



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند

جلد دوم

ضوابط و مقررات اجرایی



مهندسان مشاور تدبیر شهر دانش

بهار ۹۴

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فهرست مطالب

۱- تعاریف ۱

۲- کاربری اراضی پیشنهادی ۱۴

۱-۲- اراضی کاربری مسکونی ۱۵

۱-۱-۲- اراضی کاربری مسکونی (ویژه آپارتمانی) ۱۵

۲-۱-۲- اراضی کاربری مسکونی (ویژه مسکن مهر) ۱۵

۲-۲- آموزش، تحقیقات و فناوری ۱۵

۳-۲- آموزشی ۱۶

۴-۲- اداری و انتظامی ۱۶

۵-۲- تجاری، خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی) ۱۷

۱-۵-۲- تجاری ۱۷

۱۵-۲- باغات و کشاورزی ۲۲

۱۶-۲- میراث تاریخی ۲۲

۱۷-۲- طبیعی ۲۲

۱۸-۲- حریم ۲۲

۱۹-۲- تفریحی و توریستی ۲۳

۲۰-۲- اراضی کاربری صنایع و کارگاه ها ۲۳

۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین ، تفکیک و احداث ساختمان ۲۳

۱-۳- حریم شهر ۲۳

۱-۱-۳- ضوابط استفاده از زمین در پهنه های حریم شهر ۲۶

۲-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه مسکونی ۲۸

۱-۲-۳- موارد استفاده از زمین ۲۸

۲-۲-۲- پهنه بندی تراکم های مسکونی پیشنهادی شهر نهاوند ۲۹

۲-۲-۲-۱- تراکم ویژه مسکونی (بافت مرکزی) ۲۹

۳-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین مسکونی ۳۴

۴-۳- ضوابط تشویقی برای تجمیع پلاکهای مسکونی دارای مساحت زیر حد نصاب ۳۵

۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان ۳۶

۶-۳- چگونگی حفظ هویت معماری مجموعه ها و ابنیه با ارزش ۵۱

۷-۳- ضوابط ومقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه آموزش، تحقیقات و فناوری ۵۱

۱-۷-۳- موارد استفاده از زمین ۵۱

۲-۷-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین ۵۲

۳-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان ۵۲

۴-۷-۳- ضوابط ایجاد خوابگاه های دانشجویی و سایر خوابگاه ها ۵۴

۸-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در اراضی منطقه آموزشی ۵۵

۱-۸-۳- موارد استفاده از زمین ۵۵

۲-۸-۳- ضوابط تفکیک اراضی در منطقه آموزشی ۵۵



طرح بازننگری تفصیلی شهر نهاوند

ب

- ۵۶..... ۳-۸-۲- ضوابط احداث ساختمان در منطقه آموزشی
- ۵۷..... ۴-۸-۲- ضوابط ایجاد واحدهای آموزشی غیرانتفاعی
- ۵۸..... ۹-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه اداری و انتظامی
- ۵۸..... ۱-۹-۳- اداری
- ۶۱..... ۲-۹-۳- انتظامی
- ۶۲..... ۱۰-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه تجاری - خدماتی
- ۶۲..... ۱-۱۰-۳- موارد استفاده از زمین
- ۶۵..... ۲-۱۰-۳- ضوابط مربوط به تفکیک
- ۶۶..... ۳-۱۰-۳- ضوابط احداث ساختمان
- ۶۹..... ۴-۱۰-۲- ضوابط ایجاد واحدهای آموزش رانندگی و آژانس های مسافرکش شهری
- ۷۰..... ۱۱-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه ورزشی
- ۷۰..... ۱-۱۱-۳- موارد استفاده از زمین
- ۷۰..... ۲-۱۱-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
- ۷۱..... ۳-۱۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
- ۷۲..... ۱۲-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه درمانی
- ۷۲..... ۱-۱۲-۳- موارد استفاده از زمین
- ۷۲..... ۲-۱۲-۳- ضوابط تفکیک اراضی در منطقه درمانی
- ۷۳..... ۳-۱۲-۳- ضوابط احداث بنا در منطقه درمانی
- ۷۵..... ۱۳-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در اراضی منطقه فرهنگی - هنری
- ۷۵..... ۱-۱۳-۳- موارد استفاده از زمین
- ۷۶..... ۲-۱۳-۲- ضوابط تفکیک اراضی در منطقه فرهنگی - هنری
- ۷۶..... ۳-۱۳-۳- ضوابط مربوط به احداث بنا در منطقه فرهنگی - هنری
- ۷۶..... ۱۴-۳- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی کاربری پارک و فضای سبز
- ۷۶..... ۱-۱۴-۳- موارد استفاده از زمین
- ۷۷..... ۲-۱۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
- ۷۷..... ۳-۱۴-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
- ۷۸..... ۱۵-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه مذهبی
- ۷۸..... ۱-۱۵-۳- موارد استفاده از زمین
- ۷۸..... ۲-۱۵-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
- ۷۸..... ۳-۱۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
- ۸۱..... ۱۸-۳- ضوابط و مقررات کاربری حمل و نقل و انبار داری
- ۸۱..... ۱-۱۸-۳- موارد استفاده از زمین
- ۸۱..... ۲-۱۸-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
- ۸۲..... ۳-۱۸-۲- ضوابط احداث ساختمان
- ۸۳..... ۴-۱۸-۲- طبقه بندی راهها و دسترسی ها(براساس دستورالعمل مصوب وزارت مسکن و شهرسازی)
- ۸۴..... ۵-۱۸-۳- ضوابط مربوط به مسیر عبور دوچرخه
- ۸۸..... ۹-۱۸-۳- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

مهندسین مشاور تدبیر شهر



جلد دوم: ضوابط و مقررات اجرایی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند

ت

۸۸.....	۱۰-۱۸-۳- حدافل عرض پیاده رو.....
۹۰.....	۱۱-۱۸-۳- حریم های قانونی و ضوابط آنها.....
۹۰.....	۱۲-۱۸-۳- مقررات مربوط به پست برق ، کابل های برق و تلفن.....
۹۱.....	۱۹-۳- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری نظامی.....
۹۱.....	۱-۱۹-۳- موارد استفاده از زمین.....
۹۱.....	۲۰-۳- باغات و کشاورزی.....
۹۲.....	۲۱-۳- ضوابط و مقررات میراث تاریخی.....
۹۲.....	۱-۲۱-۳- محدوده و حرائم بنای حمام حاج آقا تراب.....
۹۶.....	۲۲-۳- طبیعی (جنگل کاری).....
۹۶.....	۱-۲۲-۳- جنگل کاری ها و همچنین اراضی که به کاربری طبیعی اختصاص یافته است در محدوده شهر زیر نظر شهرداری اداره می شوند.....
۹۷.....	۲۳-۳- حریم.....
۹۷.....	۱-۲۳-۳- حریم کمربندی.....
۹۷.....	۲-۲۳-۳- حریم ورودی کرمانشاه.....
۹۷.....	۳-۲۳-۳- حریم ورودی ملایر.....
۹۷.....	۴-۲۳-۳- حریم جاده بروجرد.....
۹۷.....	۵-۲۳-۳- حریم بلوار ولیعصر.....
۹۷.....	۶-۲۳-۳- کمربند سبز به عمق ۱۵۰ متر دور تا دور شهر می باشد.....
۹۷.....	۷-۲۳-۳- حریم خط تأسیسات گاز در شرق کمربندی ۱۵۰ متر از هر طرف محور گاز می باشد.....
۹۷.....	۸-۲۳-۳- حریم خطوط انتقال نیرو در شهرک های باروداب و شهید حیدری مطابق ضوابط شرکت توزیع نیروی برق می باید رعایت گردد.....
۹۷.....	۹-۲۳-۳- حریم نهر لف گاه.....
۹۸.....	۱۰-۲۳-۳- حریم آثار و ابنیه تاریخی.....
۹۸.....	۲۴-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه تفریحی و توریستی.....
۹۸.....	۱-۲۴-۳- موارد استفاده از زمین.....
۹۸.....	۲-۲۴-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین.....
۹۸.....	۳-۲۴-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان.....
۱۰۱.....	۲۵-۳- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری صنعتی (و کارگاهی).....
۱۰۱.....	۱-۲۵-۳- موارد استفاده از زمین.....
۱۰۲.....	۲-۲۵-۳- ضوابط مربوط به تفکیک.....
۱۰۳.....	۳-۲۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان.....
۱۰۴.....	۲۶-۳- ضوابط و مقررات مشترک.....
۱۰۴.....	۱-۲۶-۳- مقررات مربوط به قطعات و کاربری های ناهماهنگ.....
۱۰۵.....	۲-۲۶-۳- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی.....
۱۰۹.....	۳-۲۶-۳- مقررات مربوط به حصار کشی و دیوارها.....
۱۰۹.....	۴-۲۶-۳- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی های مجاز کاربری های مختلف.....
۱۱۰.....	۵-۲۶-۳- ضوابط مربوط به پارکینگ ها.....
۱۱۱.....	۶-۲۶-۳- ضوابط و مقررات احداث بالکن و بازشوها به معابر ، پارکها ، میادین عمومی و املاک مجاور.....
۱۱۱.....	۷-۲۶-۳- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ).....

مهندسین مشاور تدبیر شهر



جلد دوم: ضوابط و مقررات اجرایی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

- ۱۱۱-۲۶-۸- ضوابط مربوط به نصب تابلوهای تبلیغاتی، تابلو اعلانات و تابلوهای راهنمایی و رانندگی.....
- ۱۱۲-۲۶-۹- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.....
- ۱۱۳-۲۶-۱۰- نقطه امن.....
- ۱۱۳-۲۷- ضوابط گردشگری در باغات واقع در محدوده و خارج از محدوده طرح بازنگری تفصیلی و حریم شهر.....
- ۱۱۳-۴- اصلاحیه ضوابط و مقررات طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند.....
- ۱۱۳-۴-۱- سطح اشغال.....
- ۱۱۴-۴-۲- ضوابط ارتفاعی پیلوت و طبقات مسکونی و تجاری.....
- ۱۱۴-۴-۳- ضوابط پارکینگ.....
- ۱۱۵-۴-۴- پیش آمدگی.....
- ۱۱۵-۴-۵- ضوابط طبقه و ارتفاع املاک مسکونی باتوجه به عرض معبر.....
- ۱۱۷-۴-۶- ضوابط محاسبه‌ی طول پخ در تقاطع دو معبر.....



این ضوابط براساس ضوابط و مقررات طرح بازنگری جامع (توسعه و عمران) مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران با اصلاحاتی در مورخ ۹۴/۳/۲۴ مورد تصویب کمیسیون ماده پنج استان همدان قرار گرفت. اصلاحات موردنظر همزمان در متن و در پایان گزارش (بصورت کامل) گنجانده شده است.

۱- تعاریف

۱-۱- نظام تقسیمات شهری (با توجه به طرح پیشنهادی)

عبارت است از نحوه قسمت بندی های فیزیکی شهر بر حسب نحوه توزیع سلسله مراتبی خدمات شهری . در این طرح ، محدوده طرح بازنگری تفصیلی بر اساس مصوبات طرح بازنگری توسعه و عمران شهر نهاوند مشمول سه نوع قسمت بندی (تقسیمات شهری) به شرح زیر است :

- سطح شهر و بالاتر
- سطح ناحیه
- سطح محله

۱-۲- شهر و فراتر

عبارت است از بالاترین سطح نظام تقسیمات شهری که حدود آن منطبق با محدوده طرح بازنگری تفصیلی می باشد. خدماتی که در این سطح طبقه بندی می شود کل جمعیت شهر و شهرستان را پوشش می دهد. لازم به ذکر است با توجه به مساحت و جمعیت نهاوند سطح کل شهر بعنوان یک منطقه در نظر گرفته شده است.

۱-۳- ناحیه

بعنوان دومین سطح نظام تقسیمات شهری تعریف می گردد . تعداد کل تقسیمات ناحیه های شهر سه ناحیه می باشد که در نقشه « محدوده های پیشنهادی » منعکس شده اند . هر ناحیه دارای یک مرکز ناحیه و متشکل از چند محله است .

۱-۴- محله

محله پایین ترین سطح تقسیمات شهری در نهاوند می باشد . هر محله براساس پوشش جمعیتی تقریبی ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ نفر تعریف می گردد . تعداد کل محله های موجود در محدوده نواحی سه گانه شهر معادل ۱۳ محله می باشد که در نقشه محدوده های پیشنهادی مشخص شده است.



۱-۵- مرکز ناحیه

عبارت است از محل تجمع خدمات مورد نیاز ساکنان هر ناحیه بعنوان هسته ناحیه است. خدمات مستقر در مرکز ناحیه عبارتند از: آموزشی (دبیرستان، هنرستان، راهنمایی)- تجاری (عمده) و مذهبی - اداری - تأسیسات و تجهیزات ناحیه ای- درمانی- ورزشی و فضای سبز است.

۱-۶- مرکز محله

عبارت است از محل تجمع خدمات روزمره مورد نیاز ساکنان هر محله بعنوان هسته محله، خدمات مرکز محله در طرح تفصیلی عبارتند از آموزشی در حد دبستان و پیش دبستانی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی و فضای مذهبی.

۱-۷- سازمان مجری طرح

منظور شهرداری و یا دستگاهی است که بطور قانونی مسئول کنترل توسعه شهری براساس طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند می باشد. این مسئولیت در مقیاس شهر توسط شهرداری مرکز اعمال گردیده و در رده های ناحیه و محله قابل تفویض به شهرداری های مناطق مربوطه می باشد.

۱-۸- محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی آن در دوره طرح بازنگری، که به تصویب مراجع قانونی رسیده باشد و ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.^۱

۱-۹- حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.^۲

۱- ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوبه مجلس شورای اسلامی مورخ ۸۴/۱۰/۱۴.

۲- ماده دو همان قانون.



۱-۱۰- سطح خالص شهر

شامل وسعتی از شهر است که در بردارنده تمامی حوزه های مختلف کاربری های مورد نیاز شهر باشد.

۱-۱۱- سطح ناخالص شهر

شامل مساحت محدوده قانونی طرح است که در بردارنده سطح خالص شهر بعلاوه سطوح اراضی مانند حرایم ، زمین های کشاورزی ، باغات ، اراضی بایر و ... است .

۱-۱۲- سطح خالص مسکونی

شامل مساحت کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است .

۱-۱۳- تراکم جمعیتی

میانگین پراکندگی جمعیت شهر در کل اراضی ناخالص شهری داخل محدوده ، تراکم ناخالص و در اراضی خالص شهری تراکم خالص و در اراضی که منحصراً به کاربری مسکونی اختصاص دارد ، تراکم خالص مسکونی است و واحد آن نفر در هکتار است و به شکل زیر محاسبه می شود :

$$\text{تراکم ناخالص جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت شهر}}{\text{سطح ناخالص شهر (مساحت محدوده شهر)}}$$

$$\text{تراکم خالص جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت شهر}}{\text{سطح خالص شهر}}$$

$$\text{تراکم خالص مسکونی} = \frac{\text{جمعیت شهر}}{\text{سطح خالص مسکونی}}$$

۱-۱۴- تراکم ساختمانی

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

$$\text{تراکم ساختمانی} = \frac{\text{مساحت مجموع زیر بنا}}{\text{مساحت پلاک}}$$

۱-۱۵- تراکم ساختمانی مسکونی

نسبت کل مساحت زیربنای مفید مسکونی به کل مساحت قطعه زمین مسکونی است :

$$\text{تراکم ساختمانی مسکونی} = \frac{\text{مساحت زیر بنای مفید}}{\text{کل مساحت زمین مسکونی}}$$

۱-۱۶- حریم

عبارت است از محدوده ای از اراضی که در اطراف شهر و دارای پهنه بندی با عملکردهای خاص می باشد و همچنین 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 می باشد .

۱-۱۷- بلوک شهری

عبارت است از کوچک ترین مجموعه ای یکپارچه از ساخت و ساز و یا قطعه بندی زمین که مابین چند معبر محصور باشد .

۱-۱۸- کاربری

عبارت است از نوع استفاده و بهره برداری از اراضی که در این طرح مطابق با شرح منعکس در نقشه کاربری اراضی تقسیم بندی شده است .

۱-۱۹- کاربری مختلط

عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری های مختلف در یک قطعه زمین ، عملکردهای مربوط به کاربری های مختلف باید دسترسی مستقل و جداگانه داشته باشند .

۱-۲۰- تعمیر اساسی

عبارت است از هر گونه تعمیر مربوط به ایستایی بنا که از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد .



۲۱-۱- تغییر اساسی

عبارت است از هر گونه تغییر در وضع داخلی و یا خارجی بنا که منجر به تغییر طرح و یا تغییر عملکرد شود .

۲۲-۱- تفکیک

عبارت است از تقسیم بندی قطعه زمینی یا یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچکتر (مطابق با ضوابط شهرسازی) که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را بطور مجزا مورد تملک قرار داد .

۲۳-۱- تجمیع

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

۲۴-۱- عملکرد

عبارت است از انواع فعالیت هایی که در کاربری انجام می پذیرد .

۲۵-۱- قطعه زمین

زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد .

۲۶-۱- مجتمع مسکونی

عبارت است از اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا در چند بلوک که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشند.

۲۷-۱- واحد مسکونی

عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیر بنا ، که بطور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارا باشد . دریک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی ، پیش بینی آشپزخانه ، توالت و حمام الزامی است .

۲۸-۱- 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 قابلیت استفاده داشته باشد .



۲۹-۱- بر زمین

عبارت است از فصل مشترک بین معبر و قطعه زمین که لبه قطعه زمین را تعیین می کند .

۳۰-۱- کف

عبارت است از رقوم ارتفاعی متوسط بر زمین در معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا قرار می گیرد.

۳۱-۱- خط ساختمان

عبارت است از خط فرضی به فاصله مشخصی از بر زمین و به موازات خیابان دسترسی که تعیین کننده محدودیت ساخت و ساز برای تمام یا بخشی از طبقات یک بنا یا ساختمان است .

۳۲-۱- ارتفاع بنا

عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده براساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین . بدیهی است در صورت وجود دو یا چند معبر، مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان معبر با عرض بیشتر می باشد.

توضیح : مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان، فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا متوسط ارتفاع بام شیب دار و یا بالاترین نقطه جانپناه الزامی در بامهای مسطح است . (مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان، بند ۴-۴-۲)

۳۳-۱- ارتفاع مفید

عبارت است از فاصله کف تمام شده تمام یا قسمتی از یک طبقه تا پایین ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه

۳۴-۱- پیلوتی

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که بصورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد و دارای استفاده های مشاع و اختصاصی و یا توأم و با عملکردهای (عموماً) پارکنینگ و دسترسی و ارتباطات می باشد. حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می گردد .



۳۵-۱- ضریب اشغال

عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین .

۳۶-۱- سطح زیر بنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می شود .

۳۷-۱- سطح مجاز احداث بنا

عبارت است از حداکثر محدوده ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر حد کلیه طبقات (به جز پیش آمدگی های مجاز) بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد .

۳۸-۱- سطح آزاد یا فضای سبز خصوصی

عبارت است از قسمت هایی از سطح یک قطعه زمین که براساس ضوابط تعیین شده در طرح احداث ساختمان یا بنا در آن مجاز نمی باشد .

۳۹-۱- فضاهای اصلی ساختمان های مسکونی

عبارتند از سالن پذیرایی ، نهارخوری ، اطاق یا فضاهای نشیمن ، اطاق های خواب و اطاق کار .

۴۰-۱- کوچه

عبارت است از راههای کوتاه و کم عرض که دسترسی به واحدهای مسکونی را تأمین می کند. لازم به ذکر است نقش اجتماعی در کوچه ها در اولویت قرار دارد.

۴۱-۱- خیابان دسترسی

این نوع خیابان ها آخرین رده بندی شبکه ارتباطی بوده و دسترسی به واحدها و مجموعه های مسکونی را فراهم می آورند .

۴۲-۱- دور برگردان

دور برگردان به فضای بازی اتلاق می گردد که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش بینی می گردد. قطر دور برگردان (دایره شکل) و یا عرض (چهارگوش) آن نبایستی از ۱۲ متر کمتر باشد.

مهندسین مشاور تدبیر شهر



جلد دوم: ضوابط و مقررات اجرایی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

۴۳-۱- معابر شهری و طبقه بندی آنها

طبق ضوابط آیین نامه طراحی راهها و خیابان های شهری مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ وزارت مسکن و شهرسازی ، راههای شهری به ۳ گروه : راههای شریانی درجه یک ، راههای شریانی درجه دو و خیابان های محلی تقسیم می شوند . علاوه بر ۳ گروه ذکر شده راههای ویژه شامل : راههای ویژه پیاده ، راههای ویژه دوچرخه و راههای ویژه اتوبوس در نظر گرفته می شوند .

۴۴-۱- راه شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابجائی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود . برای رعایت برتری ، عبور عابرین پیاده از عرض راه و نحوه استقرار نوع کاربری ها تنظیم می گردد . راههای شریانی درجه یک دارای عملکرد برون شهری اند و به آزاد راه ، بزرگراه و راه عبوری دسته بندی می شوند .

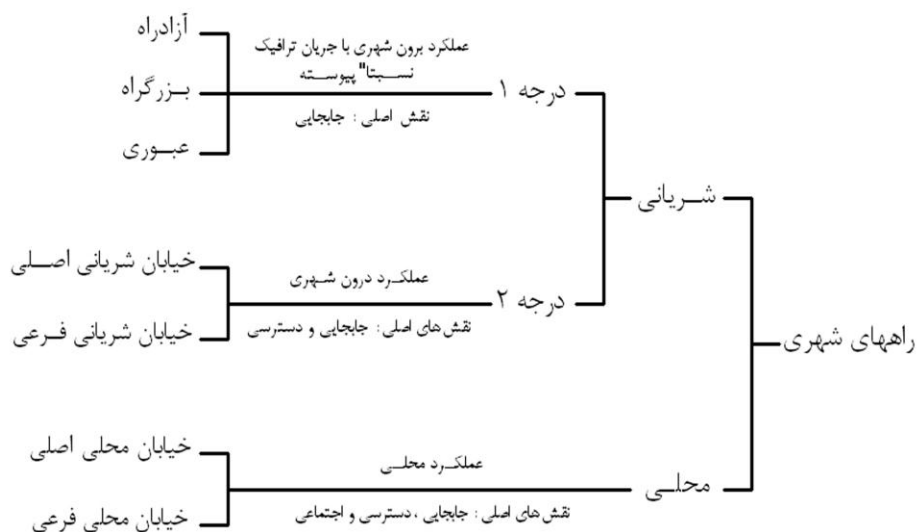
۴۵-۱- راه شریانی درجه دو

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود . برای رعایت این برتری ، حرکت پیاده ها از عرض خیابان کنترل می شود . در راههای شریانی درجه ۲ جابجایی و دسترسی بعنوان دو عملکرد اصلی محسوب می گردند بنابراین هر چه تعداد دسترسی ها بیشتر شود ، نقش جابجائی آن کاسته می شود . راههای شریانی درجه ۲ نقش ارتباط شریان های درجه یک با شبکه خیابان های محلی را ایفا می کنند .

۴۶-۱- خیابان های محلی

حرکت وسایل نقلیه در خیابان های محلی به نحوی تنظیم می شود که نقش اجتماعی آن در اولویت قرار گیرد . پیاده ها مجازند در هر نقطه ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند . به منظور ایمن کردن عبور پیاده ها از عرض خیابان های محلی عرض سواره رو آن کم گرفته می شود . در خیابان های محلی دوچرخه و وسایل نقلیه می توانند به طور مشترک از سواره رو استفاده کنند . راههای محلی به دو گروه اصلی و فرعی تقسیم می شوند . در شکل زیر نمایش طبقه بندی عملکردی راههای شهری و تعارض نقش های اجتماعی و دسترسی با نقش جابجایی آن ارائه گردیده است :





۴۷-۱- مبانی و تشخیص اساس طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند

بازگشت به مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شواری عالی شهرسازی و معماری ایران در تعریف و تشخیص موارد اساس طرح های جامع و توسعه و عمران شهری ، در طرح بازنگری شهر نهاوند نیز با رعایت محتوای مصوبه فوق در تمام مراحل تهیه طرح می توان موارد بارز اساس طرح را به صورت فشرده استخراج و معرفی کرد . در ادامه به تبعیت از ساختار مصوبه مزبور مبانی اساس طرح معرفی شده است .

الف) کلیات محتوای نظری طرح بالادست سرزمین در مورد شهر نهاوند

شهر نهاوند با توجه به برآوردهای جمعیتی در مطالعات طرح بازنگری در افق های دوردست از جمعیتی بیش از ۹۰ هزار نفر برخوردار خواهد بود، در طرح آمایش سرزمین، نقش صنعتی تراز سه ملی و شهر با اهمیت برای نهاوند در نظر گرفته شده است. در طرح کالبدی زاگرس شهر نهاوند بعد از شهرهای همدان و ملایر قرار دارد. طبق این طرح استان همدان به سه ناحیه تقریباً همگن تقسیم شده است که ناحیه جنوبی به مرکزیت

ملایر و شهر نهاوند شهر دوم این ناحیه می باشد. بنابراین بدلیل نداشتن مرکزیت امکان افزایش جمعیت نهاوند بصورت انفجاری وجود ندارد و صرفاً در قالب توان های محیطی و رشدهای طبیعی جمعیت این شهر افزایش می یابد. در طرح آمایش سرزمین اولویت های بهره وری سرزمین در استان بر حفظ جنگل ها و مراتع فعال ، احیاء جنگل ها و منابع جنگلی از دست رفته ، ارتقاء پوشش گیاهی ، تثبیت جمعیت حوزه های روستایی ، حفظ محیط زیست و جلوگیری از تخریب منابع اکولوژیکی است . این اصول در مورد منطقه نیز مصداق دارد . همین قواعد بعنوان اساس منطقه ای توسعه شهر در طرح بازنگری رعایت شده است.

الف-۱- نقش و عملکرد اصلی شهر (در حال و آینده) ، صنعتی ، کشاورزی ، خدماتی ، جهانگردی ، مختلط و غیره و اهمیت آن در منطقه و کشور

در طرح کالبدی زاگرس نقش شهر نهاوند بعنوان یک شهر فرعی و با اهمیت در نظر گرفته شده است. و در طرح آمایش سرزمین استان همدان بعداز شهرهای همدان و ملایر به عنوان مرکز سطح ۳ خدماتی تعیین شده است. عملکرد عمده فعلی نهاوند کشاورزی ، شیلات ، تاریخی و توریستی است. با توجه به برنامه های استانی و مصوبات دولت و تعیین « جهان آباد » به عنوان یک منطقه آزاد تجاری، نقش نهاوند در سطح منطقه ای و ملی تقویت می شود. این نقش عملکردهای صنعتی، خدماتی و تجاری شهر را تقویت می نماید. بعلاوه با توسعه صادرات و بازرگانی، نقش فراملی نهاوند ایجاد می گردد. به لحاظ صنعتی در تراز سه ملی منطقه نهاوند نقش خواهد داشت.

الف-۲- برنامه های هماهنگ عمرانی بخش عمومی و خصوصی

سیاست های سند چشم انداز و طرح های توسعه اقتصادی و اجتماعی سوم و چهارم استان همدان بر ارتقاء ظرفیت بخش خصوصی در تأمین خدمات عمومی و زیربنایی استوار است . با توجه به مصوبات اصل ۴۴ و روند پرشتاب خصوصی سازی و کاهش تصدی گری های دولت و بخش عمومی، در طرح بازنگری برای اساس نقش بخش های عمومی در حوزه های خدمات عمومی و خصوصی در حوزه های خدمات زیربنایی و عمومی پیش بینی شده است.

ب) محتوای اصل یا اساس طرح بازنگری تفصیلی شهر

ب-۱ - ساخت شهر (و توسعه)

ب-۱-۱- مشخصات ساختی و کالبدی (مثل متمرکز ، شعاعی ، خطی ، پیوسته ، ناپیوسته و غیره)

شهر نهاوند دارای دو گونه ساختار کالبدی شعاعی و مرکزی در قسمت های قدیمی و میانی و خطی در قسمت های جدید جنوبی و شمالی می باشد . ساختار اول بسیار متراکم است و بخش های اصلی شهر را تشکیل داده و شامل بافت قدیم شهر و قسمت هایی از بافت های متأخر پیرامون بافت قدیم می باشد. بخش ها و شهرک های جدید شهر نهاوند در امتداد مسیرهای عمده برون شهری دارای ساختاری خطی می باشند.

ب-۱-۲- تعیین حوزه های عملکردهای اصلی (کاربری های عمده و مؤثر شهر)

در حوزه میانی شهر و مجاورت خیابان پیروزی مراکز اداری و خدماتی شهر استقرار یافته اند . کاربری های تجاری و بازار شهر نیز در بافت قدیمی شهر و مجاورت خیابان ابوذر واقع شده اند. ضمناً در شمال شرقی شهر مجموعه ورزشی علیمرادیان قرار دارد. هر گونه تغییر در حوزه عملکرد های اصلی مغایرت اساسی خواهد بود.

ب-۱-۳- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی (و تسهیلات شهری عمده مثل خط آهن شهری ، فرودگاه و غیره)

نظام شبکه ارتباطی شهر نهاوند مختلط و ترکیبی است به نحویکه در مرکز شهر شعاعی می باشد و در حاشیه بصورت محوری است این نظام متناسباً با سلسله مراتب شهری درآمیخته است ولی در بعضی از قسمت های شهر این تناسب وجود ندارد. در طرح بازنگری شهر نهاوند نظام شبکه ها سه سطحی است یعنی سطح منطقه ای با شریان ها، سطح شهری و مراکز با شبکه های اصلی و سطح بافت با شبکه های جمع کننده سازمان یافته است.

جاده های ورودی به شهر از سمت کرمانشاه، ملایر، بروجرد و پیوند دهنده آنها یعنی کمربندی شرقی جزء شریان ها هستند، بلوار امام حسین، جزء شبکه های اصلی محسوب می شوند ، شبکه های داخلی بافت معابر فرعی و جمع کننده محسوب می شوند. تسهیلات شبکه شهری و ارتباطی شهر شامل ترمینال مسافری در شمال غربی شهر واقع شده است.

ب-۱-۴- نظام تقسیمات واحدهای شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)

در طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند به سه ناحیه و ۱۳ محله و یک منطقه شهری تقسیم شده است.



ب-۱-۵- تعیین عناصر و بافت های خاص (تاریخی ، صنعتی و اقلیمی)

گونه های بافت خاص در طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند، به شرح زیر است:

- بافت های واقع در شرق و جنوب شرقی و بافت مرکزی شهر (اطراف محلات دو خواهران و ...) می باشد که باید بهسازی و توانمندسازی شوند.
- بافت مرکزی و قدیمی شهر شامل محلات قلعه و محلات قدیمی شهر که باید ساماندهی شود.
- بافت های میانی که در سالهای اخیر ایجاد شده و باید ارتقاء یابند.

ب-۲- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

ب-۲-۱- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری

بر اساس پیش بینی های جمعیتی شهر نهاوند در افق طرح بازنگری تفصیلی یعنی در سال ۱۴۰۰، ۹۲۰۵۸ نفر و سقف جمعیت پذیری آن تا افق ۱۴۰۵ حداکثر تا ۹۵ هزار نفر برآورد شده است.

ب-۲-۲- منابع و محاسبات ظرفیت زیربناهای شهری

شهر نهاوند اکنون از شبکه گاز ، تلفن ، برق ، آب برخوردار است و عملیات اجرایی شبکه فاضلاب آن در دست اقدام است و طبق اعلام شرکت های خدمات رسان محدودیتی برای توسعه آینده شهر در هیچ یک از این زمینه ها وجود ندارد .

ب-۲-۳- حدود کلی تراکم جمعیت شهر

تراکم خالص مسکونی ۱۸۸ نفر در هکتار ، تراکم ناخالص شهری پیشنهادی ۷۲ نفر در هکتار است .

ب-۲-۴- محدوده استحفاظی یا حریم شهر

فاصله حریم شهر تا حداکثر ۳ کیلومتر از محدوده طرح بازنگری تفصیلی در نظر گرفته شده است . مساحت حریم شهر معادل ۸۳۳۲ هکتار می باشد. هر گونه کاهش یا افزایش محدوده حریم شهر بعنوان مغایرت اساسی خواهد بود .

ب-۳- معیارها و ضوابط و مقررات در مورد :

ب-۳-۱- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین



در طرح بازنگری تفصیلی با توجه به بخشنامه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۱۷۹۷۰ مورخ ۸۹/۳/۲۶ شورایعالی شهرسازی کاربری های تفصیلی تعریف شده اند که سرانه های این کاربری ها به شرح زیر می باشد :

سرانه مسکونی ۵۳/۱۰ متر مربع ، آموزش، تحقیقات و فناوری، ۱/۴۰ متر مربع، آموزشی، ۵/۴۱ متر مربع، اداری و انتظامی ۴/۱۳ متر مربع ، تجاری و خدماتی ۳/۴۸ متر مربع ، ورزشی ۲/۴۶ متر مربع، درمانی ۲/۳۱ متر مربع ، فرهنگی- هنری ۲/۰۶ متر مربع ، پارک و فضای سبز، ۱۳/۳۱ متر مربع ، سرانه مذهبی، ۰/۷۶ متر مربع ، تجهیزات شهری، ۰/۴۷ متر مربع، تأسیسات شهری، ۱/۰۳ مترمربع، حمل و نقل و انبارداری، ۴۲/۹۳ متر مربع، تفریحی و توریستی، ۰/۷۳ متر مربع ، باغات و کشاورزی ۱/۸۹ ، حریم ۳/۵۶، سرانه ناخالص شهر ۱۳۹/۰۵ مترمربع.

ب-۳-۲- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)
در مبحث بررسی سطح و سرانه پیشنهادی کاربری های مختلف در طرح بازنگری تفصیلی میزان کاربری های موجود و پیشنهادی در سطح هر یک از واحدهای تقسیمات شهری بررسی و تعیین گردیده است .

ب-۳-۳- عناصر و بافت های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی
محلات و بافت های نیازمند نوسازی و بهسازی شامل محلات دوخواهران، لائودیس، پای قلعه، قلعه و ... می باشند . برخی روستاها نیز به دلیل توسعه کالبدی شهر به محدوده شهر اضافه شده اند که بافت آنها نیازمند نوسازی و بهسازی است . هرگونه نوسازی و بهسازی در محدوده بافت قدیم شهر می باید با هماهنگی میراث فرهنگی انجام پذیرد. محلات نیازمند بهسازی و توانمندسازی شامل محلات حاشیه ای شهر و بافت فرسوده شهر می باشد.

ب-۳-۴- حفظ بناها و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی
معماری شهر نهاوند متأثر از عوامل تاریخی، فرهنگی، جغرافیایی و سنن مذهبی و اجتماعی این شهر می باشد. الگوی معماری مناطق کوهستانی زاگرس تأثیرات خود را بر این معماری نهاده است. به لحاظ سیمای شهری، آشفتگی موجود در سیمای شهری نهاوند حاصل تلاقی معماری های گوناگون در ادوار مختلف و تقابل شهرسازی جدید و بافت های قدیمی و سنتی این شهر می باشد. عدم تجانس فعالیت ها

و ناسازگاری آنها، تمرکز بیش از حد فعالیت در مراکز شهری، ترافیک و ازدحام اتومبیل و جمعیت و همچنین عدم ساماندهی بافت های قدیمی فرسوده حکایت از وضعیت کنونی سیمای شهری نهاوند دارد. حفاظت از بناها و نماهای تاریخی شهر جزو ارکان اصلی طرح بازنگری تفصیلی است. بناهای اصلی و تاریخی با ضوابط میراث فرهنگی و تحت نظر این سازمان تعمیر و مرمت و نگهداری می گردند.

