



صفحه	فهرست مطالب
۱	مقدمه
۲	۱- تعاریف
۸	۲- ضوابط و مقررات عمومی
۸	۱-۲- تفکیک و تجمیع
۸	۲-۲- مشرفیت و همجواری
۹	۳-۲- نحوه استقرار بنا در زمین
۱۱	۴-۲- بدنه ها و نماسازی
۱۱	۵-۲- تاسیسات
۱۳	۶-۲- محاسبه سطح زیربنا
۱۳	۷-۲- معابر و پارکینگ ها و پخ ها
۲۰	۸-۲- تاسیسات و تجهیزات شهری
۲۰	۹-۲- سایر ضوابط و مقررات
۲۲	۳- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه‌های مسکونی
۲۳	۴- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه‌های مسکونی ویژه
۲۳	۵- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه‌های تجاری - خدماتی
۲۳	۶- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه‌های ذخیره خدمات
۲۳	۷- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه‌های خدمات عمومی
۲۴	۸- ضوابط و مقررات مربوط به محور میانی و باغ بهارستان
۲۴	۹- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه‌های با طراحی ویژه
۲۵	۱۰- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی ذخیره شهری
۲۵	۱۱- محوطه های شهری و فراشهری

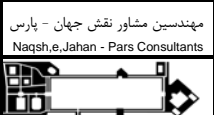
مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh,e,Jahan - Pars Consultants 	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	ب	طرح تفصیلی شهر بهارستان

صفحه	فهرست جداول
۱۵	جدول ۱- معیارهای تامین پارکینگ مورد نیاز کاربری‌های طرح تفصیلی
۱۸	جدول ۲- دستورالعمل تعیین پخ با توجه به عرض و زاویه خیابان‌های تقاطع
۱۹	جدول ۳- مقادیر شعاع حداکثر قابل اعمال با توجه به عرض خیابان‌ها و پخ‌های داده شده
۲۸	جدول ۴- ضوابط ساختمانی محوطه‌های مسکونی بلوک‌های شهری در طرح تفصیلی شهر بهارستان
۲۸	جدول ۵- ضوابط ساختمانی محوطه‌های خدمات (محل و ناحیه‌ای) در طرح تفصیلی شهر بهارستان
۲۸	جدول ۶- ضوابط ساختمانی محوطه‌های واقع در محور میانی و باغ بهارستان
۲۹	جدول ۷- ضوابط ساختمانی محوطه‌های تجاری خدماتی (محل‌های و ناحیه‌ای) در طرح تفصیلی شهر بهارستان
۲۹	جدول ۸- ضوابط ساختمانی محوطه‌های واقع در محور میانی و باغ بهارستان (کد S) در طرح تفصیلی شهر بهارستان
۲۹	جدول ۹- ضوابط ساختمانی محوطه‌های با طراحی ویژه (کد V) در طرح تفصیلی شهر بهارستان

	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	ب	طرح تفصیلی شهر بهارستان

مقدمه

قرارداد انجام مطالعات و تهیه طرح تفصیلی شهر جدید بهارستان در تاریخ ۸۲/۱/۳۰ طی نامه شماره ۶۹۱ شرکت عمران شهر جدید بهارستان به مهندسين مشاور نقش جهان - پارس ابلاغ گردید. طرح مذکور در جلسه ۱۳۸۵/۱۱/۸ به تصویب کمیسیون ماده پنج رسیده است. این دفتر ویرایش نهایی ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر جدید بهارستان است.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh,e,Jahan - Pars Consultants	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۱	طرح تفصیلی شهر بهارستان

۱- تعاریف

مفاهیم به کار برده شده در مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر جدید بهارستان با توجه به تعاریف قراردادی ذیل انتخاب شده است.

قطعه مالکیت: قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی.

مساحت قطعه مالکیت یا مساحت زمین: مساحت محاسبه شده از ابعاد مندرج در سند مالکیت رسمی.

سطح اشغال: سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان در طبقه همکف.

سطح ساختمانی یا سطح زیربنا: سطح ساخته شده در مجموع طبقات ساختمان.

ارتفاع ساختمان یا ارتفاع بنا: مرتفع ترین نقطه دست انداز بام و در صورت وجود سقف شیبدار، مرتفع ترین خط الراس از سطح گذر اصلی.

عرض متوسط: نصف مجموع بزرگترین و کوچکترین دو عرض زمین.

تفکیک: تقسیم یک قطعه مالکیت به قطعات متعدد جهت استفاده واحد یا مختلط.

تجمیع: استفاده جمعی از چند قطعه مالکیت جهت یک نوع کاربری (عکس عمل تفکیک).

سطح معبر: متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه مالکیت.

پیلوت: قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضائی شامل ستونها و بدون دیوارهای جدا کننده بوده و فاصله زیر سقف آن از گذر ۲/۲۰ الی ۲/۵۰ متر باشد.

زیر زمین: قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی سقف آن از سطح گذر در قسمت مربوط حداکثر ۱/۲۰ متر باشد و برای پارکینگ و تاسیسات مربوط به ساختمان استفاده شود.

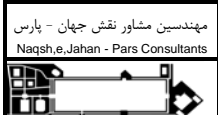
طبقه همکف: قسمتی از ساختمان که فاصله کف آن از سطح گذر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

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

بر قطعه مالکیت یا بر زمین: قسمت یا قسمتهایی از حدود یک قطعه مالکیت که مجاور گذر قرار داشته باشد.

فضای باز و فضای آزاد(حیاط): سطحی از قطعه مالکیت که در آن هیچگونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درختکاری، گلکاری، استخر و حوض و آب نما، ایوان مسقف و سایر استفاده‌های محوطه سازی تخصیص داده شده باشد.

پارکینگ: محل نگهداری وسایل نقلیه که فقط برای پارکینگ وسایل نقلیه تعبیه شده باشد و هر آن برای پارکینگ قابل دسترسی باشد.

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۲	طرح تفصیلی شهر بهارستان

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

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

تراس: سطح ساختمان غیر مسقف بغیر از بام.

حیاط خلوت: فضاهای غیر مسقف یا با سقف شفاف که بیرون سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

پاسیو: فضای غیر مسقف یا با سقف شفاف که بین سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

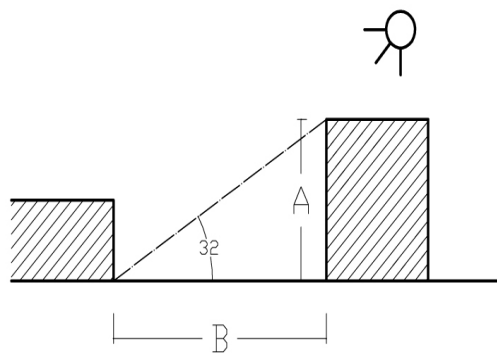
پیش آمدگی یا کنسول: هرگونه بیرون آمدگی ساختمان در طبقات فوقانی

سطح مشرف: سطوحی از ساختمان که در حریم اشرف ساختمان دیگری قرار گیرند.

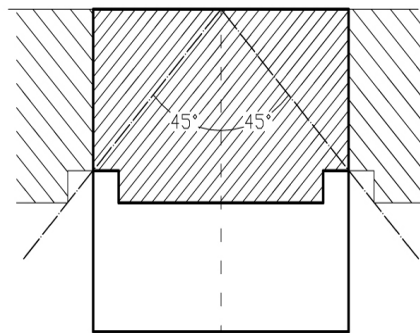
محور اصلی بنا: محوری است به موازات طول قطعه مالکیت و عمود بر جهت غالب بدنه مشرف به حیاط اصلی قطعه مالکیت. در شهر بهارستان با توجه به عرض جغرافیایی و تابش نورخورشید عموماً دارای جهت شمالی - جنوبی می باشد.

حریم اشرف: فضایی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی بنا از جنوبی ترین نقطه و محل تقاطع محور اصلی بنا و حد فاصل محل تقاطع ساختمان با ساختمان مجاور و همچنین انتهای قطعه مالکیت ایجاد می گردد. (شکل الف)

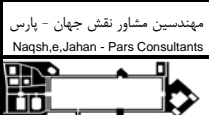
حریم سایه اندازی: فضایی است فرضی که بین سطوح زمین و سطح با زاویه ۳۲ درجه از پایین ترین نقطه بر مجاز ساختمان به سمت جنوب قرار می گیرد. (شکل ب)



(ب)



(الف)

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh,e,Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه ۳	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
		طرح تفصیلی شهر بهارستان

مالکیت همجوار: قطعه مالکیت دارای مرز مشترک با قطعه مالکیت مورد نظر.

واحد مسکونی: مجموعه فضاهایی که برای سکونت یک خانوار در نظر گرفته شده و دارای ورودی مستقل بوده و قسمتی از آن به آشپزخانه و توالت و حمام اختصاص یافته است.

مجتمع مسکونی: مجموعه واحدهای مسکونی با تعداد ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی و یا ورودیها و فضاهای عمومی مشترک باشند.

مجتمع تجاری: مجموعه واحدهای تجاری با تعداد ۱۰ واحد تجاری و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودیها و فضاهای عمومی مشترک باشد.

مجتمع پزشکی: قطعه مالکیت با تعداد ۵ مطب پزشک یا واحد خدماتی وابسته به حرفه پزشکی و بیشتر.

کاربری یا نحوه استفاده از زمین: نوع فعالیت و بهره برداری از ساختمان و یا زمین به صورت موقت یا دائم.

کاربری مسکونی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور سکونت.

کاربری تجاری - خدماتی: استفاده از قطعه مالکیت جهت واحد هایی که فعالیت آنها بنحوی موجب عرضه کالا در قبال دریافت وجه می باشد، اما به لحاظ اینکه در طرحهای شهری تفکیک واحد های کوچک تولیدی خدماتی و کارگاهی از واحد های تجاری امکان پذیر نیست، این قبیل واحد ها نیز در گروه کاربریهای تجاری - خدماتی منظور شده اند. به این ترتیب کاربرد کلمه تجاری - خدماتی در ضوابط طرح تفصیلی شهر جدید بهارستان، عام الشمول کلیه واحد های فروش کالا، واحدهای تولیدی و کارگاهی کوچک می باشد.


