

شهرداری اصفهان
معاونت شهرسازی و معماری

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

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس
بهمن ۱۳۹۰

همچنین، ضمن ادای احترام نسبت به جناب آقای دکتر علیرضا ذاکر اصفهانی مقام عالی استان اصفهان و ریاست محترم کمیسیون ماده پنج جناب آقای مهندس عباس حاج رسولیها ریاست محترم شورای اسلامی شهر اصفهان جناب آقای دکتر سید مرتضی سقائیان نژاد شهردار محترم اصفهان مراتب سپاس و تشکر ویژه به عمل می‌آید از جناب آقای مهندس سید جمال‌الدین صمصام شریعت مقام محترم معاونت عمرانی استانداری اصفهان جناب آقای مهندس محمود محمودزاده مدیرکل محترم مسکن و شهرسازی استان اصفهان جناب آقای مهندس مسعود نریمانی معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان که با استفاده از دانش تخصصی و تجارب ارزنده حاصل از سال‌ها مدیریت در عرصه‌های مرتبط، با هدایت، راهنمایی و ارائه نقطه نظرات مشخص در نهایی شدن ضوابط و مقررات طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان اتخاذ تصمیم نمودند.

باسمه تعالی

تشکر و قدردانی

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

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

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

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

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس

بهمن ۱۳۹۰

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

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

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

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

مقدمه

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

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

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

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

پیوست شماره ۱ - دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش‌نشانی شهر اصفهان

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

در این دفتر ضوابط و مقررات ارائه شده به صورت موضوعی و در ۱۷ قسمت تنظیم شده است تا امکان ارائه موضوعات مختلف به صورت مستقل فراهم گشته و بهره‌برداری از آن نیز به سهولت انجام پذیرد.

دفترچه حاضر برگرفته و منتج از مدارک و موارد زیر است:

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

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

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

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

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس

بهمن ۱۳۹۰

فهرست عنوان‌ها

صفحه	شماره بند و موضوع ضابطه
۱	۱- تعاریف و اصول پایه.....
۱۴	۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی (کاربری) و همجواری.....
۲۹	۳- ضوابط و مقررات تفکیک.....
۳۳	۴- ضوابط و مقررات تجمیع.....
۳۷	۵- ضوابط و مقررات سایه اندازی، استقرار بنا و مشرفیت.....
۵۹	۶- ضوابط و مقررات فضاهای نورگیری، بازشوها و تهویه.....
۶۲	۷- ضوابط و مقررات پیش زدگی.....
۶۶	۸- ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا.....
۷۳	۹- ضوابط و مقررات نحوه محاسبه سطح زیربنا.....
۷۵	۱۰- ضوابط و مقررات دسترسی و گذراندی و مادی‌ها.....
۱۱۹	۱۱- ضوابط و مقررات پارکینگ.....
۱۳۱	۱۲- ضوابط و مقررات پخ معابر.....
۱۳۳	۱۳- ضوابط و مقررات مربوط به عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های تاریخی.....
۱۴۷	۱۴- ضوابط و مقررات مجموعه‌سازی (آبارتمان‌سازی).....
۱۵۲	۱۵- ضوابط و مقررات نماسازی.....
۱۶۰	۱۶- ضوابط و مقررات تالسیسات ساختمان.....
۱۶۳	۱۷- ضوابط و مقررات حرائم (خطوط انتقال نیرو، گاز، آب و ...).....
۱۷۲	۱۸- پیوست‌ها.....

فهرست جدول‌ها

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

ادامه فهرست تصویرها

صفحه	شماره و عنوان تصویر
۵۵	تصویر شماره ۱- ۱۵- نحوه استقرار بنا در قطعات مالکیت شرقی - غربی.....
۵۵	تصویر شماره ۲- ۱۵- نحوه استقرار بنا در قطعات مالکیت شرقی - غربی.....
۵۶	تصویر شماره ۱۶- احداث پنجره یا فضای نورگیری در ضلع شمالی قطعه مالکیت.....
۵۶	تصویر شماره ۱۷- محل استقرار پنجره ها در نورگیر.....
تصویر شماره ۱۸- نحوه رفع مشرفیت در قطعات مالکیت واقع در جنوب معابر شرقی -	
غربی با عرض کمتر از ۲۴ متر و قطعات مالکیت واقع در طرفین معابر شمالی - جنوبی با	
عرض کمتر از ۲۰ متر.....	۵۷
تصویر شماره ۱۹- رفع مشرفیت تراس در گذر نسبت به پلاک های شمالی.....	۵۸
تصویر شماره ۲۰- پیش آمدگی مجاز در گذرها در وضعیت های مختلف.....	۶۵
تصویر شماره ۲۱- پیش آمدگی مجاز در گذرها در وضعیت های مختلف.....	۶۵
تصویر شماره ۲۲- تعیین عرض ترافیکی معابر مجاور انهار و مادی ها.....	۷۲
تصویر شماره ۲۳- احداث دوربر گردان در انتهای گذر.....	۸۳
تصویر شماره ۲۴- مقطع نمونه بزرگراه و فضای سبز حاشیه ای.....	۸۴
تصویر شماره ۲۵- مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۲ متر.....	۸۵
تصویر شماره ۲۶- مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۴ متر.....	۸۶
تصویر شماره ۲۷- مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۶ متر.....	۸۷
تصویر شماره ۲۸-۱- مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۸ متر.....	۸۸
تصویر شماره ۲۸-۲- پلان و مقطع نمونه یک شبکه ارتباطی با عرض ۱۸ متر.....	۸۹
تصویر شماره ۲۹-۱- مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۲۰ متر.....	۹۰
تصویر شماره ۲۹-۲- مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۲۰ متر.....	۹۱
تصویر شماره ۲۹-۳- پلان و مقطع نمونه یک شبکه ارتباطی با عرض ۲۰ متر.....	۹۲
تصویر شماره ۳۰- مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۲۴ متر.....	۹۳
تصویر ۳۱-۱- مقاطع نمونه گذرهای با ارزش تاریخی.....	۹۵

فهرست تصویرها

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

ادامه فهرست تصاویرها

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

ادامه فهرست تصاویرها

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

استاندارد اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۱- تعاریف و اصول پایه

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

- **طرح جامع مصوب:** طرح تجدید نظر در طرح جامع اصفهان که در تاریخ ۱۳۶۷/۷/۱ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است. در مفاد مندرج در این دفترچه هرجا که در موارد "قبل از سال ۱۳۶۷" و یا "بعد از سال ۱۳۶۷" اشاره می‌گردد منظور زمان تصویب طرح جامع می‌باشد.
- **طرح تفصیلی مصوب:** طرح تفصیلی طرح تجدید نظر در طرح جامع اصفهان که در فاصله سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۸ برای محدوده قانونی شهر اصفهان تهیه و به تصویب کمیسیون موضوع ماده پنج قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است.
- **طرح بازنگری:** طرح بازنگری طرح تفصیلی مصوب شهر اصفهان که پس از تصویب و ابلاغ جایگزین طرح تفصیلی مصوب قبلی شهر اصفهان می‌گردد.
- **کمیسیون ماده پنج:** کمیسیون موضوع ماده پنج قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.
- **شورایعالی شهرسازی:** شورایعالی شهرسازی و معماری ایران
- **اداره کل میراث فرهنگی:** اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری.
- **محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان:** محوطه‌ای است که محدوده آن در تاریخ ۱۳۶۷/۸/۲۳ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است. (تصویر شماره ۱)
- **قطعه مالکیت:** قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی و سایر مدارک قانونی و ثبتی معتبر.

- **کرسی (مسنی):** فاصله بین اولین کف ساختمان از روی زمین (سطح معبر) که به منظور نورگیری طبقه زیرزمین نیز استفاده می‌شود.
- تبصره ۱:** حداکثر ارتفاع مجاز کرسی در ساختمان‌های مسکونی برابر با ۸۰ سانتی‌متر و در ساختمان‌های با کاربری مختلط (تجاری - مسکونی - خدماتی) برابر با ۶۰ سانتی‌متر است.
- تبصره ۲:** ارتفاع کرسی جزء ارتفاع مجاز ساختمان محاسبه می‌گردد.
- **زیرزمین:** قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی سقف آن از سطح معبر حداکثر ۸۰ سانتی‌متر باشد.
- **پیلوت:** قسمتی از ساختمان هم‌سطح معبر که به صورت فضایی شامل ستون‌ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و حداقل ارتفاع زیر سقف آن از سطح معبر ۲/۴۰ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر باشد.
- **طبقه همکف:** قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی کف آن از سطح معبر حداکثر ۸۰ سانتی‌متر باشد.
- **طبقات فوقانی:** کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف یا پیلوت ساخته شود.
- **ایوان:** سطح سرپوشیده در طبقه همکف که بین ساختمان و فضای آزاد (حیات) قرار گیرد.
- **بالکن:** سطح سرپوشیده در طبقات فوقانی که حداقل یک طرف آن باز باشد.
- **تراس یا مهتابی:** سطح ساختمان غیرمسقف به غیر از بام ساختمان.

- **سطح اشغال:** سطح زمین اشغال شده توسط ساختمان در طبقه همکف در هر قطعه مالکیت پس از رعایت عقب نشینی‌ها براساس طرح‌های مصوب.
- **سطح ساختمانی یا زیربنا:** مساحت ساخته شده در مجموع طبقات ساختمان در یک قطعه مالکیت.
- **کد ارتفاعی مصوب:** حداکثر ارتفاع تعیین شده در نقشه مصوب ارتفاعات طرح بازنگری طرح تفصیلی برای هر قطعه مالکیت.
- **ارتفاع مجاز ساختمان:** حداکثر ارتفاع مجاز بنا در هر قطعه مالکیت است که براساس کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی و با رعایت سایر ضوابط و مقررات احداث بنا و ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین دفترچه تعیین می‌گردد.
- **ارتفاع ساختمان یا بنا:** فاصله سطح معبر تا روی جان پناه بام ساختمان. ارتفاع جان‌پناه برابر با ۱/۱۰ متر می‌باشد و جزء حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان محاسبه می‌گردد.
- **سطح معبر:** عبارت است از کد ارتفاعی (صفر صفر) ارائه شده توسط شهرداری نسبت به معابر پیرامون قطعه مالکیت.
- تبصره ۱:** در قطعات مجاور دو یا چند گذر، متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین رقوم معبر یا معابر مجاور قطعه مالکیت به عنوان سطح معبر شناخته می‌شود.
- تبصره ۲:** در صورتی که قطعه مالکیت دارای یک بر باشد متوسط اختلاف ارتفاع همان گذر جهت تعیین سطح معبر ملاک عمل است.

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

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

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

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

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

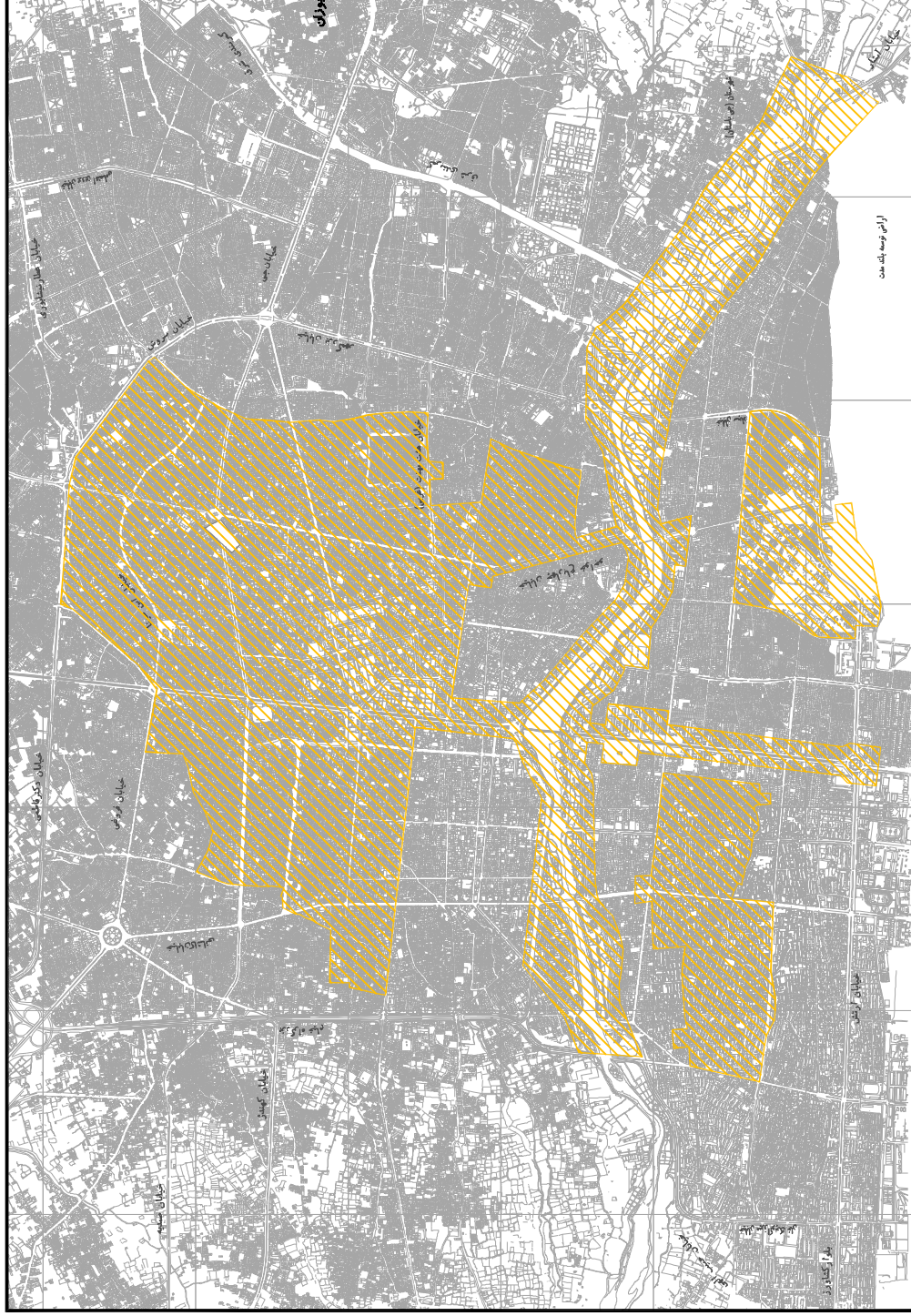
- مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و یا فضاهای عمومی مشترک باشد.
- **مجموع خدماتی:** مجموعه با تعداد ۱۰ و یا بیشتر از ۱۰ واحد دفتر کار خدماتی یا اداری در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و یا فضاهای عمومی مشترک باشند.
- **مجموع آپارتمانی:** به یک ساختمان با استفاده مسکونی اطلاق می‌شود که دارای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

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

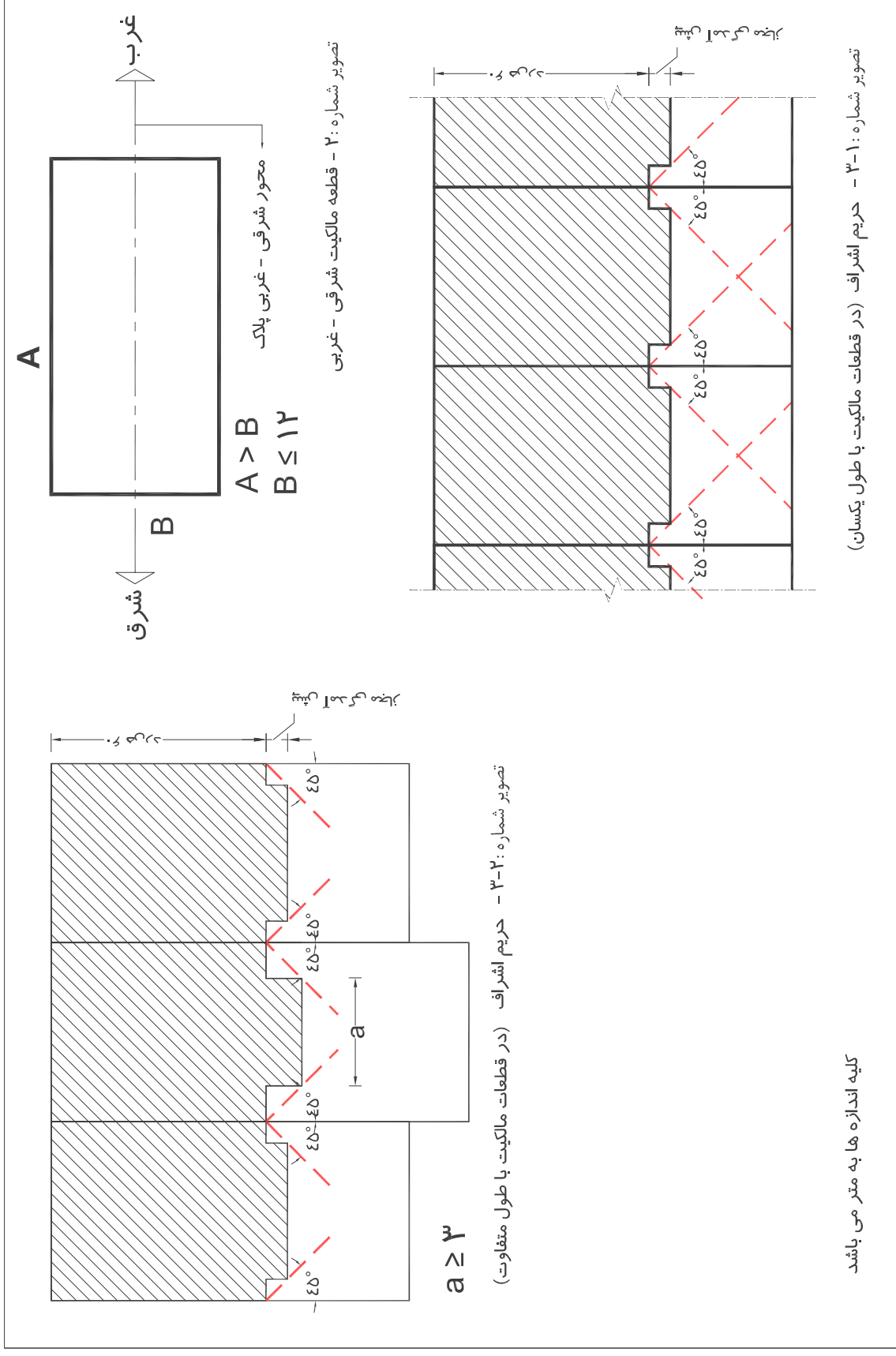
- انباری: فضایی است مجزا از واحد آپارتمانی واقع در پیلوت یا زیرزمین به منظور استفاده ساکنین جهت نگهداری وسایل غیر خطرناک. (انباری واحدها نباید به صورت اشتراکی تامین گردد).
- پیش فضا: فضایی تقسیم کننده در قسمت ورودی در داخل ساختمان و همچنین فضای تقسیم کننده و حریم ورودی واحد ها در طبقات.
- فضاهای مشاع: قسمت یا قسمت های مشترک از عرصه و اعیانی آپارتمانی که در انطباق با قانون تملک آپارتمان ها، مالکیت آن به عموم مالکان همان آپارتمان تعلق دارد. سطوح (فضاهای) مشاع عبارت است فضای ورودی و انتظار (لابی) سالن اجتماعات، سرایداری، پارکینگ، دستگاه پله، آسانسور، فضای باز (حیاط)، استخر و دیگر امکانات ورزشی و سایر فضاهایی که براساس طرح معماری به منظور استفاده عمومی پیش بینی و اجرا شده است.
- فضای تاسیسات: فضاهایی که تجهیزات و وسایل تاسیساتی ساختمان در آن نصب می شوند.
- مجرای تهویه: فضایی که صرفاً جهت تهویه سرویس های بهداشتی و آشپزخانه در طبقات مورد استفاده قرار می گیرد.
- رایزر: محل عبور لوله ها و کانال های تاسیسات در طبقات.
- رامپ (شیب راه): سطح شیبدار با حداکثر شیب ۱۵ درصد جهت دسترسی به پارکینگ و سطوح زیرین بنا (سطوح دارای اختلاف سطح).
- مجرای پرتاب زباله: کانال هدایت بسته های زباله از طبقات به مخزن زباله در همکف.
- میدانچه و فضای باز: فضای آزاد و تعریف شده با محدودیت عبور سواره که جهت تعاملات اجتماعی در مکان های خاص ایجاد شده و می شوند.
- گذرهای با ارزش تاریخی: گذرهایی هستند که جزء عناصر کالبدی - فضایی با ارزش شهر در دوران های مختلف بوده اند و فضاها و بدنه های آن ها دارای ارزش تاریخی و معماری می باشد و مطابق پیشنهادات طرح بازنگری بدون تعریض در نظر گرفته شده و اصولاً اولویت حرکت در آن ها به پیاده اختصاص یافته است و حرکت سواره در این گونه گذرها در حداقل ممکن پیش بینی شده است.
- گذرهای اصلی بین محله ای و ناحیه ای: این گذرها شامل اصلی ترین و مهم ترین محورهای خدماتی - ارتباطی بین محلات می باشد که بافت درونی محلات و مراکز محلات مختلف را به یکدیگر متصل نمود و ضمن ایجاد ارتباط مابین محلات، آن ها را به محوطه های پیرامونی و محورهای ارتباطی - خدماتی متصل می نماید. وجه تمایز اصلی گذرهای بین محله ای خصوصیات و نقش غالب عملکردی (خدمات رسانی) و کالبدی (ساختاری) آن ها با سایر معابر می باشد.
- محور پیاده (با محدودیت ترافیک سواره): محورهای ارتباطی هستند که ترافیک سواره در آن ها محدود یا ممنوع گشته و عبور وسایط نقلیه عمومی در آن ها براساس پیشنهادات طرح بازنگری و یا

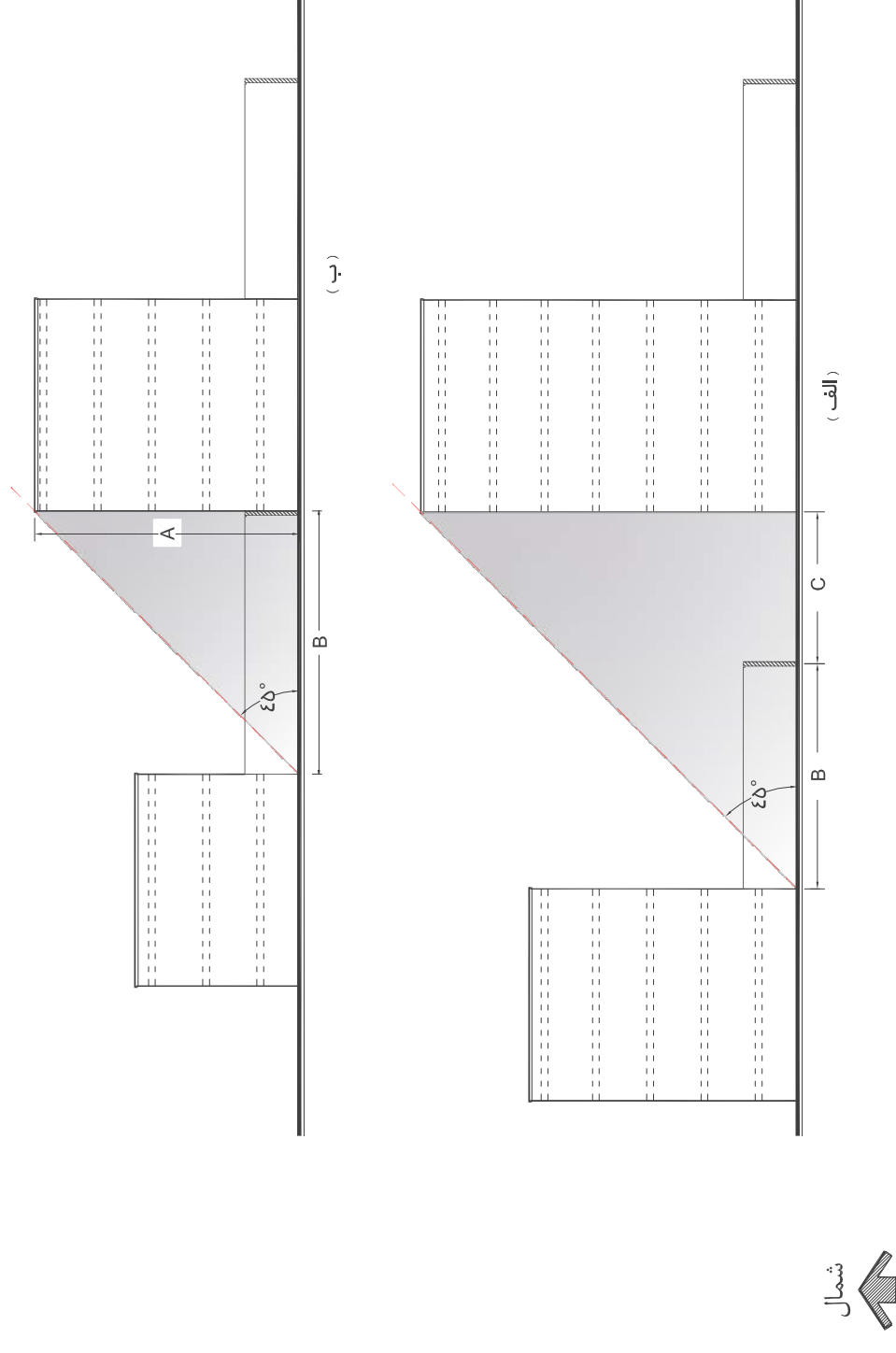
معماری ایران رسیده است (تصویر شماره ۵). بناها و محوطه‌های
واجد ارزش تاریخی و معماری واقع در محدوده محوطه‌های نیازمند
نوسازی و بهسازی تابع ضوابط و مقررات مربوط به خود می‌باشد.

شوايط و مقررات ساختمانی و شهرسازی



تصویر شماره ۱ : نقشه محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان





تصویر شماره ۴ - حریم سایه اندازی مجاز بنا

مقیاس: ۱/۵۰۰

C = عرض گذر
B = حداقل طول حیاط
A = حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان در قسمت مشرف به حیاط مجاور

استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

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

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

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

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

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

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

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

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

همجواری	نحوه استقرار	استفاده ممنوع	استفاده مشروط	تعریف کاربری	عنوان کاربری	دسته‌بندی کاربری
در همجواری واحدهای مسکونی با ساختمان‌های اداری و تجاری به صورت واحدهای مختلط تامین دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی و تفکیک پارکینگ‌های مربوط به واحدهای مسکونی از پارکینگ‌های عمومی الزامی است.	در حاشیه محورهای محور شهری و مراکز خدمات ناحیه‌ای منطقه‌ای و شهری	استفاده از کاربری‌های مختلط محور چهارباغ به منظور تجاری‌های خرد و در مقیاس محله‌ای ناحیه‌ای ممنوع است. توصیه می‌گردد در این محوطه‌ها فعالیت‌های مرتبط با صنایع گردشگری، نمایندگی تولیدات میل و البسه در مقیاس وسیع و لوازم تزئینی و عتیقه‌جات استقرار یابند. استقرار مجموعه پزشکان در کاربری‌های مختلط مطابق پیشنهاد طرح بازنگری مجاز نمی‌باشد. ضمناً در حاشیه محور زاینده رود صرفاً تجاری‌های بزرگ مقیاس بصورت فروشگاه بزرگ و نمایشگاه باشد. (بر اساس مصوبه کمیسیون ملاده پنج مورخ ۶۴/۱/۱۲ و ۶۴/۵/۲۳)	استفاده مجاز کاربری‌های مختلط موارد مشخص شده در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی و منوط به تایید شهرداری عبارتند از: ترکیب مختلف مسکونی، خدماتی، تجاری، پارکینگ عمومی و یا به تنهایی مانند دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر وکالت، دفاتر خدماتی، مراکز مطبوعات و اینترنت خدمات فنی - مهندسی، خدمات پزشکی، کلیه استفاده‌های تجاری در مقیاس شهر که حوزه عملکرد وسیع دارند مانند فروشگاه‌های فرش، صنایع دستی، طلا و جواهر، پارچه و لباس احداث سالن‌های ورزشی در محورهایی محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری منطبق بر مقیاس و عملکرد تامین شرایط لازم مطابق با ضوابط سازمان‌های مسئول مجاز است.	استفاده واحد یا مختلط از یک قطعه مالکیت به منظور کاربری‌های تجاری و خدماتی استفاده واحد یا مختلط از یک قطعه مالکیت به منظور کاربری‌های مسکونی استفاده واحد یا مختلط از یک قطعه مالکیت به منظور کاربری‌های مسکونی و خدماتی استفاده واحد یا مختلط از یک قطعه مالکیت به منظور کاربری‌های مسکونی و خدماتی	تجاری - خدماتی تجاری - مسکونی - خدماتی مسکونی - خدماتی خدمات مختلط	تجاری تجاری - مسکونی - خدماتی مسکونی - خدماتی خدمات مختلط
				استفاده مجاز از کاربری‌های خدمات مختلط شامل ترکیب استفاده‌های مجاز کاربری مختلط خدماتی و مسکونی و یا خدمات به تنهایی سایر استفاده‌ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری	استفاده واحد یا مختلط از یک قطعه مالکیت به منظور کاربری‌های خدماتی	تجاری تجاری - مسکونی - خدماتی مسکونی - خدماتی خدمات مختلط

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

همجواری	نحوه استقرار	استفاده ممنوع	استفاده مشروط	استفاده مجاز	تعریف کاربری	عنوان کاربری	پهنه‌بندی کاربری
درمانگاه : همجواری با کاربری های مرکز ناحیه و فضای سبز شهری	درمانگاه: نزدیک مرکز ناحیه، پوخیایان شرقی درجه ۲ اصلی و فرعی و معلسی: منطقه بهینه استقرار درمانگاه در مجاورت محورهای مجهز است.	مراکز نگهداری بیماران روانی و بیماران اسراری واگنیردار و مسری و هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	هر نوع واحد درمانی متعلق به بخش خصوصی و همچنین خانه‌های سالمندان در صورت تأیید و اعلام عدم نیاز مراجع ذیربط در وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی خدمات پزشکی و پیرپزشکی و خدمات وابسته به آن مانند رادیولوژی، سونوگرافی، ام آر آی و... مشروط به اخذ مجوزهای لازم	درمانی: عملکردهای مجاز این کاربری در سلسله مراتب شهری عبارتند از: رده محله و ناحیه، بخش‌های ترفیقات و مطب پزشکان عمومی و درمان سرپایی، مراکز اورژانسی کلینیک‌های تخصصی، مجموعه پزشکان رده منطقه: درمانگاه‌ها، آزمایشگاه‌ها، رادیولوژی، بیمارستان‌ها، کلینیک‌های تخصصی، مراکز مشاوره خانواده رده شهر و فراتر: بیمارستان‌های اصلی شهر، بیمارستان‌ها و مراکز توانبخشی، شهرک سلامت، مراکز آموزش بهورزی عملکردهای مجاز کاربری بهداشتی گرمابه‌ها است. سایر استفاده‌ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری	درمانی: شامل پایگاه بهداشت، مراکز بهداشتی-ویانگاه اورژانسی است. بهداشتی: شامل گرمابه عمومی	بهداشتی درمانی	بهداشتی کاربری
اولویت سازگاری و همجواری فضای سبز عمومی به تشکیل سلسله مراتب شهری: بوستان کودک، همجواری با کانون‌های آموزش مثل کودکستان‌ها، کاربری‌های مربوط به واحد همسایگی بوستان محله ای: همجواری با مراکز تجاری و تفریحی، مراکز آموزشی، مثل دبیرستان و گدراهای اصلی بین محلات	بوستان کودک: نزدیک مرکز واحد همسایگی و نزدیک به مسیرهای اصلی پیاده قرار گیرد و با مسیرهای سواره تداخل نداشته باشد. بوستان محله‌ای: در مراکز محله و نزدیکی مسیرهای اصلی پیاده باشد. با مسیرهای اصلی سواره تداخل نداشته باشد و به سواره کند درون محله‌ای نزدیک باشد. بوستان ناحیه و منطقه: در مراکز ناحیه و منطقه در نزدیکی با مسیرهای اصلی سواره درون شهری باشند. کنار سواره شرقی درجه ۲ قرار گیرد.	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده احداث هرگونه تجاری جدید در حاشیه زاینده‌رود ممنوع می‌باشد تجاری‌های بدون مجوز باید به کاربری طرح مصوب تغییر یابد. تشکیل تجاری‌های مصوب ممنوع می‌باشد.	کاربری‌های فرهنگی، ورزشی، روبرا، تفریحی، غرض‌های پذیرایی، تلیسپات و تجهیزات شهری مشروط به این که حداکثر سطح تخریبی یافته به آن ۸۰٪ کل فضای سبز مورد نظر باشد مشروط به موافقت و تأیید شهرداری.	عسکردهای مجاز این کاربری شامل بوستان‌ها و پارک‌های عمومی در سلسله مراتب شهری: رده محله: پارک محله‌ای - پارک بازی کودکان رده ناحیه: پارک ناحیه‌ای رده منطقه: پارک منطقه ای رده شهر و فراتر: پارک‌های اصلی شهر، فضای سبز حفاظت شده و حرثام سبز معابر و کمپینگ سایر استفاده‌ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری	بوستان و فضای سبز، فضای بازی کودکان، حرثام سبز معابر	فضای سبز عمومی	بهداشتی کاربری
به طور کلی همجواری با فضاهای مسکونی، آموزشی و تجاری (خرده فروشی) و ورزشی گدراهای اصلی درون محلات و مسیر سادی‌ها و همچنین در محدوده مراکز نواحی و مناطق دارای ارجحیت است.				استفاده‌های مجاز در کاربری فضای سبز محور زاینده‌رود - گلکاری، درختکاری، آب نما، امکانات و فضای لازم جهت پیک نیک و سایر استفاده‌های معوطه سازی جهت گذرانیدن اوقات فراغت - امکانات و فضاهای لازم به منظور بازی کودکان - قایق‌رانی - فعالیت‌های ورزشی روبرا در فضای آزاد غیر اختصاصی، باغ گیاهان نادر. سایر استفاده‌ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری	فضای سبز محور زاینده‌رود	فضای عمومی	بهداشتی کاربری

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

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

•

၎င်းတို့သည် နေရာအနှံ့တွင် နေထိုင်ကြသည်။

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

همجواری	نحوه استقرار	استفاده ممنوع	استفاده مشروط	استفاده مجاز	تعریف کاربری	عنوان کاربری	استانته بندی کاربری
پارک ناحیه‌ای و منطقه‌ای، کتابخانه عمومی، سالن ورزشی و استادیوم‌ها، دبیرستان و هنرستان مراکز تجاری و ناحیه‌ای	در مجاورت مسیر سواره شریانی درجه ۲ و واقع شود	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	واحدهای آموزش عالی غیرانتفاعی با تایید وزارت خانه‌های مربوطه و مشروط به رعایت ضوابط و مقررات	مؤسسات آموزش عالی غیردولتی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، تربیت معلم، مجتمع‌های آموزشی و حرفه‌ای تخصصی، مراکز پژوهشی و تحقیقات، حوزه‌های علمیه	آموزش عالی شامل واحدهای تربیت معلم، مؤسسات آموزش عالی غیر دولتی، دانشگاه‌ها و مراکز پژوهشی وابسته به وزارت علوم است. آموزش فنی حرفه‌ای شامل واحدهای رسمی آموزش فنی و حرفه‌ای است.	آموزش و پژوهش	۱
مطابق پیشنهادات طرح بازنگری	مطابق پیشنهادات طرح بازنگری	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	---	پارک سوار - پایانه مسافربری - بانکول - سبیلو، انبار داری - سردهانه سایر استفاده‌ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری	حمل و نقل و انبارداری: شامل پارک سوار، پایانه مسافربری و بانکول است. انبارداری: شامل سردهانه، سبیلو و انبارداری است.	حمل و نقل	۲
مطابق پیشنهادات طرح بازنگری	در مجاورت مسیر سواره واقع شود - احداث پست‌های جدید برق و ایستگاه‌های گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع‌الاشتعال و مواد نفتی ممنوع است. - استقرار تصفیه خانه فاضلاب در مجاورت محوطه‌های مسکونی ممنوع بوده و ضروری است تصفیه خانه موجود شرق اصفهان در دراز مدت جابجا گردد.	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	---	تنها استفاده‌های مصوب کمیسیون ماده پنج برای هر قطعه مالکیت به منظور پست‌های برق، پست‌های امدادی شبکه گازرسانی، مراکز فنی و خدماتی شبکه تلفن شهری، ایستگاه‌های آتش نشانی، جمع‌آوری و تفکیک زباله، پست‌های امداد شبکه آبرسانی، اورژانس ۱۱۵، کشتارگاه، گورستان، تأسیسات اصلی گازرسانی، جایگاه عرضه گاز مایع و مواد نفتی، مخازن نگهداری سوخت، جایگاه سوخت، آبریزگاه و ... سایر استفاده‌ها مطابق سایر ضوابط و مقررات و پیشنهادات طرح بازنگری	تأسیسات شهری شامل تأسیسات و تصفیه خانه، آب و فاضلاب، برق، گاز، مراکز مخابرات و صدا و سیماست. تجهیزات شهری: جایگاه عرضه گاز و بخش مواد نفتی و مراکز آتش نشانی و خدمات شهری، مخازن نگهداری سوخت، مراکز جمع‌آوری و انتقال زباله، گورستان و کشتارگاه است.	تأسیسات شهری	۳

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

همجواری	نحوه استقرار	استفاده ممنوع	استفاده مشروط	استفاده مجاز	تعریف کاربری	عنوان کاربری	سسته بندی کاربری
پارک و بوستان در مقیاس ناحیه و منطقه مراکز درمانی مراکز تفریحی	مراکز محلات، نواحی، منطقه و شهر	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده	_____	کارگاهی، تنها استفاده به منظور فعالیت های تولیدی کوچک و خدمات تعمیراتی غیر مزاحم متجانس و مکمل یکدیگر و تلسیسات شهری و واحدهای خدماتی جنبی مورد نیاز کارکنان کارگاههای نجاری کوچک، کارگاههای آهنگری کوچک، انواع کارگاههای خدمات فنی کوچک، کارگاه درب و پنجره سازی، تعمیرگاههای کوچک خودرو، دیوژنگی و کارگاههای تعمیراتی لوازم برقی مجاز، تعمیرگاههای اتومبیل و خودرو، تعمیرگاههای لوازم مجاز الکتریکی	کاربری کارگاهی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور انجام فعالیت های تولیدی کارگاهی غیر مزاحم (کد الف ضوابط استقرار کارگاهها) سازمان حفاظت محیط زیست و فعالیت های خدماتی تعمیراتی	کاربری	سسته بندی کاربری
				کارگاهی، تنها استفاده به منظور فعالیت های تولیدی کوچک و خدمات تعمیراتی غیر مزاحم متجانس و مکمل یکدیگر و تلسیسات شهری و واحدهای خدماتی جنبی مورد نیاز کارکنان کارگاههای نجاری کوچک، کارگاههای آهنگری کوچک، انواع کارگاههای خدمات فنی کوچک، کارگاه درب و پنجره سازی، تعمیرگاههای کوچک خودرو، دیوژنگی و کارگاههای تعمیراتی لوازم برقی مجاز، تعمیرگاههای اتومبیل و خودرو، تعمیرگاههای لوازم مجاز الکتریکی	شامل شیرخوارگاه، مهدکودک و آمادگی، کودکان، پرورشگاه و کلون اصلاح تربیت، مراکز نگهداری کودکان استثنایی، آسایشگاه سالمندان، مراکز جمعیت هلال احمر، مراکز خدمات مشاوره ای، سازمان های کارگری حزبی، شورای شهر، کمیته های امداد، موسسات خیریه، مجتمع خدمات حمایتی و سایر اماکن اجتماعی، خانه احزاب (تشکل های مردم نهاد)	شیرخوارگاه	سسته بندی کاربری

(ادامه جدول)

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

همجواری	نمونه استقرار	استفاده متنوع	استفاده مشروط	استفاده مجاز	تعریف کاربری	عنوان کاربری	متممندی کاربری
مطابق پیشنهادات طرح بازنگری	مطابق بازنگری	مطابق پیشنهادات طرح بازنگری	هر نوع استفاده به جز موارد گفته شده.	ایجاد ساختمان در این محدوده‌ها تنها جهت تجهیزات و تأسیسات نگهداری اراضی مذکور صرفاً در حد اتاق چاه و نگهداری بالاسلع است.	استفاده مجاز این کاربری عبارتند از : جنگل‌کاری، فضای سبز طبیعی و عمومی با حفظ اشجار و درختان موجود و حفظ محیط طبیعی.	استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت‌های باغداری	باغات
						استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت‌های کشاورزی و زراعت	اراضی کشاورزی
						استفاده به منظور پرورش درختان و گونه‌های گیاهی مختلف	قلمستان و پرورش گل و گیاه
						استفاده به منظور فضای سبز طبیعی عمومی با حفظ اشجار و درختان موجود	پارک طبیعی
						استفاده به منظور ایجاد سبزپنگی از طریق کاشت درخت	کمربند سبز حفاظتی درختکاری و جنگل کاری
							پارک کوهستانی صفه، دنبه
					مطابق طرح‌های دارای مصوبه کمیسیون ماده پنج و یا طرح‌هایی که بعداً تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد رسید.		