ب-۳-۵- حفاظت محیط زیست

شهر نهاوند و مناطق پیرامون آن دارای ظرفیت های فراوان زیست محیطی و با ارزش است. بهره برداری از این قابلیت ها توان محیطی این شهر را افزایش داده است. مهمترین قابلیت های محیط زیست نهاوند، ارتفاعات اطراف شهر است که امتدادی شمالی و جنوبی دارد و شکل گیری نهاوند متأثر از آن است، رودخانه گاماسیاب از دیگر قابلیت ها و توان های محیطی منطقه است. باغات با ارزش حوزه غربی شهر که در امتداد رودخانه توسعه یافته اند از نمونه های با ارزش محیطی دیگر نهاوند است.

سراب گیان از مهمترین قابلیت های تفریحی و گردشگری و اکوسیستمی و اکوتوریستی منطقه در دامنه کوه های غربی و چشمه و تالاب های اطراف آن مهمترین قابلیت های زیست محیطی و گردشگری منطقه ای نهاوند می باشد. توسعه شهر در سالهای اخیر و تمرکز فعالیت های مزاحم و آلاینده و تخلیه فاضلاب به رودخانه و نهرهای داخل و اطراف شهر آسیب های فراوانی به محیط زیست طبیعی شهر وارد کرده است. همچنین توسعه ساخت و سازهای مسکونی در باغات شهر، این آسیب ها را افزون ساخته است. در طرح بازنگری تفصیلی با پیشنهاد و انتقال فعالیت های آلاینده و کارگاههای مزاحم به حوزه های پیش بینی شده، ایجاد حریم های مناسب، تخصیص کاربری های مناسب، ارتقاء محیط زیست مانند گردشگری، پارک های طبیعی و منطقه ای سعی در افزایش و تثبیت و ارتقاء ذخایر اکولوژیکی و قابلیت های زیست محیطی شده است. افزایش سرانه فضای سبز در داخل محدوده شهر نیز در همین راستا بوده است.

۲- کاربری اراضی پیشنهادی

کاربری ها و موارد استفاده از زمین در طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند و استفاده های مجاز از آنها با توجه به مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری در مورخ ۸۹/۳/۱۰ به شرح زیر می باشد :

۲-۱- اراضی کاربری مسکونی

به سطوحی اطلاق می گردد که براساس نقشه کاربری اراضی برای احداث واحدها و مجموعه های مسکونی اختصاص یافته اند . به غیر از کاربرد سکونتی ، در این سطوح فقط می توان کاربری های عمومی رده محله و ناحیه را براساس محل هایی که در طرح تفصیلی تعیین می شود ، با رعایت ضوابط مستقر نمود . همچنین در طرح بازنگری تفصیلی علاوه بر اراضی کاربری مسکونی موجود و پیشنهادی شهر حوزه های مسکونی ویژه آپارتمانی و اراضی کاربری مسکونی ویژه مسکن مهر پیشنهاد شده است.

۲-۱-۱- اراضی کاربری مسکونی (ویژه آپارتمانی)

به آن دسته اراضی اطلاق می گردد که برای احداث واحدها و مجموعه های مسکونی آپارتمانی یا تراکم ویژه آپارتمانی اختصاص یافته اند . به غیر از کاربرد سکونتی ، در این سطوح نیز می توان کاربری های عمومی رده محله و در صورت گسترش به مقیاس ناحیه کاربری های عمومی ناحیه ای را براساس محل هایی که در طرح تفصیلی تعیین می شود با رعایت ضوابط مستقر نمود.

۲-۱-۲- اراضی کاربری مسکونی (ویژه مسکن مهر)

به سطوحی اطلاق می شود که دارای کاربری مسکونی است ولی طبق ضوابط مسکن مهر مصوب وزارت مسکن و شهرسازی احداث می شوند.

۲-۲- آموزش، تحقیقات و فناوری

مقیاس این کاربری شهری است و به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود؛ گفته می شود. انواع کاربری های آموزش عالی و حرفه ای در رده های خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری همچنین آموزشکده های فنی، استیتوهای آموزشی و تأسیسات وابسته نظیر مراکز ورزشی، مراکز فرهنگی و خوابگاه ها که در درون پردیس های دانشگاهی قرار می گیرند .

۲-۳- آموزش

در طرح بازنگری تفصیلی، کاربری آموزشی در سه مقیاس محله، ناحیه و شهر به شرح زیر برنامه ریزی شده است:

۲-۳-۱- محله - آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک، آمادگی و دبستان)

۲-۳-۲- ناحیه- کلاس های سوادآموزی، مدارس راهنمایی- دبیرستان و پیش دانشگاهی

۲-۳-۳- منطقه- هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزش فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی.

۲-۳-۴- مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی، واحدهای چند منظوره آموزشی، موسسات آموزش زبان های خارجی، مدارس ویژه نابینایان، مدارس ویژه معلولین کرو لال، مدارس ویژه سایر معلولین همچنین فضاهای وابسته به آموزش و پرورش مستقل از فضاهای آموزشی هستند که در طرح کاربری خاص خود را دارند (مانند کاربری فرهنگی، ورزشی و ... وابسته به آموزش و پرورش).

۲-۴- اداری و انتظامی

این کاربری شامل دو بخش اداری و انتظامی است و در شهر نهاوند کاربری اداری بهتر است در قالب مجتمع های اداری ایجاد گردد و انتظامی بصورت مجزا . در اینصورت انواع عملکردهای اداری این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف، دفاتر پست، کیوسک های راهنمایی و رانندگی، دادسراها، اداره برق، اداره مخابرات، اداره راهنمایی و رانندگی، شعب تأمین اجتماعی، اداره آموزش و پرورش، اداره پست، ادارات پست و احوال، شهرداری مناطق و شهرداری اصلی، اداره دارایی و امور اقتصادی، اداره ثبت اسناد و املاک، ادارات اوقاف و امور خیریه، اداره گاز رسانی، اداره آب و فاضلاب، سازمان های مستقل اداری، ادارات کل، مؤسسات بزرگ خصوصی، سفارتخانه ها، شعب اصلی سرپرستی بانک ها.

انواع اراضی با کاربری انتظامی بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

واحدهای ستادی انتظامی وابسته به نیروهای انتظامی مانند شعب کلانتری ها، پاسگاه های شهری نیروی انتظامی، اداره آگاهی، نواحی انتظامی اصلی و واحدهای ستادی فرماندهی انتظامی، ندامتگاه ها و زندان ها (عموماً در خارج از محدوده شهر قرار می گیرند) همچنین پایگاه های بسیج، کاربری های اداری و انتظامی عمدتاً در سطوح ناحیه ای و شهری مستقر می گردند و در سطح محله ای ادارات کوچک (عموماً خصوصی) و پایگاه های بسیج در سطح حوزه مستقر می شوند.

۲-۵- خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)

به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی اطلاق می گردد و در دو قسمت تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی) در طرح بازنگری تفصیلی تعریف شده است.

۲-۵-۱- تجاری

الف- محله: شامل واحدهای خرید روزانه (خواربار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)
 ب- ناحیه: واحدهای خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاههای 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، فروشگاه های منسوجات، پلاستیکف لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکت های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر .
 ج- شهر : عمده فروشی ها، راسته های صفوف مختلف، بازار، شرکت های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره های، مبیل فروشی ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک ها و مؤسسات تجاری و ادارات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فروش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی.

۲-۵-۱-۱- اراضی کاربری عمده فروشی و میدان میوه و تره بار

این اراضی در خارج از محدوده طرح بازنگری شامل میدان میوه و تره بار، عمده فروشی ها در حوزه کارگاهی شمالی را شامل می شود. این اراضی برای فعالیت های عمده فروشی، میداین میوه و تره بار در نظر گرفته شده است. عملکردهای مجاز در این اراضی به شرح زیر می باشد:

واحدهای خرده فروشی مورد نیاز میدان بار و عمده فروشی ها، شعب بانکها، واحد اداری شهرداری، واحد انتظامی، پارکینگ، فضای سبز، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند آتش نشانی، پست برق، واحد پست و مخابرات، بارانداز، انبار، باسکول، تعاونی ها و فروشگاه های بزرگ، محل جمع آوری زباله و پسماند، غذاخوری و اغذیه فروشی ها و مشابه این موارد. واحدهای خدماتی خرد و کوچک عموماً در دل واحدهای عمده فروشی ایجاد می شوند.

توضیح: در طرح بازنگری اراضی ناحیه کارگاهی پیشنهادی شهر در حوزه شمال غرب شهر نهاوند و اراضی با کاربری عمده فروشی و میدان میوه و تره بار، میدان فروش مصالح ساختمانی در شمال محور ملایر پیش بینی گردیده است.

۲-۵-۲- خدمات

۲-۵-۲-۱- خدمات انتفاعی

الف- محله: دفاتر(پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان.
ب- ناحیه: پلیس ۱۰+، آموزشگاه های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت های پیمانکاری و مشاوره و خدمات)، آزمایشگاه های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی.
ج- منطقه و شهر: ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آرای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان.

۲-۵-۲-۲- خدمات غیر انتفاعی

الف- شهر: دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد، مؤسسات خیریه، اتحادیه های مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتالی، خبری، هیأت های ورزشی، آموزشگاه های مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه).



۲-۶- ورزشی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی اطلاق می گردد. انواع کاربری ورزشی بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

- محله: زمین های بازی کوچک، سالن های ورزش های سنتی و باستانی
- ناحیه: زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی و استخرها
- شهر: ورزشگاه ها و مجتمع های ورزشی، مجموعه های ورزشی آبی، استادیوم ها، مجموعه های ورزشی و پیست های زمستانی.

۲-۷- درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی اطلاق می گردد. انواع این کاربری ها بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در طرح بازنگری تفصیلی به شرح زیر می باشد:

- الف- محله: مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه ها
- ب- ناحیه: پلی کلینیک ها، داروخانه ها، مراکز انتقال خون، بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
- ج- شهر: بیمارستان های اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستان ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه های دامپزشکی .

۲-۸- فرهنگی - هنری

به اراضی که برای فعالیت های فرهنگی و هنری اختصاص یافته است، گفته می شود. انواع کاربری های فرهنگی و هنری با توجه به سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

- الف- محله: در سطح محله کتابخانه های کوچک پارکی، مساجد، حسینیه ها
- ب- ناحیه: کتابخانه های و سالن های اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
- ج- شهر: کتابخانه های 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 و سایر مراکز مذهبی .

۲-۹- پارک و فضای سبز

این اراضی اختصاص به فضای سبز (پارک ها) و جنگل کاری ها داشته و براساس سلسله مراتب خدمات شهری انواع این کاربری به شرح زیر می باشد:

پارک های محله ای، پارک های ناحیه ای، پارک های منطقه ای، پارک های اصلی شهر و پارک های جنگلی، پارک (بوستان) و پارک های حاشیه ای گردشگری و پارک پرندگان توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می گیرد.

۲-۱۰- مذهبی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه، گفته می شود. انواع کاربری های مذهبی در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

نمازخانه ها و مساجد کوچک، تکایا و حسینیه ها، مساجد بزرگ و فاطمیه ها، امام زاده ها، بقاع متبرکه، مصلی، هیأت های مذهبی، مجمع های مذهبی، دار التبلیغ ها، خانقاه ها، کلیساها که استقرار آنها در تقسیمات شهری به شرح زیر می باشد:

الف- محله: مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها

ب- ناحیه: هیأت های مذهبی، مجمع های مذهبی، دار التبلیغ ها

ج- شهر: مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه ها و کلیساها

۲-۱۱- تجهیزات شهری

به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری قرار دارد، گفته می شود. عملکردهای تجهیزات شهری در سطح تقسیمات شهری به شرح زیر می باشد:

الف- محله: ایستگاه های جمع آوری زباله

ب- ناحیه: ایستگاه های جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، میادین میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵ و جایگاه های سوخت

ج- شهر: گورستان های موجود، نمایشگاه های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر، گورستان اصلی شهر در شرق جاده ورودی شهر از سمت کرمانشاه قرار دارد و سایر گورستان های شهر که در محدوده ی شهر واقع هستند در طرح بازنگری به کاربری فضای سبز اختصاص یافته اند.



د- خارج از محدوده شهر: کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع و دفن بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار و حمل و نقل بار.

۲-۱۲- تأسیسات شهری

اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان را شامل می گردد، عملکردهای تأسیسات شهری برحسب سلسله مراتب شهر شامل موارد زیر می باشد:

الف- محله: ایستگاه های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی

ب- شهر: مخازن آب زیرزمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب (در خارج از محدوده شهر) و پست ایستگاه های تنظیم فشار گاز.

۲-۱۳- حمل و نقل و انبارداری

به اراضی اطلاق می شود که جهت شبکه معابر و ساختمان هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری، بین شهری و انبارها اختصاص یافته است.

عملکردهای حمل و نقل و انبار داری در سطح تقسیمات شهر نهاوند به شرح زیر است:

الف- محله: معابر و پارکینگ های محله ای

ب- ناحیه: معابر و پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافر بری

ج- شهر: معابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه ها، پارکینگ های بزرگ و کوچک و سردخانه ها .

د- خارج از محدوده شهر: انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه ها.

۲-۱۴- نظامی

تمامی تأسیسات نظامی شامل پادگان و آمادگاه ها و ... می باید از محدوده شهر نهاوند به خارج از محدوده شهر انتقال یابند و در طرح بازنگری تفصیلی به کاربری های جایگزین تبدیل شده اند؛ که عمدتاً شامل پادگان سپاه است. نظر به خروج تدریجی این کاربری ها از محدوده شهرها، لذا پایگاه بسیج و سپاه در مرکز شهر به کاربری فرهنگی اختصاص یافته است.

۲-۱۵- باغات و کشاورزی

به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود که در سطوح تقسیمات شهری به شرح زیر قایل تمیز می باشد:

الف- محله: زمین های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی

غرب شهر نهاوند را اراضی کشاورزی و باغات تشکیل می دهند. یکی از اهداف اصلی طرح بازنگری حفظ باغ ها و زمین های کشاورزی است. بنابراین بخشی از اراضی که طبق قوانین بعنوان باغ و زمین کشاورزی دارای نسق و سابقه می باشد و یا بر حسب مقررات و طرح های مصوب تبدیل به باغ یا زمین کشاورزی شده است در طرح تثبیت گردیده است و هر گونه تغییر و ساخت و ساز در این اراضی تابع قوانین وزارت کشاورزی و سایر مقررات جاری می باشد. احداث کاربری مسکونی در باغات مطلقاً ممنوع است.

۲-۱۶- میراث تاریخی

به اراضی اختصاص یافته به مکان های تاریخی گفته می شود که عموماً دارای عملکرد شهری می باشند و شامل اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرمگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان می باشد.

۲-۱۷- طبیعی

به سطوح اختصاص یافته به جنگل های طبیعی و دست کاشت (غیر از پارک) و امثالهم گفته می شود. در طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند، تپه ابوذر و بخشی از تپه های حاشیه کمربندی به این کاربری اختصاص داده شده است.

۲-۱۸- حریم

این اراضی شامل حرایم مصوب قانونی اعم از حریم رودخانه ها، انهار، قنوات و چاه های تأمین آب شرب، حریم مسیل ها و تالاب ها، حریم شبکه های فشار قوی، حریم راه ها، حریم خطوط گاز و انرژی و تأسیسات منطقه ای، حرایم امنیتی، حریم صنایع مزاحم و آلوده کننده، حریم خطوط و تصفیه خانه فاضلاب، حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش می باشد. استفاده از این حریم ها و منع احداث در آنها تابع قوانین و مقررات خاص هر دستگاه می باشد.



۲-۱۹- تفریحی و توریستی

اراضی اختصاص یافته جهت اقامت، سیاحت و پذیرایی را شامل می گردد. این اراضی در سطح شهر هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهرسازی و تفریحی ویژه، پارک های جنگلی و اردوگاه های جهانگردی و خارج از محدوده شهر، باغ وحش ها، پارک های گردشگری منطقه ای را شامل می گردد.

۲-۲۰- اراضی کاربری صنایع و کارگاه ها

انواع این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

کارگاه های نجاری کوچک ، کارگاه های آهنگری کوچک ، انواع کارگاه های خدمات فنی کوچک ، کارگاه های درب و پنجره سازی ، تعمیرگاه های کوچک خودرو ، کارگاه های تعمیراتی لوازمات برقی مجاز، تعمیرگاه های اتومبیل و خودرو، کارگاه های کوچک و بزرگ تولیدی، واحدهای کارواش و شستشوی اتومبیل، تعمیرگاه های مجاز انواع خودرو، کارخانجات صنعتی و مشابه آنها و ... که حتماً مطابق مصوبه شماره ۷۸۹۴۶ ت ۵۳۹۱۲۷ مورخ ۹۰/۴/۱۵ در خارج از محدوده طرح بازنگری تفصیلی و در حریم شهر استقرار می یابند. ضوابط و معیارهای استقرار بطور ویژه براساس مصوبه فوق می باشد.

۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین ، تفکیک و احداث ساختمان

۳-۱- حریم شهر

حریم شهر طبق ماده ۲ قانون تعاریف محدوده ها و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها تحت نظارت دقیق شهرداری نهاوند قرار می گیرد . نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهرها مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند بعهده شهرداری نهاوند می باشد .

این محدوده که در برگیرنده اراضی حد فاصل محدوده طرح بازنگری طرح جامع و تفصیلی و حد نهایی حریم

شهر است ، دارای پهنه هائی به شرح زیر می باشد :

- پهنه روستاهای واقع در حریم
- پهنه اراضی کشاورزی ، باغات و منابع طبیعی
- پهنه پارک های جنگلی و منطقه ای



- پهنه شهرک صنعتی
- پهنه کارگاهی و صنف های مزاحم شهری و انبارها
- پهنه اراضی ذخیره تأسیسات و تجهیزات منطقه ای و عمومی
- پهنه راههای اصلی
- پهنه رودخانه گاماسیاب و حریم آن و محورهای گردشگری مربوطه
- پهنه تأسیسات و تجهیزات منطقه ای شامل گورستان موجود و تصفیه خانه فاضلاب و حریم شبکه های برق و انرژی

○ مختصات حریم شهر

مختصات حریم شهر نهاوند در طرح بازنگری تفصیلی در نقشه شماره یک نشان داده شده است. معادل حریم مصوب طرح جامع و تفصیلی شهر است و در طرح بازنگری تغییراتی در آن داده نشده است.

۳-۱-۱- ضوابط استفاده از زمین در پهنه های حریم شهر

□ استفاده‌های مجاز در پهنه ها

۳-۱-۱-۱- در محدوده روستاهای واقع در حریم شهر نهاوند احداث ساختمان و تأسیسات صرفاً طبق مصوبات طرح هادی روستا و ضوابط دستگاه اجرائی ذریبط (بنیاد مسکن) قابل انجام است . در روستاهایی که فاقد طرح هادی می باشند محدوده روستا باید توسط کمیته ای مرکب از بنیاد مسکن و سایر نهادهای مسئول در امر خدمات روستایی به ویژه سازمان جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی تعیین شود.

۳-۱-۱-۲- در پهنه اراضی کشاورزی و باغات صرفاً فعالیت های کشاورزی و فلاحتی و دامداری (دامداری های موجود) مجاز می باشد . ایجاد تأسیسات مربوط به توسعه فعالیت های کشاورزی و باغداری صرفاً طبق ضوابط و طرح های مصوب ناحیه ای مجاز است .

۳-۱-۱-۳- در پهنه پارک های جنگلی و منطقه ای ، طبق طرح های ویژه ای که برای هر یک از این پارک ها توسط دستگاه ذریبط تهیه می شود ، ایجاد فضای سبز ، احداث ابنیه مورد نیاز طرح و استفاده از فضا انجام می شود . استفاده غالب از این فضاها، جنگل کاری و پارک های جنگلی است . هر گونه تغییری در فضا طبق مصوبات مربوط به طرح خاص آنها انجام می پذیرد .

۳-۱-۱-۴- احداث شهرک های صنعتی جدید می باید با توجه به ضوابط طرح عمران ناحیه و ضوابط شرکت شهرک های صنعتی، سازمان محیط زیست و سایر نهادهای ذریبط صورت گیرد.

۳-۱-۱-۵- در پهنه اراضی کارگاهی و صنوف مزاحم شهری صرفاً فعالیت های کارگاهی و خدماتی مورد نیاز شهر اعم از آن دسته از مشاغل مزاحم که از سطح شهر گردآوری می شوند و یا فعالیت های جدید قابل استقرار می باشد. این فعالیت ها شامل فعالیت های صنعتی نمی باشد . مکان این پهنه بر اساس مطالعات انجام شده در حوزه منتهی الیه شمال حریم و در خارج از پهنه توسعه بلند مدت شهر می باشد و امکان گسترش آن در سمت شرق وجود دارد. بازار عمده فروشی علافی ها نیز در همین حوزه می باشد.

۳-۱-۱-۶- این پهنه برای ایجاد تأسیساتی مانند پست های برق ، ایستگاه پمپاژ و تأسیسات انتقال نیرو در سطح شهر و منطقه بر حسب طرح های مصوب مجاز است و هر گونه استفاده از آن تابع طرح های مصوب و رعایت مقررات دستگاه های ذریبط می باشد . تدقیق مکان این تأسیسات نیاز به مطالعات ویژه امکان سنجی دارد .



۳-۱-۱-۷- په‌نه راه‌های اصلی و پایانه‌ها ، این په‌نه طبق طرح‌های مصوب، اختصاص به ایجاد تأسیسات و حرایم آنها دارد (در بند پیشین ذکر شده است) که در چهارچوب طرح مصوب اعمال خواهد شد. حریم راه‌های بین شهری در محدوده حریم شهر ۱۵۰ متر بعد از حریم قانونی راه دارد، احداث هرگونه تأسیسات در این حریم ممنوع است.

مکان پیشنهادی ترمینال بار و میدان جدید میوه و تره بار و فروش مصالح در طرح بازنگری در محور ملایر تعیین گردیده است. میدان خرید و فروش دام در محور بروجرد و محور ملایر در خارج از حریم شهر و با فاصله حداقل یک کیلومتر از شبکه راه‌های اصلی قابل مکان‌یابی می‌باشد.

۳-۱-۱-۸- په‌نه رودخانه گاماسیاب و حریم آن و محور گردشگری ، این په‌نه شامل رودخانه گاماسیاب و حرایم قانونی آن (طبق تعاریف و مصوبات وزارت نیرو) و باغات و اراضی کشاورزی موجود می‌باشد . استفاده‌های مجاز در این حریم در اراضی کشاورزی و باغات صرفاً فعالیت کشاورزی و باغداری است و تبدیل این اراضی به فعالیت‌های دیگر مجاز نمی‌باشد . (مگر در چهارچوب مقررات) . در حریم رودخانه گاماسیاب اعم از حریم و بستر سیلابی هرگونه استفاده تابع مقررات وزارت نیرو و آب منطقه‌ای و طرح‌های ساماندهی ویژه‌ای است که برای حریم مزبور توسط این مراجع تهیه خواهد شد . په‌نه رودخانه گاماسیاب با توجه به قابلیت‌ها و جاذبه‌های بصری طبیعی محور گردشگری است که بدون احداث ساختمان و تأسیسات با حفظ قابلیت کشاورزی و فلاحی برای استفاده گردشگری و توریسم غیر متمرکز نیز مورد استفاده قرار خواهد گرفت (مانند کمپینگ ، گردشگری روستایی ، اسب سواری ، دوچرخه سواری و)

۳-۱-۱-۹- گورستان باغ بهشت (گورستان موجود) نسبت به محیط اطراف اشراف بصری دارد. همچنین از شبکه ارتباطی نهاوند کرمانشاه (شبکه اصلی) جهت دفن اموات و دسترسی به گورستان استفاده می‌شود. در طرح بازنگری ، محدود نمودن دفن در گورستان و مکان‌یابی گورستان جدید برای شهر پیشنهاد شده است. این مکان در منتهی‌الیه شمال شرقی حریم شهر و در اراضی دامنه‌ای با فاصله حداقل یک کیلومتر از راه اصلی واقع شده است. مکان دقیق گورستان نیاز به مطالعات امکان‌سنجی دارد. تصفیه‌خانه فاضلاب نهاوند در شمال شهر در دست احداث می‌باشد. عیناً در طرح تثبیت شده است. پیشنهاد می‌شود با فاصله مناسبی اراضی اطراف تصفیه‌خانه درختکاری گردد تا از آسیب‌های زیست محیطی آن کاسته شود.

در حرایم شبکه های فشار قوی برق در داخل حریم شهر هر گونه ساخت و ساز ممنوع است و حفاظت از این حریم ها طبق مقررات وزارت نیرو صورت می گیرد . در مورد سایر شبکه های تأسیسات منطقه ای و خطوط انتقال انرژی هر گونه احداث در حریم آنها ممنوع و تابع مقررات دستگاه ذیربط می باشد .

۱-۱-۱۰- پهنه تأسیسات نظامی ، هم اکنون این پهنه در حریم شهر واقع شده است و تا زمانی که طبق مقررات برای انتقال آن پیش بینی خاصی انجام نشده است ادامه فعالیت آن در محدوده موجود بدون هر گونه توسعه محدوده مجاز می باشد . رعایت حریم این تأسیسات و جلوگیری از هر گونه ساخت و ساز در این حرایم تا زمان انتقال آن الزامی است .

□ استفاده های ممنوع در پهنه های حریم شهر

۱-۱-۱۱- بطور کلی در پهنه های تعریف شده در بند های پیشین هر گونه فعالیتی که مغایر با نقش و عملکرد اصلی هر پهنه باشد ممنوع است . مگر بنا به ضرورت ها و نیازهای آتی که در چارچوب مقررات و تصویب مراجع ذیربط در این موارد تعیین تکلیف خواهد شد .

□ استفاده های مشروط در پهنه های حریم شهر

۱-۱-۱۲- استفاده های مشروط شامل آن دسته از فعالیت هائی است که بدون تغییر در نقش و عملکرد پهنه مربوطه، قابل استقرار در پهنه های گفته شده باشند . تشخیص این استفاده ها و تناسب مکانی آنها بر عهده کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی و شورای برنامه ریزی و توسعه استان می باشد.

۳-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه مسکونی

۳-۲-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۲-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث ساختمان های مسکونی بر طبق ضوابط و مقررات طرح بازنگری تفصیلی
- ایجاد خدمات مربوطه به رده محله و ناحیه در مراکز محله و مراکز ناحیه براساس طرحهای تفصیلی مصوب



۳-۲-۱-۲- استفاده های مشروط

استفاده های زیر، مشروط به داشتن موقعیت و دسترسی مناسب و تأمین پارکینگ طبق ضوابط ساختمان های اداری و پیش بینی حداقل ۳۰ مترمربع سطح زیربنا به ازای هریک از کارکنان و حداکثر بصورت یک واحد خدماتی پس از تصویب کمیسیون ماده پنج در مناطق مسکونی مجاز می باشد:

- دفاتر خدماتی مشاوره نرم افزاری
- شرکت های خدماتی بیمه و امور مالی
- دفاتر خدماتی حسابداری و حسابرسی
- دفاتر حقوقی و کلا
- شرکت های خدماتی طراحی و مهندسی مشاور
- واحدهای صنایع دستی خانگی که فعالیت آن ها برای همسایگان ایجاد مزاحمت نموده و هیچگونه آلودگی زیست محیطی و ترافیکی نداشته باشند .

۳-۲-۲- پهنه بندی تراکم های مسکونی پیشنهادی شهر نهاوند

برای تعیین تراکم های مسکونی شهر نهاوند ، سطح این شهر به چهار منطقه تراکمی، ویژه، متوسط، زیاد و مختلط آپارتمانی و آپارتمانی تقسیم شده است . هدف این ضوابط ارتقاء ظرفیت مسکونی ، ذخیره کردن فضای ایجاد مسکن برای آینده ، فراهم کردن امکان بهسازی بخش های مسکونی و اقتصادی کردن بافت مسکونی شهر است . محدوده و ویژگی های هر یک از مناطق تراکمی مذکور بشرح زیر می باشد:

۳-۲-۲-۱- تراکم ویژه مسکونی (بافت مرکزی)

این بافت محدوده مرکزی و قدیمی شهر را شامل می شود و قدمت آن تا سال ۱۳۳۵ و قبل از آن و بیش از ۵۰ سال می باشد . بافت مرکزی محدوده میراث فرهنگی را شامل می گردد و ساختاری ارگانیک دارد و عمدتاً مناطق مرکزی شهر را شامل می شود . تراکم این بافت با توجه به ضوابط سازمان میراث فرهنگی و آستانه های تراکمی خاص مراکز شهری تعیین می شود . مشکلات این محدوده عبارتست از تراکم خدمات تجاری و عمومی، محدودیت در عرض و طول شبکه ها ، فرسودگی و مساحت کم قطعات مسکونی ، از طرفی بسیاری از معابر این بافت فاقد دسترسی اتومبیل هستند و پله ای می باشد (در محلات قلعه ، پا قلعه ، دوخواهران و محله گلشن) بنابراین تراکم و طبقات با توجه به محدودیت های یاد شده پیشنهاد شده است .



۳-۲-۲-۳- تراکم مسکونی متوسط (بافت میانی)

محدوده این تراکم ، بافت میانی شهر یعنی لایه پیرامون ناحیه مرکزی را شامل می گردد که در نقشه تراکمی شهر مشخص شده است . قدمت این بافت در حدود سالهای ۱۳۵۰-۱۳۳۵ و کمتر از ۵۰ سال را شامل می گردد . ساختار بافت میانی نسبتاً آرگانیک است و در تداوم بافت مرکزی شهر شکل گرفته است . در این محدوده ، شبکه ها نسبتاً کم عرض ، قطعات کوچک و ریز دانه ، تفکیکی ها نامناسب است ولی دسترسی اتومبیل به بافت سهل تر است . شبکه های اصلی در این محله و با عرض مناسب و شبکه های جمع کننده به تعداد بسیار زیاد وجود دارند . امکان افزایش تراکم در این محدوده وجود دارد . لبه های غربی این محدوده باغات شهر هستند بنابراین محدود کردن تراکم در این حوزه مناسب به نظر می رسد .

۳-۲-۲-۳- تراکم مسکونی زیاد و مختلط آپارتمانی (بافت های متأخر)

محدوده تراکم زیاد ، بافت های متأخر است ، این بافت ها عموماً قدمتی کمتر از ۴۰ سال دارند و غالباً با طرح های شهرسازی و در حدود سالهای ۱۳۷۰-۱۳۵۰ شکل گرفته اند . بنابراین به لحاظ دسترسی محدودیتی وجود ندارد ، مساحت قطعات همگن و متجانس، عرض شبکه ها مناسب و شبکه های شریانی و اصلی جمع کننده واجد سلسله مراتب مناسبی هستند . لذا افزایش تراکم این محدوده از تراکم متوسط به زیاد و مختلط آپارتمانی پیشنهاد می شود . امکان اجرای طرح های آپارتمانی مسکونی در این محدوده (به شرط تصویب در کمیسیون ماده پنج) وجود دارد .

۳-۲-۲-۴- تراکم مسکونی ویژه آپارتمانی

این تراکم حوزه های صرفاً آپارتمانی را شامل می گردد. اغلب اراضی خالی با کاربری مسکونی در حوزه های شمالی، شرقی و جنوبی شهر نهاوند را شامل می گردد. این تراکم برای احداث مناطق آپارتمانی جدید بر اساس ضوابط طرح بازنگری تعیین گردیده است. در طرح های پیشین (جامع و تفصیلی) ، برنامه خاصی برای این حوزه ها در نظر گرفته نشده است، این حوزه قابلیت فراوانی به لحاظ شبکه های شریانی، دسترسی به سایر نقاط شهر دارند و یا در کنار شبکه های شریانی و اصلی واقع اند و یا شبکه شریانی از داخل آن عبور نموده است و تشکیل سلول های شهری داده است، از نظر کیفیت اراضی برای احداث مسکونی های آپارتمانی و چند طبقه بسیار مناسب می باشند. ظرفیت های زیادی نیز جهت جذب جمعیت و افزایش تراکم و قابلیت های سیمای شهری و منطقه ای ایجاد می نماید. بنابراین در طرح بازنگری این حوزه ها صرفاً جهت مسکونی ویژه آپارتمانی در نظر گرفته شده اند. در ادامه در جداول شماره ۱ تا ۴ ضوابط احداث بنا در تراکم های پیشنهادی آورده شده است.



جدول شماره ۱- ضوابط احداث بنا در تراکم مسکونی ویژه شهر نهاوند بافت مرکزی (حد نصاب مساحت ۱۲۰ مترمربع)

ردیف	عرض معبر (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع نهایی (متر)
۱	$L < 8$	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه + پیلوت	۹/۲
۲	$8 \leq L$ (مساوی و بیشتر از ۸ متر تا هر عرض)	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت	۱۲/۴

تبصره: ضوابط تراکم برای قطعات زمین با مساحت کمتر از ۱۲۰ متر مربع بشرح زیر می باشد :

۱- حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقات برای پلاک های مسکونی موجود در بافت شهر با مساحت از ۶۰ متر مربع تا کمتر از ۱۰۰ متر مربع ۸۰ درصد می باشد . حداکثر تراکم ساختمانی مجاز برای این پلاک ها ۱۶۰ درصد و در دو طبقه می باشد.

۲- حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقات برای پلاک های مسکونی موجود در بافت شهر با مساحت از ۱۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۲۰ متر مربع ۷۰ درصد می باشد . حداکثر تراکم ساختمانی مجاز برای این پلاک ها ۱۴۰ درصد و در دو طبقه می باشد .

۳- در جدول فوق کوچه های با عرض ۶ متر و کمتر فقط برای کوچه های موجود واقع در بافت ساخته شده مصداق دارد و در بافت های جدید و نوساز شهر حداقل عرض کوچه ها بر اساس ضوابط طرح توسعه و عمران و طبق استانداردها و متناسب با میزان تردد و ترافیک محله که همواره بیشتر از ۸ متر خواهد بود تعیین می گردد .

۴- حداکثر تعداد طبقات در پهنه تراکم مسکونی ویژه شهر نهاوند (بافت مرکزی) سه طبقه + پیلوت می باشد.

جدول شماره ۲- ضوابط احداث بنا در تراکم مسکونی متوسط شهر نهاوند بافت میانی (حد نصاب مساحت ۱۵۰ مترمربع)

ردیف	عرض معبر (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع نهایی (متر)
۱	$L < 8$	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه + پیلوت	۹/۲
۲	$8 \leq L < 12$	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت	۱۲/۴
۳	$L \geq 12$ (بزرگتر یا مساوی ۱۲ متر با هر عرض)	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه + پیلوت	۱۵/۶

تبصره ۵:

- ۱- در این تراکم برای قطعات زمین با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع از ضوابط تراکمی جدول ماقبل استفاده می‌شود.
- ۲- در جدول فوق کوچه‌های با عرض ۶ متر و کمتر فقط برای کوچه‌های موجود واقع در بافت ساخته شده مصداق دارد و در بافت‌های جدید و نوساز شهر حداقل عرض کوچه‌ها براساس ضوابط طرح توسعه و عمران و طبق استانداردها و متناسب با میزان تردد و ترافیک محله که همواره بیشتر از ۸ متر خواهد بود تعیین می‌گردد.
- ۳- حداکثر تعداد طبقات در پهنه تراکم مسکونی متوسط در شهر نهاوند (بافت متأخر) چهار (۴) طبقه + پیلوت می‌باشد.