واحدهای فروش مانند قصابی، بقالی، پارچه فروشی، خرازی، میوه فروشی، فروش لوازم خانگی، فروش لوازم بهداشتی و آرایشی و فروشگاه لباس، عینک، جواهر و ساعت، لوازم ورزشی، آلات موسیقی و چینی و لوکس فروشی، پرده و موکت، لوازم بهداشتی و ساختمانی .

واحدهای تولیدی که فعالیت آنها از نظر زیست محیطی مجاز و غیر مزاحم باشد مانند دوزندگی و نانوائی، شیرینی پزی، تولید صنایع دستی نظیر گلدوزی، سرمه دوزی.

واحدهای خدماتی مانند آرایشگاه، دفتر مهندسی، دفتر حسابرسی، شعبه بانک و مطب پزشک، دفتر ارتباطی، دفتر فنی، دفاتر ثبت اسناد و املاک

کاربری مسکونی ویژه (مختلط مسکونی، تجاری و خدماتی): استفاده مختلف از یک قطعه مالکیت به منظور کاربریهای مسکونی، تجاری، خدماتی و پارکینگ.

کاربری خدمات عمومی: استفاده از زمین یا ساختمان جهت آن دسته از خدماتی که توسط ارگانهای دولتی ارائه می شود و یا اداره و کنترل آنها به نحوی با نظارت مستقیم ارگانهای دولتی همراه است. اینگونه خدمات در انواع ذیل دسته بندی می شود:

<p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p> 	<p>صفحه ۴</p>	<p>ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر بهارستان</p>
---	-------------------	---

کاربری اداری: استفاده از قطعه مالکیت به منظور ایجاد مراکز ستادی ادارات، بانک‌ها، بیمه، موسسات مالی و اعتباری، سازمانها، نهادها و دیگر ارگانهای دولتی و وابسته به دولت.

کاربری انتظامی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور ایجاد مراکز انتظامی و بسیج.

کاربری آموزش عالی و فنی و حرفه‌ای: استفاده از قطعه مالکیت به منظور مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای، مراکز تربیت معلم، مدارس عالی و دانشگاه‌ها.

کاربری آموزشی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور مراکز آموزش پیش‌دبستانی، کودکان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و هنرستان.

کاربری درمانی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور درمانگاه، کلینیک و بیمارستان.

کاربری پارکینگ: استفاده از قطعه مالکیت برای توقف موقت اتومبیل به صورت عمومی.

کاربری جهانگردی و پذیرایی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور مسافرخانه، مهمانسرا، هتل و کمپینگ و همچنین رستوران و سایر مراکز پذیرایی.

کاربری فضای سبز: استفاده از قطعه مالکیت به منظور محل بازی کودکان، پارک و فضای سبز.

کاربری مذهبی _ فرهنگی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان و کتابخانه عمومی، نمایشگاه و موزه، سینما، تئاتر، مسجد، دیگر اماکن مذهبی و فرهنگی.

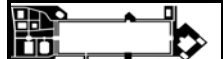
کاربری ورزشی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور فضاهای روباز و یا سرپوشیده ورزشی و مجتمع ورزشی.

کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری: استفاده از قطعه مالکیت به منظور ایجاد مراکز مخابرات و پمپ بنزین، منبع آب، مخازن نگهداری سوخت‌ها، تاسیسات برق، گاز و خدمات شهرداری مانند آتش نشانی و غیره.

کاربری اراضی ذخیره خدمات: قسمتی از اراضی مرکز محله که برای اختصاص به خدمات عمومی واجتماعی نظیر ناوایی و تاکسی سرویس پیش بینی شده است.

اراضی ذخیره شهری: اراضی توسعه درازمدت شهر رادر برمیگیرد که به تدریج برحسب مقتضیات زمان و مکان درمورد تعیین کاربری آن با تصویب مراجع ذی صلاح تصمیم گیری خواهد شد.

محوطه خدمات شهری و فراشهری: محوطه‌های اختصاص یافته برای استقرار مجموعه‌ای از خدمات بزرگ از جمله مراکز اداری و انتظامی، آموزش عالی، تاسیسات و تجهیزات شهری، درمانی و بهداشتی، مجموعه های ورزشی، خدمات حمل و نقل و انبارها (شامل دفاتر و توقفگاههای مرکزی)، واحدهای تجاری و فروش کالا (شامل عمده فروشی و انبارها، فروش قطعات یدکی و ابزارآلات)، خدمات جهانگردی و پذیرایی (شامل هتل، متل و محوطه کمپینگ، رستوران و فروشگاههای بزرگ) و سایر خدمات بزرگ.

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh,e,Jahan - Pars Consultants 	صفحه ۵	ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر بهارستان
--	-----------	---

مرکز محله: محدوده ای است برای استقرار خدمات محله‌ای شامل پارکینگ، مهد کودک، کودکان، دبستان، مسجد، کتابخانه، کانون فکری - پرورشی کودکان، فضای سبز محل بازی کودکان و پارک کوچک جهت استفاده واحدهای همسایگی و محله، مکان ورزشی باز و سرپوشیده کوچک، استخرهای شنای آب سرد و گرم و تاسیسات بهداشتی، واحدهای تجاری شامل واحدهای فروش مانند لبنیات فروشی و خواروبار فروشی و سبزی فروشی، مرغ و ماهی فروشی، اغذیه و نوشابه فروشی، میوه فروشی، تاکسی سرویس، آرایشگاه، مطب پزشک، نانوايي و تعمیرات لوازم خانگی، دوزندگی، نجاری و لحاف دوزی .

مرکز ناحیه: محدوده‌ای است برای استقرار خدمات ناحیه‌ای شامل پارکینگ، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، مسجد، کتابخانه، کانون فکری و پرورش کودکان و نوجوانان، پارک و مکان ورزشی سرپوشیده و روباز، درمانگاه، دفتر پست و مخابرات، واحد تجاری مانند: لوازم تحریر فروشی، گل فروشی، اسباب بازی فروشی، فروشگاه لوازم الکتریکی، پارچه فروشی، لباس فروشی، فروشگاه لوازم بهداشتی آرایشی، فروشگاه پلاستیکی، فروشگاه لوازم یدکی دوچرخه و موتورسیکلت و داروخانه، فروشگاه لوازم خانگی، خرازی، رنگ فروشی، رستوران، چای‌خانه، موکت و پرده‌فروشی، فروشگاه صنایع دستی، سوپر مارکت، تزریقات و پانسمان، عکاسی، مطب پزشکان، بنگاه معاملات ملکی، شعب بانک، خشکشویی، تاکسی سرویس، فنادی و شیرینی فروشی و تعمیر دوچرخه و موتورسیکلت و تعمیر لوازم خانگی و قفل و کلیدسازی.

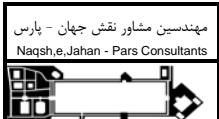
محور میانی و باغ بهارستان: محدوده‌ای است برای استقرار خدمات ناحیه ای و شهری از جمله مدارس فنی و حرفه‌ایی، واحدهای آموزش عالی، مسجد، کتابخانه عمومی، موزه، نمایشگاه، سینما، تاتر، سالن همایش، فضای سبز، ورزشی، خدمات جهانگردی، کلینیک و بیمارستان، مراکز پست و مخابرات، پمپ بنزین، مجتمع‌های فروشگاه‌های، مراکز اداری، مراکز انتظامی، تجهیزات شهری مانند آتش‌نشانی و...

قسمت‌هایی از این محدوده مطابق نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی می‌تواند به مجتمع‌های مسکونی-آپارتمانی اختصاص داده شود. لیکن قبل از هرگونه تفکیک و واگذاری اراضی این محدوده لازم است طرح یکپارچه آن تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

محورهای شهری: خیابان‌هایی هستند که کاربری غالب در جوار آنها خدمات عمومی مختلف، واحدها یا مراکز تجاری، اداری، پارکینگ و یا سایر نیازهای شهری است.

شریانی درجه یک و درجه دو: این گذرها شبکه اصلی شهر را تشکیل می‌دهند. نقش غالب این گذرها جابجایی است و نقش اجتماعی در این گذرها بسیار کم و محدود می‌باشد.

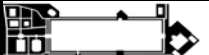
گذرهای جمع و پخش کننده: این گذرها ترافیک را در داخل مناطق شهر توزیع می‌کنند و اتصال بین گذرهای شریانی و دسترسی‌ها را برقرار می‌نمایند.

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۶	طرح تفصیلی شهر بهارستان

گذر دسترسی: این گذرها دسترسی به بناها و محوطه‌های داخل محلات و واحدهای شهری را تامین می‌نمایند.

خیابان محلی: خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری دوچرخه و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود و برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابان‌ها پایین نگه داشته می‌شود.

گذرهای پیاده: گذرهایی هستند که ترافیک سواره در آنها ممنوع گردیده و حداکثر عبور وسائط نقلیه عمومی و اضطراری در آنها مجاز می‌باشد.

<p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh,e,Jahan - Pars Consultants</p> 	<p>صفحه ۷</p>	<p>ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر بهارستان</p>
---	-------------------	---

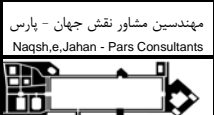
۲- ضوابط و مقررات عمومی

۲-۱- تفکیک و تجمیع

- ۲-۱-۱- تفکیک قطعات مالکیت بایستی با تصویب مرجع فنی مربوطه صورت پذیرد.
- ۲-۱-۲- در تفکیک اراضی جهت کاربریهای مسکونی طول هیچیک از قطعات تفکیکی نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.
- ۲-۱-۳- تفکیک قطعات مالکیت بایستی براساس ضوابط پیشنهادی طرح تفصیلی بهارستان از نظر عرض معبر، پخ و غیره صورت گیرد.
- ۲-۱-۴- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد، حدود قطعات مذکور باید قبل از صدور پروانه ساختمان تجمیع گردند.
- ۲-۱-۵- تجمیع قطعات مالکیت به هر میزان بلامانع است.
- ۲-۱-۶- چنانچه تجمیع قطعات مالکیت واقع در محوطه های مسکونی با کد M2 و M3 بصورتی انجام شود که حداقل مساحت قطعه مالکیت بعد از تجمیع به میزان سه برابر حداقل مقدار مجاز تفکیک کد مربوطه باشد، احداث بنا در قطعه مالکیت تجمیع شده با یک طبقه اضافه نسبت به حداکثر تعداد طبقات مجاز کد مربوطه بلامانع است.