تبصره ۲: استقرار مطب پزشکی و خدمات پزشکی مانند آزمایشگاه،

رادیولوژی و ... در کلیه مجتمع‌های مسکونی ممنوع است.

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

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

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

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

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

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

۲-۲- ضوابط و مقررات عام

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

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

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

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

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

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

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

- استفاده از هر یک از طبقات به صورت مختلط مسکونی و تجاری و
یا خدماتی مجاز نمی‌باشد.
- استفاده از هر یک از طبقات جهت واحدهای تجاری و خدماتی
بلامانع است. در استفاده‌های مختلط استقرار واحدهای تجاری و
خدماتی در طبقات فوقانی واحدهای مسکونی مجاز نیست.

تبصره: استفاده از زیرزمین به منظور سکونت ممنوع است.

۲-۲-۹- طراحی کلیه بناها بایستی با توجه به بناهای همجوار به خصوص
بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری، شرایط موجود
محلی، رعایت ضوابط محل و با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی
طرح بازنگری مصوب انجام گیرد. لازم است جهت اخذ پروانه
ساختمان علاوه بر طرح بنای مورد نظر نتایج بررسی‌های محلی از
نظر اشجار موجود در داخل قطعه مالکیت یا معابر، ارتفاع سقف‌ها،
دست‌اندازها پنجره‌ها و دیگر عناصر معماری بناهای همجوار به
شهرداری ارائه شود.

۲-۲-۱۰- به منظور ارتقا کیفیت معماری شهری اصفهان و جلوگیری از
نزول کیفیت معماری موجود شهر لازم است که تدریجاً برای

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

۲-۲-۵- استفاده‌های مجاز تجاری از قطعات مالکیت با کاربری مسکونی
واقع در مجاورت گذرهای اصلی بین محلات، مراکز نواحی و مراکز
محلات واقع در حاشیه مادی‌ها با رعایت این مجموعه ضوابط و
سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین
دفترچه و پس از اخذ مجوزهای لازم از شهرداری بلا مانع است.

۲-۲-۶- استفاده از قطعات مالکیت با کاربری مسکونی در مراکز خدمات
منطقه‌ای و شهری و محوطه‌های عمومی که در خارج از محدوده
مصوب منطقه تاریخی واقع شده باشد به عنوان تعمیرگاه وسائط
نقلیه سبک در صورت دارا بودن شرایط زیر و با اخذ مجوز از
شهرداری بلا مانع است:

۱. دارا بودن مساحت حداقل ۲۰۰۰ مترمربع
۲. داشتن تنها یک ورودی از گذر اصلی
۳. عدم استفاده از قسمت‌های مجاور گذر به عنوان واحد
تعمیرگاهی
۴. عدم ایجاد آلودگی صوتی و زیست محیطی مثل صافکاری و ...

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

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

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

مراکز به شرح زیر می‌باشد:

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

استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۳- ضوابط و مقررات تفکیک

تبصره ۱: تامین سهم خدمات مندرج در این بند شامل قطعات مسکونی ساخته شده که تجمیع گردیده نمی شود.

تبصره ۲: سطوح خدمات به دست آمده حاصل از اجرای مفاد این بند فوق صرفاً جهت اختصاص یافتن به کاربری های خدمات عمومی براساس مقادیر مندرج در جدول شماره ۳ خواهد بود.

جدول شماره ۳ = سهم و نوع هریک از کاربری های خدماتی در

طرح های تفکیک اراضی

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

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

۳-۱- تفکیک قطعات با مساحت بیش از ۷۰۰۰ مترمربع براساس جدول شماره ۲ و ۳ بایستی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

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

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

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

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

طرفه (L) و ... با رعایت مشرفیت دید و سایه‌اندازی و سایر ضوابط و

مقررات شهرسازی، ساختمانی و معماری طرح بلامانع است.

۳-۱۰- تجمیع و تفکیک مجدد پلاک‌ها با رعایت ضوابط بلامانع است.

۳-۱۱- تفکیک عرصه واحدهای تجاری موجود ممنوع است. تفکیک اعیانی واحدهای تجاری موجود مشروط به رعایت حدنصاب حداقل ۵۰

مترمربع مفید تجاری و با تامین پارکینگ و رعایت سایر ضوابط و

مقررات مندرج در همین دفترچه مجاز است.

تبصره: هرگونه تفکیک عرصه و اعیان واحدهای تجاری موجود در فضاهای محورهای حساس و مهم شهری شامل طرفین محور چهارباغ (حدفاصل میدان شهدا تا میدان آزادی) و طرفین محور زاینده‌رود (حدفاصل پل مارنان تا پل بزرگمهر)، محدوده عرصه و حریم بازار قدیم اصفهان و چهارباغ خواجو ممنوع می‌باشد.

۳-۱۲- تفکیک قطعات مالکیت در حریم مصوب ابنیه تاریخی ممنوع می‌باشد؛ مگر تفکیک اعیانی براساس ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی.

۳-۱۳- تفکیک قطعات مالکیت در کلیه محوطه‌های عمومی حاشیه محورهای شهری مجاز نمی‌باشد. تنها تفکیک قطعات به کاربری‌های تعیین شده در طرح و اعیانی بر اساس ضوابط و مقررات طرح بازنگری مجاز می‌باشد.

۳-۱۴- در محدوده حریم حفاظتی رودخانه زاینده‌رود تفکیک عرصه در کلیه قطعات ممنوع است. اما تفکیک اعیانی بر اساس ضوابط بلامانع می‌باشد.

۳-۳- در تفکیک اراضی با کاربری مسکونی طول هیچ یک از قطعات نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

۳-۴- در تفکیک قطعه مالکیت، جهت گیری استقرار پلاک متناسب با شرایط اقلیمی شهر اصفهان در جهت شمال - جنوب یا شمال غربی - جنوب شرقی الزامی است.

۳-۵- تفکیک قطعات بصورت شرقی - غربی ممنوع می‌باشد؛ مگر در نقاطی بنابر نظر شهرداری که اکثر پلاک‌های موجود جهت گیری شرقی - غربی داشته و تفکیکی شمالی - جنوبی موجب اخلاف در نظم بافت خواهد شد.

۳-۶- حدنصاب مجاز تفکیک پلاک‌ها حداقل ۲۰۰ مترمربع می‌باشد.

۳-۷- در تفکیک قطعات مالکیت رعایت همجواری و طول یکسان و برابر با قطعات مالکیت موجود و تفکیکی مجاور الزامی است. ایجاد قطعات مالکیتی که بنای آن‌ها دارای مشرفیت دید نسبت به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد و ایجاد سایه‌اندازی نماید ممنوع است.

تبصره: در تفکیک قطعات مالکیت، رعایت ضوابط سایه‌اندازی نسبت به پلاک‌های زیر حدنصاب محل، پلاک‌های غیرمجاز و فاقد پروانه ساختمان و یا دارای آرای ماده صد مبنی بر تخریب، جریمه و پلاک‌های شرقی - غربی غیرمجاز الزامی نمی‌باشد (مشروط به دارا بودن حدنصاب تفکیک مجاز)

۳-۸- تفکیک قطعات مالکیت باید با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح بازنگری از نظر عرض معابر، پخ و ... صورت گیرد.

۳-۹- تفکیک قطعات مالکیت بصورت مستطیل، مربع و برای احداث ساختمان با الگوی حیاط مرکزی، سطح اشغال سه طرفه (U) یا دو

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

معاونت عمرانی استانداری اصفهان	استاندار اصفهان
مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان	شهردار اصفهان
ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان
ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان	ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان
مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان	مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

۴- ضوابط و مقررات تجمیع

۴-۱- ضوابط عمومی تجمیع

۴-۱-۱- تجمیع قطعات مالکیت در محوطه های مسکونی و تفکیک مجدد آن ها براساس ضوابط مربوط بلامانع است.

۴-۱-۲- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات مذکور باید قبل از صدور پروانه ساختمانی تجمیع گردند.

۴-۱-۳- حذف و تغییر شبکه ارتباطی و خدمات عمومی محدوده مورد درخواست جهت تجمیع به هیچ وجه نباید در شبکه ارتباطی و نظام توزیع مراکز خدماتی محوطه های پیرامون آن خللی وارد نماید و می بایست به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۴-۱-۴- سطح شبکه معابر فرعی در اختیار شهرداری پس از تجمیع و یا تفکیک مجدد در چارچوب شبکه معابر داخلی محدوده براساس طرح مصوب در اختیار شهرداری قرار می گیرد.

۴-۱-۵- طرح مربوط به تجمیع یا تفکیک پلاک ها و شبکه معابر از لحاظ ساختار کالبدی - فضایی باید در هماهنگی کامل با محوطه های پیرامونی و توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد صلاحیت تهیه گردد.

۴-۱-۶- ضروری است خدمات مورد نیاز به ویژه فضاهای سبز در مقیاس واحد همسایگی، در محدوده تجمیع شده تامین گردد.

۴-۱-۷- طرح تجمیع پلاک ها ضروری است هماهنگ با نظام سبزینگی و درختان موجود تهیه گردد.

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

- ۴-۲- ضوابط تشویقی تجمیع
- ۴-۲-۱- در تجمیع قطعات مالکیت بایستی مسئله مشرفیت و رعایت کلیه ضوابط شهرسازی و معماری در نظر گرفته شود. ایجاد قطعات تجمیعی که بنای آن‌ها مشرف به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد مجاز نمی‌باشد.
- تبصره: رعایت ضابطه فوق صرفاً مشمول پلاک‌هایی است که قطعه مالکیت مجاور آن‌ها دارای اسناد مالکیت رسمی، تفکیکی مجاز و تفکیکی‌های قدیمی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ باشد.
- ۴-۲-۲- کلیه قطعات مالکیت در صورتی امکان برخورداری از ضوابط تشویقی تجمیع را دارند که ضمن رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در همین قسمت، حداقل حدنصاب تفکیک را پس از تجمیع دارا باشند.
- ۴-۲-۳- در صورت تجمیع قطعات مالکیت، رعایت ضوابط سایه‌اندازی نسبت به پلاک‌های زیر حدنصاب محل، پلاک‌های غیرمجاز و فاقد پروانه و یا دارای آرای ماده صد مبنی بر جریمه، و پلاک‌های شرقی غربی غیرمجاز الزامی نمی‌باشد (مشروط به رسیدن به حدنصاب تفکیک محوطه مورد نظر).
- ۴-۲-۴- در صورت تجمیع قطعات مالکیت با کاربری مسکونی حداکثر تا ۵۰۰ مترمربع، اعطا تراکم تشویقی، نسبت به تراکم پایه (۱۲۰ درصد) براساس مساحت‌های اعلام شده مطابق موارد زیر مجاز می‌باشد:

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

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

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

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

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

استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

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

۵-۱- حریم سایه اندازی

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

الف و ب)

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

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

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

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

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

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

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

ارتفاع، میانگین اختلاف سطح دو گذر مجاور پلاک‌های مذکور خواهد بود.

(تصویر شماره ۱۰)

۴-۵- در مواردی که قطعات شمالی، تفکیک غیرمجاز خلاف ضوابط

مصوب انجام داده باشد و یا تفکیک فیزیکی غیرمجاز بوده و فاقد

سند مالکیت ششدانگ برای هر قطعه تفکیکی باشد و یا دارای

آرای ماده صد باشند، در تعیین ارتفاع پلاک جنوبی، ۴۰٪ طول

اولیه پلاک شمالی مطابق ابعاد مندرج در سند اولیه مالکیت قبل

از تفکیک مشروط بر آن که از ضوابط مربوط به کد ارتفاعی

مصوب طرح بازنگری تجاوز نکند ملاک عمل است.

۵-۱-۵- پلاک‌هایی که سمت شمال آن به صورت ۱۰۰٪ احداث بنا شده

باشد و یا عمق حیاط پلاک شمالی کمتر از ۲ متر باشد و پلاک

شمالی دارای قدمت ساختمان بعد از سال ۱۳۶۷ و یا دارای آراء

ماده صد باشد رعایت حریم سایه‌اندازی الزامی نمی‌باشد و

بایستی حریم سایه‌اندازی ۴۵ درجه نسبت به پلاک‌های ردیف

دوم رعایت گردد و حداکثر ارتفاع مجاز برابر با کد ارتفاعی

مصوب طرح بازنگری است. (با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی و

احداث بنا)

۶-۵- قطعات مالکیتی که سمت شمال آن‌ها پلاک یا پلاک‌های شرقی

- غربی دارای اسناد مالکیت رسمی ششدانگ یا ساختمان قدیمی

و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ یا تفکیکی مصوب با

کاربری مسکونی باشد و ساخت آن‌ها در مجاورت با فضای آزاد

قطعات مالکیت شرقی - غربی مذکور واقع شده باشد، ارتفاع مجاز

لبه عقب‌نشینی شده حداقل ۴ متر باشد احداث هر گونه بازشو به صورت

درب در جداره عقب‌نشینی شده ممنوع است اما احداث سطوح نورگیری به

صورت پنجره در جداره عقب‌نشینی شده مشروط به این که تا ارتفاع ۱/۷۵

متر با مصالح بنایی رفع مشرفیت گردد و از ارتفاع ۱/۷۵ متر به بالا پنجره

به صورت بازشو محدود با زاویه ۴۵ درجه به سمت بیرون با شیشه مات اجرا

گردد مجاز می‌باشد. (تصویر شماره ۹)

در این حالت جهت دسترسی موقت و اضطراری به فضای مذکور استفاده از

پله استخری با رعایت ضوابط ایمنی بلامانع است.

تبصره ۴: در صورت وجود گذر شرقی - غربی در حداقل ۲ قطعه مالکیت

شمالی - جنوبی عرض گذر مذکور به ارتفاع به دست آمده برای قطعه

مالکیت جنوبی اضافه می‌گردد، مشروط به آن که از کد ارتفاعی مصوب

طرح بازنگری بیشتر نباشد. در این حالت ایجاد هر گونه شکست یا

عقب‌نشینی در طبقات فوقانی قطعات مالکیت به منظور افزایش ارتفاع تا کد

ارتفاعی مصوب طرح بازنگری و همچنین ضوابط و مقررات ساختمانی و

شهرسازی طرح بازنگری طرح تفصیلی ممنوع می‌باشد.

تبصره ۵: هنگامی که یک قطعه مالکیت جنوبی با دسترسی قطعه شمالی

مربوطه دارای اختلاف ارتفاع باشد، مبنای محاسبه ارتفاع مجاز، متوسط

اختلاف ارتفاع دسترسی‌های دو قطعه مالکیت مزبور خواهد بود.

تبصره ۶: چنانچه دو پلاک دارای اختلاف سطح، همجوار گذرهای شیبدار

باشند و یا اینکه هر یک از پلاک‌های مورد نظر دارای دو دسترسی

در گذرهایی باشند که آن دو دارای اختلاف سطح باشند مبنای محاسبه

- ۵-۱-۹- در صورتی که در مجاورت شمالی یک قطعه مالکیت چندین مالکیت و گذر با ابعاد و مشخصات متفاوت وجود داشته باشد، ارتفاع مجاز پلاک جنوبی به تفکیک در هر قسمت از همجواری‌ها مستقلاً محاسبه و اعمال می‌گردد. (تصویر شماره ۱۲)
- ۵-۱-۱۰- حداقل ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت ۲/۴۰ و حداکثر آن ۲/۶۰ متر و ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی ۳/۲۰ متر رعایت گردد.
- ۵-۱-۱۱- احداث سرپله روی بام ضمن رعایت سایه اندازی روی پلاک شمالی با حداقل ۳ متر عقب نشینی نسبت به انتهای ضلع شمال و ارتفاع مطابق مقررات ملی ساختمان امکان پذیر است.

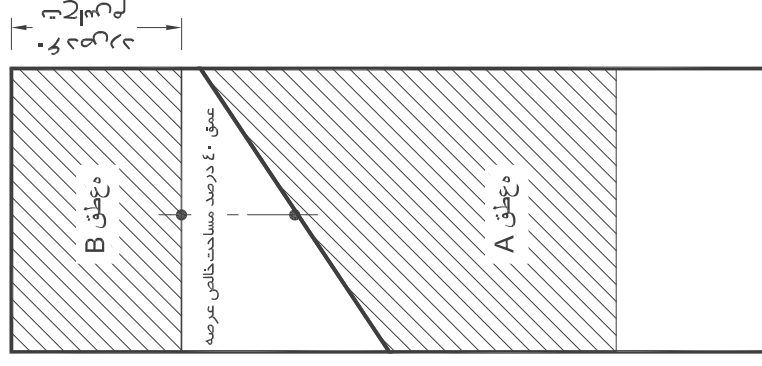
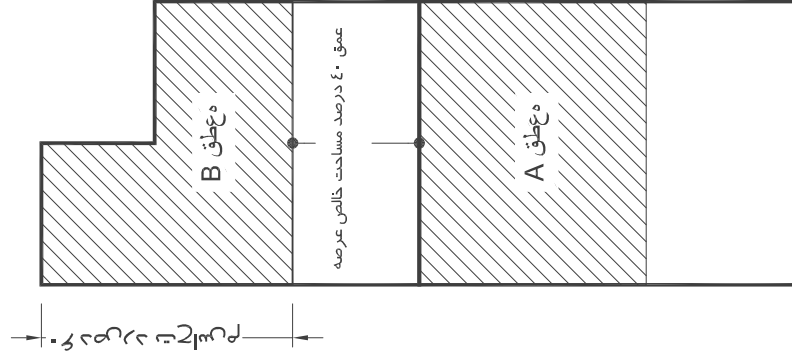
ساختمان دو طبقه روی پیلوت (۱۰/۵ متر) است. در صورتی که ساخت قطعات مالکیت مذکور در مجاور سطح اشغال ۶۰ درصد قطعات شرقی - غربی (ساخت مجاز) واقع شده باشد حداکثر ارتفاع تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی و با رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه بلامانع است.

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

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

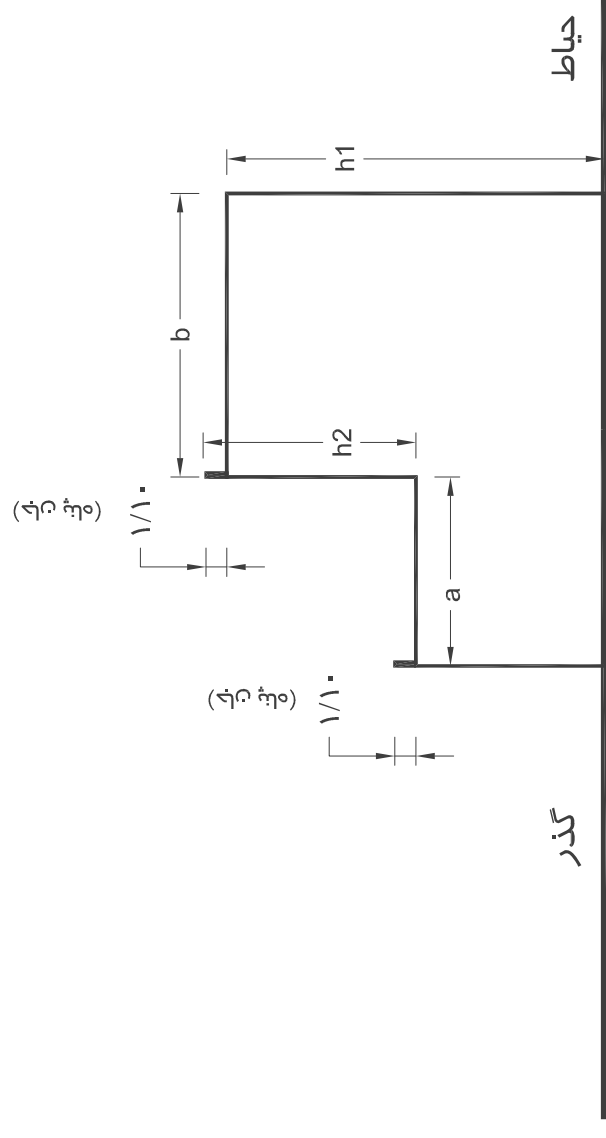
۵-۱-۷- قطعات مالکیتی که سمت شمال آن‌ها پلاک یا پلاک‌های شرقی - غربی دارای آراء ماده صد مبنی بر جریمه و تخریب و دارای تفکیک غیرمجاز و خلاف ضوابط مصوب باشد و یا فاقد سند رسمی مالکیت شش‌دانگ برای هر قطعه تفکیکی باشد ارتفاع مجاز ساختمان پلاک جنوبی مشروط به رعایت سایه‌اندازی پلاک‌های ردیف دوم و رعایت سایر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

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



مقیاس: ۱/۴۰۰

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



3
Λ
B

3
Λ
Q

دک ی عافترا بوضم حرط یرگنزاب = h1
(عافترا زاج نامختخاس)

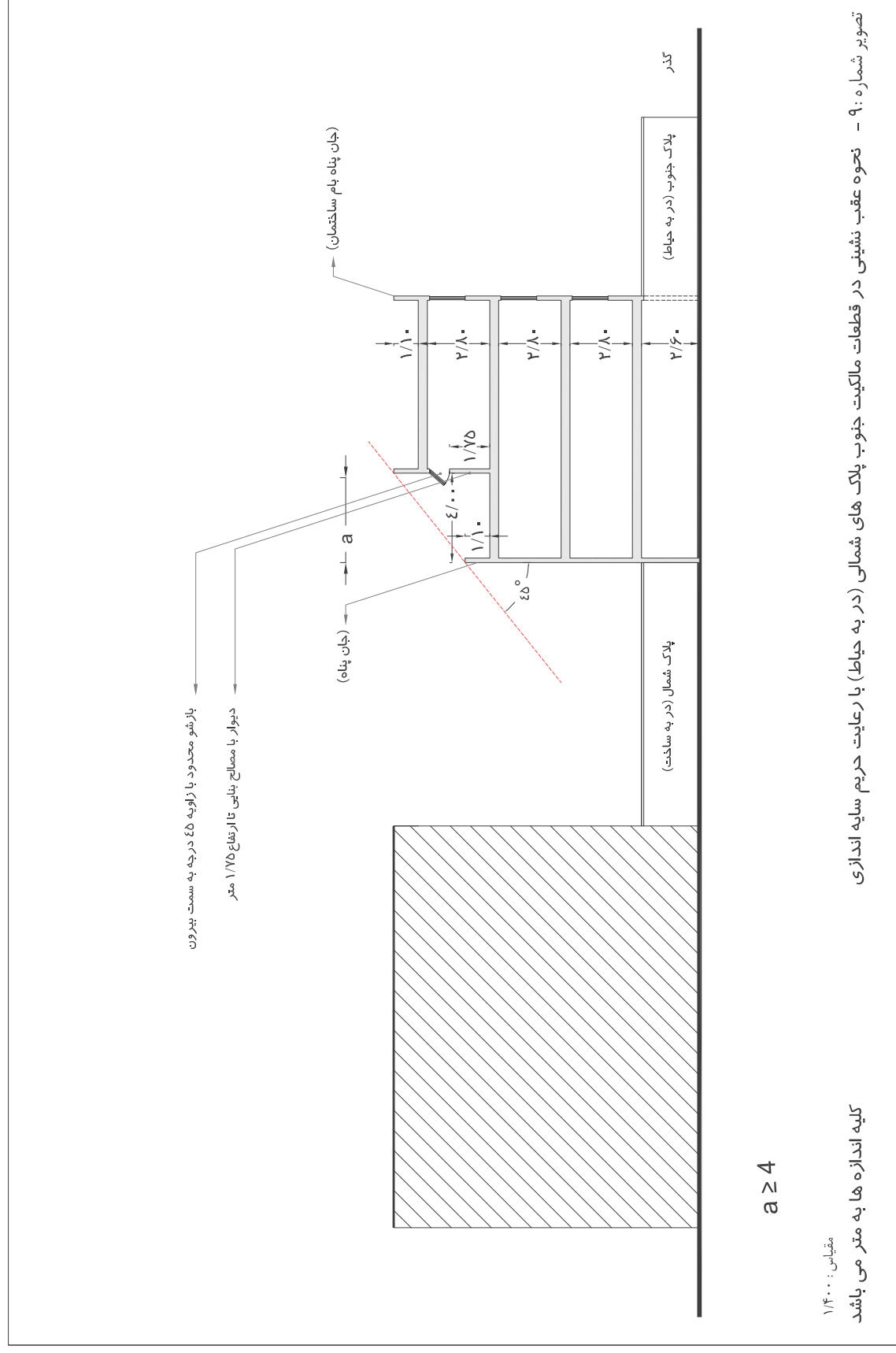
(عافتر از اجم نامت خاس)

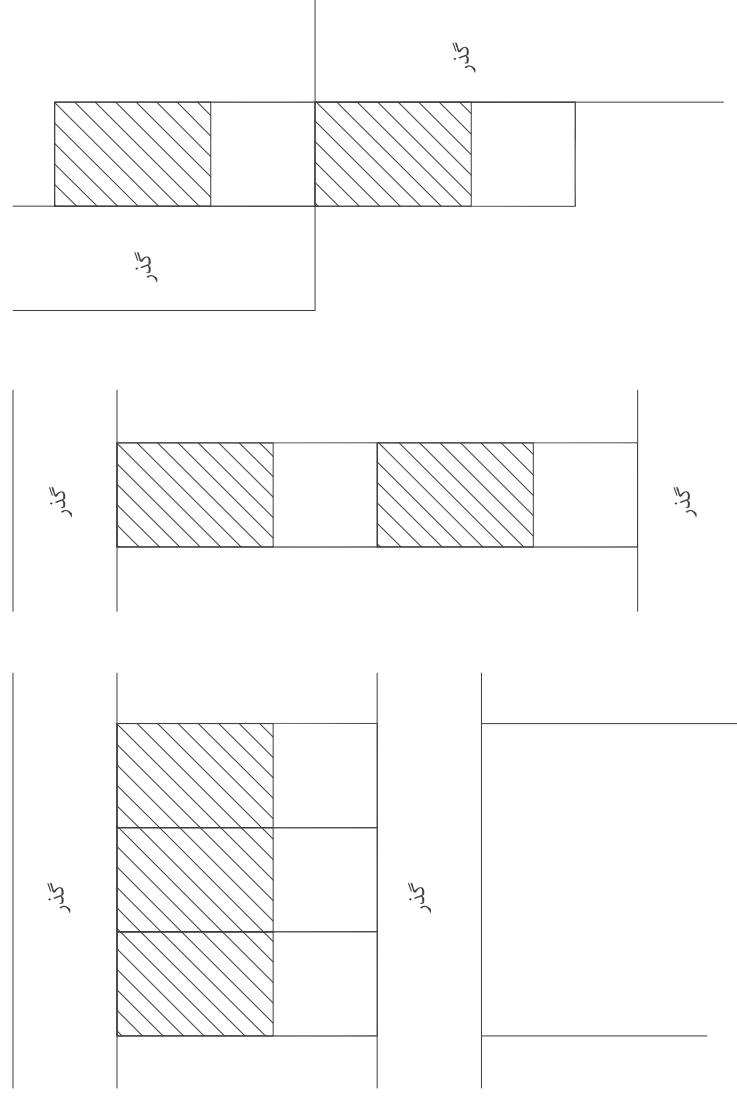
$$h_2 = a + 1/1.$$

مقیاس : ۱/۴

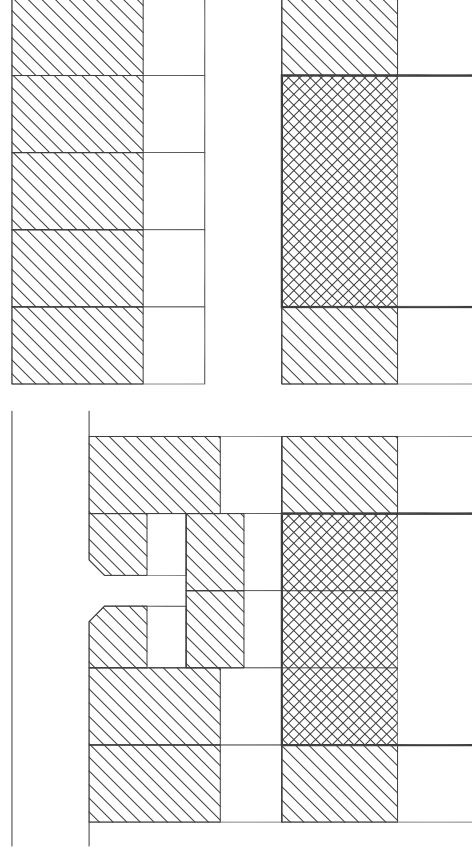
کلیه اندازه ها به متر می باشد

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



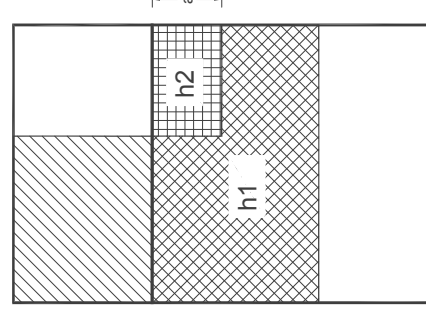


تصویر شماره ۱۰ - نحوه محاسبه اختلاف ارتفاع در گذرهای شیب دار



(الف)

(ب)



$$a = h1 - h2$$

کد ارتفاعی مصوب طرح بهسازی
ارتفاع مجاز ساختمان = h1

$$h2 = 10/5 \text{ متر}$$

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

مقیاس: ۱/۱۰۰۰

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

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

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

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

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

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

۵-۲- استقرار بنا و مشرفیت

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

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

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

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

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

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

تبصره ۲: حداقل ۲۰٪ بارانداز و یا محوطه باز کارگاه‌های مجاز بایستی به فضای درختکاری و پوشش گیاهی ریشه‌دار اختصاص داده شود.

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

۵-۲-۱۲- محل استقرار بنای جدید در قطعات مالکیت شرقی - غربی در حد اکثر ۶۰ درصد سمت غرب پلاک می‌باشد.

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

۵-۲-۶- در بافت‌ها یا محدوده‌هایی که دارای طرح‌های مصوب آماده‌سازی و تفکیکی از کمیسیون ماده پنج باشند ضوابط و مقررات مربوط به سطح اشغال براساس ضوابط مصوب طرح مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

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

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

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

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

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

۵-۲-۱۰- به منظور تامین فضای باز کافی در ساختمان‌ها و مجتمع‌های مسکونی الزاماً بایستی با توجه به سایر مفاد مندرج در همین

مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی مجاز

است. (تصویر شماره ۱۵-۲)

تبصره ۳: در قطعات مالکیت شرقی - غربی تحت هر شرایطی رفع مشرفیت

هر نوع بازشو و گشودگی (پنجره، بالکن و ..) نسبت به فضای آزاد (حیات)

قطعات مالکیت مجاور الزامی است. در این صورت رفع مشرفیت دید مطابق

مفاد بند ۲۶-۵ و تبصره ذیل آن الزامی است.

تبصره ۴: احداث هر نوع پیش‌زدگی مازاد بر ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز

قطعات مالکیت شرقی - غربی ممنوع است. احداث بالکن در حد ۶۰ درصد

سطح اشغال مجاز با رفع مشرفیت نسبت به فضای آزاد قطعات مالکیت

مجاور الزامی است.

۱۵-۲-۵: در قطعات مالکیت شرقی - غربی دارای آرا ماده صد مبنی بر

تخریب و جریمه یا تفکیکی غیرمجاز و خلاف ضوابط مصوب و

فاقد اسناد مالکیت رسمی شش‌دانگ و ساخت مربوط به بعد از

سال ۱۳۶۷، حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان مشروط به رعایت

حدنصاب تفکیک و کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح

تفصیلی، ارتفاع مجاز ساختمان حداکثر ۱۰/۵۰ متر (دو طبقه

روی پیلوت) با رفع مشرفیت است و محل استقرار حداکثر ۶۰

درصد سطح اشغال مجاز در سمت غرب پلاک می‌باشد.

تبصره ۱: کلیه قطعات مالکیت واقع در حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش

تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) و همچنین کلیه قطعات مالکیت

همجوار محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا

نشده) فاقد حرائم از ضابطه مندرج در بند فوق مستثنی بوده و تابع ضوابط

۱۳-۲-۵: در صورت فرارگیری محوطه نوساز با بافت غالب شرقی - غربی در دو طرف یک گذر شمالی - جنوبی استقرار بنا مطابق تصویر

شماره ۱۴ می‌باشد.

۱۴-۲-۵: در قطعات مالکیت شرقی - غربی دارای اسناد مالکیت رسمی

شش‌دانگ و فاقد آراء ماده صد مبنی بر تخریب یا جریمه، یا

ساختمان‌های قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۶۷ یا

تفکیکی مصوب با کاربری مسکونی مشروط به رعایت حدنصاب

تفکیک، کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی، و رعایت

تبصره ۱ بند ۳-۱، ارتفاع مجاز ساختمان برابر با ۱۰/۵ متر (دو

طبقه روی پیلوت) است و محل استقرار بنا حداکثر ۶۰ درصد

سطح اشغال مجاز در سمت غرب پلاک می‌باشد.

تبصره ۱: در قطعات مالکیت شرقی - غربی در صورتی که احداث بنا متصل

به سطح اشغال ۶۰ درصد ساخت مجاز قطعات مجاور واقع شود و مشرف به

فضای باز قطعات مالکیت مجاور نباشد حداکثر ارتفاع، معادل کد ارتفاعی

مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی و

احداث بنا و حداکثر در امتداد ساخت پلاک مجاور مطابق تصویر شماره

۱۵-۱ پلامانع است.

