیل‌ها

در بالا دست و محدوده مناطق زون آب شرب محدوده طرح آلودگی ایجاد نشود، در بستر(متروکه، مرده، مازد و غیر فعال و فعال) رودخانه‌ها و مسیل‌ها هرگونه طراحی ممنوع بوده مگر با مجوز وزارت نیرو و در حریم کمی که شامل بیست متر برای رودخانه‌های اصلی، پانزده متر برای رودخانه‌های درجه دو که به رودخانه‌های اصلی منتهی می‌شود و هشت متر برای رودخانه‌ها و مسیل‌های درجه سه، طراحی هرگونه اعیانی و غرس درخت ممنوع است(حریم از دیواره‌های طبیعی ساحل راست و چپ در طرفین بستر رودخانه تعیین می‌گردد).

در حریم کیفی تا یکصد و پنجاه متر طرفین بستر رودخانه طراحی به گونه‌ای باشد که آلودگی ایجاد نگردد و سیستم فاضلاب سپتیک انجام پذیرد.

۱-۱۴-۱۳-۵- حریم خطوط و تصفیه‌خانه‌های فاضلاب

با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب به لحاظ مشکل بو و سایر عوامل زیست محیطی اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه‌خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد. و ثانیاً کلیه دستگاه‌های ذی ربط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند، ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه‌خانه ایجاد شود.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۵۰	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۱۳-۶- حریم راهها

با توجه به استعلام اداره راه حریم راه اصلی با فاصله ۵۲,۵ متر از آکس محور اصلی و به نحوی که جبهه اول (مجاورت راه) مصادق خدمات رفاهی بین راهی (تجاری) در نظر گرفته نشود اقدام از نظر این اداره بلامانع است.

۱-۱۴-۱۳-۷- حریم تأسیسات نظامی، امنیتی و انتظامی

-احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگان‌ها، میدان‌های آموزش نظامی و یا هر قسمت از هر گونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی که عملکرد شهری ندارند، در داخل محدوده شهر و حریم شهرها ممنوع است و تأسیسات مشابه موجود لازم است طی برنامه تدریجی از حریم شهرها خارج شده و زمین‌های باقی‌مانده با رعایت اولویت‌های شهری به مصارف عمومی تبدیل شود.

۱-۱۴-۱۳-۸- حریم آثار تاریخی

اهم ضوابط و معیارهای اعلام شده توسط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی جهت حفظ آثار تاریخی به شرح زیر است:



- ۱- آثار تاریخی ثبت شده، مشمول ضوابط عقب نشینی و اصلاح معابر نمی شوند.
- ۲- احداث زیرزمین در ساختمانهای همجوار و حریم آثار تاریخی، ممنوع است.
- ۳- تا فاصله ۲۰ متر از اضلاع خارجی آثار مزبور، نصب موتور برق و وسایل لرزاننده ممنوع است.
- ۴- احداث تاسیساتی که ایجاد دود و غبار کند و بر روی مصالح ساختمانی بنای تاریخی تاثیر بگذارد، ممنوع است.
- ۵- احداث چاه، کانال، قنات و یا نظایر آن در اطراف بناهای تاریخی ممنوع است.
- ۶- حریم بلافاصل بناهای تاریخی، به شعاع ۲۰ متر از طرفین تعیین می گردد.
- ۷- هر گونه عملیات ساختمانی در حریم بلافاصل این بناها با تایید و نظر میراث فرهنگی انجام پذیرد.
- ۸- عبور وسایل نقلیه سنگین از معابر اطراف ممنوع است.

۱-۱۴-۱۴-۱- ضوابط و مقررات شبکه معابر

در کلیه آیین نامه ها و دستورالعمل های مرتبط شبکه معابر شهری، اقدام به تقسیم بندی خیابان ها از نظر عملکردی یک ضرورت محسوب می گردد. لازم به ذکر است که ضوابط این بخش از آیین نامه طرح هندسی راه های درون شهری استنتاج شده است.

جدول ۱-۵- مشخصات شبکه ارتباطی شهری و فراشهری

عرض معبر (متر)	رده بندی	شبکه ارتباطی
۶-۱۶	فرعی (دسترسی محلی)	خیابان محلی
۱۶-۲۴	اصلی (جمع و پخش کننده)	
۲۴-۳۰	فرعی	شریانی درجه ۲
۳۰-۴۵	اصلی	
۴۵-۷۶	بزرگراه	شریانی درجه ۱
۴۵-۷۶	آزادراه	

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۵۱	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۱- خیابان های محلی (دسترسی های محلی و جمع و پخش کننده ها)

این معابر، خیابان هایی هستند که در طراحی و بهره برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه ها و عابرین پیاده بطور یکسان رعایت می شود. در این معابر جهت رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت مجاز وسایل نقلیه پایین است.

سرعت و شیب طولی: سرعت طرح در خیابان های محلی ۳۰ کیلومتر در ساعت است و شیب طولی عموماً ۳ تا ۷ درصد می باشد. فواصل تقاطع ها از یکدیگر: تقاطع خیابان های محلی حتی الامکان باید به صورت سه راه باشد و زاویه تقاطع کم تر از ۶۰ درجه نشود. حداقل فاصله تقاطع ها نسبت به یکدیگر در خیابان های محلی ۲۰ متر می باشد.

خیابانهای دسترسی محلی فرعی صرفاً می توانند به خیابان های محلی اصلی (جمع و پخش کننده) اتصال یابند. حداقل فاصله دو تقاطع پیاپی خیابان های محلی اصلی (جمع و پخش کننده) با خیابان های شریانی درجه دو فرعی ۱۰۰ متر می باشد. در مواردی که چاره ای جز اتصال خیابان های محلی به خیابان های شریانی درجه دو اصلی وجود ندارد، عملکرد باید صرفاً به صورت ورود و خروج بوده و فقط حرکت های راست گرد امکان پذیر باشد. در این حالت حداقل فاصله دو تقاطع پیاپی خیابانهای محلی با شریانی درجه دو اصلی ۲۰۰ متر خواهد بود.

تعداد و عرض خطوط: تعداد خط های سواره رو خیابان های محلی، صرفنظر از خط پارکینگ نباید از ۲ خط بیشتر باشد. حداقل و حداکثر عرض خطوط اصلی در خیابان های محلی ۲/۷۵ و ۳ متر می باشد. تا ۲/۵ است.