۲-۲- مشرفیت و همجواری

- ۲-۲-۱- رعایت حریم اشراف در مورد کلیه ساختمانهایی که در مجاورت یک یا چند قطعه مالکیت احداث می شود الزامی است.
- ۲-۲-۲- نورگیری فضاهای زندگی از معابر پیاده مشروط بر اشراف نداشتن به فضای زندگی همسایه مقابل است.
- ۲-۲-۳- در هیچ یک از سطوح خارجی ساختمان نمی توان پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود، مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل دو متر عقب نشینی صورت گرفته باشد. در این حالت پنجره ها بایستی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر به صورت غیر باز شو بوده و با استفاده از شیشه مات و یا مصالح مشابه بیرون آنها غیر قابل رویت گردد.
- ۲-۲-۴- اشراف و نورگیری بناهای مختلف از گذرهای با عرض بیش از ۲۴ متر و پارکها و میدانی عمومی بلا مانع است، مشروط به اینکه به منظور رعایت سلامت عابرین پیاده و ساکنین بنا ارتفاع نورگیر از ۰/۸۵ متر کمتر نباشد.

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۸	طرح تفصیلی شهر بهارستان

۲-۲-۵- با توجه به نحوه تابش خورشید در شهر بهارستان، رعایت حریم سایه‌اندازی در احداث بنا در قطعات مالکیت نبایستی از ۰/۷ حداقل فاصله آن از بر مجاز ساختمان قطعه مالکیت واقع در شمال آن تجاوز نماید.

تبصره ۱: در مجتمع‌های جدید مسکونی، تجاری و بناهای عمومی رعایت ضابطه فوق الزامی است، لکن در محوطه‌های مسکونی ساخته شده تعیین فوق تا ۱ بلامانع است.

تبصره ۲: مقیاس محاسبه ارتفاع مجاز یک قطعه مالکیت جنوبی که دسترسی آن با دسترسی قطعه مالکیت شمالی مربوطه دارای اختلاف ارتفاع باشد، متوسط ارتفاع دسترسی‌های دو قطعه مالکیت مزبور خواهد بود.

۲-۲-۶- در مجتمع‌های مسکونی در مواردی که اطافهای دو واحد مسکونی مستقل از حیات خلوت نور می‌گیرند فاصله پنجره‌های مقابل نبایستی کمتر از ۴ متر باشد و تا ارتفاع ۱/۷۵ متری از کف بایستی بصورت غیر بازشو و غیر شفاف باشد.

۲-۲-۷- کلیه بازشوها، تراس‌ها، بالکن‌های بناهای همجوار گذرهای شرقی - غربی با عرض کمتر از ۲۴ متر و در گذرهای شمالی - جنوبی با عرض کمتر از ۲۴ متر با استفاده از مصالح غیر شفاف مانند شیشه‌مات و غیر بازشو تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف مربوطه پوشیده شوند.

۲-۲-۸- ایجاد راه پله در فضای باز بنا جهت دسترسی به طبقات فوقانی ممنوع می‌باشد.

۲-۲-۹- در قطعات مالکیت همجوار گذرهای با عرض ۲۴ متر و بیشتر شمالی - جنوبی به شرط رعایت حداکثر سطح اشغال و سطح زیربنا و رعایت حریم اشراف و نورگیری پلاکهای مجاور، احداث بنا در تمامی قسمت مشرف به گذر و در تمامی طبقات بلامانع است.


۲-۲-۱۰- پیشنهاد می‌گردد که با نظر مرجع فنی مربوطه حتی المقدور کلیه حیاط بناهای دارای بیش از یک طبقه با ارتفاع متعارف به نحوی محصور و استتار شوند که یک فضای غیر مشرف و خصوصی مناسب برای واحد‌های مسکونی مجاور به دست آید.

۲-۲-۱۱- در جانمایی بناها چنانچه امکان دید به داخل بناهای مقابل وجود داشته باشد، حداقل فاصله بین آنها بایستی ۳۵ متر باشد.

۲-۳- نحوه استقرار بنا در زمین

۲-۳-۱- رعایت ارتفاع پیش‌بینی شده مجاز بمنظور حفظ سیمای شهری و حفظ حقوق شهروندی الزامی است و بایستی ارتفاع بناها از ارتفاع پیش‌بینی شده بیشتر نگردد.

۲-۳-۲- احداث فضای باز خصوصی (ایوان و بالکن) به ازای هر واحد مسکونی (چه در همکف و چه در طبقات الزامی است).

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۹	طرح تفصیلی شهر بهارستان

۳-۳-۲- استقرار بنا تنها در بخش شمالی قطعه مالکیت با رعایت سطح اشغال تعیین شده در طبقه همکف مجاز می‌باشد.

۴-۳-۲- استقرار بنا در طبقات فوقانی و اصولاً احداث هر نوع ساختمان در ارتفاع بیش از ۳/۵ متر لازم است در بخش شمالی قطعه مالکیت و با رعایت سطح زیربنای مجاز صورت گیرد.
تبصره: در محدوده‌هایی که نحوه استقرار بنا طبق طرحهای آماده سازی مشخص گردیده و بخشی از آن ساخته شده است، استقرار بنا در پلاکهای مجاور بایستی به صورت هماهنگ با قسمتهای قبلی باشد.

۵-۳-۲- حداقل ۵۰ درصد فضای آزاد قطعات مالکیت مسکونی بایستی به پوشش گیاهی اختصاص داده شود.

۶-۳-۲- پیش آمدگی بناها در طبقات فوقانی در سمت فضای آزاد قطعه مالکیت حداکثر به میزان ۱/۲۰ متر مازاد بر میزان مجاز ساخت مشروط به استفاده از آنها به عنوان تراس یا آفتاب‌گیر با رعایت حریم اشراف قطعه‌های مالکیت مجاور بلامانع است به منظور حفظ حریم اشراف بایستی ابتدا ۱/۲۰ متر از دیوار قطعه مالکیت مجاور عقب نشینی نموده و سپس اقدام به احداث تراس یا آفتاب‌گیر نمایند بطوریکه پیش آمدگی و عقب نشینی با یکدیگر مثلث متساوی‌الساقین ایجاد نماید و در هر صورت نبایستی پیش آمدگی بیشتر از عقب نشینی، باشد.

۷-۳-۲- هیچ نوع پیش آمدگی در قسمت جنوب و شمال پلاک و جهات دیگر از حد مجاز ساختمان (مطابق شناسنامه پلاک) نمی‌بایست تجاوز نماید.

۸-۳-۲- استفاده از سقف شیبدار مجاز نیست مگر در بناهاییکه حداقل بمیزان ۲ متر از مالکیت مجاور عقب نشینی کرده باشند.

۹-۳-۲- قطعات مالکیت دارای کاربری خدمات عمومی بایستی بوسیله یک گذر از قطعات مالکیت خصوصی جدا شده و احداث بنا نیز بایستی به میزان ۴ متر عقب نشینی از گذر صورت گیرد.

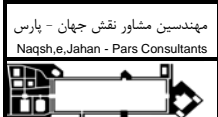
۱۰-۳-۲- رعایت تأمین نور و تهویه طبیعی برای کلیه فضاهای زندگی الزامی است. عرض کف فضای نورگیری نباید از ۲ متر کمتر باشد.

۱۱-۳-۲- نورگیری فضاهای زندگی از بر قطعه تفکیکی در طبقه همکف در صورتی مجاز است که ارتفاع کف پنجره از کف پیاده روی زیر پنجره حداقل برابر ۱/۸ متر باشد.

۱۲-۳-۲- حداقل ارتفاع کف تا سقف زیر زمین در صورتی که عملکرد پارکینگ، انبار و تأسیسات داشته باشد ۲/۴ متر می باشد.

۱۳-۳-۲- حداقل ارتفاع کف تا زیر سقف فضاهای زندگی ۲/۷ متر می باشد.

۱۴-۳-۲- دندان‌های شدن نمای پیوسته ساختمان‌های همجوار به واسطه شیب معابر در صورتی مجاز است که ارتفاع کف قطعه‌های تفکیکی همجوار یا ارتفاع روی جان پناه ساختمانهای همجوار بیش از ۹۰ سانتیمتر باشد.

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۱۰	طرح تفصیلی شهر بهارستان

۴-۲- بدنه ها و نماسازی

۴-۲-۱- کلیه سطوح مشرف به گذرها و سطوح خارجی و داخلی بناهایی که از گذرهای عمومی قابل رویت باشد باید با مصالح مناسب و با نظر شهرداری نما سازی شود.

۴-۲-۲- نما سازی سطوح مشرف به فضاهای آزاد قطعات مالکیت مجاور الزامی است و انجام آن بر عهده مالک بنای اشراف دارا است جنس و طرح بناها با نظر شهرداری تعیین خواهد شد.

۴-۲-۳- دست انداز بام نمی تواند بصورت نرده باشد، بلکه بایستی با مصالح بکاررفته در نمای بنا باشد.

۴-۲-۴- صدور پایان ساخت توسط شهرداری منوط به اتمام نماکاری بنا در کلیه قسمت های قابل رویت از گذرهای عمومی و قسمتهای قابل رویت از فضای آزاد مالکیت های همجوار می باشد.

۴-۲-۵- هر گونه پیش آمدگی ساختمان (حتی پنجره) از بر قطعه تفکیکی مطلقاً ممنوع می باشد.

۴-۲-۶- احداث خرپشته پلکان، حصار و محفظه دستگاههای تأسیساتی و دودکش در بدنه ساختمان و مرتفع تر از خط آسمان ساختمان مطلقاً ممنوع است. در غیر اینصورت باید حد اقل ۳ متر از نمای ساختمان در بدنه فاصله داشته باشد.

۴-۲-۷- احداث خرپشته پلکان با سقف شیبدار ممنوع است.