تبصره ۲: در قطعات مالکیت شرقی - غربی در صورتی که ساخت (سطح

اشغال) بنای شرقی - غربی در حدفاصل فضای باز قطعه مالکیت مذکور و

مالکیت‌های همجوار قرار گیرد احداث بنا در امتداد سطح اشغال مجاز ۶۰

درصد قطعات مجاور (ساخت مجاز مجاورین) و حداکثر تا کد ارتفاعی

۵-۲-۱۹- ایجاد راه پله و آسانسور جهت تامین دسترسی طبقات فوقانی در

فضای آزاد لازم الرعایه ممنوع است.

۵-۲-۲۰- بناهای کلیه قطعات مالکیت واقع در مجاورت محور زاینده‌رود

بایستی حداقل ۵ متر از هر خط بدنه مصوب بصورت فضای باز در

اختیار مالک عقب‌نشینی داشته باشند.

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

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

تبصره ۳: فضای رها شده در قطعات مالکیت واقع در جنوب محور زاینده‌رود جزء ۴۰٪ فضای آزاد قطعه مالکیت محسوب می‌گردد.

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

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

تبصره: فضای باز عقب‌نشینی شده جزء ۴۰ درصد فضای آزاد قطعه مالکیت محسوب می‌گردد و احداث بنا در سطح زیرین فضای باز رها شده در اختیار

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

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

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

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

۵-۲-۱۸- در قطعات مالکیت دارای کاربری خدمات عمومی و تاسیسات و تجهیزات شهری با مساحت ۳۰۰ مترمربع به بالا و با عمق بیش از ۳۰ متر از گذر اصلی، بایستی عقب‌نشینی به میزان ۳ متر از گذر اصلی صورت گیرد. این امر شامل خود بنا و یا حصار فضای آزاد آن می‌گردد.

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

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

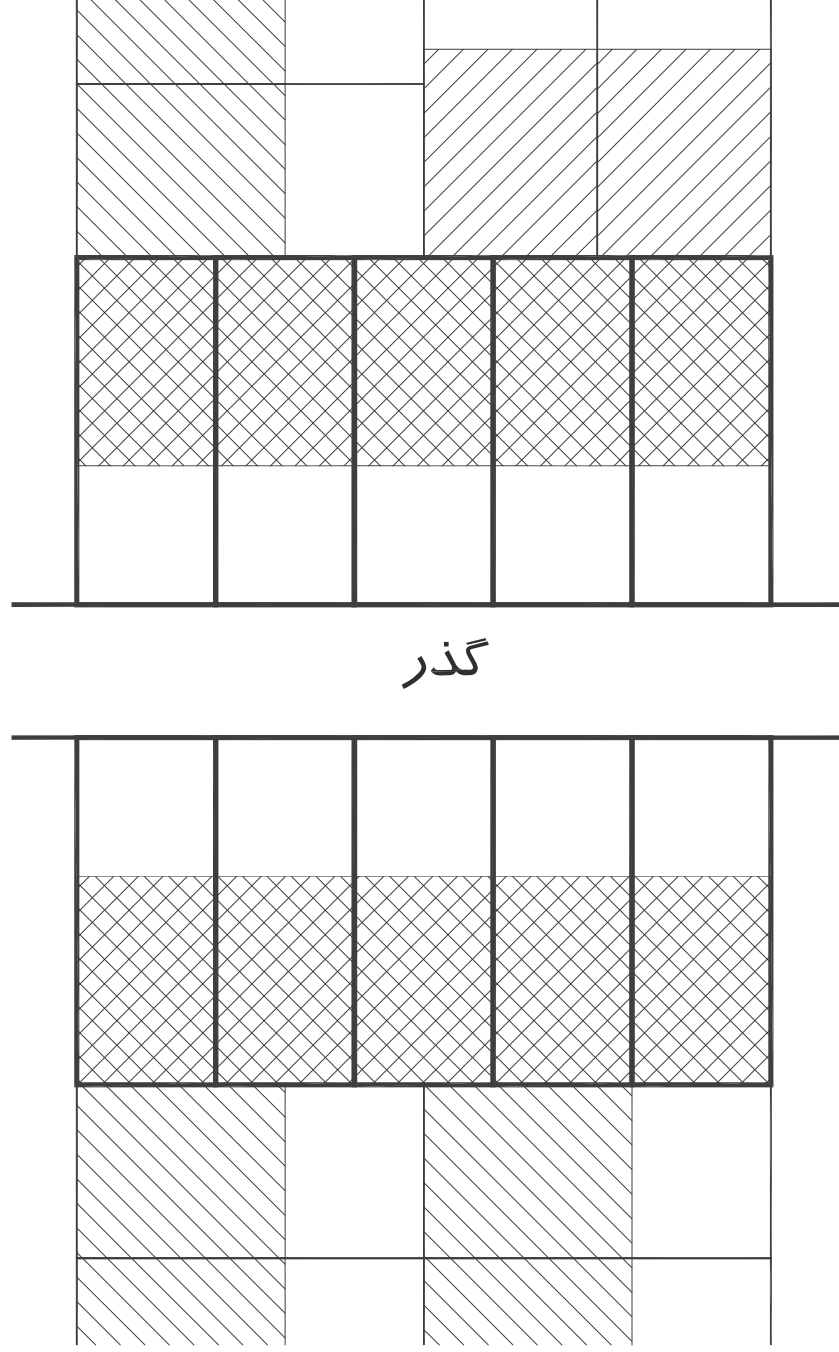
۵-۲-۲۵- در صورت استفاده مشترک فضاهای اصلی واحد یا واحدهای مسکونی مستقل از یک فضای نورگیری (حیاط خلوت، پاسیو و ...) واقع شده در بین یک واحد یا واحدهای طبقات، پنجره‌ها نبایستی روبروی یکدیگر واقع شوند و فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر نبایستی کمتر از ۴ متر باشد و تا ارتفاع ۱/۷۵ با مصالح بنایی و از ارتفاع ۱/۷۵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

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

مالکیت مجاز نمی‌باشد. فضای فوق می‌بایست به آب نما و فضای سبز اختصاص یابد.
۵-۲-۲۲- بناهای کلیه قطعات مالکیت واقع در مجاورت محور مادی‌ها بایستی حداقل ۲ متر از هر خط بدنه مصوب به صورت فضای باز در اختیار مالک عقب‌نشینی نمایند.

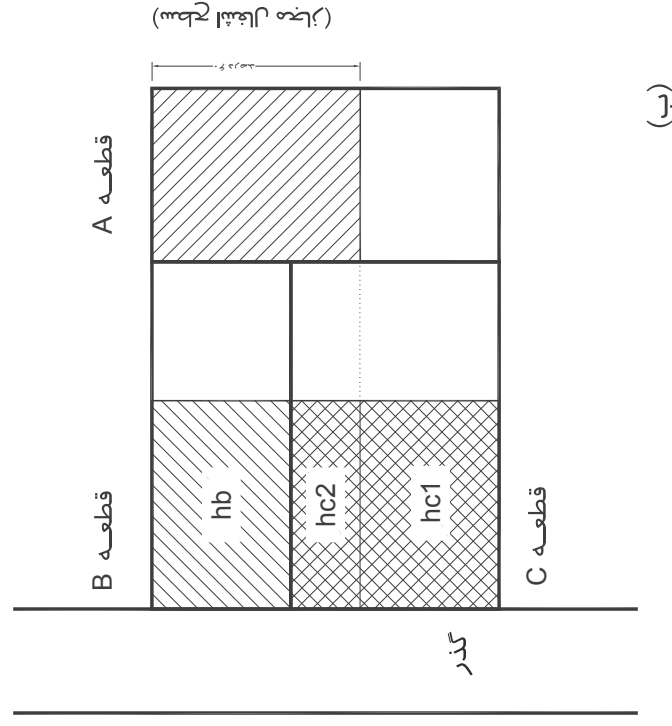
تبصره: فضای باز عقب‌نشینی شده جزء ۴۰ درصد فضای آزاد قطعه مالکیت محسوب می‌گردد و احداث بنا در سطح زیرین فضای باز رها شده در اختیار مالکیت مجاز نمی‌باشد. فضای فوق می‌بایست به آب نما و فضای سبز اختصاص یابد.
۵-۲-۲۳- نورگیری بناهای مختلف از گذرهای موجود و پارک‌های موجود تملک و احداث شده (در پارک‌های محلی که دارای شرایط خاص باشند) و میادین عمومی بلامانع است. (با رعایت حقوق مالکانه)

تبصره ۱: نورگیری از پارک‌های موجود (تملک و احداث شده) در صورت عدم احداث هرگونه بالکن و عدم ایجاد هرگونه درب ورودی پیاده و سواره به پارک با نظر شهرداری امکان پذیر خواهد بود.
تبصره ۲: نورگیری و احداث درب و پنجره نسبت به گذرهای دسترسی و فضاهای سبز و پارک‌های پیشنهادی (غیر موجود) تا قبل از احداث و اجرای آن‌ها منوط به تایید شهرداری است.
۵-۲-۲۴- در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی‌توان هیچ نوع بازشو و گشودگی و پنجره مشرف به مالکیت مجاور ایجاد و احداث نمود.



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

مقیاس: ۱/۱۰۰۰

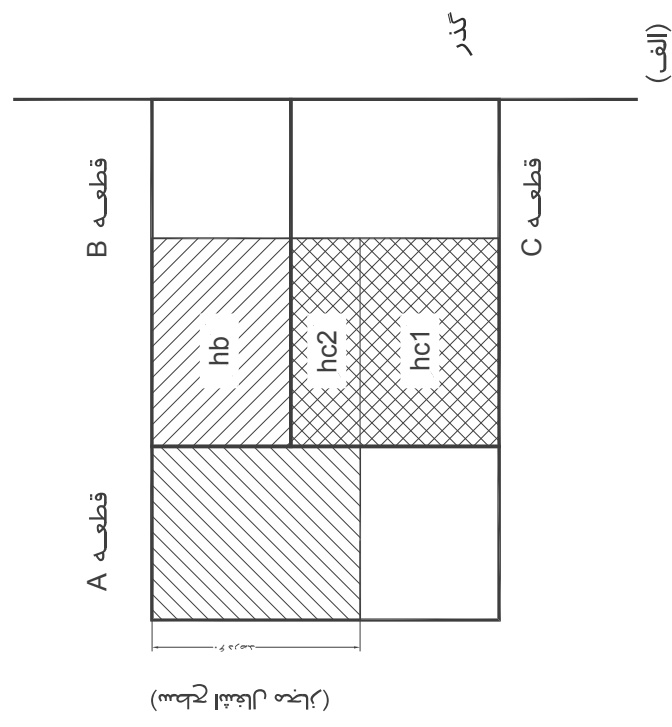


کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری = hb
(ارتفاع مجاز ساختمان)

متر ۱۰/۵ = hc1

کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری = hc2
(ارتفاع مجاز ساختمان)

کلیه اندازه ها به متر می باشد

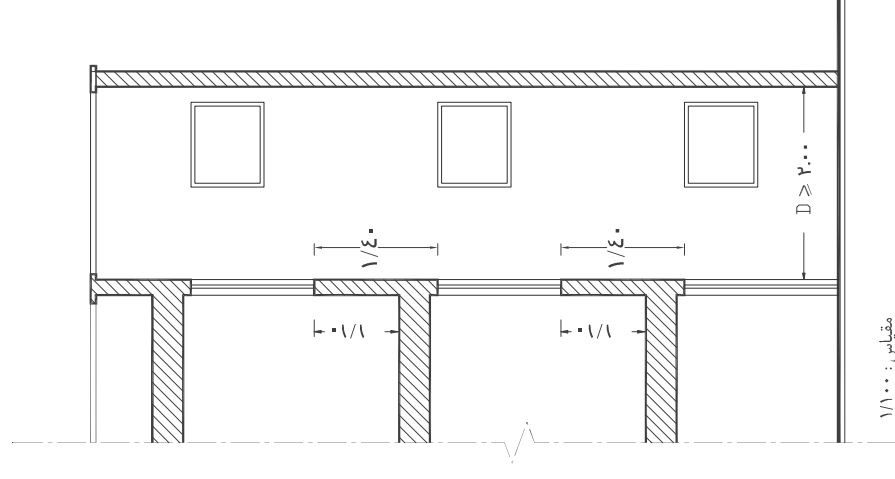


(سطح اشغال مجاز)

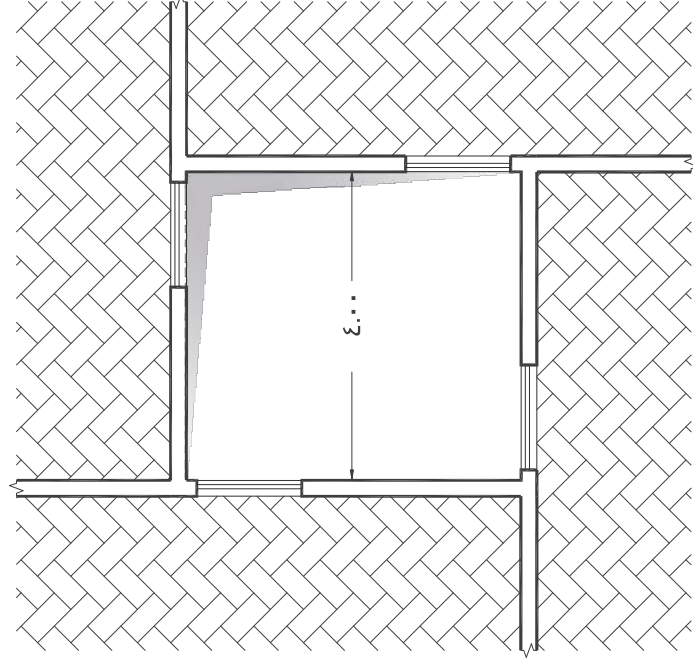
(سطح اشغال مجاز)

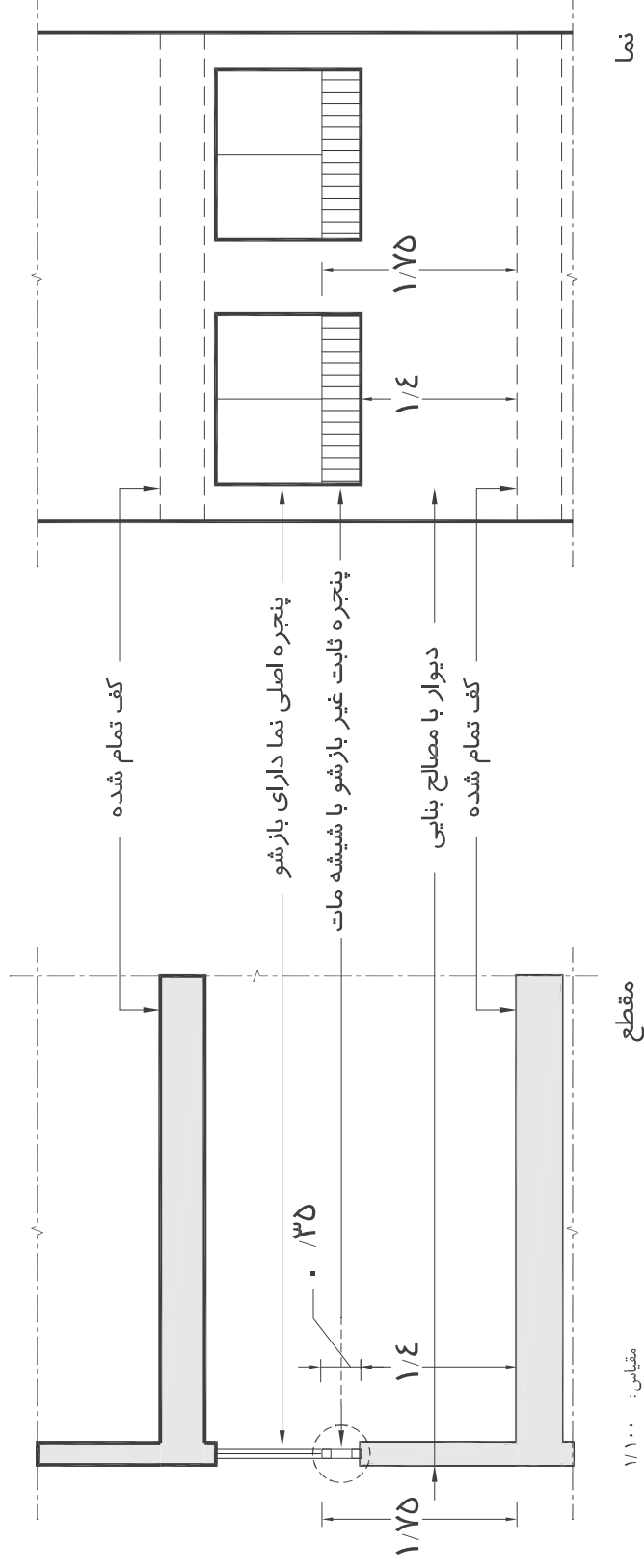
تصویر شماره: ۱۵-۱ و ۱۵-۲ نحوه استقرار بنا در قطعات مالکیت شرقی - غربی

تصویر شماره ۱۶ - احداث پنجره با فضای نورگیری در ضلع شمالی قطعه مالکیت



تصویر شماره ۱۷ - محل استقرار پنجره ها در نورگیر کلیه اندازه ها به متر می باشد

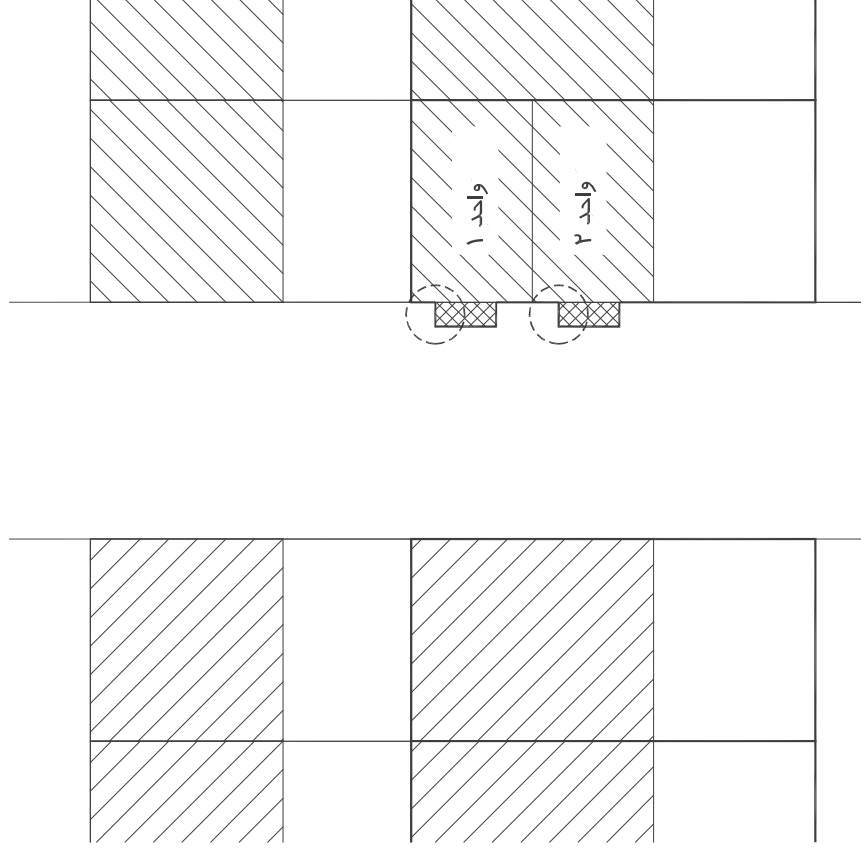




کلیه اندازه ها به متر می باشد

مقیاس: ۱/۱۰۰

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



مقیاس: ۱/۱۰۰۰

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

استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان	
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان	
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان	
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان	
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان	

۶- ضوابط و مقررات فضاهای نورگیری، بازشوها و تهویه

تبصره: چنانچه در یک طبقه، فضاهای دو واحد مسکونی مستقل، مشروط به عدم ایجاد اشرف نسبت به واحد مجاور از یک فضا نورگیری نمایند، حداقل عرض بایستی ۲/۵ متر و مساحت آن حداقل ۱۰ مترمربع در نظر گرفته شود.

۶-۳- تهویه تمام سروس‌های بهداشتی باید از طریق تهویه طبیعی و یا داکت‌های به ابعاد حداقل ۸۰×۶۰ سانتی متر (فقط جهت تهویه) باشد. راهروها، ورودی و پله‌های ارتباطی برای ارتباط واحدها باید دارای نورگیری و تهویه طبیعی باشند.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۷- ضوابط و مقررات پیش زدگی

- ۷-۴- حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی از کف گذر تا زیر اولین سقف بنا به میزان ۴ متر می‌باشد.
- ۷-۵- احداث بالکن به سمت میادین عمومی با عرض حداکثر ۱/۲۰ متر مجاز است. مشروط به آن که حداقل عرض ترافیکی دور میدان ۱۰ متر باشد و در هر شرایطی پیش‌زنگی از عرض پیاده‌رو بیشتر نباشد.
- ۷-۶- حداکثر مجاز پیش‌آمدگی در گذرهای ۱۰ متر و بیشتر مشروط به از بین رفتن اشجار گذر و عدم آسیب به تاج درختان رعایت حریم انتقال نیرو، چراغ روشنایی و مبلمان شهری و ... حتی المقدور در قالب طرح‌های بدنه‌سازی به میزان‌های زیر است:
- گذرهای با عرض ۱۰ تا ۱۲ متر، ۰/۶ متر با رعایت ارتفاع حداقل ۴ متر از سطح معبر تا زیر سقف
 - گذرهای با عرض ۱۲ تا ۲۰ متر، ۸۰ سانتی‌متر با رعایت ارتفاع حداقل ۴ متر از سطح معبر تا زیر سقف
 - گذرهای با عرض ۲۰ متر و بیشتر، ۱۲۰ سانتی‌متر با رعایت ارتفاع حداقل ۴ متر از سطح معبر تا زیر سقف
- تبصره: احداث هر گونه پیش‌آمدگی در ضلع جنوبی قطعات مالکیتی که ساخت آن‌ها مشرف به گذر می‌گردد ممنوع می‌باشد.
- ۷-۷- احداث حداقل ۶ متر مربع بالکن به ازاء هر واحد مسکونی آپارتمانی با مساحت ۱۰۰ مترمربع و بیشتر و ۳/۵ متر مربع به ازای واحدهای با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع الزامی است. توصیه می‌گردد

- ۷-۱- حداکثر پیش‌آمدگی بناها در طبقات فوقانی به سمت فضای آزاد قطعه مالکیت به میزان ۱/۲۰ متر مازاد بر میزان مجاز ساخت مشروط به استفاده از آن‌ها به عنوان تراس یا آفتاب‌گیر با رفع مشرفیت دید نسبت به قطعات مالکیت مجاور مطابق بند ۲-۲-۵ و تصویر شماره ۱۳ پلان منع است.
- تبصره ۱: در قطعات مالکیت با عرض بیش از ۱۵ متر و طول بیش از ۳۰ متر پیش‌آمدگی می‌تواند حداکثر تا ۱/۸۰ متر مشروط به رعایت حریم اشرف قطعه‌های مالکیت مجاور افزایش یابد.
- تبصره ۲: پیش‌آمدگی مازاد بر ارقام فوق به سمت فضای آزاد قطعات مالکیت مجاز نمی‌باشد.
- ۷-۲- پیش‌زنگی طبقات فوقانی در بناهای واقع در گذرهای کمتر از ۱۰ متر ممنوع است.
- تبصره ۱: در گذرهای ۶ تا ۱۰ متری شرقی - غربی ایجاد سایبان در بالای پنجره‌ها و درب‌ها حداکثر به میزان ۲۰ سانتی متر در طبقات فوقانی مجاز می‌باشد.
- تبصره ۲: اجرای پیش‌آمدگی در قطعات مالکیت واقع در دوربرگردان‌ها مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوطه حداکثر در ۵۰ درصد ضلع مشرف به دوربرگردان مجاز می‌باشد.
- تبصره ۳: اجرای پیش‌آمدگی مذکور صرفاً در دوربرگردان‌های گذرهای با عرض ۱۰ متر و بیشتر مجاز می‌باشد.
- ۷-۳- احداث بالکن به سمت مالکیت مجاور ممنوع است

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

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

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

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

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

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

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

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

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

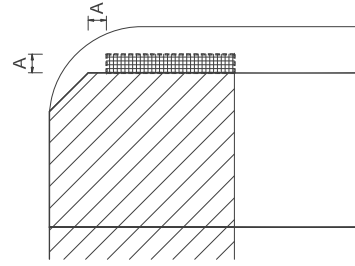
۷-۱۰- پیش‌آمدگی روی پخ دو گذر با عرض بیش از ۱۰ متر و دارای پیاده‌رو منوط به رعایت حداقل ارتفاع ۴ متر از کف گذر در قسمت مربوط و حداکثر به میزان نصف عرض پیش‌آمدگی کمتر، عمود بر پخ بلامانع است.

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

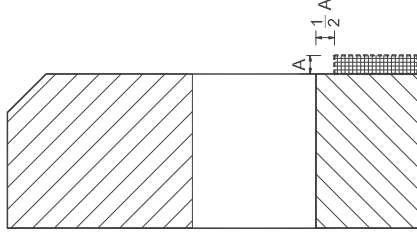
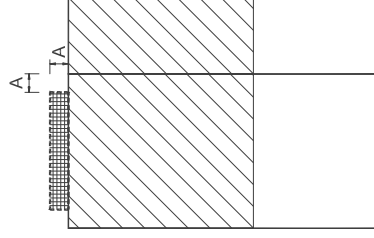
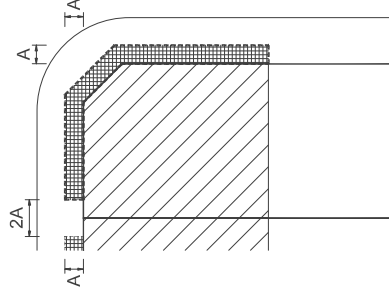
۷-۱۲- پیش‌آمدگی در فضای آزاد در اختیار مالک (به عمق حداقل ۵ متر) واقع در شمال قطعات مالکیت مجاور بلوارهای جنوب زاینده‌رود ممنوع است.

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

گذر با عرض کمتر از ۱۰ متر



گذر با عرض ۱۰ متر و بیشتر



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



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

مقیاس : ۱/۲۰۰

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

۸- ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا

استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

تیمسره: ارتفاع طبقه همکف، جز ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می شود.

۸-۲-۴- ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت حداقل ۲/۴۰ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر می باشد.

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

۸-۲-۶- متوسط ضخامت سقف طبقات برابر با ۴۰ سانتی متر می باشد.

۸-۲-۷- ارتفاع جان پناه بام ساختمان برابر با ۱/۱۰ متر می باشد.

۸-۲-۸- ارتفاع جان پناه تراس ها، بالکن ها و هرگونه پیش آمدگی در طبقات ساختمان ها از کف تمام شده حداقل ۱/۱۰ متر می باشد.

۸-۲-۹- ارتفاع جان پناه بام ساختمان جزء ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می شود.

۸-۲-۱۰- مبنای تعیین ارتفاع مجاز هر ساختمان فاصله سطح معبر (کد صفرسفر) تا روی جان پناه بام ساختمان می باشد.

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

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

۸-۱- **عددهای ارتفاعی** تعیین شده در نقشه های طرح بازنگری طرح

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

۸-۲- **تعاریف و ضوابط عام**

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

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

۸-۲-۳- طبقه همکف قسمتی از ساختمان است که ارتفاع روی کف آن از سطح معبر حداکثر ۸۰ سانتی متر می باشد.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

۸-۳-۴- در تعیین ارتفاع قطعات مالکیت مجاور با بیش از یک گذر، در

صورت داشتن دسترسی، ملاک تعیین ارتفاع، گذر با عرض بیشتر می‌باشد.

۸-۳-۵- مبنای تعیین ارتفاع قطعات مالکیت مجاور انهار و مادی‌ها عرض ترافیکی معبر مجاور نهر و مادی حداقل خط بدنه مصوب تا

جدول لبه مادی می‌باشد. (تصویر شماره ۲۲)

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

۸-۳-۸- ضوابط و مقررات مربوط به عرض گذر

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

جدول شماره ۴ - ضوابط و مقررات ارتفاعی براساس عرض معابر

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

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

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

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

مسکونی می‌باشد.

۸-۴-۲- مساحت ملاک عمل، مساحت عرصه خالص پلاک پس از رعایت و

کسر عقب‌نشینی‌ها و تعریض گذر می‌باشد.

۸-۴-۳- ارتفاع قطعات مالکیت با قولنامه عادی و فاقد اسناد مالکیت

شش‌دانگ و مشاع با مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک (کمتر از

۲۰۰ مترمربع) حداکثر برابر با ۷/۵ متر (دو طبقه از سطح معبر)

می‌باشد.

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

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

۸-۴-۱- ارتفاعات مندرج در جدول شماره ۵ مشروط به دارا بودن شرایط

مندرج در جدول شماره ۴ و رعایت سایر ضوابط و مقررات

شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین دفترچه و در حد تراکم

مجاز مطابق جدول شماره ۶ و تا کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری

طرح تفصیلی مجاز می‌باشد.

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

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

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

مذکور حداقل ۶۰ مترمربع باشد سطح مذکور به صورت واحد مسکونی مستقل مجاز خواهد بود. در این صورت پیلوت یا طبقه همکف در حد زیربنای واحد مسکونی به طور کامل جزء تراکم ساختمانی در نظر گرفته شده و محاسبه می‌شود.

تبصره: واحد مسکونی مذکور در صورت قرارگیری در کد ارتفاعی ۶۰- و ۸۰+ جزء طبقه همکف منظور می‌گردد.

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

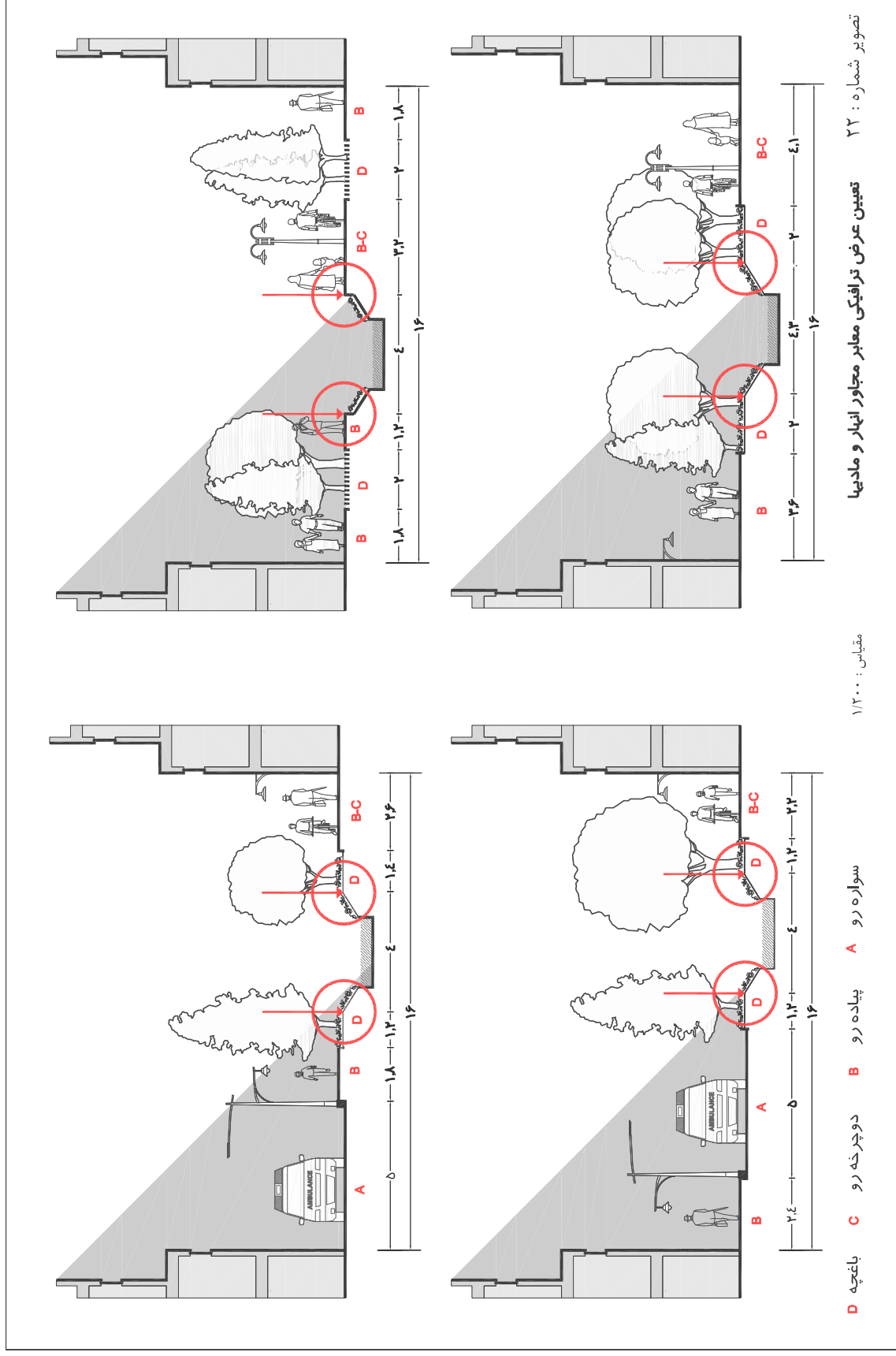
جدول شماره ۶- ضوابط و مقررات ارتفاع، تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز

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

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

(۲) نسبت به مساحت خالص عرصه

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



استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۹- ضوابط و مقررات نحوه محاسبه سطح زیر بنا

- ۹-۷- سطوح مرتبط به مشاعات مجتمع‌های مسکونی مانند دستگاه پله، سرسرا، راهرو، سالن اجتماعات، سرباداری و سایر فضاهای رفاهی و خدماتی مشمول عوارض تراکم نخواهد شد.
- ۹-۸- حداقل مساحت زیر بنای مفید یک واحد مسکونی ۶۰ مترمربع، یک واحد خدمات دفتری ۵۰ مترمربع، یک واحد تجاری محله‌ای و ناحیه‌ای ۲۵ مترمربع، یک واحد تجاری شهری ۵۰ مترمربع می‌باشد.
- ۹-۹- چنانچه ارتفاع پیلوت حداکثر به میزان ۲/۶۰ متر از کف تا زیر سقف باشد و صرفاً به عنوان پارکینگ و انباری مورد استفاده قرار گیرد در سطح اشغال مجاز جز تراکم و زیربنای مفید محاسبه نمی‌شود.
- ۹-۱۰- در کاربری‌های مسکونی، حداکثر سطح زیرزمین بایستی معادل سطح اشغال مجاز در طبقه همکف به اضافه ایوان، حداکثر ۷۰٪ سطح خالص عرصه می‌باشد. حداقل ۲۰ درصد عرصه باقی مانده به فضای سبز ریشه‌دار اختصاص یابد.
- تبصره ۱:** در مجموعه‌های تجاری و کاربری‌های خدماتی حداکثر سطح زیرزمین معادل سطح اشغال مجاز و حداکثر ۸۰٪ خالص عرصه می‌باشد مشروط به این که زیرزمین صرفاً به عنوان پارکینگ، تاسیسات و دستگاه پله مورد استفاده قرار گیرد.
- ۹-۱۱- پیش‌آمدگی آخرین سقف به منظور باران گیر در صورت عدم وجود بالکن و پیش‌زدگی در قطعه مالکیت و حداکثر معادل ۸۰ سانتی‌متر با رعایت مشرفیت و سایه‌اندازی و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری جز زیربنا محسوب نخواهد شد.

- ۹-۱- در صورتی که از زیرزمین به منظور پارکینگ، انباری، تاسیسات و پناهگاه مورد لزوم بنا استفاده شود، مساحت آن جزء سطح تراکم زیربنا منظور نخواهد شد.
- ۹-۲- ایوان و بالکن در محاسبه سطح زیر بنا در صورتی که از یک طرف بسته باشد $\frac{1}{2}$ مساحت آن و چنانچه طرفین آن بسته باشد $\frac{2}{3}$ مساحت آن و چنانچه کلیه جهات آن به وسیله دیواره شیشه یا شبکه مسدود باشد تمام سطح آن جز سطح زیربنا محسوب می‌شود.
- ۹-۳- نورگیرهایی که مساحت آن‌ها ۷ مترمربع و بیشتر است جزء سطح زیربنا محاسبه نخواهد شد.
- ۹-۴- کلیه عقب نشینی‌های مازاد بر خط بدنه در محدوده مالکیت در طبقه همکف به منظور ایجاد ورودی در صورتی که حداکثر ± 0.6 متر اختلاف سطح با گذر داشته باشد و بدون مانع، درب ورودی شیشه‌ای و ... متصل به گذر عمومی باشد جزء سطح زیر بنا محاسبه نخواهد شد.
- تبصره ۱:** در پلاک‌های شمالی سقف ورودی نبایستی از حد مالکیت تجاوز نماید و حداکثر ارتفاع آن ۳ متر در نظر گرفته شود.
- ۹-۵- سطح دستگاه پله‌ای که صرفاً به منظور خروج اضطراری طراحی و اجرا می‌شوند در صورت تطبیق با ضوابط آتش نشانی جزء سطح زیربنا محسوب نمی‌شود.
- ۹-۶- برای محاسبه عوارض، سطح یک واحد پارکینگ با فضای مانور ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود.

استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۱۰- ضوابط و مقررات دسترسی و گذراندی و مادی‌ها

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

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

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

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

طول معبر	حداقل عرض گذر بن‌بست (متر)	حداقل عرض گذر بن‌باز (متر)
کمتر از ۵۰ متر	۶	۸
۵۰-۱۰۰ متر	۸	۱۰
بیشتر از ۱۰۰ متر	۱۰	۱۲

۱۰-۱-۱- دسترسی‌ها

۱۰-۱-۱- حداقل عرض گذرهای با محدودیت ترافیک سواره (پیاده)
بایستی به نحوی در نظر گرفته شود که امکان دسترسی‌های
اضطراری و ویژه وسائط نقلیه امدادی به همراه امکان عبور
پیاده با حداقل عرض در همجواری وسیله نقلیه امدادی ممکن
باشد (بر اساس نقشه‌های طرح بازنگری طرح تفصیلی).
۱۰-۱-۲- حداقل عرض معابر بن‌بست احداثی جدید در تفکیک‌های
بالای ۱۰۰۰ مترمربع ۸ متر (بر اساس جدول شماره ۷) است.

جدول شماره ۷- ضوابط احداث معابر بن‌بست احداثی جدید در
تفکیک‌های بالای ۱۰۰۰ مترمربع

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

تبصره ۱: احداث معابر بن‌بست جدید با طول بیش از ۱۵۰ متر در
تفکیک‌های بالای ۱۰۰۰ مترمربع ممنوع است.
تبصره ۲: حداقل عرض معابر بن‌باز در تفکیک‌های جدید نیابتی از
حدنصاب‌های اعلام شده در جدول شماره ۷ کمتر باشد.
۱۰-۱-۳- عرض گذرهای بن‌بست واقع در داخل محدودهٔ مصوب منطقه
تاریخی شهر اصفهان چنانچه طول آن‌ها کمتر از ۱۰۰ متر

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

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

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

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

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

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

۱۰-۱-۵- احداث دور برگردان در انتهای گذرهای بن‌بست با طول ۱۰۰ متر و بیشتر به ابعاد حداقل ۱۲×۱۲ متر الزامی است. (تصویر شماره ۲۲)

تبصره ۱: در بن‌بست‌های دارای طول ۷۰ تا ۱۰۰ متر در صورت عدم وجود دسترسی بن‌بست فرعی دیگر در داخل گذر، احداث دوربرگردان در انتهای این گونه بن‌بست‌ها با ابعاد حداقل ۱۲×۱۲ متر الزامی است.

تبصره ۲: در مواردی که ایجاد دور برگردان در انتهای گذر، مستلزم تخریب در بناهای عمومی یا مسکونی واجد ارزش تاریخی و معماری باشد از تخریب بنای مورد نظر خودداری کرده و آخرین محوطه قبل از بنای تاریخی به عنوان محل دوربرگردان تعیین می‌گردد.

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

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

تعیین آن‌ها الزامی است. در این حالت گذر اختصاصی به گذر

عمومی تبدیل می‌شود.

۱۰-۱-۱۲- در طراحی مجموعه‌های جدید و در ساماندهی گذرهای

موجود حداقل فاصله تقاطع‌های مختلف، به شرح ذیل

بایستی رعایت شود:

- گذرهای شریانی ۵۴۰ متر
- جمع و پخش کننده اصلی ۲۱۰ متر
- جمع و پخش کننده فرعی و دسترسی‌ها ۹۰ متر

۱۰-۱-۱۳- در طراحی مجموعه‌های جدید، اتصال خیابان‌های دسترسی،

فقط به جمع و پخش کننده‌های اصلی و فرعی مجاز و در

سایر موارد این معابر مطلقاً حق اتصال به هیچ معبر دیگری را

ندارند.

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

می‌باشند)

۱۰-۱-۱۴- در صورت ماشین‌رو در نظر گرفتن خیابان‌های دسترسی تعداد

خطوط عبوری یک رفت و برگشت در نظر گرفته می‌شود به

طوری که با پارک کردن وسیله نقلیه در گذر، عبور و مرور در

خیابان دسترسی مختل نگردد.

۱۰-۱-۱۵- توصیه می‌شود شیب خیابان‌های پیاده در محوطه‌های مرتفع

مانند قائمیه، کوی امیریه و ... حداکثر ۱۸ درصد و در سایر

مناطق حداکثر ۱۲ درصد در نظر گرفته شود.

بایستی پخ براساس ضوابط و مقررات مصوب شهرسازی و

ساختمانی طرح رعایت و اجرا گردد.

تبصره ۱: در محل تقاطع معابر و گذرهای اصلی و فرعی که در نقشه‌های

مصوب شبکه معابر طرح بازنگری طرح تفصیلی فاقد پخ می‌باشند رعایت

و اجرای پخ براساس ضوابط و مقررات مصوب شهرسازی و ساختمانی

طرح الزامی است.

تبصره ۲: شبکه معابر و گذرهای اصلی و فرعی واقع در عرصه و حرائم

محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و گذرها و محورهای

تاریخی که در نقشه‌های مصوب طرح بازنگری به صورت پیاده در نظر گرفته

شده و فاقد پخ می‌باشد و یا مشمول ضوابط اداره کل میراث فرهنگی

می‌گردد مشمول مفاد مندرج در تبصره ۱ فوق‌الذکر نمی‌شوند.

۱۰-۱-۱۱- در خصوص گذرهای اختصاصی رعایت موارد زیر الزامی

است: الف) گذرهای اختصاصی که در آن‌ها تاسیسات

زیربنایی عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و ...) وجود ندارد یا

پیش‌بینی نشده است مشروط به این که جزو گذرهای

عمومی قرار گیرد و تعریض آن‌ها مطابق ضوابط و مقررات

شهرسازی مشخص شده در همین دفترچه انجام پذیرد ورود

تاسیسات زیربنایی مجاز می‌باشد. در این حالت گذر

اختصاصی به گذر عمومی تبدیل می‌شود.

ب) در گذرهای اختصاصی که دارای تاسیسات زیربنایی

عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و ...) است رعایت ضوابط و

مقررات شهرسازی در خصوص عرض و طول معابر و نحوه

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

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

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

۲۴-۱۰-۱ - دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربری‌های با مقیاس شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی، بیمارستان‌های بزرگ و پمپ بنزین‌ها ممنوع است. (مگر آنکه تنها راه دسترسی آن باشد).

۲۵-۱۰-۱ - هر پلاک فقط مجاز به داشتن یک ورودی سواره با عرض حداکثر ۵ متر از هر ضلع مشرف و متصل به گذر می‌باشد.

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

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

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

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

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

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

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

۲۲-۱۰-۱ - تعریض گذرهای فرعی، مادی‌ها و انهار که در نقشه‌های مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی فاقد خط بدنه و تعریض می‌باشد به صورت مساوی از محور قدیم آن‌ها و طرح خط بدنه آن‌ها توسط شهرداری تهیه می گردد الزامی است.

- ۳۹-۱۰-۱- بازشو درب ساختمان‌ها نباید به سمت محوطه گذرها باز شود.
- ۳۰-۱۰-۱- احداث رامپ و پله در خارج از محدوده مالکیت و در محدوده پیاده‌رو و معابر جهت دسترسی به قطعات مالکیت ممنوع است.
- ۳۱-۱۰-۱- احداث و نصب درب ماشین رو در پخ‌های قطعات مالکیت و ساختمان‌ها ممنوع است و موارد موجود الزاماً بایستی در زمان نوسازی و بازسازی جابجا شود.
- ۳۲-۱۰-۱- دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح کلیه معابر و عرصه‌های عمومی ممنوع می‌باشد.
- ۳۳-۱۰-۱- همزمان با ارائه و تصویب خط بدنه معابر با عرض ۲۴ متر و بیشتر در کمیسیون ماده پنج لازم است مقطع عرضی و طرح هندسی معبر نیز تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
- ۳۴-۱۰-۱- مقطع عرضی گذرهای با ارزش تاریخی که در نقشه‌های طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص شده یا توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مشخص شده براساس پروژه‌های طراحی شهری که به تصویب کمیسیون ماده پنج می‌رسد تعیین خواهد شد.
- ۳۵-۱۰-۱- رعایت ضوابط مناسب سازی برای معلولین و افراد کم توان جسمی مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در کلیه اماکن عمومی و فضاهای شهری و میادین و معابر پیاده و سواره و بوستان‌ها الزامی است.

- تبصره ۲: مجموعه‌های مسکونی آپارتمانی تابع شرایط عنوان شده در بند مربوطه مندرج در همین دفترچه می‌باشد.
- تبصره ۳: ساختمان‌های عمومی (خدماتی) از قاعده فوق مستثنی بوده و تابع شرایط طرح مربوط می‌باشند.
- تبصره ۴: محل احداث درب ورودی بناها با توجه به شرایط محلی از نظر وجود اشجار و غیره با نظر شهرداری تعیین خواهد شد.
- ۲۶-۱۰-۱- محل احداث هر گونه پل بر روی جوی های کنار گذرها به منظور تامین دسترسی به واحدهای مجاور گذرها بایستی با نظر و موافقت شهرداری باشد.
- ۲۷-۱۰-۱- دسترسی سواره پارکینگ قطعات مالکیت بر خیابان‌ها با ظرفیت ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر که امکان دسترسی ثانویه از معابر بن‌باز با عرض ۱۰ متر و بیشتر را دارند صرفاً از طریق دسترسی ثانویه مجاز است و از خیابان اصلی ممنوع می‌باشد و دسترسی آن‌ها به خیابان صرفاً بایستی برای عبور پیاده محدود گردد (یک درب برای هر قطعه در سمت خیابان حداکثر ۱/۵ متر).
- تبصره ۱: در کلیه کاربری‌هایی که تعداد پارکینگ‌های آن بیشتر از ۲۵ جای پارک باشد اخذ دسترسی از خیابان‌های اصلی و گذرهای جانبی و ثانویه بن‌باز به شکل توأم بلامانع است مشروط به این که ورودی و خروجی آن به صورت جداگانه در حاشیه هر دو دسترسی تامین گردد.
- ۲۸-۱۰-۱- باز نمودن درب پیاده و سواره به پارک‌های عمومی (محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ...) مجاز نمی‌باشد.

۴۰-۱-۱۰- در گذرهایی که تمامی یا قسمتی از آن‌ها دارای ساباط

می‌باشد و در قسمت‌هایی از این گذر قطعات مالکیت فاقد ارزش تاریخی و معماری وجود دارد، در صورت مجاورت آن‌ها با ساباط، عقب نشینی قطعات مذکور با نظر اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری ضروری نیست.

۴۱-۱-۱۰- کاشت یک ردیف درخت از نوع مناسب در گذرها با عرض ۸ متر به منظور ایجاد سبزی‌نگی و سایه در تابستان توصیه می‌گردد و در معابر با عرض ۱۰ متر و بیشتر الزامی است.

تبصره ۱: در گذرهای شرقی - غربی، کاشت ردیف درخت مذکور در سمت شمال گذر و با فاصله حداقل یک متر از قطعات مالکیت شمالی (درب حیاط) و به جهت آفتابگیری بهتر درخت ایجاد گردد.

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

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

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

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

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

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

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

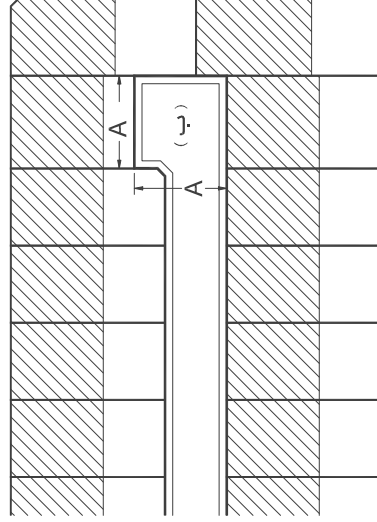
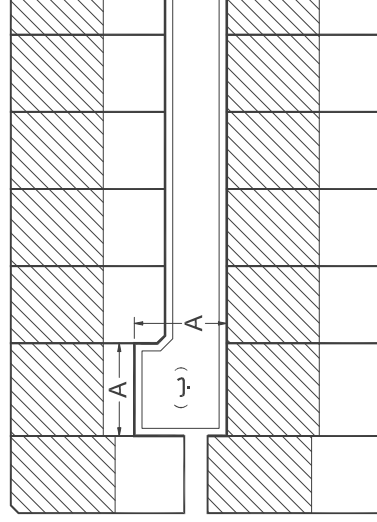
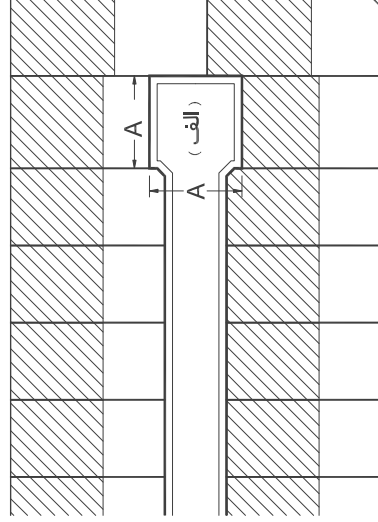
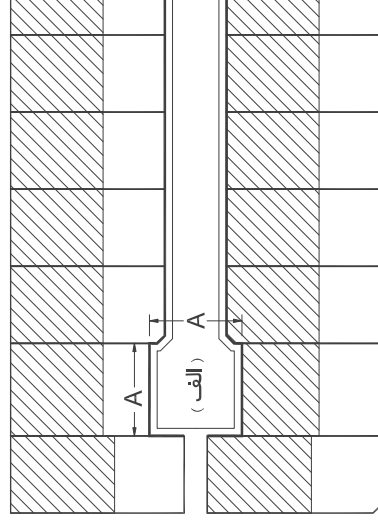
تبصره: احداث تقاطع‌های غیرهمسطح به صورت زیرگذر نیز پس از اعلام نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در کمیسیون ماده پنج اتخاذ تصمیم می‌گردد.

۱-۱-۴۵- حداقل ابعاد پخ برابر 2×2 متر می‌باشد.

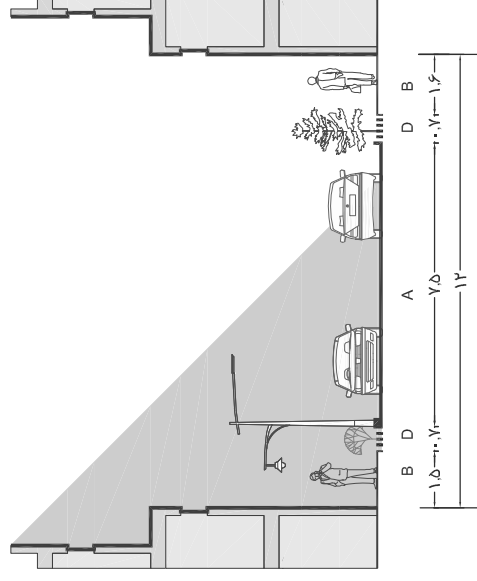
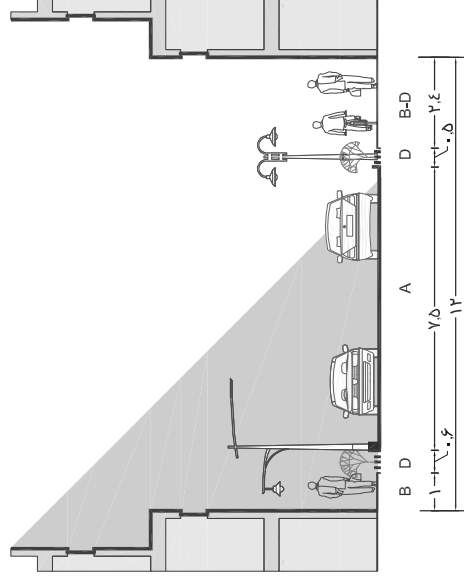
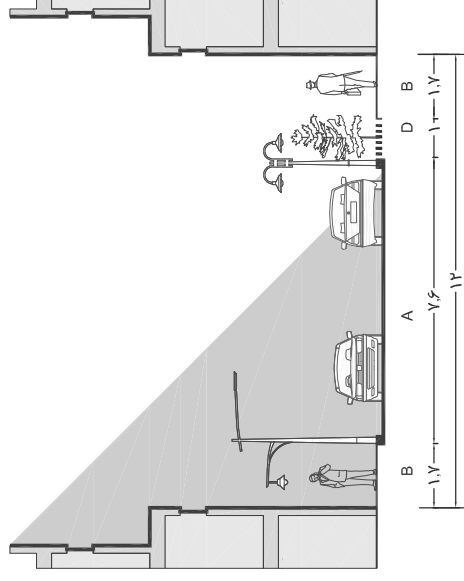
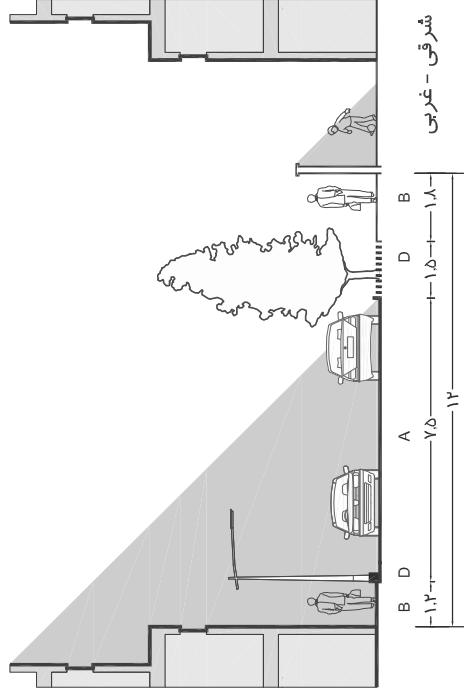
۱۲ متر $A \geq$

مقیاس: ۱/۱۰۰۰

تصویر شماره ۲۳ - احداث دور بر گردان در انتهای گذرها







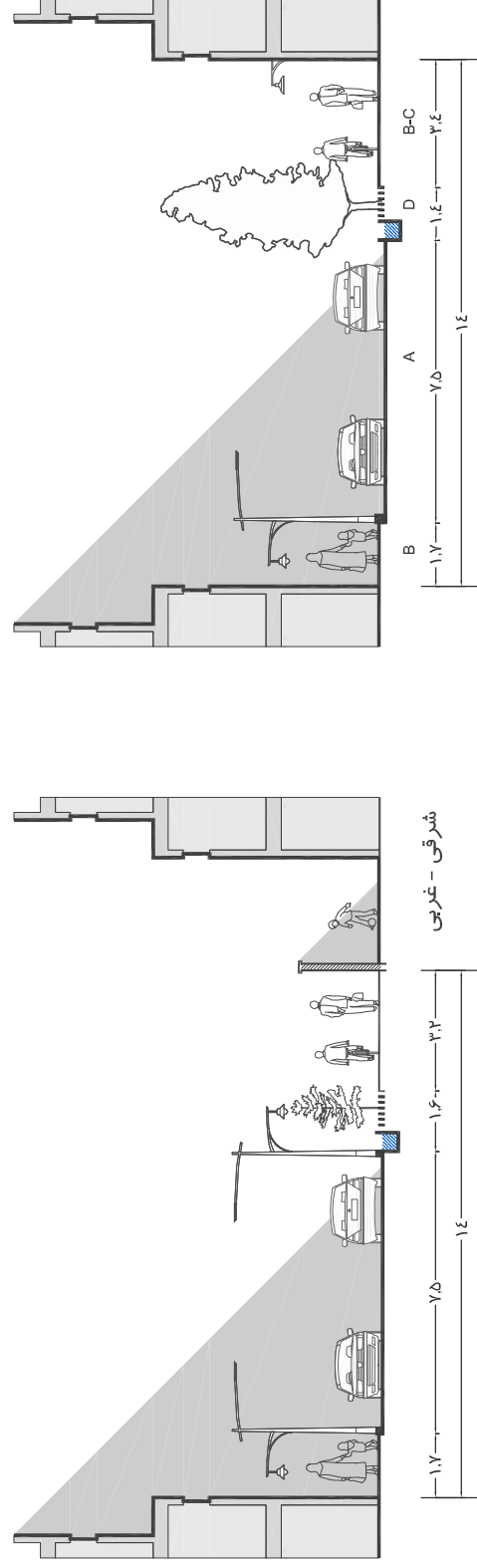
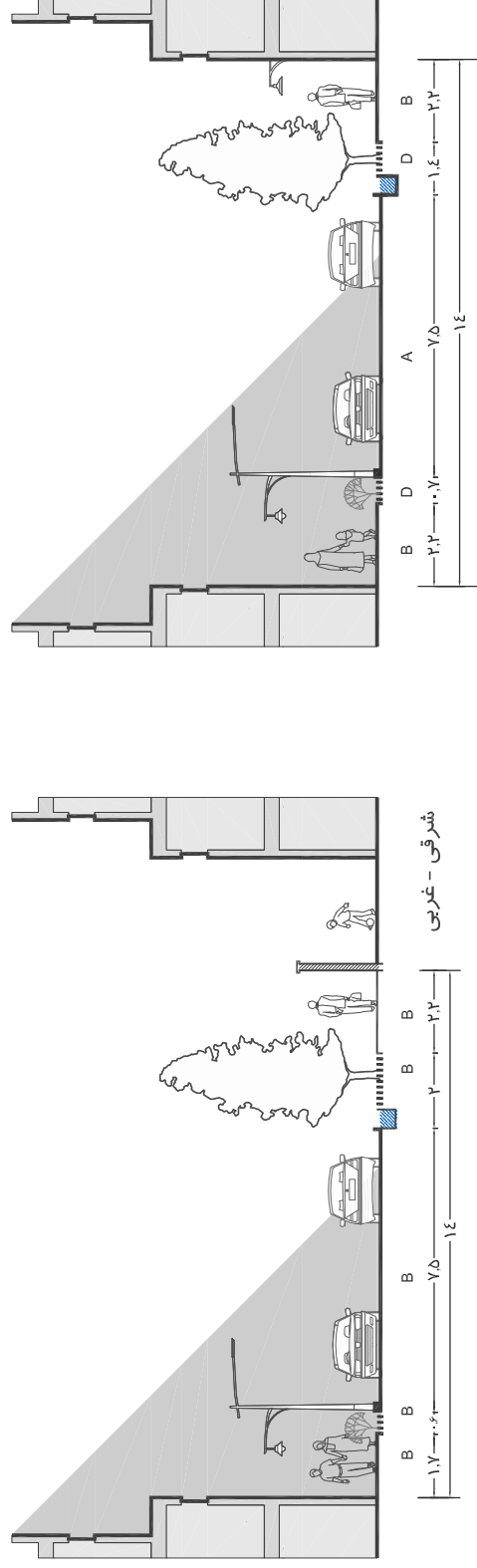
تعملی اندازه ها به متر می باشد
دو چرخه رو C پیاده رو B

D باغچه A سواره رو

مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۲ متر

تصویر شماره : ۲۵

۱/۲۰۰ : مقياس



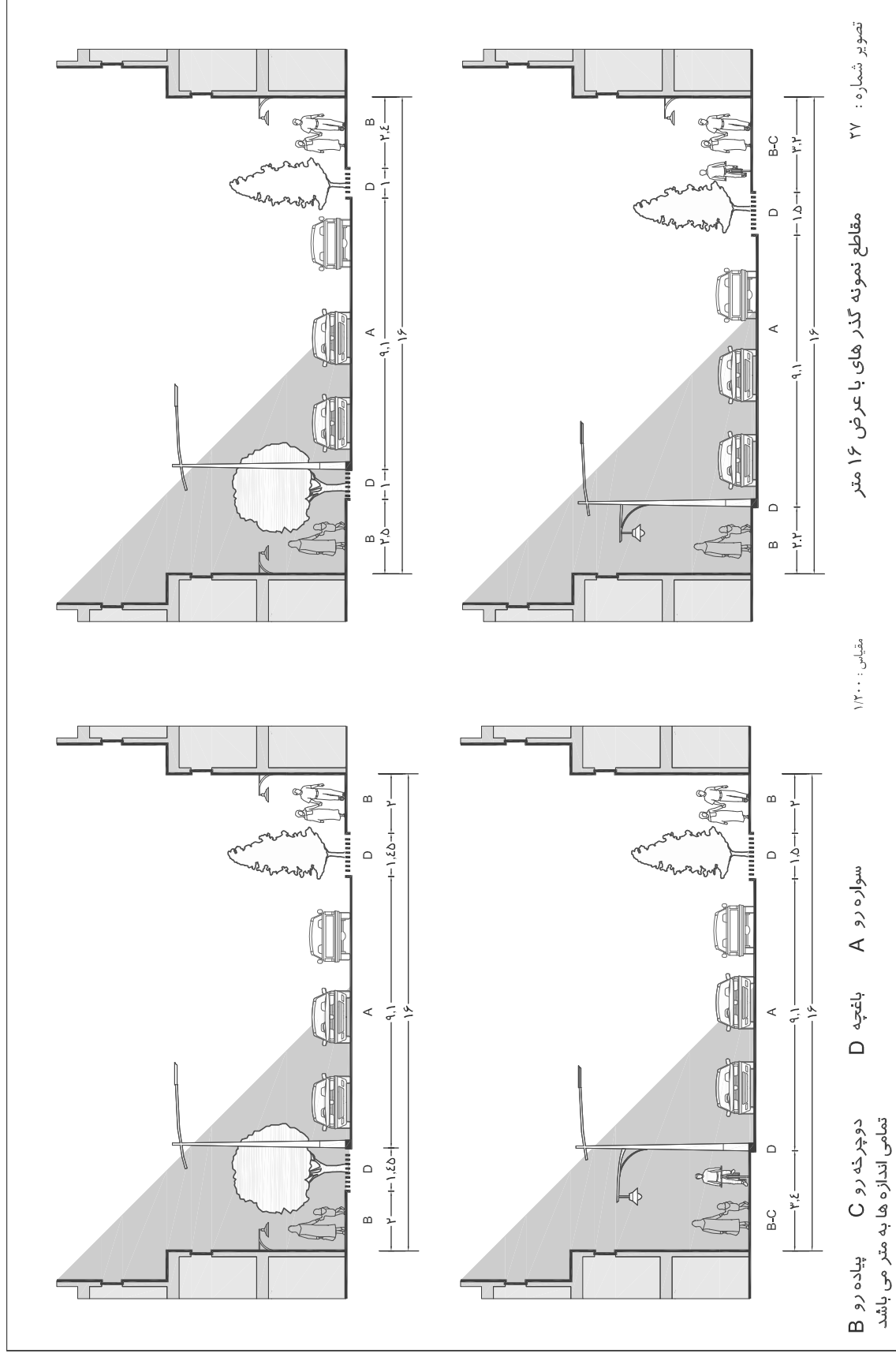
تقاصی اندازه ها به متر می باشد

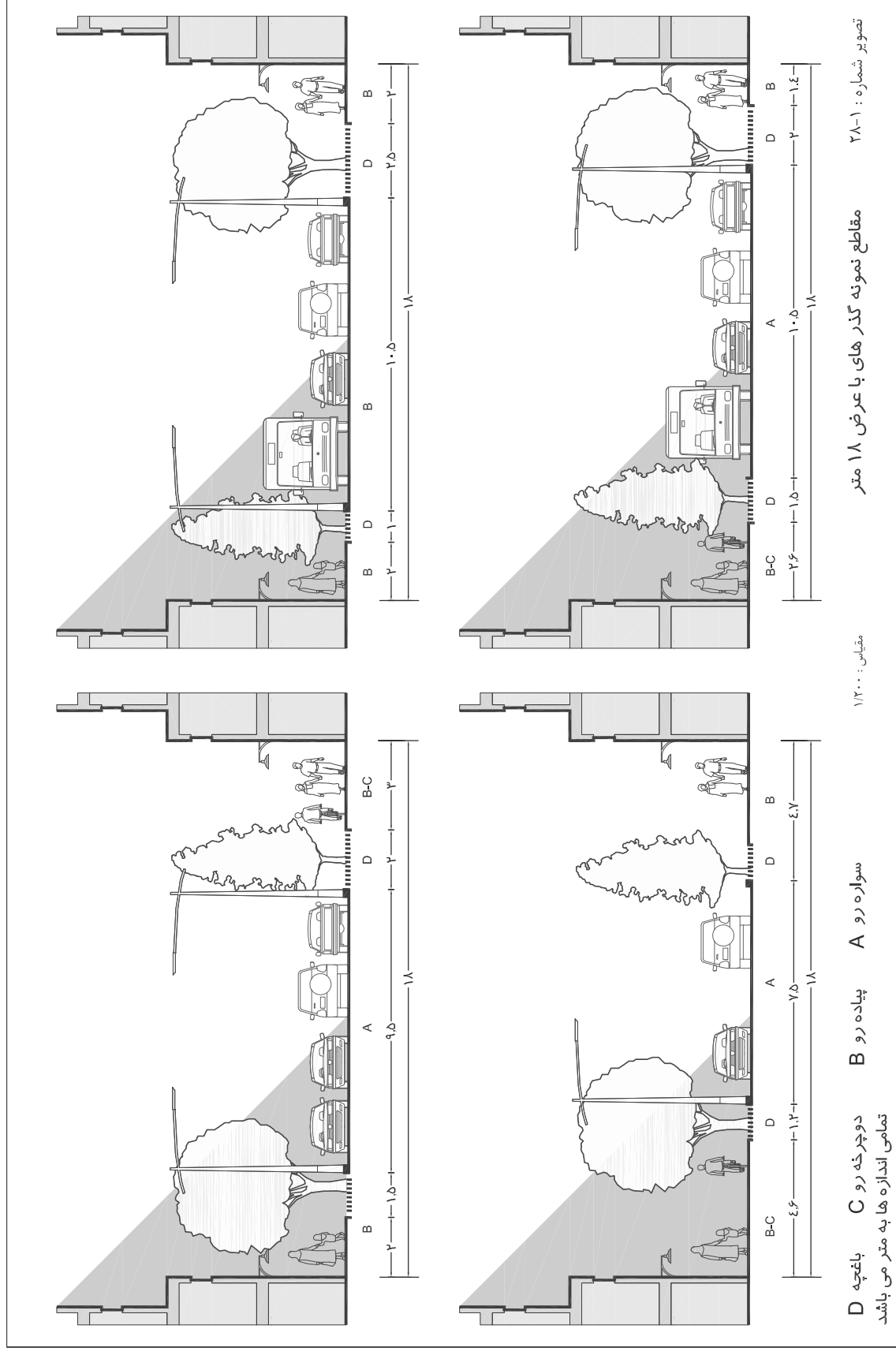
D باغچه A سواره رو

مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۱۴ متر

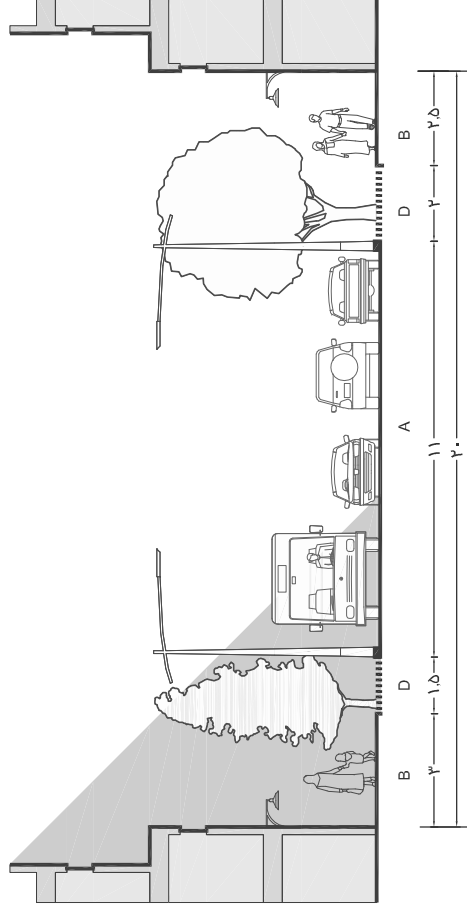
تصویر شمارہ : ۲۶

۱/۲۰۰ : مقياس









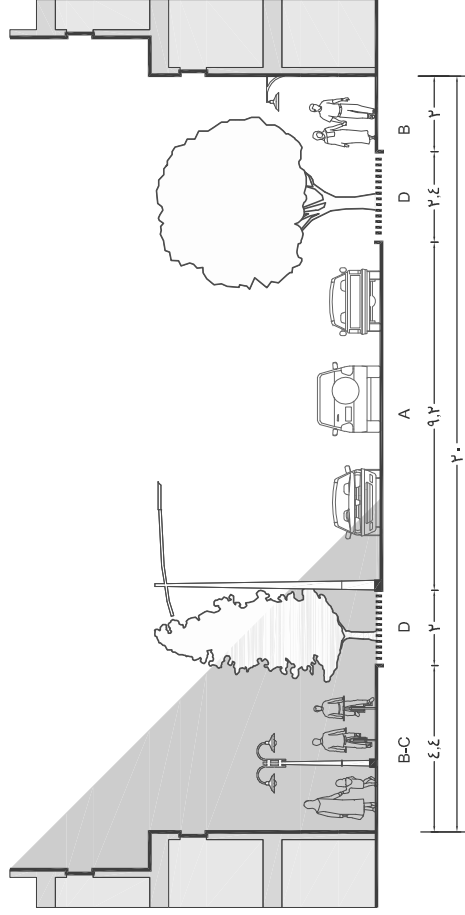
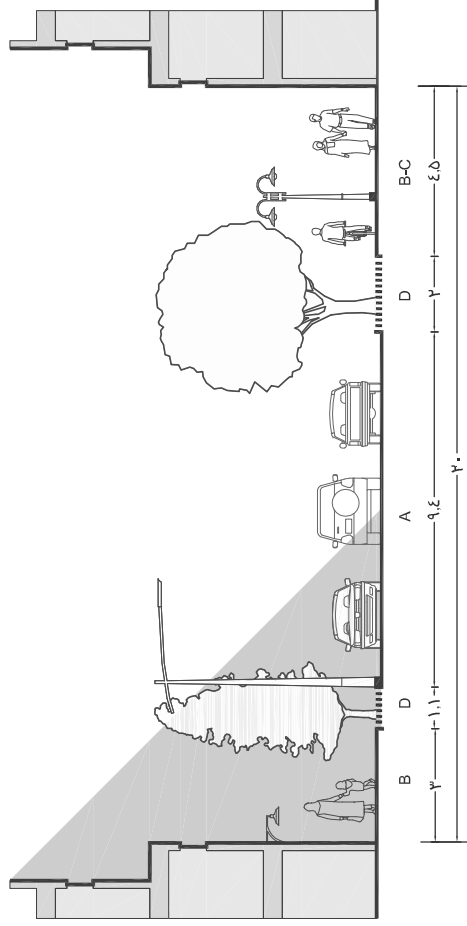
D باغچه
دوچرخه رو C
پیاده رو B
تمامی اندازه ها به متر می باشد

سواره رو A

مقیاس : ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه گذر های با عرض ۲۰ متر