فاصله دید: حداقل فاصله دید در خیابان های محلی با سرعت ۳۰ کیلومتر در ساعت ۳۰ متر می باشد. این موضوع لازم است در طراحی تقاطع ها مورد توجه قرار گیرد.

شعاع قوس در تقاطع ها: قوس های گوشه از نوع دایره ای ساده بوده و اندازه آن رابطه مستقیمی با عرض دو خیابان متقاطع و زاویه تلاقی آنها دارد. حداقل شعاع ۱ و حداکثر ۴/۵ است.

دور برگردان: جای دورزدن وسایل نقلیه در انتهای خیابان های بن بست به دو صورت ۱۸ × ۱۸ متر و دور زدن در جا با حداقل فضای ۱۸ × ۹ دورزدن پیوسته با حداقل فضای مورد نیاز متر فراهم می شود. در خیابان های بن بست با طول بیشتر از ۱۰۰ متر ایجاد امکان دور زدن پیوسته توصیه می شود.



مقررات دور برگردان: دور برگردان ها در انتهای معابر بن بست تا طول ۱۰۰ متر پیش بینی می گردد. چنانچه طول بن بست بیش از ۱۰۰ متر باشد، علاوه بر دور برگردان در انتهای بن بست

۱-۱۴-۲- خیابان شریانی درجه ۲

این معابر، خیابان هایی هستند که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری اولویت داده می شود. بدین منظور حرکت پیاده ها از عرض خیابان، کنترل شده می باشد.

عملکرد: خیابان های شریانی درجه ۲، شبکه اصلی جابجایی درون شهری را تشکیل می دهند. این شبکه به تنهایی نمی تواند امکان جابجایی سریع وسایل نقلیه را در کل سطح شهر فراهم نماید، لذا به کمک شبکه راه های شریانی درجه ۱ تقویت می شود. خیابان های شریانی درجه ۲ به دو رده فرعی و اصلی طبقه بندی می شوند.

سرعت: سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری در راه های شریانی درجه دو، ۴۰ تا ۶۰ کیلومتر در ساعت می باشد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۵۲	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

الزامات طراحی شبکه معابر شریانی درجه دو

-طراحی شبکه براساس هسته های شهری که توسط راه های شریانی به یکدیگر ارتباط داده می شود، انجام میگیرد.

-حتی الامکان شبکه خیابانهای شریانی منطبق بر خطوط تمایل سفر قرار گیرد.

-در شبکه معابر شریانی جز در موارد استثناء، میدان قرار نگیرد.

فاصله بین تقاطع ها : در مرکز شهر حدود فاصله محور تا محور تقاطع خیابان های شریانی درجه ۲ مابین ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر و در حوزه های پیرامونی هسته مرکزی شهر این حدود بین ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر توصیه می گردد.

تقاطع با خیابان های محلی : توصیه می شود که تقاطع خیابان های محلی با خیابان های شریانی درجه ۲ اصلی، محدود به راست گرد باشد که فواصل آنها نباید از ۱۰۰ متر کمتر باشد.

تعداد خطوط عبور : تعداد خط های عبور در خیابان های شریانی درجه ۲ براساس حجم ترافیک ساعت طرح و ظرفیت هر خط تعیین می شود. بنابراین تعداد خط های اصلی حداقل ۳ و حداکثر ۶ عدد در دو جهت میباشد (۲ تا ۳ خط در هر جهت عبوری) عرض خطوط حداقل ۲/۷۵ و حداکثر ۳/۵ متر می باشد.

رفیوژ میانی : استفاده از رفیوژ میانی در شبکه معابر شهری درجه ۲ توصیه می شود. عرض رفیوژ میانی نباید از ۱/۲۵ متر کمتر باشد.

عرض محور : در معابر شریانی درجه ۲ حداقل ۲۴ متر و حداکثر ۴۵ متر است.

۱-۱۴-۱۴-۳- معابر شریانی درجه ۱

این معابر، خیابان هایی هستند که در طراحی و بهره برداری از آن به وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده ها از عرض معبر کاملاً کنترل شده است. راههای شریانی درجه ۱ به دو گروه بزرگراه و آزاد راه و راه عبوری تقسیم می شوند.

آزاد راه : راهی است که در تمام طول آن ترافیک دو طرف به صورت فیزیکی از یکدیگر جدا بوده و جریان ترافیک در آن بدون وقفه آزاد است. برای تأمین چنین وضعیتی کلیه تقاطع ها از نوع غیر همسطح می باشد.



بزرگراه : راهی است که ترافیک در طرفین آن به طور فیزیکی از یکدیگر جدا بوده و در طول های قابل ملاحظه ای جریان ترافیک پیوسته وجود دارد. برای تأمین چنین وضعیتی ورود و خروج وسایل نقلیه، کنترل شده بوده و صرفاً تعداد محدودی تقاطع همسطح وجود دارد که فاصله این تقاطع ها از یکدیگر حداقل ۲/۵ کیلومتر می باشد.

عملکرد : راههای شریانی درجه ۱ برای ایجاد ارتباط سریع بین مناطق دور از هم در شهرهای بزرگ و همچنین اتصال شبکه معابر درون شهری به شبکه راه های برون شهری ساخته می شود.

کنترل دسترسی : لازم است دسترسی وسایل نقلیه موتوری به راه های شریانی درجه ۱ به طور کامل کنترل شود. ضوابط کنترل به شرح زیر می باشد:

۱- هیچ بنایی حق دسترسی مستقیم سواره به راههای شریانی درجه ۱ را ندارد.

۲- اتصال بناهای اطراف به راه های شریانی درجه ۱ بر پایه طراحی راه کندرو تأمین می شود که از نظر عملکردی یک راه شریانی درجه ۲ محسوب می گردد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۵۳	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۳- آزاد راه هیچ تقاطع همسطحی ندارد و فاصله تقاطع های همسطح در بزرگراه نباید کمتر از ۲/۵ کیلومتر باشد.

۴- فاصله بین ورودی ها و خروجی ها برحسب تقدم و تأخر آنها، نباید از ۱۵۰ متر کمتر باشد و لازم است برای آنها خطوط افزایش و کاهش سرعت در نظر گرفته شود.

۵- پارک حاشیه ای در کنار بزرگراه ها و آزادراه ها غیرمجاز است. برای توقف اضطراری و پیاده و سوار کردن مسافر ضروری است مقاطعی را در حاشیه راه تعبیه نمایند.

