

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی استان هرمزگان

بازنگری در طرح جامع شهر بندرعباس

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری



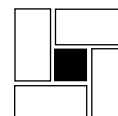
مهندسين مشاور شارمند
زمستان ۱۳۸۷

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۱- تعاریف	۱
۱-۱- سازمان مجری طرح	۱
۱-۲- محدوده طرح جامع	۱
۱-۳- محدوده شهر	۱
۱-۴- محدوده حریم	۳
۱-۵- محدوده خدماتی شهر	۵
۱-۶- سطح خالص شهری	۶
۱-۷- سطح ناخالص شهر	۷
۱-۸- سطح خالص مسکونی	۷
۱-۹- تراکم جمعیتی	۷
۱-۱۰- زیربنای ساختمانی	۷
۱-۱۱- تراکم ساختمانی	۸
۱-۱۲- حریم	۸
۱-۱۳- طبقه‌بندی معابر شهری	۹
۲- راهبردهای مصوب طرح جامع	۱۱
۲-۱- راهبردهای اصلی	۱۱
۲-۲- پهنه‌بندی و ضوابط ساخت و ساز	۱۲
۲-۳- سکونت و جمعیت‌پذیری	۱۳
۲-۴- بافت‌های فرسوده شهر	۱۵
۲-۵- استقرار فعالیت‌های مجاز در زیر پهنه‌ها	۱۵
۲-۶- خدمات عمومی شهری و چگونگی تأمین فضاهای آنها	۱۶
۳- نظام پهنه‌بندی شهر	۱۸
۳-۱- نظام پهنه‌بندی شهر در طرح جامع	۱۸
۳-۲- نظام پهنه‌بندی شهر در طرح تفصیلی	۲۷
۴- حوزه‌بندی شهر	۲۹
۴-۱- زیر پهنه سکونت	۲۹

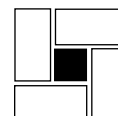


فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۳۰	۴-۲- زیر پهنه فعالیت
۳۴	۴-۳- زیر پهنه مختلط مسکونی - خدماتی
۳۴	۴-۴- زیر پهنه فضای باز و سبز و گذران اوقات فراغت
۳۵	۴-۵- زیر پهنه حریم دریا
۳۶	۵- دسته‌بندی انواع کاربری زمین
۳۹	۶- مقررات مربوط به استفاده‌های مجاز در هر حوزه کاربری
۳۹	۶-۱- زمین‌های واقع در زیرپهنه مسکونی R
۴۸	۶-۲- زمین‌های واقع در زیر پهنه مسکونی - خدماتی M
۵۰	۷- مقررات تفکیک زمین د رهر حوزه کاربری درون زیرپهنه‌های چهارگانه طرح جامع
۵۰	۷-۱- اراضی مسکونی
۵۴	۷-۲- اراضی آموزشی
۵۵	۷-۳- اراضی بهداشتی و درمانی
۵۵	۷-۴- اراضی مختلط مسکونی - خدماتی
۵۵	۷-۵- استفاده از کاربری تجاری درون زیر پهنه‌های مسکونی و خدماتی
۵۶	۷-۶- اراضی اداری
۵۶	۷-۷- اراضی انتظامی
۵۶	۷-۸- اراضی بوستان و فضای سبز
۵۷	۷-۹- حوزه اراضی ورزشی
۵۷	۷-۱۰- اراضی فرهنگی و مذهبی
۵۸	۷-۱۱- اراضی پایانه و پارکینگ‌ها و انبارها
۵۸	۷-۱۲- اراضی کارگاهی
۵۹	۷-۱۳- اراضی تاسیسات و تجهیزات شهری
۵۹	۷-۱۴- اراضی باغات
۶۰	۷-۱۵- ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها
۶۰	۷-۱۶- اراضی واقع در زیرپهنه مختلط مسکونی و خدماتی

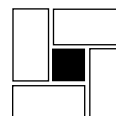


فهرست مطالب

عنوان

صفحه

۸- مقررات ساختمانی	۶۲
۸-۱- مقررات ساختمانی در زیرپهنه سکونت R	۶۲
۸-۲- مقررات ساختمانی مربوط به سایر کاربری‌های مجاز در حوزه مسکونی	۷۶
۸-۳- نحوه محاسبه سطح زیر بنای مفید مسکونی	۷۸
۸-۴- مقررات ساختمانی در اراضی تجاری واقع در محورهای اداری-تجاری-خدماتی S۱	۷۹
۸-۵- ضوابط ساختمانی در اراضی گستره‌های تجاری-اداری-خدماتی S۲ و S۳	۸۴
۸-۶- ضوابط و مقررات ساختمانی در گستره‌های خدماتی و خدمات پشتیبان سکونت در کلیه زیرپهنه‌های ۵ گانه طرح جامع مصوب	۸۵
۹- مقررات مشترک	۹۵
۹-۱- تفسیر مرزهای مناطق	۹۵
۹-۲- قطعات و کاربری‌های ناهم‌هنگ	۹۵
۹-۳- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه ارتباطی	۹۵
۹-۴- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز شعاع عملکرد مناسب کاربری‌های مختلف در حوزه‌های واقع در زیرپهنه سکونت	۹۶
۹-۵- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمانهای عمومی پرتردد	۱۰۴
۹-۶- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ‌های همسطح دون شهری (عمومی)	۱۰۴
۹-۷- ضوابط تشویقی مربوط به احداث پارکینگ عمومی	۱۰۵
۹-۸- ضوابط و مقررات مربوط به احداث آسانسور برای حمل اتومبیل	۱۰۵
۹-۹- ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ‌های عمومی چند طبقه	۱۰۶
۹-۱۰- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی	۱۰۷
۹-۱۱- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)	۱۰۸
۹-۱۲- ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده	۱۰۸
۹-۱۳- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی	۱۰۹
۹-۱۴- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها	۱۱۰
۹-۱۵- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمانهای نیمه تمام و بناهای مخروبه	۱۱۱
۹-۱۶- اقدامات ساختمانی که نیاز به کسب مجوز ندارد	۱۱۲
۹-۱۷- اضافه کسر مساحت پلاکها و نحوه اقدام بهنگام صدور پروانه و تفکیک	۱۱۳

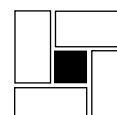


فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۱۱۳.....	۹-۱۸- بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک
۱۱۳.....	۹-۱۹- مقررات مربوط به پارکینگ
۱۱۶.....	۹-۲۰- ضوابط مربوط به حذف پارکینگ
۱۱۸.....	۹-۲۱- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش‌آمدگی‌ها
۱۱۹.....	۹-۲۲- مقررات مربوط به پست برق
۱۲۰.....	۱۰- ضوابط و مقررات گذراندی
۱۲۰.....	۱۰-۱- نحوه تعریض گذرها
۱۲۲.....	۱۰-۲- عرض گذرها و معابر محلی
۱۲۳.....	۱۰-۳- ضوابط و مقررات پخ
۱۳۰.....	۱۱- مقررات شبکه عبور و مرور
۱۳۰.....	۱۱-۱- نوع تقاطع
۱۳۰.....	۱۱-۲- آزاد راه
۱۳۳.....	۱۱-۳- خیابانهای شریانی
۱۳۴.....	۱۱-۴- خیابانهای جمع و پخش کننده
۱۳۹.....	۱۱-۵- ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه
۱۴۳.....	۱۱-۶- ضوابط مربوط به طبقه‌بندی راهها و دسترسی‌ها
۱۴۵.....	۱۲- حریم‌های قانونی
۱۴۵.....	۱۲-۱- حریم خطوط برق فشار قوی
۱۴۷.....	۱۲-۲- حریم راهها
۱۴۷.....	۱۲-۳- حریم خطوط لوله نفت
۱۴۷.....	۱۲-۴- حریم، مخازن، تأسیسات آبی، کانالهای عمومی آبرسانی و زهکشی
۱۴۸.....	۱۲-۵- حریم خطوط لوله آب
۱۴۸.....	۱۲-۶- حریم آثار تاریخی
۱۴۹.....	۱۲-۷- حریم قنات
۱۴۹.....	۱۲-۸- حریم دریا

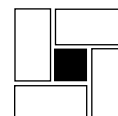


فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۱۵۰.....	۱۳- ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر بندرعباس
۱۵۲.....	۱۳-۱- پهنه حفاظتی.....
۱۵۳.....	۱۳-۲- پهنه حمل و نقل هوایی.....
۱۵۵.....	۱۳-۳- پهنه حمل و نقل ریلی.....
۱۵۶.....	۱۳-۴- پهنه نظامی.....
۱۵۷.....	۱۳-۵- پهنه گردشگری.....
۱۵۷.....	۱۳-۶- پهنه صنعتی.....
۱۶۲.....	۱۳-۷- مقررات ساختمانی در کلیه حوزه‌های واقع در حریم شهر
۱۶۳.....	۱۳-۸- ضوابط تفکیک اراضی.....
۱۶۴.....	۱۳-۹- سایر مقررات.....
۱۶۵.....	۱۴- مقررات متفرقه.....
۱۶۵.....	۱۴-۱- مقررات مربوط به ایمنی عملیات کارگاهی.....
۱۶۸.....	۱۴-۲- راههای خروج اضطراری.....
۱۷۱.....	۱۴-۳- مقررات مربوط به زلزله.....
۱۷۳.....	۱۴-۴- ضوابط احداث پناهگاه.....
۱۷۴.....	بخش ضمیمه

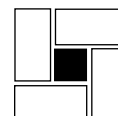


فهرست جداول

عنوان

صفحه

جدول شماره ۱: طبقه بندی زیرپهنه‌های اصلی سکونت، فعالیت، مختلط، باز و سبز و حریم دریا	۲۳
در طرح جامع شهر بندر عباس	۲۳
جدول شماره ۲: دسته‌بندی انواع کاربری‌های زمین به تفکیک هر یک از رده‌های تقسیمات بافت	۳۶
فیزیکی شهر و نوع خدمات مستقر شونده در هر قسمت	۳۶
جدول شماره ۳: طبقه‌بندی زیر پهنه‌های اصلی سکونت در طرح جامع شهر بندرعباس	۵۱
جدول شماره ۴: سهم معوض خدمات در تفکیک اراضی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع	۵۳
جدول شماره ۵: سرانه پیشنهادی کاربری‌های مختلف به تفکیک رده‌های عملکردی	۶۱
در مقایسه با وضع موجود	۶۱
جدول شماره ۶: ضوابط تشویقی برای مجموعه‌سازی برای پلاکهای واقع درون	۶۴
زیرپهنه مسکونی تراکم کم با کد R۱	۶۴
جدول شماره ۷: فضاهای غیرمفید و مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمان‌های مسکونی	۷۱
(بیش از حد تراکم ساختمانی مجاز)	۷۱
جدول شماره ۸: فضاهای غیرمفید مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمانهای غیرمسکونی	۷۱
(تجاری، اداری و خدمات) (بیش از حدتراکم ساختمانی مجاز)	۷۱
جدول شماره ۹: موقعیت احداث واحدهای آموزشی نسبت به شبکه دسترسی‌ها	۸۶
جدول شماره ۱۰: گروه‌بندی فعالیت‌های پیشنهادی برحسب شاخص‌های همجواری،	۹۱
سطح و تعداد قطعات، آلودگی‌های زیست محیطی و مکان استقرار	۹۱
جدول شماره ۱۱: پارکینگ مورد نیاز در حوزه‌های مختلف استفاده از اراضی	۱۱۸
جدول شماره ۱۲: عرض گذرهای دسترسی با توجه به طول گذر	۱۲۲
جدول شماره ۱-۱۳: جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $۸۵ < a < ۱۱۰$	۱۲۷
جدول شماره ۲-۱۳: میزان پخ برای زاویه $۵۰ < a < ۸۵$	۱۲۸
جدول شماره ۳-۱۳: جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $a > ۱۱۰$	۱۲۹
جدول شماره ۴-۱۳: میزان پخ برای زاویه تقاطع $a < ۵۰$	۱۲۹
جدول شماره ۱۴: حداقل فاصله در ورودی‌ها و خروجی‌های آزادراه کنارگذر شهر بندرعباس	۱۳۱
جدول شماره ۱۵: مشخصات شبکه دسترسی‌های شهری بندرعباس	۱۳۵
جدول شماره ۱۶: وضعیت تقاطع‌ها و فواصل آنها از یکدیگر	۱۳۶