جدول شماره ۳- ضوابط احداث بنا در تراکم مسکونی زیاد شهر نهاوند (بافت متأخر)

ردیف	عرض معبر (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع نهایی (متر)
۱	$L < 8$	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه + پیلوت	۹/۲
۲	$8 \leq L < 12$	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت	۱۲/۴
۳	$12 \leq L \leq 16$	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه + پیلوت	۱۵/۶
۴	$16 < L < 24$	۶۰	۳۰۰	۵ طبقه + پیلوت	۱۸/۸
۵	$24 \leq L \leq 30$	۵۵	۳۳۰	۶ طبقه + پیلوت	۲۲
۶	$L < 30$	۵۰	۳۵۰	۷ طبقه + پیلوت	۲۵/۳

تبصره:

- ۱- حد نصاب مساحت زمین مشمول ضوابط پهنه‌ی تراکم مسکونی زیاد و مختلط در شهر نهاوند ۲۵۰ مترمربع می‌باشد.
- ۲- در این تراکم برای قطعات زمین با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع از ضوابط تراکمی جدول‌های ماقبل استفاده می‌شود.
- ۳- در جدول فوق کوچه‌های با عرض ۶ متر و کمتر فقط برای کوچه‌های موجود واقع در بافت ساخته شده مصداق دارد و در بافت‌های جدید و نوساز شهر حداقل عرض کوچه‌ها براساس ضوابط طرح توسعه و عمران و طبق استانداردها و متناسب با میزان تردد و ترافیک محله که همواره بیشتر از ۸ متر خواهد بود تعیین می‌گردد.
- ۴- حداکثر تعداد طبقات در پهنه‌ی تراکم مسکونی زیاد و مختلط شهر نهاوند (بافت متأخر) ۷ طبقه + پیلوت می‌باشد.



جدول شماره ۴- ضوابط احداث بنا در تراکم مسکونی ویژه آپارتمانی شهر نهاوند (حوزه‌های صرفاً آپارتمانی)

ردیف	حد نصاب (مترمربع)	عرض گذر	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع (متر)
۱	۴۰۰	۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت	۱۲/۴
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه + پیلوت	۱۵/۶
		۱۲ متر و بیشتر	۶۰	۳۰۰	۵ طبقه + پیلوت	۱۸/۸
۲	۵۰۰	۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت	۱۲/۴
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه + پیلوت	۱۵/۶
		۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر	۶۰	۳۰۰	۵ طبقه + پیلوت	۱۸/۸
		۱۶ متر و بیشتر	۵۰	۳۰۰	۶ طبقه + پیلوت	۲۲
۳	۶۰۰	۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت	۱۲/۴
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۵۰	۲۵۰	۵ طبقه + پیلوت	۱۸/۸
		۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر	۵۰	۳۰۰	۶ طبقه + پیلوت	۲۲
		۱۶ متر و بیشتر	۴۵	۳۱۵	۷ طبقه + پیلوت	۲۵/۲
۴	۱۰۰۰	۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه + پیلوت	۱۲/۴
		۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر	۵۰	۳۰۰	۶ طبقه + پیلوت	۲۲
		۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر	۴۵	۳۱۵	۷ طبقه + پیلوت	۲۵/۲
		۱۶ متر و بیشتر	۴۰	۳۲۰	۸ طبقه + پیلوت	۲۸/۴

تبصره:

۱- در این تراکم برای قطعات زمین با مساحت کمتر از ۴۰۰ مترمربع از ضوابط تراکمی جدول‌های ماقبل استفاده می‌شود.

۲- حداکثر تعداد طبقات در پهنه‌ی تراکم مسکونی ویژه آپارتمانی در شهر نهاوند (حوزه صرفاً آپارتمانی) ۸ طبقه + پیلوت می‌باشد.



۳-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین مسکونی

۳-۳-۱- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مسکونی در پهنه تراکم ویژه ۱۵۰ متر مربع می باشد .

۳-۳-۲- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مسکونی در پهنه تراکم متوسط ۲۰۰ متر مربع می باشد .

۳-۳-۳- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مسکونی در پهنه تراکم زیاد ۳۰۰ متر مربع و برای قطعات آپارتمانی ۳۰۰ مترمربع

می باشد.

۳-۳-۴- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مسکونی در پهنه تراکم ویژه آپارتمانی ۴۰۰ مترمربع می باشد .

۳-۳-۵- قطعات تفکیکی مسکونی موجود در تراکم های قید شده که مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع تا حداقل ۶۰ متر

مربع دارند و دارای سند مالکیت شش دانگ هستند بعنوان یک پلاک مسکونی مستقل قابل نوسازی و احداث

می باشند . کمتر از این سطح فقط با پلاک های اطراف قابل تجمیع می باشد.

۳-۳-۶- در حوزه های باتراکم ویژه آپارتمانی که در طرح توسعه و عمران مشخص شده اند تفکیک زمین به قطعات

مسکونی به هیچ وجه مجاز نمی باشد .

۳-۳-۷- تفکیک زمین در حوزه های پیشنهادی توسعه در طرح توسعه و عمران به قطعه زمین های مسکونی مجاز

نمی باشد.

۳-۳-۸- در همه قطعات تفکیکی جدید در تراکم های مختلف ، طول قطعات نباید بیش از سه برابر عرض آنها باشد و

طول قطعه در جهت شمال - جنوب می باشد .

۳-۳-۹- حداقل عرض قطعه تفکیکی مسکونی از ۱۰ متر نباید کمتر باشد.

۳-۳-۱۰- محوطه های مشاع مجتمع های مسکونی ، قابل تفکیک نمی باشند.

۳-۳-۱۱- در تفکیک اراضی قطع اشجار مجاز نمی باشد .

۳-۳-۱۲- تفکیک اراضی که سند آنها باغ می باشد برای اجراء کاربری مسکونی در محدوده طرح بازنگری ممنوع است.

۳-۴- ضوابط تشویقی برای تجمیع پلاک‌های مسکونی دارای مساحت زیر حد نصاب

۳-۴-۱- دو یا چند پلاک مسکونی با مساحت‌های کمتر از حد نصاب که پس از انجام تجمیع مساحت حد نصاب تعیین شده در طرح را احراز نمایند پس از کسب موافقت شهرداری در مورد تجمیع پلاک‌ها ضوابط تشویقی زیر در مورد آنها قابل اعمال می‌باشد:

در پلاک مسکونی تجمیع شده حداقل به تعداد پلاک‌های مسکونی قبل از تجمیع در طبقات واحد مسکونی قابل احداث می‌باشد.

۳-۴-۲- در پلاک‌های مسکونی تجمیع شده واقع در بافت مسکونی با تراکم ویژه و همچنین بافت مسکونی مرکز شهر با تراکم متوسط مشروط به احراز حد نصاب تعیین شده حداکثر یک طبقه اضافه بر ضوابط تراکم عمومی تعیین شده برای حوزه مورد نظر امکان احداث وجود خواهد داشت.

۳-۴-۳- حداکثر ضریب اشغال در طبقات برای پلاک‌های مسکونی تجمیع شونده واقع در مناطق دارای تراکم ویژه که مساحت آنها پس از تجمیع حداقل ۱۵۰ متر مربع و بیشتر باشد (پس از رعایت تعریض معابر) ۸۰ درصد و برای پلاک‌های تجمیع شونده واقع در مناطق دارای تراکم متوسط که مساحت آنها پس از تجمیع حداقل ۲۰۰ متر مربع و بیشتر باشد (پس از رعایت تعریض معابر) ۷۵ درصد تعیین می‌شود.

۳-۴-۴- میزان فضای باز به ازای هر واحد مسکونی در قطعات تجمیع شده ۱۰ متر مربع می‌باشد.

تبصره: در تراکم زیاد و تراکم‌های آپارتمانی تجمیع پلاک‌های مسکونی کمتر از حد نصاب و احراز حد نصاب مساحت لازم تأثیری در افزایش تراکم ندارد.

۳-۴-۵- برای پلاک‌های مسکونی واقع در تراکم‌های ویژه و متوسط که پس از تجمیع و رعایت تعریض معابر مساحت آنها به ترتیب به حداقل ۱۵۰ متر مربع و ۲۰۰ متر مربع برسد ۳۰ درصد عوارض ساختمانی آنها بخشوده می‌شود (این ضابطه با تصویب شورای شهر نهاوند قابل اجراء خواهد بود).

۳-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

تراکم ساختمانی و ضوابط احداث ساختمان در حوزه های تراکمی متفاوت شهر نهاوند به شرح زیر می باشد :

۳-۵-۱- در حوزه تراکم مسکونی ویژه حداکثر تراکم ساختمانی مجاز برای مساحت پلاک‌های با مساحت حداقل ۱۲۰

مترمربع و بیشتر به شرح زیر می‌باشد:

بند ۱- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض کمتر از ۸ متر ($L < 8$) دو طبقه + پیلوت با حداکثر ارتفاع

(نهایی) ۹/۲ متر، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد می‌باشد.

بند ۲- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض بیش از ۸ متر و یا مساوی ۸ متر و کمتر از ۱۲ متر

$8 \leq L < 12$ حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۸۰ درصد می‌باشد.

بند ۳- حداکثر تعداد طبقات در پهنه‌ی تراکمی مسکونی ویژه شهر نهاوند (بافت مرکزی) سه طبقه + پیلوت می‌باشد.

تبصره: ضوابط تراکم و سطح اشغال برای قطعات زمین کمتر از ۱۲۰ مترمربع برای پهنه‌ی تراکمی مسکونی ویژه به شرح

زیر می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال برای پلاک‌های مسکونی با مساحت از ۶۰ مترمربع تا کمتر از ۱۰۰ مترمربع ۸۰ درصد در دو طبقه

می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال برای پلاک‌های با مساحت از ۱۰۰ مترمربع تا کمتر از ۱۲۰ مترمربع ۷۰ درصد در دو طبقه می‌باشد.

۳-۵-۲- در پهنه‌ی تراکم مسکونی متوسط (بافت میانی) حداکثر تراکم ساختمانی برای پلاک‌های با مساحت حداقل ۱۵۰

مترمربع به شرح زیر می‌باشد.

بند ۱- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض کمتر از ۸ متر ($L < 8$) دو طبقه + پیلوت با حداکثر ارتفاع

(نهایی) ۹/۲ متر، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد می‌باشد.

بند ۲- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض بیش از ۸ متر و یا مساوی ۸ متر و کمتر از ۱۲ متر

$8 \leq L < 12$ حداکثر سه طبقه + پیلوت با حداکثر ارتفاع (نهایی) ۱۲/۴ متر، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و

حداکثر تراکم ساختمانی ۱۸۰ درصد می‌باشد.



بند ۳- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر و تا کمتر و یا مساوی ۱۶ متر $L < 16$ حداکثر چهار طبقه + پیلوت با حداکثر ارتفاع (نهایی) ۱۵/۶ متر، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۲۴۰ درصد می‌باشد.

بند ۴- حداکثر تعداد طبقات در پهنه‌ی تراکم مسکونی متوسط (بافت میانی) شهر نهاوند برای پلاک‌های با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع و بیشتر از آن چهار طبقه + پیلوت می‌باشد.

تبصره:

- در پهنه‌ی تراکم مسکونی متوسط برای قطعات زمین با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع مطابق ضوابط تراکمی پهنه‌ی تراکمی مسکونی ویژه (بافت مرکزی) می‌باشد.

۳-۵-۳- در پهنه تراکم مسکونی زیاد و مختلط آپارتمانی (بافت متأخر) در شهر نهاوند حداکثر تراکم ساختمانی برای پلاک‌های با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع به شرح زیر می‌باشد.

بند ۱- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض کمتر از ۸ متر ($L < 8$) دو طبقه + پیلوت با حداکثر ارتفاع (نهایی) ۹/۲ متر، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد می‌باشد.

بند ۲- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض بیش از ۸ متر و یا مساوی ۸ متر و کمتر از ۱۲ متر $8 \leq L < 12$ حداکثر سه طبقه + پیلوت با حداکثر ارتفاع (نهایی) ۱۲/۴ متر، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۸۰ درصد می‌باشد.

بند ۳- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر و تا کمتر و یا مساوی ۱۶ متر $12 \leq L \leq 16$ حداکثر چهار طبقه + پیلوت با حداکثر ارتفاع (نهایی) ۱۵/۶ متر، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۲۴۰ درصد می‌باشد.

بند ۴- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض بیشتر از ۱۶ متر و تا کمتر از ۲۴ متر ($16 < L < 24$) حداکثر پنج طبقه + پیلوت با حداکثر ارتفاع (نهایی) ۱۸/۸ متر، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۳۰۰ درصد می‌باشد.



بند ۵- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض مساوی ۲۴ متر و بیشتر از ۲۴ متر و تا عرض کمتر از ۳۰ متر و مساوی ۳۰ متر حداکثر ۶ طبقه + پیلوت، حداکثر سطح اشغال ۵۵ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۳۸۵ درصد می‌باشد.

بند ۶- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض بیش از ۳۰ متر حداکثر ۷ طبقه+پیلوت، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۳۵۰ درصد می‌باشد.

بند ۷- حداکثر تعداد طبقات در پهنه تراکم مسکونی زیاد و مختلط (بافت متأخر) در شهر نهاوند ۷ طبقه + پیلوت می‌باشد.
تبصره:

- در این تراکم (پهنه‌ی زیاد و مختلط) برای قطعات زمین با مساحت کمتر از ۲۵۰ مترمربع از ضوابط تراکمی پهنه‌ی متوسط استفاده می‌گردد.

۳-۴- در حوزه تراکم مسکونی با تراکم ویژه آپارتمانی حداکثر تراکم ساختمانی مجاز به شرح بندهای زیر می‌باشد:

بند ۱- برای پلاک‌های مسکونی با مساحت ۴۰۰ مترمربع و بیشتر واقع در بر معابر با عرض ۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر ۱۸۰ درصد و در سه طبقه.

بند ۲- برای پلاک‌های مسکونی با مساحت ۴۰۰ متر مربع و بیشتر واقع در بر معابر با عرض ۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر ۲۴۰ درصد و در چهار طبقه و برای پلاک‌های مسکونی با مساحت ۶۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع و در بر معابر با همین عرض ۲۵۰ درصد و در پنج طبقه و برای پلاک‌های مسکونی با مساحت ۱۰۰۰ متر مربع و بیشتر و در بر معابر با همین عرض ۳۰۰ درصد و در شش طبقه .

بند ۳- برای پلاک‌های مسکونی با مساحت ۴۰۰ متر مربع تا ۶۰۰ متر مربع واقع در بر معابر با عرض ۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر ۳۰۰ درصد و در پنج طبقه و برای پلاک‌های مسکونی با مساحت ۴۰۰ متر مربع تا ۵۰۰ متر مربع واقع در بر معابر با عرض ۱۶ متر و بیشتر ۳۰۰ درصد و در پنج طبقه و برای پلاک‌های مسکونی با مساحت ۵۰۰ متر مربع تا کمتر از ۶۰۰ متر مربع واقع در بر معابر با عرض ۱۶ متر و بیشتر ۳۰۰ درصد و در شش طبقه .

بند ۴- برای پلاک‌های مسکونی با مساحت ۶۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع واقع در بر معابر با عرض ۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر و بیشتر ۳۰۰ درصد و در شش طبقه .

بند ۵ - برای پلاک های مسکونی با مساحت ۶۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع واقع در بر معابر با عرض ۱۶ متر و بیشتر ۳۱۵ درصد و در هفت طبقه و برای پلاک های مسکونی با مساحت ۱۰۰۰ متر مربع و بیشتر واقع در بر معابر با عرض ۱۲ متر تا کمتر از ۱۶ متر ۳۱۵ درصد و در هفت طبقه .

بند ۶ - برای پلاک های مسکونی با مساحت ۱۰۰۰ متر مربع و بیشتر واقع در بر معابر با عرض ۱۶ متر و بیشتر ۳۲۰ درصد و در هشت طبقه .

توضیح : در قطعات تفکیکی بیش از ۲۰۰۰ مترمربع طرح مجتمع آپارتمانی باید در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ بررسی و تصویب شود.

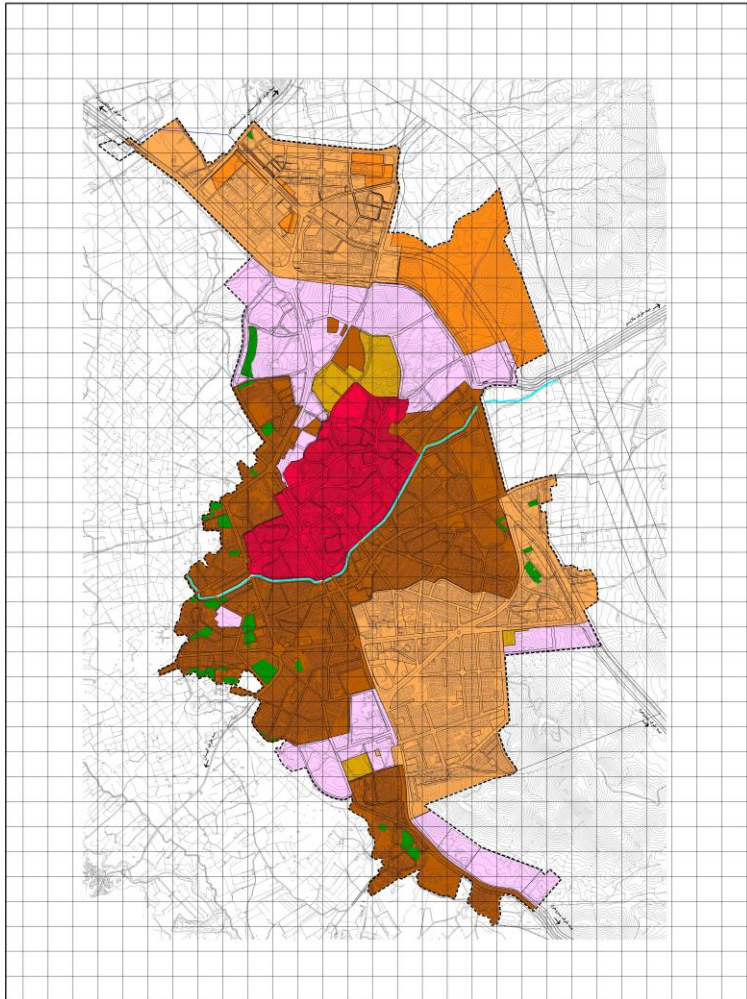
تبصره ۱ : در صورتی که تراکم ساختمانی مستحدثات موجود از تراکم های مذکور بیشتر باشد ، صدور پروانه تجدید بنا تا حد تراکم موجود مجاز است . (به شرط آنکه دارای رای کمیسیون ماده ۱۰۰ نباشد)

تبصره ۲ : در محدوده بافت مرکزی شهر که در نقشه تراکم های ساختمانی با خط چین مشخص شده رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان در زمینه تراکم و نحوه احداث الزامی است .

تبصره ۳ : تعداد طبقات تعیین شده در نقشه تراکم های ساختمان نشان دهنده حداکثر تعداد طبقات مجاز قابل احداث می باشد ، تعداد طبقات قابل احداث بر حسب تراکم تعیین شده و بر مبنای عرض معبر دسترسی مجاور آن تعیین می شود و همواره از حداکثر طبقات اعلام شده در نقشه بایستی کمتر و یا مساوی با آن باشد .

تبصره ۴ : پلاک هایی که برای آنها مصوبات و مجوزهایی با تعداد طبقات بیشتر صادر گردیده و تا زمان تصویب این ضوابط احداث نگردیده اند با تعداد طبقات تعیین شده در مصوبه و یا مجوز صادره قابل احداث هستند .

تبصره ۵ : در جدول فوق مساحت پلاک ها بدون کسر سطح پخی تا حداکثر ۳ متر مربع در نظر گرفته می شود .



طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند

وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

رنگ‌های تفصیلی:

- پارک و فضای سبز
- بافت بافت‌های با سابقه
- بافت بافت‌های جدید
- بافت بافت‌های متوسط
- بافت بافت‌های کم‌تراکم
- بافت بافت‌های کم‌تراکم
- بافت بافت‌های کم‌تراکم

نویسندگان:

مهندسین مشاور راه و شهرسازی استان همدان
اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

شماره نقشه:	110000
تاریخ تصویب:	1392
مقیاس:	1:10000
محل اجرا:	استان همدان
محل اجرا:	شهر نهاوند

مهندسین مشاور تدبیر شهر



جلد دوم: ضوابط و مقررات اجرایی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

۳-۵-۵- در قطعات زمین مسکونی با مساحت کمتر از ۶۰۰ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی مستقل پیش بینی حداقل ۱۵ متر مربع فضای باز در محوطه سایت مجموعه مسکونی و آپارتمانی الزامی است .
 ۳-۵-۶- در قطعات زمین مسکونی با مساحت زمین ۶۰۰ متر مربع و بیشتر پیش بینی فضای باز به ازای هر واحد مسکونی مستقل به شرح زیر الزامی است :

۱- در قطعات زمین با مساحت ۶۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع حداقل ۲۰ متر مربع .

۲- در قطعات زمین با مساحت ۱۰۰۰ متر مربع و بیشتر حداقل ۲۵ متر مربع .

تبصره ۱ : حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی آپارتمانی مستقل با احتساب سطح زیر دیوارها ۶۰ مترمربع تعیین می شود . در طرح مجموعه های مسکونی آپارتمانی دولتی مانند طرح های انبوه سازی مسکن ، طرح های استیجاری و ... حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی آپارتمانی مستقل با احتساب سطح زیر دیوارها ۵۰ متر مربع تعیین می شود .

تبصره ۲ : حداقل ۳۰ درصد از سطح فضای باز یا محوطه مجموعه های مسکونی بطور خالص به فضاهای سبز و حداقل ۴۰ درصد به مسیرهای عبور پیاده و محل های نشستن یا فضای بازی بچه ها اختصاص می یابد . حداکثر ۳۰ درصد از سطح فضای باز می تواند برای عبور سواره و محل پارک خودرو مورد استفاده قرار گیرد . (این درصدها در نقشه سایت اجرائی توسط شهرداری کنترل می شود) .

تبصره ۳ : حذف فضای باز پلاکها و یا پوشش آن مجاز نمی باشد . ولی در پلاکهای دارای شیب زیاد که بهره برداری از حیاط با مشکل مواجه است (با تشخیص و تأیید معاونت فنی و شهرسازی شهرداری) برای بهره برداری از فضای باز یا حیاط، پوشش بخشی از آن با ارتفاع مفید حداکثر ۲/۲۰ متر و صرفاً برای ایجاد پارکینگ و انباری با کسب مجوز از کمیته کار کمیسیون طرح تفصیلی بلامانع می باشد . بقیه سطح فضای باز به فضای سبز و فضای عبور پیاده اختصاص می یابد ، بهر حال ۳۰ درصد از فضای باز پلاک بطور خالص فضای سبز باشد .

تبصره ۴ : تاییدیه کمیته سیما منظر جهت بناهایی که پلاک آنها در مجاور معبر ۱۲ متری می باشد الزامی است.

۳-۵-۷- احداث زیرزمین در پلاکهای مسکونی در کلیه حوزه های تراکمی مجاز می باشد . البته با توجه به شکل توپوگرافی زمین و به منظور حفظ حقوق همسایگان این موضوع توسط کمیسیون فنی شهرداری بررسی و نحوه عمل مشخص می شود .

۳-۵-۸- در کلیه حوزه های تراکمی برای تأمین پارکینگ احداث پیلوتی در طبقه همکف پلاکهای مسکونی که معبر دسترسی آنها بیشتر از ۶ متر عرض دارد مجاز می باشد .

تبصره ۱ : در مورد احداث پیلوتی و زیرزمین در پلاک های مسکونی بصورت تنها و یا توأم با هم ، توسط کمیسیون فنی شهرداری شرایط محل از نظر توپوگرافی و وضعیت پلاک های همجوار به لحاظ حفظ حقوق همسایگی با توجه به ضوابط بررسی و اعلام نظر می شود .

تبصره ۲ : مساحت زیربنای زیرزمین و سطح پیلوتی در صورت رعایت ضوابط مربوطه در محاسبه تراکم منظور نمی شود .

تبصره ۳ : حداکثر سطح مجاز هر طبقه زیرزمین معادل حداکثر سطح مجاز اشغال همکف می باشد .

۳-۵-۹- در پلاک های مسکونی که در طبقه همکف آنها برای تأمین پارکینگ پیلوتی اجراء می شود، اعم از آنکه طبقه زیرزمین اجراء شود یا نشود ، رقوم کف پیلوتی حداکثر ۲۰ سانتیمتر بالاتر از رقوم متوسط کف معبر دسترسی ملک و یا محوطه داخلی (حیاط) قرار می گیرد . در پلاک های شمالی روی سقف زیرزمین نسبت به کف محوطه داخلی حداکثر ۱/۵۰ + متر اختلاف می تواند داشته باشد .

۳-۵-۱۰- در صورتی که در پلاکهای مسکونی برای تأمین پارکینگ فقط زیرزمین احداث شود و در همکف پیلوتی اجراء نشود ، اختلاف رقوم روی سقف زیرزمین نسبت به متوسط رقوم کف معبر دسترسی حداکثر ۱/۶۰+ متر می باشد .

تبصره ۱ : در پلاک های جنوبی چنانچه کف پیلوتی بالاتر از ۲۰ سانتیمتری متوسط کف معبر دسترسی به اجراء درآید و یا اختلاف سطح روی سقف زیرزمین از متوسط رقوم کف معبر دسترسی بیشتر از

۱/۵۰+ متر اجرا شود ، پیلوتی یا زیرزمین احداث شده یک طبقه محسوب شده و زیربنای آنها از میزان زیربنای مجاز ملک مورد نظر کسر می گردد .

تبصره ۲ : در پلاک هائی که به دو معبر دسترسی دارند و معابر با یکدیگر اختلاف سطح دارند . در صورتیکه دسترسی سواره پلاک از معبر واقع در رقوم پایین تر تأمین می شود ، ارتفاع پیلوت به صورت شناور و با اجرای سقف کاذب حداکثر ۲/۴۰ متر اجراء می شود و روی سقف زیرزمین برای نورگیری از متوسط کف معبر واقع در رقوم بالاتر حداکثر ۱/۶۰ + متر اختلاف سطح می تواند داشته باشد . در صورت عدم رعایت ارتفاع و اختلاف رقوم ذکر شده و استفاده مسکونی سطوح یاد شده جزء تراکم محاسبه شده و از زیربنای مجاز کسر می شوند .

۱۱-۵-۳- ارتفاع مفید طبقات مسکونی (کف تا زیر سقف) بین ۲/۷ متر تا ۳ متر تعیین می شود .

۱۲-۵-۳- ارتفاع مفید زیرزمین بین ۲/۲۰ تا ۲/۶۰ متر می باشد و حداکثر اختلاف رقوم روی سقف زیرزمین نسبت به رقوم متوسط کف معبر دسترسی و یا کف محوطه داخلی پلاک (در پلاکهای شمالی) ۱۴۰ سانتی متر می باشد .

۱۳-۵-۳- ارتفاع مفید پیلوتی (کف تا زیر سقف) حداکثر ۲/۴۰ متر و کف آن حداکثر ۲۰ سانتی متر بالاتر از متوسط کف معبر دسترسی قرار می گیرد. در مجموعه های مسکونی چنانچه لوله های تأسیساتی اجباراً از زیر سقف پیلوتی عبور داده شوند ارتفاع کف تا زیر سقف حداکثر ۲/۶۰ متر و با اجرای سقف کاذب ارتفاع مفید پیلوتی به حداکثر ۲/۴۰ متر تقلیل داده می شود .

۱۴-۵-۳- استفاده های مجاز در زیرزمین به شرح زیر می باشند :

- انبار به تعداد واحدهای مسکونی
- پارکینگ اتومبیل ساکنین
- موتورخانه تأسیسات حرارتی و برودتی با نور و تهویه مناسب
- سرویس بهداشتی با پیش بینی تهویه مناسب
- پناهگاه با پیش بینی تهویه
- احداث سرایداری با زیربنای حداکثر ۴۰ مترمربع (بدون احتساب پارکینگ و فضای باز برای آن)



۳-۵-۱۵- استفاده های مجاز در پیلوتی به شرح زیر می باشند :

پیلوتی در طبقه همکف به منظور تأمین پارکینگ مسقف اتومبیل ساکنین ایجاد می شود . در صورت تأمین پارکینگ به تعداد مورد نیاز ، از باقیمانده سطح پیلوتی می توان برای سایر موارد به شرح زیر استفاده نمود :

- انبار واحدهای مسکونی
- موتورخانه تأسیسات حرارتی و برودتی
- پیش بینی هال عمومی (لابی) یا فضای ورودی مشترک به همراه فضای پله و آسانسور

۳-۵-۱۶- حداقل تعداد پارکینگ بناهای مسکونی به شرح زیر می باشد :

بند ۱- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت ۶۰ تا ۱۵۰ متر مربع یک پارکینگ

بند ۲- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع ۱/۵ پارکینگ

بند ۳- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع ۲ واحد پارکینگ

تبصره ۱ : هر گاه جمع تعداد پارکینگ ها به عدد اعشاری برسد ، عدد صحیح بزرگ ملاک خواهد بود.

تبصره ۲ : تأمین محل پارکینگ فقط برای یک واحد در حیاط (فضای باز غیر سرپوشیده) مجاز بوده و بیش از آن باید در پیلوتی یا زیرزمین پیش بینی شود .

تبصره ۳ : نحوه توقف خودروها باید به گونه ای طراحی شود که تردد هر خودرو به سهولت امکان پذیر بوده و حتی الامکان نیاز به جابجایی سایر خودروها نباشد .

تبصره ۴ : ورود به پارکینگ ساختمان های مسکونی چند واحدی حداکثر با تعبیه یک در ورودی و یا خروجی (بصورت مجزا یا توأم) انجام می گیرد و باز نمودن درهای متعدد برای پارکینگ مجاز نمی باشد . حداقل عرض در و رامپ پارکینگ ۳ متر تعیین می شود .

تبصره ۵- شهرداری با توجه به نیازمندی های محلی از محل دریافت عوارض کسر پارکینگ در مراکز محله و ناحیه و منطقه اقدام به احداث پارکینگ عمومی می نماید .

تبصره ۶- تأمین پارکینگ برای واحدهای مسکونی و تجاری طبق معیارهای تعیین شده در این ضوابط الزامی است . در صورتی که به عللی مانند شیب معبر (بیش از ۱۵ درصد) ، عرض معبر (کمتر از ۶ متر) ، وجود موانع (پله ، درخت و ...) امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد ، متقاضی یا احداث کننده



- بنا باید در شعاع ۲۰۰ متری محل بنا (مسکونی یا تجاری) تعداد تعیین شده در ضوابط طرح پارکینگ مورد نیاز را با تایید کمیسیون ماده پنج تأمین بنماید .
- صدور گواهی پایان کار ساختمان منوط به تأمین پارکینگ به تأیید شهرداری می باشد .
- تبصره ۷- در صورتی که به هر علتی امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد ، احداث کننده بنا طبق تعرفه های مصوب شهرداری هزینه تأمین پارکینگ را با تاییدیه کمیسیون ماده پنج به شهرداری پرداخت خواهد کرد .
- تبصره ۸- وجوه دریافتی توسط شهرداری بابت بند فوق صرفاً برای تأمین پارکینگ در همان حوزه قابل هزینه می باشد و شهرداری مجاز به تخصیص آن به امور دیگر نمی باشد .
- تبصره ۹- شهرداری موظف به تأمین و اجراء پارکینگ در تمام مراکز ناحیه ای و شهری می باشد. در کاربری های تأسیسات شهری طرح بازنگری توسعه و عمران امکان احداث پارکینگ های عمومی وجود دارد .
- تبصره ۱۰- در محلات اسکان نامتعارف (طبق تعاریف محدوده های مصوب طرح توانمندسازی) در مراکز محله ای نیز علاوه بر مراکز ناحیه در مطالعات مرحله تفصیلی در اراضی با شیب مناسب (کمتر از ۱۲ درصد) پارکینگ عمومی مورد نیاز محلات باید تأمین گردد .
- ۳-۵-۱۷- کلیه سطوح نمایان ساختمان ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی و یا نمای جانبی ، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود . بدیهی است اخذ تاییدیه کمیته سیما و منظر جهت ابنیه مجاور معابر ۱۲ متر و بالاتر الزامی است .
- ۳-۵-۱۸- ایجاد هر گونه پیش آمدگی نما در طبقات فوقانی در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر ممنوع می باشد . از ارتفاع ۳/۵ متر به بالا در معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر پیش آمدگی تا حداکثر ۱ متر بلامانع می باشد .
- ۳-۵-۱۹- صدور پایان کار بهره برداری مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی می باشد.
- ۳-۵-۲۰- نحوه استقرار ساختمان در زمین در قطعات شمالی - جنوبی محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین و در قطعات شرقی - غربی محل استقرار ساختمان در قسمت غرب زمین می باشد .



تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بزرگ که بر حسب ضرورت زیربنای احداثی در دو یا چند بلوک مجزا قرار می‌گیرد رعایت حد مجاز پیش آمدگی نسبت به پلاکهای مجاور الزامی است .

تبصره ۲: در تهیه سایت جانمایی مجموعه های آپارتمانی رعایت فاصله دو بلوک مقابل هم حداقل برابر ارتفاع بلوک واقع در سمت جنوب الزامی است . البته توپوگرافی و پستی و بلندی زمین طرح نیز مورد توجه قرار می‌گیرد .

تبصره ۳: سایت مجموعه های آپارتمانی از طریق شهرداری جهت بررسی و اظهار نظر به کمیته کار طرح تفصیلی شهر ارائه می‌گردد .

تبصره ۴: در موارد خاص که به لحاظ فنی و شرایط ویژه محل نیاز به تغییر جانمایی باشد ، موضوع از طریق شهرداری جهت تصمیم‌گیری در کمیسیون طرح تفصیلی مطرح می‌گردد .

۳-۵-۲۱- مقررات نورگیری و تهویه طبیعی ساختمان

بند ۱- در قطعات زمین مسکونی با مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع پیش بینی نورگیر برای تأمین نور آشپزخانه با مساحت ۳ متر مربع با عرض حداقل یک متر و پیش بینی نورگیر برای تأمین نور پذیرایی ، نشیمن ، غذاخوری و اتاق خواب ها با مساحت ۶ متر مربع با عرض حداقل ۲ متر الزامی است .

بند ۲- در قطعات زمین مسکونی با مساحت ۲۰۰ متر مربع و بیشتر نورگیرهایی که برای تأمین نور کلیه فضاهای اصلی ساختمان مانند پذیرایی ، نشیمن ، غذاخوری، و اتاق خواب ها پیش بینی می‌گردند برای ساختمان های تا سه طبقه باید حداقل مساحت آنها برابر ۹ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر و برای آشپزخانه برابر ۴/۵ مترمربع با حداقل عرض ۱/۵ متر باشد .

تبصره: حیاط خلوت یا نورگیر با شرایط فوق جزء زیربنا محسوب نمی‌شود . در صورت نداشتن شرایط فوق فقط در طبقه ای که کف حیاط خلوت یا نورگیر در آن قرار دارد جزء زیربنا محسوب می‌شود .

بند ۳- در کلیه نورگیرهای مرکزی تأمین جریان طبیعی هوا الزامی است .

بند ۴- مساحت و ابعاد نورگیرها که در بند ۲ ذکر شد برای ساختمان های تا حداکثر سه طبقه روی پیلوتی پیش بینی گردیده است . در مورد ساختمان های بیش از ارتفاع یاد شده ، به ازای هر طبقه اضافه ۳ متر مربع به مساحت نورگیر اضافه می‌گردد .