تعداد و عرض خطوط: حداقل تعداد خطوط در هر طرف ۲ و حداکثر ۴ خط تعیین می شود.

تعداد خطوط اصلی نباید در فواصل کوتاه تغییر نماید. عرض خط عبوری در آزاد راه ۳/۵ تا ۳/۷۵ و در بزرگراه ۳/۲۵ تا ۳/۵ متر می باشد.

سرعت طرح: سرعت ملاک طراحی اجزاء راه، در آزاد راهها ۹۰ تا ۱۰۰ کیلومتر و در بزرگراه ها ۸۰ تا ۱۰۰ کیلومتر در ساعت است. در مواقع اتصال به راه های برون شهری سرعت طرح حداقل ۱۰ کیلومتر کمتر از سرعت طرح راه برون شهری میباشد.

عرض معابر پیشنهادی با توجه به عملکرد آنها به شرح زیر خواهد بود:

خیابان های دسترسی با عرض (۶-۱۶) متر.

خیابان های جمع کننده و پخش کننده محله ای با عرض (۱۶-۲۴) متر.

خیابان های اصلی شهر با عرض (۲۴-۳۰) متری.

۱-۱۴-۱۴-۴ ضوابط اجرای عقب رفتگی در تقاطع ها (پخی)

در امر تعیین میزان عقب رفتگی بناها در تقاطع خیابان های شهری، ضابطه مورد عمل میزان میدان دید مورد نیاز می باشد. به عبارت دیگر رانندگان دو وسیله نقلیه که در امتداد عمود بر یکدیگر به تقاطع نزدیک می شوند، باید در فاصله مناسب جهت توقف، قادر به دیدن وسیله نقلیه یکدیگر باشند. میزان پخ به عرض دو معبر و زاویه تلاقی آنها بستگی دارد.



۱-۱۴-۱۴-۱-۴-۱ شعاع قوس گوشه در تقاطع های شهری

برای گرد کردن گوشه تقاطع های شهری می توان از انواع قوس های دایره ای ساده، مرکب و انتقالی استفاده نمود. قوس های دایره ای ساده برای وسایل نقلیه کوچکتر و سرعت کمتر مناسب هستند. در حالیکه در سرعت بیشتر و برای وسایل نقلیه بزرگتر، استفاده از قوس های مرکب و انتقالی دارای مزایایی از قبیل انطباق بهتر با مسیر حرکت و سطح گردش خواهد بود.

چنانچه در یک گوشه از تقاطع حرکات گردش وجود نداشته باشد، قوس دایره ای ساده با شعاع یک متر کفایت می کند. در سایر موارد شعاع قوس گوشه براساس درجه بندی خیابان انتخاب می شود. شعاع انتخابی برای تقاطع های محلی و دسترسی باید در حدی باشد که وسایل نقلیه سواری بتوانند بدون تجاوز به خطوط مجاور، گردش خود را انجام دهند. معمولاً شعاع ۲ تا ۶ متر برای این منظور کفایت می کند. در این تقاطع ها گردش وسایل نقلیه سنگین با استفاده از کل عرض مسیر ورودی تقاطع قابل قبول خواهد بود.

در تقاطع های بزرگراهی و شریانی، شعاع قوس گوشه ۸ متر بدون استفاده از جزیره مثلثی کفایت می کند.

در صورتی که در تقاطع های شریانی و بزرگراهی از جزیره مثلثی استفاده شود، شعاع قوس (۵۰-۲۵) متر می تواند مورد استفاده قرار گیرد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم- ضوابط	
۵۴	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۱۴-۵- طبقه بندی خیابانها ، دسترسی ها و ارائه ضوابط برای انواع معابر طبقه بندی شده

۱-۱۴-۱۴-۵-۱- حداقل عرض پیاده رو (به تفکیک مناطق)

شریانی درجه یک ۳ متر

شریانی درجه دو اصلی ۲ متر

ناحیه ای (شریانی درجه دو فرعی) ۱/۵ متر

محل اصلی ، ۱/۵ متر

محل فرعی (دسترسی) ۱ متر

۱-۱۴-۱۴-۵-۲- حداقل فاصله بین تقاطع ها

شریانی درجه یک ۲۵۰ متر

شریانی درجه دو ۱۵۰ متر

جمع کننده و توزیع کننده ۱۰۰ متر

راههای محله ای ۵۰ متر

۱-۱۴-۱۴-۵-۳- حداقل عرض نسبت به طول معبر با توجه به عملکرد

عرض هر معبر با توجه به تعداد خطوط و عرض آنها تعیین می شود . لکن در معابر محلی حداقل عرض هر معبر با توجه به طول معبر نیز قابل تعیین است .

عرض کوچه های با طول تا ۵۰ متر بن بست و بن باز حداقل ۶ متر



عرض کوچه های با طول تا ۱۰۰ متر بن باز ، ۸ متر و بن بستها ۶ متر

عرض کوچه های با طول تا ۱۵۰ متر بن باز ، ۱۰ متر بن بستها ۸ متر

عرض کوچه های با طول بیش از ۱۵۰ متر بن باز ، ۱۲ متر و بن بستها ۱۰ متر و در مواردیکه طرح عرض معینی را مشخص می کند مطابق پیشنهادات طرح

۱-۱۴-۱۴-۶- ضوابط و مقررات احداث پخی در تقاطع ها

طول پخی (وتر) با توجه به زاویه ایجاد شده بین دو تقاطع طبق جداول شماره ۱-۶ ، ۱-۷ ، ۱-۸ محاسبه و احداث آن الزامی است .