۱- تعاریف

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

۱-۱- سازمان مجری طرح

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

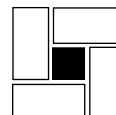
۱-۲- محدوده طرح جامع

محدوده طرح جامع محدوده‌ای است با مساحت ۷۱۱۳ هکتار که برای دوره ۲۵ ساله طرح که به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است.

۱-۳- محدوده شهر

قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۵ تیرماه ۱۳۶۲ در ماده ۴ و تبصره یک ذیل آن شهر را چنین تعریف نموده است که:

"شهر محلی است با حدود قانونی که در محدوده جغرافیایی بخش واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل، دارای سیمایی با ویژگی‌های خاص خود است بطوریکه اکثریت ساکنان دایمی آن در مشاغل کسب، تجارت، صنعت، کشاورزی، خدمات و فعالیتهای اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خودکفایی نسبی برخوردار و کانون مبادلات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی، حوزه جذب و نفوذ پیرامون خود بوده و حداقل دارای ده هزار نفر جمعیت باشد.



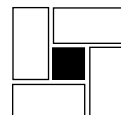
مطابق ماده یک لایحه تعاریف محدوده و حریم شهرها محدوده شهر عبارتست از: حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چهارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

محدوده شهر براساس طرح‌های جامع مصوب شهری و تا تهیه طرح‌های مذکور در طرح‌های هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرح‌های مذکور می‌رسد، این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرح‌های مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد، توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجرا به شهرداری و دستگاه‌های اجرایی ذیربط ابلاغ می‌گردد.

تبصره ۱- چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد، استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذیصلاح صادر خواهد کرد.

تبصره ۲- پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب کننده طرح‌ها خواهد بود.

تبصره ۳- در تهیه طرح‌های جامع و هادی شهری پیشنهاد‌های شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس می‌شود.

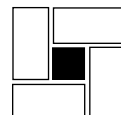


۴-۱- محدوده حریم

الف) حریم شهر عبارتست از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد، هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ب) محدوده شهرک‌ها اعم از شهرک‌های مسکونی و صنعتی یا سایر شهرک‌هایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط، ایجاد و احداث می‌شوند در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می‌گردد.

تبصره ۱- محدوده شهرک‌های یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورتجلسه تفکیکی بوده و تاکنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده، به صورت غیرمصوب باقی مانده‌اند، در صورتی که بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی براساس مطالعات طرح‌های جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند، اعم از اینکه عملیات شهرک‌سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره‌برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشند، تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهند بود.



تبصره ۲- هرگونه ساخت و ساز در شهرک‌های یادشده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

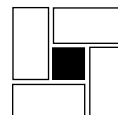
پ) حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می‌گردد.

ت) محدوده روستا براساس طرح‌های هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها و تا تهیه طرح‌های مذکور توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب کننده طرح هادی روستایی می‌رسد. این محدوده حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب، توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط تدقیق شده و به امضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجرا به دهیاری و دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط ابلاغ می‌شود.

ث) محدوده‌ها و حریم‌های تعیین شده برای شهرهای مجاور و محدوده روستاهای مجاور و محدوده شهرک‌های مجاور، نباید با هم تداخل داشته باشند. در صورت تداخل، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل، مراجع تصویب کننده طرح‌های هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ج) محدوده مجموعه‌های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می‌شود.

چ) هیچ یک از شهرها، محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد یاد شده این قانون و هیچ یک از روستاها و شهرک‌ها، محدوده دیگری به جز محدوده موضوع اشاره شده در این قانون نخواهند داشت و عناوین یادشده جایگزین کلیه عناوین متناظر آنها - از جمله محدوده قانونی، حریم قانونی، حوزه شهرداری، حدود مصوب شهر و نظایر آنها در مورد محدوده شهر و محدوده استحفاظی، حوزه استحفاظی، حریم استحفاظی، محدوده نهایی، محدوده نفوذی و نظایر آنها در مورد حریم شهر، محدوده مسکونی روستا یا حدود روستا در مورد محدوده روستا و محدوده قانونی شهرک -



می‌گردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، ملغی خواهد بود.

تبصره: تعاریف و مراجع تصمیم‌گیری مربوط به محدوده‌ها و حریم‌های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم‌گیری مربوط در قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲ می‌شود.

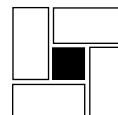
اداره ثبت اسناد و دادگاه‌ها مکلفند در موقع تقاضای اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد.

ح) محدوده و حریم تعریف شده در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرک‌های مسکونی است و شامل سایر محدوده‌ها و حریم‌های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده‌اند (مثل حریم راه‌ها و راه‌آهن، محدوده مناطق چهاردانه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

خ) هرگونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر وضع رفع اثر از تخلفات، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

۵-۱- محدوده خدماتی شهر

الف) محدوده خدماتی شهر عبارت است از بخشی از اراضی داخل محدوده شهر که حوزه عمل شهرداری برای اجرای طرح و اعمال ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمان‌سازی و آرایه خدمات در یک دوره پنج‌ساله است که متناسب با جمعیت‌پذیری در دوره‌های زمانی و در قالب سیاست‌ها، رهنمودها و اولویتهای اجرایی طرحهای مذکور با در نظر گرفتن امکانات مالی و فنی شهرداری بنا به پیشنهاد شهرداری براساس قسمت آخر ماده ۵ قانون تأسیس



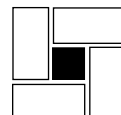
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب شورای شهر مربوطه رسیده و مورد اجرا گذارده خواهد شد. برنامه‌های پنج‌ساله مذکور به نحوی تنظیم و اجرا خواهند شد تا به تدریج کل محدوده شهر را پوشش داده و حداکثر تا پایان دوره طرح (۲۵ سال) و در سال افق آن تمامی اهداف و برنامه‌های طرح‌های توسعه شهری مصوب را پیاده و محقق نمایند.

ب) تفکیک زمین و احداث ساختمان درحد فاصل محدوده شهر و محدوده خدماتی شهر تنها محدود به ایجاد ساختمانهای عمومی و خدماتی مورد نیاز شهر طبق طرحهای توسعه شهری مربوط خواهد بود. تفکیک زمین و احداث ساختمان مسکونی در این اراضی با رعایت طرحهای توسعه شهری مصوب موکول به حصول اطمینان نسبت به انجام عملیات آماده‌سازی زمین و تأمین تأسیسات زیربنایی لازم و ورود آن به محدوده خدماتی شهر خواهد بود.

ج) هرگونه نوسازی، عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارک‌ها و پارکینگ‌ها (توقفگاه) و میدان‌ها و حفظ و نگهداری پارک‌ها و باغ‌های عمومی موجود و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداری‌هاست ولی از آنجا که شهرداری بندرعباس با توجه به امکانات محدود اعتباری قادر نبوده که در تمامی محدوده قانونی به یکباره خدمات شهری را عرضه نماید، لذا در محدوده کوچک‌تری که برای هر پنج سال تعیین می‌گردد و تحت عنوان محدوده خدماتی موسوم است خدمات شهری را ارائه می‌نماید.

۶-۱- سطح خالص شهری

سطح خالص شهر شامل وسعتی از شهر است که دربردارنده تمامی حوزه‌های مختلف (فارغ از قرارگیری درون هر یک از زیر پهنه‌ها) کاربریهای مورد نیاز شهر اهم از شبکه راه، حوزه‌های خدماتی و حوزه مسکونی باشد.



۱-۷- سطح ناخالص شهر

سطح ناخالص شهر شامل مساحت محدوده شهر است که دربردارنده سطح خالص شهر به علاوه سطوح اراضی ناخالص مانند حرایم، انهار، خورها، اراضی کشاورزی، باغات و ... باشد.

۱-۸- سطح خالص مسکونی

سطح خالص مسکونی شامل مساحت کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است.

۱-۹- تراکم جمعیتی

میانگین پراکندگی جمعیت شهر را در داخل محدوده شهر، تراکم جمعیتی می نامند.

تراکم جمعیتی بشرح زیر محاسبه می گردد:

جمعیت شهر

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

جمعیت شهر

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

سطح خالص شهر

جمعیت شهر

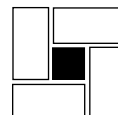
$$\text{تراکم خالص مسکونی} = \frac{\text{جمعیت شهر}}{\text{سطح خالص مسکونی}}$$

سطح خالص مسکونی

۱-۱۰- زیربنای ساختمانی

مجموع مساحت زیربنای ساختمانی شامل زیرزمین، همکف و بالای همکف که معمولاً در

پروانه ساختمانی قید می شود.



۱۱-۱- تراکم ساختمانی

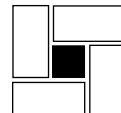
نسبت سطح زیربنای ساختمانی به مساحت زمین آن ساختمانها را تراکم ساختمانی می‌نامند. مساحت زیربنای ساختمانی براساس تراکمهای پیش‌بینی شده تعیین گردیده و بدون احتساب زیرزمین و پارکینگ می‌باشد. نحوه محاسبه تراکم ساختمانی بشرح زیر است:

$$\text{تراکم ساختمانی} = \frac{\text{مساحت زیربنای ساختمانی}}{\text{مساحت زمین آن ساختمانها}}$$
$$\text{تراکم ساختمانی مسکونی} = \frac{\text{مساحت زیربنای مفید ساختمانهای مسکونی}}{\text{مساحت زمین مسکونی}}$$

در محاسبه تراکم ساختمانی ضوابط و مقررات مربوط به هریک از زیرپهنه‌های مسکونی و غیر مسکونی مندرج در جدول شماره یک الزامی است.