۴-۲-۸- احداث بام شیب دار در بدنه فضاهای شهری ممنوع است.

۴-۲-۹- ارتفاع جان پناه ایوان در طبقات و بام ساختمان (در صورتی که با تنظیم خط آسمان در بدنه سازی مغایرت نداشته باشد) ۸۰ سانتیمتر می باشد. احداث جان پناه بام به صورت دیوار مشبک مجاز ولی به صورت نرده ای در بدنه فضاهای شهری ممنوع است.

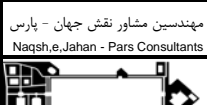
۴-۲-۱۰- چنانچه استقرار ساختمان در یک قطعه تفکیکی به ملاحظه انعطاف به جهت مطلوب نور گیری با استقرار ساختمان در همان قطعه تفکیکی به ملاحظه بدنه سازی منطبق نباشد، رعایت اولویت استقرار به ملاحظه بدنه سازی الزامی است.

۴-۲-۱۱- ارتفاع دیوارهای خارجی و حیاط ۲/۲ متر از تراز یابی بر قطعه زمین است.

۲-۵- تأسیسات

۲-۵-۱- کانال کشی واحداث کولر در سطح قابل رویت مجاز نمی باشد و محل کلیه تاسیسات مانند کولر و خنک کننده و غیره باید از دید عموم و مالکیت مجاور محفوظ و غیر قابل رویت باشد. در سطح قابل رویت بنا کانال کشی باید با نما سازی پنهان گردد.

۲-۵-۲- حد اکثر سطحی که روی بام (ساختمانهای با بام مسطح) برای کولر و برج خنک کننده و سر پله می تواند اختصاص داده شود، ۱۰ درصد سطح بام خواهد بود، مشروط بر اینکه ارتفاع آنها

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه ۱۱	ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر بهارستان
---	------------	---

از آخرین حد ساختمان از ۱/۵ متر تجاوز ننماید. در اینصورت این ارتفاع جزء ارتفاع ساختمان منظور نخواهد گردید. اینگونه تأسیسات باید ۳ متر از حدود بام فاصله داشته باشند

۲-۵-۳- احداث پست ترانسفورماتور برق، در کلیه نحوه های استفاده از اراضی منوط به تصویب مرجع فنی مربوط می باشد.

۲-۵-۴- طرحهای تیپ معماری پستهای برق بایستی به تأیید مرجع فنی مربوطه برسد.

۲-۵-۵- اتصال کابل برق و تلفن بناها به صورت هوایی و نامنظم، از نظرسیمایی و غیره مطلوب نیست و شرکت برق منطقه ای و اداره مخابرات بایستی با کابل کشی زمینی به شکل مناسب و فنی این امور را انجام دهند.

۲-۵-۶- در بناهای بلند مرتبه و بیش از ۵ طبقه، نصب برقگیر و اتصال آن به زمین طبق ضوابط فنی الزامی است.

۲-۵-۷- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی ممنوع است و می بایستی از طریق شبکه فاضلاب شهر دفع گردد هدایت آب باران و آبهای سطحی به جویها بلامانع می باشد و در غیر اینصورت بایستی از طریق چاههای جذبی دفع و تخلیه گردد.

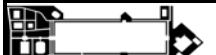
۲-۵-۸- ناودانهایی که آب آنها توسط جویها دفع می گردد بایستی در بدنه ساختمان تعبیه شده قابل رویت بوده و همچنین عبور آب باران بایستی هیچگونه مشکلاتی جهت عبور و مرور عابر پیاده ایجاد ننماید.

۲-۵-۹- نصب آسانسور در آپارتمانهای ۵ طبقه و بالاتر بایستی در نقشه های معماری نشان داده شده باشد در اینجا پیلوت یک طبقه محسوب می شود. در صورتیکه ساختمان فاقد پلکان (خروج اضطراری) باشد بایستی از قرار دادن آسانسور در مرکز پلکان خودداری گردد.

۲-۵-۱۰- در طراحی و اجرای بناهای عمومی و همچنین بناهای مسکونی، چهار سقف و بیشتر بایستی ضوابط و مقررات اداره آتش نشانی و خدمات ایمنی و سایر ضوابط و مقررات ایمنی که توسط سایر مراجع ذیصلاح ارائه می شود می بایستی رعایت گردد.

۲-۵-۱۱- احداث پلکان خروج اضطراری (فرار) در فاصله مناسب از پلکان اصلی در فضای آزاد و یا مکان های مناسب و با تعداد مناسب با مشخصات فنی صحیح طبق استانداردهای مربوطه در مجتمع های با ۴ طبقه و بیشتر الزامی می باشد این پلکان ها بایستی در نقشه هایی که جهت اخذ مجوز به شهرداری ارائه می شود، منعکس گردد. در مجتمع های کمتر از چهار طبقه در صورتیکه بنا فاقد پلکان خروج اضطراری باشد بایستی حداقل از قرارگرفتن آسانسور در مرکز پلکان خودداری گردد.

۲-۵-۱۲- در کلیه مجتمع های ۴ طبقه و بیشتر تهیه سیستم های کارآمد اطفاء حریق در کلیه طبقات الزامی است.

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants 	صفحه ۱۲	ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر بهارستان
--	------------	---

۲-۵-۱۳- پیش‌آمدگی دستگاه‌ها و مجراهای تاسیساتی (کولر و محفظه آن، کانال کولر، لوله گاز و غیره) از نمای ساختمان مطلقاً ممنوع است.

۲-۵-۱۴- قرار دادن دستگاه‌های تاسیساتی بر بام ساختمان (کولر و ...) فقط با داشتن حصار و محفظه مشبک که مانع از دیدن آنها شود مجاز است.

۲-۶- محاسبه سطح زیر بنا

۲-۶-۱- در صورتیکه از زیرزمین به منظور پارکینگ، تاسیسات موتورخانه، انبار و پناه‌گاه مورد لزوم بنا استفاده شود مساحت آن جزء سطح زیر بنا منظور نخواهد شد.

۲-۶-۲- مساحت اختصاص داده شده به پارکینگ مورد نیاز برای هر واحد مسکونی حداقل یک واحد، و همچنین مساحت پارکینگ اضافی در مجتمع‌های تجاری، مسکونی، خدماتی و غیره جزء سطح زیر بنا منظور نخواهد شد.

۲-۶-۳- سطوح ایوان، بالکن در محاسبه سطح مجاز زیر بنا ۵۰٪ محاسبه می‌شود.

۲-۶-۴- حیاط خلوت‌هایی که مساحت آنها ۷ متر و بیشتر است جزء زیربنا محاسبه نخواهد شد.

۲-۶-۵- سطح پلکانی که صرفاً به منظور خروج اضطراری طراحی و اجراء می‌شوند جزء سطح زیربنا محسوب نمی‌شوند.

۲-۶-۶- جهت محاسبه عوارض سطح یک واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود.

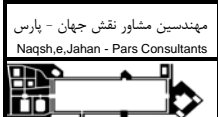
۲-۶-۷- سطح فضاهای مشاع مجتمع‌های مختلف، مانند پلکان، سالن اجتماعات، سرایداری و سایر فضاهای رفاهی و خدماتی مشمول عوارض تراکم نخواهد شد.

۲-۶-۸- کلیه عقب نشینی‌ها در طبقه همکف به منظور ایجاد ورودی یا معبر سر پوشیده عمومی در صورتیکه بدون اختلاف سطح یا هر مانع دیگر، متصل به معبر عمومی باشد، جزء سطح ساختمانی منظور نخواهد شد.

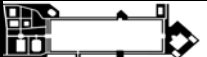
۲-۷- معابر، پارکینگ‌ها و پخ‌ها

۲-۷-۱- در شریانی‌های درجه یک بعلت بالابودن نقش جابجایی هر گونه ورود و خروج به شریانی بایستی طراحی شده باشد و مانع حرکت وسیله نقلیه نگردد.

۲-۷-۲- در شریانی درجه دو عبور عابر پیاده و وسیله نقلیه موتوری از عرض خیابان بایستی از طریق زیرگذر، روگذر و یا چراغ راهنما طراحی شده و معرفی شده باشد.

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۱۳	طرح تفصیلی شهر بهارستان

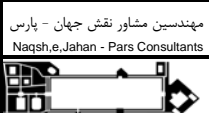
- ۳-۷-۲- احداث هرگونه پل روی جویهای کنار گذرها بمنظور تامین دسترسی به واحدهای مجاور گذرها بایستی با نظر و موافقت شهرداری انجام پذیرد.
- ۴-۷-۲- احداث هرگونه پله در خارج از حد مالکیت و پیاده‌روها و گذرها مجاز نمی‌باشد.
- ۵-۷-۲- نصب درب ماشین رو در کلیه پخ‌ها ممنوع است.
- ۶-۷-۲- درب ساختمانها نباید در داخل محوطه معابر باز شود.
- ۷-۷-۲- هرگونه دسترسی پیاده به معابر شریانی و جمع و پخش کننده و دسترسی بلا مانع است.
- ۸-۷-۲- احداث یک پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی الزامیست.
- ۹-۷-۲- پیش‌بینی تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز در کلیه قطعات مالکیت با توجه به نوع استفاده‌ای که از آن به عمل می‌آید بر اساس معیارهای تامین پارکینگ طرح تفصیلی برای هر یک از استفاده‌ها الزامی است. محل یا محل‌های مناسب پارکینگ که می‌تواند به صورت مسقف بوده و یا در فضای آزاد، قطعه مالکیت تامین گردد، بر روی نقشه‌هایی که جهت پروانه ساختمانی به شهرداری یا سایر مراجع ذیربط ارائه می‌گردد مشخص شده باشد. لازم به توضیح است که قبلاً ۵۰٪ از فضای باز قطعه مالکیت بایستی به فضای سبز اختصاص یافته باشد و پارکینگ مورد نیاز در فضای باقی‌مانده بصورت قابل قبول طراحی و تامین گردد.
- ۱۰-۷-۲- کلیه واحدهای دولتی و عمومی، مجتمع‌ها مسکونی و تجاری و اداری و غیره بایستی پارکینگ مورد نیاز کارکنان خود را تامین نمایند. درمورد فعالیت‌هایی که نیاز پارکینگ آنها کمتر از ۵ واحد باشد و بدلائل مختلف تامین فضای لازم پارکینگ ویژه آنها در محل امکان پذیر نباشد شهرداری می‌بایستی نسبت به اخذ هزینه معادل مربوط اقدام و به مصرف تامین پارکینگ عمومی در نزدیکی همان محل رساند.
- ۱۱-۷-۲- صدور پروانه ساختمانی جهت هر یک از کاربریهای فوق منوط به تامین محل پارکینگ مورد نیاز کارکنان براساس جدول شماره ۱ می‌باشد.
- ۱۲-۷-۲- محل پیش بینی شده جهت یک واحد پارکینگ بایستی شامل فضایی به ابعاد ۲/۵×۵ متر بانضمام فضای مناسب جهت مسیر حرکت باشد.