تبصره ۱: در مجموعه های آپارتمانی تعبیه نورگیر برای تهویه و تأمین نور آشپزخانه های اوپن مشروط بر اینکه آشپزخانه از پنجره فضای نشیمن و پذیرایی حداکثر ۶ متر فاصله داشته باشد ضروری نمی باشد. در این حالت تهویه آشپزخانه از طریق پیش بینی داکت و استفاده از هواکش مستقل و هود انجام می پذیرد.

تبصره ۲: برای تهویه سرویس ها (حمام ، توالت ، دستشویی) استفاده از داکت و پیش بینی هواکش مستقل مجاز می باشد.

تبصره ۳: نورگیر و حیات خلوت های مرکزی و یا واقع در پشت ساختمان جزء فضای باز اصلی محسوب نشده و در محاسبه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی دخالت داده نمی شود.

بند ۴- راهروهای ورودی و پله های ارتباطی در ساختمان های چند خانواری و آپارتمانی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.

۳-۵-۲۲- ضوابط مربوط به بازشوها به حیاط و نورگیرها

بند ۱- احداث بازشو به حیاط ، حیاط خلوت و نورگیرها در طبقات بالای همکف بدون نصب جان پناه با ارتفاع کمتر از ۱۱۰ سانتی متر ممنوع است.

بند ۲- در پلاک‌هایی که ایجاد حیاط خلوت اجباری است رعایت مسائل عدم اشراف به پلاک یا پلاک‌های مسکونی مجاور با پیش بینی تمهیدات لازم الزامی است.

بند ۳- در مجتمع های مسکونی ، در مواردی که اطاق های دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت و یا نورگیر نور می گیرند ، فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر که مشرف به حیاط خلوت یا نورگیر هستند حداقل ۳ متر و در ارتفاع ۱/۷ متر به بالا نصب می شوند.

بند ۴- در معابر انتهائی دوربرگردان‌ها که معمولاً عرض آنها ۴ متر و کمتر می باشد ، بازشوهای جبهه شمالی پلاک‌های جنوبی این معابر برای جلوگیری از اشراف و ایجاد مزاحمت برای پلاک‌های شمالی در ارتفاع حداقل ۱/۷۰ متر اجراء می شوند.

۳-۵-۲۳- احداث بالکن یا تراس در جبهه جنوبی ساختمان (در پلاک های شمالی - جنوبی) و در جبهه شرقی (در پلاک های شرقی - غربی) در صورتی که به ملک غیر اشراف نداشته باشد مجاز است.

تبصره : وجود هر گونه سقف در هر قسمت از بنا به منزله احتساب مساحت آن سقف در مساحت کلی زیر بنا می باشد.

۳-۵-۲۴- در ساختمان های با طول مسیر قائم حرکت بیش از ۷ متر از کف ورودی اصلی تعبیه آسانسور الزامی می باشد (در سایر موارد به مبحث ۱۵ رجوع شود)

۳-۵-۲۵- در بناهای بلندمرتبه و بیش از پنج طبقه نصب برقیگیر واتصال زمین آن طبق ضوابط فنی الزامی است .

۳-۵-۲۶- در طراحی و اجرای بناهای عمومی و همچنین بناهای مسکونی با چهار سقف و بیشتر باید ضوابط و مقررات آتش نشانی و خدمات ایمنی و سایر ضوابط و مقررات ایمنی که توسط سایر مراجع ذیصلاح ارائه می شود ، رعایت گردد .

۳-۵-۲۷- احداث پلکان خروج اضطراری (فرار) در فاصله ای مناسب از پلکان اصلی در فضای آزاد و یا مکان های مناسب و با تعداد مناسب با مشخصات فنی صحیح طبق استانداردهای مربوطه در بناهای ۶ طبقه و بیشتر یا ارتفاع ۲۰ متر و بیشتر . این پلکان ها باید در نقشه هایی که جهت اخذ مجوز به شهرداری ارائه می شوند منعکس گردند .

تبصره : در بناهای ۶ طبقه و بیشتر که مساحت هر طبقه حداکثر ۳۰۰ مترمربع و در هر طبقه حداکثر ۲ واحد مسکونی وجود داشته باشد ، پلکان اصلی می تواند در فضای باز احداث و به عنوان پله خروج اضطراری نیز مورد استفاده قرار گیرد .

۳-۵-۲۸- نصب هر گونه هواکش و کولر گازی در گذرها و معابر مجاور املاک ممنوع می باشد . نصب کولر گازی یا آبی در طبقات (بدون پیش آمدگی) به شرطی که با طراحی مناسب و به کار بردن مصالح ساختمانی در بدنه از دید عموم پنهان گردد ، بلامانع است .

۳-۵-۲۹- حداکثر ارتفاع مجاز خرپشته از روی کف نهائی بام با احتساب جان پناه ۳ متر می باشد.

۳-۵-۳۰- استفاده از فضای پشت بام ساختمان های مسکونی بعنوان انبار مواد زائد و مستعمل ممنوع است.

۳-۵-۳۱- نصب تأسیسات و تجهیزات فنی مربوط به ساختمان (در پشت بام) در صورت پیش بینی های لازم از جنبه ایستایی مجاز است .

۳-۵-۳۲- ضوابط مشترک در پهنه‌های تراکمی شهر نهاوند

- ۱- احداث طبقات زیرزمین صرفاً برای تأمین مازاد پارکینگ (در صورت امکان تأمین پارکینگ و فضاهاى مشاع و انبار واحدهای مسکونی) با سطح اشغال مجاز حداکثر ۸۰٪ مساحت پلاک و با رعایت ضوابط پارکینگ امکان‌پذیر می‌باشد. سطح اشغال بیش از ۸۰٪ می‌باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
- ۲- حداکثر ارتفاع روی سقف زیرزمین در سطح اشغال مجاز ۱/۶ متر و در سطح اشغال بیشتر ، کد ارتفاعی روی سقف زیرزمین 0.0 ± خواهد بود.
- ۳- سطح اشغال در طبقات برای کلیه پلاک‌های مسکونی ۶۰ درصد مساحت زمین بعد از تعریض و بعلاوه ۱۴ مترمربع راه پله و ۴ مترمربع آسانسور (در صورت نیاز) می‌باشد. منوط به اینکه میزان پیش‌روی در طول زمین از ۷۰ درصد طول پلاک تجاوز نکند.
- ۴- در املاکی که بعد از تعریض مساحت باقیمانده‌ای کمتر از ۱۰۰ مترمربع دارند. مشروط به رعایت حقوق همسایگان (از نظر دید و سایه‌اندازی) و تأیید کارشناس شهرداری، احداث بنا با سطح اشغال ۱۰۰٪ مساحت ملک امکان‌پذیر
- ۵- همسایگان مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع که مشمول تعریض نمی‌باشند، تا سطح اشغال ۸۰ درصد مساحت زمین ملک، امکان احداث بنا دارند.
- ۶- املاک با مساحت ۱۰۰ تا ۱۴۵ مترمربع ، مشروط به رعایت حقوق همسایگی (از نظر دید و سایه‌اندازی) و تأیید کارشناس شهرداری، احداث بنا در این املاک تا ۱۰۰ مترمربع مجاز می‌باشد. در این مورد توافق مالک با شهرداری الزامی می‌باشد.

۳-۵-۳۳- ضوابط ارتفاعی پیلوت و طبقات مسکونی و تجاری

- ۱- ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداکثر ۲/۴۰ متر می‌باشد.
- ۲- ارتفاع تمام شده طبقات مسکونی از کف تا زیر سقف حداکثر ۳ متر می‌باشد.
- ۳- ارتفاع تمام شده تجاری در همکف از کف تا زیر سقف حداقل ۳/۶ متر و حداکثر ۵/۴ متر می‌باشد.
- ۴- ارتفاع تمام شده تجاری در طبقات بالای همکف با احتساب ضخامت سقف حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر می‌باشد.

۳-۵-۳۴- ضوابط پارکینگ

- ۱- رعایت فاصله خالص بین دو ستون برای پارک یک خودرو حداقل ۲/۲۵ متر الزامی است. در صورتی که یک طرف دیوار و یک طرف ستون باشد فاصله ۲/۵ متر و در صورتی که دو طرف محل پارک خودرو دیوار باشد ۲/۸ متر می‌باشد.
- ۲- رعایت فاصله خالص بین دو ستون برای پارک دو خودرو حداقل ۴/۵ متر الزامی است و در صورتی که یک طرف دیوار و یک طرف دیگر ستون باشد ، فاصله مذکور ۴/۸ متر می‌باشد.
- ۳- رعایت فاصله‌ی خالص بین دو ستون برای پارک سه خودرو در صورتی که دو طرف ستون باشد ۷ متر الزامی است و در صورتی که یک یا دو طرف خودرو دیوار باشد ۷/۲ متر تعیین می‌گردد.
- ۴- برای هر واحد مسکونی با مساحت خالص تا ۱۵۰ مترمربع ایجاد حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است و بعد از آن به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش بنا یک واحد پارکینگ اضافه می‌گردد تا حداکثر دو واحد پارکینگ تأمین گردد.
- ۵- برای هر واحد مسکونی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است که می‌تواند به ترتیب در پیلوت و در صورت نیاز در زیرزمین طراحی شود.

۶- حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۲/۲ متر می‌باشد.

۷- به ازای هر واحد تجاری تا ۲۵ مترمربع یک واحد پارکینگ تأمین گردد.

تبصره: در واحدهای پذیرایی (رستوران) علاوه بر تأمین پارکینگ به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ و به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای استفاده کنندگان، احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

۳-۵-۳۵- پیش‌آمدگی

- ۱-۵- احداث پیش‌آمدگی و بالکن در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر ممنوع است.
- ۲-۵- پیش‌آمدگی روی پخ دو گذر به شرط رعایت ۳/۵ متر ارتفاع از کف پیاده‌رو (بالاترین سطح پیاده‌روهای مرتبط) حداکثر به میزان ۸۰ سانتی‌متر به موازات پخی مجاز است.



۳-۶- چگونگی حفظ هویت معماری مجموعه ها و ابنیه با ارزش

یکی از هدف های ضوابط طرح بازنگری هدایت معماری شهری و ارتقاء سطح معماری و ایجاد هویت پیشرفته است. رسیدن به این هدف مستلزم برخورد فعال دستگاه های ذیربط (سازمان میراث فرهنگی ، شهرداری ، سازمان نظام مهندسی ، شورای بافت و شورای فنی استان) در چهارچوب سازوکارهای پیش بینی شده در قانون می باشد .

۳-۶-۱- توصیه می شود اداره کل راه و شهرسازی نیز مطالعات جداگانه ای را در زمینه « هویت شهری » در چارچوب شرح خدمات خاصی که برای این منظور تهیه شده است تدوین و تکمیل نماید و نتایج آن را در اختیار مهندسان معمار و سازمان های ذیربط قرار دهد .

۳-۶-۲- در مرکز شهر و محدوده بافت تاریخی، سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری ابنیه با ارزش معماری را مشخص و همراه با ضوابط و حرائم آنها به شهرداری و مسکن و شهرسازی برای رعایت الزامات آنها در طرح های تفصیلی و ساماندهی اعلام می نماید .

۳-۶-۳- شهرداری و یا شرکت عمران و بافت و مسکن سازان در اسرع وقت طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر را با همکاری سازمان میراث فرهنگی تهیه و در این طرح تکلیف ابنیه با ارزش ، کاربری های تفصیلی آنها ، طراحی شهری فضاهای مرکزی شهر ، مصالح بازسازی و بهسازی نماها ، ضوابط بازسازی ابنیه در بافت مرکزی و طراحی اجرائی خیابان های اصلی را مشخص می نماید .

۳-۶-۴- تا زمان تهیه طرح های مزبور ضوابط سازمان میراث فرهنگی ناظر بر بهسازی بافت های مرکزی است .

۳-۷- ضوابط ومقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین درمنطقه آموزش، تحقیقات و فناوری

۳-۷-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۷-۱-۱- صورت استفاده های مجاز در اراضی با کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری در قسمت منطقه بندی کاربری اراضی مشخص گردید.

۳-۷-۱-۲- نوسازی و تکمیل واحدهای آموزشی موجود که بصورت مجتمع های آموزشی ساخته شده اند به منظور تطبیق با ضوابط و مقررات سازمان های ذیربط و وزارت علوم ، تحقیقات و فناوری مجاز است .

۳-۷-۱-۳- دسترسی به کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری از خیابان های درجه ۱ و ۲ مجاز می باشد . در صورت کسب دسترسی از معابر درجه ۱ پیش بینی فضاهای لازم برای ایجاد شرایط ایمنی الزامی است .

مهندسین مشاور تدبیر شهر



جلد دوم: ضوابط و مقررات اجرایی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

تبصره : در کاربری آموزش عالی و حرفه ای و در داخل مجموعه های آموزش عالی ایجاد فضاهای ورزشی ، فرهنگی ، مذهبی ، اداری ، خوابگاه های اساتید و دانشجویان و سایر فضاهای مورد نیاز و وابسته به عملکرد آموزش عالی طبق طرح و برنامه جامع واحدهای آموزش عالی مجاز می باشد .

۳-۷-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۷-۲-۱- تفکیک اراضی با کاربری آموزش ، تحقیقات و فناوری مجاز نیست
 ۳-۷-۲-۲- حداقل وسعت اراضی مورد نیاز جهت عملکردهای کاربری آموزش عالی براساس معیارها و استانداردهای وزارت علوم ، تحقیقات و فن آوری در قالب مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می گردد .

۳-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۷-۳-۱- حداکثر ضریب اشغال در طبقه همکف در واحدهای آموزش ، تحقیقات و فناوری ۴۰ درصد مساحت زمین است.
 ۳-۷-۳-۲- حداکثر تراکم ساختمانی کاربری های آموزش عالی و حرفه ای ۲۰۰ درصد و حداکثر ۵ طبقه می باشد .
 ۳-۷-۳-۳- ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است . ضخامت سقف به این ارتفاع اضافه می شود.
 تبصره : سالن های اجتماعات ، سربوشیده های ورزشی و یا آزمایشگاه های خاص مشمول این محدودیت نمی باشند .
 ۳-۷-۳-۴- شکل سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد .
 ۳-۷-۳-۵- در استقرار بناهای آموزش عالی موارد زیر باید رعایت گردد :
 بند ۱- بهره گیری از نور و تهویه مستقیم جهت فضاهای اصلی و کلاس ها
 بند ۲- عدم اشراف و عدم مزاحمت برای واحدهای مسکونی مجاور
 بند ۳- تأمین حداقل پارکینگ بر مبنای هر ۷۵ متر مربع زیربنای کل فضاهای آموزشی، اداری و خدمات جنبی یک واحد پارکینگ
 بند ۴- سطح هر واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع (شامل محل پارک و مانور) می باشد .
 ۳-۷-۳-۶- در صورت تأمین نور و تهویه کلاس ها از پاسیو و یا فضای باز محصور حداقل عرض فضای مزبور نباید کمتر از ۹ متر باشد .
 ۳-۷-۳-۷- استقرار عملکردهای مشروحه زیر در زیرزمین مجاز است :

بند ۱- انبارها



بند ۲- موتورخانه

بند ۳- کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان

بند ۴- واحد چاپ و تکثیر کتب و جزوات

بند ۵- پارکینگ

بند ۶- سرویس های بهداشتی شامل توالت ، دستشویی ، رختکن

بند ۷- آشپزخانه و فضاهای متعلقه

بند ۸- فضاهای ورزشی کوچک برای اوقات فراغت

بند ۹- آزمایشگاه ها و کلاس های کارگاهی (مشروط به نورگیری و تهویه مستقیم)

بند ۱۰- محل اقامت نگهبان یا سرایدار (مشروط به نورگیری و تهویه مستقیم)

تبصره : سطح زیرزمین و پیلوتی با ارتفاع مفید حداکثر ۲/۴۰ متر جزو زیربنا محسوب نمی گردد .

۳-۷-۳-۸- تأسیسات حرارتی و برودتی ساختمان های آموزشی باید بصورت سیستم مرکزی باشد .

۳-۷-۳-۹- دسترسی به بام نباید توسط دانشجویان امکانپذیر باشد .

۳-۷-۳-۱۰- ارتفاع بنا براساس حداکثر ارتفاع مفید هر طبقه و حداکثر پنج طبقه تعیین می گردد .

تبصره: در صورت استفاده از سقف شیبدار، ارتفاع بنا در قسمت تیزه سقف حداکثر تا ۱/۲ متر قابل افزایش

می باشد.

۳-۷-۳-۱۱- علاوه بر پیش بینی پله ، برای بناهای بیش از سه طبقه باید آسانسور در نظر گرفته شود .

۳-۷-۳-۱۲- تأسیسات مجاز در بام عبارتند از : خرپشته معادل فضاهای پله ها و آسانسورها (با حداکثر ۲/۵ متر ارتفاع) ،

تجهیزات مربوط به تأسیسات حرارتی و برودتی ، منبع آب آتش نشانی یا منبع آب ذخیره و موارد مشابه

تبصره : احداث سرپوشیده سبک برای تأسیسات روی بام مجاز می باشد .

۳-۷-۳-۱۳- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه لازم است .

۳-۷-۳-۱۴- ساختمان های با کاربری آموزش عالی باید با فصل سوم ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و

مرور معلولین (مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) تطبیق داده شود .

۳-۷-۴- ضوابط ایجاد خوابگاه های دانشجویی و سایر خوابگاه ها

۳-۷-۴-۱- خوابگاه ها در مراکز ناحیه ، مراکز منطقه و مرکز شهر می توانند استقرار یابند .

۳-۷-۴-۲- از نظر همجواری ، خوابگاه ها در مجاورت فضاهای عمومی مانند فضاهای سبز ، فرهنگی ، ورزشی ، اداری می توانند قرار گیرند .

۳-۷-۴-۳- بهترین موقعیت برای ایجاد خوابگاه های دانشجویی ، استفاده از زمین های با کاربری آموزش عالی و در داخل سایت های دانشگاهی است که از نظر همجواری ، دسترسی و عملکرد مناسب ترین شرایط را دارند .

۳-۷-۴-۴- استقرار خوابگاه های دانشجویی در بافت های مسکونی و در مجاورت واحدهای مسکونی مجاز نمی باشد .

۳-۷-۴-۵- حداقل عرض معبر دسترسی برای خوابگاه های دانشجویی در داخل بافت شهری ۱۶ متر می باشد .

۳-۷-۴-۶- در داخل مجموعه خوابگاه تأمین فضاهای عمومی مانند پارکینگ ، سالن یا فضای غذاخوری ، محل مطالعه جمعی ، کتابخانه و ضروری می باشد .

۳-۷-۴-۷- حداقل مساحت زمین برای ایجاد خوابگاه در داخل بافت شهری ۲۰۰۰ متر مربع می باشد .

۳-۷-۴-۸- حداکثر ضریب اشغال همکف و در طبقات ۷۰ درصد می باشد .

۳-۷-۴-۹- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۸۰ درصد و حداکثر طبقات ۴ طبقه می باشد .

۳-۷-۴-۱۰- احداث پیلوتی در طبقه همکف برای تأمین پارکینگ بلامانع می باشد .

۳-۷-۴-۱۱- در طراحی خوابگاه ها رعایت شرایط لازم از نظر عدم اشراف و مزاحمت برای پلاک های همجوار الزامی است .

۳-۷-۴-۱۲- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای خوابگاهی الزامی است . پارکینگ مورد نیاز خوابگاه در زیرزمین و یا در پیلوتی می تواند ایجاد شود .

۳-۷-۴-۱۳- مساحت هر پارکینگ (شامل محل پارک ، محل مانور و دسترسی های جانبی) ۲۵ متر مربع در نظر گرفته می شود .

۳-۷-۴-۱۴- پنجاه درصد سطح فضای باز در خوابگاه به فضای سبز و کاشت درخت اختصاص می یابد . مابقی فضای باز به عبور پیاده ، محل تجمع و نشستن و فضای بازی تخصیص می یابد .

۳-۷-۴-۱۵- شکل سطح مجاز احداث بنای خوابگاه در طبقه همکف محدودیتی ندارد ولی در طبقات فوقانی بطوری قرار می گیرد که به واحدهای همجوار اشراف و دید نداشته باشد .

۳-۸- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در اراضی منطقه آموزشی

اراضی منطقه آموزشی برای ایجاد واحدهای آموزشی مانند مهدکودک ، آمادگی ، دبستان ، راهنمایی ، دبیرستان ، هنرستان ، آموزشکده ، مدارس ویژه نابینایان ، کودکان استثنائی و استفاده های مشابه در نظر گرفته شده است .

۳-۸-۱- موارد استفاده از زمین

□ استفاده های مجاز در منطقه آموزشی

۳-۸-۱-۱- کاربری های مجاز در منطقه آموزشی به شرح زیر می باشد : احداث بناها و زمین های ورزشی وابسته به آموزش و پرورش ، احداث خوابگاه های وابسته به آموزش و پرورش ، احداث بناهای فرهنگی و تربیتی وابسته به آموزش و پرورش ، احداث مؤسسات آموزشی و تعلیماتی به غیر از واحدهای آموزشی عمومی .
تبصره : احداث خوابگاه وابسته به آموزش و پرورش با موافقت و تصویب کمیسیون طرح تفصیلی انجام می پذیرد.

۳-۸-۲- ضوابط تفکیک اراضی در منطقه آموزشی

سطح مورد نیاز قطعات آموزشی در حوزه مسکونی ، مراکز شهری و مجتمع های آموزشی با عنایت به تعداد دانش آموزان و سرانه هر یک از گروه ها طبق ضوابط سازمان توسعه و تجهیز مدارس محاسبه می گردد . رعایت اصول ایمنی ، نورگیری و ضوابط عمومی فضاهای آموزشی الزامی است .

۳-۸-۲-۱- دور بودن فضاهای آموزشی از مراکز پر سر و صدا و پر رفت و آمد ضروری است .

۳-۸-۲-۲- دسترسی به فضاهای آموزشی از خیابان های درجه ۳ و خیابان های دسترسی مجاز می باشد.

۳-۸-۲-۳- استفاده از نور طبیعی برای کلاس ها ضروری است .

۳-۸-۲-۴- در تفکیک های جدید و طرح های آماده سازی زمین ، محلی بعنوان پارکینگ جهت توقف کوتاه مدت اتومبیل مراجعین در مجاورت کاربری آموزشی در نظر گرفته شود . مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد .

۳-۸-۲-۵- حداقل زمین مورد نیاز برای مهدکودک ، آمادگی ۵۰۰ مترمربع در مرکز محله

۳-۸-۲-۶- حداقل زمین مورد نیاز برای دبستان شهری به تفکیک کلاس درس براساس استانداردهای گروه نوسازی و تجهیز مدارس طبق جدول شماره ۶ می باشد .



جدول شماره ۶- حداقل زمین مورد نیاز برای دبستان شهری

ردیف	تعداد کلاس	حداقل زمین مورد نیاز
۱	۵ کلاسه	۱۳۵۰ مترمربع
۲	۱۰ کلاسه	۲۰۵۰ متر مربع
۳	۱۵ کلاسه	۳۰۰۰ متر مربع
۴	۲۰ کلاسه	۳۷۰۰ متر مربع
۵	۲۵ کلاسه	۴۰۰۰ متر مربع

۳-۸-۲-۷- حداقل زمین مورد نیاز مقطع راهنمایی تحصیلی شهری به تفکیک کلاس درس براساس استانداردهای گروه نوسازی و تجهیز مدارس طبق جدول شماره ۷ می باشد .

جدول شماره ۷- حداقل زمین مورد نیاز برای مدارس راهنمایی شهری

ردیف	تعداد کلاس	حداقل زمین مورد نیاز
۱	۳ کلاسه	۱۵۰۰ مترمربع
۲	۶ کلاسه	۱۶۰۰ متر مربع
۳	۹ کلاسه	۱۸۰۰ متر مربع
۴	۱۲ کلاسه	۲۳۰۰ متر مربع
۵	۱۵ کلاسه	۲۸۰۰ متر مربع
۶	۱۸ کلاسه	۳۲۵۰ متر مربع
۷	۲۴ کلاسه	۳۷۰۰ متر مربع

۳-۸-۲-۸- حداقل زمین مورد نیاز برای دبیرستان ۴۰۰۰ مترمربع و در بافت خالی ۶۰۰۰ متر مربع
 ۳-۸-۲-۹- حداقل زمین مورد نیاز برای هنرستان ها و آموزشکده ها ۱۰۰۰۰ متر مربع می باشد . البته ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش و گروه نوسازی و تجهیز مدارس در این خصوص ارجح می باشد .

۳-۸-۳- ضوابط احداث ساختمان در منطقه آموزشی

۳-۸-۳-۱- احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (گروه نوسازی و تجهیز مدارس) می باشد .

مهندسین مشاور تدبیر شهر



جلد دوم: ضوابط و مقررات اجرایی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

۳-۳-۸-۲- حداکثر سطح اشغال همکف در دبستان ها ۵۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع ۲ طبقه و در مدارس راهنمایی و دبیرستان ها ۴۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع ۳ طبقه (بدون احتساب زیرزمین) تعیین می شود .

۳-۳-۸-۳- حداکثر تراکم زیربنا در طبقات در اراضی آموزشی برای دبستان ۱۰۰ درصد و برای راهنمایی و دبیرستان ۱۲۰ درصد عرصه می باشد . محل استقرار بنا با توجه به بهره گیری از نور و تهویه طبیعی مستقیم برای فضاهای

اصلی و کلاس ها و عدم اشراف به واحدهای مسکونی مجاور تعیین می گردد .

۳-۳-۸-۴- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز برای بناهای آموزشی به شرح زیر می باشد :

- به ازای هر ۱۲۵ متر مربع زیربنای کل واحد آموزشی مقطع ابتدایی یک واحد پارکینگ .

- به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل واحد آموزشی مقطع راهنمایی یک واحد پارکینگ .

- به ازای هر ۷۵ متر مربع زیربنای کل واحد آموزشی مقطع متوسطه یک واحد پارکینگ .

۳-۳-۸-۵- حداکثر سطح اشغال همکف و حداکثر تراکم زیربنا در طبقات در اراضی آموزشی برای هنرستان ، آموزشکده فنی و سایر ابنیه آموزشی طبق ضوابط گروه نوسازی و تجهیز مدارس می باشد .

۳-۳-۸-۶- وسعت حیاط اصلی به صورت یکپارچه نباید کمتر از ۳۰ درصد سطح قطعه زمین آموزشی باشد .

۳-۳-۸-۷- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید طراحی و نماسازی شوند .

۳-۳-۸-۸- سطح زیرزمین و پیلوتی با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر جزء زیربنا محسوب نمی شود .

تبصره : واحدهای آموزشی مربوط به امور فنی و حرفه ای وابسته به وزارت کار و امور اجتماعی در طرح توسعه و عمران شهر نهاوند در کاربری اداری و یا کاربری آموزش فنی و حرفه ای که برای همین منظور پیش بینی شده استقرار خواهند یافت . از کاربری آموزشی عمومی برای این منظور نمی توان استفاده نمود . مساحت زمین ، سطح مجاز اشغال و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز طبق ضوابط کاربری اداری و ضوابط وزارت کار و امور اجتماعی و در هماهنگی و متناسب با شرایط خاص محل استقرار واحد مورد نظر می باشد .

۳-۸-۴- ضوابط ایجاد واحدهای آموزشی غیرانتفاعی

۳-۸-۴-۱- حداقل مساحت زمین و زیربنای واحدهای آموزشی غیرانتفاعی در مقاطع تحصیلی مختلف با توجه به ضوابط و نظر گروه نوسازی و تجهیز مدارس استان تعیین می شود .

۳-۸-۴-۲- عرض معبر دسترسی واحدهای آموزشی غیرانتفاعی از ۱۲ متر نباید کمتر باشد . استقرار واحدهای آموزشی غیر انتفاعی در معابر و کوچه های با عرض کمتر از مقدار فوق مجاز نمی باشد .

۳-۴-۸-۳- واحدهای آموزشی غیرانتفاعی بهتر است در مرکزیت محلات و در مجاورت کاربری های عمومی مرکز محله یا مرکز ناحیه مکانیابی شوند. ضمناً این واحدها حتی الامکان با واحدهای مسکونی همجوار نباشند. برای رفع مزاحمت توصیه می شود واحدهای آموزشی غیرانتفاعی در صورت امکان با کوچه ای از واحدهای مسکونی مجزا گردند.

۳-۴-۸-۴- چنانچه دایر کنندگان مؤسسات آموزشی غیرانتفاعی بخواهند واحد آموزشی خود را در ساختمان های موجود مستقر نمایند، این ساختمان ها باید از نظر رعایت مسائل فنی و اجرائی و آیین نامه های استحکام بنا و بویژه آئین نامه طرح ساختمان ها در برابر زلزله (استاندارد ۲۸۰۰ ایران) و سایر ضوابط مصوب گروه نوسازی و تجهیز مدارس مورد تأیید قرار گیرند.

۳-۹- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه اداری و انتظامی

۳-۹-۱- اداری

۳-۹-۱-۱- موارد استفاده از زمین

- صورت عملکردهای مجاز اراضی اداری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی آمده است.
- کاربری های اداری واقع در مرکز شهر، مراکز حوزه و منطقه در نقشه کاربری اراضی مشخص گردیده و موقعیت این اراضی در رده ناحیه در طرح های تفصیلی مراکز نواحی تعیین خواهد شد.
- استقرار عملکردهای غیر اداری در اراضی با کاربری اداری ممنوع است.
- عملکردهای اداری مستقر در محل هایی که در نقشه کاربری اراضی برای کاربری های دیگر مشخص شده اند، مجاز نبوده و باید خود را با کاربری اراضی طرح منطبق نمایند.

۳-۹-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث بنای اداری ۱۵۰۰ متر مربع تعیین می گردد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث شعب فرعی ادارات و در سطح نواحی شهری برابر ۵۰۰ مترمربع تعیین می گردد.



- در مراکز نواحی دسترسی به عملکردهای اداری از طریق معابر درجه ۳ و مراکز شهری رده های بالاتر دسترسی به عملکردهای اداری از طریق معابر درجه ۲ و ۳ مجاز می باشد
- در مراکز شهری و در قطعات بزرگ زمین و در مراکز نواحی احداث تجمع اداری مورد توصیه است.

۳-۹-۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان اداری

- حداکثر تراکم ساختمانی اراضی اداری ۱۵۰ درصد می باشد .
- ضریب اشغال مجاز در طبقات ۵۰ درصد می باشد .
- ارتفاع مفید واحدهای اداری در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ متر و حداکثر ۴/۸۰ متر می باشد .
- هر گاه ارتفاع فضای هال و ورودی یا فضای مشترک اصلی از یک طبقه بیشتر باشد (ATRUM) سطح فضای مربوطه در هر طبقه جزو سطح مجاز احداث بنا قلمداد می گردد . لیکن فقط یکبار در تعیین سطح زیر بنا محاسبه می شود . حداقل ارتفاع مفید هر یک از طبقات ۳/۳۰ متر می باشد .
- تبصره : سالن های اجتماعات (آمفی تئاتر) مشمول این محدودیت نمی باشد .
- شکل سطح مجاز احداث بنا در قطعه زمین در طبقه همکف محدودیتی ندارد .
- سطح مجاز احداث بنا در طبقات اول و دوم باید در محدوده احداث بنای مسکونی در لبه پلاک مجاور (در صورت وجود) بطوری قرار گیرد که به واحدهای مزبور اشراف نیابد .
- حداقل تعداد پارکینگ باید بر مبنای یک واحد جهت هر پنجاه مترمربع زیربنا باشد .
- امکان بهره گیری از نور و تهویه مستقیم برای اطاق های اداری و فضاهای پر تردد اصلی باید امکان پذیر باشد
- استقرار فعالیت های مشروحه در زیرزمین مجاز است :

بند ۱- انبار

بند ۲- کارگاه تعمیرات بنا و تأسیسات و تجهیزات مربوط با امکان تهویه

بند ۳- موتور خانه با امکان تهویه مستقیم

بند ۴- پارکینگ

بند ۵- آشپزخانه و فضاهای متعلقه با امکان نور و تهویه مستقیم

بند ۶- محل تجهیزات برق و مخابرات



- بند ۷- سرویس های بهداشتی ، دوش و رختکن به تفکیک زنانه و مردانه
- بند ۸- نهارخوری و محل استراحت کارکنان با امکان تهویه مستقیم
- بند ۹- سالن های اجتماعات ، سخنرانی و فعالیت های مشابه با امکان تهویه مستقیم
- بند ۱۰- محل اقامت سرایدار و یا مأمورین شبانه روزی (مشروط به نورگیری و تهویه مستقیم و طبیعی)
- تبصره ۱ : احداث زیرزمین تا دو طبقه مشروط بر رعایت جوانب فنی ، در زیر طبقه همکف مجاز است .
- تبصره ۲ : سطح زیرزمین (با ارتفاع مفید حداکثر ۲/۴۰ متر) جزو زیربنا محسوب نمی گردد .
- توضیح : سطح پیلوتی بعنوان طبقه همکف تلقی می گردد .
- در عملکردهای اداری به ازای هر دوپست متر مربع زیربنا حداقل باید یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب پیش بینی شود .
- ارتفاع بنا براساس حداکثر مفید هر طبقه و احتساب ۴۰ سانتی متر ، ضخامت هر سقف تعیین می گردد .
- تبصره ۱ : در صورت استفاده از سقف شیب دار ارتفاع بنا حداکثر تا ۱/۲ متر در قسمت تیزه سقف افزایش می یابد .
- تبصره ۲ : در صورتی که بدلیل فنی و نیاز به سقف کاذب ، ارتفاع بیشتری لازم باشد مراتب باید به تأیید کمیسیون فنی شهرداری برسد .
- علاوه بر پیش بینی پله ، در بناهای سه طبقه و بیشتر باید آسانسور با ظرفیت کافی در نظر گرفته شود .
- تأسیسات مجاز در بام عبارتند از : خریشته ، معادل فضای پله و آسانسور (با حداکثر ارتفاع ۲/۵ متر از روی بام) تجهیزات مربوط به تأسیسات ساختمانی، منبع آب آتش نشانی یا منبع آب ذخیره، آنتن مرکزی و تسهیلات تمیز کردن نما و پنجره ها و موارد مشابه .
- تبصره: احداث سرپوشیده (سبک) برای تأسیسات روی بام مجاز است . پوشانیدن اطراف این سرپوشیده با مصالح بنایی مجاز نیست .
- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید ناماسازی شوند .
- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا لازم است .

۳-۹-۲- انتظامی

۳-۹-۲-۱- موارد استفاده از زمین

- احداث ساختمان های ستادی انتظامی وابسته به نیروهای انتظامی که در داخل محدوده شهر می توانند استقرار یابند مانند شعب کلانتری و پاسگاه های انتظامی و واحد ستادی فرماندهی انتظامی و ایجاد مجتمع انتظامی برای استقرار مشترک سازمانهای انتظامی که در ارتباط با یکدیگر مورد مراجعه مردم شهر می باشد . احداث مهمانسرا و خوابگاه اجتماعی برای استفاده پرسنل ثابت .

تبصره ۱: مراکز فرهنگی و اداری پایگاه های بسیج مشروط به اینکه فعالیت نظامی نداشته باشند در داخل محدوده شهر در کاربری انتظامی قابل استقرار می باشند .

تبصره ۲: احداث زندان و مراکز آموزش پرسنل نیروهای انتظامی (پادگان) در داخل محدوده شهر مجاز نمی باشد.

۳-۹-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی در کاربری انتظامی ۱۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد .

- در مراکز نواحی دسترسی به عملکردهای انتظامی از طریق معابر درجه ۳ و در مراکز شهری رده های بالاتر دسترسی به عملکردهای انتظامی از طریق معابر درجه ۲ و ۳ مجاز می باشد .

- قطعات زمین انتظامی توسط معابر و یا کاربری های عمومی دارای محوطه از کاربری های مسکونی، تجاری و خدماتی خصوصی مجزا می شوند .

تبصره : در صورتیکه مراجع انتظامی ضوابط مصوبی را در مورد بندهای فوق ارائه نمایند ضوابط مزبور جایگزین پیشنهادات فوق خواهند بود .

۳-۹-۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی انتظامی ۱۰۰ درصد می باشد .

- ضریب اشغال مجاز در طبقات ۵۰ درصد می باشد .

- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه تعیین می شود .



- ساختمان های انتظامی در وسط محوطه زمین قرار می گیرند بطوریکه از معبر یا معابر مجاور حداقل ۵ متر و از پلاک های همجوار حداقل ۱۰ متر فاصله می بایست رعایت نمایند .
- تبصره : مصوبات و بخشنامه های صادره و یا ارسالی از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مورد اماکن انتظامی واقع در محدوده شهرها بر این ضوابط ارجحیت داشته و لازم الرعایه می باشند .
- ایجاد پنجره و گشودگی در طبقه اول (طبقه بالای همکف) با رعایت عدم اشراق به پلاک های مسکونی همجوار صورت می پذیرد .
- ارتفاع مفید واحدهای انتظامی در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ متر و حداکثر ۴/۸۰ متر و در طبقات حداکثر ۳/۶۰ متر می باشد .
- حداقل تعداد پارکینگ باید بر مبنای یک واحد جهت هر پنجاه متر مربع زیربنا باشد .

۳-۱۰- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه تجاری - خدماتی

- ضوابط و مقررات اراضی منطقه تجاری - خدماتی در دو سطح ، در مقیاس خرد (محله و ناحیه) و در مقیاس کلان در سطح شهر تدوین گردیده است ، رعایت ضوابط و مقررات مربوط به سهولت دسترسی و برخورداری از سیستم حمل و نقل عمومی ، عدم مزاحمت و آلودگی برای بافت مسکونی و بافت های مجاور الزامی است .

۳-۱۰-۱- موارد استفاده از زمین

- ۳-۱۰-۱-۱- چگونگی استفاده های مجاز در اراضی تجاری - خدماتی بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی مشخص گردید .

- توضیح مهم : تمام سطوح پیشنهادی کاربری تجاری و خدماتی در طرح بازنگری صرفاً قابلیت تجاری محسوب می شوند و تبدیل قطعی آنها به تجاری منوط به توافق با شهرداری و در مورد قطعات بزرگ (بیتر از ۲ برابر حد نصاب تفکیک) تهیه و تصویب طرح در کمیسیون های ماده ۵ می باشد.

- ۳-۱۰-۱-۲- موقعیت دقیق و قطعی کاربری های تجاری - خدماتی جدید در دو مقیاس خرد و کلان در طرح بازنگری تفصیلی در مراکز شهری اعم از مراکز شهر ، ناحیه و محله تعیین و نهایی شده است.



۳-۱-۱۰-۳- اراضی تجاری در مرکز شهر و مراکز ناحیه حداکثر به تعداد طبقات تعیین شده در نقشه تراکم های ساختمانی مجاز به استفاده از عملکردهای تجاری رده مربوطه و در مراکز محله تا ۲ طبقه مجاز به استفاده از عملکردهای تجاری رده مربوطه می باشند .

۳-۱-۱۰-۴- احداث بنا یا ایجاد هرگونه واحد تجاری در اراضی دارای کاربری تجاری منوط به رعایت مقررات و مصوبات مربوطه و تأدیه ارزش افزوده متناسب به شهرداری براساس توافق یا مقرراتی است که از این پس به تصویب مراجع مربوطه می رسد .

۳-۱-۱۰-۵- در مجاورت شبکه های اصلی درجه ۱ و ۲ و شریانی درجه ۱ و ۲ ایجاد واحدهای تجاری کوچک و پراکنده و منفرد اکیداً ممنوع است . واحدهای تجاری موجود دارای مجوز و پیشنهادات طرح توسعه و عمران و مجتمع های تجاری که به تصویب کمیسیون طرح تفصیلی برسند از این قاعده مستثنی هستند .

۳-۱-۱۰-۶- در بافت موجود شهر کاربری هایی تجاری محسوب می گردند که دارای پروانه احداث تجاری باشند و یا از کمیسیون مربوطه مجوز اخذ کرده باشند .

۳-۱-۱۰-۷- واحدهای تجاری موجود که در نقشه طرح بازنگری تفصیلی منعکس نشده اند ولی دارای سوابق و مدارک مستند و قابل قبول برای شهرداری هستند ، کماکان تجاری محسوب می شوند .

۳-۱-۱۰-۸- در طبقه همکف اراضی تجاری- خدماتی فقط عملکردهای صرفاً تجاری و در طبقات فوقانی علاوه بر عملکرد تجاری ، عملکردهای مختلط تجاری - خدماتی نیز قابل استقرار هستند .

۳-۱-۱۰-۹- عملکردهای مجاز در کاربری های مختلط تجاری به شرح زیر می باشد :

کلاسهای نهضت سوادآموزی ، هنرکده های فنی ، هنری ، مؤسسات آموزش زبانهای خارجی ، دارالترجمه ها ، عتیقه فروشی ها ، قاب سازی ها ، واحدهای خدمات پذیرایی ، سالن های کوچک نمایش تئاتر و فیلم (تا ۱۵۰ نفر) ، نمایشگاه های هنری و صنعتی ، نمایندگی فروش کالاهای تجاری و صنعتی، ادارات و دفاتر بخش عمومی و خصوصی ، دفاتر خدمات معاملات ملکی ، دفاتر خدمات بیمه ، واحدهای تولیدی کوچک مثل خیاطی و گلدوزی ، کلاس های آموزش فنی و تعمیراتی ، آموزشگاه های کامپیوتر ، آموزش حسابداری و تایپ ، کلاس های آموزش خیاطی و گلدوزی ، آموزشگاه های خصوصی کمک درسی و آمادگی کنکور ، نمایندگی های شرکت های مختلف تجاری در خصوص لوازم خانگی کوچک ، شرکت های تأسیساتی، شرکت های پیمانکاری ، شرکت های مهندسی مشاور ، دفاتر خدمات حسابداری

و حسابرسی ، دفاتر خدمات انفورماتیک و کامپیوتر ، شرکت های خدمات گمرکی و حمل و نقل ، دفاتر مؤسسات تولیدی ، دفاتر استخراج معادن ، واحدهای انتشاراتی ، لیتوگرافی ، مؤسسات مطبوعاتی ، مؤسسات ارائه خدمات چاپ و تکثیر و تایپ ، شرکت های تهیه و تولید فیلم های سینمایی و ویدیویی ، واحدهای تحقیقاتی ، مؤسسات علمی و پژوهشی ، شرکت های دارویی ، دفاتر و آژانس های هواپیمایی ، کلیه آژانس های مسافرتی ، بازرسی های حمل و نقل ، دفاتر سرپرستی بانک ها ، صرافی ها ، دارالوکاله ها ، دفاتر ثبت احوال ، محضر و دفاتر اسناد رسمی ، آژانس های تبلیغاتی ، بنگاه های کاربایی ، دفاتر طراحی های تبلیغاتی و تزئیناتی ، مشاورین مدیریت ، واحدهای درمانی ، مطب پزشکان و دندانپزشکان ، رادیولوژی و آزمایشگاه ، خدمات بهداشتی و درمانی ، کلینیک های درمانی ، دامپزشکی ها ، جوامع ، اتحادیه ها و جمعیت های صنفی و حرفه ای از هر نوع ، کلیه کانون ها مثل کانون بازنشستگان ، کانون مهندسين و غيره ، دفاتر مشترک خدمات پست و مخابرات ، کمیته های امور صنفی ، انجمن ها و اتحادیه ها ، آموزشکده های موسیقی ، خطاطی ، پیکرتراشی ، نقاشی ، گالری های هنری و نمایشگاه های آثار هنری ، فرهنگسراها ، باشگاه های ورزشی ، کلوپ های ورزشی ، تعمیرات لوازم الکتریکی و الکترونیکی ، تعمیرات لوازم خانگی ، آرایشگاه و سالن زیبایی ، ارگان ها و سازمان های بین المللی و خارجی ، استودیوهای عکاسی ، فیلمبرداری و لابراتوارهای مربوطه و کلیه موارد مشابه .

تبصره ۱ : کلیه موارد فوق با توجه به رده بندی عملکردها بر حسب مراکز سلسله مراتب خدمات شهری مجاز می باشند .
تبصره ۲ : فقط در مراکز محله ها ، کاربری مسکونی در طبقات دوم به جای عملکردهای مختلط مجاز است . در این صورت در طبقه مزبور هیچگونه عملکرد دیگری مجاز نمی باشد .

۳-۱۰-۱-۱۰- منظور از کاربری تجاری ، زمین هائی است که صرفاً دارای این کاربری هستند . در صورت احداث کاربری تجاری در کاربری مسکونی و یا سایر کاربری ها ، کاربری زمین تغییری پیدا نمی کند و همان کاربری اصلی را دارد . بعنوان مثال در صورت احداث تجاری در کاربری مسکونی ، کاربری زمین کماکان مسکونی خواهد بود .
۳-۱۰-۱-۱۱- ایجاد واحدهای تجاری عمده فروشی صرفاً" در حوزه عمده فروشی و میدان بار مجاز است و در داخل کاربری تجاری ممنوع می باشد .

۳-۱۰-۱-۱۲- احداث واحدهای خدماتی درمانی مانند مطب پزشکان ، رادیولوژی ها ، آزمایشگاه های طبی با رعایت شرایط زیر امکان پذیر می باشد .

بند ۱- عدم استقرار در بافت و حوزه پر تراکم مرکز شهر که از نظر ترافیکی و دسترسی دارای مشکل می باشد .

بند ۲- امکان استقرار در بافت ها و حوزه های کم تراکم جدید شهری که نیازمند چنین خدمات و امکاناتی هستند .
بند ۳- اخذ موافقت کمیسیون طرح تفصیلی استان همدان برای احداث ضروری می باشد .

۳-۱۰-۲- ضوابط مربوط به تفکیک

۳-۱۰-۱-۱- حداقل تفکیک زمین تجاری در مقیاس خرد (محله ای و ناحیه ای) ۱۸۰ مترمربع می باشد .
۳-۱۰-۱-۲- حداقل تفکیک زمین تجاری در مقیاس شهر ۴۰۰ مترمربع می باشد .
۳-۱۰-۱-۳- تجمیع قطعات در اراضی دارای کاربری تجاری بلامانع است . در صورت تجمیع قطعات ۱۰ درصد به تراکم قطعه اضافه می شود .
۳-۱۰-۲-۴- کلیه قطعات تجاری باید به شبکه های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی داشته باشند .
۳-۱۰-۲-۵- برای کلیه واحدهای تجاری ، امکان بارگیری و باراندازی باید به نحوی فراهم شود که اختلالی در شبکه عبور و مرور معابر مجاور ایجاد ننماید .
۳-۱۰-۲-۶- قطعات تجاری در مقیاس شهر در بر خیابانهای اصلی درجه های ۱ و ۲ استقرار می یابند * .
۳-۱۰-۲-۷- قطعات تجاری در مقیاس خرد ناحیه ای در بر خیابان های اصلی درجه ۳ و خرد محله ای در بر خیابان های فرعی درجه های ۴ (خیابان های جمع کننده) استقرار می یابند .
تبصره : استقرار کاربری تجاری در بر کوچه های دسترسی پلاکهای مسکونی با عرض ۱۰ متر و کمتر از آن مجاز نمی باشد .
۳-۱۰-۲-۸- در تفکیک اراضی تجاری در مقیاس خرد یا کلان ، نسبت عرض قطعه زمین به طول آن نباید کمتر از یک به سه باشد .
۳-۱۰-۲-۹- حداقل عرض قطعه تفکیکی تجاری در مقیاس خرد (محله و ناحیه) ۸ متر و حداقل عرض قطعه تفکیکی تجاری در مقیاس شهر ۱۲ متر می باشد .
۳-۱۰-۲-۱۰- حداقل مساحت هر واحد تجاری در مقیاس خرد یا کلان ۲۵ مترمربع و حداقل دهانه (عرض) واحد تجاری از ۳/۵ مترمربع نباید کمتر باشد . واحد تجاری با این مساحت قابل تفکیک نمی باشد .

* - خیابان های اصلی درجات ۱ ، ۲ ، ۳ و خیابان های درجات ۴ در نقشه درجه بندی شبکه معابر مشخص گردیده است .



۳-۱۰-۳- ضوابط احداث ساختمان

تراکم ساختمانی اراضی تجاری به شرح زیر می باشد :

۳-۱۰-۳-۱- در مرکز شهر ، (بر خیابان های اصلی درجات ۱ و ۲) حداکثر تعداد طبقات مجاز در اراضی تجاری طبق حداکثر تعداد طبقات تعیین شده در نقشه تراکم های ساختمانی می باشد .

۳-۱۰-۳-۲- در مراکز ناحیه (بر خیابان های درجه ۳) حداکثر تعداد طبقات مجاز در اراضی تجاری طبق حداکثر تعداد طبقات تعیین شده در نقشه پهنه بندی تراکم های ساختمانی و در مراکز محله (بر خیابان های درجه های ۴ و ۵) حداکثر تعداد طبقات مجاز در اراضی تجاری ۲ طبقه می باشد .

تبصره : احداث پیلوتی در طبقه همکف اراضی تجاری مجاز نمی باشد .

۳-۱۰-۳-۳- حداکثر ضریب اشغال مجاز در طبقات برای پلاک های تجاری ۸۰ درصد می باشد .

تبصره : فضای باز پلاک های تجاری عمدتاً در بر معبر مجاور قرار می گیرد و بعنوان فضای باز شهری طراحی می گردد . نورگیرهای داخلی نیز جزء فضای باز مورد محاسبه قرار می گیرد .

۳-۱۰-۳-۴- ارتفاع مفید واحدهای تجاری در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ و حداکثر ۵/۴ متر می باشد.

تبصره : شهرداری مناطق با توجه به محلات مختلف شهر نسبت به تعیین ارتفاع تجاری بین دو رقم فوق و با هماهنگی مهندس طراح تصمیم گیری می نماید .

۳-۱۰-۳-۵- احداث نیم طبقه یا بالکن در طبقه همکف واحدهای تجاری در قسمت انتهایی حداکثر معادل یک سوم مساحت همکف مجاز است . دسترسی نیم طبقه از داخل واحد تجاری تأمین می شود .

۳-۱۰-۳-۶- ارتفاع مفید طبقات فوقانی در پلاک های تجاری بین ۳ تا ۳/۶ متر می باشد .

تبصره : در مجموعه های بزرگ هرگاه ارتفاع فضای مشترک دو طبقه یا بیشتر باشد (ATRIUM) سطح فضای مشترک فقط یکبار جهت تعیین سطح زیربنا مورد محاسبه قرار می گیرد .

۳-۱۰-۳-۷- ارتفاع کف فضاهای تجاری اعم از منفرد یا مجتمع ۲۰ سانتیمتر بالاتر از رقوم کف اجرا می شود . اختلاف ارتفاع بیشتر از این مقدار از ارتفاع مفید واحد تجاری کسر می گردد .

۳-۱۰-۳-۸- ارتفاع مجاز بنا براساس تعداد طبقات مجاز و ضوابط ارتفاع مفید طبقات و احتساب ضخامت سقف محاسبه می گردد .

۳-۱۰-۳-۹- حداکثر ارتفاع ساختمان های تجاری به شرح زیر می باشد :

بند ۱- حداکثر ارتفاع ساختمان تجاری با دو طبقه از رقوم متوسط معبر مجاور ۱۱ متر . (ضخامت سقف ۰/۴ متر و ارتفاع

جان پناه ۱/۱۰ متر)

بند ۲- حداکثر ارتفاع ساختمان تجاری با سه طبقه از رقوم متوسط معبر مجاور ۱۵ متر

بند ۳- حداکثر ارتفاع ساختمان تجاری با چهار طبقه از رقوم متوسط معبر مجاور ۱۹ متر

تبصره ۱ : در صورت استفاده از سقف شیبدار ارتفاع بنا در قسمت تیزه سقف تا حداکثر ۱/۲ متر قابل افزایش است .

تبصره ۲ : در صورتی که بدلائل فنی و تأسیساتی یا ایجاد سقف کاذب ارتفاع بیشتری لازم باشد ، مراتب باید به تأیید

کمیسیون فنی شهرداری برسد .

۳-۱۰-۳-۱۰-۱- شکل سطح مجاز احداث بنا در قطعه زمین ، در طبقات مشروط به اینکه فضای آزاد به نحوی قرار گیرد که

بصورت مشاع بوده و قابلیت استفاده عمومی توسط ساکنین و مراجعین را داشته باشد ، محدودیت ندارد

۳-۱۰-۳-۱۱- کلیه سطوح خارجی بنا که در معرض دید قرار دارند ، باید نماسازی شوند . دریافت گواهی پایان کار از

شهرداری منوط به تکمیل نماسازی می باشد .

۳-۱۰-۳-۱۲- حداقل عرض نورگیر ، پاسیو یا حیاط مرکزی برای بناها تا طبقه دوم ۲ متر و برای طبقه سوم و چهارم ۴

متر می باشد .

تبصره : سطح نورگیرها ، پاسیوها و حیاط های مرکزی با رعایت حداقل عرض موضوع بند فوق جزو زیربنا محسوب نمی

گردد و بعنوان فضای باز از فضای باز مورد نیاز کسر می گردد .

۳-۱۰-۳-۱۳- احداث زیرزمین در اراضی تجاری مجاز می باشد .

۳-۱۰-۳-۱۴- حداکثر سطح هر طبقه زیرزمین معادل سطح طبقه همکف بوده و بیش از آن منوط به تأیید کمیسیون فنی

شهرداری می باشد .

۳-۱۰-۳-۱۵- زیرزمین جزو مشاعات بوده و بهره برداری از آن جهت عملکردهای زیر مجاز می باشد :

بند ۱- انبار با حداکثر سطح ۶ مترمربع به تعداد واحدهای تجاری منفرد

بند ۲- پارکینگ

بند ۳- موتورخانه



بند ۴- سرویس های بهداشتی شامل توالت های عمومی

بند ۵- آبدارخانه عمومی به وسعت حداکثر ۱۵ مترمربع

بند ۶- کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان

بند ۷- سردخانه مخصوص ساختمان

تبصره ۱: ایجاد پنجره بازشو از زیرزمین به خیابان یا کوچه و یا فضاهای عمومی مجاور مجاز نمی باشد.

تبصره ۲: استفاده از زیرزمین بصورت تجاری مجاز نمی باشد.

۳-۱۰-۳-۱۶- ضوابط زیر در مراکز خرید، بازارچه های متشکل از واحدهای تجاری منفرد، فروشگاه های بزرگ،

فروشگاه های زنجیره ای، نمایشگاه های تجاری و احياناً گالری ها، چاپخانه و غذاخوری ها، شعبات بانک ها،

سوپرمارکت ها، استودیوهای عکس و فیلم، پارکینگ های چند طبقه و امثالهم لازم الرعایه می باشد:

بند ۱- حداقل عرض ورودی ۵ متر .

بند ۲- حداقل عرض راهروی اصلی در طبقه همکف ۴ متر

بند ۳- حداقل عرض راهروهای عبوری مقابل مغازه ها در طبقات بصورت یک طرفه ۲/۴ متر و در حالت دو طرفه مطابق

عرض راهروی اصلی طبقه همکف

بند ۴- حداقل عرض راهروهای فرعی ۲/۴ متر

بند ۵- حداقل عرض هر رامپ پله ۲ متر

بند ۶- پیش بینی آسانسور و پله برقی جهت ارتباطات عمودی برای ساختمان های بیش از دو طبقه .

بند ۷- پیش بینی پارکینگ در زیرزمین و یا بصورت پارکینگ چند طبقه به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای تجاری و

خدماتی مجموعه تجاری سه واحد پارکینگ الزامی است، میانگین سطح مورد نیاز برای هر واحد پارکینگ ۲۵

مترمربع می باشد .

بند ۸- پیش بینی سیستم برق اضطراری

بند ۹- پیش بینی سرویس های بهداشتی بر حسب هر ۲۵۰ مترمربع زیربنای تجاری یک سرویس مردانه و یک سرویس

زنانه و جهت استفاده معلولین یک سرویس مردانه و یک سرویس زنانه مناسب سازی شده در طبقه همکف .

بند ۱۰- پیش بینی تأسیسات حرارتی و برودتی مناسب برای کل مجموعه بویژه راهروها و فضاهای عمومی . تهویه مناسب راهروها و فضاهای عمومی در این ابنیه بسیار ضروری است .

بند ۱۱- پیش بینی بارانداز و امکان دسترسی مجزا جهت وسائط حمل و نقل مواد و کالا و تخلیه زباله.

بند ۱۲- پیش بینی راه های خروجی و پله فرار و سایر جوانب مربوط به ایمنی در مقابل حریق در این رابطه اخذ تأیید از سازمان آتش نشانی ضروری است .

بند ۱۳- پیش بینی پارکینگ موتور سیکلت و دوچرخه ، ایستگاه تاکسی و ایستگاه وسایل حمل و نقل عمومی در مراکز خرید الزامی است .

بند ۱۴- پیش بینی فضا و سطح لازم جهت سایر تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق ، منبع آب و نظایر آن براساس ضوابط سازمان های ذیربط انجام می شود .

۳-۱۰-۳-۱۷- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری منفرد ۲۵ مترمربعی الزامی است. شهرداری می تواند در قبال اخذ هزینه مربوطه نسبت به تأمین فضای لازم بصورت پارکینگ عمومی اقدام نماید.

۳-۱۰-۳-۱۸- رعایت عدم اشرف ساختمان های تجاری و حداقل ۱۵ متر فاصله پنجره ها و بازشوها از ساختمان های مجاور الزامی است .

۳-۱۰-۳-۱۹- بام مجتمع های تجاری نبایستی توسط افراد متفرقه قابل دسترسی باشد .

۳-۱۰-۳-۲۰- تأسیسات مجاز بر روی بام مجتمع های تجاری عبارتند از خرپشته معادل فضای پله ها و آسانسورها ، آنتن مشترک تلویزیون ، تأسیسات حرارتی و برودتی ، تجهیزات تمیز کردن نما و پنجره ها و منبع آب آتش نشانی ، احداث سرپوشیده سبک برای تأسیسات روی بام مجاز می باشد .

۳-۱۰-۴- ضوابط ایجاد واحدهای آموزش رانندگی و آژانس های مسافرکش شهری

۳-۱۰-۴-۱- واحدهای آموزش رانندگی و آژانس ها جزء خدمات یا کاربری مختلط تجاری محسوب می شوند . این واحدها در کاربری تجاری همکف و در طبقات فوقانی مجتمع های تجاری می توانند استقرار یابند.

۳-۱۰-۴-۲- حداقل مساحت زمین برای واحدهای آموزش رانندگی ۵۰۰ متر مربع و برای آژانس های مسافربر شهری ۲۵۰ متر مربع تعیین می گردد .

۳-۱۰-۴-۳- فضای اداری و فضای لازم برای پارک و توقف خودروهای متعلق به این واحدها می بایست در داخل قطعه زمین در نظر گرفته شده قرار گیرند ، بطوریکه هیچ یک از اتومبیل های وابسته به این واحدها در معابر اطراف پارک یا توقف ننمایند .

۳-۱۰-۴-۴- نوع معبر دسترسی این واحدها ، معابر جمع کننده و معابر رده بالاتر از آن (اصلی درجه ۱ و ۲) می باشد . حداقل عرض معابر دسترسی به این واحدها ۱۶ متر تعیین می گردد .

۳-۱۰-۴-۵- استقرار این واحدها در بر معابر شریانی درجه ۱ و ۲ ممنوع می باشد .

۳-۱۰-۴-۶- ایجاد این گونه خدمات در مراکز محله و ناحیه پس از اخذ مجوزهای لازم صورت می پذیرد .

۳-۱۰-۴-۷- در صورتیکه واحدهای آموزش رانندگی و آژانس ها بطور مستقل و مجزا در یک قطعه زمین احداث شوند میزان حداکثر سطح اشغال همکف و میزان حداکثر تراکم قابل احداث به ترتیب ۸۰ و ۱۴۰ درصد و حداکثر طبقات ۲ طبقه می باشد .

۳-۱۰-۴-۸- ایجاد پیلوتی در همکف برای استفاده پارکینگ بلامانع می باشد .

۳-۱۰-۴-۹- ارتفاع پیلوتی حداکثر ۲/۴۰ متر و کف آن هم تراز متوسط کف معبر دسترسی پلاک می باشد .

۳-۱۰-۴-۱۰- سطح مجاز احداث بنا در قطعه زمین در طبقه همکف محدودیتی ندارد .

۳-۱۰-۴-۱۱- سطح مجاز احداث بنا در طبقات اول و دوم (در صورتی که پیلوتی ایجاد شود) باید در محدوده احداث بنای مسکونی در لبه پلاک مجاور (در صورت وجود) بطوری قرار گیرد که به واحدهای مزبور اشرف نداشته باشد .

۳-۱۱- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه ورزشی

۳-۱۱-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۱-۱-۱- صورت عملکردهای مجاز بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی آمده است .

۳-۱۱-۱-۲- کاربری های ورزشی واقع در مراکز شهری رده های بالا در نقشه کاربری اراضی مشخص شده اند و موقعیت این اراضی در رده های ناحیه و محله در طرح های تفصیلی مراکز نواحی و مراکز محله ها تعیین خواهند شد .

۳-۱۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۱۱-۲-۱- حداقل مساحت تفکیک اراضی برای کاربری ورزشی در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

بند ۱- در مراکز محله ها ، ۷۵۰ مترمربع

بند ۲- در مراکز نواحی ۱۰۰۰ مترمربع برای استخرهای کوچک و ۷۰۰۰ مترمربع برای احداث محوطه ورزشی

بند ۳- در سایر مراکز شهری رده های بالاتر سطوح کاربری ورزشی قابل تفکیک نمی باشد .

۳-۱۱-۲- در تفکیک اراضی ورزشی رعایت نسبت ابعاد یک به یک تا یک به یک و یک چهارم الزامی است .

۳-۱۱-۳- دسترسی اراضی ورزشی در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

بند ۱- در مراکز محله و ناحیه ، دسترسی از معابر درجه ۳ و خیابان های دسترسی

بند ۲- در مراکز شهری رده های بالاتر دسترسی از خیابان های درجه ۲ و درجه ۳

۳-۱۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۱۱-۳- تراکم ساختمانی و ضریب اشغال اراضی ورزشی جهت احداث فضاهای سرپوشیده مورد نیاز بر حسب

عملکردهای مختلف به شرح زیر می باشد :

بند ۱- در رده محله حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰ درصد و حداکثر ضریب اشغال زمین ۱۰ درصد

بند ۲- در رده مرکز ناحیه حداکثر تراکم ساختمانی ۱۵ درصد و حداکثر ضریب اشغال زمین ۱۵ درصد

بند ۳- در رده های بالاتر مراکز شهری حداکثر تراکم ساختمانی ۲۵ درصد و حداکثر ضریب اشغال زمین ۲۵ درصد

۳-۱۱-۳-۲- برای سالن های ورزشی در مراکز محله ، ناحیه و مراکز رده های بالاتر حداکثر ضریب اشغال سطح ۴۰ درصد

و حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد (دو طبقه) تعیین می شود . محل قرارگیری ساختمان سرپوشیده و

سالن های ورزشی در قطعه زمین ورزشی محدودیتی ندارد .

تبصره : ایجاد فضای ورزشی یا سالن ورزشی بصورت توأم و مختلط با ساختمان های مسکونی مجاز نمی باشد .

۳-۱۱-۳-۳- در احداث سالن های ورزشی رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون های ورزشی الزامی است .

۳-۱۱-۳-۴- به غیر از زمین های ورزشی ، محوطه پارکینگ و سایر مستحدثات مربوطه ، سطوح خالی اراضی ورزشی باید

به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد .

۳-۱۱-۳-۵- حداقل یک پارکینگ به ازای هر یکصد مترمربع اراضی ورزشی رده های بالای مراکز ناحیه در داخل اراضی

مربوطه پیش بینی گردد .



۳-۱۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه درمانی

اراضی منطقه درمانی برای ایجاد واحدهای درمانی مانند کلینیک، درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون و ... در نظر گرفته شده است.

۳-۱۲-۱- موارد استفاده از زمین

□ استفاده‌های مجاز در منطقه درمانی

۳-۱۲-۱- فضای ورزشی و فضای سبز وابسته به مراکز درمانی، در مجموعه‌های درمانی احداث داروخانه با مجوز بهداشت و درمان مجاز می‌باشد مشروط بر اینکه سطح آن از ۸۰ مترمربع بیشتر نباشد. البته حداقل سطح داروخانه روزانه ۲۴ مترمربع و جهت داروخانه شبانه روزی ۴۰ مترمربع مورد نیاز می‌باشد.

۳-۱۲-۲- احداث مطب و ساختمان پزشکان خدمات پزشکی محسوب می‌شود و باید در اراضی با کاربری تجاری صورت گیرد.

۳-۱۲-۳- استفاده از اراضی درمانی به منظور احداث واحدهای بهداشتی مانند حمام عمومی، آبریزگاه و ... مجاز می‌باشد. تبصره ۱: احداث یک واحد مطب پزشکی در منطقه مسکونی توسط مالک دارای مدرک پزشکی (حداقل دکتری پزشکی) مجاز می‌باشد. البته این مجوز فقط برای ایجاد مطب پزشکی در ساختمان‌های مسکونی تک واحدی قابل صدور می‌باشد.

تبصره ۲: به لحاظ رعایت مسائل بهداشتی و حفاظت از محیط زیست شهری، محل استقرار بیمارستان‌ها و کلینیک‌ها با هماهنگی و اخذ نظر از اداره کل حفاظت محیط زیست استان همدان و با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه انجام می‌پذیرد.

۳-۱۲-۲- ضوابط تفکیک اراضی در منطقه درمانی

۳-۱۲-۲- در مورد حداقل میزان تفکیک اراضی درمانی واقع در مراکز محله و ناحیه ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط ملاک خواهد بود. میزان حداقل تفکیک پیشنهاد طرح به شرح زیر می‌باشد:

۳-۱۲-۲-۲- برای درمانگاه ها ، مراکز بهداشتی - درمانی ، کلینک ها و پلی کلینک ها ، اورژانس ها ، حداقل مساحت تفکیک زمین در بافت پر ۱۰۰۰ مترمربع و در بافت خالی ۲۰۰۰ مترمربع.

۳-۱۲-۲-۳- برای بیمارستان های با عملکرد شهری حداقل مساحت تفکیک زمین در بافت پر ۱۰۰۰۰ مترمربع و در بافت خالی ۴۰۰۰۰ مترمربع

۳-۱۲-۲-۴- برای مجتمع های بهداشتی (مهدکودک ها ، مجتمع های بهداشتی و ...) حداقل مساحت تفکیک زمین بر مبنای ضوابط و مقررات سازمان مربوطه تعیین می گردد .

۳-۱۲-۲-۵- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث حمام ، رختشویخانه ، آبریزگاه عمومی با نظر شهرداری و صنف مربوطه تعیین می گردد .

۳-۱۲-۲-۶- دسترسی به عملکردهای درمانی در مراکز رده بالا و شهری معابر درجه ۲ و درجه ۳ و در مراکز نواحی و محله ها از طریق معابر درجه ۳ و خیابان های دسترسی مجاز می باشد .

۳-۱۲-۳- ضوابط احداث بنا در منطقه درمانی

۳-۱۲-۳-۱- احداث بنا در منطقه درمانی براساس ضوابط وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی است و نقشه ها باید مورد تصویب اداره مهندسی وزارت بهداشت و درمان پزشکی قرار گیرد .

۳-۱۲-۳-۲- در زمین های درمانی با وسعت حداکثر ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۲۵۰ درصد می باشد .

۳-۱۲-۳-۳- در زمین های درمانی با مساحت بیش از ۲۰۰۰ مترمربع تا ۵۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال در همکف ۴۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی ۲۴۰ درصد می باشد .

۳-۱۲-۳-۴- در زمین های درمانی با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال در همکف ۲۵ درصد مساحت زمین و تراکم ساختمانی ۱۵۰ درصد می باشد .

۳-۱۲-۳-۵- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در اراضی بهداشتی ۱۸۰ درصد و حداکثر سطح اشغال در همکف ۴۵ درصد می باشد .

۳-۱۲-۳-۶- در اراضی توسعه و در طرح های آماده سازی و تفکیکی جدید پیش بینی محلی جهت پارکینگ و توقف کوتاه مدت اتومبیل مراجعین در مجاورت کاربری درمانی و بهداشتی و معبر دسترسی ضروری است . مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز درمانی و بهداشتی محسوب می گردد .



۳-۱۲-۳-۷ به ازاء هر ۷۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ به مساحت ۲۵ مترمربع (شامل محل پارک و مانور) مورد نیاز می‌باشد.
 ۳-۱۲-۳-۸ در کاربری درمانی، حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۴/۸ متر می‌باشد. البته سالن‌های اجتماعات و نمایش و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمی‌شوند.

۳-۱۲-۳-۹ شکل سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد.

۳-۱۲-۳-۱۰ در مراکز محله‌ها و نواحی مسکونی سطح مجاز احداث بناهای درمانی و بهداشتی از طبقات دوم به بالا باید در محدوده احداث بنای پلاک‌های مسکونی مجاور باشد بطوری که به واحدهای مسکونی مجاور مشرف نباشد.

۳-۱۲-۳-۱۱ سطح زیرزمین و پیلوتی با ارتفاع مفید ۲/۴۰ جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.

۳-۱۲-۳-۱۲ استقرار عملکردهای مشروحه زیر در زیرزمین مجاز است:

بند ۱- انبارها و فایل‌های بایگانی

بند ۲- کارگاه‌های تعمیرات بنا و تأسیسات و تجهیزات مربوطه با امکان تهویه

بند ۳- موتورخانه تأسیسات و تجهیزات مربوط با امکان تهویه مستقیم

بند ۴- پارکینگ

بند ۵- آشپزخانه و فضاهای متعلقه با امکان نور و تهویه مستقیم

بند ۶- محل تجهیزات برق و مخابرات

بند ۷- سرویس‌های بهداشتی، دوش و رختکن به تفکیک زنانه و مردانه

بند ۸- ناهار خوری و محل استراحت کارکنان با امکان تهویه مستقیم

بند ۹- رختشویخانه استریل برای ملحفه و سایر وسایل

بند ۱۰- محل اقامت نگهبان و یا سرایدار (مشروط به نورگیری و تهویه مناسب)

تبصره ۱: احداث زیرزمین مشروط بر رعایت جوانب فنی در زیر طبقه همکف حداکثر تا دو طبقه مجاز است.

تبصره ۲: سطح زیرزمین و پیلوتی (با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر) جزو زیربنا محسوب نمی‌گردد.

توضیح: سطح پیلوتی بعنوان طبقه همکف تلقی می‌گردد.

۳-۱۲-۳-۱۳ ارتفاع بنا براساس حداکثر ارتفاع مفید هر طبقه در مراکز محله حداکثر تا ۲ طبقه، در مراکز ناحیه حداکثر تا

۳ طبقه و در مراکز شهری رده بالاتر بین ۵ طبقه تا حداکثر ۶ طبقه در نظر گرفته می‌شود.