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان						 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات						
	جلد دوم - ضوابط						
۵۵	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳						۱۳۹۴/۰۴/۰۱

جدول ۶-۱- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۸۰ درجه در بافتهای پرو خالی



عرض گذر	۹,۹-۵	۱۴,۹-۱۰	۱۹,۹-۱۵	۲۴,۹-۲۰	۲۹,۹-۲۵	۳۴,۹-۳۰	۳۹,۹-۳۵	۴۰-۴۵
۹,۹-۵	۴	۵	۶	۷	۷	۷	۷	۷
۱۴,۹-۱۰	۵	۶	۷	۸	۸,۵	۹	۱۰	۱۰
۱۹,۹-۱۵	۶	۷	۸	۹,۵	۱۰,۵	۱۱,۵	۱۳	۱۴
۲۴,۹-۲۰	۷	۸	۹,۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۲۹,۹-۲۵	۷	۸,۵	۱۰,۵	۱۲	۱۳	۱۷	۱۹	۲۱
۳۴,۹-۳۰	۷	۹	۱۱,۵	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲	۲۵
۳۹,۹-۳۵	۷	۱۰	۱۳	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹
۴۰-۴۵	۷	۱۰	۱۴	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲

جدول ۷-۱- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۸۰ تا ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۹,۹-۵	۱۴,۹-۱۰	۱۹,۹-۱۵	۲۴,۹-۲۰	۲۹,۹-۲۵	۳۴,۹-۳۰	۳۹,۹-۳۵	۴۰-۴۵
۹,۹-۵	۳,۵	۴	۵	۶	۶	۶	۶	۶
۱۴,۹-۱۰	۴	۵	۶	۷	۷,۵	۸	۹	۹
۱۹,۹-۱۵	۵	۶	۷	۸	۹	۱۱	۱۲	۱۳
۲۴,۹-۲۰	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۹,۹-۲۵	۶	۷,۵	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۴,۹-۳۰	۶	۸	۱۱	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۹,۹-۳۵	۶	۹	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۰-۴۵	۶	۹	۱۳	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰

جدول ۸-۱- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۹,۹-۵	۱۴,۹-۱۰	۱۹,۹-۱۵	۲۴,۹-۲۰	۲۹,۹-۲۵	۳۴,۹-۳۰	۳۹,۹-۳۵	۴۰-۴۵
۹,۹-۵	۳	۳,۵	۴	۵	۵,۵	۶	۶	۶
۱۴,۹-۱۰	۳,۵	۴	۵	۵,۵	۶	۷	۸	۸
۱۹,۹-۱۵	۴	۵	۵,۵	۶	۷	۹	۱۰	۱۱
۲۴,۹-۲۰	۵	۵,۵	۶	۷	۸,۵	۱۰	۱۲	۱۴
۲۹,۹-۲۵	۵,۵	۶	۷	۸,۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۴,۹-۳۰	۶	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸
۳۹,۹-۳۵	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۴۰-۴۵	۶	۸	۱۱	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادزاري استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۵۶	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۷- ضوابط و مقررات شبکه ارتباطی برای استفاده معلولین جسمی و حرکتی

حداقل عرض مفید پیاده رو ۱۲۵ سانتی متر باشد.

رعایت حداقل ۱۲۵ سانتی متر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده رو برنامه ریزی می گردد، اجباری است.

حداکثر شیب عرضی پیاده رو ۲ درصد باشد.

حداکثر شیب طولی پیاده رو ۵ درصد باشد.

حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند، در سر پیچ، ۸ درصد باشد.

ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره الزامی است.

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

پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت، ثابت، صاف و غیر لغزنده باشد.

هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.

هرگونه درپوش باید با پیاده رو همسطح باشد. تا حد امکان باید از نصب هرگونه شبکه در سطح پیاده رو خودداری کرد، در صورت لزوم شبکه باید عمود بر جهت حرکت و فضای باز آن از ۲ سانتی متر کمتر باشد.

۱-۱۴-۸- پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

پیش بینی پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو، حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.

اتصال پل های ارتباطی و پیاده رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط مربوط به سطح شیبدار الزامی است. عرض پل های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می شوند، برابر عرض پیاده رو باشد. حداقل عرض پلهای ارتباطی عمود بر مسیر پیاده رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد.

محل ارتباط پیاده رو با سواره باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان و کم بینایان باشد.

سطح پلهای ارتباطی باید از جنس مصالح سخت، ثابت، غیر لغزنده و صاف باشد.

۱-۱۴-۹- محل عبور عابر پیاده در سواره رو

ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره در کلیه تقاطع ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.



ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان های خاص آنها با علامت بین المللی افراد معلول الزامی است.

ساختن پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.

جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید حذف شود.

در تقاطع ها باید چراغ راهنمایی مجهز به علائم هشدار دهنده صوتی که در کنترل شخص معلول باشد، نصب گردد.

کف سازی محل خط کشی عابر پیاده رو باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۵۷	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۱۴-۱- توقفگاه

-به منظور پیاده شدن افراد معلول از وسیله نقلیه سواری و نیز سوارشدن آنان خیابان های اصلی شهر، ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره رو در پیاده رو) به عمق حداقل ۳/۵ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده رو الزامی است.

اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.

در توقفگاه های عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی حرکتی الزامی است.

-حداقل عرض محل توقف خودرو افراد معلول ۳/۵۰ متر است.

محل توقف اتومبیل جسمی - حرکتی می باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد.

توقفگاه اختصاصی معلولان باید به وسیله، علامت مخصوص مشخص شود.

شبکه های موجود باید متناسب با معیارها و ضوابط زیر اصلاح شوند تا براحتی مورد استفاده معلولین جسمی - حرکتی قرار گیرند:

پیاده روها

-با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.

-موانعی که به هر علتی در پیاده رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۲ سانتیمتر می کاهند(مانند مانع عبور وسایط نقلیه، باجه، تلفن، صندوق پست، دکه، تیربرق...) باید جابه جا گردند.

-حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله های موجود در پیاده روها باید به پله هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شیبدار برای معلولین تبدیل شود.

کف کلیه، پیاده روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.

-هر نوع پیشامدگی(مانند تابلو، علائم و بالکن، سایه بان مغازه ها و ...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.

-در مواقع ضروری که سطح پیاده رو به هر علتی حفاری می گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیر لغزنده الزامی است.

-برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده رو، تعبیه علائم حسی در فاصله ای به شعاع ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.

-شبکه ها و درپوش های واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر کردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

-تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده رو و سواره با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.



-لازم است که عرض پل های موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد.

-سطح پل ها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پل های فلزی شیار دار لازم است که فاصله شیارها پر شوند.

محل خط کشی عابر پیاده

-محل عبور پیاده در سواره ها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده روها شود.

-وجود پل های ارتباطی در امتداد کلیه، خط کشی های عابر پیاده الزامی است.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادیاری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۵۸	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

-جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور برای صندلی چرخدار شود.