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh,e,Jahan - Pars Consultants 	صفحه ۱۴	ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر بهارستان
--	------------	---

جدول ۱ - معیارهای تامین پارکینگ مورد نیاز کاربریهای طرح تفصیلی

تعداد محل پارکینگ مورد نیاز	نوع کاربری	به ازاء
۱	کودکستان	هر ۳ کلاس
۱	دبستان	هر ۲ کلاس
۱	مدرسه راهنمایی	هر ۲ کلاس
۱	دبیرستان	هر ۱ کلاس
۱	آموزشگاههای خصوصی	هر ۲۰ مترمربع
۲	درمانگاه	هر ۱۰۰ مربع زیربنا
۱	بیمارستان	هر ۲ تخت بیمارستانی
۲	ورزشگاه	هر صد نفر ظرفیت
۲	مسجد	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
۱	رستوران	هر ۵ صندلی پذیرایی
۳	ادارات دولتی	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
۱	سینما و تاتر	هر ۵۰ صندلی تماشاچی
۲	تجاری	هر ۱۸ مترمربع
۱	واحد مسکونی تک خانواری	هر واحد مسکونی
۱	واحدهای مسکونی چند خانواری	به ازاء هر واحد مسکونی
۲	مجتمع مسکونی با واحدهای مسکونی بیش از ۲۵۰ مترمربع	به ازاء هر واحد مسکونی
۱	هتل	هر ۲ اطاق پذیرایی
۴	شعبه بانک	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
۲	مطب پزشک	هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۱	دفتر کار شخصی	هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۲	کتابخانه	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
۲	کارگاه	هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا
۳	دفتر پست	هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا

- ۲-۷-۱۳- استفاده از حداکثر ۲۰٪ مساحت کل زمین به منظور پارکینگ غیر سرپوشیده به شرط امکان تحرک اتومبیل و دارا بودن دسترسی مناسب با موافقت شهرداری بلامانع است.
- ۲-۷-۱۴- حداقل عرض درب ورودی پارکینگ ۲/۵ متر است.
- ۲-۷-۱۵- ارتفاع مجاز پارکینگ اختصاصی در فضاهای سرپوشیده حداکثر ۲/۲۵ متر است.
- ۲-۷-۱۶- چنانچه سطح اختصاص داده شده برای محوطه پارکینگ در فضاهای سرپوشیده بیش از ۵۰۰ متر مربع باشد حداکثر ارتفاع مجاز ۲/۶۰ متر خواهد بود.

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۱۵	طرح تفصیلی شهر بهارستان

۲-۸-۱۷- در صورت استفاده از رامپ حداقل ارتفاع کف تا زیر سقف ۱/۹۵ متر است و شیب آن بایستی از ۱۵٪ کمتر باشد

۲-۷-۱۸- حداقل عرض رامپ ۳/۵ متر می‌باشد.

۲-۷-۱۹- شروع شیب رامپ نباید به هیچوجه از حد مالکیت تجاوز نماید.

۲-۷-۲۰- حداقل عرض رامپ برای دسترسی به پارکینگ جهت ۲۴ اتومبیل ۳/۵ متر و برای ۲۵ اتومبیل و بیشتر ۵ متر است. در صورتیکه عرض ۵ متر در نظر گرفته نشود، پارکینگ باید دارای ورودی و خروجی جداگانه با حداقل عرض ۳/۵ متر باشد.

۲-۷-۲۱- کلیه پارکینگ‌های ساختمانهای عمومی و بانک‌ها بایستی بنحوی باشد که استفاده عموم از آن به سهولت صورت گیرد.

۲-۷-۲۲- محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین برای قطعات مالکیت با کاربری پارکینگ وجود ندارد.

۲-۷-۲۳- ضوابط پخ در تقاطع‌ها

تعریف: منظور از پخ در تقاطع‌ها، میزان پدیدگی گوشه‌های تقاطع‌های همسطح است میزان پخ بستگی به فاصله دید به دنبال آن نوع کنترل تقاطع، همچنین عملکرد ترافیکی معابر متقاطع و سرعت طراحی مذکور دارد. از سویی این فاصله تابع عرض راه‌های متقاطع و زاویه تقاطع نیز می‌باشد. با توجه به موارد فوق سازمان ترافیک و اداره کل فنی وزارت مسکن و شهر سازی دستورالعملی را جهت تعیین پخ تقاطع‌ها به تصویب رسانده و اجرای آن را در کلیه شهرداری‌ها لازم دانسته است که اعم آنها عبارتند از:

۱- پخ دو کوچه که هردو آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو نباشد (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر تعیین گردد.

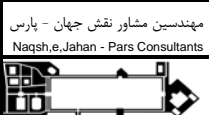
۲- پخ خیابان‌ها یا کوچه‌های کمتر از عرض ۲۰ متر که با شبکه‌های ۴۵ متری درجه یک و دو و آزادراه‌ها تقاطع دارند با خیابان مفروض به عرض ۱۲ متر در نظر گرفته شود و پخ از جداول پیوست و با توجه به بندهای زیر تعیین گردد:

الف- تقاطع در داخل محدوده ۵ ساله خدمات شهری باشد.

ب - حداقل عرض یکی از دو گذر از ۲۰ متر کمتر باشد. (به استناد موارد ۱ و ۲)

ج - هیچ یک از گوشه‌های تقاطع بر اساس طرح‌های اجرایی و یا تفصیلی تعیین پخ نشده باشد. در صورتیکه بندهای فوق برقرار باشد پخ دوگذر به صورت ۰/۱ مجموع عرض دوگذر تعیین می‌شود.

۳- پخ یک گذر با طرح حریم خطوط انتقال نیرو مشروط به آنکه داخل آن خیابان در نظر گرفته نشده باشد (نسبت به طرح تفصیلی) بر اساس تقاطع خیابان مفروض به عرض ۱۲ متر که در داخل حریم در نظر گرفته می‌شود با خیابان متقاطع و با توجه به زاویه تقاطع از جداول پیوست و با بند ۳ تعیین می‌شود.

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۱۶	طرح تفصیلی شهر بهارستان

چنانچه حداقل عرض یک شاخه تقاطع ۴۵ متر یا بیشتر باشد و در صورت عدم تعیین پخ با توجه به جداول موجود در اداره کل فنی سازمان مسکن و شهر سازی تهیه و پس از تصویب به اجرا در آید. طبق صورتجلسه ۹۹ شورای طرح و برنامه ریزی وزارت مسکن و شهر سازی تعیین پخ تقاطع خیابان‌های ۲۱ متری تا ۴۵ متری به علت دارا بودن وضعیت خاص این خیابان‌ها از نظر بار ترافیکی و ارتباط شهری از طریق محاسبه شعاع گردشی که وابسته به سرعت متوسط دو خیابان متقاطع است، به شرح زیر محاسبه می‌شود.

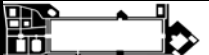
$$R = \frac{V^2}{127.2(e+f)}$$

R = شعاع گردشی (متر)

V = سرعت متوسط دو خیابان متقاطع هنگام گردش به راست بر حسب km/h

e = شیب عرض قوس (دور)

f = ضریب اصطکاک جانبی راه

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh,e,Jahan - Pars Consultants 	صفحه ۱۷	ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر بهارستان
--	------------	---

جدول ۲ - دستورالعمل تعیین پخ با توجه به عرض و زاویه

خیابان‌های تقاطع

عرض خیابان دوم LB (متر)	زاویه تقاطع	عرض خیابان اول LA (متر)					
		۲۰	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰	۴۵
۲۰	۵۰	۱۱	۱۲/۵	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۷
	۵۰	۸۲	۹	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴
	۸۵	۱۱۰	۷	۸	۹	۹	۱۲
	۱۱۰	۵/۵	۶	۷	۷	۸	۱۰
۲۵	۵۰	۱۲/۵	۱۴	۱۵	۱۶	۱۸	۲۰
	۵۰	۸۵	۱۰	۱۱/۵	۱۲	۱۲	۱۵
	۸۵	۱۱۰	۸	۹	۱۰	۱۰	۱۴
	۱۱۰	۶	۷	۷/۵	۸	۱۰	۱۲
۳۰	۵۰	۱۳/۵	۱۵	۱۶	۱۷	۱۹	۲۲
	۵۰	۸۵	۱۱	۱۲/۵	۱۳	۱۴	۱۶
	۸۵	۱۱۰	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۶
	۱۱۰	۷	۷/۵	۸	۸	۱۰/۵	۱۲
۳۵	۵۰	۱۴	۱۶	۱۷	۱۷/۵	۲۰	۲۳
	۵۰	۸۵	۱۲	۱۳	۱۴	۱۴	۱۷
	۸۵	۱۱۰	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۷/۵
	۱۱۰	۷	۸	۸	۸/۵	۱۱/۵	۱۴
۴۰	۵۰	۱۵	۱۸	۱۹	۲۰	۲۳	۲۶
	۵۰	۸۵	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۲۱
	۸۵	۱۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷/۵	۲۲
	۱۱۰	۸	۱۰	۱۰/۵	۱۱/۵	۱۳/۵	۱۶
۴۵	۵۰	۱۷	۲۰	۲۲	۲۳	۲۷	۳۰
	۵۰	۸۵	۱۶	۱۹	۲۰	۲۲	۲۵
	۸۵	۱۱۰	۱۴	۱۷	۱۸	۲۰	۲۷/۵
	۱۱۰	۱۰	۱۲	۱۲/۵	۱۴	۱۶	۱۸