تبصره ۱: در صورت استفاده از سقف شیب دار، ارتفاع بنا حداکثر تا ۱/۲ متر افزایش می یابد.
تبصره ۲: در صورتی که بدلائل فنی و نیاز به سقف کاذب ارتفاع بیشتری لازم باشد مراتب باید به تأیید کمیسیون فنی شهرداری برسد.

۳-۱۲-۳-۱۴- علاوه بر پیش بینی پله، در کلیه بناهای کاربری درمانی باید آسانسور با ظرفیت و تعداد کافی در نظر گرفته شود.
۳-۱۲-۳-۱۵- تأسیسات مجاز در بام عبارتند از: خریشته، معادل فضای پله و آسانسورها (۲/۵ متر ارتفاع حداکثر از روی بام)، تجهیزات مربوط به تأسیسات حرارتی و برودتی، منبع آب آتش نشانی یا منبع آب ذخیره، آنتن مرکزی، تسهیلات تمیز کردن نما و پنجره و موارد مشابه.

تبصره ۱: احداث سرپوشیده (سیک) برای تأسیسات روی بام مجاز است. پوشاندن اطراف این سرپوشیده (با مصالح بنائی) مجاز نیست.

۳-۱۲-۳-۱۶- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید ناماسازی شوند.

۳-۱۲-۳-۱۷- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا لازم است.

۳-۱۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در اراضی منطقه فرهنگی - هنری

اراضی دارای کاربری فرهنگی و هنری برای احداث مراکز فرهنگی، کتابخانه، سالن های نمایش (فیلم و تئاتر)، سالن اجتماعات، نمایشگاه های هنری، موزه، فرهنگسرا، مراکز و کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان و ... پیش بینی شده است. اماکن، عرصه آثار و محوطه های تاریخی و باستانی جزء کاربری فرهنگی محسوب می شود.

۳-۱۳-۱- موارد استفاده از زمین

□ استفاده های مجاز در منطقه فرهنگی

۳-۱۳-۱-۱- صورت استفاده های مجاز در اراضی فرهنگی در قسمت منطقه بندی مشخص گردید، معذک استفاده های زیر نیز با داشتن طرح مصوب امکان پذیر می باشد. فضاهای سبز و باز بصورت پارک توأم با فضاهای فرهنگی، فضاهای جانبی توأم با فضاهای فرهنگی مانند رستوران، غذاخوری، تریا، غرفه های فروش صنایع دستی محلی، کتاب، نشریات و محصولات فرهنگی.

۳-۱۳-۲- ضوابط تفکیک اراضی در منطقه فرهنگی - هنری

۳-۱۳-۱- حداقل مساحت اراضی برای کاربری فرهنگی در مراکز محله ها ۵۰۰ مترمربع ، در مراکز نواحی ۱۰۰۰ مترمربع و در مراکز رده بالاتر و مرکز شهر بین ۱۵۰۰ مترمربع تا ۳۰۰۰ مترمربع می باشد .

۳-۱۳-۲- دسترسی به عملکردهای فرهنگی در مراکز رده بالاتر از طریق معابر درجه ۲ و درجه ۳ و در مراکز ناحیه و محله از طریق معابر درجه ۳ و خیابان های دسترسی مجاز می باشد .

۳-۱۳-۳- ضوابط مربوط به احداث بنا در منطقه فرهنگی - هنری

۳-۱۳-۱- حداکثر زیربنای مجاز برای اراضی فرهنگی در مراکز محله ها و نواحی ۸۰ درصد مساحت زمین و حداکثر سطح اشغال همکف ۴۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه می باشد .

۳-۱۳-۲- حداکثر زیربنای مجاز برای اراضی فرهنگی در مراکز رده بالاتر و مرکز شهر ۱۲۰ درصد مساحت زمین و حداکثر سطح اشغال همکف ۴۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه می باشد .

۳-۱۳-۳- حداکثر زیربنای مجاز برای سینما و تئاتر ۱۴۰ درصد مساحت زمین و حداکثر سطح اشغال همکف ۸۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه می باشد .

۳-۱۳-۴- در کاربری فرهنگی ، حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است . سالن های اجتماعات و نمایش و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمی باشد .

۳-۱۳-۵- در مراکز محله ها و نواحی، سطح مجاز احداث بنا در طبقات دوم و سوم باید در محدوده احداث بنای پلاک های مسکونی مجاور باشد بطوری که به واحدهای مسکونی مجاور مشرف نباشند .

۳-۱۳-۶- حداقل تعداد پارکینگ بر مبنای هر یکصد مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ تعیین و پیش بینی می گردد .

۳-۱۳-۷- احداث زیرزمین و پیلوتی (با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر) جزو زیربنا محسوب نمی گردد .

۳-۱۳-۸- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید طراحی و نماسازی شود .

۳-۱۴- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی کاربری پارک و فضای سبز

۳-۱۴-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۴-۱- صورت عملکردهای مجاز بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی عنوان گردیده است.



۳-۱۴-۲- کاربری های فضای سبز و پارک ها در مراکز شهری در نقشه کاربری اراضی مشخص شده اند و موقعیت این اراضی در رده های ناحیه و محله در طرح های تفصیلی مراکز نواحی و مراکز محله ها تعیین خواهد شد .

۳-۱۴-۳- در محل هایی که بصورت کاربری فضای سبز در نقشه کاربری اراضی مشخص شده اند ، استفاده از اراضی بعنوان پارک ، فضای سبز عمومی به همراه خدمات وابسته مربوطه ، کاربری ورزشی ، (بصورت روباز) و استقرار عملکردهای خدماتی نظیر فرهنگی ، مذهبی ، تأسیسات و تجهیزات شهری (مربوط به پارک) ، پذیرایی و تفریحی مشروط به رعایت موارد زیر مجاز می باشد :

بند ۱- رعایت حداکثر ده درصد سطح بعنوان « سطح مجاز احداث بنا »

بند ۲- رعایت حداکثر ۲۰ درصد سطح جهت کاربری ورزشی در فضای باز

۳-۱۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۱۴-۱- در اراضی دارای کاربری فضای سبز و پارک ، اعم از موجود یا پیشنهادی هر گونه تفکیک ممنوع است .

۳-۱۴-۲- حداقل مساحت قطعه زمین پارک و فضای سبز در رده محله ۳۰۰۰ مترمربع و در رده ناحیه ۱۰۰۰۰ مترمربع و در سایر رده های مراکز شهری طبق ابعاد در حدود مشخص شده در نقشه کاربری اراضی می باشد .

تبصره : حداقل مساحت قطعه زمین پارک و فضای سبز در مرکز واحدهای همسایگی (مرکز مجموعه) ۵۰۰ متر مربع می باشد .

۳-۱۴-۳- بطور کلی شکل قطعه زمین جهت کاربری فضای سبز دارای محدودیتی نمی باشد ، لکن حداقل در ۷۵ درصد از سطح ، عرض قطعه زمین نباید کمتر از ۳۰ درصد طول آن باشد .

۳-۱۴-۴- دسترسی مجاز برای انواع پارک ها بسته به محل قرارگیری در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد :

بند ۱- در مراکز محلات و نواحی از خیابان های درجه ۳ ، ۴ و دسترسی

بند ۲- در رده شهر از خیابان های درجه ۱ ، درجه ۲ و درجه ۳

۳-۱۴-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۱۴-۱- فقط احداث عملکردهای فهرست زیر در کاربری فضای سبز و پارک مجاز می باشد :

بند ۱- اماکن فرهنگی و اجتماعی، کتابخانه و کتابفروشی، موزه ، نمایشگاه فرهنگی و هنری ، رستوران و چایخانه و مشابه، گلخانه، ساختمان اداری و نگهبانی پارک، مسجد، سرویس های بهداشتی و ساختمان تأسیسات و تجهیزات فنی، فضاهای تفریحی کودکان، فضاهای ورزشی (بصورت روباز) تئاتر و سینمای کودکان و آتلیه هنری

مهندسین مشاور تدبیر شهر



جلد دوم: ضوابط و مقررات اجرایی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

۳-۱۴-۲- حداکثر ضریب اشغال ۱۰ درصد سطح قطعه زمین با تراکم ساختمانی ۱۰ درصد می باشد .
 ۳-۱۴-۳- دسترسی ساختمان هایی که داخل پارک ها و فضای سبز ساخته می شوند بصورت مستقیم و بلافاصله به معابر پیرامون پارک مجاز نمی باشد مگر بعنوان دسترسی فرعی به خیابان های درجه ۴ و ۵ و دسترسی
 ۳-۱۴-۴- علاوه بر اینکه پارکینگ های حاشیه معابر پیرامون پارک ها به استفاده کنندگان از پارک ها اختصاص دارد ، تأمین حداقل فضای پارکینگ اضافی در اراضی پارک به ازای هر ۱۰۰۰ مترمربع سطح پارک یک پارکینگ لازم می باشد.

۳-۱۴-۵- احداث دیوار و حصار به دور اراضی پارک ها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است .

۳-۱۵- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه مذهبی

۳-۱۵-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۵-۱-۱- صورت عملکردهای مجاز بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی آورده شده است .
 ۳-۱۵-۱-۲- موقعیت اراضی مذهبی واقع در مراکز شهری و در مراکز ناحیه و محله در طرح های تفصیلی مراکز مزبور تعیین خواهد شد .

۳-۱۵-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۱۵-۲-۱- حداقل مساحت مجاز قطعه زمین برای کاربری مذهبی در مراکز محله ها ۳۰۰ مترمربع ، مراکز ناحیه ها ۵۰۰ مترمربع و مراکز شهری رده بالاتر بین ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع می باشد .
 ۳-۱۵-۲-۲- دسترسی به اماکن مذهبی رده های مختلف تقسیمات شهری به شرح زیر می باشد :
 بند ۱- رده محله و ناحیه از خیابان های درجه ۳ و دسترسی
 بند ۲- رده مراکز شهری بالاتر از خیابان های درجه ۲ و درجه ۳

۳-۱۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۱۵-۳-۱- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز اماکن مذهبی ۱۰۰ درصد می باشد .
 ۳-۱۵-۳-۲- ضریب اشغال جهت محاسبه سطح مجاز احداث بنا در مراکز محله و ناحیه ۵۰ درصد و در سایر مراکز شهری رده بالاتر ۳۰ درصد مساحت زمین می باشد .

۳-۱۵-۳-۳- طرح اولیه مساجد واقع در مراکز شهری رده بالاتر از مرکز ناحیه از طریق برگزاری مسابقه معماری تهیه و برگزیده می شود .

۳-۱۵-۳-۴- شکل سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد .

۳-۱۵-۳-۵- حداقل تعداد پارکینگ بر مبنای هر ۵۰ مترمربع زیر بنا یک واحد و سطح هر واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع (شامل محل پارک و مانور) می باشد .

۳-۱۵-۳-۶- استقرار عملکردهای زیر در زیرزمین مجاز است :

بند ۱- انبار

بند ۲- موتورخانه

بند ۳- پارکینگ

بند ۴- سرویس های بهداشتی و ضوخانه به تفکیک زنان و مردان

بند ۵- سالن های نمایش فیلم و یا برگزاری سخنرانی مشروط به تأمین نور و تهویه طبیعی مستقیم

بند ۶- محل اقامت خادم و یا سرایدار مشروط به تأمین نور و تهویه طبیعی مستقیم

تبصره ۱: احداث زیرزمین تا دو طبقه در زیر طبقه همکف مجاز است .

تبصره ۲: سطح زیرزمین و پیلوتی (با ارتفاع مفید ۲/۴۰) جزو زیربنا محسوب نمی گردد .

۳-۱۵-۳-۷- ارتفاع بناهای مذهبی ضمن رعایت جوانب فنی محدودیتی ندارد .

۳-۱۵-۳-۸- برای تأسیسات حرارتی و برودتی مساجد ، باید سیستم تهویه مطبوع در نظر گرفته شود .

۳-۱۵-۳-۹- کلیه تأسیسات و مستحذاتی که بطور معمول در روی بام قرار گرفته و یا تعبیه می شوند ، باید در ادغام با معماری بنای مذهبی بوده و نباید در معرض دید باشند .

۳-۱۵-۳-۱۰- کلیه سطوح نمایان ساختمان ها که از داخل معابر قابل مشاهده است نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب و به طرز مناسب و زیبا نماسازی شود .

۳-۱۵-۳-۱۱- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا لازم است .

۳-۱۶- ضوابط و مقررات کاربری تجهیزات شهری

۳-۱۶-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۶-۱-۱- اراضی تجهیزات شهری جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان می باشد که عمدتاً در وظایف شهرداری قرار دارد.

مهندسین مشاور تدبیر شهر



جلد دوم: ضوابط و مقررات اجرایی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

۳-۱۶-۱-۲- عملکردهای مجاز و ممکن در داخل محدوده ی شهر می باشد عبارتند از: آتش نشانی، مراکز جمع آوری زباله، پمپ بنزین ها.

۳-۱۶-۱-۳- در طرح بازنگری احداث عملکردهای زیر در داخل حریم شهر و یا خارج از آن در نظر گرفته شده اند: کشتارگاه، گورستان (آینده شهر)، محل دفن زباله، تصفیه خانه های فاضلاب، میدان میوه و تره بار.

۳-۱۶-۱-۴- استفاده از اراضی گورستان موجود شهر که در داخل محدوده ی طرح بازنگری قرار دارد، در پنج سال اول طرح و تا ایجاد گورستان جدید مجاز می باشد.

۳-۱۶-۱-۵- پس از بهره برداری از گورستان جدید هرگونه استفاده از گورستان موجود جهت دفن اموات ممنوع می باشد و گورستان فعلی مطابق طرح بازنگری می باید به فضای سبز تبدیل شود.

۳-۱۶-۱-۶- استقرار و احداث پمپ های بنزین و نفت و گاز فقط براساس ضوابط وزارت نفت مجاز می باشد.

۳-۱۶-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۱۶-۲-۱- وسعت قطعات زمین براساس ضوابط فنی سازمان های ذیربط تعیین می گردد.

۳-۱۶-۲-۲- دسترسی مستقیم تجهیزات شهری از کلید درجات معابر مجاز است.

۳-۱۶-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۱۶-۳-۱- حداکثر ضریب اشغال همکف ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد و در دوطبقه می باشد.

۳-۱۶-۳-۲- کلیه بدنه های قابل رؤیت ابنیه تجهیزات شهری باید ناماسازی شوند.

۳-۱۷- ضوابط و مقررات کاربری تأسیسات شهری

۳-۱۷-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۷-۱-۱- اراضی تجهیزات شهری جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد.

۳-۱۷-۱-۲- صورت عملکردهای مجاز برحسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی آمده است.

۳-۱۷-۱-۳- مراکز پرخطر از جمله ایستگاه توزی گاز و پست توزیع برق شهر با رویکرد پدافند غیرعامل ایمن سازی می شود و انبارهای نفتی به مکان مناسبی در خارج از محدوده ی شهر انتقال می یابند.

۳-۱۷-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۱۷-۲-۱- وسعت قطعات زمین براساس ضوابط فنی سازمان های ذیربط تعیین می گردد.
 ۳-۱۷-۲-۲- دسترسی مستقیم تأسیسات شهری از کلید درجات معابر مجاز است.

۳-۱۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۱۷-۳-۱- حداکثر ضریب اشغال همکف ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی صددرصد و در دو طبقه می باشد.
 ۳-۱۷-۳-۲- کلیه بدنه های قابل رؤیت ابنیه ی تأسیسات شهری باید نماسازی شوند.

۳-۱۸- ضوابط و مقررات کاربری حمل و نقل و انبار داری

۳-۱۸-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۸-۱-۱- استفاده های مجاز عبارتند از : پارکینگ ، پایانه های حمل و نقل و انبارها
 ۳-۱۸-۱-۲- صورت عملکردهای این کاربری بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی آمده است .
 ۳-۱۸-۱-۳- استقرار پایانه های باربری ، انبارها ، توقفگاه وسایط نقلیه سنگین در داخل محدوده طرح بازنگری مجاز نمی باشد . ضمناً انبارهای موجود در محدوده شهر در طرح بازنگری تغییر کاربری یافته و به حوزه انبارها باید منتقل گردند .

۳-۱۸-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۱۸-۲-۱- حداقل مساحت قطعه تفکیکی ۱۰۰۰ مترمربع می باشد .
 ۳-۱۸-۲-۲- حداقل مساحت سایر کاربری های مجاز در این حوزه متناسب با نیاز و عملکردشان از سوی سازمان های ذیربط تعیین می گردد .
 ۳-۱۸-۲-۳- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای احداث انبار ۲۰ متر تعیین می گردد .
 ۳-۱۸-۲-۴- حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی در این حوزه ۱۶ متر تعیین می گردد .
 ۳-۱۸-۲-۵- در تفکیک اراضی این حوزه ، ضوابط مربوط به معابر به منظور دسترسی مناسب و کافی واحدهای مربوطه به شبکه ارتباطی رعایت می شود .



۳-۱۸-۳- ضوابط احداث ساختمان

۳-۱۸-۳-۱- حداکثر تراکم ساختمانی جهت پارکینگ در مراکز نواحی ۲۴۰ درصد ، در مراکز شهری رده های بالاتر ۳۲۰ درصد می باشد .

۳-۱۸-۳-۲- حداکثر تراکم ساختمانی پایانه های حمل و نقل ۱۰۰ درصد است .

۳-۱۸-۳-۳- ضریب اشغال در عملکردهای پارکینگ سرپوشیده و طبقاتی و انبار ۸۰ درصد است .

۳-۱۸-۳-۴- ضریب اشغال در عملکرد پایانه حمل و نقل ۲۵ درصد است .

۳-۱۸-۳-۵- شکل « سطح مجاز احداث بنا » محدودیتی ندارد .

۳-۱۸-۳-۶- حداکثر ارتفاع بنا در مراکز نواحی ۱۱/۵ متر و در مراکز شهری رده های بالاتر ۱۵ متر (ارتفاع مفید هر طبقه با سقف جمعاً ۳/۵ متر و ارتفاع جان پناه ۱ متر می باشد) .

۳-۱۸-۳-۷- حداکثر تعداد طبقات در مراکز نواحی سه طبقه و در مراکز شهری رده های بالاتر ۴ طبقه می باشد .

۳-۱۸-۳-۸- حداکثر طبقات مجاز در زیرزمین در مراکز نواحی ۱ طبقه و در مراکز شهری رده های بالاتر ۲ طبقه می باشد.

۳-۱۸-۳-۹- طرح تفکیکی انبارها و طرح کلی پایانه های حمل و نقل باید به تأیید کمیسیون طرح تفصیلی شهر برسد .

۳-۱۸-۳-۱۰- سطح زیرزمین و پیلوتی (با ارتفاع مفید ۲/۲ متر) جزو زیربنا محسوب نمی گردد .

۳-۱۸-۳-۱۱- در صورت استفاده از سقف شیب دار ارتفاع بنا در قسمت تیزه سقف حداکثر ۱/۲ متر قابل افزایش می باشد .

۳-۱۸-۳-۱۲- برای کلیه طبقات این کاربری باید آسانسور در نظر گرفته شود .

۳-۱۸-۳-۱۳- در صورت وجود محدودیت در احداث رامپ دسترسی وسایل نقلیه به طبقات و توجیه فنی ، پس از تأیید

کمیسیون فنی شهرداری در پارکینگ های عمومی استفاده از آسانسور یا بالابر به جای رامپ با تأییدیه

کمیسیون ماده پنج، مجاز می باشد.

۳-۱۸-۳-۱۴- نصب تجهیزات در روی بام بلامانع است .

۳-۱۸-۳-۱۵- کلیه بدنه های قابل رویت بنا باید نامسازی شود .

۳-۱۸-۳-۱۶- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه لازم است .

۳-۱۸-۳-۱۷- احداث سرویس بهداشتی عمومی مناسب سازی شده در طبقه همکف الزامی است .



۳-۱۸-۴- طبقه بندی راهها و دسترسی ها (براساس دستورالعمل مصوب وزارت مسکن و شهرسازی)

۳-۱۸-۴-۱- راه شریانی درجه یک :

راه شریانی درجه یک به راههایی اطلاق می گردد که عملکرد ارتباطی آنها حائز اهمیت است . هدف از احداث اینگونه راهها ، تسریع در جابجایی مسافر و کالا است . در این راهها دسترسی وسایل نقلیه موتوری به آنها و همچنین عبور پیاده ها از عرض راه کنترل می شود . با توجه به نحوه کنترل دسترسی ، راههای شریانی درجه یک به آزاد راه ، بزرگراه و راه عبوری دسته بندی می شوند .

۳-۱۸-۴-۲- آزاد راه :

آزاد راه به راهی اطلاق می شود که جریان ترافیک در آن توسط موانع فیزیکی از یکدیگر جدا می شوند . جریان ترافیک در این گروه از راهها ، آزاد است . برای تأمین چنین وضعیتی کلیه تقاطع ها در آن غیر همسطح است .

۳-۱۸-۴-۳- بزرگراه :

در این قبیل راهها نیز ترافیک در دو جهت توسط موانع فیزیکی از یکدیگر جدا می شوند . نحوه ورود و خروج به بزرگراه کنترل شده می باشد و تقاطع های آن معمولاً غیر همسطح است .

۳-۱۸-۴-۴- راه عبوری :

ادامه راههای برون شهری دو خط دو طرفه در داخل شهرها یا روستاها است به شرطی که عملکرد ارتباطی آن در داخل شهر یا روستا حفظ شود . برای حفظ این عملکرد می بایست ورود و خروج آن کنترل شده باشد . تقاطع های آن به شکل همسطح می باشد .

۳-۱۸-۴-۵- راههای شریانی درجه ۲ :

به راهی اطلاق می شود که در آن نقش ارتباطی درون شهری و دسترسی حائز اهمیت می باشد به این ترتیب با در نظر گرفتن بار ترافیک و سلسله مراتب کاربری ها در حاشیه این خیابان ها می توان نسبت به عملکرد ارتباطی یا دسترسی آن برنامه ریزی نمود . مطابق آیین نامه طراحی راههای شهری مصوب وزارت مسکن و شهرسازی ، پارکینگ در حاشیه

خیابانهای شریانی ممنوع است. جز در خیابان هایی که بدلیل کاربری های حاشیه ای آن نقش « دسترسی » در محور قوی تشخیص داده شده باشد.

۳-۱۸-۴-۶- خیابانهای محلی :

به خیابان هایی اطلاق می شود که در آن علاوه بر دسترسی ، باید به نقش اجتماعی آنها توجه بیشتری نشان داد . این خیابان ها عمده ترین شریان های تشکیل دهنده بافت شهری اند و در آنها کار ، خرید ، گردش ، بازی بچه ها جریان دارند . طراحی هندسی و تجهیزات هر یک از گروه خیابانهای یاد شده بنا بر دستور آیین نامه « طراحی راههای شهری » با یکدیگر تفاوت دارد . ضرورت دارد که هر کدام از خیابانهای موجود شهر در یکی از دسته بندی های فوق جای داده شوند ، و با تکیه بر تعاریف فوق عملکرد واقعی معابر حاصل گردد . خیابان های محلی به دو دسته اصلی و فرعی تقسیم می شوند و خیابان های اصلی به درجه های ۱ ، ۲ و ۳ و خیابان های فرعی به درجه های ۱ و ۲ تقسیم می شوند .

۳-۱۸-۴-۷- تقاطع ها :

تعیین نوع تقاطع ها با توجه به بار ترافیک و دسته بندی آن در سلسله مراتب شبکه مشخص می شود. به این ترتیب می توان تقاطع ها را در گروههای زیر دسته بندی نمود .

- تقاطع های غیر همسطح

- تقاطع های همسطح (ویژه)

۳-۱۸-۵- ضوابط مربوط به مسیر عبور دوچرخه

در کلیه شبکه های شریانی درجه یک و دو مسیرهای دوچرخه مطابق با مقاطع عرضی آن خیابان پیشنهاد می شود که با توجه به شرایط آب و هوایی و توپوگرافی شهر بتوان بخش عمده ای از مردم را به استفاده از دوچرخه برای سفرهای درون شهری جلب نمود . بررسی های انجام شده نشان می دهد که احداث خطوط ویژه دوچرخه سواری در دستیابی به این اهداف نقش اصلی را دارا می باشد .

۳-۱۸-۵-۱- ضوابط کلی

- مسیر دوچرخه باید از طریق تفاوت رنگ یا اختلاف سطح مختصر نسبت به پیاده رو و باغچه ها مشخص گردد .
- از کاشت گیاهانی که رشد آنها مزاحم عبور دوچرخه می گردد در حاشیه مسیرهای دوچرخه خودداری شود .



- علائم راهنمایی و هشدار دهنده لازم در مسیر عبور دوچرخه نصب شود .
- وجود هر گونه مانع در مسیر دوچرخه و یا هر گونه عاملی در طرفین مسیر که ایجاد خطر و امکان برخورد نماید ممنوع است.

۳-۱۸-۵-۲- مقطع عرضی مورد نیاز

فضاهای مورد نیاز جهت مسیرهای دوچرخه بستگی به یک طرفه یا دو طرفه بودن مسیر می باشد در حالت یک طرفه عرض مسیر دوچرخه ۱/۵ متر و در صورت دو طرفه بودن عرض مسیر دوچرخه ۲/۵ متر می باشد .

۳-۱۸-۵-۳- طراحی مسیرهای دوچرخه در معابر شهری

مسیرهای دوچرخه در معابر معمولاً در حاشیه معبر در جوار پیاده رو تعبیه می گردد .

۳-۱۸-۶- حداقل عرض سواره رو

عرض هر خط عبور برای وسایل نقلیه موتوری شامل :

- عرض اتومبیل مجاز (۲/۵ متر)

- عرض فضاهای بازی طرفین

عرض فضاهای بازی طرفین بر حسب خواست ایمنی حرکت وسایل نقلیه در هنگام عبور از مجاور یکدیگر می باشد و اندازه آن بر حسب سرعت وزش باد و ناهمواری راه تغییر می نماید . اندازه فضاهای بازی بین ۰/۲۵ تا ۱/۲۵ متر است به ترتیبی که عرض مقطع بین ۲/۷۵ تا ۳/۷۵ متر نوسان دارد .

در جدول شماره ۸ عرض خطوط عبور بر حسب طبقه بندی معابر ارائه گردیده است :

جدول شماره ۸ - مقادیر عرض هر خط عبور بر حسب سلسله مراتب شبکه

ملاحظات	عرض خط عبور (متر)	نوع معبر	
در آزادراه و بزرگراه می توان عرض کناری معبر را ۳/۷۵ متر جهت تردد کامیون ها نیز در نظر گرفت.	۳/۵	شریانی درجه ۱ آزاد راه - بزرگراه عبوری	
عبور شبکه اتوبوسرانی	۳/۲۵	اصلی	شریانی درجه ۲
	۳/۰۰	فرعی	
-	۲/۷۵	اصلی	محلی



۳-۱۸-۷- حداقل فاصله بین تقاطع ها

- حداقل فاصله تقاطع ها در بزرگراه های شریانی برابر ۲/۵ کیلومتر است .
- حداقل فاصله تقاطع ها در شریانی درجه ۱ و ۲ برابر ۱/۵ کیلومتر است .
- حداقل فاصله تقاطع ها در خیابان های اصلی درجه ۱ ، برابر ۱ کیلومتر است .
- حداقل فاصله تقاطع ها در خیابان اصلی درجه ۲ ، برابر ۵۰۰ متر است .
- حداقل فاصله تقاطع ها در خیابان های اصلی درجه ۳ ، برابر ۲۵۰ متر است .

۳-۱۸-۸- حداقل عرض کوچه ها

کوچه های شهر به دو دسته کلی بن بست و بن باز و از نظر موقعیت در بافت فرسوده شهر* و بافت جدید شهر تقسیم می شوند. حداقل عرض کوچه ها تابعی از طول آنهاست . با توجه به توپوگرافی و پستی و بلندی در بافت شهر نهاوند کوچه های بن بست و بن باز هر یک به دو دسته کلی معابر پله ای و معابر عادی تقسیم می شوند .

۳-۱۸-۸-۱- معابر بن بست پله ای : این گونه معابر دارای شیب بیش از ۱۵ درصد بوده و احداث آنها با شیب طبیعی امکان پذیر نبوده و لذا بصورت پله ای ایجاد می شوند و از یک طرف به معبر بن باز دسترسی دارند .

بند ۱- حداقل عرض برای معابر بن بست پله ای با طول کمتر از ۴۰ متر در بافت فرسوده شهر ۳ متر و در بافت جدید شهر ۴ متر تعیین می گردد .

بند ۲- حداقل عرض برای معابر بن بست پله ای با طول بین ۴۱ متر تا ۵۰ متر در بافت فرسوده ۴ متر و در بافت جدید شهر ۵ متر تعیین می گردد .

بند ۳- حداقل عرض برای معابر بن بست پله ای با طول بیش از ۵۱ متر تا ۸۰ متر در بافت موجود شهر ۵ متر و در بافت جدید شهر ۶ متر تعیین می گردد .

*- محدوده بافت موجود شهر شامل بافت مرکزی و قدیمی شهر و محدوده بافت های محلات دارای اسکان غیررسمی می باشد که در نقشه های ضمیمه مشخص شده است. بقیه بافت شهر در داخل محدوده طرح توسعه و عمران بافت جدید شهر محسوب می گردد.



۳-۱۸-۱۸-۲- معابر بن بست عادی : این گونه معابر بن بست کمتر از ۱۵ درصد شیب داشته و اجرای آنها با شیب طبیعی امکان پذیر می باشد .

بند ۱- حداقل عرض برای معابر بن بست با شیب کمتر از ۱۵ درصد و با طول کمتر از ۵۰ متر در بافت فرسوده شهر ۴ متر و در بافت جدید شهر ۶ متر تعیین می گردد .

بند ۲- حداقل عرض برای معابر بن بست با شیب کمتر از ۱۵ درصد و با طول بین ۵۱ تا ۱۰۰ متر در بافت فرسوده شهر ۶ متر و در بافت جدید شهر معادل ۸ متر تعیین می گردد .

بند ۳- حداقل عرض برای معابر بن بست با شیب کمتر از ۱۵ درصد و با طول بین ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر در بافت فرسوده شهر ۸ متر و در بافت جدید شهر معادل ۱۰ متر تعیین می گردد .

بند ۴- حداقل عرض برای معابر بن بست با شیب کمتر از ۱۵ درصد و با طول بین ۱۵۱ تا ۲۵۰ متر در بافت فرسوده شهر ۱۰ متر و در بافت جدید شهر معادل ۱۲ متر تعیین می گردد .

تبصره ۱ : در انتهای بن بست های عادی با طول بیش از ۵۰ متر محوطه ای (دور برگردان) برای دور زدن وسائط نقلیه با عرض حداقل ۱۲ متر پیش بینی می گردد .

تبصره ۲ : طول گذرهای بن بست از اولین تقاطع یا گذر بن باز محاسبه می گردد .

تبصره ۳ : در تقاطع کلیه معابر و کوچه ها با یکدیگر ، پخی می بایست ایجاد شود . میزان پخی در تقاطع ها با توجه به عرض معابر و زوایای مختلف در تقاطع در صفحات قبل ارائه گردیده است .

۳-۱۸-۱۸-۳- معابر بن باز پله ای : این گونه معابر دارای شیب بیش از ۱۵ درصد بوده و احداث آنها با شیب طبیعی امکان پذیر نبوده و لذا بصورت پله ای ایجاد می شوند . حداقل عرض معابر باز پله ای با طول کمتر از ۵۰ متر در بافت فرسوده و بافت جدید شهر ۴ متر و با طول بیش از ۵۰ متر ۶ متر تعیین می گردد .

۳-۱۸-۱۸-۴- معابر بن باز عادی : این گونه معابر کمتر از ۱۵ درصد شیب داشته و با شیب طبیعی اجراء می شوند .

بند ۱ : حداقل عرض معبر بن باز عادی در بافت فرسوده شهر با طول کمتر از ۸۰ متر معادل ۶ متر و با طول ۸۱ تا ۱۵۰ متر معادل ۸ متر و با طول ۱۵۱ تا ۲۵۰ متر معادل ۱۰ متر و با طول بیش از ۲۵۰ متر معادل ۱۲ متر تعیین می گردد .

بند ۲ : حداقل عرض معبر بن باز عادی در بافت جدید شهر با طول کمتر از ۵۰ متر معادل ۶ متر ، با طول بین ۵۱ تا ۸۰ متر معادل ۸ متر و با طول ۸۱ تا ۲۰۰ متر معادل ۱۰ متر و با طول ۲۰۱ تا ۲۵۰ متر معادل ۱۲ متر و با طول

بیش از ۲۵۰ متر معادل ۱۴ متر تعیین می گردد .

تبصره ۴: نقشه شبکه معابر پیشنهادی طرح توسعه و عمران (جامع) از نظر مسیر و حداقل عرض معابر اصلی قابل استناد است. لیکن از نظر خط پروژه قابل استناد نبوده و لازم است شهرداری با در نظر گرفتن اولویت برای اینگونه معابر خط پروژه به مقیاس ۱:۵۰۰ تهیه و پس از تصویب به مورد اجراء درآورد.

تبصره ۵: در مواردی که مسیر ترسیم شده در نقشه شبکه معابر پیشنهادی طرح بازنگری با مسیرهای مصوب قبلی مغایرت داشته باشد مسیر مشخص شده در این نقشه ها ملاک عمل بوده و براساس آن بایستی خط پروژه اصلاحی تهیه گردد.

۳-۱۸-۹- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

۳-۱۸-۹-۱- رعایت ضوابط و مقررات افراد معلول جسمی-حرکتی شورایعالی شهزسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۷۸

۳-۱۸-۹-۲- رعایت مصوبه کمیسیون طرح تفصیلی همدان مورخ ۹۴/۴/۱۸

۳-۱۸-۹-۳- حداقل عرض مسیرهای عبور و مرور معلولین ۱/۵ متر تعیین می گردد.

۳-۱۸-۹-۴- حداکثر شیب رامپ مسیرهای عبور و مرور ویژه معلولین ۸ درصد و حداکثر طول رامپ ۱۰ متر می باشد.

۳-۱۸-۹-۵- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی می بایست در کلیه مسیرهای پیاده روها و ورودی و طبقات ساختمان های عمومی رعایت گردد.

۳-۱۸-۱۰- حداقل عرض پیاده رو

۳-۱۸-۱۰-۱- به منظور عبور کم خطر و مطمئن عابر پیاده ارجح است براساس معیارهای طرح توسعه و عمران (جامع) در معابر با عرض ۸ متر و بیشتر پیاده رو در نظر گرفته شود.

۳-۱۸-۱۰-۲- حداقل عرض پیاده رو در جدول شماره ۹ نشان داده شده است.

جدول شماره ۹ - حداقل عرض پیاده رو بر حسب طبقه بندی معابر

حداقل عرض پیاده رو در هر طرف معبر			تعداد خطوط عبور	طبقه بندی معابر	
خارج از شهر	محدوده شهر	داخل شهر		اصلی	شیرینایی درجه ۲
۲	۳	۴	۴		
۲	۳	۴	۴	اصلی	
۳	۳	۳	۲	فرعی	



۳	۳	۳	۲	جمع کننده
۲	۲	۲	۲	محلی

۳-۱۸-۱۰-۳- شیب عرضی راه

حداقل شیب عرضی معابر شهر برابر ۲ درصد و حداکثر آن ۵ درصد پیشنهاد می شود. در معابر محلی و میدانی می توان از شیب عرضی منفی جهت دفع آبهای سطحی استفاده نمود.