توقفگاهها

-در توقفگاه های عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی حرکتی اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل معلول جسمی حرکتی امکانپذیر است.

۱-۱۴-۱۵- گورستان

گورستان یکی از عناصر مهم و مورد نیاز برای هر شهری محسوب میشود در مکان یابی گورستان باید دقت نمود که این کاربری در خارج از بافت شهر و ساخت و سازهای مسکونی قرار گیرد. اندازه گورستان در شهر برحسب تعداد جمعیت و نرخ مرگ و میر تعیین می شود. گورستان به دلایل زیست محیطی و عملکردی، در خارج از شهر قرار میگیرند و برای هر شهر تنها یک گورستان در نظر گرفته میشود. اندازه گورستان در هر شهر کاملاً وابست به جمعیت آن شهر است و بر اساس نرخ مرگ و میر شهر تعیین میشود. گورستان باید یک سری امکانات و تاسیسات پایه و ضروری داشته باشد که این تاسیسات بر اساس جمعیت شهر و سطح خدمات دهی گورستان و فاصله آن با شهر متفاوت است. در شهری مثل خواجه شهر مهمترین فضای مورد نیاز گورستان، غسلخانه و فضای سبز می باشد. به طور کلی عناصر و تاسیسات مورد نیاز گورستان ها به دو دسته ذیل قابل تقسیم بندی می باشند.

الف) عناصر و تاسیسات مشترک گورستان ها

غسالخانه

زباله سوز

ساختمان تاسیسات

مسجد

ورودی

پارکینگ

مسجد

ساختمان اداری

تاسیسات مورد نیاز گورستان در شهرهای بزرگ و قابل توسعه

سالن سوگواری



فضای سبز

درمانگاه

بوفه

سنگ تراشی

گلخانه

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۵۹	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۱۵-۱ ضوابط مکانیابی گورستان های شهری

عوامل موثر بر مکانیابی به دو دسته تقسیم میشود: عوامل مربوط به موقعیت یا موقع عوامل مربوط به مکان یا موضع عوامل مربوط به موقعیت، عواملی هستند که رابطه بین شهر و گورستان را مشخص میکنند و موقعیت گورستان در ارتباط با شهر را تعیین مینمایند. عوامل مکانی به ویژگی های محل قرار گیری گورستان مرتبط میشود و این نکته را مشخص میسازد که آیا محل انتخاب شده برای گورستان صرف نظر از موقعیت آن برای احداث گورستان مناسب هست یا خیر.

۱-۱۴-۱۵-۲ عوامل مربوط به موقعیت

- فاصله از شهر

گورستان به دلایل گوناگونی باید دور از بافت شهری، مکانیابی شود. از نظر فقهی حداکثر فاصله گورستان از شهر باید به اندازه ای باشد که موجب شکسته شدن نماز و باطل شدن روزه نگردد. از سوی دیگر از آنجا که مسلمانان در فواصل زمانی معینی (تقزیبا هر هفته) به فاتحه خوانی برای اهل قبور میروند. فاصله گورستان نباید در حدی باشد که موجب به زحمت افتادن شهروندان شود. اما در هر حال، برای رعایت اصول شهرسازی، وجود فاصله بین گورستان و شهر ضروری است. در غیر این صورت مشکلات زیر بروز میکند. انتقال انواع آلودگی ها شامل: آلودگی هوا ناشی از سوزاندن لباس مردگان و فعل و انفعالات ناشی از تجزیه اجساد آب ناشی از دفن جسد در خاک، آلودگی صوتی ناشی از انتشار صدای عزاداری و شیون بازماندگان به اطراف. افسردگی مردم بویژه کودکانی که اطراف گورستان زندگی میکنند و هر روز با صحنه های دلخراش شیون و زاری مواجه میشوند. ایجاد ترافیک بر اثر حرکت دسته جمعی تشییع جنازه در اطراف گورستان اشغال فضای شهری: احداث گورستان در داخل شهر موجب اشغال پهنه هایی گسترده از اراضی شهری میشود که برای خدمات دیگر مناسب هستند.

جلوگیری از اجرای طرح های عمرانی و خدماتی: گورستان ها به جهت احترام نزد مردم، جلوی توسعه طرح های عمرانی را میگیرند. راه ها و بزرگراه های نوساز را به بن بست میکشاند و کار احداث شبکه های آب و فاضلاب را با دشواری مواجه میسازند.



- جهت توسعه شهر

گورستان باید در جهتی مکانیابی شود که امکان توسعه شهر در آن جهت نرود، یا اینکه به هر دلیل در طرح توسعه کالبدی شهر، در گستره توسعه آتی قرار نگیرد. بنابراین بهتر است گورستان ها در جهاتی که عواملی مانند: کوه، جنگل و موانعی از این دست که از توسعه شهری جلوگیری میکنند، مکانیابی شوند. میتوان از گورستان به عنوان عاملی برای مهار توسعه ارج از برنامه شهر استفاده نمود. بدین ترتیب که گورستان را در جهتی که امکان توسعه خارج از برنامه وجود دارد، قرارداد.

- همجواری ها

فضاهای باز خواه درخت دار و سر سبز، خواه خاکی و صحرایی همجواری های مناسب گورستان هستند که به عنوان حریم گورستان عمل میکند. سایر همجواری ها به ویژه همجواری با مراکز آموزشی، صنعتی، نظامی و ... نامناسب هستند.

جهت وزش باد های غالب

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادیاری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۶۰	۹۳۱۴۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

بر اثر فعل و انفعالات شیمیایی ناشی از تجزیه اجساد، همچنین سوزاندن لباس های مردگان، معمولا هوای گورستان پاکیزه نیست. از سوی دیگر، از نظر اجتماعی نیز قرار گرفتن مجتمع های زیستی در معرض باد گورستان، نامطلوب است. بنابراین جهت وزش باد غالب باید از سوی شهر به گورستان باشد و در صورت قرار گیری گورستان در مسیر بادی که به طرف شهر میوزد، بهتر است پیرامون گورستان با درختان بلند و پر شاخ و برگ محصور گردد.