۱۱-۱-۱۲- حرایم

حریم وسعتی از سطح شهر است که برای جلوگیری از اثرات سوء و یا نگهداری از بعضی عوارض طبیعی مانند دریا، خور، رودخانه، نهر، مسیل و ... یا عناصر مصنوع مانند خطوط انتقال برق، آب، گاز، مخابرات، نفت و ... یا شبکه ارتباطی مانند جاده‌ها و خیابانها و یا حفاظت از ارزشهای زیست‌محیطی یا بناها و مجموعه‌های تاریخی درنظر گرفته می‌شود. در صورت تصویب و ابلاغ طرح‌های موضعی و موضوعی ضوابط و مقررات ویژه جهت فضاهای واجد ارزش نظیر بافت تاریخی و یا نوار ساحلی بر ضوابط عام مندرج در این گزارش ارجعیت خواهد داشت.



۱۳-۱- طبقه بندی معابر شهری

معابر^۱ شهری در طرح جامع شهر بندرعباس به سه گروه تقسیم شده‌اند. خیابانهای جمع و پخش‌کننده محله‌ای و شبکه‌های دسترسی در طرح تفصیلی تدقیق خواهند شد.

- خیابان‌های شریانی درجه یک (خیابانهای اصلی)

- خیابان‌های شریانی درجه دو شهری

- خیابان‌های جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای

بطور عام تعاریف معابر شهری اعم از بزرگراهی، شریانی، معابر محله‌ای و شبکه‌های پیاده بشرح زیر می‌باشد. تعداد خطوط عبور و مقطع عرضی هریک از راههای واقع در شهر بندرعباس در پیوست این گزارش آورده شده است.

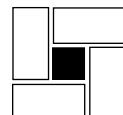
• شبکه آزاد راه و بزرگراه

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. این راه عموماً سفرهای طولانی بین منطقه‌ای شهر را جابجا می‌کند و ترافیک آن در مقایسه با ترافیک درون شهری، عبوری و پیوسته است. این معبر حد شمالی و غربی شهر بندرعباس را تشکیل داده که عرضی معادل ۴۵ متر را دارا است.

• معابر شریانی

معبری است که در طراحی و اداره آن اولویت به عبور وسایل نقلیه داده می‌شود، این معبر عموماً سفرهای درون شهری طولانی را جابجا می‌کند و ترافیک آن عمدتاً عبوری است. این نوع معابر از درون یک منطقه شهری عبور نموده اما نباید از درون یک محله شهری عبور کند و عموماً تشکیل دهنده مرزهای نواحی شهری است. تعداد بسیاری از شبکه‌های شمالی- جنوبی و شرقی- غربی در سطح شهر بندرعباس به عنوان معابر شریانی تعیین و یا پیشنهاد گردیده‌اند. نکته

۱ - منظور از معابر، معبر اتومبیل‌رو است.



مهم‌تر این است که این دسته معابر در سطح شهر بندرعباس به دو شکل معابر شریانی درجه یک و درجه دو قابل تقسیم‌بندی‌اند:

از جمله معابر شریانی درجه ۱ می‌توان به بلوار فرودگاه، بلوار ۵۵ متری خلیج فارس، بلوار امام حسین، بلوار جمهوری اسلامی و خیابان الله‌پرست اشاره نمود و از جمله معابر شریانی درجه ۲ نیز می‌توان خیابان ۳۰ متری دانشگاه، بلوار امام‌خمینی، ۳۰ متری ۱۲ فروردین و خیابان ۱۵ خرداد را برشمرد.

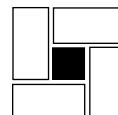
• معابر محلی

در بسیاری از شهرهای موجود و گاه در طراحی آبادانی‌های جدید به علل توپوگرافی یا ملاحظات طراحی شهری، معابری مشاهده می‌شود که از یکسو به علت تداوم در سطح چند منطقه شهری مقداری از ترافیک عبوری را به خود جذب می‌کند و از سوی دیگر به علت عدم وجود خیابان جمع و پخش‌کننده مناسب عملکرد جمع و توزیع کردن ترافیک محل را نیز انجام می‌دهد و در واقع نوعی معبر درحد فاصل شریانی و جمع و پخش‌کننده محله‌ای است. این نوع معابر، معابر جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای نامیده می‌شود. این نوع معبر از درون نواحی شهری عبور کرده و وظیفه آن رساندن ترافیک عبوری به شبکه شریانی شهری است.

خیابان‌های دسترسی نیز از درون محلات شهری عبور کرده و دسترسی مستقیم به واحدهای مسکونی منفرد و برخی کاربری‌های غیرمسکونی محلی را تأمین می‌نماید.

• گذرهای پیاده

علاوه بر معابر سواره، گذرهای پیاده نیز در طبقه‌بندی راههای شهری وجود دارد که بدلیل اولویت دادن به حرکت پیاده به روی وسایل نقلیه موتوری (به جز وسایل اضطراری و وسایل خدماتی) بسته است.



۲- راهبردهای مصوب طرح جامع

۲-۱- راهبردهای اصلی:

۲-۱-۱- تثبیت وسعت نهایی کاربری‌های خالص مسکونی شهر در تمامی پهنه‌های

چهارگانه (بجز پهنه حریم دریا) ضمن اجتناب از گرایش‌های حاکم بر توسعه

اسکان جمعیت به زیان تنزل کیفیت زندگی و ساماندهی اسکان غیر رسمی و

حاشیه‌نشینی در بافت‌های شهری و هاله‌های پیرامونی.

۲-۱-۲- توزیع مناسب جمعیت در سطح نواحی شهری و الگوی مسکن در افق ۲۵ ساله

طرح از طریق ارتقاء وضعیت مسکن در شهر بندرعباس به نحوی برنامه‌ریزی

شود، که میانگین سرانه زیربنای مفید مسکن در سطح نواحی و محلات در آینده

از حداقل ۲۷/۷ مترمربع کمتر نبوده و تعداد واحد مسکونی در هکتار در کلیه

زیرپهنه‌های سکونت در شهر از ۳۹/۵ واحد مسکونی بیشتر نگردد.

۲-۱-۳- تامین امنیت و سلامت در عرصه‌های سکونت با ساماندهی و مناسب‌سازی

شبکه‌های دسترسی، ضمن توسعه و گسترش حرکت پیاده و دوچرخه برای تردد

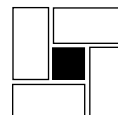
آرام در محلات و بین محلات، به ویژه در بافت تاریخی شهر.

۲-۱-۴- انسجام‌بخشی به کالبد شهر و ساماندهی آن با اتکا بر ساختار طبیعی و بسترهای

زیست‌محیطی شهر به ویژه خورهای ارزشمند شهر.

۲-۱-۵- تعادل‌بخشی به الگوی استقرار سکونت و فعالیت و جلوگیری از گسیختگی و

دوگانگی فضایی.



۶-۱-۲- پالایش مرکز قدیمی شهر بخصوص بازار به منظور ارتقاء کیفی عملکرد آن برای کارکردهای فرهنگی گردشگری و ارتقاء کیفیت کسب و کار.

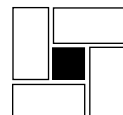
۷-۱-۲- استفاده از اراضی خالی بزرگ و فضاهای باز نظامی و همچنین بازیافت اراضی بافت‌های فرسوده مرکزی شهر و یا اراضی دارای عملکردهای نامتجانس شهری، برای رفع کمبودهای اساسی شهر.

۸-۱-۲- ساماندهی سلسله مراتبی خدمات شهری، هماهنگ با سلسله مراتب مراکز شهری از مقیاس خرد، با عملکرد محله‌ای و ناحیه‌ای تا مقیاس‌های منطقه‌ای، شهری و فراشهری.

۲-۲- پهنه‌بندی و ضوابط ساخت و ساز

صدور هرگونه مجوز احداث بنا توسط شهرداری بندرعباس در کلیه زیرپهنه‌های طرح جامع، مطابق مفاد جداول « سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی شهر بندرعباس » به شرح جدول شماره یک این دستورالعمل خواهد بود.

از آنجا که طرح راهبردی-ساختاری توسعه و عمران شهر بندرعباس در مقیاس و جایگاهی نیست که از یکسو برای تمامی عرصه‌های با ویژگی‌های خاص، ضوابط و مقررات تعیین نماید و از دیگر سوی، تعمیم و اعمال ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع به این عرصه‌ها منطقی به نظر نمی‌رسد، لذا تهیه و پیشنهاد ضوابط و مقررات خاص برای برخی از عرصه‌ها در طرح تفصیلی، ضمن حفظ پهنه‌بندی‌های مصوب با کدهای ۲ رقمی و رعایت ضوابط و مقررات ساخت و ساز مصوب تعیین شده در طرح جامع، توسط مشاور تهیه‌کننده طرح تفصیلی در این مرحله ضروری



است. این ضوابط، پس از بررسی و جمع‌بندی، به صورت جداگانه به تصویب کمیسیون ماده ۵ شهر بندرعباس خواهد رسید.

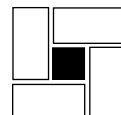
تبصره ۱: ضوابط و مقررات طرح جامع، به مثابه ضوابط حداکثری تلقی می‌شود. مشاور طرح تفصیلی در هنگام تهیه طرح تفصیلی ۱:۲۰۰۰ به فراخور ویژگی‌های هر پهنه می‌باید ضوابط تراکمی را به گونه‌ای اعمال نماید، که حداکثر هماهنگی بین کدهای پهنه‌بندی طرح‌های جامع و تفصیلی، امکان‌پذیر باشد لیکن از تغییر کدهای طرح جامع، پرهیز شود.

تبصره ۲: هر پهنه یا زیر پهنه با محدوده‌ای مشخص، می‌باید از جمیع جهات (تراکم، طبقه، همجواری و...) حتی‌المقدور دارای وضعیتی همگن و کاملاً شفاف باشد و اگر مقرر است طبق ضابطه، پهنه‌ای مثلاً ۳ طبقه سامان یابد، اعمال تمهیدات مقتضی برای تحقق آن، ضروری است.

۳-۲- سکونت و جمعیت‌پذیری

یکی از رهنمودهای طرح جامع مصوب شهر بندرعباس در هنگام تصویب در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، ارائه حداکثر تعداد واحد مسکونی پیش‌بینی شده در هکتار (ناخالص) که مبنای محاسبه و اعمال حداکثر تعداد واحد مسکونی مجاز احداثی در هر قطعه (پلاک) خواهد بود، «با توجه به ویژگی‌های هر یک از زون‌ها (از جمله الگوی مسکن و سقف جمعیت‌پذیری پیش‌بینی شده برای هر زون)، در ضوابط و مقررات خاص هر زون و در اسناد ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی به تفکیک زیر پهنه‌ها الزامی است.»

بر این اساس در تهیه طرح تفصیلی مناطق می‌باید، نسبت به محاسبه و تعیین «حداکثر تعداد واحد مسکونی ایجاد شده در هر پلاک»، براساس جدول و فرمول صفحه بعد اقدام شود.