۳-۱۸-۱۰-۴- شیب طولی

اگر چه اندازه های شیب طولی از وضعیت توپوگرافی زمین متأثر است ولی نباید از مقادیر معینی که بر حسب سرعت طرح مشخص می شود، تجاوز کند. در جدول شماره ۱۰ حداکثر شیب طولی بر حسب سرعت طرح درج گردیده است.

جدول شماره ۱۰ - حداکثر شیب طولی بر حسب سرعت طرح

حداکثر شیب طولی (درصد)	سرعت طرح (کیلومتر در ساعت)
۸ تا ۱۲	۳۰
۸ تا ۱۲	۴۰
۷ تا ۱۰	۵۰
۶ تا ۸	۶۰
۶ تا ۸	۷۰
۵ تا ۷	۸۰



۳-۱۸-۱۱- حریم های قانونی و ضوابط آنها

حریم و ضوابط آن ممکن است باعث ممنوعیت تمام یا بعضی از فعالیت‌های مربوط به استفاده و بهره برداری از زمین بشود. حریم های قانونی جهت رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه بی رویه شهر و براساس ضوابط ارگانهای مربوطه در طرح بازنگری پیش بینی شده اند. این حریم ها شامل حریم های شبکه راهها، حریم رودخانه ها و نهرها، خطوط تأسیسات زیربنایی و انتقال انرژی می باشند. کلیه حریم های شبکه راهها و خطوط تأسیساتی باید بصورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوط بر آنها در نظر گرفته شوند. ایجاد هر گونه مستحذات در این محدوده ممنوع است مگر کاربری‌ها و یا تأسیساتی که در طرح بازنگری و یا کمیسیون طرح تفصیلی محل آنها تثبیت شده یا احداث آنها ضروری تشخیص داده شود.

تبصره: تأسیسات لازم برای بهره برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمینهای کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راهها، لوله های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها از محدودیت ایجاد مستحذات در حریم راههای مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند. در طرح های تفکیکی، آماده سازی و احداث ساختمان، حریم مسیرهای انتقال نیرو، تأسیسات برق، گاز، منابع آب و براساس ضوابط و مقررات سازمانهای مربوطه بایستی رعایت گردد.

۳-۱۸-۱۲- مقررات مربوط به پست برق، کابل های برق و تلفن

برای ساختمان‌هایی که مساحت کل آنها با محاسبه پارکینگ و زیرزمین از ۲۰۰۰ متر مربع تجاوز نماید، احداث پست برق که محل آن به تأیید شرکت برق رسیده باشد الزامی است.

۳-۱۸-۱۲-۱- در محوطه‌های فرهنگی و فضاهای آزاد عمومی و در مجاورت محورهای اصلی شهری، پست های برق بایستی در زیرزمین احداث شود. در موارد استثنائی که احداث پست در زیرزمین دشوار است، از جمله در مکان‌هایی که سطح آب زیرزمینی بالا است، بنای آن بایستی با نظر شهرداری به نحوی طراحی گردد که متجانس و هماهنگ با بدنه های مجاور بوده و با آنها ترکیب گردد.

۳-۱۸-۱۲-۲- طرح‌های تیپ معماری پست های برق که در سایر مکانها احداث خواهد شد بایستی به تأیید کمیسیون طرح تفصیلی برسد.



۳-۱۸-۱۲-۳- برای اتصال کابل برق و تلفن ساختمان ها به صورت هوایی و نامنظم که از نظر سیمای شهری و مسائل ایمنی مطلوب نیست ، شرکت برق منطقه ای و اداره مخابرات می بایست با کابل کشی زمینی به شکل مناسبی این امور را انجام دهند .

۳-۱۹- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری نظامی

۳-۱۹-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۹-۱- بنا بر مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کلیه اراضی پادگانها ، سربازخانهها، قرارگاهها، پایگاهها ، میداین تیر ، صنایع نظامی ، آمادگاهها و فرودگاه های نظامی می بایستی از محدوده قانونی و حریم شهر خارج شوند و به غیر از عملکردهای ستادی نظامی با کاربری اداری، استقرار کلیه عملکردهای نظامی در داخل محدوده طرح بازنگری مجاز نبوده و ممنوع می باشد .

۳-۱۹-۲- تخصیص هر گونه اراضی جهت کاربری نظامی در داخل محدوده طرح بازنگری ممنوع است .

۳-۱۹-۳- حصار دور محوطه های کاربری نظامی ستادی تا زمانی که از محدوده شهر انتقال می یابند باید بگونه ای باشد که با سیما و منظر شهری تناقض نداشته باشد .

۳-۱۹-۴- توسعه ساختمان های موجود در اراضی نظامی مجاز نمی باشد .

۳-۲۰- باغات و کشاورزی

۳-۲۰-۱- باغات و کشاورزی واقع در محدوده هر طبق مصوبات کمیسیون ماده پنج شوايعالی شهرسازی و معماری استان همدان می باید تحت حفاظت واقع شوند.

۳-۲۰-۲- حفاظت از اراضی باغات و زراعی به عهده سازمان جهاد کشاورزی، شهرداری نهاوند و اداره کل راه و شهرسازی استان همدان (از طریق سازوکارهای کمیسیون ماده ۵) می باشد.

۳-۲۰-۳- هر گونه محدودیت ساخت و ساز در باغات تابع قوانین منع قطع اشجار و قوانین مربوط به حفاظت از باغات در حریم و محدوده شهر می باشد.

۳-۲۰-۴- هر گونه استفاده از باغات و اراضی کشاورزی طبق طرح بازنگری جهت احداث واحدهای مسکونی منفرد، مجموعه های مسکونی و ساختمانی در هر اندازه، طرح های آماده سازی و سایر طرح های توسعه شهری ممنوع می باشد.

۳-۲۰-۵- احداث خانه باغ صرفاً بر اساس قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب شورایی شهری و معماری ایران مجاز می باشد.

۳-۲۰-۶- تغییر کاربری باغات حفاظت شده به کاربری فضای سبز صرفاً در حد پیشنهادات طرح بازنگری تفصیلی که در نقشه های تفصیلی مشخص شده است، مجاز می باشد.

۳-۲۰-۷- استفاده از باغات حفاظت شده به منظور استفاده های تفریحی و گردشگری بدون قطع اشجار و خیابان بندی و همچنین بدون احداث تأسیسات و ابنیه در حد ضوابط طرح بازنگری تفصیلی مجاز می باشد.

۳-۲۰-۸- هر گونه قطع درختان باغات حفاظت شده و تبدیل آنها به اراضی غیرباغ ممنوع می باشد و تابع قوانین حفظ اراضی باغی سازمان جهاد کشاورزی است.

۳-۲۱- ضوابط و مقررات میراث تاریخی

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری محدوده بافت تاریخی شهر نهاوند، توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان همدان در تابستان ۱۳۸۲ تدوین گردیده است. این ضوابط صرفاً برای دو اثر یعنی بنای حمام حاج آقا تراب نهاوند و مسجد جامع شهر نهاوند تهیه شده است. علاوه بر ضوابط مذکور مابقی آثار که در محدوده بافت تاریخی و قدیمی و سایر مناطق مرکزی شهر قرار دارند تابع مقررات سازمان میراث فرهنگی هستند.

۳-۲۱-۱- محدوده و حرائم بنای حمام حاج آقا تراب

۳-۲۱-۱-۱- ضوابط و مقررات عرصه اثر

- ۱- هر گونه اقدامی که منجر به تخریب عرصه اثر گردد، اعم از حفر کانال چاه و چاله جهت کاشت درخت ممنوع است.
- ۲- هر گونه دخل و تصرف اعم از مرمت، توسعه، تعمیر، تجدید، تغییر بنا و تغییر در نحوه استفاده از عرصه اثر در تمام و یا در بخشی از آن بدون تصویب و صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور ممنوع است.

۳-۲۱-۲- ضوابط و مقررات حریم درجه یک اثر



هر گونه فعالیت عمرانی در محدوده حریم درجه یک با موافقت و نظارت سازمان میراث فرهنگی کشور به شرح زیر اعلام می شود .

- ۱- ارتفاع بناها با احتساب کرسی چینی و دست انداز پشت بام حداکثر ۷/۵ متر (دو طبقه) تعیین شده است.
- ۲- طرح معماری و مصالح نمای بناها در این محدوده باید متناسب و هماهنگ با عرصه اثر و با تصویب و نظارت سازمان میراث فرهنگی کشور باشد .
- ۳- مسجد حاج آقا تراب به عنوان بنای با ارزش تاریخی ، فرهنگی و گردشگری بصورت وضع موجود تثبیت گردد.
- ۴- هر گونه تعریض معابر در جوار عرصه اثر ممنوع است.
- ۵- هر اقدامی که به عرصه اثر لطمه وارد سازد اعم از کاربری هایی که ایجاد صدا ، لرزش ، بو و ... کند ممنوع است .
- ۶- هر گونه تکفیک و تفکیک و تجمیع پلاک ها در محدوده حریم درجه یک با تأیید سازمان میراث فرهنگی کشور انجام گیرد.

۷- دو پلاک جنوب شرقی اثر در اولویت خریداری و آزادسازی قرار گیرد.

۸- گودبرداری و احداث زیرزمین تا شعاع ۱۵ متری عرصه اثر ممنوع است .

۳-۲۱-۱-۳- حریم و ضوابط مسجد جامع شهر نهاوند

- ۱- هر گونه اقدامی که منجر به تخریب عرصه و اعیان اثر گردد ممنوع است .
- ۲- هر نوع فعالیت عمرانی اعم از مرمت ، توسعه ، تعمیر ، تجدید ، تعمیر بنا و تغییر در نحوه استفاده از عرصه و اعیان اثر در تمام یا بخشی از آن بدون تصویب و صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی ممنوع است .

۳-۲۱-۱-۴- ضوابط و مقررات حریم درجه یک اثر

هر گونه فعالیتی تحت عناوین ، مرمت ، نوسازی و بهسازی در محدوده حریم درجه یک با موافقت و نظارت سازمان میراث فرهنگی کشور به شرح زیر اعلام می شود:

- ۱- ارتفاع بناها با احتساب کرسی چینی و دست انداز پشت بام حداکثر ۴/۵ متر (یک طبقه) می باشد.
- ۲- طرح معماری و مصالح نمای بناها در این محدوده باید متناسب و هماهنگ با عرصه و اعیان اثر باشد.

۳- هر اقدامی که به عرصه و اعیان اثر لطمه وارد سازد، اعم از کاربری هایی که ایجاد صدا، لرزش، بو و... کند ممنوع است.

۴- هر گونه تعریض معابر که به عرصه و اعیان اثر لطمه وارد سازد ممنوع است.

۵- هر گونه حفر کانال، چاه و کاشت درختان با ریشه های عمیق به شعاع ۱۰ متری از عرصه و اعیان اثر با موافقت و نظارت سازمان میراث فرهنگی انجام گیرد.

۳-۲۱-۱-۵- ضوابط و مقررات حریم درجه دو اثر

هر گونه فعالیتی در محدوده حریم درجه ۲ با موافقت و نظارت سازمان میراث فرهنگی کشور بشرح زیر اعلام می شود.

۱- ارتفاع بناها با احتساب کرسی چینی و دست انداز پشت بام حداکثر ۷/۵ متر (دو طبقه) می باشد .

۲- هر گونه تعریض معابر که به عرصه و اعیان اثر لطمه وارد سازد ممنوع است .

۳- طرح معماری و مصالح نمای بناها در این محدوده باید متناسب با وضع موجود باشد .

۳-۲۱-۱-۶- ضوابط مربوط به بناهای با ارزش تاریخی

- بناهایی که از طرف سازمان میراث فرهنگی ثبت یا در شرف ثبت می باشند و کیفیت معمارانه آنها مشخص گردیده، باید حفظ گردد.

- در ساختمانهای مسکونی با ارزش و تاریخی و ساختمانهای بازسازی شده براساس معماری اصیل و قدیمی می توان بعنوان یک واحد مستقل با کاربری مناسب مانند کاربری فرهنگی، جهانگردی و فروش تولیدات صنایع دستی با کسب نظر و تأیید سازمان میراث فرهنگی اقدام نمود.

- تعداد طبقات کلیه بناهای همجوار بناهای با ارزش یک طبقه و بهرحال بیشتر از ۵ متر نخواهد بود، ساخت و ساز در مجاورت ابنیه ثبت شده تابع ضوابط و مقررات مربوط به حرائم آنها خواهد بود.

- کلیه تعمیرات اساسی و غیراساسی، نوسازی پلاک های مجاور بناهای با ارزش باید هماهنگ با معماری بنای با ارزش بوده و در قالب طرح های اجرای معماری و سازه تأسیسات به تصویب سازمان میراث فرهنگی رسیده باشد .

۳-۲۱-۱-۷- ضوابط مربوط به توسعه و نوسازی در تپه دو خواهران و لائودیسه

- هر گونه احداث بنا و تغییرات اساسی در محدوده ای که سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری ایران تپه های مذکور را به ثبت آثار رسانده است، با استعلام از سازمان مذکور در استان صورت می گیرد.
- تا زمان خرید و تملک املاک واقع در محدوده لائودیسه و دو خواهران نوسازی و بهسازی و خرید و فروش املاک مسکونی در این حدود با رعایت بند فوق مجاز است .
- حداکثر طبقات ، تراکم و ارتفاع مجاز در محدوده مذکور تابع ضوابط سازمان میراث فرهنگی است .
- پیشنهاد می شود انجمنی متشکل از معتمدان محلی از بین ساکنان این تپه ها انتخاب و سازمان میراث فرهنگی و ساکنان محله نیز از طریق این انجمن نیازهای خود را به سازمان میراث فرهنگی و شهرداری و نهادهای عمومی اعلام دارند.

۳-۲۱-۱-۸- بافت قدیم شهر و ضوابط آن

- از اهداف عمده طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند، ساماندهی بافت قدیمی شهر است. بافت قدیم شهر نهاوند شامل محدوده مرکزی شهر است که در شمال به تپه دو خواهران و لائودیسه ، در شرق به اراضی منابع طبیعی و کمربندی شرقی، در غرب به خیابان آزادگان و در جنوب به خیابان شریعتی و نهر لف گاه محدوده می شود. مساحت محدوده بافت قدیم در طرح بازنگری هکتار است و این محدوده با توجه به مطالعات طرح و ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی پیشنهاد شده است. تمامی عناصر با ارزش تاریخی از جمله بازار و محدوده های تاریخی در این محدوده استقرار دارند، لذا ضوابط و مقررات بافت تاریخی می باید با حساسیت خاصی تدوین گردد. بنابراین با توجه به شرایط خاص این بافت از جمله فرسودگی بافت، ریزدانه‌گی قطعات، معابر تنگ و باریک، تراکم و تراکم اتومبیل و جمعیت در مرکز شهر و سایر تنگناهای موجود و از سویی وجود بافت کالبدی با ارزش و بناهای بارز، بازار قدیمی ،مساجد و حمام ها و سایر ابنیه واجد ارزش میراثی ، این محدوده نیازمند مطالعات ویژه ساماندهی بافت مرکزی می باشد و از این نظر ضوابط ویژه و خاص مربوط به این حوزه می باید با توجه به ضوابط کلی طرح بازنگری تدوین گردد. اصول کلی حاکم بر این ضوابط را می توان به شرح زیر مورد توجه قرار داد.
- تجمیع پلاک های مسکونی و کاهش تراکم های ساختمانی و جلوگیری از افزایش ساخت و سازهای بی رویه و با تراکم زیاد در این محدوده.



- انتقال کاربری ها و فعالیت های مزاحم به محل های پیشنهادی در طرح بازنگری.
 - ساماندهی مشاغل و حوزه بندی آن در محدوده محورهای اصلی بافت و جلوگیری از تراجم و تداخل این مشاغل.
 - حفظ قابلیت های فرهنگی و گردشگری بافت قدیم و سیمای با ارزش کالبدی آن
 - توجه به زنده سازی فضای شهری از طریق حفظ فضاهای پیاده و حذف موانع و شلوغی ترافیک با پیش بینی پارکینگ های خصوصی و عمومی و روان سازی ترافیک شهر و رفع سایر آلودگی های محیطی.
 - حفظ ابنیه با ارزش و معماری بافت مرکزی و قدیمی با توجه به ضوابط و پیشنهادات میراث فرهنگی.
 - تدوین ضوابط برای تهیه نقشه ها معماری و شیوه بررسی و روند کار نقشه ها و نظارت برای اجراء طرح ها در این محدوده.
 - تعیین مجری و مراجع و ساز و کار تشکیلاتی و سازمانی آن.
 - تعیین بناهای با ارزش میراثی و حرائم آنها توسط سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان.
 - تعیین محورهای با ارزش و تدوین ضوابط و مقررات مربوطه برای حفظ هویت معماری و شهرسازی این محورها.
- با توجه به موارد فوق اهم ضوابط نوسازی و بهسازی محدوده بافت تاریخی و قدیمی به شرح ذیل می باشد:
- در محدوده بافت قدیمی و فرسوده در محدوده ای که به تأیید اداره ی کل راه و شهرسازی رسیده است حداکثر تراکم سه طبقه و ۱۸۰ درصد و حداقل مساحت تفکیک زمین مسکونی ۱۵۰ مترمربع می باشد.
 - در مورد قطعات کوچکتر حدود تراکم طبق جدول ضوابط تراکمی تعیین می گردد.
 - در محدوده بافت تاریخی نیز ضوابط فوق عیناً قابل اعمال است، ولی بر حسب مورد استعلام از سازمان میراث فرهنگی برای اعلام ضوابط تکمیلی الزامی است.
 - در محدوده های تاریخی، قبل از صدور هرگونه مجوز و همچنین کلیه امور عمرانی و پایان کار توسط شهرداری، از سازمان میراث فرهنگی استعلام بعمل آید.

۳-۲۲- طبعی (جنگل کاری)

- ۳-۲۲-۱- جنگل کاری ها و همچنین اراضی که به کاربری طبیعی اختصاص یافته است در محدوده شهر زیر نظر شهرداری اداره می شوند.
- ۳-۲۲-۲- هر گونه ساخت و ساز در محدوده کاربری جنگل کاری مجاز نیم باشد. ساخت وسازهای مجاز در این محدوده شامل نگهداری - تأسیسات و تجهیزات نگهداری از این منابع - همچنین حفر چاه آب و نظایر آن می باشد.

مهندسین مشاور تدبیر شهر



جلد دوم: ضوابط و مقررات اجرایی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

۳-۲۲-۳- احداث پارک های طبیعی و گردشگری در محدوده اراضی طبیعی مجاز می باشد.

۳-۲۳-۳- حریم

- هر گونه ساخت وساز در محدوده حریم داخل شهر نهاوند مجاز نمی باشد و این تابع مقررات ویژه حریم است.
- حفظ حریم شهر در محدوده قانونی جزو وظایف شهرداری است. حریم شهر در داخل محدوده طرح بازنگری تفصیلی به شرح زیر می باشد:
- ۳-۲۳-۳-۱- حریم کمربندی
- حریم کمربندی در دو سمت بین ۳۰-۲۰ در نوسان می باشد و این حریم مطابق طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند می باشد.
- ۳-۲۳-۳-۲- حریم ورودی کرمانشاه
- در غرب جاده کرمانشاه ۵۰ متر می باشد و در شرق این محور ۳۵ متر است.
- ۳-۲۳-۳-۳- حریم ورودی ملایر
- در دو سمت حریم این ورودی ۲۰ متر می باشد.
- ۳-۲۳-۳-۴- حریم جاده بروجرد
- در غرب ۲۰ متر و در شرق محور ۳۰ متر است.
- ۳-۲۳-۳-۵- حریم بلوار ولیعصر
- این حریم حدفاصل بلوار بهشتی تا ورودی بیمارستان علیمرادیان در شرق بلوار بین ۲۰-۱۰ متر می باشد.
- ۳-۲۳-۳-۶- کمربند سبز به عمق ۱۵۰ متر دور تا دور شهر می باشد.
- ۳-۲۳-۳-۷- حریم خط تأسیسات گاز در شرق کمربندی ۱۵۰ متر از هر طرف محور گاز می باشد.
- ۳-۲۳-۳-۸- حریم خطوط انتقال نیرو در شهرک های باروداب و شهید حیدری مطابق ضوابط شرکت توزیع نیروی برق می باید رعایت گردد.
- ۳-۲۳-۳-۹- حریم نهر لف گاه
- طبق طرح تفصیلی از محور به هر طرف ۱۷/۵ متر می باشد.
- سایر حریم نهر طبق ضوابط شرکت آب و فاضلاب می باید رعایت گردند.



۳-۲۳-۱۰- حریم آثار و ابنیه تاریخی

این حریم مطابق ضوابط سازمان صنایع دستی، میراث فرهنگی و گردشگری می باید رعایت گردند.

۳-۲۴- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در منطقه تفریحی و توریستی

۳-۲۴-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۲۴-۱-۱- صورت عملکردهای مجاز بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی آمده است.

۳-۲۴-۱-۲- کاربری‌های خدمات تفریحی- گردشگری در مراکز شهری رده بالا در نقشه کاربری اراضی مشخص شده‌اند.

موقعیت این اراضی در رده ناحیه و محله در طرح‌های تفصیلی مراکز نواحی و محله تعیین خواهد شد.

۳-۲۴-۱-۳- تغییر اساسی عملکردهای هتل ها، مهمانخانه ها، مهمانسراها و امثالهم مجاز نمی باشد.

۳-۲۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۳-۲۴-۱-۱- حداقل تفکیک اراضی این کاربری در مراکز محله و ناحیه تا مرحله تهیه طرح های تفصیلی ۳۰۰ مترمربع و

در مراکز شهری رده بالاتر حداقل ۳۰۰۰ مترمربع می باشد.

۳-۲۴-۲-۲- در مراکز ناحیه و محله دسترسی به عملکردهای پذیرایی از طریق معابر درجه ۳ و در مراکز شهری رده های

بالاتر دسترسی به عملکردهای توریستی از معابر درجه ۲ مجاز می باشد.

۳-۲۴-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۲۴-۱-۳- تراکم ساختمانی اراضی تفریحی - گردشگری به شرح زیر می باشد:

بند ۱- در مراکز نواحی و مراکز محله ها حداکثر ۱۸۰ درصد و در حداکثر سه طبقه مجاز می باشد.

بند ۲- در مراکز شهری رده بالاتر حداکثر ۲۷۰ درصد و در حداکثر شش طبقه مجاز می باشد.

تبصره: این میزان تراکم برای ابنیه پذیرایی و جهانگردی می بایست با دسترسی و تراکم پیشنهادی محل مورد نظر

متناسب و هماهنگ باشد.

۳-۲۴-۳-۲- ضریب اشغال جهت محاسبه سطح مجاز احداث بنا در مراکز محله ها و نواحی حداکثر ۶۰ درصد و در مراکز

شهری رده های بالاتر حداکثر ۴۵ درصد می باشد.

۳-۲۴-۳- در احداث عملکردهای پذیرایی توریستی از قبیل هتل ، مهمانسرا ، کمپینگ، مهمانخانه، مسافرخانه ، زائرسرا و مشابه ، ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری کشور باید رعایت گردد.
 ۳-۲۴-۴- ارتفاع مفید مجاز در طبقات بین ۳ متر تا حداکثر ۳/۶ متر می‌باشد . ضخامت سقف به این ارتفاع اضافه می‌شود .
 تبصره : سالن های اجتماعات و نمایش مشمول این محدودیت نمی باشند .

۳-۲۴-۵- شکل سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد .

تبصره ۱ : در مراکز محله ها و نواحی سطح مجاز احداث بنا در طبقات دوم و سوم باید در محدوده احداث بنای مسکونی در لبه پلاک (در صورت وجود) بطوری قرار گیرد که به واحدهای مزبور اشراف نیابد .

تبصره ۲ : در مراکز شهری رده های بالاتر نیز سطح مجاز احداث بنا در طبقات دوم به بالا در محدوده احداث مسکونی در لبه پلاک مجاور به طوری قرار می گیرد که به واحدهای مسکونی مجاور اشراف نیابد .

۳-۲۴-۶- حداقل تعداد پارکینگ باید بر مبنای یک واحد جهت هر پنجاه مترمربع زیربنای عملکرد توریستی (هتل و مهمانسرا) و زیربنای عملکرد پذیرایی پیش بینی شود.

۳-۲۴-۷- بهره گیری از نور و تهویه مستقیم برای اطاق های اقامت و اطاق های اداری و فضاهای پرتردد اصلی باید امکان پذیر باشد.

۳-۲۴-۸- استقرار فعالیت های مشروحه زیر در زیرزمین بسته به عملکرد توریستی و یا عملکرد پذیرایی مجاز است :

بند ۱- انبار

بند ۲- کارگاه تعمیرات بنا و تأسیسات و تجهیزات مربوط به واحد توریستی یا پذیرایی با امکان تهویه

بند ۳- موتورخانه با امکان تهویه مستقیم

بند ۴- پارکینگ

بند ۵- آشپزخانه و فضاهای متعلقه با امکان نور و تهویه مستقیم

بند ۶- محل تجهیزات برق و مخابرات

بند ۷- سرویس های بهداشتی ، دوش و رختکن به تفکیک زنانه و مردانه

بند ۸- نهارخوری و محل استراحت کارکنان با امکان تهویه مستقیم

بند ۹- سالن های نمایش فیلم ، برگزاری جشن و فعالیت های مشابه با امکان تهویه مستقیم



بند ۱۰- تسهیلات رفاهی ، تفریحی از قبیل سالن بازی بچه ها ، سونا ، استخر سرپوشیده ، سالن های ورزشی کوچک ، فروشگاه های ویژه هتل ، آرایشگاه

بند ۱۱- رختشویخانه

بند ۱۲- محل اقامت سرایدار و یا مأمورین شبانه روزی (مشروط به نورگیری و تهویه)

تبصره : سطح زیرزمین (با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر) جزو زیربنا محسوب نمی گردد .

توضیح : سطح پیلوتی بعنوان طبقه همکف تلقی می گردد .

۳-۲۴-۳-۹- در عملکردهای پذیرایی و توریستی به ازای هر دویست مترمربع زیربنا باید یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب پیش بینی شود .

۳-۲۴-۳-۱۰- ضوابط اداره بهداشت در عملکردهای پذیرایی و توریستی لازم الرعایه است .

۳-۲۴-۳-۱۱- در عملکردهای پذیرایی و توریستی در مراکز شهری (رده بالاتر از مراکز محله و ناحیه) پیش بینی تأسیسات حرارتی و برودتی بصورت سیستم تهویه مطبوع الزامی است .

۳-۲۴-۳-۱۲- ارتفاع بنا براساس حداکثر مفید هر طبقه و احتساب حداکثر ۴۰ سانتیمتر ضخامت هر سقف تعیین می گردد .

۳-۲۴-۳-۱۳- علاوه بر پیش بینی پله در بناهای سه طبقه و بالاتر باید آسانسور با ظرفیت کافی در نظر گرفته شود .

۳-۲۴-۳-۱۴- تأسیسات مجاز در بام عبارتند از خرپشته ، معادل فضای پله و آسانسورها (با حداکثر ارتفاع ۲/۵ متر از روی بام) تجهیزات مربوطه به تأسیسات ساختمانی ، منبع آب آتش نشانی یا منبع آب ذخیره ، آنتن مرکزی و تسهیلات تمیز کردن نما و پنجره ها و موارد مشابه .

تبصره : احداث سرپوشیده (سبک) با توجه به جوانب زیبایی بنا برای تأسیسات روی بام مجاز است . پوشاندن بدنه این سرپوشیده با مصالح بنایی ممنوع است .

۳-۲۴-۳-۱۵- در بناهای توریستی پیش بینی آنتن تلویزیون در روی بام فقط بصورت آنتن مرکزی (مشترک) مجاز است .

۳-۲۴-۳-۱۶- در این کاربری استفاده از سطح بام ها بعنوان تراس پذیرایی و خدمات جنبی و فرعی وابسته ، در صورت رعایت جوانب ایمنی و دسترسی مناسب مجاز است . در این صورت پیش بینی آسانسور برای تراس مزبور الزامی است .

۳-۲۴-۳-۱۷- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید نماسازی شوند .

۳-۲۴-۱۸- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا لازم است .

۳-۲۵- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری صنعتی (و کارگاهی)

۳-۲۵-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۲۵-۱-۱- احداث و ایجاد صنایع و کارگاههای جدید در داخل محدوده طرح بازنگری تفصیلی و بصورت پراکنده در حریم شهر ممنوع بوده و مواردی که دارای موافقت اصولی و مجوز می باشند باید به نواحی صنعتی موجود و حوزه کارگاهی پیشنهادی واقع در حریم شهر هدایت شوند .

۳-۲۵-۱-۲- صورت عملکردهای مجاز بر حسب سلسله مراتب خدمات شهری در قسمت منطقه بندی عنوان گردید .

توضیح : حوزه کارگاهی مزاحم شهری در طرح بازنگری تفصیلی مکانی است که شهرداری قبلاً در شمال شهر تملک کرده و بخشی از آن را آماده سازی کرده است. عمده فروشی های منطقه ای نیز می توانند در جوار این حوزه علاوه بر میدان بار مستقر شوند. حوزه کارگاهی دوم شهر در محور بروجرد همجوار با مکانی است که برای ایجاد شهر صنعتی انتخاب شده است. مکان دقیق این حوزه باید مورد مطالعه قرار گیرد.

۳-۲۵-۱-۳- تمام کارگاه های مزاحم شهری (بنا به تعریف سازمان حفاظت محیط زیست) الزاماً به حوزه کارگاهی شهر منتقل می گردند و کاربری جایگزین آنها بر حسب توافق با شهرداری تعیین می گردد.

۳-۲۵-۱-۴- تشخیص و نحوه برخورد با کارگاههای مزاحم شهری طبق آخرین مقررات و مصوبات مرتبط با این موضوع خواهد بود .

۳-۲۵-۱-۵- با توجه به ضرورت وجود برخی از خدمات در داخل شهر ، واحدهای خدماتی مانند تعویض روغن، پنچرگیری، نجاری دستی ، موج بافی ، صنایع دستی چوبی ، قالببافی و گلیم بافی می توانند در سطح بافت شهر با کسب دسترسی از معابر درجه ۳ (کسب دسترسی از کوچه ها مجاز نمی باشد) باقی بمانند .

۳-۲۵-۱-۶- کاربری تمام واحدهای کارگاهی بزرگ ، گاراژها و باربری های واقع در محدوده بازنگری تأسیسات و تجهیزات شهری است .

۳-۲۵-۱-۷- مکان کارگاه هائی که در داخل محدوده طرح بازنگری دارای پروانه ساخت تجاری هستند در صورت انتقال فعالیت به حوزه کارگاه کماکان تجاری خواهد بود .

۳-۲۵-۱-۸- کارگاه هائی که دارای پروانه کارگاهی یا انبار هستند و مساحت آنها کمتر از ۲۵۰ مترمربع می باشد در صورت توافق با شهرداری و پرداخت حقوق شهرداری با تأیید کمیسیون طرح تفصیلی و رعایت مقررات می توانند با کاربری تجاری فعالیت نمایند .

تبصره ۱ : فعالیت های قابل استقرار در حوزه کارگاهی عبارتند از واحدهای کارگاهی کوچک، متوسط و بزرگ، بازار و خرده فروشی و خدمات مورد نیاز حوزه کارگاهی، رستوران، مسجد، قهوه خانه، سرویس های عمومی، مرکز مخابراتی، پست، شعب بانک، واحد اداری، کلانتری، هتل کوچک و مهمانسرا، باسکول، انبارهای وابسته به کارگاهها، سردخانه، نگهبانی و سرایداری. نوع واحدهای جدید قابل استقرار در حوزه کارگاهی طبق ضوابط کدبندی مصوب محیط زیست ایران می باشد.

تبصره ۲: فعالیت های مربوط به کاربری صنعتی مطابق مصوبه ی هیأت وزیران در مورخ ۹۰/۴/۱۵ خواهد بود.

۳-۲۵-۲- ضوابط مربوط به تفکیک

۳-۲۵-۱- حداقل مساحت تفکیک در حوزه کارگاهی برای کارگاه های کوچک بین ۷۵ تا ۱۵۰ مترمربع می باشد .
 ۳-۲۵-۲- حداقل مساحت تفکیک در حوزه کارگاهی برای کارگاه های متوسط بین ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع می باشد .
 ۳-۲۵-۳- حداقل مساحت تفکیک در حوزه کارگاهی برای کارگاه های بزرگ ۵۰۰ مترمربع و بیشتر می باشد .
 ۳-۲۵-۴- حداقل عرض قطعه تفکیکی در بر گذر اصلی برای کارگاه های کوچک ۸ متر ، برای کارگاه های متوسط ۱۲ متر و برای کارگاهی های بزرگ ۱۵ متر تعیین می گردد .

تبصره : حداقل مساحت برای فروشگاه های واقع در حوزه کارگاهی (مانند فروشگاه های لوازم یدکی) ۲۵ متر مربع و حداقل دهانه (عرض) واحد مزبور از ۳/۵ متر نباید کمتر باشد .

۳-۲۵-۵- حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی کارگاه های کوچک ۱۴ متر ، کارگاه های متوسط ۱۸ متر و کارگاه های بزرگ ۲۴ متر تعیین می گردد .

تبصره ۱ : دسترسی به منطقه کارگاهی از طریق یک شبکه ورودی مستقل و در صورت ضرورت بصورت غیر همسطح تأمین می شود . شبکه خروجی منطقه کارگاهی نیز می تواند بصورت توأم با شبکه ورودی و یا مستقل از آن بصورت غیر همسطح طراحی و اجراء شود .

تبصره ۲: دسترسی به قطعات کارگاهی و سایر فعالیت های داخلی حوزه کارگاهی از شبکه داخلی منطقه کارگاهی تأمین می شود. کسب دسترسی کارگاه ها بطور مستقیم از شبکه های بیرونی ممنوع می باشد.

تبصره ۳: برای جداسازی فعالیت حوزه کارگاهی و جلوگیری از تأثیر مستقیم آن بر شبکه یا جاده اصلی دسترسی حوزه کارگاهی، در زمان تهیه طرح تفکیکی و آماده سازی این حوزه پیش بینی حریم سبز با عمق حداقل ۱۰۰ متر از لبه حریم جاده اصلی تا حوزه کارگاهی الزامی است.

۳-۲۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۳-۲۵-۳-۱- ضریب اشغال همکف برای کارگاه های کوچک ۱۰۰ درصد می باشد.

۳-۲۵-۳-۲- حداکثر ضریب اشغال همکف برای کارگاه های متوسط ۷۰ درصد و برای کارگاه های بزرگ ۵۰ درصد می باشد.

۳-۲۵-۳-۳- حداکثر تراکم ساختمانی برای کارگاه های کوچک ۱۰۰ درصد، برای کارگاه های متوسط ۹۰ درصد و برای

کارگاه های بزرگ ۸۰ درصد مساحت زمین می باشد. به این ترتیب کارگاه های کوچک یک طبقه هستند

و کارگاه های متوسط و بزرگ در حداکثر دو طبقه احداث می گردند. طبقه اول یا طبقه بالای همکف

کارگاه های متوسط حداکثر ۲۰ درصد وسعت قطعه و در کارگاه های بزرگ حداکثر ۳۰ درصد وسعت

قطعه مساحت خواهند داشت.

تبصره: در کارگاه های متوسط و بزرگ فضای باز قطعه کارگاهی در قسمت جلو و کنار معبر قرار می گیرد.

۳-۲۵-۳-۴- ارتفاع مفید طبقه همکف بین ۴/۸ متر تا ۶ متر و ارتفاع مفید طبقه اول بین ۳/۶ متر تا ۴ متر می باشد.

تبصره ۱: در صورت استفاده از سوله ارتفاع مفید آن در طرفین سوله حداکثر ۱۰/۸ متر و حداکثر ارتفاع مفید سقف سوله در

قسمت تیزه ۱۲ متر می باشد.