تصویر شماره : ۲۹-۱



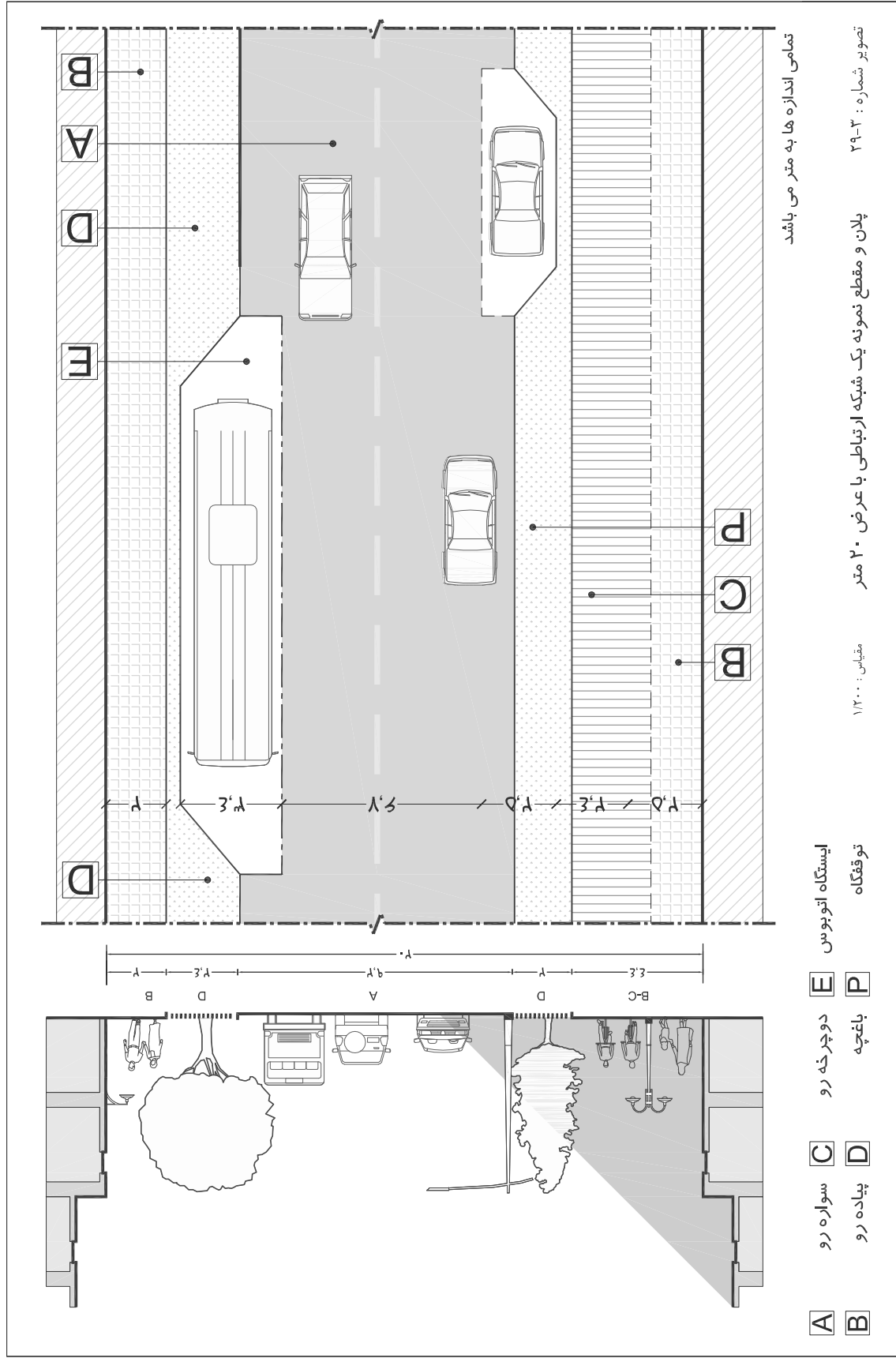
D باغچه
تمامی اندازه ها به متر می باشد

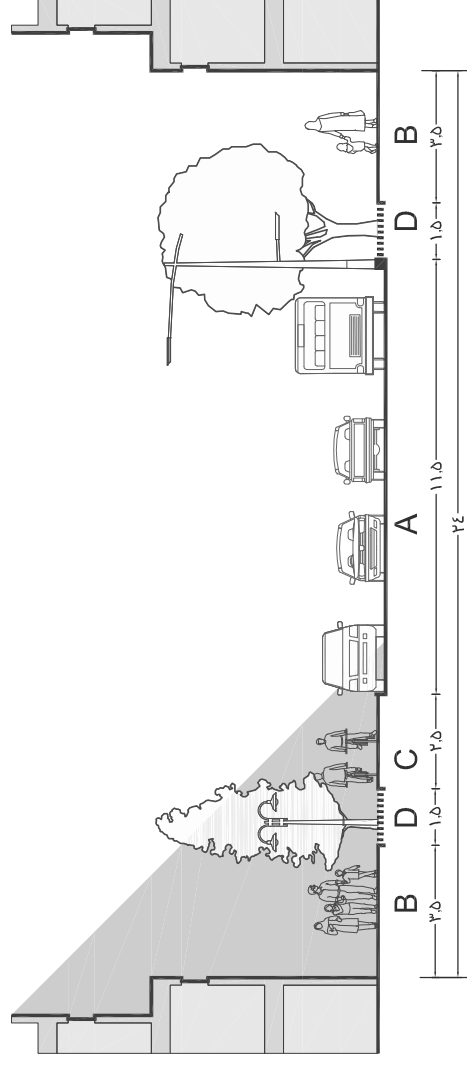
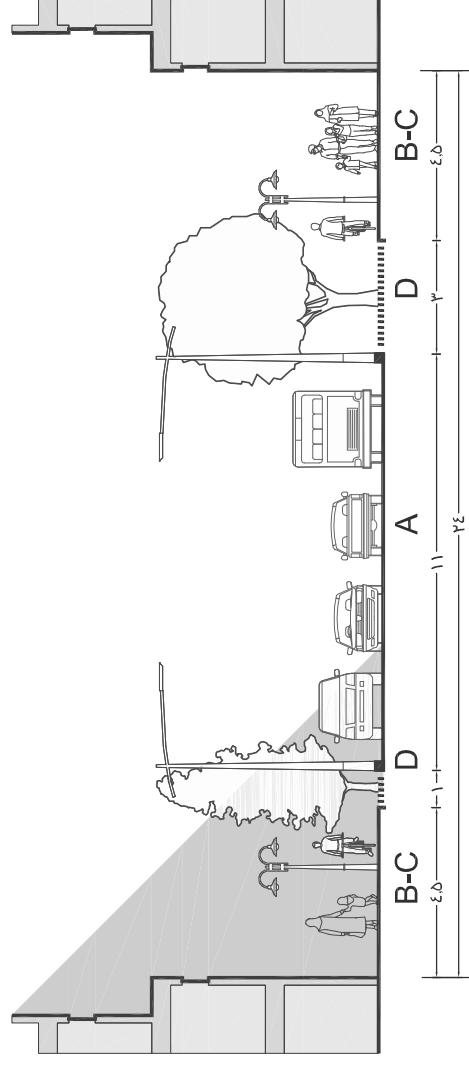
پاده رو B

مقیاس: ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه گذر های با عرض ۲۰ متر

تصویر شماره: ۲۹-۲





تقارنی اندازه ها به متر می باشد
دو چرخه C باغچه D

سوارو A
پیاده B

۱/۲۰۰ : مقياس

مقاطع نمونه گذرهای با عرض ۲۴ متر

تصویر شمارہ : ۳۰

پیاده‌رو با عرض کافی و پوشش اشجار منظم و ممتد برخوردار
گردند. (تصاویر شماره ۱-۳۴ تا ۳-۳۲)
۱۰-۲-۴- گذرهای اصلی بین محلات که به صورت خیابان (گذر ترافیکی)
بوده و در طرح بازنگری عرض آسفالت آن‌ها محدود نگردیده
وضعیت موجود خود را حفظ خواهند کرد.

۱۰-۲- گذرهای اصلی بین محلات

۱۰-۲-۱- گذرهای اصلی بین محلات که برای آن‌ها عملکرد ترافیکی
در نظر گرفته نشده بایستی حتی المقدور با محدودیت
ترافیک سواره در نظر گرفته شده و اولویت حرکت در آن‌ها به
پیاده و دوچرخه اختصاص یابد. همچنین بایستی طرح‌های
متناسب با عملکرد جدید برای آن‌ها تهیه و پس از تصویب
کمیسیون ماده پنج اجرا گردد.

۱۰-۲-۲- گذرهای اصلی بین محلات و به خصوص گذرهای دارای
ارزش تاریخی بایستی با تدابیر لازم به عبور عابرین پیاده
اختصاص داده شود و با تهیه طرح‌های ویژه که به تصویب
کمیسیون ماده پنج می‌رسد به نحو مقتضی زیباسازی شده و
پوشش اشجاری و گیاهی مناسب و کافی در طول مسیر آن‌ها
به وجود آید. (تصاویر شماره ۱-۳۱ و ۲-۳۱)

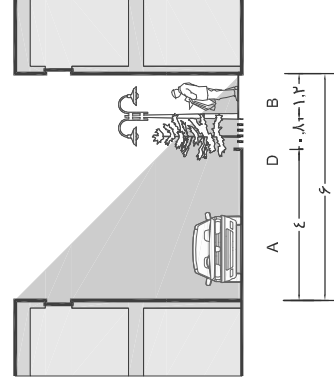
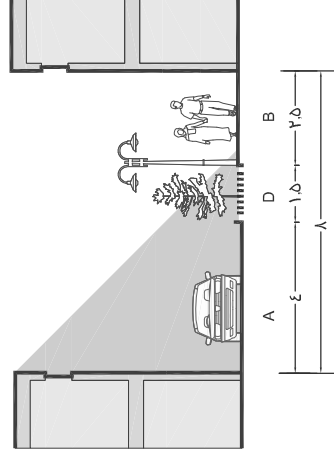
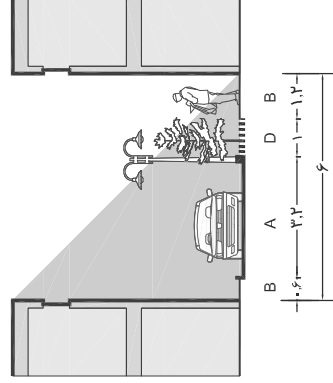
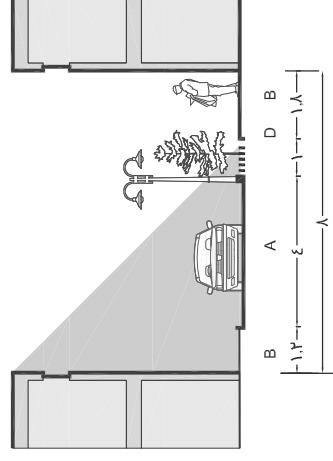
۱۰-۲-۳- سایر گذرهای اصلی بین محلات که برای آن‌ها در طرح
تفصیلی عملکرد ترافیکی در نظر گرفته نشده، بایستی
حتی المقدور عاری از ترافیک سواره شده و با تدابیری مانند
پیش بینی پارکینگ محله‌ای، محدود کردن عرض آسفالت،
یک‌طرفه کردن جریان عبور وسایط نقلیه و پیاده کردن
قسمتی از مسیر آن‌ها جهت جلوگیری از به وجود آمدن
مسیرهای ممتد سواره و یا با استفاده از سایر روش‌های
مناسب، ترافیک آن‌ها محدود گردد. این مسیرها بایستی از

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

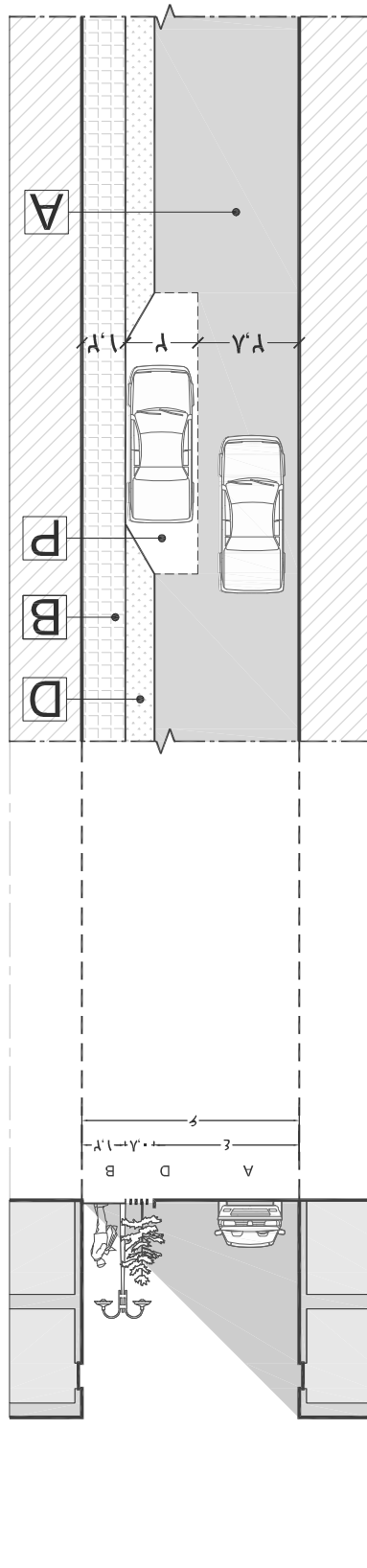
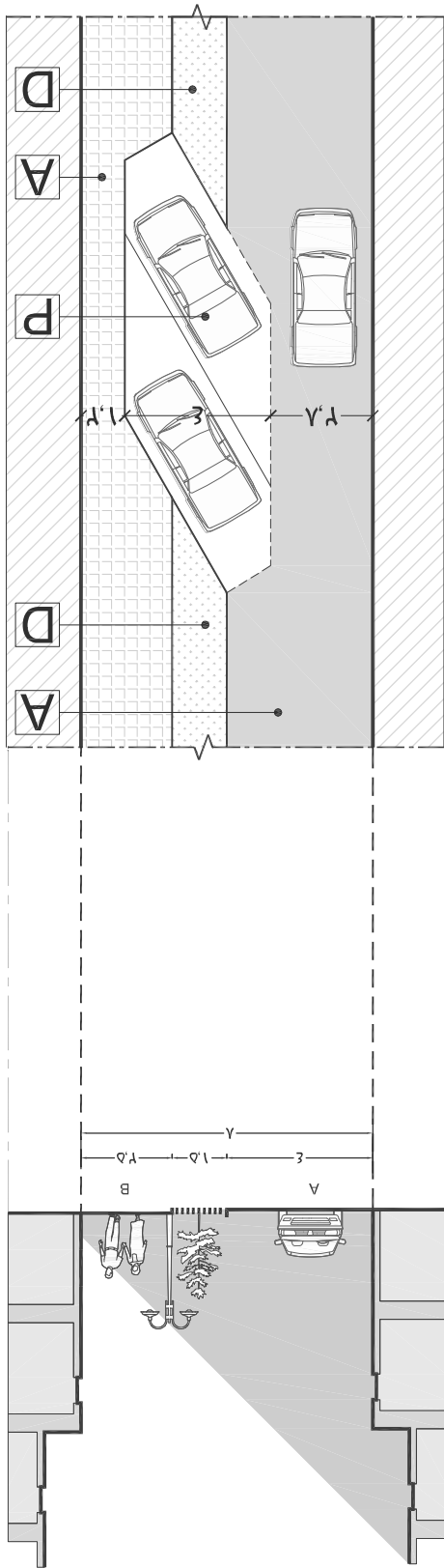
مقیاس: ۱/۲۰۰

تصویر شماره: ۳۱-۱

مقاطع نمونه گذر های با ارزش تاریخی



ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی



تمامی اندازه ها به متر می باشد

تصویر شماره: ۳۱-۲

پلان و مقطع نمونه گذرهای با ارزش تاریخی

مقیاس : ۱/۲۰۰

ایستگاه اتوبوس

روپو خه ۱۰

سواری ۹۷۰

A

توقفگاه

باغچه

31506

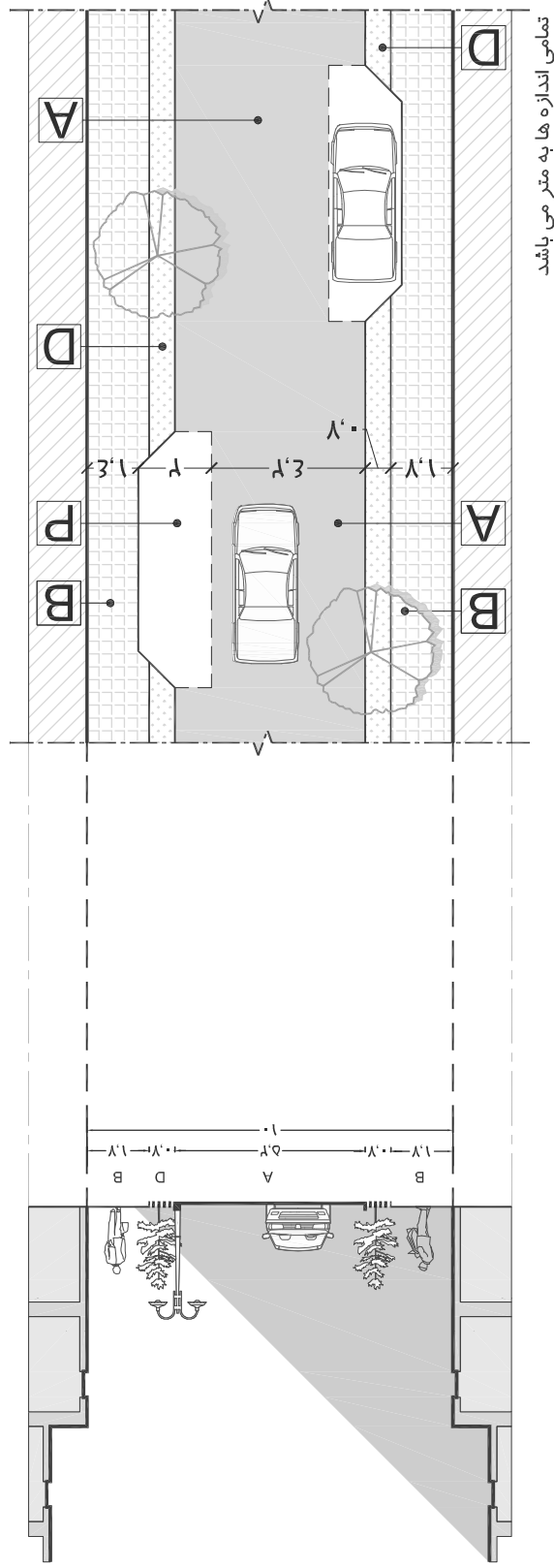


U



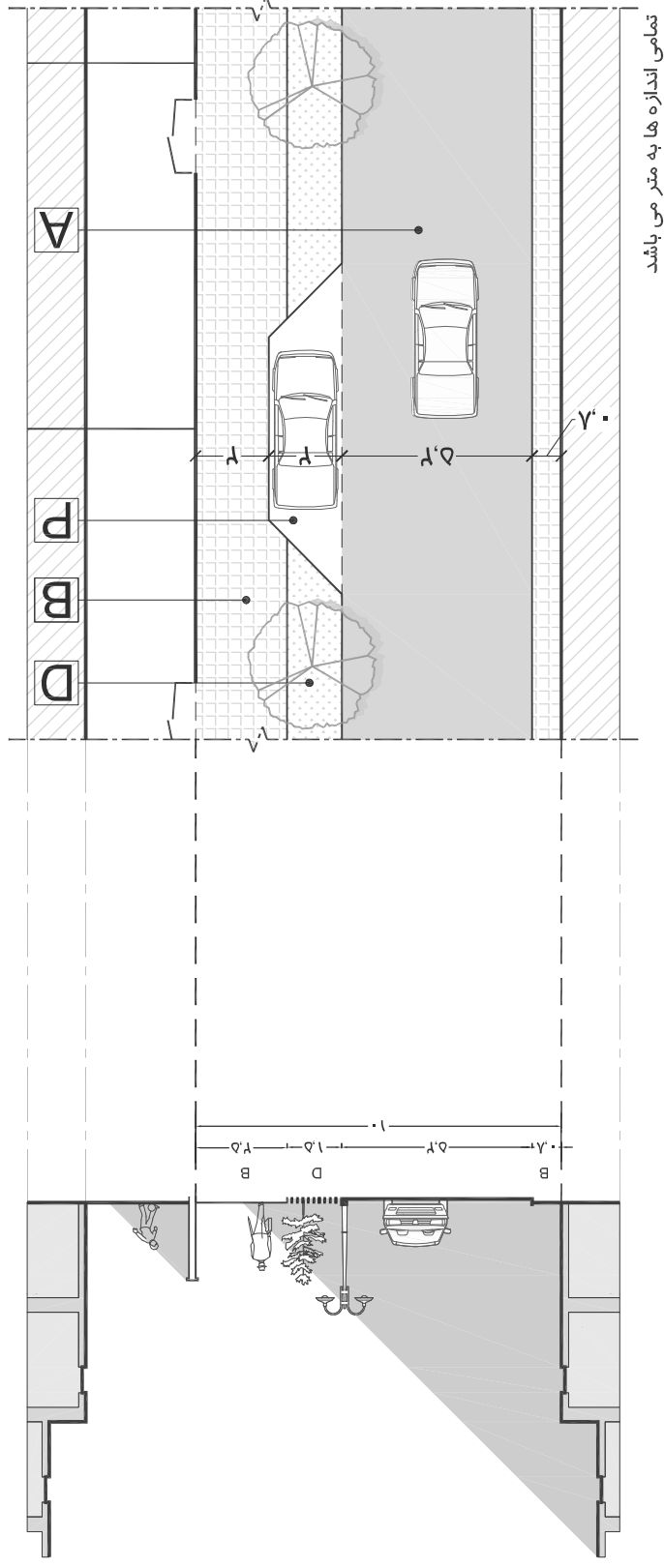
- A سواره رو C دوچرخه رو E ایستگاه اتوبوس
B پیاده رو D باغچه P توقفگاه

تصویر شماره: ۳۳-۱
 پلان و مقطع نمونه گذرهای اصلی بین محلات با ترافیک
 سواره محدود
 مقیاس: ۱/۲۰۰۰



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

تصویر شماره: ۳-۳۲
 پلان و مقطع نمونه گذرهای اصلی بین محلات با ترافیک
 سواره محدود
 مقیاس: ۱/۲۰۰۰



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۰- ضوابط و مقررات دسترسی و گذراندی و مادی ها

۷-۱۰-۳- در مجاورت ایستگاههای اتوبوس، ساختمان های عمومی و فروشگاههای بزرگ توصیه می گردد پیاده روها عریض تر در نظر گرفته شود.

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

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

جدول شماره ۹- میزان حداقل عرض پیاده روها براساس سلسله مراتب شبکه ارتباطی

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

۳-۱۰- مسیرهای پیاده

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

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

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

۴-۱۰-۳- کف سازی پیاده رو ها باید با مصالح سخت، پایداری، غیر لغزنده، و مقاوم در برابر مواد ضد یخ و محلول های پاک کننده شیمیایی باشد.

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

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

۱۴-۱۰-۳-۱- جداسازی مسیر حرکت عبور پیاده از سطح سواره معبر

الزامی می‌باشد و می‌توان جداسازی را با جدول گذاری و فضای سبز انجام داد.

۱۵-۱۰-۳-۱- همسطح بودن هر گونه در پوش تاسیسات شهری با سطح گذرها و پیاده‌روهای شبکه معابر الزامی است.

۱۶-۱۰-۳-۱- پیش‌بینی پل‌های ارتباطی بین مسیرهای پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۲۰۰ متر الزامی است.

۱۷-۱۰-۳-۱- اتصال پل‌های ارتباطی با پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد.

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

۱۹-۱۰-۳-۱- ساخت پل با سطح لغزنده ممنوع است.
۲۰-۱۰-۳-۱- ساختن پل‌های ارتباطی بین سواره‌رو و پیاده‌رو در محل خط‌کشی عابر پیاده به صورت همسطح الزامی است.

۲۱-۱۰-۳-۱- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده و سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.

۲۲-۱۰-۳-۱- به منظور هدایت آب‌های سطحی و عدم ورود آن به شبکه پیاده‌راه‌ها ضروری است تمهیدات لازم در طراحی و اجرای مقاطع عرضی شبکه معابر و شبکه پیاده‌راه‌ها به عمل آید.

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

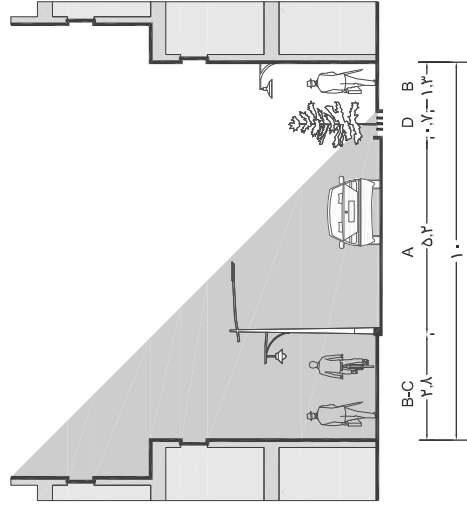
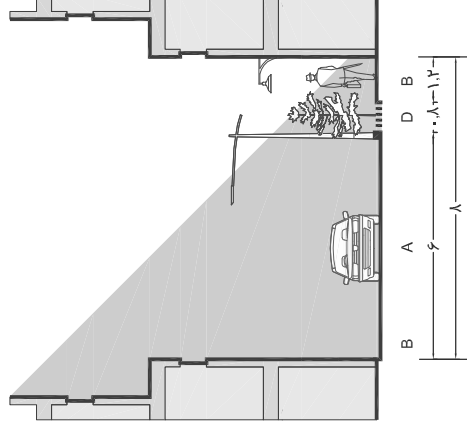
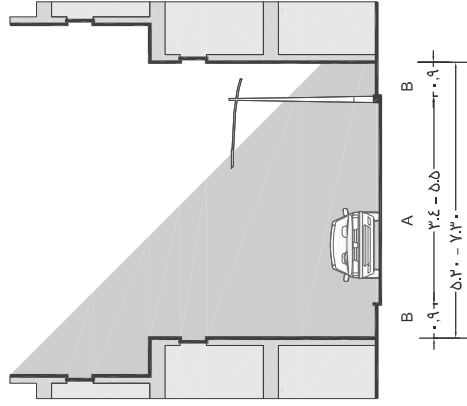
تیمبره ۲: احداث پیاده‌رو در گذرهای تاریخی مطابق ضوابط مربوط و طرح‌های ویژه مصوب کمیسیون ماده پنج می‌باشد.

۱۰-۳-۱- در طول پیاده‌رو نباید اختلاف سطح ناگهانی وجود داشته باشد عبور عابر پیاده در پیاده‌روهای دارای اختلاف سطح ناشی از توپوگرافی زمین بایستی توسط شیب راه یا پله و شیب راه به صورت توانمند تسهیل گردد. توصیه می‌شود در جهت ایجاد نظم در سیمای بدنه‌ها طول شیب راه به اندازه عرض پلاک مجاور گذر در نظر گرفته شود و محل استقرار پلکان نیز بنابر مورد در ابتدا، وسط و یا انتهای پلاک در نظر گرفته شود.

۱۱-۱۰-۳-۱- در معابر شیب‌دار محل قرارگیری درب ورودی و دسترسی قطعات مالکیت مجاور به این معابر بایستی با محل احداث پله و رمپ معابر هماهنگ گردد و روبروی یکدیگر واقع نشوند.

۱۲-۱۰-۳-۱- احداث پله یا رمپ برای دسترسی به قطعات مالکیت مجاور تمام گذرها در پیاده‌روها ممنوع است و به طور کلی هرگونه پیش‌زدگی در طبقه همکف مجاز نمی‌باشد.

۱۳-۱۰-۳-۱- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سربیش سه درصد می‌باشد.



D باغچه
تمامی اندازه ها به متر می باشد

سواره رو A
پیاده رو B

مقیاس: ۱/۳۰۰

مقاطع نمونه گذر های فرعی و دسترسی های ثانویه

تصویر شماره: ۳۳

- ۱۰-۴-۱- ممتد ویژه وسایل نقلیه اضطراری با عرض حداکثر ۵ متر مطابق پیشنهادات طرح بازنگری بلامانع است. (تصاویر شماره ۳۴ تا ۴۰)
- تبصره ۳: ورودی سواره آن تعداد از پلاک‌هایی مسکونی که تنها دسترسی سواره آن‌ها از حاشیه مادی‌ها و انهار است بایستی به نحوی پیش‌بینی شود که در ورودی رامپ سواره عقب نشینی به میزان $\frac{2}{5}$ متر از داخل قطعه مالکیت انجام پذیرد. (تصویر شماره ۴۱)
- ۱۰-۴-۵- شکل طبیعی بستر مادی‌ها بایستی حفظ شود و حاشیه آن‌ها درختکاری و فضای سبز اختصاص یابد و درختان حاشیه آن بایستی شناسنامه‌دار شوند.
- ۱۰-۴-۶- نقاط مکث و نشستن در طول مسیر مادی‌ها می‌بایست پیش‌بینی شده و کف‌سازی مناسب جهت عبور پیاده و مسیر دوچرخه طراحی و اجرا گردد.
- ۱۰-۴-۷- تخلیه هر نوع فاضلاب شهری و خانگی و صنعتی به داخل رودخانه، انهار و مادی‌ها ممنوع است.
- ۱۰-۴-۸- احداث مسیرهای عبوری سواره سریع در حریم مادی‌ها به جز موارد مشخص شده در طرح بازنگری ممنوع است.
- ۱۰-۴-۹- بستر مادی‌ها می‌بایست در مقابل شستشوی خاک و ریزش آن محافظت شده و به صورت پلکانی و تراس بندی با حفظ شیب طبیعی و در جهت حفظ منظر و اکوسیستم طبیعی طراحی و اجرا شود.
- ۱۰-۴-۱۰- در پلاک‌هایی که دارای دسترسی ثانویه سواره می‌باشند و یا پلاک‌هایی که توده ساختمانی آن‌ها در مجاورت مادی قرار

۱۰-۴-۱- مادی‌ها

- ۱۰-۴-۱- هرگونه ساخت و ساز در حریم در نظر گرفته شده در طرح بازنگری در رابطه با کلیه نهرها، مادی‌ها، چشمه‌ها، قنات‌ها و رودخانه ممنوع می‌باشد.
- ۱۰-۴-۲- بازسازی عناصر تاریخی در حریم مادی‌ها براساس طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج توصیه می‌گردد.
- ۱۰-۴-۳- بایستی از عبور وسایل نقلیه شخصی از آن قسمت از نهرها، مادی‌ها و چشمه‌ها که در طرح بازنگری پیاده در نظر گرفته شده جلوگیری به عمل آید و این مسیرها جهت عبور مطمئن عابر پیاده مورد بهره‌برداری قرار گیرد مشروط به تأمین عبور سواره، برای کلیه پلاک‌هایی که دسترسی ثانویه ندارند. (تصاویر شماره‌های ۳۴ تا ۴۰)
- ۱۰-۴-۴- اولویت حرکت در مسیر اطراف مادی‌ها و انهار با عبور پیاده است و حرکت سواره در آن‌ها به جز موارد تعیین شده در طرح بازنگری براساس مقاطع ارائه شده در همین دفترچه ممنوع است. حداقل عرض عبور سواره ۵ متر است.
- تبصره ۱: در پلاک‌هایی که دارای دسترسی ثانویه سواره تمام از کنار مادی و سایر معابر می‌باشند ایجاد دسترسی سواره از کنار مادی ممنوع است.
- تبصره ۲: در آن قسمت از محور مادی‌ها که قطعات مالکیت حاشیه آن‌ها تنها از محور مادی امکان دسترسی دارند ایجاد مسیر محدود و غیر

۱۶-۱۰-۱ در حاشیه مادی‌ها بایستی مسیرهای ویژه عبور حرکت پیاده

پیش‌بینی شود و در صورتی که بخشی از مادی به حرکت

سواره اختصاص یافته است جداسازی مابین مسیر حرکت

سواره و پیاده در مقطع مناسب و با تمایز در کف سازی

پیش‌بینی گردد. همچنین بایستی مسیرهای پیاده حاشیه

مادی‌ها در پیوند با شبکه پیاده‌رو بین محله‌ای بافت پیرامون

طراحی و اجرا شود.

۱۷-۱۰-۱ تغییر مسیر و مسدود نمودن مسیر آبراه‌های عمومی از جمله

چشمه‌ها، مادی‌ها، جوی‌ها و قنوات ممنوع می‌باشد؛ مگر

براساس مصوبه کمیسیون ماده پنج.

۱۸-۱۰-۱ در راستای احیای فضاهای قدیمی پیش‌بینی و طراحی

فضاهای نشستن و دیدارگاه‌های عمومی با مصالح و معماری

سبک به روی مسیر مادی‌ها و طبق طرح‌های مبلمان شهری

مصوب کمیسیون ماده پنج پیشنهاد می‌گردد.

می‌گیرد پیش‌بینی ورودی پیاده با تورفتگی به میزان حداقل

۵/۱ متر ضروری است. (تصویر شماره ۴۲)

۱۱-۱۰-۱ احیا و زنده سازی مسیر مادی‌های اصلی که در اثر احداث

گذر و یا سایر اقدامات از بین رفته‌اند مطابق پیشنهادات

طرح بازنگری ضروری است.

۱۲-۱۰-۱ احداث پل‌های سواره و پیاده بر روی مسیر مادی‌ها در

صورت لزوم صرفاً بایستی در انطباق با شبکه ارتباطی پیاده و

سواره پیشنهادی طرح بازنگری صورت گیرد.

۱۳-۱۰-۱ کاربری‌های خدماتی حاشیه محور مادی‌ها (با مساحت

۱۰۰۰ متر و بالاتر) بایستی با رعایت ضوابط و مقررات

شهرسازی (اشراف، سایه‌اندازی و...) حداقل به میزان ۵ متر

از لبه مادی عقب نشینی نموده و این قسمت به فضای

ورودی، فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد. (تصویر

شماره ۴۳)

۱۴-۱۰-۱ احداث واحدهای تجاری و خدماتی محله‌ای و ناحیه‌ای در

حاشیه مادی‌ها بایستی به نحوی انجام پذیرد که به حریم

مادی تجاوز نشود.

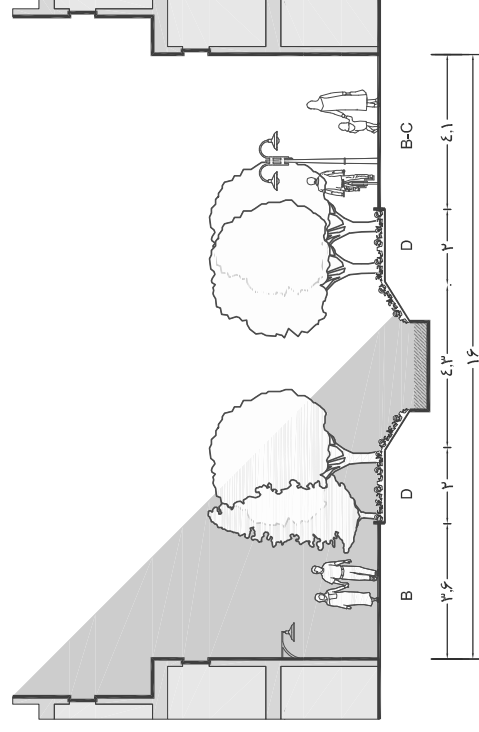
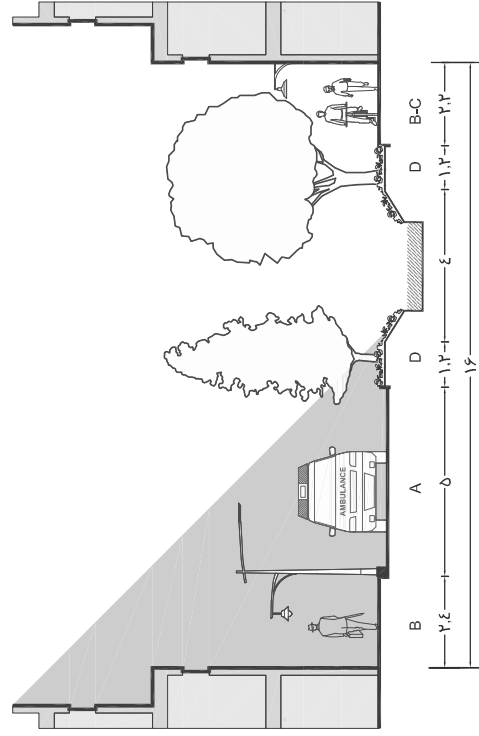
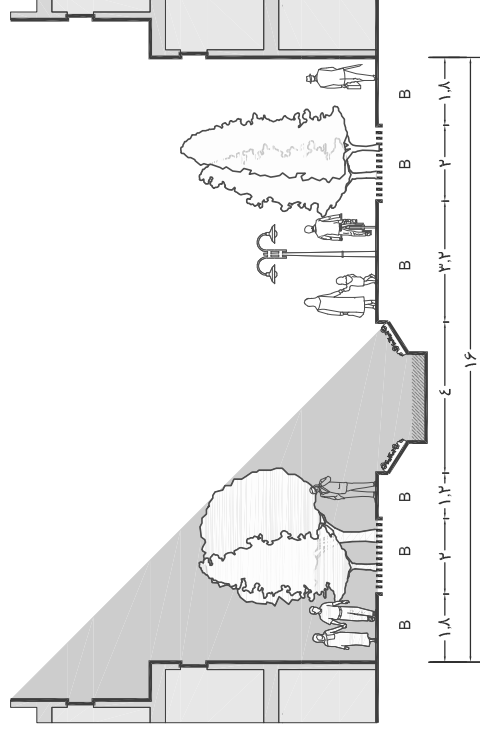
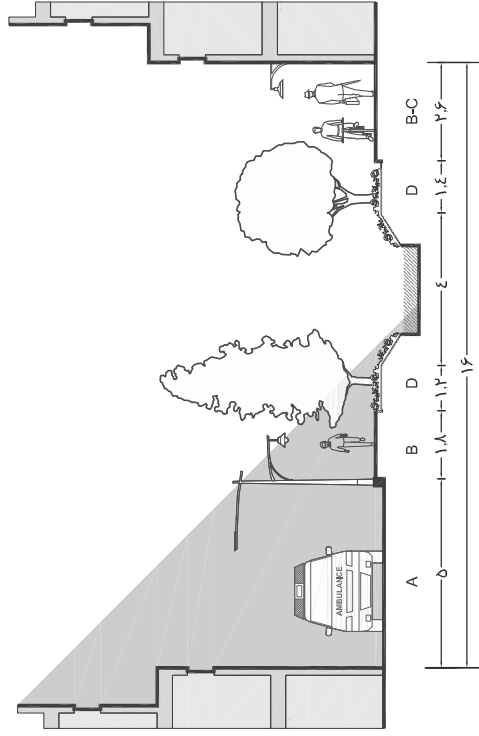
۱۵-۱۰-۱ در حاشیه مادی‌ها بایستی عرض و مسیر ویژه برای عبور

دوچرخه در فضاهای سبز نواری به عرض حداقل ۲ متر با

تمایز در کف سازی پیش‌بینی گردد و همچنین پارکینگ

مناسب دوچرخه در فواصل ۵۰۰ متری از یکدیگر پیش‌بینی

شود.