جدول ۳ - مقادیر شعاع حداکثر قابل اعمال با توجه به عرض
خیابان‌ها و پخ‌های داده شده

عرض خیابان دوم LB (متر)	زاویه تقاطع	عرض خیابان اول LA (متر)					
		۲۰	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰	۴۵
۲۰	۵۰	۹/۷	۱۰/۵	۱۱/۷	۱۲/۶	۱۳/۱	۱۴/۲
	۵۰ ۸۲	۸/۶	۹/۴	۱۰/۴	۱۱/۵	۱۲/۶	۱۳/۷
	۸۵ ۱۱۰	۱۰/۳	۱۰/۹	۱۲/۵	۱۳/۵	۱۵/۵	۱۶/۹
	۱۱۰	۱۳/۹	۱۴/۳	۱۶/۷	۱۸/۳	۱۹/۱	۲۰/۹
۲۵	۵۰	۱۰/۶	۱۱/۴	۱۲/۵	۱۳/۷	۱۴/۸	۱۵/۹
	۵۰ ۸۵	۹/۲	۱۰/۰	۱۰/۹	۱۱/۵	۱۳/۱	۱۵/۴
	۸۵ ۱۱۰	۱۰/۹	۱۱/۶	۱۳/۲	۱۴/۱	۱۶/۹	۱۸/۹
	۱۱۰	۱۴/۴	۱۵/۲	۱۷/۲	۱۹/۱	۲۰/۹	۲۲/۶
۳۰	۵۰	۱۱/۷	۱۲/۳	۱۳/۷	۱۴/۹	۱۶/۰	۱۷/۶
	۵۰ ۸۵	۱۰/۳	۱۱/۲	۱۲/۰	۱۳/۲	۱۴/۳	۱۶/۵
	۸۵ ۱۱۰	۱۲/۵	۱۳/۲	۱۴/۵	۱۵/۷	۱۹/۱	۲۰/۵
	۱۱۰	۱۶/۷	۱۷/۲	۱۹/۱	۲۰/۷	۲۲/۸	۲۴/۱
۳۵	۵۰	۱۲/۸	۱۳/۳	۱۴/۵	۱۵/۳	۱۶/۷	۱۸/۳
	۵۰ ۸۵	۱۱/۵	۱۲/۰	۱۳/۲	۱۳/۸	۱۵/۵	۱۸/۲
	۸۵ ۱۱۰	۱۳/۴	۱۴/۱	۱۵/۷	۱۶/۷	۲۱/۱	۲۲/۸
	۱۱۰	۱۸/۳	۱۹/۱	۲۰/۷	۲۲/۶	۲۵/۲	۲۷/۴
۴۰	۵۰	۱۲/۸	۱۴/۴	۱۵/۶	۱۶/۷	۱۸/۳	۱۹/۹
	۵۰ ۸۵	۱۲/۶	۱۳/۱	۱۳/۹	۱۵/۱	۱۷/۲	۲۰/۴
	۸۵ ۱۱۰	۱۵/۵	۱۶/۹	۱۹/۱	۲۱/۱	۲۳/۴	۲۶/۸
	۱۱۰	۱۹/۱	۲۰/۹	۲۲/۸	۲۵/۲	۳۴/۴	۲۹/۱
۴۵	۵۰	۱۳/۹	۱۵/۵	۱۷/۲	۱۸/۳	۲۰/۵	۲۲/۱
	۵۰ ۸۵	۱۳/۷	۱۵/۴	۱۶/۵	۱۸/۲	۱۹/۹	۲۲/۶
	۸۵ ۱۱۰	۱۶/۹	۱۸/۹	۲۰/۵	۲۲/۸	۲۶/۲	۲۷/۸
	۱۱۰	۲۰/۹	۲۲/۶	۲۶/۱	۲۷/۴	۲۹/۱	۳۰/۹

۲-۸- تأسیسات و تجهیزات شهری

۲-۸-۱- استفاده از محوطه های پیش بینی شده در طرح تفصیلی با عنوان تأسیسات و تجهیزات شهری برای احداث پمپ بنزین، مراکز آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری، پست برق، تأسیسات گاز و مرکز مخابرات مجاز می باشد.

۲-۸-۲- در این محوطه ها ضمن رعایت کلیه ضوابط و مقررات ایمنی عمومی بایستی کلیه ضوابط و مقررات ایمنی واحدهای مربوط نیز رعایت گردد.

۲-۸-۳- حداقل فاصله تا پمپ بنزین ها و تقاطع های اصلی (تقاطع معابر ۲۰ متری و بیشتر) ۱۰۰ متر می باشد.

۲-۹- سایر ضوابط و مقررات عمومی

۲-۹-۱- اختصاص حداقل ۶ مترمربع بالکن به ازاء هرواحد مسکونی آپارتمانی با مساحت ۱۰۰ متر مربع و بیشتر و ۳/۵ متر مربع به ازاء واحدهای بامساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع الزامی است تمامی یا بخشی مناسبی از این سطوح بایستی در مجاورت آشپزخانه به منظور استفاده در مواقع آتش سوزی در نظر گرفته شود.

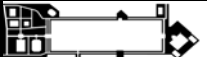
۲-۹-۲- رعایت ضوابط ایمنی ساختمانها از نظر مقاومت در برابر زلزله الزامی است. این ضوابط در چارچوب بخش نامه ها و آئین نامه های وزارت مسکن و شهر سازی مشخص خواهد شد.

۲-۹-۳- در تهیه طرحهای شهرسازی، شهرک سازی و مجتمع های مسکونی و ساختمانی رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی مصوب مورخ ۱۳۶۸/۳/۸ شورایعالی شهر سازی و معماری ایران الزامی است.


۲-۹-۴- در رابطه با کلیه بناهای عمومی و مجموعه های مسکونی و تجاری لازم است، طرحهای اجرایی معماری، تأسیسات و سازه تهیه و به تصویب مرجع فنی مربوطه برسد.

۲-۹-۵- کلیه طرحهای مربوط به نماسازی، بدنه سازی معابر و جزئیات شهرسازی باید به تصویب مرجع فنی مربوطه برسد.

۲-۹-۶- محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری - خدماتی بایستی در طرح معماری بنا پیش بینی گردد. پس از احداث ساختمان مالک می تواند، تابلوهای مربوطه را فقط در محلهای مشخص شده در طرح معماری که به تأیید مرجع فنی مربوطه رسیده است، نصب نماید.

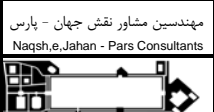
<p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p> 	<p>صفحه ۲۰</p>	<p>ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر بهارستان</p>
---	--------------------	---

- ۲-۹-۷- در استفاده های مجاز مختلط و مستقل، فضاهای مسکونی و غیر مسکونی از یکدیگر جدا و هر فضا دارای ورودی و خروجی مستقل باشد.
- ۲-۹-۸- احداث واحدهای تجاری و یا هرگونه فعالیت اداری، خدماتی در زیر زمین ممنوع می باشد.
- ۲-۹-۹- در کلیه کاربریها حداکثر سطح زیرزمین معادل سطح اشغال در طبقه همکف و تنها در قسمت زیرین آن مجاز می باشد.
- ۲-۹-۱۰- ایجاد زیرزمین خارج از حد مالکیت و یا در زیرگذرها و در قسمت زیرین فضای باز ساختمان مجاز نمی باشد.
- ۲-۹-۱۱- زیرزمین بایستی مستقیماً از داخل قطعه مالکیت به طبقات بالا دسترسی داشته باشد. دسترسی زیرزمین از داخل فضای باز بنا مجاز نمی باشد.
- ۲-۹-۱۲- حداقل مساحت یک واحد تجاری ۲۰ مترمربع و یک واحد خدمات دفتری ۵۰ مترمربع می باشد.
- ۲-۹-۱۳- استفاده از دو طبقه زیرزمین و یا بیشتر در قطعات مالکیت با کاربریهای خدمات عمومی مشروط به تامین کلیه مجوزهای ایمنی نظیر آتش نشانی، بهداشت درمان، خروج اضطراری و غیره بلامانع می باشد.
- ۲-۹-۱۴- استفاده های مختلط در طبقات زیرزمین و یا طبقات بالا بصورت مسکونی و تجاری و یا اداری مجاز نمی باشد.

<p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh,e,Jahan - Pars Consultants</p> 	<p>صفحه ۲۱</p>	<p>ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر بهارستان</p>
---	--------------------	---

۳- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه های مسکونی (کد M1 تا M7)

- ۳-۱- تفکیک مجدد یک قطعه مالکیت به قطعات کوچکتر مجاز نمی باشد.
- ۳-۲- تجمیع دو قطعه مالکیت و یا بیشتر در صورتی که در زمان احداث بنا مسائل مربوط به مشرفیت رعایت گردد، بلامانع می باشد.
- ۳-۳- استفاده از حداکثر ۵۰٪ مساحت پیلوت جهت سرایداری ولابی بشرط حفظ پارکینگ های مورد نیاز بلامانع می باشد.
- ۳-۴- استفاده از محوطه های با کاربری مسکونی به منظور سکونت، پارکینگ و محل پرورش گل و گیاه مجاز است.
- ۳-۵- احداث زیرزمین معادل همکف ساختمان مجاز است و بایستی دارای نور، تهویه و دسترسی مستقیم به طبقات بالا باشد. استفاده از زیرزمین به منظور سکونت ممنوع می باشد.
- ۳-۶- احداث واحدهای خدماتی نظیر آموزشگاه های خیاطی، کامپیوتر، علمی آزاد و مشابه آن و همچنین احداث واحدهای تاکسی سرویس و کرایه اتومبیل در پلاک های مسکونی بر خیابان های بهشت، ولی عصر جنوبی، ایثار و فروردین با مجوز شهرداری و همچنین تامین پارکینگ مورد نیاز مجاز می باشد.
- ۳-۷- در پلاک های کد M1 علاوه بر استفاده های فوق، تخصیص حداکثر ۳۰ متر مربع از سطح زیربنا مشروط بر اینکه ورودی آن مستقل از واحد مسکونی نباشد، به فعالیت هایی نظیر خیاطی، آرایشگاه زنانه، آتلیه نقاشی، قلاب دوزی و فعالیت های مشابه که در اختیار ساکنین باشد مجاز است.
- ۳-۸- در محوطه های مسکونی با کد M4 تا M7، فضای باز قطعه تفکیکی باید به صورت مشاع طراحی شود.
- ۳-۹- در محوطه های مسکونی با کد M4 تا M7، احداث حصار فضای باز قطعه زمین تفکیکی به صورت نرده ای بلامانع است.
- ضوابط ساختمانی مربوط به هر یک از محوطه های مسکونی کد M در جدول شماره ۴ آمده است.