تبصره ۲: ایجاد بالکن در طبقه همکف کارگاه ها در قسمت انتهایی با حداکثر ۳۰ درصد مساحت همکف مجاز می باشد.

۳-۲۵-۳-۵- شکل « سطح مجاز احداث بنا » محدودیتی ندارد.

۳-۲۵-۳-۶- برای کارگاه کوچک پیش بینی حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است.

۳-۲۵-۳-۷- برای کارگاه های متوسط پیش بینی حداقل دو واحد پارکینگ الزامی است.

۳-۲۴-۳-۸- برای کارگاه های بزرگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا پیش بینی یک واحد پارکینگ الزامی است.

تبصره ۱: در کارگاه های متوسط و بزرگ، پارکینگ ها می تواند در فضای باز قرار گیرد.



تبصره ۲: مساحت هر پارکینگ ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می شود .

۳-۲۵-۳-۹- حداقل ۲۰ درصد فضای باز کارگاه های متوسط و بزرگ باید به فضای سبز اختصاص داده شود .

۳-۲۵-۳-۱۰- برای فضاهای کارگاهی تولیدی ، نور و تهویه مستقیم باید پیش بینی شود .

۳-۲۵-۳-۱۱- احداث زیرزمین در حد مساحت همکف در کارگاه ها مجاز می باشد .

۳-۲۵-۳-۱۲- استقرار فعالیت های مشروحه زیر در زیرزمین مجاز است :

بند ۱- انبار

بند ۲ - کارگاه تعمیرات بنا و تأسیسات و تجهیزات مربوط با امکان تهویه

بند ۳- موتورخانه تأسیسات و تجهیزات مربوطه با امکان تهویه مستقیم

بند ۴- پارکینگ

بند ۵- سرویس های بهداشتی ، دوش و رختکن به تفکیک زنانه و مردانه

بند ۶- نهارخوری و محل استراحت کارگران با امکان تهویه مستقیم

بند ۷- محل اقامت سرایدار (مشروط به نورگیری و تهویه طبیعی)

۳-۲۵-۳-۱۳- رعایت ضوابط اداره بهداشت الزامی است

۳-۲۵-۳-۱۴- ارتفاع بنا بر اساس حداکثر مفید هر طبقه و احتساب حداکثر ۴۰ سانتیمتر ضخامت هر سقف تعیین می گردد.

تبصره: در صورت استفاده از سقف شیب دار ارتفاع بنا حداکثر تا ۱/۲ متر در قسمت تیزه سقف افزایش می یابد .

۳-۲۵-۳-۱۵- تأسیسات مجاز در بام عبارتند از : خرپشته معادل فضای پله و آسانسور بار (در صورت تعبیه آسانسور) با

حداکثر ارتفاع ۲/۵ متر از روی بام و تجهیزات مربوط به تأسیسات گرمائی و سرمائی ، منبع آب آتش نشانی

یا منبع ذخیره آب

۳-۲۵-۳-۱۶- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید نامسازی شوند .

۳-۲۵-۳-۱۷- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا لازم است .

۳-۲۶- ضوابط و مقررات مشترک

۳-۲۶-۱- مقررات مربوط به قطعات و کاربری های ناهماهنگ

۳-۲۶-۱-۱- صدور هر گونه پروانه ساخت و تفکیک قطعات می بایستی مطابق با ضوابط طرح بازنگری تفصیلی انجام پذیرد .

مهندسين مشاور تدبير شهر



جلد دوم: ضوابط و مقررات اجرایی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

۳-۲۶-۱-۲- هر گونه کاربری یا ساختمان در وضع موجود که با طرح مغایرت دارد ، به هنگام صدور پروانه تجدید بنا،
نوسازی یا تعمیر اساسی باید با طرح بازنگری تفصیلی هماهنگ گردد.

۳-۲۶-۱-۳- کلیه پروانه های صادره که منجر به احداث بنا نگردیده اند ، فقط یک سال از تاریخ اعلام عمومی این ضوابط
مهلت خواهند داشت که به اتمام بنای خود با جواز و پروانه صادره قبلی اقدام نمایند ، در صورت انقضای
مهلت مزبور ، جواز و پروانه صادره باطل و می بایستی مطابق ضوابط و مقررات طرح بازنگری تفصیلی شهر
نهاوند اقدام به تجدید جواز گردد .

۳-۲۶-۲- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

۳-۲۶-۲-۱- کلیه بناها و ساختمان های واقع در سر نبش و تقاطع خیابان ها و معابر اعم از سه راهی و چهارراه می
بایستی مطابق مقررات، اجراء پخی را رعایت کنند.

۳-۲۶-۲-۲- هیچگونه پیش آمدگی در طبقات فوقانی به سمت فضای پخی مجاز نیست .

۳-۲۶-۲-۳- پخی در تقاطع بر حسب میدان دید مشخص می گردد . در جدول های شماره ۱۱ تا ۱۴ طول پخی بر حسب
عرض معابر و زوایای تقاطع درج شده است . در جدول ها L_A و L_B عرض هر یک از خیابانهای متقاطع بر
حسب متر و α زاویه بین خیابان های متقاطع بر حسب درجه می باشد .

تبصره: باتوجه به نامه شماره ۹۳/۲/۰۲/۵۸۷۵ مورخ ۹۳/۵/۲۷ شهرداری نهاوند به عنوان اداره کل راه و شهرسازی استان
همدان مبنی بر اصلاح و تعدیل ضوابط طول پخ در تقاطع دو معبر و تطبیق آن با ضوابط و مقررات طرح
تفصیلی (قبلی)، ضوابط اصلاحی زیر طی نامه شماره ۳۲۲-۱۹۷۹ مورخ ۹۳/۱۰/۳۰ از سوی این مشاور به
اداره کل راه و شهرسازی استان همدان اعلام شده است که در جلسه کمیته فنی طرح تفصیلی شهر نهاوند
و در کمیسیون ماده پنج در مورخ ۹۴/۳/۴ و همچنین کل ضوابط و مقررات طرح بازنگری تفصیلی به
تصویب رسید:

۱- روش و فرمول پیشنهادی در ضوابط و مقررات طرح بازنگری در مورد تقاطع خیابانهای با عرض ۲۰ متر و بیشتر (هر
دو معبر) اجرا گردد. زیرا در این تقاطعها نیاز به طول پخ بزرگ برای بهسازی فضای شهری وجود دارد.

۲- در تمام تقاطعهایی که یکی از معابر عرض کمتر از ۲۰ متر دارد کماکان روش ده درصد مجموع عرض دو معبر مبنای
محاسبه طول پخی قرار می گیرد.





جدول شماره ۱۱ - تعيين ميزان پيخ (P) در تقاطع ها

$\alpha < 50$														
L_B	L_A	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	3	4	4.5	5	6	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	10	
9.1-11	4	5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	10	10	11	12	
11.1-13	4.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	10	10.5	11	12	13	
13.1-15	5	6.5	7	8	8.5	9	9.5	10	11	12	12	13	14	
15.1-17	6	7	7.5	8.5	9	10	10	11	12	12	13	14	15	
17.1-19	6	7.5	8	9	10	10.5	11	12	12	13	14	15	16	
19.1-21	6.5	8	8.5	9.5	10	11	11	12	12.5	13.5	14	16	17	
21.1-23	7	8.5	9	10	11	12	12	13	13.5	14	16	19	20	
23.1-25	7.5	9	10	11	12	12	12.5	13.5	14	15	18	21	22	
25.1-30	8	10	10.5	12	12	13	13.5	14	15	16	20	23	24	
30.1-35	8.5	10	11	12	13	14	14	16	18	20	22	25	26	
35.1-40	9	11	12	13	14	15	16	19	21	23	25	28	30	
40.1-45	10	12	13	14	15	16	17	20	22	24	26	30	32	

جدول شماره ۱۲ - تعيين ميزان پيخ (P) در تقاطع ها

$50 < \alpha < 85$														
L_B	L_A	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	2	3.5	3.5	4	5	5	5	6	6	7	7	8	9	
9.1-11	3.5	4	5	5	6	6	7	7	7.5	8	8.5	9	10	
11.1-13	3.5	5	5	6	6	7	7	7.5	8	8.5	9	10	11	
13.1-15	4	5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	11	12	
15.1-17	5	6	6	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	11	12	13	
17.1-19	5	6	7	7.5	8	8	9	9.5	10	11	11	13	14	
19.1-21	5	7	7	8	8.5	9	9	10	10.5	11	12	14	15	
21.1-23	6	7	7.5	8.5	9	9.5	10	10.5	11	12	14	17	19	
23.1-25	6	7.5	8	9	9.5	10	10.5	11	12	12.5	16	18	20	
25.1-30	7	8	8.5	9.5	10	11	11	12	12.5	13	17	20	22	
30.1-35	7	8.5	9	10	11	11	12	14	16	17	19	22	24	
35.1-40	8	9	10	11	12	13	14	17	18	20	22	25	27	
40.1-45	9	10	11	12	13	14	15	19	20	22	24	27	30	



جدول شماره ۱۳- تعیین میزان پنج (P) در تقاطع ها

Formatted: Heading 2, Right, Indent: Before: 0 cm, First line: 0 cm, Line spacing: single

85 < α < 110														
L _B	L _A	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9		2	3	3	3.5	4	4	4	4.5	5	5	5.5	6	7
9.1-11		3	3.5	4	4	4.5	5	5	5.5	6	6.5	7	7	8
11.1-13		3	4	4	4.5	5	5	5.5	6	6.5	7	7	8	9
13.1-15		3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7	7.5	8	9	10
15.1-17		4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7	7.5	8	8.5	10	11
17.1-19		4	5	5	6	6.5	7	7	7.5	8	8.5	9	11	12
19.1-21		4	5	5.5	6.5	7	7	7	8	8	9	9	12	13
21.1-23		4.5	5.5	6	7	7	7.5	8	8	9	9	12	15	17
23.1-25		5	6	6.5	7	7.5	8	8	9	9	10	13	16	18
25.1-30		5	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9	10	10.5	14	18	20
30.1-35		5.5	7	7	8	8.5	9	9	12	13	14	16	20	22
35.1-40		6	7	8	9	10	11	12	15	16	18	20	23	25
40.1-45		7	8	9	10	11	12	13	17	18	20	22	25	27

جدول شماره ۱۴- تعیین میزان پنج (P) در تقاطع ها

110 < α														
L _B	L _A	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9		1.5	2	2	2.5	3	3	3	3.5	4	4	4	5	5
9.1-11		2	2.5	3	3	3.5	4	4	4	4.5	5	5	6	6
11.1-13		2	3	3	3.5	4	4	4	4.5	5	5	5.5	6	7
13.1-15		2.5	3	3.5	4	4	4.5	5	5	5	6	6	7	7
15.1-17		3	3.5	4	4	4.5	5	5	5	6	6	6.5	7	8
17.1-19		3	4	4	4.5	5	5	5	6	6	6.5	7	8	8
19.1-21		3	4	4	5	5	5	5.5	6	6	7	7	8	9
21.1-23		3.5	4	4.5	5	5	6	6	6	7	7	8	9	10
23.1-25		4	4.5	5	5	6	6	6	7	7	7.5	9	10	11
25.1-30		4	5	5	6	6	6.5	7	7	7.5	8	10	12	13
30.1-35		4	5	5.5	6	6.5	7	7	8	9	10	14	15	16
35.1-40		5	6	6	7	7	8	8	9	10	12	15	18	19
40.1-45		5	6	7	7	8	8	9	10	11	13	16	19	21



۳-۲۶-۳- مقررات مربوط به حصار کشی و دیوارها

۳-۲۶-۳-۱- حداکثر ارتفاع کلیه حصارها و دیوارها از کف معبر مجاور ۲/۱۰ سانتی متر است .

۳-۲۶-۳-۲- احداث دیوار بلند فقط در خصوص کاربری های مسکونی ، آموزشی ، ورزشی مخصوص بانوان و عملکردهای انتظامی و امنیتی مجاز و در سایر موارد غیر مجاز است.

۳-۲۶-۳-۳- حصار اراضی پارک ها و فضاهای سبز عمومی حداکثر به ارتفاع ۴۰ سانتی متر دیواره مجاز می باشد. جداسازی بوسیله پوشش های گیاهی و مشابه به هر ارتفاع و ضخامتی مجاز است.

۳-۲۶-۳-۴- حصار کشی بوسیله سیم خاردار و یا فنر سیمی و موارد مشابه مجاز نیست.

۳-۲۶-۴- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی های مجاز کاربری های مختلف

۳-۲۶-۴-۱- همجواری عملکردهای زیر با یکدیگر ممنوع است :

بند ۱- همجواری واحدهای آموزشی با بیمارستان ها و مراکز درمانی که دارای بخش های بستری می باشند .

بند ۲- همجواری واحدهای ورزشی عمومی با واحدهای آموزشی، بیمارستان ها و مراکز درمانی که دارای بخش های بستری می باشند.

بند ۳- همجواری واحدهای تفریحی کودکان با واحدهای آموزشی و بیمارستان ها و مراکز درمانی که دارای بخش های بستری می باشند .

۳-۲۶-۴-۲- کلیه کاربری ها می بایستی دسترسی مستقیم به معابر داشته باشند. اختلاط دسترسی ها از فضاهای اختصاصی کاربری های دیگر ممنوع است .

۳-۲۶-۴-۳- دسترسی و ورودی اصلی کلیه کاربری ها به جز واحدهای مسکونی از کوچه های بافت مسکونی ممنوع و فقط در صورت ایجاد کوچه بن باز اختصاصی با عرض حداقل ۱۲ متر مجاز خواهد بود.

۳-۲۶-۴-۴- دسترسی مستقیم کلیه کاربری ها از بزرگراه ها ، شریان ها و معابر درجه یک ممنوع است.

۳-۲۶-۴-۵- دسترسی کلیه عملکردهای پر تردد از قبیل پایانه های حمل و نقل، انبارها، پمپ بنزین ها، گمرکات، واحدهای صنعتی، نمایشگاه های فصلی و عملکردهای تفریحی به صورت مستقیم و در نظر نگرفتن تمهیدات لازم دسترسی از کلیه درجات معابر ممنوع و کاربری های فوق الذکر الزاماً فقط از طریق معبر فرعی یا اختصاصی (مسیر سرویس) مجاز به دسترسی با معابر شهر می باشند .



۳-۲۶-۵- ضوابط مربوط به پارکینگ ها

۳-۲۶-۵-۱- ساختمان های عمومی پر تردد مانند مراکز آموزشی ، مراکز درمانی ، مراکز اداری و ... که در زمان معین تخلیه می شوند یا بوسیله سرویس های ویژه کارمندان خود را جابجا می نمایند می بایست به ازاء هر ۵۰ متر مربع زمین یک پارکینگ انتظار در نظر گرفته شود . تأمین پارکینگ انتظار می تواند در صورت امکان با عقب نشینی از بر قطعه و یا در عمق انجام گیرد .

۳-۲۶-۵-۲- محل تأمین پارکینگ انتظار باید در داخل اراضی اختصاصی در نظر گرفته شود .

۳-۲۶-۵-۳- دسترسی مستقیم پارکینگ های عمومی به خیابان های اصلی و درجه یک مجاز نیست .

۳-۲۶-۵-۴- احداث پارکینگ های عمومی چند طبقه در کلیه مراکز خدماتی اعم از مرکز شهر ، ناحیه و محله مجاز است .

۳-۲۶-۵-۵- رعایت کلیه استانداردهای فنی و ایمنی و آتش نشانی در طرح پارکینگ های عمومی چند طبقه ، الزامی است و می بایستی قبل از اجراء به تأیید دستگاه های فنی ذیربط برسد .

۳-۲۶-۵-۶- مساحت هر پارکینگ عمومی (شامل محل پارک ، محل مانور و دسترسی های جانبی) ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می شود .

۳-۲۶-۵-۷- حداقل عرض رامپ مستقیم جهت دسترسی به پارکینگ یکطرفه ۳ متر و دو طرفه ۵/۷۵ متر است . حداقل عرض رامپ قوسی جهت دسترسی به پارکینگ یک طرفه ۳/۶۵ متر و دو طرفه ۷ متر است .

۳-۲۶-۵-۸- حداقل فضای پارکینگ در واحدهای انفرادی ۱۵ متر مربع (۳×۵) و در پارکینگ های عمومی ۱۲/۵ متر مربع (۲/۵ × ۵) است .

۳-۲۶-۵-۹- حداکثر شیب رامپ های عمومی نبایستی از ۱۵ درصد تجاوز نماید ، لیکن شیب رامپ اختصاصی تا حد ۲۰ درصد مجاز است .

۳-۲۶-۵-۱۰- حداکثر شیب محل توقف اتومبیل نبایستی از ۵ درصد تجاوز کند .

۳-۲۶-۵-۱۱- ارتفاع آزاد پارکینگ ها در بخش ورودی و خروجی و رامپ ها حداقل ۲۲۰ سانتی متر در نظر گرفته شود .

۳-۲۶-۵-۱۲- در پارکینگ های عمومی باید حداقل ۲ درصد از محل های پارک به پارکینگ معلولین اختصاص یابد .
تعبیه سرویس بهداشتی عمومی در پارکینگ های عمومی الزامی می باشد.



۳-۲۶-۶- ضوابط و مقررات احداث بالکن و بازشوها به معابر ، پارک ها ، میداین عمومی و املاک مجاور

۳-۲۶-۱- تعبیه پنجره و بازشو (به جز درب ورودی ساختمان و پارکینگ) با کف پایین تر از ارتفاع ۱/۸۰ متر در طبقه

همکف (نسبت به رقم کف معبر همجوار) کلیه کاربری ها ، به جز کاربری های تجاری ، پذیرایی و

جهانگردی، صنعتی و حمل و نقل به سمت کلیه معابر ممنوع است .

۳-۲۶-۲- احداث بازشو به املاک مجاور ممنوع است .

۳-۲۶-۳- اشراف و نورگیری در طبقات بالاتر از همکف از معابر و میداین عمومی مجاز می باشد .

۳-۲۶-۴- احداث بالکن در سمت معابر مشروط به عدم اشراف به فضاهای خصوصی (بدون پیش آمدگی) مجاز است .

۳-۲۶-۵- احداث بالکن به سمت میداین عمومی (بدون پیش آمدگی) مجاز است .

۳-۲۶-۶- احداث بالکن به سمت ملک غیر ، ممنوع است .

۳-۲۶-۷- ایجاد بازشو و احداث بالکن به داخل پارک و فضای سبز عمومی در پلاک های همجوار با این فضاها ممنوع است .

۳-۲۶-۷- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)

با توجه به اهمیت موضوع گردشگری در شهر نهاوند و استفاده از اقامتگاه های موقت (کمپینگ) برای این منظور

پیشنهاد می شود شهرداری نهاوند نسبت به تجهیز اراضی اقامت موقت و کمپینگ در نقاطی که در طرح توسعه و عمران

(جامع) شهر مشخص شده اقدام نماید . این نقاط شامل پارک کوثر، پارک های حاشیه ای کمربندی شرقی، ورودی های

شهر می باشد و در تمام کاربری های گردشگری و منطقه جنگل کاری می باشد. در این نقاط می بایست امکان دسترسی

سواره مناسب با آب آشامیدنی ، امکانات پخت و پز در فضای باز ، سرویس های بهداشتی در فواصل معقول پیش بینی

گردد . همچنین برای مراقبت و نگهداری نیز امکانات و تأسیسات مورد نیاز فراهم گردد . در این رابطه شهرداری می تواند

براساس تعرفه های موجود به منظور کسب درآمد از افراد استفاده کننده از کمپینگ اجاره بهاء دریافت کند .

۳-۲۶-۸- ضوابط مربوط به نصب تابلوهای تبلیغاتی ، تابلو اعلانات و تابلوهای راهنمایی و رانندگی

۳-۲۶-۱- محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری - خدماتی بایستی در طرح معماری بنا پیش بینی گردد و پس از

احداث بنا نصب تابلوها فقط در محل های پیش بینی شده در طرح معماری که به تأیید شهرداری رسیده

است مجاز می باشد .



۳-۲۶-۸-۲- نصب تابلوهای راهنمایی و رانندگی گذرها که براساس معیارها و ضوابط مربوطه نصب می گردند در حریم خیابانها مجاز می باشد .

۳-۲۶-۸-۳- نصب تابلوهای اعلانات و نوشته ها و نقاشی های تبلیغاتی در بدنه های جانبی بناها مجاز نمی باشد. مگر مواردی که رأساً توسط شهرداری انجام می شود .

تبصره : بهر حال رعایت مبحث ۲۰ مقررات ملی ساختمان در این موارد الزامی می باشد .

۳-۲۶-۸-۴- در جهت زیباسازی فضای شهری و بهبود گرافیک شهری لازم است تابلوهای راهنمایی و سایر تابلوهای موجود در معابر و فضاهای عمومی در قالب مطالعات و بررسی های لازم بهسازی و ساماندهی شوند. شهرداری می تواند این کار را در قالب طرح مشخصی مطالعه و به اجرا درآورد.

۳-۲۶-۸-۵- انجام تعمیرات در فرش کف پیاده روها و ایجاد باغچه و نصب چراغ در پیاده روها بایستی با هماهنگی شهرداری انجام شود .

۳-۲۶-۹- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

۳-۲۶-۹-۱- رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران شامل آئین نامه های طرح ساختمان در برابر زلزله، استحکام بنا و پی سازی و سایر آئین نامه های مرتبط با امر ساختمان و همچنین آئین نامه مربوط به حریم راهها در داخل محدوده استحقاقی در مورد شهرها الزامی است .

۳-۲۶-۹-۲- ضوابط پدافند غیرعامل

- رعایت ضوابط پدافند غیرعامل طبق مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در طرح بازنگری طرح جامع و تفصیلی شهر نهاوند الزامی است.

- در هنگام احداث ساختمانهای عمومی و دولتی و خدماتی بزرگ در مرکز شهر و مراکز نواحی، استعلام از نماینده وزارت دفاع و پشتیبانی در مورد چگونگی رعایت ضوابط دفاع غیرعامل توصیه می شود.

- در مورد احداث ایستگاههای اصلی گاز، پست های اصلی برق، انبارهای مواد سوختی، رعایت ضوابط غیرعامل الزامی است.

- در صورت ضرورت احداث پناهگاه و مکان امن برای تخلیه جمعیت در مواقع اضطراری رعایت ضوابط پدافند غیرعامل و استعلام از نماینده وزارت دفاع و پشتیبانی الزامی است.

۳-۲۶-۱۰- نقطه امن

در طرح بازننگری شهر نهاوند مکانی در ضلع شرقی میدان سید الشهداء (امام حسین) و جنوب کمربندی شرقی به عنوان نقطه امن شهری پیشنهاد شده است. کاربری این حوزه فضای سبز و پارک است و مساحت آن ۳/۷۵ هکتار می باشد. این نقطه در نقشه جامع شهر با نماد مشخص شده است.

- قرارگیری در فضای باز علی الخصوص پارک و فضای سبز با مساحت کافی برای تجمع جمعیت شهر در هنگام بحران.
- دسترسی به شبکه های شریانی نظیر کمربندی، بلوار امام حسین و مرکزیت مکانی
- امکان دسترسی به مبادی خروجی و ورودی و راههای بین شهری.
- امکانات کافی برای اسکان و تخلیه مناسب با توجه به شرایط محلی.
- دسترسی به اغلب بافت های شهری از جمله شهرک شهید حیدری و بافت قدیم شهر.

۳-۲۷- ضوابط گردشگری در باغات واقع در محدوده

ایجاد طرح های گردشگری در باغات منوط به رعایت ضوابط زیر است:

- ۳-۲۷-۱- سطح باغات حفظ و از تعداد درختان آنها نیز کاسته نشود.
- ۳-۲۷-۲- قطعات باغهایی که طرح گردشگری در آنها ایجاد می شود به شبکه ارتباطی دسترسی داشته و احداث راه برای برقراری دسترسی صورت نگیرد.
- ۳-۲۷-۳- مساحت باغات کمتر از هزار متر مربع نباشد.
- ۳-۲۷-۴- کاربری باغ و اصل آن حفظ گردد.
- ۳-۲۷-۵- حداکثر مساحت ساختمان احداثی در باغات داخل محدوده بر اساس ضوابط کمیسیون ماده ۱۴ محاسبه می گردد.
- ۳-۲۷-۶- نوع فعالیت و عملکردهای گردشگری، فقط شامل اقامت به صورت کمپینگ و چادر زنی و ایجاد سکوهایی ساده برای این منظور می باشد.
- ۳-۲۷-۷- تشخیص نوع فعالیت های مجاز گردشگری در باغات به عهده کمیته کار و کمیسیون ماده پنج است.
- ۳-۲۷-۸- سایر ضوابط باغ گردشگری تابع قوانین حفظ باغات و منع قطع اشجار در محدوده و حریم شهر می باشد.



۴- اصلاحیه ضوابط و مقررات طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند

مقدمه : براساس نامه شماره ۴۳۵۸۱ ، ۹۳ مورخ ۹۳/۹/۸ اداره کل راه و شهرسازی استان همدان ضوابط و مقررات طرح

بازنگری تفصیلی شهر نهاوند با اصلاح ضوابط زیر به تصویب کمیته فنی طرح تفصیلی شهر نهاوند رسیده است.

۱- ضوابط و مقررات سطح اشغال

۲- ضوابط ارتفاعی پیلوت و طبقات مسکونی و تجاری

۳- ضوابط پارکینگ

۴- ضوابط پیش آمدگی

۵- ضوابط طبقات و ارتفاع تمام شده ساختمان‌ها

لازم به ذکر است که پس از تصویب اصلاحات فوق در کمیسیون ماده پنج استان همدان، این اصلاحیه بعنوان سند

ضمیمه‌ی ضوابط و مقررات طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند خواهد شد و پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ برای شهرداری

نهاوند لازم‌الاجرا می‌باشد. موارد اصلاحی جایگزین بندهای مشابه در ضوابط و مقررات طرح بازنگری می‌گردند.

۴-۱- سطح اشغال

۴-۱-۱- احداث طبقات زیرزمین صرفاً برای تأمین مازاد پارکینگ (در صورت امکان تأمین پارکینگ و فضاهای مشاع و

انبار واحدهای مسکونی) با سطح اشغال مجاز حداکثر ۸۰٪ مساحت پلاک و با رعایت ضوابط پارکینگ امکان‌پذیر

می‌باشد. سطح اشغال بیش از ۸۰٪ می‌باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۴-۱-۲- حداکثر ارتفاع روی سقف زیرزمین در سطح اشغال مجاز ۱/۶ متر و در سطح اشغال بیشتر ، کد ارتفاعی روی

سقف زیرزمین ۰.۰ ± خواهد بود.

۴-۱-۳- سطح اشغال در طبقات برای کلیه پلاک‌های مسکونی ۶۰ درصد مساحت زمین بعد از تعریض و بعلاوه ۱۴

مترمربع راه پله و ۴ مترمربع آسانسور (در صورت نیاز) می‌باشد. منوط به اینکه میزان پیش‌روی در طول زمین از ۷۰

درصد طول پلاک تجاوز نکند.



۴-۱-۴- در املاکی که بعد از تعریض مساحت باقیمانده‌ای کمتر از ۱۰۰ مترمربع دارند. مشروط به رعایت حقوق همسایگان (از نظر دید و سایه‌اندازی) و انجام کار کارشناسی، شهرداری می‌تواند با سطح اشغال ۱۰۰٪ احداث بنا نماید.

۴-۱-۵- املاک با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع که مشمول تعریض نمی‌باشند، تا سطح اشغال ۸۰ درصد مساحت زمین ملک، امکان احداث بنا دارند.

۱-۶- املاک با مساحت ۱۰۰ تا ۱۴۵ مترمربع، مشروط به رعایت حقوق همسایگی (از نظر دید و سایه‌اندازی) و تأیید کارشناس شهرداری، احداث بنا در این املاک تا ۱۰۰ مترمربع مجاز می‌باشد. در این مورد توافق مالک با شهرداری الزامی می‌باشد.

۴-۲- ضوابط ارتفاعی پیلوت و طبقات مسکونی و تجاری

۴-۲-۱- ارتفاع تمام شده پیلوت حداکثر ۲/۸۰ متر (با احتساب ضخامت سقف).

۴-۲-۲- ارتفاع تمام شده طبقات مسکونی، با احتساب ضخامت سقف حداکثر ۳/۲ متر.

۴-۲-۳- ارتفاع تمام شده تجاری در همکف با احتساب ضخامت سقف حداقل ۳/۶ متر و حداکثر ۵/۴ متر می‌باشد.

۴-۲-۴- ارتفاع تمام شده تجاری در طبقات بالای همکف با احتساب ضخامت سقف حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر می‌باشد.

۴-۳- ضوابط پارکینگ

۴-۳-۱- رعایت فاصله خالص بین دو ستون برای پارک یک خودرو حداقل ۲/۲۵ متر الزامی است. در صورتی که یک طرف دیوار و یک طرف ستون باشد فاصله ۲/۵ متر و در صورتی که دو طرف محل پارک خودرو دیوار باشد ۲/۸ متر می‌باشد.

۴-۳-۲- رعایت فاصله خالص بین دو ستون برای پارک دو خودرو حداقل ۴/۵ متر الزامی است و در صورتی که یک طرف دیوار و یک طرف دیگر ستون باشد، فاصله مذکور ۴/۸ متر می‌باشد.

۴-۳-۳- رعایت فاصله خالص بین دو ستون برای پارک سه خودرو در صورتی که دو طرف ستون باشد ۷ متر الزامی است و در صورتی که یک یا دو طرف خودرو دیوار باشد ۷/۲ متر تعیین می‌گردد.

۴-۳-۴- برای هر واحد مسکونی با مساحت خالص تا ۱۵۰ مترمربع ایجاد حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است و بعد از آن به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش بنا یک واحد پارکینگ اضافه می‌گردد تا حداکثر دو واحد پارکینگ تأمین گردد.

۴-۳-۵- برای هر واحد مسکونی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است که می‌تواند به ترتیب در پیلوت و در صورت نیاز در زیرزمین طراحی شود.

۴-۳-۶- حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۲/۲ متر می‌باشد.

۴-۳-۷- حداقل ارتفاع زیرزمین از کف تا زیر سقف ۲/۲۰ متر می‌باشد.

۴-۳-۸- به ازای هر واحد تجاری تا ۲۵ مترمربع یک واحد پارکینگ تأمین گردد.

۴-۳-۹- در صورت حذف پارکینگ برابر مصوبه ۶ ماده‌ای وزارت کشور، عوارض حاصل از حذف پارکینگ طبق ضوابط، صرفاً جهت احداث پارکینگ عمومی تأمین گردد.

- تبصره: در واحدهای پذیرایی (رستوران) علاوه بر تأمین پارکینگ به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ و به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای استفاده کنندگان، احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

۴-۴- پیش‌آمدگی

۴-۴-۱- احداث پیش‌آمدگی و بالکن در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر ممنوع است.

۴-۴-۲- پیش‌آمدگی روی پخ دو گذر به شرط رعایت ۳/۵ متر ارتفاع از کف پیاده‌رو (بالاترین سطح پیاده‌روهای مرتبط) حداکثر به میزان ۸۰ سانتی‌متر به موازات پخی مجاز است.

۴-۵- ضوابط طبقه و ارتفاع املاک مسکونی با توجه به عرض معبر

۴-۵-۱- تعداد طبقات املاک مسکونی مجاور معابر با عرض کمتر یا مساوی ۶ متر ($L \leq 6$) ۲/۵ طبقه و حداکثر ارتفاع نهایی ۹/۲ متر می‌باشد.

۴-۵-۲- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض بیش از ۶ متر و کمتر از ۱۰ متر $6 < L < 10$ حداکثر ۳/۵ طبقه و حداکثر ارتفاع (نهایی) ۱۲/۴ متر می‌باشد.

۴-۵-۳- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض ۱۰ متر و بیشتر و تا کمتر و مساوی ۱۶ متر ۴/۵ طبقه و حداکثر ارتفاع (نهایی) ۱۵/۶ متر می‌باشد.

۴-۵-۴- تعداد طبقات املاک مسکونی در مجاورت معابر با عرض بیشتر از ۱۶ متر و تا کمتر از ۲۴ متر ۵/۵ طبقه و حداکثر ارتفاع (نهایی) ۱۸/۸ متر می‌باشد.

۴-۵-۵- تعداد طبقات املاک مسکونی مجاور معابر با عرض مساوی ۲۴ متر و بیشتر از ۲۴ متر و تا عرض کمتر از ۳۰ متر و مساوی ۳۰ متر ۶/۵ طبقه و حداکثر ارتفاع (نهایی) ۲۲ متر می‌باشد.

۴-۵-۶- تعداد طبقات املاک مسکونی مجاور معابر با عرض بیش از ۳۰ متر ۷/۵ طبقه و حداکثر ارتفاع (نهایی) ۲۵/۳۰ متر می‌باشد.

تبصره (۱): تعیین تعداد طبقات و ارتفاع پلاک‌های مسکونی در بافت‌های مرکزی و میانی برابر نقشه تراکم ساختمانی و براساس ضوابط مصوب طرح بازنگری جامع می‌باشد.

تبصره (۲): در بافت‌های تاریخی- فرسوده و حرایم خاص ضوابط تراکمی این بافت‌ها حاکم می‌باشد. در جدول شماره یک ضوابط تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان‌ها با توجه به عرض معبر مشخص شده است.

جدول شماره ۱- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان‌ها با توجه به عرض معبر

ردیف	عرض معبر (متر)	تعداد طبقه	ارتفاع نهایی (متر)
۱	$L \leq 6$	۲/۵	۹/۲۰
۲	$6 < L < 10$	۳/۵	۱۲/۴
۳	$10 \leq L \leq 16$	۴/۵	۱۵/۶
۴	$16 < L < 24$	۵/۵	۱۸/۸
۵	$24 \leq L \leq 30$	۶/۵	۲۲
۶	$30 < L$	۷/۵	۲۵/۳۰

توضیحات:

۱- ارتفاع دست‌انداز بام شامل ارتفاع نمی‌باشد.

۲- در صورتی که یک پلاک در مجاورت چند معبر قرار گرفته باشد، ملاک تعیین ارتفاع، معبر با عرض بیشتر می‌باشد.



۳- در صورت وجود کاربری‌هایی که نیازمند ارتفاع بیشتر در هر طبقه یا طبقات باشند ملاک محاسبه میزان ارتفاع نهایی خواهد بود.

۴-۶- ضوابط محاسبه‌ی طول پخ در تقاطع دو معبر

باتوجه به نامه شماره ۹۳/۲/۰۲/۵۸۷۵ مورخ ۹۳/۵/۲۷ شهرداری نهاوند به عنوان اداره کل راه و شهرسازی استان همدان مبنی بر اصلاح ضوابط طول پخ در تقاطع دو معبر و تطبیق آن با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی (قبلی) ، ضوابط اصلاحی زیر طی نامه شماره ۱۹۷۹-۳۲۲ مورخ ۹۳/۱۰/۳۰ از سوی این مشاور به اداره کل راه و شهرسازی استان همدان اعلام شده است که در جلسه‌ی کمیته فنی طرح تفصیلی شهر نهاوند به تصویب رسید.

- ۱- طول پخ‌ها در تمامی تقاطع‌های شهر معادل یکدهم مجموع عرض دو معبر تعیین می‌گردد. به استثنای تقاطع معابر شریانی (درجه یک و درجه دو) که براساس جداول محاسبه‌ی طول پخ‌ها محاسبه خواهند شد.
- ۲- معابر شریانی طبق نقشه‌ی درجه‌بندی معابر تعیین می‌شوند.