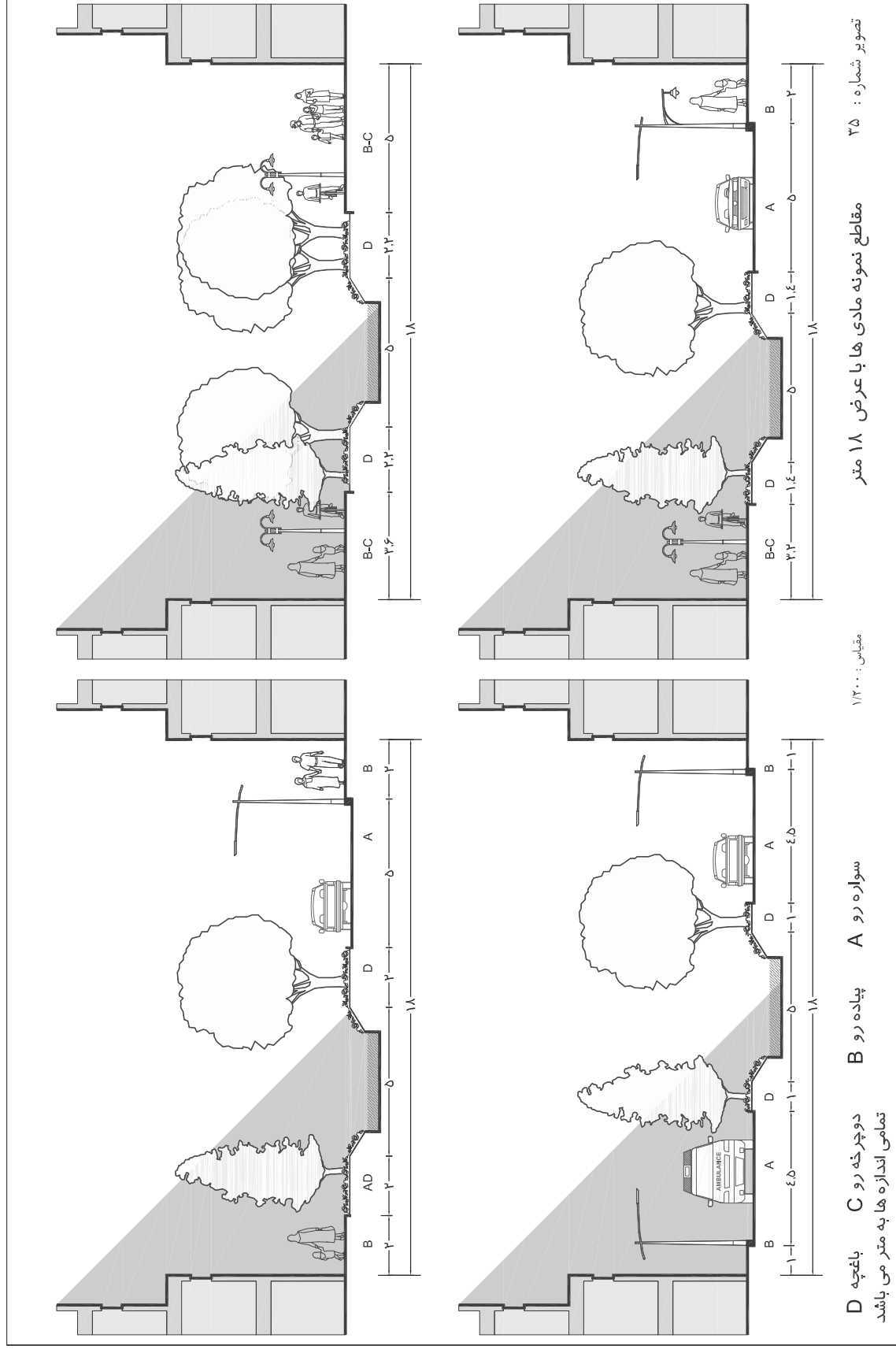


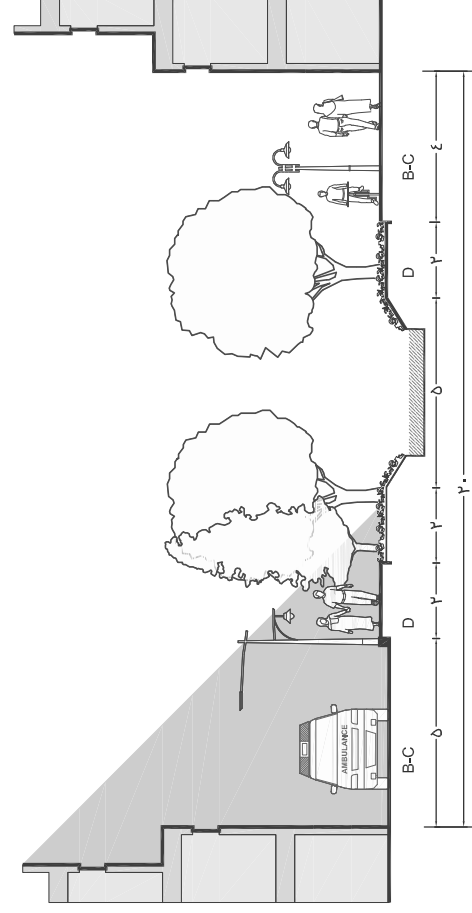
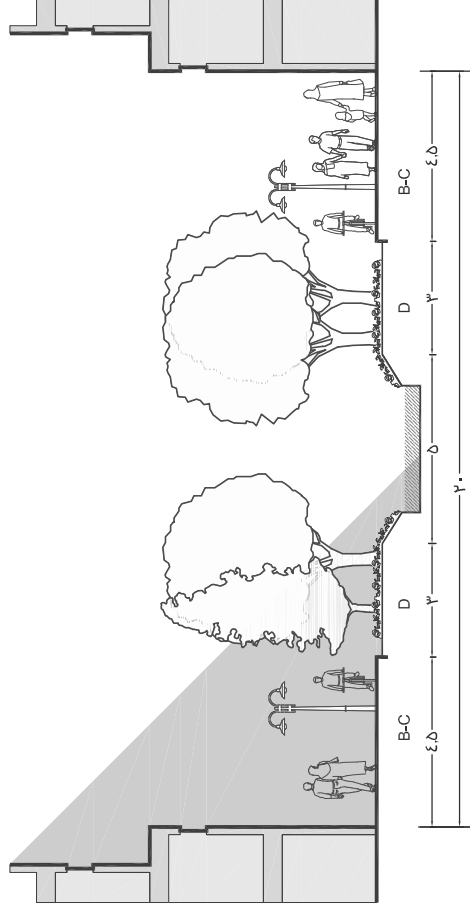
سواره رو A پیاده رو B دوچرخه رو C باغچه D تمامی اندازه ها به متر می باشد

مقیاس: ۱/۳۰۰

مقاطع نمونه مادی ها با عرض ۱۶ متر

تصویر شماره: ۳۴





تصویر شماره: ۳۶-۱

مقاطع نمونه مادی با عرض ۲۰ متر

مقیاس: ۱/۲۰۰

سواره رو A

پیاده رو B

دوچرخه رو C

باغچه D

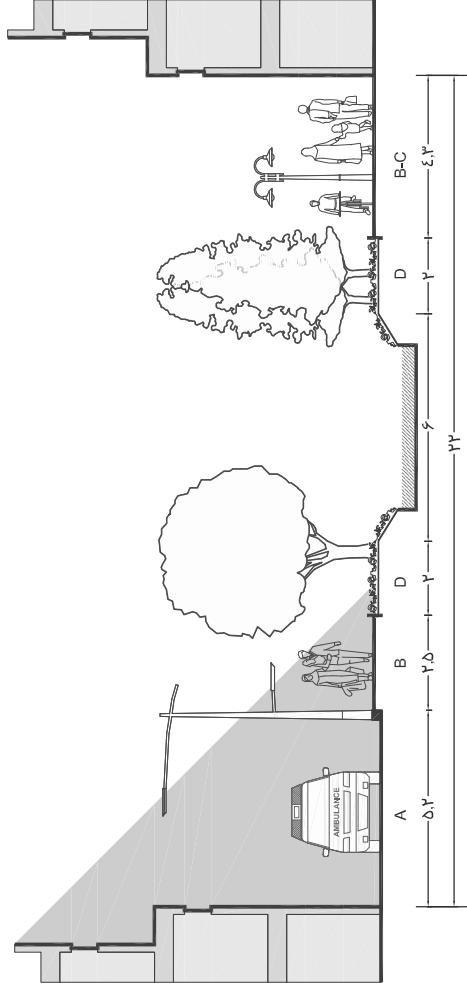
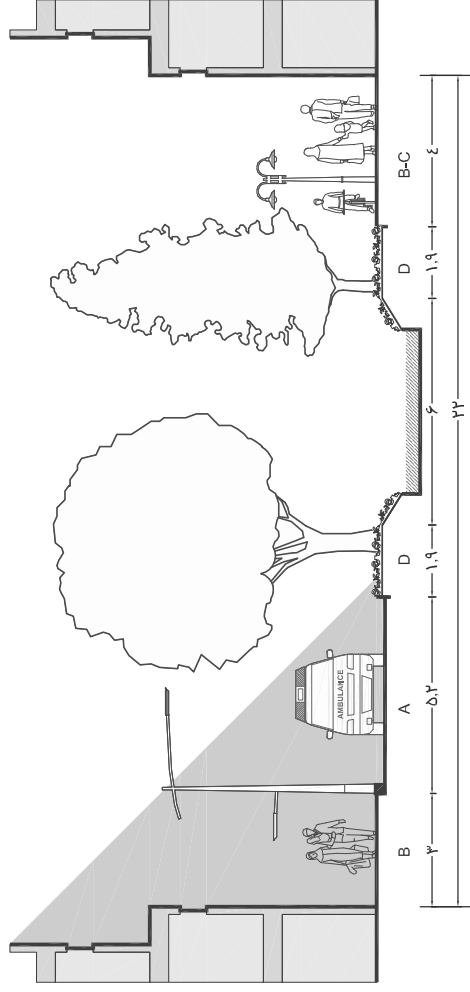
تمامی اندازه ها به متر می باشد

سوارو A
پیاده B

مقیاس : ۱/۲۰۰

مقاطع نمونه مادی ها با عرض ۲۰ متر

تصویر شماره: ۲-۳۶



D باغچه
تمامی اندازه ها به متر می باشد

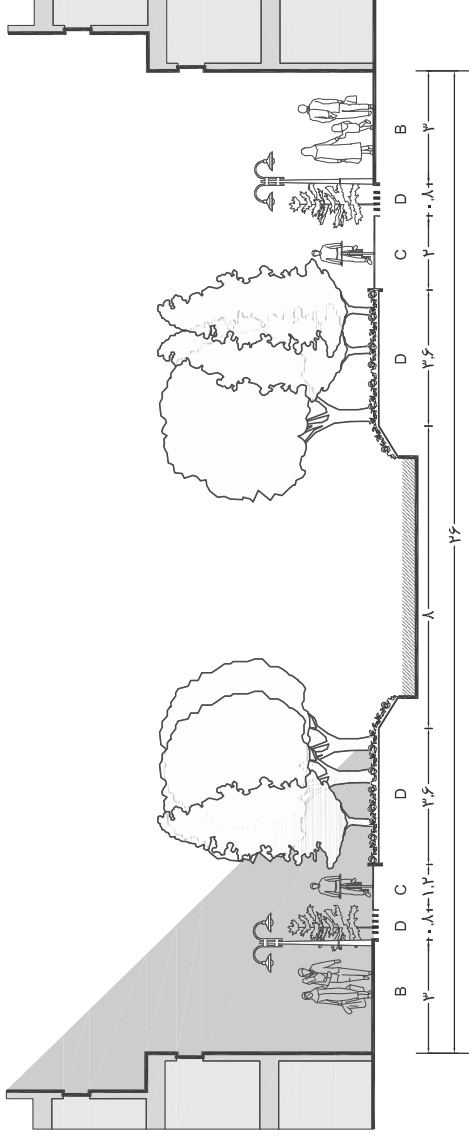
B پیاده رو

A سواره رو

مقیاس : ۱/۳۰۰

عطاقم هنرمین یدام اه اب ض رع ۲۲ ردم
اب ریس م هژی و روبع هراوس یرلاطض

تصویر شماره : ۳۷-۱



تصویر شماره: ۱-۳۸

A B

C سواره رو
D پیاده رو

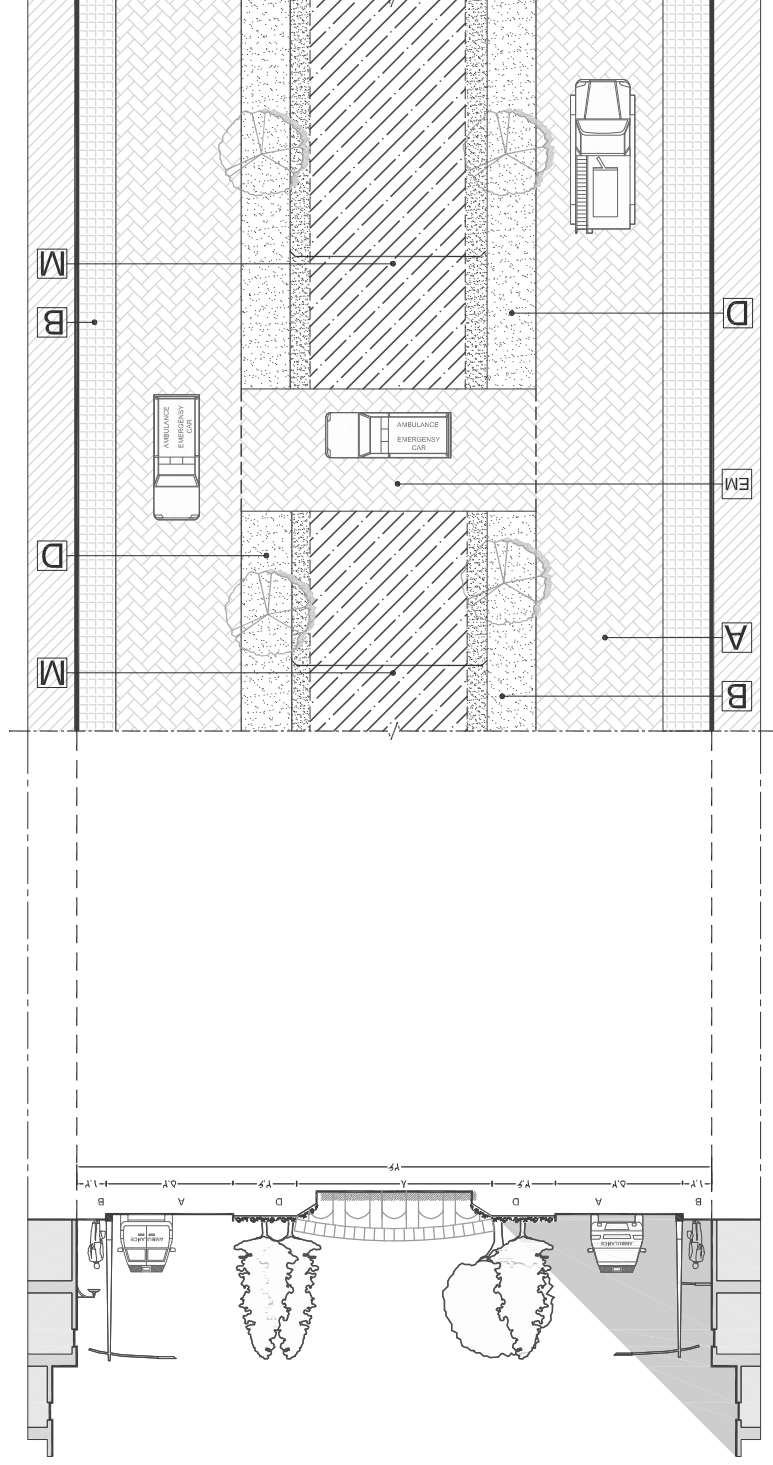
E دوچرخه رو
P باغچه

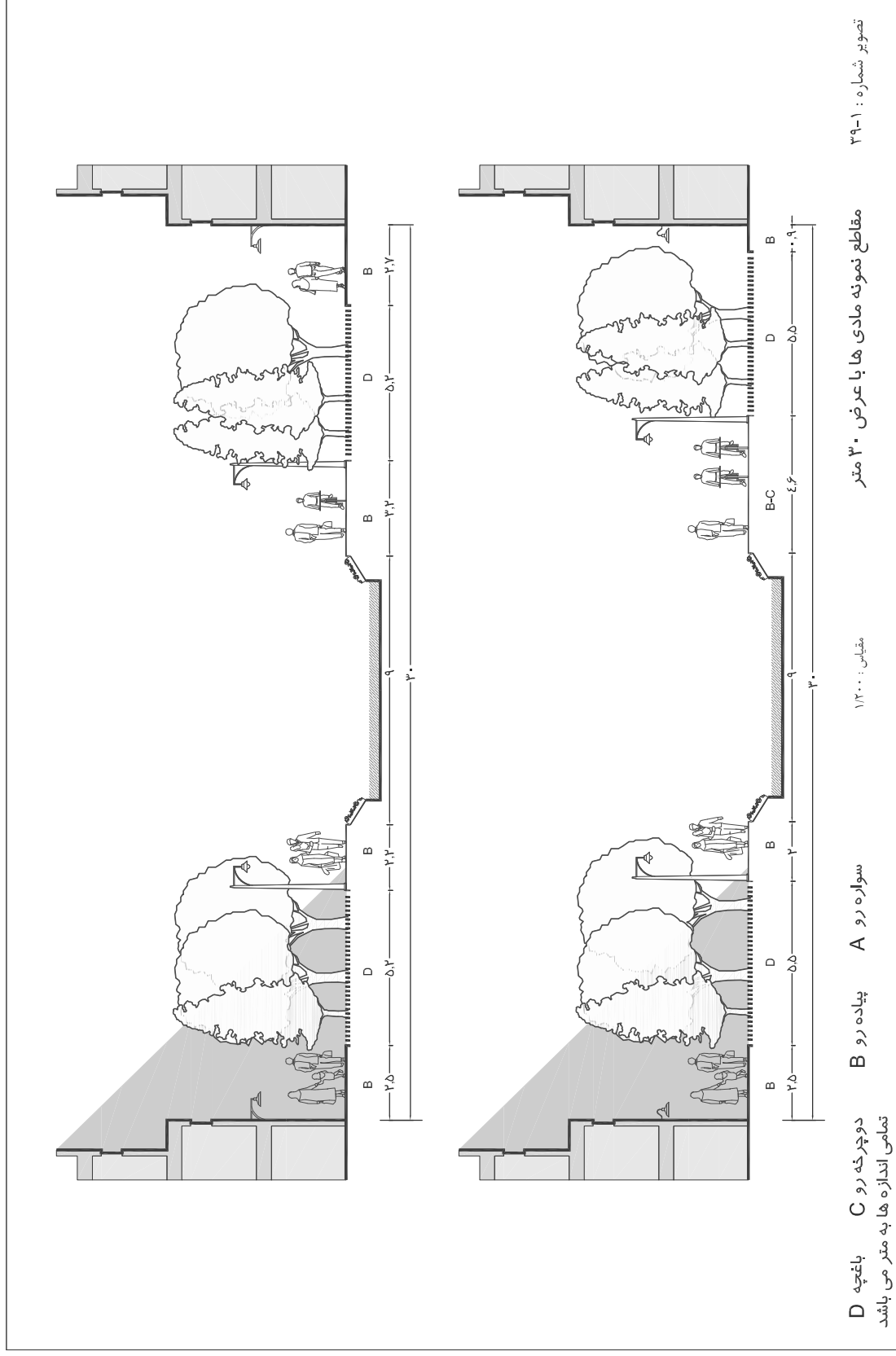
ایستگاه اتوبوس
توقفگاه

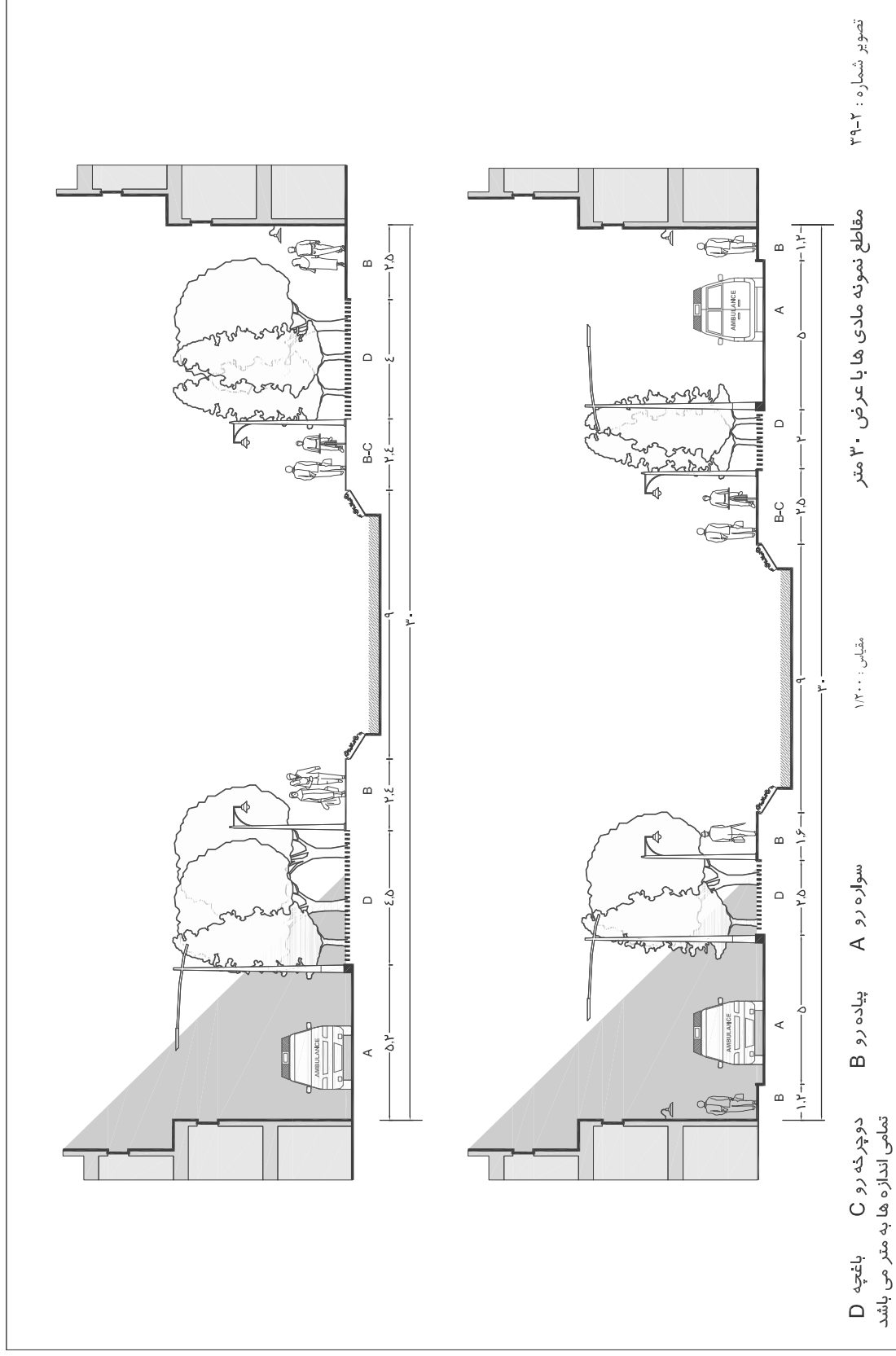
مقیاس : ۱/۳۰۰

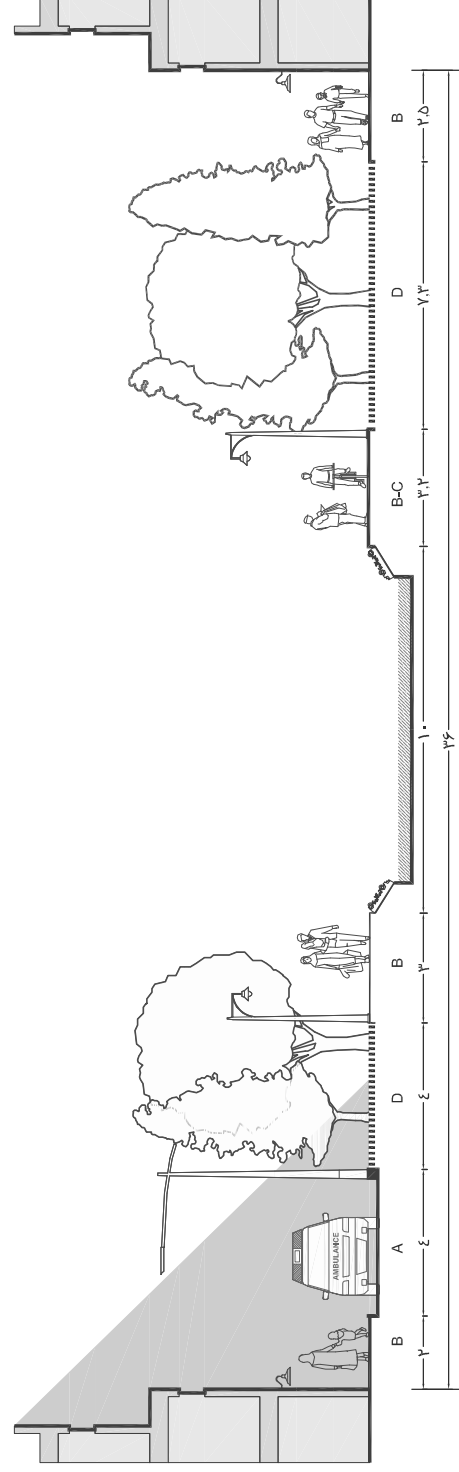
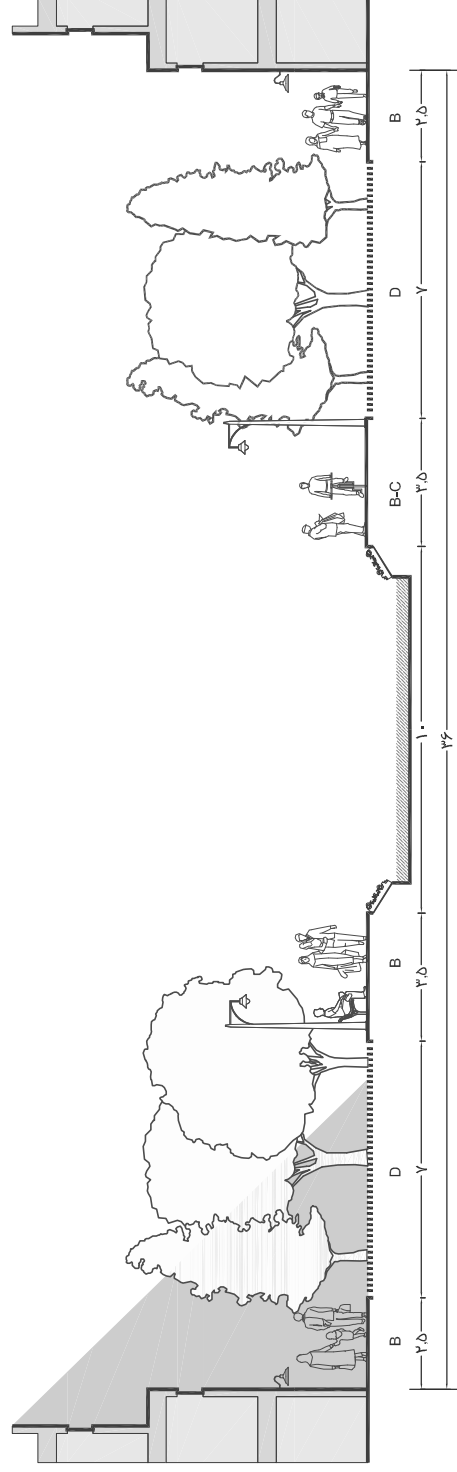
پلان و مقطع نمونه مادی با عرض ۲۶ متر

تصویر شماره : ۳۸-۲









مقاطع نمونه مادی ها با عرض ۳۶ متر

تصویر شماره: ۴۰

مقیاس: ۱/۳۰۰

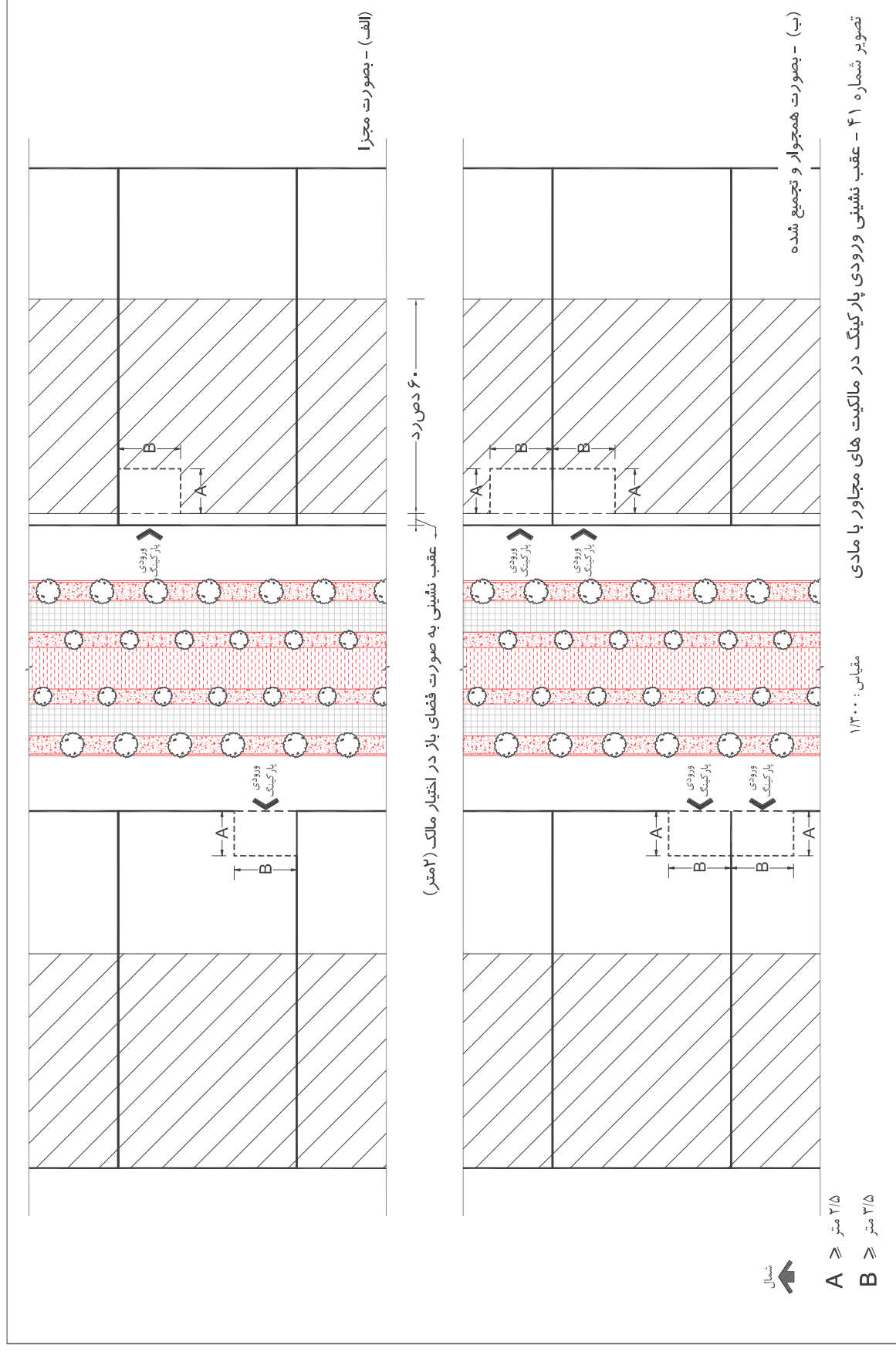
سواره رو A

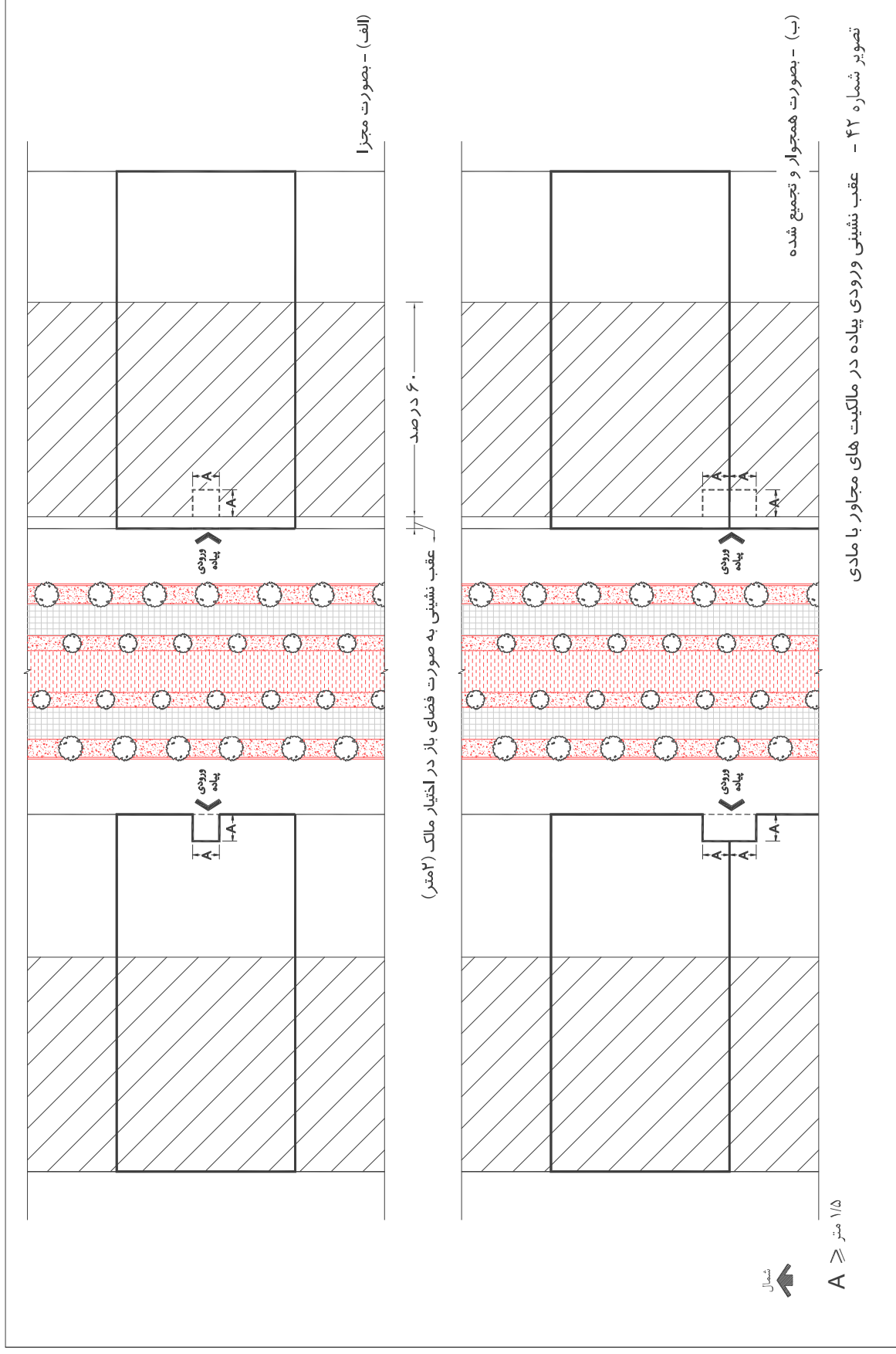
پیاده رو B

دوچرخه رو C

بانچه D

تمامی اندازه ها به متر می باشد



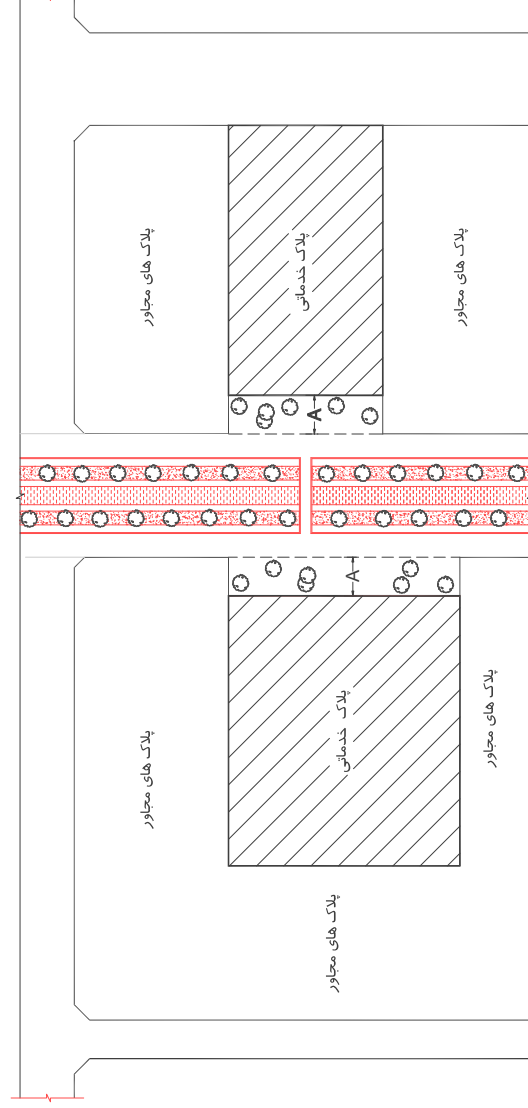




۵ متر $\geq A$

مقیاس: ۱/۱۰۰۰

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



استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۱۱- ضوابط و مقررات پارکینگ

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

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

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

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

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

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

۱۱-۱- ضوابط عام

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

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

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

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

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

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

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

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

۷-۱۱- برای کاربری‌های پرتردد از قبیل پایانه‌های حمل و نقل، انبارها، گمرکات، واحدهای صنعتی، نمایشگاه‌های فصلی، عملکردهای تفریحی و ... تامین پارکینگ مورد نیاز مراجعه کنندگان در قطعه مالکیت مربوطه الزامی است.