- دسترسی

معمولا رفت و آمد به گورستان به صورت دسته جمعی انجام میگیرد و در ایام خاصی نظیر: شب های جمعه و برخی از مناسبت های مذهبی و ملی جمعیت زیادی به گورستان روی میآورند. بنابراین دسترسی مناسب و ایمن به گورستان اهمیت خاصی دارد. چنانچه مسیر دسترسی به گورستان ارج از شهر و دارای تقاطع های فراوان باشد و یا به هر ترتیبی ایمنی لازم را نداشته باشد، امکان بروز خطر را افزایش مییابد. محل پیشنهادی گورستان با توجه به مطالب ذکر شده و با توجه به ضوابط در سمت شرق شهر پیشنهاد شده و با توجه به استعلام محل گورستان از سازمان محیط زیست نقاط پیشنهادی در محدوده آب شرب و مناطق تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست نبوده است.

۱-۱۴-۱۵-۳- عوامل مربوط به مکان

- جنس و ترکیبات خاک

زمین هایی که به عنوان بستر گورستان انتخاب می شوند باید دارای ویژگی های زیر باشد:
متخلخل باشند و به گونه ای که هوا برای تجزیه جسد در جریان باشد.

آب را به نسبت از ود عبور دهند، ولی نه به آن حدی که آب باران و دیگر آب های سطحی را سریعا از خود عبور دهند.
قابلیت خروج گاز ها را داشته باشند به گونه ای که به صورت فیلتر عمل کنند.



آب پذیری و نفوذ پذیری آن ها زیاد نباشند
نسبتا خشک باشند.

- شیب زمین

توپوگرافی گورستان باید شیب مناسبی برای تخلیه سریع و روان آب های سطحی داشته باشد، تا بدین ترتیب آب ناشی از ریزش برف و باران در سطح گورستان باقی نماند. البته در کنار شیب مناسب باید شبکه تخلیه آب های سطحی نیز طراحی شود. در غیر این صورت باقی ماندن آب های سطحی در کف گورستان ایجاد خرابی کرده، آب های زیر زمینی را نیز آلوده میکند.

- معیار های برنامه ریزی گورستان

دور نمای برنامه ریزی معمولا تا سال در نظر گرفته میشود. با در نظر گرفتن متر مربع سرانه به ازای هر نفر، مساحت مورد نظر برای گورستان را میتوان برآورد کرد.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استاداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۶۱	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۱۶- کشتارگاه

اولین اقدام اجرایی برای احداث کشتارگاه انتخاب محل مناسب برای ایجاد آن است در انتخاب مکان مناسب برای کشتارگاه باید دقت بیشتری انجام گیرد، چون این کاربری از جمله کاربری هایی است که اگر مکان یابی آنها به درستی انجام نگیرد، آسیب های فراوانی به محیط زیست منطقه وارد خواهد نمود.

محل زمین کشتارگاه باید خارج از حد قانونی و حریم شهر باشد. همچنین نباید کشتارگاه را در جهت توسعه شهر مکان یابی کرد. کشتارگاه باید در جایی قرار گیرد که ارتفاع آن پایین تر از ارتفاع سایر نقاط شهر باشد. کشتارگاه نباید در مسیر باد غالب قرار گیرد.

اندازه سطوح لازم برای بنای کشتارگاه بر حسب جمعیت شهر به طور تقریبی در جدول ذیل ذکر گردیده است.

جدول ۱-۹- اندازه و سطوح لازم برای تامین کشتارگاه بر حسب جمعیت

تعداد جمعیت	مساحت لازم در ازای هر نفر (مترمربع)
تا ده هزار نفر	۰,۸۶
۱۰۰۰۱ تا ۲۰۰۰۰ نفر	۰,۵۵
۲۰۰۰۱ تا ۳۰۰۰۰ نفر	۰,۴۵
۳۰۰۰۱ تا ۵۰۰۰۰ نفر	۰,۲۸
۵۰۰۰۱ تا ۱۰۰۰۰۰ نفر	۰,۳۵
از ۱۰ هزار نفر و بیشتر	۰,۱۸

ماخذ: کتاب سبز شهرداری جلد هفتم، تاسیسات خدمات شهری

شایان ذکر است که برای تعیین مساحت کشتارگاه علاوه بر تعداد جمعیت شهر مورد نظر، جمعیت ناحیه ای که کشتارگاه در آنجا قرار گرفته است را باید مد نظر دانست چون این کاربری معمولاً عملکردی فراتر از شهر دارد. همچنین نحوه سازماندهی فضایی کشتارگاه، محدودیت های زمین، اعتبار و می تواند بر مساحت در نظر گرفته شده تاثیر بگذارد.

۱-۱۴-۱۷- ضوابط و مقررات دفن زباله

- دفن زباله باید به روش سوزاندن، دفن کردن و در سطوح غیر مفید انجام شود.

- تمام روشهای فوق باید در بیرون از مجتمع های زیستی انجام شود.

- حداقل فاصله دفن زباله از شهر ۱۰ کیلومتر و حداکثر آن ۳۰ کیلومتر می باشد.



- محل دفن زباله باید به تایید اداره بهداشت و حفاظت محیط زیست برسد.

- محل دفن زباله نباید در مسیر ورزش بادهای غالب قرار گرفته باشد.

- با توجه به جهت حرکت آبهای سطحی، باید پس از دفن زباله، بر روی آن خاک ریخته و با درختکاری آن را بپوشانند که این می تواند

ضمن کمک به محیط زیست، آلودگیهای بصری را از بین ببرد.

- زباله ها را باید در لایه هایی به عمق ۲/۵ - ۱ متر انباشته و روی لایه ها با خاک و ماسه پوشانده و کوبیده شود.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استادیاری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۶۲	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

- باید از ورود حیوانات به محوطه دفن زباله ممانعت کرده و مانع پراکندگی آنها شد. به همین جهت بهتر است محوطه دفع زباله را محصور نمود.

- زباله ها بهتر است به صورت پلکانی روی هم انباشته شوند تا مسائل ایمنی رعایت گشته و امکان حفر فضای زیاد در یک روز فراهم شود.
 - پوشش نمای لایه ها باید حداقل ۶۰-۵۰ سانتی متر باشد تا از صدور گاز جلوگیری شود. البته ضرورت دارد که پوشش ابتدایی در همان روز دفن به عمق ۱۰ سانتی متر از طریق تسطیح به وجود آید.

- پس از ۳-۶ ماه که عمل تخریب انجام شد، می توان در آن محل لایه جدیدی را برای دفن مجدد اختصاص داد.

- اداره بهداشت باید به تمام مراحل جمع آوری و دفن زباله نظارت داشته باشد.