حد نصاب تفکیک، حداقل سرانه فضای باز و تعداد طبقات مجاز در پهنه سکونت عام و خاص واقع در محدوده

شهر بندرعباس

کد زیر پهنه	مشخصات کلی زیر پهنه	حداکثر تعداد طبقات روی پیلوت یا زیرزمین	حد نصاب تفکیک (مترمربع)	حداقل سرانه فضای باز (مترمربع)
R۱۱	مسکونی خاص تراکم کم	۲	۲۰۰	۵۰
R۱۲	مسکونی عام تراکم کم	۲	۲۰۰	۵۰
R۲۱	مسکونی عام تراکم متوسط	۳	۲۵۰	۲۵
R۲۲	مسکونی خاص تراکم متوسط	۴	۵۰۰	۳۱
R۳۱	مسکونی خاص تراکم زیاد	۶	۲۰۰۰	۳۲/۵
R۳۲	مسکونی عام تراکم زیاد	۶	۷۵۰	۲۸

تبصره ۱- برای محاسبه تعداد واحد مسکونی مجاز در هر یک از کدهای زیرپهنه سکونت از فرمول زیر استفاده گردد:

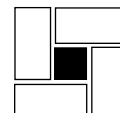
مساحت فضای باز (مترمربع) = درصد سطح فضای باز × مساحت پلاک پس از اصلاح (مترمربع)

$$\text{تعداد واحد مسکونی مجاز} = \frac{\text{مساحت فضای باز (مترمربع)}}{\text{حداقل سرانه فضای باز (مترمربع)}}$$

تبصره ۲- در هنگام محاسبه تعداد واحد مسکونی در صورت وجود رقم اعشار عدد رند به سمت کمتر ملاک عمل واقع گردد.

همچنین در ضوابط پهنه مختلط (M) ضروری است میزان ضریب سکونت (نسبت زیربنای مسکونی به کل زیربنای مسکونی و غیر مسکونی)، در هر زیر پهنه و با توجه به ویژگی‌های آن و ضمن رعایت حداقل‌های پیش‌بینی شده در جدول شماره یک این دستورالعمل، در طرح تفصیلی تدقیق و مصوب شود.

بر این اساس می‌باید با توجه به مفاد ضوابط ساخت و ساز در پهنه مختلط (M) مندرج در جدول پیوست شماره یک این دستورالعمل، اقدامات لازم بعمل آید.

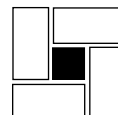


۲-۴- بافت‌های فرسوده شهر

برای محدوده کلیه بافت‌های فرسوده شهر (محدوده‌های مشخص شده براساس شاخص‌ها و ویژگی‌های مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران) اعم از واقع شده در پهنه سکونت (R) و یا پهنه‌های فعالیت (S) و مختلط (M)، طرح تفصیلی در مقیاس ۱:۲۰۰۰ همانند سایر عرصه‌های شهر، تهیه خواهد شد. بدیهی است ضوابط ساخت و ساز در این بافت‌ها که محدوده آنها در طرح تفصیلی معین و در نقشه‌های مربوطه نمایش داده می‌شود، تا زمان تهیه و تصویب و به مورد اجراء گذاشتن طرح‌های موضعی ویژه مداخله در بافت‌های مذکور، همان ضوابط و مقررات زیر پهنه‌های موضوع جداول شماره یک این دستور العمل، و حسب مورد، با اعمال و رعایت ضوابط تشویقی مقرر در ضوابط طرح تفصیلی موضعی که به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید، خواهد بود.

۲-۵- استقرار فعالیت‌های مجاز در زیرپهنه‌ها

یکی از ویژگی‌های نظام پهنه‌بندی در طرح جامع جدید شهر بندرعباس، برگرفته از تجارب جهانی و در حد امکان استفاده از این تجارب در شهرسازی نوین کشور (که نمونه آنرا در طرح جامع شهر تهران شاهد هستیم)، تلفیقی از انواع پهنه‌بندی از یکسو و عملکردها، فعالیت‌ها و کاربری‌ها از سوی دیگر بوده است، که در نهایت تعیین انواع کارکردهای مجاز در زیرپهنه‌ها را جهت هماهنگی و یکپارچگی پهنه‌بندی در طرح تفصیلی شهر، میسر می‌سازد. دستاورد این اقدام با اصلاح و بازنگری اساسی در فصل ۶ ارائه شده است.



۲-۶- خدمات عمومی شهر و چگونگی تامین فضاهای آنها

۲-۶-۱- ضوابط و ساخت و ساز و احداث فضاهای خدمات عمومی، شامل فضاهای آموزشی،

بهداشتی-درمانی، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، تاسیسات و تجهیزات (مربوط به

وزارتخانه‌های مربوطه) و پارکینگ‌های عمومی، با توجه به ضوابط خاص دستگاه‌های

ذیربط و ضمن اعمال ضوابط تشویقی (برای احداث و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی)

متعاقباً و حداکثر شش ماه بعد از ابلاغ این سند، می‌باید به تصویب کمیسیون ماده ۵

شهر بندرعباس برسد.

۲-۶-۲- شهرداری بندرعباس موظف به تامین زمین جهت احداث خدمات فضاهای سبز،

پارک‌ها، تجهیزات و تاسیسات شهری و پارکینگ‌های عمومی که در طرح تفصیلی

قدیم تثبیت گردیده، می‌باشد.

۲-۶-۳- به منظور تامین اراضی مورد نیاز در حد سرانه‌های مصوب خدماتی طرح جامع و

جلوگیری از تغییر کاربری اراضی دارای کاربری خدماتی و رفع کمبود فضاهای خدماتی

به ویژه در سطح محلات، مطابق سطوح خدماتی پیش‌بینی شده در طرح جامع ضروری

است، علاوه بر تثبیت کلیه فضاهای خدماتی محقق شده، کاربری‌های فضای سبز،

پارک‌ها، تجهیزات و تاسیسات شهری و پارکینگ‌های عمومی که در طرح تفصیلی

مصوب قبلی شهر پیش‌بینی شده بوده در نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی جدید بعنوان

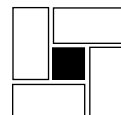
لکه غیر قابل تغییر کاربری تثبیت شوند، همچنین تا زمان تهیه و ابلاغ طرح تفصیلی

جدید شهر بندرعباس هرگونه تغییر کاربری بر روی اراضی دارای کاربری آموزشی (اعم

از احداث شده و احداث نشده) ممنوع است.

۲-۶-۴- تثبیت کاربری‌های سایر خدمات شهری احداث نشده از قبیل: فضاهای ورزشی،

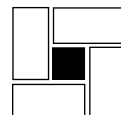
بهداشتی-درمانی و فرهنگی، مذهبی، تفرج و گردشگری در طرح تفصیلی جدید شهر



مشروط به اینکه از طرف سازمانهای دولتی منجمله سازمان زمین شهری جهت این نوع کاربری‌های خدماتی واگذار نشده باشد، ضروری نبوده و تملک، تامین و تخصیص اراضی برای تامین فضاهای خدماتی عمومی مذکور و مورد نیاز شهر توسط هر یک از ارگان‌ها و دستگاه‌های مسئول دولتی، ضمن تثبیت خدمات محقق شده مذکور و در حال بهره‌برداری فعلی در نقاط مختلف شهر در نقشه‌های پهنه‌بندی طرح تفصیلی، حسب مورد از طریق برنامه‌ریزی و محاسبه نیازها در مقیاس محلات در افق ۲۵ ساله طرح، سطوح فضاهای خدماتی مورد بهره‌برداری فعلی و در نهایت استخراج کمبودها در هر یک از فضاهای مربوطه در سطح و مقیاس محلات و نواحی که به موجب جداول سرانه و سطوح طرح جامع به تصویب رسیده است انجام خواهد پذیرفت.

بدیهی است تملک زمین و احداث فضای مورد نیاز، طبق برنامه‌های پنج تا ده ساله و برنامه‌های اجرائی و عملیاتی یک ساله توسط هر ارگان ذیصلاح و در فرآیندی مستمر توسط متولیان و دستگاه‌های بخشی مسئول، و با همکاری شهرداری بندرعباس می‌باید صورت پذیرد.

تبصره : به جهت جلوگیری از حذف خدمات مورد نیاز شهر هرگونه تغییر کاربری برروی قطعات دارای کاربری‌های خدماتی که در طرح تفصیلی ملاک عمل فعلی شهر بعنوان کاربری‌های خدماتی، آموزشی، ورزشی، فرهنگی، درمانی، مذهبی و تاسیسات و تجهیزات و پارکینگ تثبیت شده و در طرح جامع درون زیر پهنه‌های سکونت و یا مختلط قرار گرفته‌اند (اعم از احداث شده و احداث نشده) تا زمان تهیه تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر بندرعباس ممنوع است.



۳- نظام پهنه‌بندی شهر

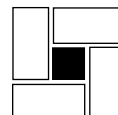
نظام پهنه‌بندی در مقیاس کلان (طرح جامع)، نحوه استفاده از اراضی از نظر کارکردی را در عرصه‌های مختلف شهری مشخص کرده و در مقیاس خرد در قالب ضوابط زیر پهنه‌ها، نحوه و میزان ساخت و ساز، شامل حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و چگونگی توده‌گذاری (سطح اشغال و نحوه توده‌گذاری و استقرار بنا در قطعه) و ارتفاع و تعداد طبقات مجاز ساختمان با توجه به عرض معبر و توان دسترسی شبکه شهری و بالاخره حداکثر تعداد واحد مسکونی در کل شهر و جمعیت‌پذیری مجاز را در هر زون، تعیین نموده است.

۳-۱- نظام پهنه‌بندی شهر در طرح جامع

پهنه‌بندی شهر بندرعباس به منظور جلوگیری از تداخل نامناسب کارکردها و کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری تدوین شده است. نحوه استفاده از اراضی در سطح شهر براساس ضوابط مشخص، طبق جدول شماره یک در پنج پهنه متمایز و کلان سکونت، فعالیت، مختلط، حفاظت (سبز و باز) و پهنه حریم دریا در هر یک از پهنه‌های کلان به قرار زیر است:

۳-۱-۱- پهنه سکونت

محدوده‌هایی از شهر که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های خالص مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی‌ها و خدمات (اعم از غیرانتفاعی و انتفاعی) پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تامین امنیت و آرامش، اعم از انتفاعی، و غیرانتفاعی، استقرار طیفی گسترده از فعالیت‌ها ممنوع بوده و صرفاً استقرار فعالیت‌های مجاز به استقرار در پهنه مسکونی نظیر تجاری خرده و خدمات شامل فضای سبز، آموزشی، بهداشتی -



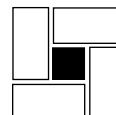
درمانی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی-گردشگری، ورزشی، تاسیسات و پارکینگ‌های عمومی در مقیاس محلات و نواحی، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، مجاز است.

علاوه بر این در این پهنه سعی شده است، به منظور کاهش تقاضای سفر و افزایش سرزندگی در محیط‌های مسکونی، ضمن ساماندهی واحدهای تجاری و تمرکز نسبی در مراکز محلات، استقرار واحدهای خرد تجاری در جهت رفع مایحتاج روزمره ساکنین در نزدیکترین فاصله و به نحو مناسب و صرفاً در مقیاس محلات نیز تامین گردد. در این راستا احداث واحدهای تجاری در طبقه همکف پلاکهای دارای کاربری مسکونی (در پهنه سکونت واقع گردیده) صرفاً حداکثر در ۱۰ درصد باقیمانده سطح پلاک مشروط به اینکه در مجاورت خیابان ۱۶ الی ۳۵ متری واقع باشد مجاز خواهد بود.