۸-۱۱- به‌ازاء هر ۱۰ واحد پارکینگ، در نظر گرفتن یک محل پارکینگ انتظار در مجتمع‌های تجاری و اداری الزامی است.

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

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

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

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

می تواند نسبت به اخذ هزینه های مربوطه اقدام و به صرف تامین

پارکینگ عمومی در نزدیکی همان محل برساند.

۱۴-۱۱- در ساختمان های عمومی که دارای کاربری مختلط با

واحدهای مسکونی هستند، تفکیک پارکینگ بخش های

مسکونی از دیگر بخش ها الزامی است.

۱۵-۱۱- در پارکینگ های با ظرفیت بالاتر از ۲۵ واحد و پارکینگ های

عمومی، به منظور تفکیک حرکت سواره و پیاده، در کنار

معبر سواره باید گذرگاه عبور عابر پیاده به عرض حداقل ۶۰

سانتی متر در نظر گرفته شود که به میزان حداقل ۲۰

سانتی متر بالاتر از سطح معبر سواره باشد.

۱۶-۱۱- در کلیه ساختمان های عمومی و بانک ها بایستی تامین و

جانمایی پارکینگ به نحوی انجام پذیرد که استفاده عموم از

آن به سهولت صورت گیرد و حداقل ۵۰ درصد از سطح

پارکینگ به استفاده عموم اختصاص یابد. همچنین برای

تأمین پارکینگ دوچرخه و موتورسیکلت محل مناسب

پیش بینی شود.

۱۷-۱۱- در صورت جانمایی انبارها در فضای پارکینگ، ضروری است

فضای مناسب و کافی جلوی انبارها برای استفاده از آن ها

اختصاص یافته و بعد از آن برای پارکینگ اتومبیل استفاده

گردد.

تبصره ۱: توقف خودروها در پارکینگ نبایستی ترحمی برای بازشدن

در بها و استفاده از فضاهای انباری و تاسیساتی ایجاد کند.

تبصره ۵: در قطعات مالکیت واقع در حریم درجه یک بناها و محوطه های تاریخی تامین پارکینگ حداکثر تا ۳ واحد به صورت روباز در فضای آزاد قطعه مالکیت بلا مانع می باشد.

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

۱۳-۱۱- در خصوص فعالیت ها و کاربری های غیر مسکونی با نیاز بیش

از ۵ واحد پارکینگ از قبیل مجتمع های خدماتی، تجاری، دفتر

کار، کلینیک ها و مطب پزشکان، آموزشگاه ها و غیره، تخصیص

و تامین فضای پارکینگ مورد نیاز کارکنان و مراجعه کنندگان

الزامی است. محل پارکینگ بایستی حتی المقدور در همان

محل بوده و در صورت عدم امکان تامین آن در همان محل به

دلایل مختلف، پارکینگ مناسب می تواند در شعاع ۲۵۰ متری

تامین گردد. در این صورت صدور پروانه ساختمان از طرف

شهرداری منوط به تثبیت قانونی محل پارکینگ توسط

کمیسیون ماده پنج می باشد.

تبصره ۱: در صورت وجود درخواست جمعیت پارکینگ برای دو یا چند

کاربری مطابق موارد بند فوق به منظور تامین تعداد پارکینگ مورد نیاز،

مشروط به داشتن حداکثر ۳۰۰ متر فاصله از محل احداث نسبت به

دورترین کاربری رعایت فاصله حداقل ۲۵۰ متری الزامی نیست.

تبصره ۲: در ارتباط با فعالیت هایی که کل نیاز پارکینگ آن ها کمتر از ۵

واحد باشد و به دلایل مختلف تامین فضای پارکینگ ویژه آن ها در محل

امکان پذیر نبوده و ایجاد آن نیز در مکان دیگر مفید نمی باشد، شهرداری

- محصور با استفاده از مصالح شفاف مقاوم و غیربرزننده در برابر ضربه و حرارت مجاز است.
- ۱۱-۲۲- در پارکینگ‌ها ستون‌های فلزی و بتنی باید مطابق با مباحث نهم و دهم مقررات ملی ساختمان در برابر حریق مقاوم شده و پارکینگ مجهز به تجهیزات اطفای حریق شود.
- ۱۱-۲۳- در پارکینگ‌ها بایستی با تعبیه و به کارگیری علائم هشدار دهنده و نظایر آن تدابیری جهت جلوگیری از برخورد اتومبیل با ستون‌ها پیش‌بینی شود.
- ۱۱-۲۴- برای ارتباط پارکینگ به شبکه معابر پیرامونی در پارکینگ‌های عمومی و بناهای دارای ۲۵ واحد پارکینگ و بیشتر از آن رعایت موارد زیر توصیه می‌شود. (با رعایت بند ۱۱-۲۰ و تبصره ذیل آن):
- گردش ترافیک داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابان‌های اطراف باشد.
 - عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطع‌ها در زمان چراغ قرمز
 - عدم تداخل با ممنوعیت گردش‌ها
 - کنترل اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً در تقاطع‌های اطراف
 - تعبیه ورودی پارکینگ در گذر ثانویه برای قطعات مالکیت که بیش از یک بر دارند. با رعایت مفاد بند ۱۰-۲۷ و تبصره ذیل آن.

- ۱۱-۱۸- پیش‌بینی مسیر دسترسی پیاده از ورودی یا ورودی‌های پیاده مجتمع‌های مسکونی برای دسترسی به طبقات، راه‌پله‌ها و آسانسورها در مجتمع‌های با ۲۴ واحد و کمتر از آن، ۱/۵ متر و ۲۵ واحد و بیشتر ۲ متر و مستقل از سایر فضاها از جمله محل استقرار پارکینگ‌ها انجام پذیرد.
- تبصره ۱: جانمایی و استقرار پارکینگ در مسیر مذکور ممنوع است.
- تبصره ۲: جانمایی و استقرار پارکینگ در فضای مقابل درب‌های ورودی پیاده قطعات مالکیت، راه‌پله‌ها و آسانسورها بایستی حداقل با فاصله ۱/۵ متری از فضای مقابل فضاها مذکور انجام پذیرد.
- ۱۱-۱۹- احداث پارکینگ عمومی در سطح زیرین خیابان‌های احداث شده و یا در دست احداث براساس طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج بلامانع است.
- ۱۱-۲۰- تامین دسترسی سواره پارکینگ قطعات مالکیت واقع در بر خیابان‌ها با ظرفیت ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن که امکان دسترسی ثانویه از گذرهای بن‌باز با عرض ۱۰ متر و بیشتر را نیز دارند صرفاً از طریق دسترسی ثانویه قطعات مالکیت مجاز می‌باشد و دسترسی آن‌ها به خیابان صرفاً برای عبور پیاده در نظر گرفته شود.
- ۱۱-۲۱- تامین نور طبیعی برای پارکینگ واقع در طبقات زیرین ساختمان از زیرزمین یا همکف توسط فضاها یا نورگیری داخلی مشروط به آن که تا فضای پارکینگ ادامه نیابد، توسط نورگیر سقفی باز شو در حدفاصل پارکینگ و حیاط

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

جدول شماره ۱۰- حداقل عرض پیشنهادی راهروهای پارکینگ عمومی براساس زاویه قرارگیری اتومبیل

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

- ۱-۱-۲۵- احداث پارکینگ های عمومی چند طبقه در کلیه مراکز خدماتی اعم از حوزه، منطقه و ناحیه مجاز است.
- ۱-۱-۲۶- تمام ساختمان های عمومی در مراکز خدماتی ، علاوه بر تامین تعداد پارکینگ های الزامی و مورد نیاز خود در صورت تامین پارکینگ عمومی اضافه بر تعداد الزامی از طریق احداث تعداد طبقات زیر زمین می توانند از اضافه تراکم ساختمانی علاوه بر میزان مجاز برخوردار گردند.
- ۱-۱-۲۷- عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشداردهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می کند نایست از ۷/۵ متر تجاوز کند. (جدول شماره ۱۰)
- ۱-۱-۲۸- در پارکینگ های عمومی حداقل ارتفاع آزاد رامپ در بخش خروجی و ورودی به میزان ۲/۲۰ متر الزامی است. عرض رامپ ورودی در پارکینگ های عمومی بایستی مطابق مسیر داخلی پارکینگ باشد.
- ۱-۱-۲۹- در پارکینگ های با ظرفیت ۲۵ واحد پارکینگ و بیشتر از آن که دارای دو ورودی باشند بایستی طرح ترافیکی لازم تهیه و توسط شهرداری کنترل و تایید گردد.
- ۱-۱-۳۰- احداث درب پارکینگ در پخ گذر ممنوع است.
- ۱-۱-۳۱- احداث درب سرتاسری در قطعه مالکیت جهت تامین پارکینگ ممنوع است.
- ۱-۱-۳۲- قرارگیری محل پارک ها در پارکینگ های عمومی بایستی مطابق موارد زیر باشد:

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

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

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

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

۱۳-۲-۵- حداکثر شیب رامپ در کلیه پارکینگ‌ها معادل ۱۵٪ می‌باشد.
۱۱-۳-۸- شروع رامپ بایستی در داخل قطعه مالکیت و با حداقل فاصله ۲/۵ متری (به عنوان فضای توقف) از بر مالکیت و درب ورودی پارکینگ در نظر گرفته شود.

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

۱۱-۲- ابعاد و مساحت‌های مورد نیاز پارکینگ

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

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

تبصره ۲: در پارکینگ‌های سرپوشیده در صورتی که فاصله داخلی بین دهانه دو ستون حداقل ۴/۵ متر باشد دو خودرو می‌توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله داخلی بین دهانه ستون‌ها به میزان ۲/۵ متر به ازای هر خودرو بلامانع است. (تصاویر ۱-۴۴-۲)

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

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

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

۱۱-۲-۴- فضای چرخشی پشت خودرو، حداقل پنج متر تامین گردد. (تصویر شماره ۱-۴۵)

۱۴-۲-۱۱- حداقل فاصله مفید و خالص مابین ستون‌ها بدون احتساب

عرض ستون، بدنه داخلی تمام شده به ازای هر پارکینگ بایستی حداقل ۲/۵۰ در نظر گرفته شود.

۱۵-۲-۱۱- هنگامی که طبقات دیگر ساختمان به وسیله پله‌ها از

پارکینگ خودروها قابل دسترسی باشد باید بین فضای پلکان و پارکینگ یک در جداکننده یا فضای رابط محصور در نظر گرفته شود.

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

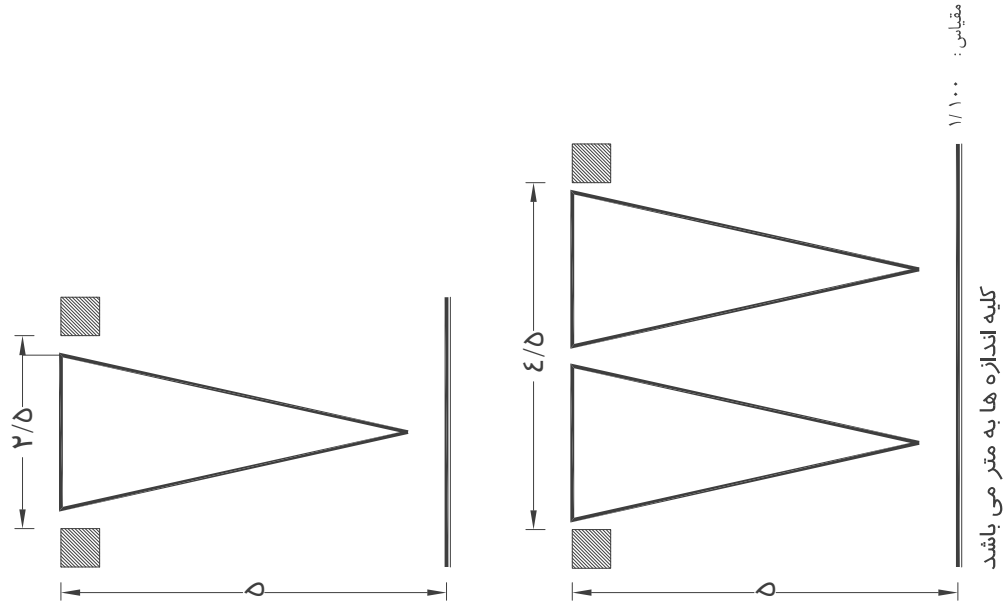
- بناهای مسکونی دارای ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن حداکثر ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر.
- بناهای مسکونی دارای ۲۵ واحد پارکینگ و بیشتر حداکثر ارتفاع مفید ۳/۵۰ متر.
- بناها و مراکز عمومی با ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن حداکثر ارتفاع مفید ۳/۵۰ متر.

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

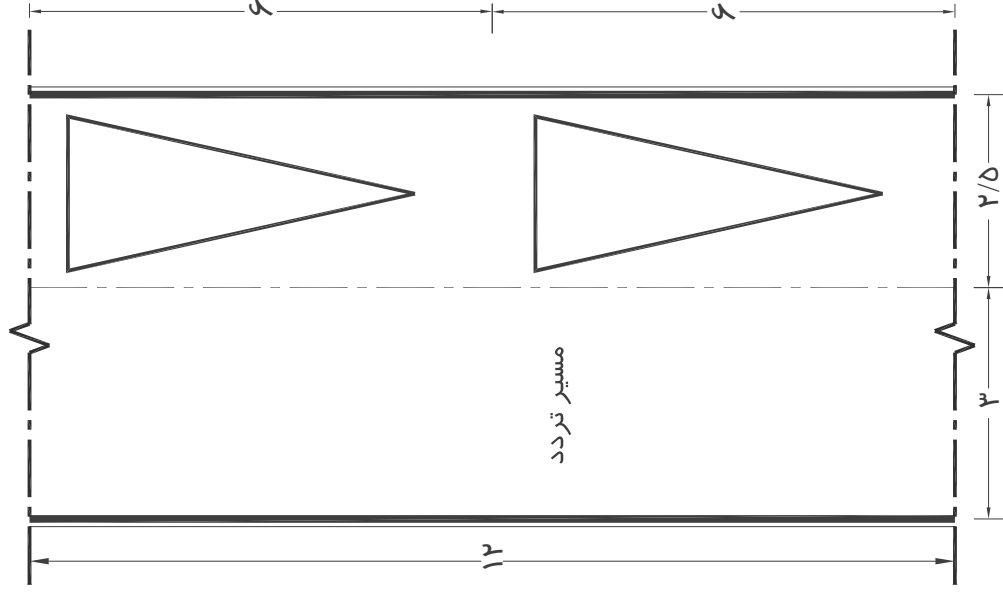
۱۲-۲-۱۱- در صورتی که رامپ در فضای آزاد قطعه مالکیت تامین شود، سطح اختصاص داده شده به فضای مذکور از ۲۰٪ مجاز استقرار پارکینگ در فضای آزاد کسر می‌شود.

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

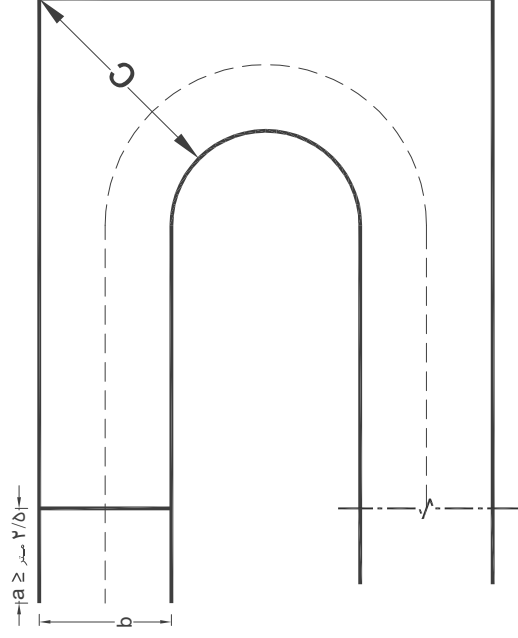
ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی



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



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

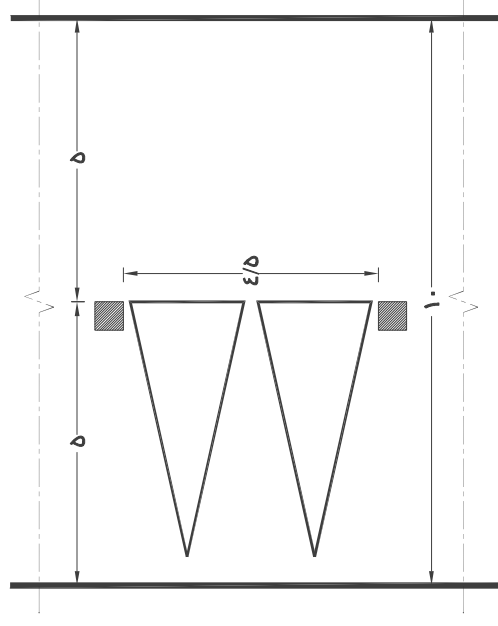


تصویر شماره ۲-۴۶ - شعاع داخلی (میانی) مسیر گردش ها در پارکینگ ها تا گردش ۱۸۰ درجه

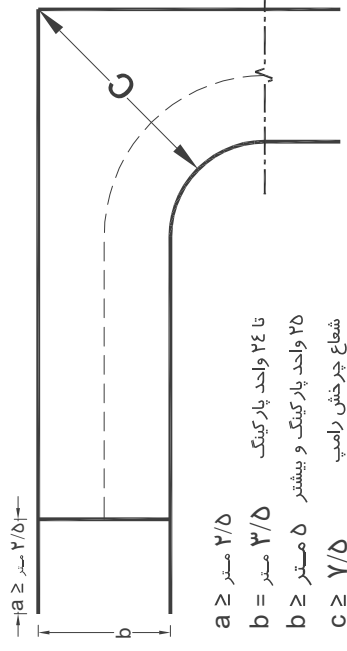
- $a \geq ۲/۵$
- $b = ۳/۵$ تا ۲۴ واحد پارکینگ
- $b \geq ۵$ واحد پارکینگ و بیشتر
- $c \geq ۷/۵$ شعاع چرخش رامپ

مقیاس: ۱/۲۰۰

کلیه اندازه ها به متر می باشد



تصویر شماره ۵-۴۵ - فضای چرخشی مورد نیاز پشت خودروها



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

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

جدول شماره ۱۱- تعداد پارکینگ مورد نیاز به تفکیک کاربری

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

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

ادامه جدول شماره ۱۱- تعداد پارکینگ مورد نیاز به تفکیک کاربری ها

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

استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان	
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان	
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان	
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان	
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان	

۱۲- ضوابط و مقررات پخ معابر

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

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

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

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

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

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

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

استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان	
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان	
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان	
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان	
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان	

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

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

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

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

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

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

۱-۱۳- ضوابط و مقررات عام

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

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

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

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

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

۱۳-۱-۵- هر گونه دخل و تصرف، تعمیرات و تغییرات در عرصه و

حرائم بناها و محوطه‌های با ارزش از نظر تاریخی و معماری، صدور پروانه ساختمانی، گواهی انجام سفت کاری و پایان کار قطعات مالکیت واقع در این محدوده‌ها بایستی با موافقت و نظر اداره کل میراث فرهنگی صورت گیرد.

۱۳-۱-۶- نوسازی و تعمیرات بدنه خارجی بناهای همجوار با بناهای با

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

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

۱۳-۱-۷- مشروط به رعایت کد ارتفاعی مصوب و حداکثر ارتفاع مجاز،

محدودیتی از نظر ارتفاع کرسی برای بناهای همجوار (متصل) بناهای با ارزش تاریخی و معماری وجود ندارد.

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

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

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

۱-۳-۴- به منظور حمایت و تشویق و ترغیب به احیا، مرمت و باززنده‌سازی بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری در صورت استفاده مسکونی و صرفاً سکونت در قطعات مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری (اعم از ثبت شده یا نشده) مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و بدون افزایش سطح زیربنا و عدم احداث و الحاق بنای جدید و در صورت احیا و مرمت بنای واجد ارزش تاریخی و معماری بر مبنای نظر میراث

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- بایستی متناسب با نمای اصلی بنا و با همان مصالح نماسازی گردد.
- ۱۳-۱-۲۷- بدنه‌ها و نمای کلیه قطعات همجوار بنای تاریخی به هنگام نوسازی و یا بهسازی باید با مصالح ساختمان سنتی و در تناسب با معماری بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری همجوار هماهنگ و اجرا گردند.
- ۱۳-۱-۲۸- کلیه تاسیسات روی بام در عرصه و حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری به نحوی باید اجرا شود که از گذرهای حاشیه بنا قابل رویت نباشد. همچنین استقرار و نصب هرگونه عناصر تاسیسات (آب، برق، تلفن و ...) در بدنه‌های بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع است.
- ۱۳-۱-۲۹- ضروری است صدور گواهی سفت کاری و پایان ساخت بناهای شمالی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری منوط به اجرای ناکش براساس طرح مورد تایید اداره کل میراث فرهنگی گردد.
- ۱۳-۱-۳۰- اجرای طرح‌های کف سازی گذرهای مجاور محوطه‌ها و بناهای با ارزش تاریخی و معماری و اجرای کف‌سازی در محوطه‌ها و محورهای تاریخی بایستی براساس طرح مورد تایید اداره کل میراث فرهنگی و با استفاده از مصالح مناسب انجام شود.
- ۱۳-۱-۳۱- در محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی پس از لایه‌های عایق رطوبتی

- ۱۳-۱-۳۲- در محدوده مصوب منطقه تاریخی طراحی بنا به صورت حیاط مرکزی با رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی و با رعایت ضوابط اشرافیت بلامانع است.
- ۱۳-۱-۳۳- طرح‌های معماری بناهای واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان و حریم‌های حفاظتی آن‌ها بایستی هماهنگ با بناهای تاریخی بوده و مصالح مورد استفاده در نما ترجیحاً از کاهگل، آجر با بندکشی سفید، ترکیبی از آجر و مصالح هماهنگ استفاده گردد.
- ۱۳-۱-۳۴- استفاده از هرگونه مصالح ناهماهنگ در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان از جمله شیشه و آلومینیم، سیمان بری، سنگ‌های براق و رنگی به جز رنگ‌های سفید و کرم در نمای ساختمان‌های واقع در حریم‌های حفاظتی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع می‌باشد.
- تبصره: حداقل ۷۰٪ نمای ساختمان‌های واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی بایستی از جنس آجر کرم رنگ باشد.
- ۱۳-۱-۳۵- استفاده از کاشی و رنگ‌های تند و زننده و شیشه‌های رفلکس در نماسازی بدنه بناهای واقع در حریم و همجوار با بدنه‌های تاریخی اکیداً ممنوع است. همچنین استفاده از شیشه و فلز در نماسازی اینگونه بدنه‌ها مجاز نمی‌باشد.
- ۱۳-۱-۳۶- بدنه‌های جانبی بناهای واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان و عرصه و حریم‌های حفاظتی آن‌ها

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

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

تامین گردد.

۱۳-۱-۳۶- اجرا و احداث شبکه‌های تاسیسات زیربنایی مانند آب و

فاضلاب، برق، گاز، تلفن در محدوده مصوب مصوب بافت تاریخی

شهر اصفهان (سال ۱۳۶۶) بایستی با هماهنگی اداره کل

میراث فرهنگی انجام پذیرد.

۱۳-۱-۳۷- خطرات، مشکلات و تاثیرات نامطلوب ایجاد شده در محدوده

مصوب منطقه تاریخی شهر اصفهان و محوطه‌ها و بناهای

واجد ارزش تاریخی و معماری و عرصه و حرائم مربوط به

آنها که در اثر فرسودگی شبکه تاسیسات زیربنایی موجود

(آب، فاضلاب، برق، گاز، تلفن) مانند نشست، نم و رطوبت،

ترک خوردگی و ... به وجود آمده و یا بیاید بایستی توسط

سازمان‌ها و ارگان‌های ذیربط در اسرع وقت و در اولویت ویژه

نسبت به تعویض، ترمیم و اصلاح براساس طرح مورد تایید

اداره کل میراث فرهنگی رفع و اصلاح گردد.

۱۳-۱-۳۸- در قطعات مالکیت واقع در حریم درجه یک بناها و

محوطه‌های تاریخی تامین پارکینگ حداکثر تا ۳ واحد به

صورت روباز در فضای آزاد قطعه مالکیت بلامانع می‌باشد.

تبصره ۱: در قطعات مالکیت واقع در حریم درجه یک و در بناها و

محوطه‌های تاریخی که دارای محدودیت ارتفاعی هستند جانمایی

پارکینگ به صورت غیرمسقف با نظر اداره کل میراث فرهنگی مجاز است.

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

۱۳-۱-۳۲- دیوار حیات بناهای واقع در محدوده عرصه و حریم‌های

حفاظتی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری معادل ارتفاع

نزدیکترین دیوار بنای تاریخی و حداکثر تا ارتفاع ۵/۷ متر و

(با نظر سازمان میراث فرهنگی) که در قسمت بالاتر از ۲/۵

متر می‌تواند به صورت متخلخل باشد.

۱۳-۱-۳۳- کاشت درخت، ایجاد باغچه، پاسیو، سرویس حمام، و ایجاد

ناودان توکار، ساخت پله، خریشته، نصب عناصر تاسیساتی و

احداث زیرزمین در سمت همجوار بنای واحد ارزش تاریخی و

معماری مجاز نمی‌باشد.

۱۳-۱-۳۴- کلیه ضوابط و مقررات خاص مربوط به بناها و محوطه‌های با

ارزش تاریخی و معماری مطابق گزارش ضوابط و مقررات

ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی مصوب و مطابق ضوابط

و مقررات تکمیلی با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی

توسط مهندسین مشاور مسؤول مربوطه تهیه و به تصویب

کمیسیون ماده پنج می‌رسد.

۱۳-۱-۳۵- تاسیسات برق و تجهیزات مربوطه (تیر چراغ برق) در عرصه و

حرائم محوطه‌های تاریخی باید به تدریج حذف و کابل‌های

تاسیساتی می‌بایست از کانال‌های زیرزمینی با رعایت موازین

ایمنی بناهای تاریخی عبور کند.

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

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

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

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

۱-۳-۲- محور تاریخی فرهنگی شهر اصفهان

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

الف - بازار تاریخی اصفهان

۱- الف) عرصه بازار تاریخی اصفهان

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

- ۱- بازار مجلسی شامل، سرای شکرپیک، مسجد جامع، مقبره مجلسی.
- ۲- بازار عربان یا نظامیه، شامل، مسجد جامع، حمام سنگتراشها، مجموعه جدید جلouxان مسجد جامع، مدرسه نوریه، سراهای کیسیاریها، خان، اردستانها، امیر الحاج و مسجد شیریه پرها.

۲-۱۳- ضوابط خاص

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

۱- عرصه و حریم محور تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان

۲- محوطه تاریخی - فرهنگی جلفا

۳- عرصه و حریم مجموعه تاریخی - فرهنگی تخت پولاد

۴- عرصه و حریم محوطه‌های تاریخی - فرهنگی

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

و معماری (به صورت منفرد و یا مجموعه)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

۵- بازار نجف آبادیها

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

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

۸- بازار بوریا باقه.

۹- بازارچه آقا.

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

۲- الف) ضوابط عرصه بازار تاریخی اصفهان

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

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

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

زیر است.

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

اصفهان

۲- حفظ نسبت های پر و خالی در محدوده حریم حفاظتی عرصه بازار

تاریخی اصفهان

۳- حداکثر ارتفاع بناهای واقع در عرصه و حریم بازار تاریخی مطابق محدوده مصوب باید از حداقل ارتفاع اثر تاریخی مجاور تجاوز نکرده

است و به هر حال بیش از ۸ متر نباشد.

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

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

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

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

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

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

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

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

۳- الف) حریم حفاظتی عرصه بازار

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

۲- (ب) ضوابط عرصه دولخانه صفوی (ضوابط عرصه مجموعه تاریخی -

فرهنگی شهر اصفهان)

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

۱- از محاذات بازارچه بلند تا دروازه دولت با توجه به مصوبه کمیسیون

ماده پنج نسبت به الحاق آن به فضای باغات مجموعه اقدام گردد.

۲- هرگونه عملیات ساختمانی و عمرانی داخل محدوده مجموعه مذکور بدون تایید، تصویب و نظارت میراث فرهنگی ممنوع اعلام می گردد.

۳- تغییر هرگونه کاربری در محدوده مجموعه مذکور بدون تأیید و تصویب و نظارت میراث فرهنگی ممنوع می باشد.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

۴- ب) ضوابط حریم دولخانه صفوی (ضوابط حریم مجموعه تاریخی - فرهنگی شهر اصفهان)

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

۵- ب) محوطه شمال خیابان سپه

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

۶- ب) محوطه جنوب خیابان سعدی

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

۲-۲-۱۳- محوطه تاریخی - فرهنگی جلفا

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

۱۰- عرصه و حریم مسجد لبنان

۱۱- گورستان تاریخی آرامنه

۲-۳-۱۳- عرصه و حریم بناهای منفرد و یا محوطه‌های واجد ارزش

تاریخی و معماری

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

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

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

۱- عرصه و حریم مسجد سید

۲- مسجد رحیم خان

۳- عرصه و حریم مسجد و مدرسه درب کوشک

۴- عرصه و حریم بقعه شیخ ابومسعود

۵- عرصه و حریم بازارچه علی قلی آقا

۶- عرصه و حریم حمام و مسجد رهنان

۷- عرصه و حریم محدوده باستان‌شناسی پل شهرستان، بقعه

الراشد بالله، تپه اشرف و مسجد جامع جی

۸- عرصه و حریم منارجنبان

۹- عرصه و حریم کوه آتشگاه

۱۴- ضوابط و مقررات مجموعه سازی (آپارتمان سازی)	
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان
مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان
مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان
استاندار اصفهان	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان

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

۱۴-۱- تعاریف

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

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

۱۴-۲-۷- حداقل ۵۰٪ فضای آزاد باید به فضای سبز اختصاص یابد. این

فضا نباید از ۲۰٪ مساحت کل عرصه کمتر باشد. در این خصوص طراحی فضای آزاد در نقشه‌های معماری الزامی است.

۱۴-۲-۸- در نقشه‌های معماری، طراحی نمای تمام ساختمان‌های واقع در بدنه گذرهای اصلی باید در مقیاس ۱/۵۰ و با تعیین نوع مصالح و رنگ، میزان پیش‌آمدگی‌ها و نوع بازشو باشد.

۱۴-۲-۹- نماهای جانبی مشرف به فضاهای آزاد پلاک‌های مجاور بایستی متناسب با مصالح نمای اجرا گردد و از بکاربردن نمای سیمان و نقاشی خودداری شود.

۱۴-۲-۱۰- تعیین محل رایزر تاسیسات و دود کش‌ها در نقشه‌های معماری الزامی است.

۱۴-۲-۱۱- رعایت کلیه ضوابط ایمنی و حریق و تعبیه کلیه تجهیزات مربوط به آن براساس مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل ضوابط ایمنی و آتش‌نشانی مطابق پیوست شماره یک همین دفترچه ضروری بوده و باید در نقشه تاسیسات دیده شود.

۱۴-۲-۱۲- ایجاد ناودانی و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نمی باشد.

تبصره: هدایت آب باران بایستی به چاه‌های جذبی واقع در قطعه مالکیت انجام گردد.

۱۴-۲-۱۳- تعبیه و نصب لوله بخاری و کانال کولر و لوله‌های تاسیساتی در بدنه‌های مشرف به گذر به صورت نمایان و با بیرون زدگی ممنوع است.

۱۴-۲- ضوابط عام

۱۴-۲-۱- حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی ۶۰ مترمربع می‌باشد.

۱۴-۲-۲- پیش‌بینی انباری به ازاء هر واحد مسکونی به میزان حداقل ۳ مترمربع زیربنا الزامی است. محل احداث انباری صرفاً در زیرزمین یا پیلوت با دسترسی مناسب مجاز می‌باشد.

۱۴-۲-۳- احداث سرایداری جهت مجتمع‌های دارای ده تا ۲۴ واحد مسکونی حداکثر ۳۰ مترمربع و برای مجتمع‌های مسکونی با ۲۵ واحد و بیشتر حداکثر ۶۰ مترمربع الزامی است (برای هر بلوک آپارتمانی که فاقد حصار است).

۱۴-۲-۴- احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع‌های دارای ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر الزامی است.

تبصره ۱: میزان حداقل مساحت مورد نیاز لابی برای مجتمع‌های مسکونی ۱۰ تا ۲۴ واحد به ازاء هر واحد ۵ مترمربع (برای هر بلوک آپارتمانی) و برای مجتمع‌های ۲۴ واحد به بالا به ازاء هر واحد ۷ مترمربع (برای هر بلوک آپارتمانی) می‌باشد.

۱۴-۲-۵- طراحی ورودی پیاده اصلی ساختمان باید به صورت مجزا از فضای پارکینگ و در ارتباط مستقیم با فضای ورودی و انتظار (لابی) و دستگاه پله باشد.

۱۴-۲-۶- دسترسی به فضای آزاد آپارتمان باید برای کلیه واحد‌ها امکانپذیر باشد.

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

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

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

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

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

۱۵- ضوابط و مقررات نماسازی

استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان	
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان	
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان	
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان	
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان	

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

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

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

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

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

۱۵-۱- نماسازی

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ۱۷-۱-۱۵- جهت ایجاد محصوریت فضاهای آزاد قطعات مالکیت و همچنین سقف ورودی‌ها، مصالح مورد استفاده برای موارد فوق باید هماهنگ و متناسب با نوع مصالح به کار رفته در نمای اصلی بنا باشد.
- ۱۸-۱-۱۵- استفاده از سقف شیب‌دار در کلیه بناهای واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی و ساختمان‌های مسکونی خارج از محدوده مذکور ممنوع است.
- تبصره: در خارج از محدوده مصوب منطقه تاریخی استفاده از سقف شیب‌دار با استفاده از شیروانی، فلز و ... ممنوع است.
- ۱۹-۱-۱۵- ایجاد سایه روشن از طریق عقب نشینی یا جلو آمدگی بخش‌هایی از ساختمان در محدوده مجاز سطح اشغال مجاز به ویژه در محورهای خدماتی توصیه می‌شود.
- ۲۰-۱-۱۵- در نمای کلیه قطعات مالکیت بایستی محل مناسب برای نصب و استقرار حفاظ‌های کرکره‌ای نرده‌ای و همچنین سایبان‌ها و چارچوب درب‌های ریلی و موارد مشابه در داخل قطعه مالکیت به نحوی پیش‌بینی شود که از حد مالکیت تجاوز ننماید و در حریم معبر مجاور دخل و تصرفی ننماید.
- ۲۱-۱-۱۵- استقرار تابلوهای عمود بر سطح نما ممنوع است. استقرار تابلوهای جانبی شده در سطح نما در خارج از حد قطعه مالکیت در حریم معابر، فضاهای عمومی، مادی‌ها و ... بیشتر از ۳۰ سانتی‌متر ممنوع می‌باشد.

- ۱۲-۱-۱۵- ارتفاع بیرون زدگی اتاق آسانسور از کف بام قطعات مالکیت بایستی مطابق مقررات ملی ساختمان در نظر گرفته شود و از معابر اصلی دید نداشته باشد.
- ۱۳-۱-۱۵- تعبیه لوله و کانال‌های تاسیساتی نمایان در پوسته‌های خارجی بنا (نمای اصلی و جانبی) ممنوع است.
- ۱۴-۱-۱۵- مصالح نما باید به سازه ساختمان دارای اتصال کافی و مناسب باشد تا خطر جدا شدن و فرو ریختن نما به وجود نیاید.
- ۱۵-۱-۱۵- به منظور کمک به مطلوبیت سیمای بدنه‌های گذرهای اصلی به ترتیب اولویت خط آسمان (آخرین حد بنا)، حد بالا و پایین پنجره‌های هریک از طبقات، حد بالای درب‌های ورودی و حد بالای دیوار حیاط‌های مشرف به میادین و گذرها بایستی هم تراز باشد. تدابیر لازم در این خصوص بایستی توسط شهرداری و در زمان تهیه و تایید طرح‌های معماری و طرح نمای بناهای مورد نظر اتخاذ گردد.
- ۱۶-۱-۱۵- لبه بام دستگاه پله (خرپشته) که در مجاورت گذر یا فضای آزاد قطعات مالکیت اجرا می‌شود بایستی هم تراز خط آسمان بنا باشد و از آن مرتفع‌تر اجرا نگردد. برای این منظور خرپشته می‌تواند به صورت شیب‌دار اجرا گردد.
- تبصره: دست انداز بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری مطابق ضوابط محوطه‌های مربوط به آن و با نظر اداره کل میراث فرهنگی تعیین می‌گردد.