- از چاههای تغذیه آب آشامیدنی حداقل ۳۰۰ متر فاصله داشته باشد. (۱۰۰۰ فوت)

- از منابع آبهای سطحی حداقل ۱۰۰ متر فاصله داشته باشد (فاصله ۶۰۰ متر به بالا بهتر است)

- در مناطق پر باران استقرار نیابد.

- دارای خاک زیرین به ضخامت ۱۰ متر از جنس رس (یا مواد مشابه) باشد.

- در جهت بادهای غالب قرار نداشته باشد.

- از گسلها و شکستگیهای زمین حداقل ۸۰ تا ۱۰۰ متر فاصله داشته باشد.

- دارای دوره سیل خیزی حداقل ۱۰۰ ساله باشد.

- دارای خاک سطحی تا حد امکان از جنس رس سیلتی و در مرحله بعد از جنس شنی سیلتی باشد.

- شیبی کمتر از ۴۰ درصد داشته باشد.

- دارای سنگ بستری تا حد امکان از جنس سنگهای آذرین باشد.

- از مراکز جمعیتی، هتل، رستوران، تاسیسات فرآوری خوراکیها، مدارس و پارکهای عمومی حداقل ۳۰۰ متر فاصله داشته باشد.

- از شبکه جاده های دسترسی حداقل ۸۰ و حداکثر یک کیلومتر فاصله داشته باشد.

- از شهرها حداقل ۲ تا ۳ کیلومتر و حداکثر ۲۰ کیلومتر (در صورت وجود چند دستگاه انتقال تا ۴۰ کیلومتر) فاصله داشته باشد.

- جاده های دائمی مسیر آنها عرضی حداقل برابر با ۶ تا ۷ متر داشته باشد.

- دارای کاربریهای با ارزشتر نباشد. (کشاورزی، جنگل، تالاب، مرتع)



- حداقل ۸ کیلومتر از فرودگاه فاصله داشته باشد.

- از مراکز تاریخی و باستانی (نواحی حساس و بحرانی) حداقل ۷۰۰ متر فاصله داشته باشد (بیش از ۳ کیلومتر بهتر است).

- قیمتی کمتر از ۵۰ درصد قیمت گرانترین محل اطراف داشته باشد.

- دارای عمری معادل حداقل ۲۰-۱۵ سال باشد.

محل پیشنهادی دفن زباله در شهر خواجه شهر با توجه به مطالب ذکر شده و با توجه به ضوابط در سمت شرق شهر پیشنهاد شده و با توجه به استعلام محل دفن زباله از سازمان محیط زیست نقاط پیشنهادی در محدوده آب شرب و مناطق تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست نبوده است. در طرح جامع مدیریت پسماند استان با توجه به جدید تاسیس بودن این شهر این مکان مشخص نشده است.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۶۳	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۱۸- کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی های اقلیمی

در طراحی بناها در بخش های توسعه جدید شهری و روستایی تبعیت از گونه شناسی، ریخت شناسی و دانه بندی موجود در شهرسازی و معماری دوره فرهنگی و تاریخی (با عنایت به قدیمی ترین عکس هوایی موجود شهر و روستا) الزامی است.

در تعیین جهت گیری بناها، توجه به عوامل اقلیمی و سنت شهرسازی محل الزامی است.

در فرآیند تهیه طرح های توسعه شهری و روستایی ارائه راهکارهایی در جهت بهره برداری و استفاده بهینه از نعمات و مواهب الهی (بهره گیری از تابش آفتاب، جریان باد، جلوگیری از ایجاد آلودگی در منابع طبیعی، ارتباط با مظاهر طبیعت از جمله آسمان، گیاهان و ...) و طراحی در جهت تحقق موارد مذکور الزامی است.

انطباق احجام مصنوع (بناهای معماری، مبلمان شهری و ...) با ویژگی های طبیعی بستر طرح الزامی است.

در طراحی بناها، فضاهای شهری، بوستانها و ... استفاده از گونه های بومی متناسب با هویت طبیعی شهر ضروری است.

در طراحی فضاهای شهری، بوستانها و ... توجه به تامین امنیت از طریق ایجاد فضاهای امن و قابل دفاع ضروری است.

رعایت اصل محرمیت، حقوق همسایگی و عدم اشراق، در طراحی معماری و تدوین ضوابط ساختمانی طرح های توسعه شهری الزامی است.

اتخاذ تدابیر مناسب در جهت ایجاد محرمیت در فضای ورود به خانه الزامی است.

در طراحی واحدهای مسکونی، تامین نور و تهویه و دید، حتی الامکان از فضاهای محصور (باز و نیمه باز) متعلق به خانه صورت پذیرد.

توصیه می شود در طراحی و احداث واحدهای مسکونی از ایجاد آشپزخانه باز (open) اجتناب شود.

در طراحی معماری بناها و فضاهای شهری معاصر، ارتقاء کیفی محیط از طریق استفاده متناسب از سه گونه فضای باز، نیمه باز، بسته و رعایت سلسله مراتب آن ضروری است.

در طراحی واحدهای مسکونی ایجاد فضایی مرکزی که به لحاظ جایگاه کارکردی، نوع روابط با سایر فضاها، نوع رابطه آن با طبیعت، کیفیت فضایی و ... اهمیتی افزون بر سایر فضاها دارد، (فضایی که کانون فعال و زنده خانه است) الزامی است.

در طراحی فضاهای اصلی خانه بهره مندی از نور مجزا و مستقیم طبیعی الزامی است.

بهره گیری از نمادها و نشانه های معماری دوره تاریخی و فرهنگی در معماری معاصر با رعایت اصل صداقت در معماری توصیه می شود.



به کارگیری نماهای کاذب و پوست های، جدا از معماری بناها، ممنوع است.

استفاده از مصالح بومی، در ساخت و سازها الزامی است. وزارت راه و شهرسازی موظف است از طریق انجام مطالعات و تحقیقات مورد نیاز نسبت به ارائه روش های افزایش مقاومت و ایجاد تنوع در مصالح بومی اقدام نماید.

بهره گیری از فناوری های نوین صرفا در جهت استاندارد نمودن، افزایش کیفیت و تنوع مصالح بومی قابل توصیه است. به کارگیر طرح معماری بناها با زمینه های طبیعی، تاریخی و فرهنگی گردد.