پهنه کلان سکونت (R)، شامل ۲ پهنه اصلی "مسکونی عام" و "مسکونی خاص" و ۶ پهنه با کد دو رقمی شامل تراکم کم (R_{11} و R_{12}) تراکم متوسط (R_{21} و R_{22}) و تراکم زیاد (R_{31} و R_{32}) است که با توجه به عوامل مختلف کالبدی از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات در هنگام تهیه طرح تفصیلی و بنا به ضرورت در برخی از پهنه‌ها قابلیت خرد شدن به کد سه رقمی را خواهد داشت. جداول پیوست شماره یک، این طبقه‌بندی را نشان داده است.

۲-۱-۳- پهنه فعالیت

قسمت‌های از شهر که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن محدود و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است. تمایز این پهنه، برای جداسازی پهنه‌های کار و فعالیت از سایر پهنه‌ها (به ویژه سکونت) در شهر و ساماندهی آن به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری، توأم با رونق فعالیت است و این پهنه در عرصه‌های متراکم فعالیت با دسترسی‌های ضعیف

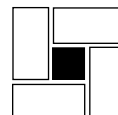


محدود شده و در مراکز جدید و پهنه‌های مستعد و رو به توسعه شهری، با دسترسی‌های مناسب به معابر اصلی گسترش یافته است.

این پهنه به تفکیک زمینه‌های فعالیت، از زیر پهنه‌های متمایز تجاری، خدماتی، اداری و صنعتی و کارگاهی و یا اختلاطی از این فعالیت‌ها در مقیاس عملکردی زیر منطقه‌ای، منطقه‌ای، شهری و فراشهری تشکیل گردیده و عرصه اصلی استقرار و بارگذاری مناسب فعالیت، برای جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها، ارتقاء کیفیت محیط شهری، در جهت رونق فعالیت‌های سازگار با محیط زندگی ساکنین شهر بندرعباس خواهد بود.

عرصه‌های فعالیت در شهر با استفاده از محدوده‌های مستعد توسعه و تبدیل کاربری‌های فاقد سنخیت، نامناسب و ناسازگار با محیط شهری (مانند کاربری‌های نظامی، انبارها و کارگاه‌های متروکه و ...) گسترش و افزایش می‌یابد، و در عرصه‌های خاص مانند بافت‌های متراکم با دسترسی‌های ضعیف و استقرارهای خطی و پراکنده محدود می‌شود.

پهنه کلان فعالیت (S) شامل سه پهنه اصلی با کد یک رقمی (S₁، S₂ و S₃) و هشت پهنه با کد دو رقمی شامل بازار، محورهای تجاری، اداری و خدماتی، گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات و گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات-با غلبه فضای باز و سبز است که با توجه به مقیاس و نوع عملکرد و عوامل مختلف کالبدی از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات در زیر پهنه‌های فوق با کد دو رقمی و به شرح جداول پیوست شماره یک طبقه‌بندی شده‌اند. خاطر نشان می‌سازد در هنگام تهیه طرح تفصیلی بنا به ضرورت می‌توان کاربری‌های مختلف را براساس تراکم و نوع فعالیت در کدهای سه رقمی نیز دسته‌بندی کرد.



۳-۱-۳- پهنه مختلط

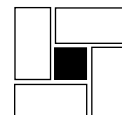
قسمتهایی از شهر بندرعباس که از رشد خزنده فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی در طرح‌های گذشته، پدید آمده و در طرح جامع جدید شهر سامان یافته و استعداد استقرار فعالیت‌های چند منظوره کار، فعالیت، سکونت و غیره را دارند.

پهنه مختلط علاوه بر برخی گستره‌ها عمدتاً در مراکز مرکزی شهر شکل گرفته و ناشی از استقرار پراکنده عناصر خدماتی و تجاری (اعم از واحدها و دفاتر تجاری و اداری) در میان بافت‌های مسکونی است.

این پهنه نیز از دو پهنه اصلی، محورهای مختلط فعالیت با مسکونی (M۱) و مختلط گستره‌های فعالیت با حداقل مسکونی (M۲) تشکیل گردیده است. هر یک از پهنه‌های اصلی نیز شامل پهنه‌های محور مختلط تجاری، اداری، خدمات با مسکونی در مقیاس منطقه و فرامنطقه (M۱۱) و مختلط محورهای خدماتی با مسکونی در مقیاس زیر منطقه (M۱۲)، گستره مختلط خدماتی و مسکونی فرامنطقه‌ای (M۲۱) و گستره مختلط زیرمنطقه‌ای (M۲۲) می‌باشد، که جمعاً در ۴ زیر پهنه با کد ۲ رقمی و به شرح جداول پیوست شماره یک طبقه‌بندی شده‌اند.

۳-۱-۴- پهنه حفاظت (سبز و باز)

قسمتهایی از شهر متشکل از عرصه‌های سبز و باز عمومی و خصوصی، پارک‌های عمومی، باغات و اراضی مزروعی، حرایم اعم از انهار، خورها و خطوط زیربنایی و شبکه‌های بزرگراهی در محدوده شهر است که با توجه به نقش و اهمیت این پهنه در ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری، با بهره‌برداری مناسب و اصطلاحاً به صورت فعال حفاظت و تجهیز شده و ساخت و ساز در آنها طبق قوانین و مقررات مربوطه مجاز، اما بسیار محدود بوده و عمدتاً برای

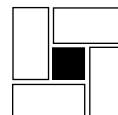


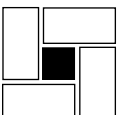
توسعه گردشگری و تفرج، مدیریت بحران و استقرارهای موقت ضمن ایجاد سرزندگی در محیط شهری به کار می‌رود.

این پهنه کلان نیز شامل سه پهنه اصلی با کد یک رقمی (G₁، G₂ و G₃) که در ۷ پهنه با کد دو رقمی شامل پارک‌های شهری (G₁₁)، باغات و اراضی مزروعی (G₁₂)، حرایم رودخانه و خورها (G₂₃)، حرایم شبکه‌های بزرگراهی (G₂₁)، حرایم زیر ساختهای شهری و ابنیه تاریخی (G₂₂) و پهنه‌های سبز و باز ویژه گردشگری (G₃₂ و G₃₁) دسته‌بندی شده و به شرح جداول پیوست شماره یک طبقه‌بندی شده‌اند.

۵-۱-۳- پهنه حفاظت حریم دریا

شکل‌گیری و گسترش شهر بندرعباس به واسطه قراگیری در مجاورت دریای خلیج فارس و برخورداری از شهر از ساحلی با طول بیش از ۱۰ کیلومتر بصورت خطی و نیز تجاوزات بخش کالبدی شهر به حریم آن در سالهای دور و نزدیک، لزوم حفظ و نگهداری و استفاده بهینه از این عصر طبیعی را در طرح جامع بیش از پیش نمایان نمود. براین اساس در طرح جامع پهنه‌ای بنام حریم دریا با کد N با هدف ایجاد محور تفرجگاهی در طول نوار ساحل پیشنهاد گردید. این پهنه کلان شامل یک کد یک رقمی N₁ و به شرح جدول پیوست شماره یک می‌باشد.





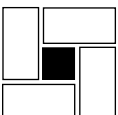
جدول شماره یک : طبقه‌بندی زیر پهنه‌های اصلی سکونت، فعالیت، مختلط، بار و سبز و حریم دریا در طرح جامع شهر بندرعباس

پهنه کلان	کد یک رقی	کد دو رقی	مشخصات کلی پهنه‌های اصلی	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداصل حداقل تفکیک (مترمربع)	حداقل مساحت زمین جهت احداث بنا (مترمربع)	حداقل ضریب سکونت (درصد)
مسکونی	R _۱	R _{۱۱۱}	مسکونی خاص تراکم کم	۱۰۰	۲	۵۰	۲۰۰	۷۵	۷۰
		R _{۱۲}	مسکونی عام تراکم کم	۱۲۰	۲	۶۰	۲۰۰	۷۵	۶۰
	R _۲	R _{۲۱}	مسکونی عام تراکم متوسط	۱۸۰	۳	۶۰	۲۵۰	۲۰۰	۵۰
		R _{۲۲}	مسکونی خاص تراکم متوسط	۲۰۰	۴	۵۰	۵۰۰	۴۰۰	۴۵
	R _۳	R _{۳۱}	مسکونی خاص تراکم زیاد	۲۴۰	۸	۲۰	۲۰۰۰	۱۰۰۰	۳۰
		R _{۳۲}	مسکونی عام تراکم زیاد	۲۴۰	۶	۴۰	۷۵۰	۵۰۰	۴۰
	R _۴	R _{۴۱}	مسکونی خاص تراکم بسیار زیاد	۳۰۰	۱۰	۳۰	۳۰۰۰	۱۰۰۰	۲۰

تصوره ۱: فضای مشاعات در پلاک‌های دارای کاربری مسکونی در طبقه همکف و بالاتر بخش فضای اختصاص یافته جهت احداث پارکینگ‌های مورد نیاز در محاسبات تراکم ساختمانی منظور می‌گردد.

تصوره ۲: متوسط سرازده زیر بنای مسکونی در کلیه زیر پهنه‌های سکونت در شهر بندرعباس ۲۷/۷ مترمربع و متوسط حداقل مساحت هر واحد مسکونی در کلیه پهنه سکونت ۱۱۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

تصوره ۳: تعداد واحد مسکونی در هکتار در کلیه زیر پهنه‌های سکونت در محدوده شهر بندرعباس ۳۹/۵ واحد مسکونی تعیین می‌گردد. شهرداری بندرعباس بعنوان مجری و سازمان مسکن و شهرسازی استان همرگان بعنوان دستگاه نظارتی، مسئول کنترل و هدایت مربوط به ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر تا آفاق ۲۵ ساله طرح (۱۴۱۲) خواهند بود.