- ۱۵-۱-۲۶- استفاده از پوشش غیر شفاف و غیر قابل رویت (گونی و برزنت و ...) در مراحل اجرای نمای ساختمان ممنوع است. در این خصوص صرفاً استفاده از پوشش کاملاً شفاف و قابل رویت با رعایت نکات ایمنی (پلاستیک شفاف، توری و ...) مجاز است.
- ۱۵-۱-۲۷- اجرای بام سبز طبق ضوابط مربوط و با رعایت نکات ایمنی مجاز بوده و توصیه می گردد.
- ۱۵-۱-۲۸- سطح بام مجتمع‌های مسکونی با ۵ واحد و بیشتر بایستی با آجر سنتی، موزاییک و یا سایر مصالح مناسب و با استحکام بر روی سطوح عایق‌کاری شده بام (ایزوگام و یا قیرگونی) پوشیده شود.
- ۱۵-۱-۲۹- اجرا و نماسازی گنبد مساجد جدید الاحداث شهر اصفهان صرفاً با مصالح آجر سنتی و یا کاشی با رنگ زمینه آبی فیروزه‌ای، الزامی است.
- ۱۵-۱-۳۰- طرح یکپارچه بدنه‌سازی و سیمای شهری محورهای تاریخی شهر اصفهان شامل محور چهارباغ (حدفاصل میدان شهدا تا میدان آزادی) محور زاینده‌رود (حدفاصل پل وحید تا پل بزرگمهر) و محور چهارباغ خواجو بایستی توسط شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
- ۱۵-۱-۳۱- مسؤول بررسی، کنترل و تایید طراحی نمای ساختمان‌ها براساس نقشه‌های معماری و بررسی و تایید طرح‌های سیمای شهری شامل عناصر معماری کف و جداره (از جمله بدنه

- ۱۵-۱-۲۲- استقرار و اجرای تابلوهای مربوط به واحدهای تجاری، اداری، مسکونی، دفاتر کار، مطب پزشکان و همچنین نورپردازی تابلوهای تبلیغاتی، ایجاد سبزینگی و سایر الحاقات و اضافات الزاماً بایستی با اخذ مجوز از شهرداری و در چارچوب طرح‌های مصوب تعیین و اجرا گردند.
- تیمبره ۱: در صورت عدم وجود طرح‌های مصوب بایستی جانمایی عناصر مذکور در قالب نقشه‌های معماری (طراحی نما) با مقیاس ۱:۵۰ همزمان با درخواست صدور پروانه تهیه و جهت تایید و اخذ مجوز به شهرداری ارائه گردد.
- ۱۵-۱-۲۳- محل نصب تابلوهای کلیه بناها بایستی در طرح معماری بنا پیش‌بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محل‌های پیش‌بینی شده در طرح معماری که به تایید شهرداری رسیده است، مجاز می‌باشد. اندازه و نحوه استقرار و ابعاد تابلوها باید براساس ضوابط مورد تایید شهرداری اجرا گردد.
- ۱۵-۱-۲۴- اجرای نوشته‌ها و نقاشی‌ها در بدنه‌های جانبی بناهای جدید و استقرار تابلوهای راهنمایی بناهای عمومی و خدماتی در حریم معابر ممنوع است.
- ۱۵-۱-۲۵- جانمایی محل استقرار تاسیسات و پست‌های برق، گاز و مخابرات و دکل‌های مخابراتی در معابر و فضاهای عمومی و شهری با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.

معیار، تابلوها، پیاده‌راه‌ها و .. حوزه معاونت شهرسازی و

معماری شهرداری می‌باشد.

۱۳۲-۱۵- نمای ساختمان‌های بلند مرتبه (با ارتفاع بالاتر از ۲۳ متر)

تابع ضوابط ویژه خواهد بود که الزاماً می‌بایست طرح آن به

تایید مرجع صدور پروانه ساختمان برسد.

۱۳۳-۱۵- مسئولیت طراحی و نظارت بر اجرای طرح نماسازی

ساختمان‌ها بر عهده مهندس طرح و ناظر معمار ساختمان

می‌باشد.

۱۳۴-۱۵- رعایت کلیه مفاد مصوبه ۸۷/۹/شورای عالی شهرسازی و

معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و

منظر شهری الزامی است.

۱۵-۲-۵- بایستی از قرارگیری بخش موتوری و پارکینگ ادارات، نهادها و

ارگان‌های عمومی در لایه اول این محدوده‌ها (قطعات مالکیت) به نحوی که از معابر مجاور قابل رویت باشد اجتناب شود.

۱۵-۲-۶- فضاهای آزاد بناهای عمومی بایستی با استفاده از نرده، گیاه و غیره به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور فضاهای مذکور قابل رویت باشد به جز موارد خاص با نظر و تصویب کمیسیون ماده پنج.

۱۵-۲-۷- در قطعات مالکیت دارای کاربری خدمات عمومی و تاسیسات و تجهیزات با مساحت ۳۰۰۰ مترمربع و بیشتر و با عمق بیش از ۳۰ متر از گذر اصلی، بایستی عقب‌نشینی به میزان ۳ متر از گذر اصلی صورت گیرد. این امر شامل خود بنا و یا حصار فضای آزاد آن می‌گردد.

۱۵-۲-۸- حصارکشی با استفاده از سیم خاردار و یا فنر سیمی و موارد مشابه مجاز نیست. این گونه حصارکشی‌ها از نظر این ضوابط و مقررات اصولاً به عنوان حصار تلقی نمی‌شود و می‌بایستی مطابق تعاریف نسبت به حصارکشی و دیوارکشی پیرامون اراضی در قطعه مالکیت اقدام نمود.

۱۵-۲-۹- حتی‌الامکان باید از استفاده از فلز و مصالح ناخوانا با ویژگی‌های محلی برای حصارکشی خودداری شود.

۱۵-۲-۱۰- محوطه سازی در قطعات حاشیه زاینده‌رود صرفاً با استفاده از نرده یا حداکثر دیوار مشبک و با ارتفاع حداکثر ۱/۲۰ مجاز بوده و استفاده از دیوار صلب و بسته در این بدنه مجاز نیست.

۱۵-۲- مقررات مربوط به حصارکشی و دیوارها

کلیات ضوابط و مقررات مربوط به حصارکشی و دیوارها به شرح ذیل اعلام می‌شود. در صورت نیاز به جزئیات بیشتر در خصوص ضوابط مربوط به حصارکشی و دیوارها بایستی طرح‌های موضوعی و موضوعی لازم تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۵-۲-۱- ارتفاع کلیه حصارها و دیوارها هماهنگ با بدنه مجاور از کف معابر مجاور حداکثر ۳ متر است.

۱۵-۲-۲- احداث حصار و دیوار بلند فقط در خصوص کاربری‌های آموزشی، محوطه‌های سبز و باز (پارک‌ها، باغ‌ها و مکان‌های مخصوص بانوان) و عملکردهای امنیتی مطابق طرح‌های تایید شده مجاز و در سایر موارد غیر مجاز است.

۱۵-۲-۳- در مورد ادارات و ساختمان‌های عمومی ضرورت دارد حصارها به شکل نرده کوتاه و یا مشبک کوتاه باشد و تنها ۸۰ سانتی متر آن می‌تواند از کف زمین به صورت دیوار اجرا گردد مجموعه‌های مسکونی بیش از ۲۵ واحد نیز مشمول همین مقررات می‌شوند.

۱۵-۲-۴- اجرای حصارکشی اطراف اراضی پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی حداکثر به ارتفاع ۶۰ سانتی‌متر مجاز می‌باشد. جداسازی به وسیله کاشت شمشاد یا درختکاری و مشابه با ارتفاع و ضخامت متناسب مجاز است و در صورت نیاز به جزئیات بیشتر در خصوص حصارکشی و دیوارها بایستی طرح لازم تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۱-۲-۱۵- موانع فیزیکی برای جدایی مسیر سواره و پیاده بایستی با استفاده از نرده، چوب و پوشش گیاهی در حاشیه پیاده‌رو انجام پذیرد.

۱۲-۲-۱۵- حداکثر ارتفاع مجاز برای سطح پرچین ۱۲۰ سانتی متر است.

۱۳-۲-۱۵- سطح چاله درختان بایستی به وسیله شبکه‌ای از جنس آجر، سنگفرش و یا فلز هم‌تراز پیاده‌رو پوشیده شود.

۱۴-۲-۱۵- استفاده از پوشش گیاهی و فضای سبز به صورت موازی در حاشیه محورهای پر رفت و آمد ترافیکی به منظور ایجاد عایق صوتی الزامی است.

تبصره: استفاده از فضای سبز نواری مذکور برای مبلمان شهری مجاز نمی‌باشد.

استاندار اصفهان

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۱۶- ضوابط و مقررات تأسیسات ساختمان

- این که با بکار بردن مصالح ساختمانی در بدنه صرفاً در حد ساخت مجاز و بدون پیش‌زدگی از دید عموم پنهان گردد بلا مانع است.
- ۱۶-۸- محل قرارگیری موتورخانه و تجهیزات آن بایستی مطابق مقررات ملی ساختمان در نظر گرفته شود.
- ۱۶-۹- قطعات مالکیت با کاربری مصوب تاسیسات و تجهیزات شهری که به دلیل کوچک بودن بر روی نقشه طرح نشان داده نشده به قوت خود باقی است.
- ۱۶-۱۰- باید تدابیر لازم جهت تسهیل در احداث تاسیسات شهری مانند گاز برای قطعات مالکیت مجاور سایباطها اتخاذ گردد و تامین این تاسیسات نبایستی به هیچ وجه موجب یا منوط به تخریب سایباطها گردد.
- ۱۶-۱۱- احداث پست های جدید برق و ایستگاههای گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع‌الاشتعال و مواد نفتی ممنوع است.
- رعایت ضوابط ایمنی در این زمینه با نظر اداره آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری ضروری می باشد.
- ۱۶-۱۲- احداث ساختمان پست و ترانسفورماتور برق در کلیه کاربری‌ها و نحوه استفاده از اراضی منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز می باشد. در این خصوص طرح‌های تیپ معماری پست‌های برق نیز بایستی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
- تیمبره ۱:** هرگونه استفاده و احداث بنا به جز تاسیسات شهری در محدوده‌های مذکور ممنوع می‌باشد.

- ۱۶-۱- رعایت موازین ایمنی و حریق در چارچوب مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل ضوابط ایمنی آتش‌نشانی ساختمان‌های مسکونی براساس پیوست شماره یک همین دفترچه الزامی است.
- ۱۶-۲- کانال کشی و استقرار کولر در سطوح قابل رویت بنا ممنوع است و محل کلیه تاسیسات مانند کولر و برج خنک کننده و غیره الزاماً بایستی از دید عموم و مالکیت های مجاور محفوظ باشند.
- ۱۶-۳- در سطوح قابل رویت بنا، کانال کشی باید با نماسازی و صرفاً در درون عرصه مجاز قطعه مالکیت پنهان گردد. ۴-۱۶- حداکثر سطحی که روی بام (ساختمان‌های با بام مسطح) می‌تواند برای احداث کولر، برج خنک کننده و سرپله اختصاص داده شود ۱۵٪ سطح بام می‌باشد، مشروط به اینکه ارتفاع آن‌ها از آخرین حد بنا از ۲ متر تجاوز ننماید. در این صورت این ارتفاع جزء ارتفاع مجاز بنا منظور نخواهد شد این گونه تاسیسات باید حداقل ۳ متر از حدود بام فاصله داشته باشد.
- ۱۶-۵- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی ممنوع است و می‌بایستی از طریق شبکه فاضلاب شهر دفع گردد. هدایت آب ناودان‌ها و آب‌های سطحی می‌بایستی در چاه‌های جذبی دفع و تخلیه گردد.
- ۱۶-۶- تغییر مسیر و مسدود نمودن راه آب‌های عمومی از جمله چشمه‌ها، مادی‌ها و جوی‌ها ممنوع می‌باشد.
- ۱۶-۷- نصب هر گونه هواکش و کولرگازی در گذرها و در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متر ممنوع می‌باشد. نصب کولرگازی در طبقات مشروط به

مقررات ایمنی (از جمله مقررات ملی ساختمان) که توسط سایر مراجع ذیصلاح ارائه می‌شود، الزامی است.

۱۶-۱۹- اتصال کابل برق و تلفن بناها به صورت هوایی و نامنظم از نظر سیمایی و ...، مطلوب نیست و شرکت برق منطقه‌ای و اداره مخابرات می‌بایست با کابل کشی زمینی به شکل مناسب و فنی این امور را انجام دهند.

۱۶-۲۰- در احداث بنا در قطعات مالکیت رعایت و اجرای کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۱۶-۱۳- در محوطه‌های فرهنگی و فضاهای آزاد عمومی و در مجاورت محورهای اصلی شهری، پست‌های برق بایستی به صورت زیرزمینی اجرا شوند. در موارد استثنایی که احداث پست در زیرزمین دشوار است، از جمله در مکان‌هایی که سطح آب‌های زیرزمینی بالاست، بنای آن بایستی با نظر شهرداری به نحوی طراحی گردد که متجانس و هماهنگ با بدنه‌های مجاور بوده و با آن‌ها ترکیب گردد.

۱۶-۱۴- در بناهای بیش از ۵ طبقه و بناهای بلند مرتبه نصب برق‌گیر اتصال زمین آن طبق ضوابط فنی الزامی است.

۱۶-۱۵- نصب آسانسور در ساختمان‌های چهار سقف و بیشتر یا ارتفاع بیش از ۱۲ متر از روی شالوده تا روی سطح بام که بایستی در نقشه‌های معماری نشان داده شده باشد الزامی است. در این حالت پیلوت یک طبقه محسوب می‌شود.

۱۶-۱۶- از نظر رعایت موازین ایمنی بایستی از قراردادن آسانسور در مرکز پلکان خودداری به عمل آید.

۱۶-۱۷- احداث پلکان خروج اضطراری (فرار) در فاصله‌ای مناسب از پلکان اصلی در مکان‌های مناسب و با تعداد مناسب با مشخصات فنی صحیح طبق مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۱۶-۱۸- در طراحی و اجرا کلیه بناهای عمومی و همچنین بناهای مسکونی، رعایت ضوابط و مقررات حریق و سایر ضوابط و

استاندار اصفهان	معاونت عمرانی استانداری اصفهان
شهردار اصفهان	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان
مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اصفهان	ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان
ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان	ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان
مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان	مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۱۷- ضوابط و مقررات حرائم (خطوط انتقال نیرو، گاز، آب و ...)

۱۷- ضوابط و مقررات حرائم (خطوط انتقال نیرو، گاز، آب و ...)

۱۷-۲-۳- در محدوده حریم قنوات هر گونه ساخت و ساز جدید ممنوع

است. ساخت و سازهای قدیمی بایستی بصورت تدریجی

تخریب و جمع‌آوری گردد.

تبصره: احداث هر گونه بنا در حرائم رودخانه، انهار، قنوات توسط کلیه اشخاص حقیقی، حقوقی و کلیه نهادهای عمومی و دستگاه‌های دولتی

ممنوع می‌باشد.

۱۷-۲-۴- انجام ساخت و ساز تا ۱۰ متر بیرون حریم قنات منوط به گمانه‌زنی برای اطمینان از عدم تداخل با مسیر قنات

خواهد بود.

۱۷-۲-۵- از هر گونه ساخت و ساز داخل حریم در نظر گرفته شده در

رابطه با کلیه نه‌رها، مادی‌ها، چشمه‌ها و قنوات و رودخانه

باید جلوگیری به عمل آید.

بازسازی عناصر تاریخی در حریم مادی‌ها بایستی بر اساس

پیشنهادهای طرح بازنگری طرح تفصیلی و طرح‌های مصوب

کمیسیون ماده پنج انجام پذیرد.

۱۷-۲-۶- حریم لوله‌های آبرسانی شهری مطابق مصوبه شماره

۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ هـ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران به شرح زیر

است:

حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلی‌متر در کل ۶ متر (۳ متر

از هر طرف نسبت به محور لوله)

حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی‌متر در کل ۶ متر (۳ متر از هر

طرف نسبت به محور لوله)

۱۷-۱- حرائم امنیتی

تاسیسات آبرسانی، برق رسانی، گازرسانی، پایانه فرودگاه، پایانه راه آهن، تاسیسات تدافعی شهر، سایت‌های رادار، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون الزاماً می‌بایستی دارای حرائم امنیتی باشند.

۱۷-۲- حرائم، قنوات، چاه‌های آب، انهار

۱۷-۲-۱- پهنای حرائم انهار و قنوات و چاه‌های تامین آب مشروب به

شرح زیر می‌باشد:

حرائم قنوات و چاه‌های تامین آب مشروب، دایره‌ای به شعاع

۱۵ متر است.

هر گونه دخل و تصرف در قنوات منوط به دریافت مجوز از

سازمان آب منطقه‌ای است.

تبصره ۱: رعایت حرائم رودخانه، انهار، مادی‌ها و قنوات که در طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص شده مطابق اسناد طرح الزامی است.

تبصره ۲: رعایت حرائم رودخانه انهار، مادی‌ها، قنوات و سایر مجاری آبی که در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص نشده‌اند با استعلام از

سازمان آب منطقه‌ای و رعایت ضوابط گذر بندی تعیین و ملاک عمل قرار

خواهد گرفت.

۱۷-۲-۲- حرائم انهار نسبت به آبدهی آن‌ها مطابق مصوبه شماره

۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ هـ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران می‌باشد.

جدول شماره ۱۲- حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه ۱	حریم درجه ۲
۰/۴ هزار ولت	۱/۵ متر از طرفین	۱/۵ متر از طرفین
۲۰ هزار ولت	۳ متر از طرفین	۵ متر از طرفین
۳۳ هزار ولت	۵ متر از طرفین	۱۵ متر از طرفین
۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از طرفین	۲۰ متر از طرفین
۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر از طرفین	۳۰ متر از طرفین
۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر از طرفین	۴۰ متر از طرفین
۴۰۰-۵۰۰ هزار ولت	۲۰ متر از طرفین	۵۰ متر از طرفین
۷۵۰ هزار ولت	۲۵ متر از طرفین	۶۰ متر از طرفین

تبصره ۱: احداث ساختمان در حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق فشار قوی ممنوع است و اراضی مذکور صرفاً به مصارف فضای سبز و محورهای ارتباطی براساس اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی می‌رسد.

تبصره ۲: ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنوات و راهسازی در اطراف پایه‌های خطوط انتقال نیرو نباید در فاصله ای کمتر از ۳ متر از پی پایه‌ها انجام گیرد.

تبصره ۳: در مواردی که حرائم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق در اسناد طرح بازنگری مشخص نشده است حرائم بایستی براساس ضوابط و مقررات مصوبه مربوط و طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج تعیین گردد.

۲-۴-۱۷- رعایت ضوابط و مقررات خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق براساس دستورالعمل مربوط به شرح صفحات بعد می‌باشد:

حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلی متر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

حریم لوله از ۱۲۰۰ میلی متر به بالا، در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

تبصره ۱: در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یک دیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

۳-۱۷- حریم مخابرات

احداث و نصب هرگونه تاسیسات و دکل‌های برق و مخابراتی می‌بایست با مجوز شهرداری اصفهان و با رعایت اصول و مقررات مربوط به حرائم امواج صورت پذیرد. در محدوده مصوب منطقه تاریخی و عرصه و حرائم مربوط به آن‌ها هرگونه اقدام بایستی به تایید اداره کل میراث فرهنگی صورت پذیرد.

تبصره ۱: جانمایی و احداث دکل‌های مخابراتی و **BTS** و سایر موارد بایستی براساس طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج و با اخذ مجوز از شهرداری انجام پذیرد. در هر صورت احداث و جانمایی دکل‌های مذکور بایستی سیما و منظر شهری را مخدوش نماید.

۴-۱۷- حرائم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق

۱-۴-۱۷- حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق بر اساس جدول شماره ۱۲ می‌باشد.

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۷- ضوابط و مقررات حرائم (خطوط انتقال نیرو، گاز، آب و...)

ماده ۳: تعیین مقدار حریم خطوط هوایی

۱-۲: حریم درجه یک شبکه ۲۰ کیلو ولت سه متر از فاز کناری (سیم بیرونی) در هر طرف مسیر خط و حریم درجه دو شبکه ۲۰ کیلو ولت پنج متر از محور خط برای هر طرف مسیر شبکه می باشد.
۲-۲: حریم درجه یک شبکه ۶ کیلو ولت سیزده متر از فاز کناری (سیم بیرونی) در هر طرف مسیر خط و حریم درجه دو شبکه ۳ کیلو ولت بیست متر از محور خط برای هر طرف مسیر شبکه می باشد.
۳-۲: حریم درجه یک شبکه ۲۳ کیلو ولت هفده متر از فاز کناری (سیم بیرونی) در هر طرف مسیر خط و حریم درجه دو شبکه ۲۳ کیلو ولت چهل متر از محور خط برای هر طرف مسیر شبکه می باشد.
۴-۲: حریم درجه یک شبکه ۴۰۰ کیلو ولت بیست متر از فاز کناری (سیم بیرونی) در هر طرف مسیر خط و حریم درجه دو شبکه ۴۰۰ کیلو ولت پنجاه متر از محور خط برای هر طرف مسیر شبکه می باشد.

حسماً طبق آئین نامه استاندارها:

حریم شبکه فشار ضعیف برابر ۱/۵ متر از سیمهای جانبی برای هر طرف شبکه می باشد.

ماده ۴:

در مسیر و حریم درجه یک اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دما داری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع می باشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنوات و راهسازی و شبکه آبیاری مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد با رعایت ماده ۸ این تصویبنامه بلامانع خواهد بود.

تصویبنامه حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷ (مؤلفی الی مصوبه قانونی)

ماده ۱: تعاریف

الف / محور خط:

خطی است فرضی رابط بین مراکز پایه ها در طول خطوط هوایی نیروی برق

ب / مسیر خط:

نواری است از زمین در طول خطوط هوایی انتقال و توزیع حاصل از تصویر هادی های جانبی خط بر روی زمین

پ / حریم:

۱- حریم درجه یک: دو نوار است که در طرفین مسیر خط و متصل به آن که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی در این تصویبنامه تعیین شده است. (حریم درجه یک مربوط به داخل محدوده قانونی خدماتی شهر می باشد)

۲- حریم درجه دو:

دو نوار است در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن فواصل افقی حد خارجی حریم درجه دو از محور خط در هر طرف که در این تصویبنامه تعیین شده است.

(حریم درجه دو مربوط به خارج از محدوده قانونی خدماتی شهر می باشد)

ت / ردیف ولتاژ:

ولتاژ اسمی خطوط نیروی برق است.

شرکت برق منطقه ای اصفهان

دستور العمل های خطوط انتقال و توزیع نیروی برق



دستورالعمل

ماده ۱۰:

رعایت حریم و استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمانهای دولتی و غیردولتی الزامی است و در هر مورد که سازمانهای دولتی بخواهند اقدام به ایجاد تأسیسات جدید نمایند که با خطوط نیروی برق تقاطع نماید یا در حریم آن واقع شود این عمل با جلب موافقت وزارت نیرو یا موسسات و شرکتهای تابع آن انجام می گیرد. در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تأسیسات موجود تلگراف و تلفن و راه و راه آهن عبور می نمایند حریم و استانداردهای آن موسسات از طرف وزارت نیرو یا موسسات و شرکتهای تابع باید رعایت شود و انجام طرحهای جدید با موافقت قبلی موسسات مربوطه خواهد بود.

موادی از لایحه قانونی رفع تجاوز از تأسیسات آب و برق کشور مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

ماده ۹:

چنانچه در مسیر حریم و خطوط انتقال و توزیع نیروی برق و حریم کانالها و انهار آبیاری احداث ساختمان یا درختکاری و هر نوع تصرف خلاف مقررات شده یا بشود سازمانهای آب و برق بر حسب مورد با اعطای مهلت مناسب با حضور نماینده دادستان مستحذات غیر مجاز را قلع و قمع و رفع تجاوز خواهند نمود. شهرباتی و ژاندامرری (نیروی انتظامی) مکلفند که به تقاضای سازمانهای ذیربط برای اعزام مأموران کافی و انجام وظایف مزبور اقدام نمایند.

ماده ۱۰:

اعطای پروانه ساختمان و انشعاب آب، برق، گاز و سایر خدمات در مسیر و حریم موضوع ماده ۹ ممنوع است.

ماده ۵:

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

ماده ۷:

در صورتیکه اشخاصی بر خلاف مقررات این آئین نامه عملیاتی یا تصرفاتی در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع بنمایند مکلفند به محض اعلام ماموران وزارت نیرو موسسات و شرکتهای تابع عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

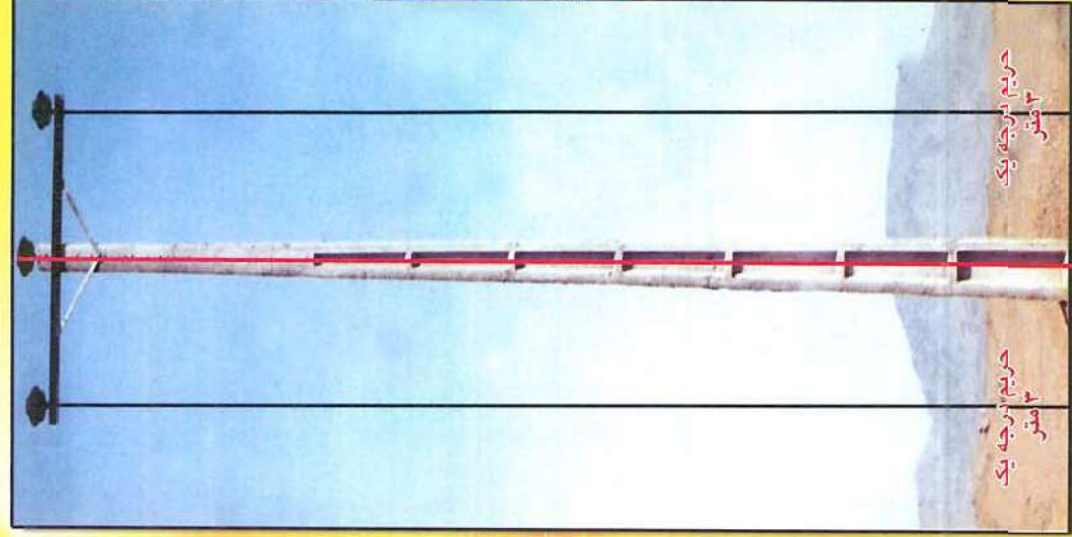
ماده ۸:

برای کلیه عملیاتی که به وسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور حمل بار و ماشین آلات و نظائر آن در مسیر و حریم خطوط نیروی برق انجام می گیرد باید اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارت مالی رعایت شده و در مورد حفر چاه و قنوات و راهسازی قبلاً مسئولین عملیاتی خطوط نیروی برق راهنمایی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد و در هر حال نظر وزارت نیرو باید ظرف یکماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده ۹:

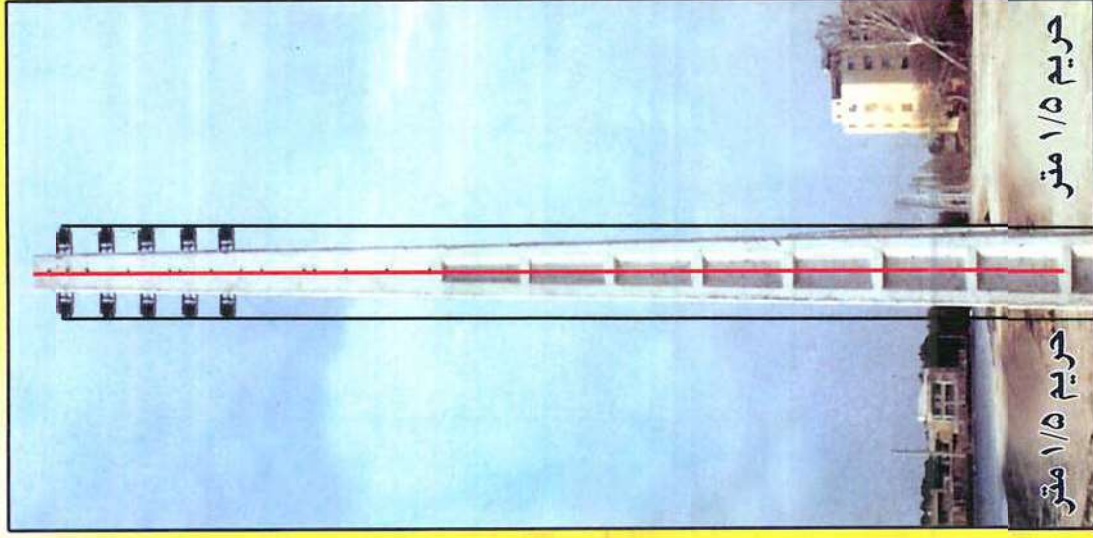
حریم کابلهای زیر زمینی که در معابر و راهها گذارده می شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود. در مواردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظائر آن تقاطع نماید استانداردهای متداول شبکه های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

حريم های شبکه ۲۰ كيلو ولت



حریم درجه ۵ متر ← → حریم درجه ۵ متر

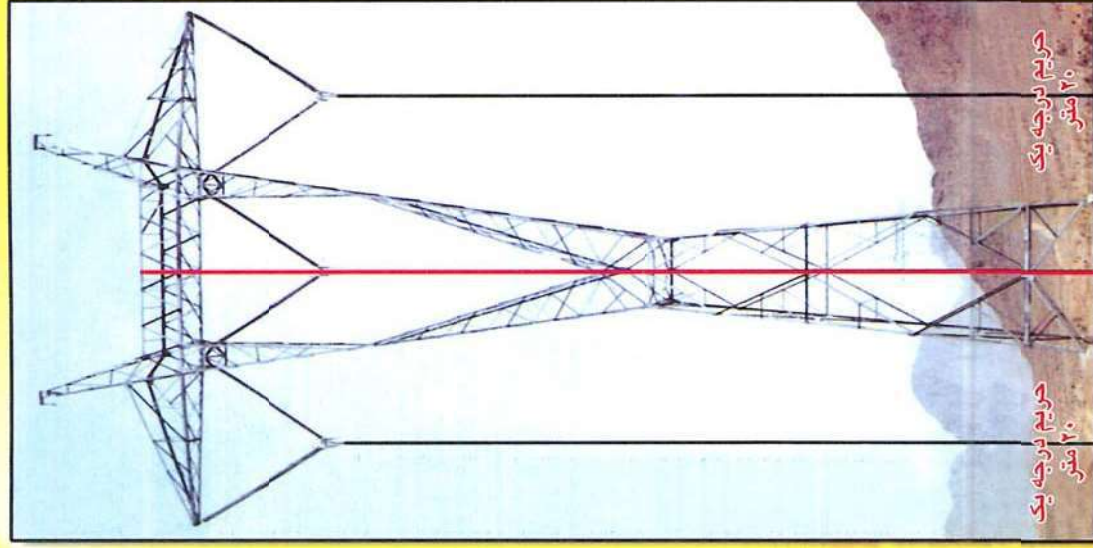
حريم شبکه فشار ضعیف



१५/५

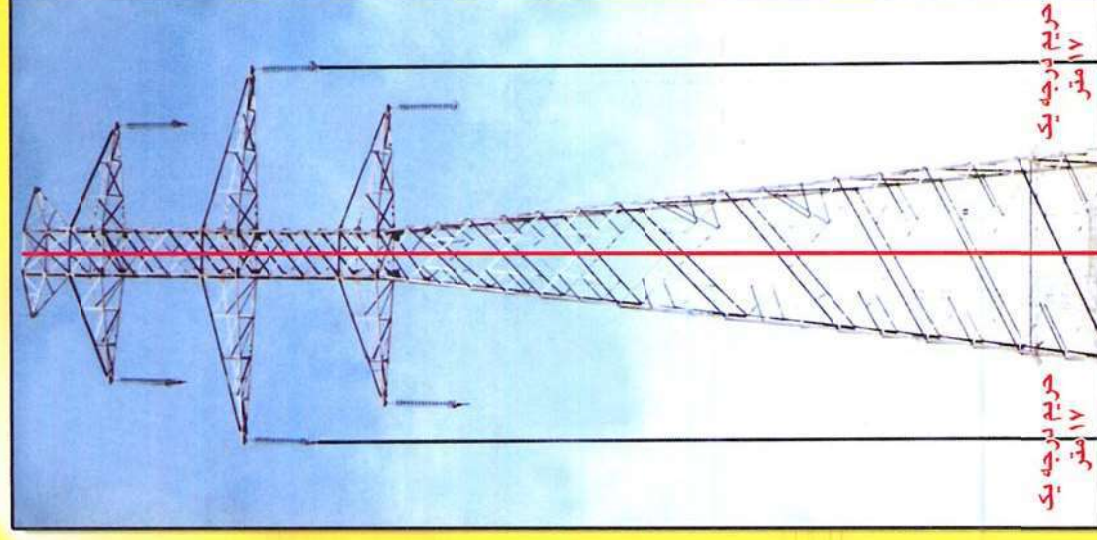
ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۷- ضوابط و مقررات حرّاتم (خطوط انتقال نیرو، گاز، آب و ...)

حریم های شبکه ۴۰۰ کیلو ولت



۴۰ متر حریم درجه دو ← ← ← ۴۰ متر حریم درجه دو

حریم های شبکه ۲۳۰ کیلو ولت



۴۰ متر حریم درجه دو ← ← ← ۴۰ متر حریم درجه دو

جدول شماره ۱۳- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی توزیع و

انتقال نیروی برق از جدار لوله‌های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله به متر
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلو ولت	۲
۶۳ کیلوولت	۷
۱۳۲ کیلوولت	۱۰
۳۲۰ کیلوولت	۲۰

۱۷-۵-۴- حداقل فاصله جداره کابل های زیر زمینی برق از جداره

لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح جدول شماره ۱۴ است:

جدول شماره ۱۴- حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی

برق از جداره لوله‌های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله به متر
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۱
۲۰ کیلو ولت	۲
۶۳ کیلو ولت	۳۴

۱۷-۵-۵- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوط های رودخانه ای

۱۷-۴-۳- از این پس احداث و نصب دکل‌های برق در محدوده شهر ممنوع است و می‌بایست با اتخاذ تمهیدات لازم به صورت زیرزمینی اجرا گردد.

تبصره ۱: دکل‌های موجود بایستی به صورت تدریجی جمع‌آوری و به صورت زیرزمینی اجرا گردد.

۱۷-۴-۴- در صورتی که در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق خسارتی به اعیان و مستحقات موجود در ملکی وارد آید، وزرات نیرو و موسسات و شرکت‌های تابع، خسارت مالک اعیانی را جبران خواهند نمود.

۱۷-۵- حرائم خطوط انتقال گاز

۱۷-۵-۱- احداث هر گونه بنا و ساختمان به جز آنچه که برای بهره‌برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد، در حریم لوله‌های مذکور به شرح زیر ممنوع است:

۱۷-۵-۲- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ مربع به داخل شهرها ممنوع است. الزاماً محل احداث ایستگاه‌های

تقلیل فشار بایستی خارج از محدوده شهر باشند.

۱۷-۵-۳- حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیر موازی و در تقاطع ها به شرح جدول شماره ۱۳ است.

۲۵۰ متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است. سایر حرائم خطوط لوله گاز براساس جدول شماره ۱۵ می باشد.

جدول شماره ۱۵- حداقل حریم خطوط لوله گاز

قطر اسمی لوله گاز	حریم از هر طرف
کمتر از ۶ اینچ	۲۵ متر
۶ تا ۱۸ اینچ	۵۰ متر
۱۸ اینچ و بیشتر	۱۰۰ متر

استاندار اصفهان

معاونت عمرانی استانداری اصفهان

شهردار اصفهان

مدیر کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی
و گردشگری استان اصفهان

ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان اصفهان

ریاست شورای اسلامی شهر اصفهان

ریاست سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان

مدیر کل دفتر فنی استانداری اصفهان

مدیر کل حفاظت محیط زیست استان اصفهان

۱۸- پیوست‌ها

دستورالعمل و ضوابط زیر که از طرف مراجع مربوط ارائه گردیده است به عنوان جزء لاینفک این دفترچه به صورت ضمیمه و در قالب یک مجلد جداگانه به پیوست ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر اصفهان ارائه شده است.

۱- پیوست شماره ۱ ضوابط و مقررات مربوط به دستورالعمل ضوابط ایمنی آتش‌نشانی مصوب کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۰/۱۰/۲۰ مشتمل بر ۱۰ صفحه

۲- پیوست شماره ۲ ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی مصوبه ۱۳۷۸/۱۰/۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مشتمل بر ۵۳ صفحه

بدیهی است در اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری رعایت کلیه قوانین و مقررات، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط به آن از جمله مصوبات مجلس محترم شورای اسلامی، مصوبات هیأت وزیران، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (از جمله مقررات ملی ساختمان و ...) و سایر مواردی که در پیوست‌های دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی به آن اشاره نشده است الزامی است.

پیوست شماره ۱: دستورالعمل اجرایی ضوابط ایمنی آتش‌نشانی شهر اصفهان

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