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۲۲	طرح تفصیلی شهر بهارستان

۴- ضوابط مربوط به محوطه‌های مسکونی ویژه (کد N1 تا N3)

استفاده از محوطه های تعیین شده در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی با عنوان مسکونی ویژه برای هر یک از کاربریهای مسکونی، تجاری، خدماتی، پارکینگ و یا مختلط هر کدام آنها مجاز است. استفاده توأم مسکونی و هر یک از عملکردهای دیگر منوط به مستقل بودن ورودی اصلی واحدهای مسکونی از سایر عملکردها است.

ضوابط ساختمانی محوطه‌های با کد N در جدول شماره ۵ آمده است.

۵- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه‌های تجاری - خدماتی (کد T1 تا T4)

در طرح تفصیلی بهارستان محوطه‌هایی در مراکز محلات و نواحی برای استقرار واحدهای تجاری- خدماتی پیش‌بینی شده است. (همچنین تجاری‌های موجود بدنه خیابان الفت) استفاده از این اراضی برای ایجاد واحدهای فروش، تولیدی کوچک و کارگاهی به شرح مندرج در بخش تعاریف این دفترچه مجاز می‌باشد.

ضوابط ساختمانی محوطه‌های تجاری - خدماتی (کد T) در جدول شماره ۶ آمده است.

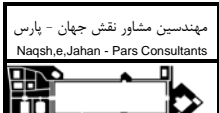
۶- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه‌های ذخیره خدمات

در نقشه کاربری‌های طرح تفصیلی بهارستان محوطه‌هایی در مجاور تعدادی از مراکز محلات به‌عنوان اراضی ذخیره خدمات، به منظور استفاده برای احداث نانویی یا تاکسی تلفنی پیش‌بینی شده است. سطح قابل واگذاری برای نانویی حدود ۶۰ مترمربع است که می‌توان به صورت صد درصد ساخت در یک طبقه احداث شود. سطح قابل واگذاری برای تاکسی تلفنی حدود ۲۰۰ مترمربع می‌باشد که حدود ۳۰ متر آن در یک طبقه قابل ساخت و ساز برای دفتر و استراحتگاه رانندگان و بقیه به‌عنوان پارکینگ اتومبیل‌ها منظور می‌شود.

۷- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه های خدمات عمومی

در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی شهر بهارستان علاوه بر محوطه های مسکونی، محوطه هایی با کاربری خدماتی مشخص نیز معرفی شده است. استفاده از این محوطه ها صرفاً برای خدمات تعیین شده در طرح مجاز است.

ضوابط ساختمانی محوطه های اختصاص یافته به خدمات عمومی به شرح جدول شماره ۷ می باشد.

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۲۳	طرح تفصیلی شهر بهارستان

۸- ضوابط و مقررات مربوط به محور میانی و باغ بهارستان (کد S1 تا S3)

مطابق توضیحات مندرج در بخش تعاریف این دفترچه، محدوده موسوم به محور میانی و باغ بهارستان برای خدمات ناحیه ای و شهری پیش‌بینی شده‌است. اما برای اینکه زندگی شهری در طول شب در این بخش مهم و مرکزی شهر قطع نشود، در طرح تفصیلی پیش‌بینی شده تا قسمت هائی از این محدوده به مجتمع‌های مسکونی آپارتمانی اختصاص داده شود که در نقشه کاربری اراضی، این قسمت‌ها با کد S1 معرفی شده‌است. اما نحوه توزیع بلوکهای آپارتمانی با کد S1 به خدمات یا سکونت در قالب طرح ویژه یکپارچه ای تعیین خواهد شد که ضروری است حتماً برای این محدوده تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد و تفکیک و واگذاری اراضی این محدوده قبل از تهیه طرح مذکور ممنوع می‌باشد.


ضوابط ساختمانی محدوده موسوم به محور میانی و باغ بهارستان با کدهای S1، S2 و S3 در جدول شماره ۸ آمده است که لازم است در طرح ویژه مورد توجه واقع شود.

براساس مطالعات برنامه ریزی طرح تفصیلی بهارستان عمده سطوح محور میانی و باغ برای تأمین کمبود خدمات ناحیه ای و شهری شهر بهارستان در نظر گرفته شده است از همین رو در طرح ویژه محدوده مذکور لازم است در قالب ضوابط ساختمانی، این قبیل خدمات متناسب با نیازهای پیش‌بینی شده از یک سو و توزیع متعادل فضاها از بعد طراحی شهری از سوی دیگر تأمین گردد و در عین حال بلوک هائی نیز به مجتمع‌های آپارتمانی مسکونی تخصیص یابد.

از لحاظ راهنمای کلی طراحی و استقرار فعالیت‌ها در این محدوده، مطابق برآورد انجام در مجموع این محدوده (محور میانی و باغ) حداکثر ۱۵۰۰ واحد آپارتمانی در قسمت‌های که با کد S1 مشخص شده می‌تواند برای سکونت تخصیص و بقیه فضاها پس از تأمین خدمات محله ای همین واحدهای مسکونی، به عملکردهای خدماتی مختلف با مقیاس بزرگتر (ناحیه ای و شهری) از جمله مجموعه‌های تفریحی سیاحتی (هتل و رستوران)، فرهنگی بزرگ (سینما، تئاتر و سالن‌های اجتماعات)، اداری، درمانی و... تعلق گیرد. میزان هر یک از این عملکردهای خدماتی براساس مطالعات برنامه ریزی و مطالعات تکمیلی بعدی در طرح ویژه با هماهنگی و نظر مهندس مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی و تصویب مراجع ذیربط مشخص و جانمایی خواهد شد.

۹- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه‌های با طراحی ویژه (کد V1 و V2)

به دلیل وضعیت خاص محوطه‌های واقع در بر شمالی بلوار بهشت و دو بر بلوار ورودی بهارستان در محدوده اراضی غرب، لازم است این محوطه‌ها در قالب طرح ویژه یکپارچه تعیین تکلیف شوند.

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۲۴	طرح تفصیلی شهر بهارستان

استفاده از این محوطه ها برای کاربری های تجاری، خدماتی، پارکینگ و فضای سبز مجاز است و چگونگی توزیع این موارد در طرح های ویژه مربوط به هر محوطه مشخص خواهد شد. ضوابط ساختمانی محوطه های با طراحی ویژه (کد ۷) در جدول شماره ۹ آمده است.

۱۰- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی ذخیره شهری

در نقشه کاربری طرح تفصیلی بهارستان در محدوده اراضی غرب، وضعیت معابر و مراکز خدماتی مشخص و جانمایی شده و بقیه آن بعنوان اراضی ذخیره شهری در نظر گرفته شده است. در صورتیکه در طرح های آتی احداث بنا در این محوطه ها تصویب شود لازم است ضوابط ساختمانی آن مطابق کدهای مشخص شده در نقشه ضوابط ساختمانی طرح تفصیلی رعایت گردد.

۱۱- محوطه های شهری و فراشهری

در نقشه ضوابط ساختمانی طرح تفصیلی شهر بهارستان، محوطه های خدمات شهری و فراشهری شامل چند قسمت می شود، به شرح زیر:

۱-۱۱- اراضی واقع در طرفین جاده اصفهان - شیراز

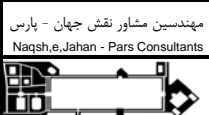
این اراضی به خدمات شهری و فرا شهری اختصاص یافته است. این اراضی برای تامین خدمات بزرگ در مقیاس شهر پیش بینی شده است و نحوه تفکیک و استفاده از آن پس از اعلام نیاز هر یک از سازمانها، ادارات، ارگانها و یا اشخاص حقیقی، در قالب طرح های تکمیلی بعدی مشخص خواهد شد. از جمله کاربری های قابل استقرار در این محوطه، خدمات جهانگردی و پذیرایی، مجموعه های بزرگ ورزشی، بیمارستان، انبار، ساختمانهای اداری، مراکز انتظامی، موسسات آموزش عالی، تاسیسات و تجهیزات شهری و غیره می باشد.

به دلیل بزرگ مقیاس بودن کاربری هایی که در این محوطه ها استقرار می یابند، لازم است طرح های آنها پس از تهیه به تایید مراجع فنی ذیصلاح رسد. راهنمای کلی برای تهیه طرح های مربوط به محوطه های مذکور به شرح زیر می باشد:

۱-۱-۱۱- حداقل تفکیک ۱۰۰۰۰ مترمربع

۱-۱-۱۱-۲- تخصیص حداقل ۵۵ درصد سطح پلاک به فضای باز و سبز در صورتیکه بنا حداکثر در دو طبقه احداث شود، الزامی است. این میزان در صورتیکه بنا بین ۳ تا ۶ طبقه باشد، ۶۵ درصد و در صورتیکه بیش از ۶ طبقه باشد به ۷۵ درصد افزایش می یابد.

۱-۱-۱۱-۳- استقرار بنا حتی الامکان در مرکز پلاک صورت گیرد. (باغ - کوشک) در غیراینصورت رعایت فاصله استقرار بنا از بدنه های پلاک در هر ضلع متناسب با ابعاد پلاک و ارتفاع ساختمان ضروری می باشد. در صورتیکه بنا در مرکز پلاک واقع نگردد، لازم است استقرار بنا

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh,e,Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۲۵	طرح تفصیلی شهر بهارستان

به گونه‌ای پیش‌بینی شود که در پلاک‌های واقع در شرق جاده ساختمان در مجاورت ضلع شرقی (با رعایت فاصله مناسب از بدنه‌ها) و در پلاک‌های واقع در غرب جاده در مجاورت ضلع غربی (با رعایت فاصله مناسب از بدنه‌ها) احداث شود.