طرح جامع شهر بندرعباس - ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

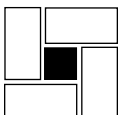
۱۴

پهنه کلان	کد یک رقی	کد دو رقی	مشخصات کلی پهنه‌های اصلی	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل مساحت زمین	حداقل ضریب
S _۱	S _{۱۱}		محورهای اداری، تجاری، خدماتی در مقیاس عملکردی فرامنطقه‌ای	۳۷۰	۱۲	۵۰ درصد در همکف و اول ۳۰ درصد در طبقات	۱۰۰۰۰	۲۰
			محورهای اداری، تجاری، خدماتی در مقیاس عملکردی منطقه‌ای	۳۰۰	۷	۵۰ درصد در همکف ۴۵ درصد در طبقات	۳۰۰۰	۳۰
			محورهای اداری، تجاری، خدماتی در مقیاس عملکردی زیر منطقه‌ای (محله و ناحیه)	۱۸۰	۴	۵۰ درصد در همکف ۵۰ درصد در طبقات	۲۵۰	۴۰
	S _{۱۲}		گستره‌های اداری، تجاری، خدماتی در مقیاس فرا منطقه‌ای	۴۰۰	۹	۶۰ درصد در همکف و اول ۴۵ درصد در طبقات	۲۰۰۰۰	۱۰
			گستره‌های اداری، تجاری، خدماتی در مقیاس منطقه‌ای	۳۰۰	۸	۶۰ درصد در همکف و اول ۳۵ درصد در طبقات	۲۰۰۰۰	۳۰
			گستره‌های اداری، تجاری، خدماتی در مقیاس زیر منطقه‌ای (محله و ناحیه)	۲۵۰	۶	۷۰ درصد در همکف ۴۰ درصد در طبقات	۵۰۰۰	۰
	S _{۱۳}		گستره‌های اداری، تجاری، خدماتی با غلبه فضای باز و سبز در مقیاس عملکردی و فرا منطقه‌ای	۳۵۰	۱۱	۵۰ درصد در همکف و اول ۳۰ درصد در طبقات	۲۰۰۰۰	۰
			گستره‌های اداری، تجاری، خدماتی با غلبه فضای باز و سبز در مقیاس عملکردی و فرا منطقه‌ای	۳۷۰	۷	۵۰ درصد در همکف و اول ۴۰ درصد در طبقات	۲۰۰۰۰	۰
			گستره‌های اداری، تجاری، خدماتی در مقیاس منطقه‌ای	۳۷۰	۷	۵۰ درصد در همکف و اول ۴۰ درصد در طبقات	۲۰۰۰۰	۰
	S _{۱۴}		گستره‌های اداری، تجاری، خدماتی در مقیاس منطقه‌ای	۳۷۰	۷	۵۰ درصد در همکف و اول ۴۰ درصد در طبقات	۲۰۰۰۰	۰

تصویر ۱: در محاسبه تعداد طبقات مجاز در کلیه زیر پهنه‌ها، تعداد طبقات مربوط به تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز منظور نشده است.

تصویر ۲: در کلیه زیر پهنه‌های فعالیت ۵ استفاده از حداکثر ۴۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز اعلام شده جهت احداث فضاهای تجاری امکانپذیر خواهد بود.

تصویر ۳: برای کلیه زیر پهنه‌های فعالیت (S_۱ و S_۲ و S_۳) و گردشگری و گذران اوقات فراغت (G_۱) و فضایی سبز (G_۱) فضاهای مشاع نظیر راهپله و آسانسور در محاسبات تراکم ساختمانی منظور نمی‌گردد.



پهنه کلان	کد یک رقی	کد دو رقی	مشخصات کلی پهنه‌های اصلی	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حدنصاب حداقل	حداقل مساحت زمین	حداقل ضریب
پهنه M - خدماتی - مسکونی - مسکونی	M _۱	M _{۱۱}	محورهای مختلف منطقه‌ای و فرامحله‌ای	۲۵۰	۵	۷۰ درصد در همکف ۵۰ درصد در طبقات	۱۰۰۰۰	۵۰۰۰	۵۰
		M _{۱۲}	محورهای مختلف زیر منطقه‌ای (محله و ناحیه)	مطابق حوزه مسکونی همجوار	۴	۶۰ درصد	۵۰۰	۲۵۰	۷۰
	M _۲	M _{۲۱}	گستره‌های منطقه‌ای و فرامحله‌ای	۱۸۰	۴	۶۰ درصد در همکف ۴۰ درصد در طبقات	۲۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۴۰
		M _{۲۲}	گستره‌های زیر منطقه‌ای (محله و ناحیه)	۱۵۰	۳	۶۰ درصد در همکف ۴۵ درصد در طبقات	۲۰۰۰۰	۲۰۰۰	۶۰

تفسیر ۱: در کلیه قطعات واقع در زیر پهنه مختلف ضمن اختصاص بخشی از طبقه همکف به کاربری تجاری صدور پروانه به یکی از حالات زیر با رعایت ضوابط درصد حداقل ضریب سکونت در هر یک از کدهای زیر پهنه مذکور مجاز می‌باشد:

الف- در طبقات بالای همکف تماماً مسکونی

ب- در طبقات بالای همکف مختلف مسکونی - اداری یا دفتر تجاری مشروط به ایجاد دسترسی مستقل از معبر برای قسمت‌های مسکونی و عدم ارتباط طبقات دارای کاربری مسکونی و غیر مسکونی

پ- در طبقات بالای همکف مختلف مسکونی - خدماتی (آموزشی، فرهنگی، درمانی، پذیرایی، پارکینگ)

تفسیر ۲: احداث واحدهای تجاری در زیر پهنه M_{۱۱} حداکثر در ۲۵ درصد تراکم ساختمانی مجاز اعلام شده و در سایر زیر پهنه‌های M حداکثر در ۱۵ درصد تراکم ساختمانی مجاز خواهد بود.

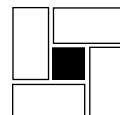
۳-۲- نظام پهنه‌بندی شهر در طرح تفصیلی

۳-۲-۱- بر مبنای اصول و نقشه پهنه‌بندی مصوب جامع برای شهر، نقشه‌های طرح

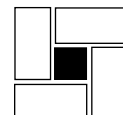
تفصیلی (۱:۲۰۰۰) و ملاک عمل شهر که به مهر و امضای کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید برای پاسخگویی به مالکین و هرگونه تقاضای ساخت و ساز، با تراکم‌های ساختمانی مجاز، چگونگی ساخت و ساز و ضوابط دسترسی و تعیین کاربری‌های مجاز و قابل استقرار، براساس و منطبق با این طرح و اسناد آن، تهیه و تدقیق خواهد شد.

۳-۲-۲- تدقیق و مرزبندی پهنه‌ها در طرح تفصیلی شهر بندرعباس (تشکیل زیر پهنه‌ها در

صورت نیاز با کد سه رقمی)، بر مبنای معیارها و شاخص‌های کیفی و کمی و با توجه به ویژگی‌های هر پهنه و وجه قالب شکل گرفته قبلی و گرایش به انواع ساخت و ساز از نظر تراکم و طبقات و با جهت‌گیری‌های سازمان فضایی و ساماندهی چهره کالبدی شهر در مناطق مختلف شهر انجام خواهد پذیرفت. براین اساس پهنه سکونت با توجه به همگنی و وسعت قطعات، عرض و طول پلاک‌ها و بلوک‌ها، عرض معابر، تراکم و ارتفاع ساختمان‌ها و تعداد طبقات، سطح اشغال زمین و با توجه به میانگین تراکم نفر در هکتار، پهنه فعالیت بر حسب نوع فعالیت و مقیاس عملکردی (عملکردی فراشهری، شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی)، پهنه مختلط نیز با ترکیبی از شاخص‌های ذکر شده در پهنه‌های سکونت و فعالیت و پهنه حفاظت (سبز و باز) با ویژگی‌های طبیعی خاص و با رویکرد حفاظت فعال، از یکدیگر متمایز گردیده‌اند. در این میان با تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی موضعی پهنه حریم دریا هرگونه عملیات عمرانی در این کد زیر پهنه براساس طرح فوق نیز امکانپذیر خواهد بود.



۳-۲-۳- زیر پهنه‌بندی طرح تفصیلی شهر بندرعباس منطبق بر زیر پهنه‌های نقشه‌های پهنه‌بندی طرح جامع پس از مهر و امضای اعضای کمیسیون ماده ۵ و دبیرخانه آن در نظام سیستم یکپارچه شهرسازی و در محیط GIS مورد بهره‌برداری قرار خواهد گرفت. همچنین همراه با ضوابط و مقررات ساخت و ساز در این سند، اسناد ۱:۲۰۰۰ به صورت توأمان سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی شهر بندرعباس را تشکیل داده و برای شهرداری، کلیه دستگاه‌های اجرائی ذیربط استان و تمامی مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر بندرعباس لازم‌الاجراست.



۴- حوزه بندی شهر

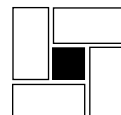
همانگونه که در بند ۳ و در نظام پهنه بندی شهر اشاره گردید تمام حوزه های سکونت و فعالیت به همراه فضاهای باز و حریم دریا درون زیر پهنه های ۵ گانه شهر جای گرفته اند. به عنوان مثال در زیر پهنه فعالیت تمام حوزه های خدماتی نظیر تجاری، اداری، آموزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، انتظامی، ورزشی، کارگاهی و صنعتی، تاسیسات، پارکینگ و انبار درون این زیر پهنه قرار می گیرند. حوزه های اصلی کاربری زمین و اجزاء آن بشرح زیر تدقیق شده است:

۴-۱- زیر پهنه سکونت

قرارگیری پلاک درون زیر پهنه سکونت به تنهایی مفهوم کاربری مسکونی را نداشته و کلیه خدمات مرتبط با حوزه مسکونی و خدمات پشتیبان سکونت (آموزشی، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی، تاسیسات و تجهیزات شهری و پارکینگ) می باید درون زیر پهنه سکونت در طرح تفصیلی محاسبه و مکانیابی گردد. کاربری های مجاز به استقرار درون زیر پهنه سکونت در فصل ۶ آورده شده است.

۴-۱-۱- حوزه مسکونی

حوزه مسکونی واقع در زیر پهنه مسکونی دربردارنده اصلی ترین کاربری زمین در شهر یعنی واحدهای مسکونی است. واحد مسکونی مجموعه ای از فضاهای ضروری زندگی است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و دارای سرویس های بهداشتی و آشپزخانه می باشد. قرارگیری این حوزه مسکونی در پهنه های مختلف تراکمی منجر به شکل گیری واحدهای مسکونی با تنوع ارتفاعی خواهد بود، به گونه ای که در بافت جنوبی و میانی شهر شاهد استقرار حوزه مسکونی کم تراکم (۱۲۰٪)، بخش هایی از حدود شرقی و غربی شهر نیز به صورت حوزه مسکونی با تراکم



متوسط (۱۸۰٪) و در نهایت محدوده‌های شمالی شهر به دلیل استقرار پهنه با تراکم زیاد به صورت واحدهای مسکونی بلندمرتبه (تراکم ۲۴۰ درصد) پیشنهاد گردیده‌اند.

۲-۴- زیر پهنه فعالیت

تمام حوزه‌های خدماتی، کارگاهی و صنعتی تجاری و اداری در این زیر پهنه جای می‌گیرند. اهم حوزه‌های اصلی زیر پهنه فعالیت بشرح زیر است:

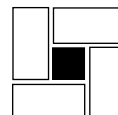
۱-۲-۴- حوزه آموزشی

الف) آموزش عمومی

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

ب) آموزش عالی

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



۲-۲-۴- حوزه بهداشتی- درمانی

این حوزه شامل فعالیتهایی از قبیل کلینیک، درمانگاه، بیمارستانهای تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان، نوانخانه، پرورشگاه، شیرخوارگاه، مرکز انتقال خون، تیمارستان، آزمایشگاهها، مرکز گفتار درمانی، شنوایی سنجی، آسایشگاه روانی، خانههای بهداشت، حمامهای عمومی، رادیولوژی، مراکز اورژانس و داروخانههای اصلی و شبانه روزی و ... می باشد.