حفظ سنت احداث، مدیریت و نگهداری باغهای شهری (به جای پارکهای شهری) الزامی است.

حفظ و اشاعه هنرهای سنتی مرتبط با شهرسازی و معماری (ظیر گره چینی، آجرکاری و ...) همراه با ایجاد زمینه هایی برای کاربرد آنها قابل توصیه است.

	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۶۴	۹۳۱۴۶۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

در تدوین ضوابط و مقررات ساختمانی برای بخش های موجود شهر (اعم از بخش های تاریخی و معاصر) پیش بینی اقدامات حفظ، مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و بازسازی الزامی است.
در برنامه ریزی، مطالعه و طراحی بناهای شهری توجه به استفاده از انرژی و حفاظت از محیط زیست مورد توجه جدی قرار گیرد.

۱-۱۴-۱۹- اساس طرح هادی خواجه شهر

- شبکه مواصلاتی به شکل سلسله مراتبی در قالب محورهای شریانی درجه ۱ اصلی و درجه ۲ اصلی و فرعی قابل تبیین است و نقش معبر با عرض بیش از ۲۴ متر به عنوان اساس طرح محسوب می شود.
- محدوده شهر : محدوده شهر به عنوان اساس طرح هادی محسوب می شود.
- حریم شهر : حریم شهر به عنوان اساس طرح هادی محسوب می شود.
- باغات : باغات و اراضی زراعی شهر به عنوان اساس طرح معرفی می شوند.
- کاربری های عمده در مقیاس خدمات شهری : پیشنهاد کاربری های غیر مسکونی در مقیاس شهری همچون درمانی، پارکها، اداری، اراضی ورزشی، مراکز آموزشی، فرهنگی به عنوان مغایرت اساسی محسوب می شود. جابجایی و یا تغییر کاربری در صورت تامین آن کاربری در محدوده مناسب دیگری که نظام خدماتی شهر و محلات را به هم نزند امکان پذیر است.
- افق طرح : سال ۱۴۰۳ به عنوان افق طرح هادی شهر اساس طرح می باشد.

۱-۱۴-۱۹-۱- مغایرت های اساسی طرح

۱-۱۴-۱۹-۱-۱- جمعیت پذیری

سال افق طرح هادی خواجه شهر (۱۴۰۳) با میزان جمعیت پذیری ۲۳۸۰ نفر پیش بینی شده است و هرگونه تغییر در سال افق طرح هادی (۱۴۰۳) به عنوان مغایرت اساسی محسوب می شود.

۱-۱۴-۱۹-۱-۲- تراکم ساختمانی



هرگونه تغییر در تراکم جمعیتی و ساختمانی شهر که باعث افزایش و یا کاهش ۱۵ درصدی تراکم جمعیتی ناخالص پیشنهادی (۱۳,۴ نفر در هکتار) در سطح محلات شهر شود، مغایرت اساسی محسوب می شود.

۱-۱۴-۱۹-۱-۳- شبکه های اصلی شریانی درجه ۲ او

هرگونه تغییر در نقش سلسله مراتب معابر شهری (با عرض بیش از ۲۴ متر) به عنوان مغایرت اساسی محسوب می شود.

۱-۱۴-۱۹-۱-۴- تقسیمات کالبدی

هرگونه تغییر در تقسیمات کالبدی شهر به عنوان مغایرت اساسی طرح محسوب می شود.

 Garnault Consulting Engineers	مطالعات طرح هادی شهر خواجه شهر سیرجان	 استانداری استان کرمان
	گزارش مطالعات	
	جلد دوم - ضوابط	
۶۵	۹۳۱۴۶۶-UR(KHA-US-۰۱,۰۱)۰۰-۹۵/۰۱/۲۳	۱۳۹۴/۰۴/۰۱

۱-۱۴-۱۹-۱-۵- محدوده شهر

هر گونه تغییر در محدوده طرح هادی به عنوان تغییر در اساس طرح بوده و مغایرت اساسی تلقی می گردد. فقط تغییرات جزئی ناشی از منظور کردن پلاک های ثابتی که خط محدوده از روی آن ها عبور کرده است به عنوان مغایرت غیر اساسی خواهد بود. منظور از تغییرات جزئی جابجایی و انطباق خط محدوده بر مرز پلاکهای ثابتی مورد نظر حداکثر در حدود ۱۰ متر عمق و مساحت ۵۰۰ مترمربع برای این گونه پلاکها ثابتی می باشد.

۱-۱۴-۱۹-۱-۶- حریم شهر

هرگونه تغییر در حریم شهر (افزایش و یا کاهش) به عنوان مغایرت اساسی طرح محسوب می شود.

۱-۱۴-۱۹-۱-۷- کاربری ها

در خصوص کاربری های شهری هر گونه تغییر در نوع کاربری و مقیاس خدمات رسانی در سطوح تقسیمات کالبدی شهر، مغایرت اساسی محسوب می شود،

۱-۱۴-۱۹-۱-۸- ضوابط تفکیک اراضی

ضوابط تفکیک اراضی در محدوده حریم شهر به شرح زیر می باشد:

-در محدوده مسکونی بافت مصوب(روستاهای موجود در حریم شهر) تفکیک اراضی به منظور ساختمانهای مسکونی در صورتی که طرح هادی مصوب نداشته باشد بر مبنای عرف محل (در هر روستا) امکان پذیر است. مشروط به اینکه مساحت زیربنای مسکونی از ۵۰ درصد سطح قطعه زمین فراتر نرود.

تبصره: در صورتی که روستای داخل محدوده حریم شهر دارای طرح هادی مصوب باشد، اعمال ضوابط و مقررات طرح مزبور الزامی است.
-تفکیک اراضی غیر کشاورزی واقع در محدوده حریم شهر برای فعالیتهای مرغداری و دامداری به میزان حداقل ۵۰۰۰ مترمربع بلامانع است. تشخیص غیر کشاورزی بودن زمین با سازمان جهاد کشاورزی استان کرمان است. بدیهی است اخذ مجوزهای لازم از نهادهای ذی ربط و رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

-برای تفکیک اراضی و احداث بنا در محدوده حریم شهر، رعایت حریم جاده ها، آثار تاریخی رودخانه ها، نهرها، مسیل ها، قنوات، خطوط انتقال نیرو، خطوط و شبکه های انتقال نفت و گاز و کلیه تاسیساتی که لازم است ، حریم آنها حفظ گردد.