۱۱-۱-۴- تامین پارکینگ مورد نیاز هر کاربری در محدوده پلاک همان کاربری الزامی است.

۱۱-۲- مجموعه کارگاهی و تعمیرگاهی

محوطه مشخص شده در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی در ابتدای بلوار بهشت جنب سیلو را شامل می‌شود که مطابق وضع موجود استفاده از آن برای کارگاه‌های کوچک نیمه مزاحم و فعالیت‌های تعمیرگاهی و فروشگاه‌های مصالح ساختمانی تخصیص داده شده است. ضوابط ساختمانی این محوطه، به شرح زیر می‌باشد:

الف- استفاده های مجاز

استفاده به منظور استقرار انبار و فعالیت های تولیدی کوچک و خدمات تعمیراتی غیر مزاحم و متجانس و مکمل یکدیگر ، تأسیسات شهری ، خدمات جنبی مورد نیاز کارکنان مانند سرویس‌های بهداشتی و استراحتگاه با رعایت استانداردهای سازمان حفاظت محیط زیست در زمینه آلودگیهای بو، لرزش صدا و فاضلاب مجاز می‌باشد.

ب- ضوابط ساختمانی برای واحدهائی که زمین مجزا و تفکیک شده به آنها واگذار می‌شود:

۱- حداقل تفکیک زمین ۴۰۰ مترمربع

۲- حداکثر سطح اشغال مجاز: ۵۰ درصد

۳- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز: ۵۰ درصد

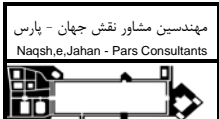
۴- حداکثر تعداد طبقات مجاز: یک طبقه برای بخش کارگاهی و حداکثر دوطبقه برای بخش های اداری و خدماتی

تبصره: احداث یک نیم طبقه غیرمستقل با مساحت حداکثر یک سوم سطح زیر بنای مجاز و حداکثر ۳۰ مترمربع در داخل ساختمان بخش کارگاهی بلامانع است. این مقدار جزء سطوح زیربنا محاسبه نمی‌شود.

۵- حداکثر ارتفاع مجاز: ۷/۵ متر

۶- اختصاص حداقل ۲۵ درصد از فضای آزاد به فضای سبز

۷- اختصاص حداقل دو فضای توقف اتومبیل (پارکینگ) به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای ساختمانی

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e-Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۲۶	طرح تفصیلی شهر بهارستان

۱۱-۳- پایانه

استفاده از محوطه مشخص شده به عنوان پایانه در نقشه کاربری اراضی، برای ایستگاه مرکزی (ترمینال) اتوبوس برون شهری، درون شهری و مترو می باشد.

۱۱-۴- محوطه مسجد جامع

کلیات ضوابط مربوط به این محوطه به شرح زیر است:

۱- قطعه زمین مثلثی شکل به مساحت ۴۰۸۴۲ مترمربع بصورت فضای باز فرش شده (پلازا) به منظور ایجاد جلوخان جهت انجام مراسم عمومی روباز در نظر گرفته شود. ارتفاع کف تمام شده این سطح ۶۰ الی ۹۰ سانتی متر بالاتر از معابر مجاور باشد که بتوان از فضای زیرین آن بعنوان پارکینگ عمومی و فضاهای چند منظوره استفاده نمود.

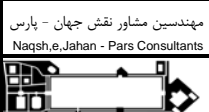
۲- قطعه دوزنقه‌ای شکل به مساحت ۴۳۳۰۶ مترمربع به منظور احداث بنای مسجد جامع و فضای‌های مرتبط با آن در نظر گرفته شود. الگوی معماری مسجد می تواند از الگوی معماری مساجد تاریخی (الگوی حیاط مرکزی) پیروی نماید. همچنین با توجه به مقیاس عملکردی مسجد جامع از نظر سطح اشغال و تراکم ساختمانی نیز می تواند خارج از چارچوب ضوابط و مقرراتی که برای دیگر فضاهای شهری مجاور تعیین شده طراحی گردد. در هر حال مناسب است که به دلیل رعایت مسائل همجواری و دید و منظر شهری در بدنه سازی و ارتفاع ساخت (بجز گنبد و مناره‌ها) حداکثر ارتفاع بدنه‌های مجاور (۹متر) رعایت گردد.

۱۱-۵- محوطه مربوط به قلعه قدیمی بهارستان

در نقشه کاربری اراضی محوطه واقع در قسمت میانی ضلع جنوبی باغ بهارستان به عنوان کاربری فرهنگی در نظر گرفته شده است. در این محوطه آثاری از قلعه قدیمی بهارستان باقی مانده است. در طرح تفصیلی پیشنهاد شده تا براساس طرح مناسبی که برای محوطه فرهنگی مذکور تهیه می شود، قلعه مذکور احیا گردد. فضای پیش‌بینی شده در اطراف آن نیز در قالب طرح مذکور عمدتاً به فضای سبز و باز اختصاص می‌یابد.

۱۱-۶- محوطه بزرگ تخصیص یافته به آموزش عالی

در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی محوطه واقع در حدفاصل اراضی غرب و اراضی موسوم به ۱۲۰۰ هکتاری براساس طرح جامع مصوب بهارستان برای خدمات آموزش عالی در نظر گرفته شده است. احداث بنا در این اراضی براساس ضوابط خاص مربوط به این نوع فعالیت و در قالب طرح‌هایی صورت می‌گیرد که لازم است به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

 <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh,e,Jahan - Pars Consultants</p>	صفحه	ضوابط ساختمانی و شهرسازی
	۲۷	طرح تفصیلی شهر بهارستان

جدول ۴ - ضوابط ساختمانی محوطه‌های مسکونی (کد M) در طرح تفصیلی شهر بهارستان

ردیف	مشخصات کد	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع (متر)	حداقل تفکیک (مترمربع)
۱	M1	۶۰	۶۰	۱	۵/۰۰	۱۸۰
۲	M2	۶۰	۱۲۰	۲	۹	۱۸۰
۳	M3	۶۰	۱۸۰	۳	۱۰/۵	۲۰۰
۴	M4	۴۵	۱۳۵	۳ طبقه روی پیلوت	۱۲	۵۰۰
۵	M5	۴۰	۱۶۰	۴ طبقه روی پیلوت	۱۶/۲۰	۱۰۰۰
۶	M6	۳۵	۲۱۰	۶ طبقه روی پیلوت	۲۲/۶۰	۱۵۰۰
۷	M7	۳۰	۲۱۰	۷ طبقه روی پیلوت	۲۶	۲۰۰۰

جدول ۵ - ضوابط ساختمانی محوطه‌های مسکونی ویژه (کد N) در طرح تفصیلی شهر بهارستان

ردیف	مشخصات کد	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع (متر)	حداقل تفکیک (مترمربع)
۱	N1	۷۰	۱۲۰	۲	۸/۵	۲۰۰
۲	N2	۶۰	۱۲۰	۳ طبقه روی پیلوت	۱۲	۵۰۰
۳	N3	*	*	۴ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۰۰۰

* با توجه به موقعیت و نقش ویژه خیابان ولیعصر جنوبی در شهر جدید بهارستان، پلاک‌های واقع در بر این خیابان از لحاظ میزان سطح اشغال و نحوه استقرار بنا بصورت موردی براساس پلاک و موقعیت نسبت به پلاک‌های مجاور با رعایت کامل مشرفیت و سایه اندازی تعیین تکلیف می‌گردند. در هر حال بدنه مشرف به خیابان این پلاک‌ها به هیچ شکلی نباید به صورت پلکانی طراحی شود و در مواردی که امکانپذیر باشد رواق نیز در آنها پیش بینی گردد.

جدول ۶ - ضوابط ساختمانی محوطه‌های تجاری - خدماتی (کد T) در طرح تفصیلی شهر بهارستان

ردیف	مشخصات کد	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع (متر)	حداقل تفکیک (مترمربع)
۱	T1	۱۰۰	۱۰۰	۱	۵/۵	۷۵
۲	T2	۱۰۰	۲۰۰	۲	۸/۵	۲۲۰
۳	T3	۷۰	۲۱۰	۳	۱۱/۶۰	۲۰۰
۴	T4	۶۰	۲۲۰	۴	۱۵/۰۰	۵۰۰

جدول ۷ - ضوابط ساختمانی محوطه های خدماتی (محلّه و ناحیه ای) در طرح تفصیلی شهر بهارستان

ردیف	مشخصات کاربری		حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر ارتفاع (متر)	حداقل تفکیک (متر مربع)
	پیش دبستانی	دبستان				
۱	پیش دبستانی		براساس ضوابط وزارت آموزش و پرورش			
	دبستان		براساس ضوابط وزارت آموزش و پرورش			
	راهنمایی		براساس ضوابط وزارت آموزش و پرورش			
	دبیرستان		براساس ضوابط وزارت آموزش و پرورش			
۲	درمانی		۶۰	۶۰	۷/۵	—
۳	فرهنگی مذهبی		۱۴۰	۷۰	۷/۵	—
۴	ورزشی		۷۰	۳۵	۷/۵	—

جدول ۸ - ضوابط ساختمانی محوطه های واقع در محور میانی و باغ بهارستان (کد S) در طرح تفصیلی شهر بهارستان

ردیف	کد	مشخصات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	تعداد طبقات	ارتفاع (متر)	حداقل تفکیک (متر مربع)
۱	S1		*	*	حداقل ۷ و حداکثر ۱۵	حداقل ۲۱ و حداکثر ۵۰	*
۲	S2		*	*	۲ طبقه روی پیلوت	حداکثر ۹	*
۳	S3		۲۵	۷۵	۳ طبقه	حداکثر ۱۱	*

جدول ۹ - ضوابط ساختمانی محوطه های باطراحی ویژه (کد V) در طرح تفصیلی شهر بهارستان

ردیف	کد	شخصات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع (متر)	حداقل تفکیک (متر مربع)
۱	V1		۳۰	۳۰	۱	۵/۵	۲۰۰
۲	V2		۵۰	۲۲۰	۴ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۰۰۰