۲-۲-۳- حوزه های تاریخی- فرهنگی

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

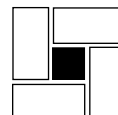
۲-۲-۴- حوزه مذهبی

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

۲-۲-۵- حوزه اداری و انتظامی

کلیه فعالیتهای خدماتی ادارات، نهادها و سازمانها که به صورت ارائه خدمات غیرتولیدی در اختیار مردم قرار می گیرد.

شهرداری نواحی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر پست، کلانتریها، کیوسکهای راهنمایی و رانندگی، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری،



اداره انتظامی، آگاهی، مخابرات، پایگاه‌های نظامی، سازمانها، ادارات کل، اوقاف، کمیته امداد، ادارات آب و برق، تأمین اجتماعی و ... در این حوزه قرار دارد.

۶-۲-۴- حوزه ورزشی

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

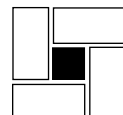
۷-۲-۴- حوزه کارگاهی- صنعتی

شامل کلیه فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی است که با رعایت دستورالعمل سازمان حفاظت محیط‌زیست می‌توانند در محدوده شهر استقرار یابند. این فعالیتها در دو دسته طبقه‌بندی می‌شوند:

- مراکز صنایع کوچک و کارگاههای غیرمزاحم (تولیدی- خدماتی) نظیر پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر وسایل الکتریکی، تعمیرگاههای وسایل گرمایش و سرمایش و تعمیرگاههای مجاز اتومبیل.

- مراکز صنایع سبک، نظیر تراشکاری و ریخته‌گری و مشاغل کارگاههای مزاحم شهری نظیر کارگاههای در و پنجره‌سازی، ضبط پسته، مصالح‌فروشی، آهن‌فروشی، کارگاههای اصلی و تولیدی و تعمیراتی، کارگاههای نجاری، کابینت‌سازی و ...

لازم به ذکر است مراکز صنایع سبک و مشاغل و کارگاههای مزاحم شهری می‌باید خارج از محدوده خدماتی و در یک مجموعه استقرار یابند.



۸-۲-۴- حوزه تأسیسات و تجهیزات شهری

- تأسیسات شهری: آب، برق، مخابرات، گاز، فاضلاب
- تجهیزات شهری: گورستان، غسلخانه، کشتارگاه، مراکز جمع‌آوری زباله، آتش‌نشانی، مراکز توزیع سوخت، میادین میوه و تره‌بار و تره‌بار شهرداری، مراکز تربیتی، تجهیزات رادیو و تلویزیون و ...

۹-۲-۴- حوزه پایانه و پارکینگ

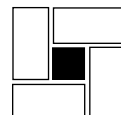
- پایانه‌های اتوبوس بین‌شهری، اتوبوس‌رانی شهری، مینی‌بوس‌رانی شهری و بین‌شهری
- پایانه‌های سواری درون‌شهری و بین‌شهری
- پارکینگ‌های عمومی

۱۰-۲-۴- حوزه انبار

- سردخانه
- انبارها و سیلوها

۱۱-۲-۴- حوزه گستره‌های مختلط خدماتی (چندعملکردی)

کاربری این نوع اراضی خدمات چندعملکردی است. به دلیل استفاده بهینه از سطح زمین کاربری‌های خدماتی می‌تواند در طبقات بر روی این اراضی پیش‌بینی گردد. لیکن به منظور مشخص گردیدن نوع فعالیت، سطح اشغال، زیربنا و برنامه فضایی کاربری مذکور، مالک موظف به تهیه یک گزارش امکان‌سنجی جهت پلاک دارای این کاربری می‌باشد. این گزارش پس از تأیید توسط شهرداری بندرعباس و تصویب در کمیسیون ماده ۵ مبنای صدور مجوز خواهد بود.



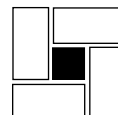
۳-۴- زیرپه‌نه مختلط مسکونی-خدماتی

این زیرپه‌نه که در برگیرنده تمامی پلاکهای واقع در زیر په‌نه مختلط می‌باشد شامل اراضی است که قابلیت ایجاد واحدهایی که به‌صورت مجرد و یا گروهی در یک بنا به فعالیت خدماتی و یا داد و ستد (اعم از خرده و عمده) می‌پردازند را دارد. در این اراضی بعد از رعایت ضوابط و مقررات پیش‌بینی شده، ایجاد فعالیتهای زیرعلاوه بر مسکونی، امکانپذیر خواهد بود.

دفاتر خدمات عمده‌فروشی، مجموعه‌های تجاری، مراکز اصلی بانکها، ساختمان پزشکان، دفاتر اداری بخش خصوصی، مراکز توزیع کالا، مراکز تجاری خرده‌فروشی، بازارهای روز، مطب پزشکان، داروخانه، تعمیرات لوازم خانگی، دفاتر پست و مخابرات، بانک، دفاتر شرکت‌های خصوصی، دفاتر فنی مهندسی، آموزشگاه‌های مختلف و دفاتر نشر و مطبوعات. تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و سایر ضوابط مربوط به این زیر په‌نه در جدول شماره یک ارائه شده است.

۴-۴- زیرپه‌نه فضای باز و سبز و گذران اوقات فراغت

این زیرپه‌نه شامل تمامی فضاهای سبز و باز و نیز فضاهای تفرجگاهی و گذران اوقات فراغت که امکان حضور و استفاده مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی و مکان‌های گذران اوقات فراغت در آن فراهم گردیده می‌باشد. مهمترین حوزه‌های کارکردی در این زیرپه‌نه مربوط به کاربری‌های پارک و فضای سبز و گردشگری و پذیرایی است.



۱-۴-۴- حوزه پارک و فضای سبز

شامل تمامی فضاهای سبز تجهیز شده‌ای که امکان حضور و استفاده مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی فراهم آمده را دارا بوده و حد تقسیمات ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری را دربرگیرد. این فضا می‌تواند دربرگیرنده باغات و فضاهای سبز خصوصی، پارک‌های جنگلی، پارک‌های شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای و فضاهای سبز خطی و جزیره‌ای باشد. حداقل مساحت پارک جهت تثبیت پهنه فضای سبز ۱۰۰۰۰ مترمربع خواهد بود. فضاهای سبز کمتر از یک هکتار درون زیر پهنه‌های ۴ گانه دیگر بصورت لکه فضای سبز می‌باید تثبیت شود.

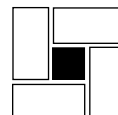
۲-۴-۴- حوزه گردشگری و پذیرایی

تمامی واحدهایی که می‌توانند علاوه بر مردم شهر در خدمت مسافری اعم از عبوری و میهمان قرار گیرند شامل رستوران، مسافرخانه، هتل، مهمانسرا، اردوگاه جهانگردی، سالن‌های جشن و میهمانی و هرگونه مجتمع مهمان‌پذیر، در این حوزه قرار دارند.

۵-۴- زیر پهنه حریم دریا

به منظور جلوگیری از آلودگی زیست محیطی احتمالی، رعایت حریم بصری و چشم‌انداز دریا و نیز امکان بهره‌گیری از پتانسیل بالای تفریحی گردشگری ساحل دریا جهت تعریف قرارگاه‌های رفتاری و تعامل ساکنین، پهنه حریم دریا بعنوان یک حوزه تفریحی و گذران اوقات فراغت بدون امکان ساخت و ساز در آن با لزوم تهیه و تصویب طرح تفصیلی موضعی در طرح جامع لحاظ شده است.

شایان ذکر است هرگونه دخل و تصرف در این پهنه محدود به ضوابط ارائه شده در طرح موضعی آن خواهد بود.



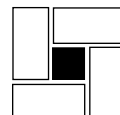
۵- دسته‌بندی انواع کاربری زمین

دسته‌بندی اصلی کاربری زمین و اجزاء آن در طرح جامع شهر بندرعباس به شرح زیر تعیین می‌گردد:

جدول شماره ۲- دسته‌بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هریک از رده‌های تقسیمات بافت فیزیکی شهر و نوع خدمات

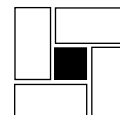
مستقر شونده در هر قسمت

ردیف	نوع کاربری	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس منطقه	مقیاس شهری
۱	مسکونی	واحدهای مسکونی	واحدهای مسکونی	واحدهای مسکونی واحدهای مسکونی آپارتمانی	واحدهای مسکونی خوابگاه‌های دانشجویی
۲	تجاری	بنگاههای معاملات ملکی شعب بانکها واحدهای خرید روزانه (خرده‌فروشی‌ها مانند خواروبار فروشی‌ها، نانوايي و ...) فروشگاه‌های لوازم منزل	واحدهای خرید هفتگی مانند سوپرمارکتها، فروشگاههای تعاونی مصرف شهر و روستا نوشت‌افزار فروشیها و ... تعمیرگاههای لوازم منزل، داروخانه‌ها، مطبها و شعب بانک‌ها	بازارچه، بازار روزها بنگاههای معاملات، واحدهای خرید ماهانه مانند پارچه فروشیها، پلاستیک فروشی‌ها و ... مطبها، داروخانه‌ها و ساختمان پزشکان	مجموعه‌های تجاری، فروشگاههای بزرگ زنجیره‌ای، بنگاههای فروش اتومبیل، میل فروشیها، پوشاک‌فروشیها، عمده‌فروشیها، بازار میادین میوه و تره‌بار، شعب مرکزی بانکها، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، دفاتر اداری بخش خصوصی، دفاتر فنی
۳	مختلط مسکونی- خدماتی	---	مجموعه‌های مسکونی- خدماتی	مجموعه‌های مسکونی- خدماتی	مجموعه‌های مسکونی- خدماتی
۴	مختلط خدمات چند عملکردی	---	مجموعه‌های مختلط خدماتی	مجموعه‌های مختلط خدماتی	مجموعه‌های مختلط خدماتی
۵	آموزشی	مهدکودک، آمادگی، دبستان و راهنمایی	دبیرستان دوره متوسطه کلاس‌های نهضت سوادآموزی	هنرستانها، مدارس اسلامی، مؤسسات آموزش زبانهای خارجی آموزشگاههای علمی	مراکز پیش‌دانشگاهی، مدارس ویژه کودکان استثنایی، مدارس ویژه خارجی، مدارس کار و دانش
۶	آموزش عالی و فنی و حرفه‌ای	-	هنرکده‌ها، مراکز آموزش حرفه‌ای	مجمع‌های آموزشی	انستیتوها، مدارس عالی، دانشگاهها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه، دانشکده‌ها
۷	فرهنگی- تفریحی	کتابخانه کودکان کتابخانه درجه ۵ محل‌های بازی کودکان قرائت خانه خانه محله	کتابخانه‌های درجه ۴، سالن اجتماعات، سینما، باشگاه تفریحات سالم	کتابخانه‌های درجه ۳ و ۲، بنیادها، کانونها، سینما، مجموعه‌های تفریحی	انجمنها، اردوگاهها، موزه‌ها، مؤسسات انتشاراتی، سینماهای اصلی شهر، کتابخانه‌های بزرگ، نمایشگاهها، آموزشگاههای هنری، بنیادهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، فرهنگستانها، فرهنگسراها، سالنهای تئاتر
۸	مذهبی	مساجد، تکایا، حسینیه‌ها، فاطمیه‌ها، اماکن اقلیتهای مذهبی	مساجد	مساجد، هیئتها، دارالقرآن	مساجد اصلی شهر، خانقاهها، کلیساها، کنیسه‌ها، امامزاده، بقاع متبرکه، مصلی، مهدیه‌ها
۹	گردشگری و پذیرایی	-	کیابی‌ها، قهوه‌خانه‌ها، ساندویج فروشی‌ها، آب میوه فروشی‌ها، طبخ‌ها	سالن‌های غذاخوری، چلوکیابیها، رستورانهای کوچک	رستورانهای بزرگ، سالنهای بزرگ، برگزاری جشن و میهمانیها، هتلها، مهمانسراها، پانسیونها، مهمانخانه‌ها، تالارها، مسافرخانه‌ها، پانسیونها، مهمانخانه‌ها، مراکز تفریحی



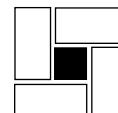
ادامه جدول شماره ۲

ردیف	نوع کاربری	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس منطقه	مقیاس شهری
۱۰	بهداشتی و درمانی	-	بخش‌های تزیینات، مراکز تنظیم خانواده، مراکز بهداشت، کلینیک‌ها، حمام‌های عمومی، آبریزگاه، داروخانه	درمانگاه‌ها، مراکز درمان سرپایی، آزمایشگاه‌ها، رادیولوژی، فیزیوتراپی	مراکز اورژانس، بیمارستانها، داروخانه‌های اصلی و بزرگ شهر، شیرخوارگاه، زایشگاه، مراکز توانبخشی، آسایشگاه روانی، خانه سالمندان، نوانخانه و پرورشگاه
۱۱	ورزشی	زمین‌های بازی	استخرها، زمین‌های ورزشی خاکی	کلوپ‌ها، سالن‌های ورزشی و زمین‌های ورزشی چمن	ورزشگاه‌ها، استادیوم‌ها، زورخانه‌ها، مجموعه‌ها، باشگاه‌ها و پیست‌ها
۱۲	اداری و انتظامی	-	شهرداری نواحی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفتر پست، کلانتری‌ها، کیوسک‌های راهنمایی و رانندگی	اداره آب مناطق، اداره برق مناطق، اداره تلفن مناطق، ادارات آگاهی، ادارات راهنمایی و رانندگی، شعبات تأمین اجتماعی، ادارات آموزش و پرورش، اداره پست مناطق	اداره اوقات و کمیته امداد، اداره گاز رسانی، اداره ثبت اسناد، اداره بهداشت، دادرسی عمومی، شهرداری، اداره انتظامی، فرمانداری، اداره پست، اداره ثبت احوال، اداره مخابرات، ستاد مرکزی نهادهای انقلابی، پایگاه‌های نظامی و انتظامی، ادارات کل، سازمانها (عمومی و خصوصی)، دفاتر مهندسین مشاور و مراکز اداری خصوصی
۱۳	پارک و فضای سبز	پارک محله‌ای، فضای سبز کوچک حاشیهای، باغات و فضاهای سبز خصوصی، فضاهای سبز خطی و جزیره‌ای	پارک ناحیه‌ای	پارک منطقه‌ای	پارک‌های اصلی شهر و پارک‌های جنگلی
۱۴	کارگاهی - صنعتی	پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر وسایل الکتریکی	تعمیر و نگهداری وسایل گرمایش و سرمایش	تعمیرگاه‌های مجاز اتومبیل، کارگاه‌های غیرمزام نظیر خیاطی، منبت کاری، گلیم بافی، فرش بافی و صنایع دستی	مشاغل مزاحم شهری نظیر کارگاه‌های در و پنجره‌سازی (آهنگری) مصالح فروشی و سنگ‌بری، کارگاه‌های اصلی و تولیدی و تعمیراتی مانند باتری‌سازی صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاه‌های مزاحم و مراکز صنایع کوچک، کارگاه‌های نجاری، کارگاه‌های کابینت‌سازی، مراکز صنایع سبک نظیر تراشکاری
۱۵	تأسیسات و تجهیزات شهری	پستهای کوچک برق و باجه‌های پست	مراکز فنی و خدماتی شبکه تلفن شهری، پستهای فرعی برق، محله‌های جمع‌آوری زباله	ایستگاه‌های آتش‌نشانی مراکز پست و تلگراف و تلفن، پستهای اصلی برق، پمپ بنزین، پستهای امدادی شبکه گاز رسانی شهری، پستهای امدادی شبکه آبرسانی و فاضلاب	کشتارگاه، گورستان و غسلخانه، ندامتگاه، مراکز اصلی پست و تلگراف و تلفن، مراکز تربیتی، تأسیسات شبکه رادیو تلویزیون، ایستگاه مرکزی آتش‌نشانی، تأسیسات اصلی گازرسانی، شبکه اصلی و پستهای بزرگ، برق سراسری، تأسیسات اصلی جمع‌آوری زباله، میادین تخلیه و بارگیری اصلی میوه و تره‌بار
۱۶	شبکه	کوچه‌ها و گذرهای دسترسی به منازل، خیابانهای دسترسی درون محله‌ای	خیابانهای دسترسی درون نواحی و جداکننده محلات (خیابانهای جمع و پخش کننده ناحیه‌ای)	خیابانهای دسترسی درون منطقه‌ای و جداکننده نواحی، خیابانهای شریانی درجه ۲ شهری	خیابانهای اصلی شهر (خیابانهای شریانی درجه یک شهری) و جاده‌های کمربندی شهری
۱۷	پایانه و پارکینگ	پارکینگهای کوچک	پارکینگهای ناحیه‌ای پیش‌بینی شده در مراکز خدماتی	پارکینگهای منطقه‌ای، تأسیسات و پارکینگهای اتوبوسرانی شهری، ایستگاههای سواری، خطوط ویژه، ایستگاههای مینی‌بوسرانی و خطوط ویژه	پارکینگهای عمده و بزرگ پایانه‌های مسافری بین‌شهری، پایانه‌های مسافری درون شهری، پایانه‌های باربری، تأسیسات و ایستگاههای راه‌آهن و مترو



ادامه جدول شماره ۲

ردیف	نوع کاربری	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس منطقه	مقیاس شهری
۱۸	انبار	-		انبارهای کالا	انبارهای اصلی کالا (مواد غیرخطرناک)، سردخانه‌ها و سیلوها
۱۹	حرایم	-			محدوده شهر، خطوط انتقال نیروی فشار قوی، خطوط انتقال گاز، خطوط انتقال نفت، خطوط انتقال اصلی آبرسانی شهر، شبکه راههای اصلی، رودخانه، انهار و مسیل‌ها و خورها
۲۰	باغ و اراضی کشاورزی	باغ و اراضی کشاورزی	باغ و اراضی کشاورزی	باغ و اراضی کشاورزی	باغ و اراضی کشاورزی

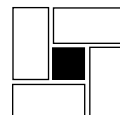


۶- مقررات مربوط به استفاده‌های مجاز در هر حوزه کاربری

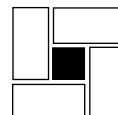
۶-۱- زمین‌های واقع در زیرپهنه مسکونی R

عملکرد اصلی این زمین‌ها مسکونی است. از آنجا که عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد، عملکردهای دیگری نیز در حوزه مسکونی می‌توانند بعد از رعایت شرایط و ضوابط حاکم بر آن عملکرد ایجاد شوند.

هرچند در طرح تفصیلی شهر برای هریک از خدمات عمومی و رفاهی، اراضی مشخص خدماتی فرامحله‌ای (مراکز محله) با رعایت شعاع عملکردی مناسب پیش‌بینی می‌شود، لذا خدمات مورد نظر زیرپهنه مسکونی تنها در مقیاسی مطرح خواهند بود که بتوانند خدمات و نیازمندی‌های محله‌ای را تأمین نمایند. در این قسمت در ضوابط و مقررات طرح جامع بندرعباس نسبت به معرفی کاربری‌های مجاز مستقر شونده در زمین‌های واقع در زیرپهنه مسکونی اقدام می‌گردد. براساس تبصره ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ دائر کردن دفتر وکالت و مطب، دفتر اسنادرسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی بوسیله مالک از نظر این قانون، استفاده تجاری محسوب نمی‌شود و می‌تواند در حوزه کاربری مسکونی ایجاد گردد. بدیهی است هرگونه استفاده تجاری در پلاکهای واقع در زیر پهنه مسکونی مشروط به اینکه در مجاورت شبکه حمل و نقل با عرض ۱۶ الی ۳۵ متر واقع گردیده باشد حداکثر در ۱۰ درصد باقیمانده سطح پلاک در طبقه همکف امکانپذیر خواهد بود.



- استفاده‌های مجاز این حوزه با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد براساس تراکم‌های پایه پیش‌بینی شده در ضوابط و مقررات ساختمانی عبارتند از:
- الف- خدمات شخصی مانند آرایشگاه، دوزندگی حداکثر در ۱۰ درصد سطح باقیمانده پلاک در طبقه همکف مشروط به قرارگیری در مجاورت شبکه‌های دارای عرض ۱۶ الی ۳۵ متر
- ب- خدمات تجاری درحد خرده‌فروشی و تأمین مایحتاج روزانه مانند خواربارفروشی، لبنیاتی، نانوايي، قصابی، میوه‌فروشی، خشک‌شویی و شیشه‌بری حداکثر در ۱۰ درصد سطح باقیمانده پلاک در طبقه همکف مشروط به قرارگیری در مجاورت شبکه‌های دارای عرض ۱۶ الی ۳۵ متر
- پ- خدمات آموزشی مانند مهدکودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی
- ت- خدمات درمانی مانند مطب پزشک، تزریقات و داروخانه
- ث- فضای سبز عمومی بصورت پارک محله‌ای و یا گذرهای سبز عمومی و پارک‌های عمومی
- ج- خدمات ورزشی مانند زمین‌های ورزشی و محله‌ای بازی روباز
- چ- خدمات واحدهای مسکونی مانند تعمیرات لوازم کوچک خانگی و لوله‌کشی و خدمات تأسیساتی حداکثر در ۱۰ درصد سطح باقیمانده پلاک در طبقه همکف مشروط به قرارگیری در مجاورت شبکه‌های دارای عرض ۱۶ الی ۳۵ متر
- ح- پارکینگ عمومی
- خ- مراکز بهداشتی مانند حمام عمومی
- د- مراکز فرهنگی شامل کتابخانه، قرائت‌خانه و سالن‌های کوچک نمایش و مساجد کوچک محله‌ای با حداکثر زیربنای ۳۰۰ مترمربع
- ذ- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور
- ر- احداث یا تأسیس آموزشگاه آزاد فنی و حرفه‌ای تحت نظارت وزارت کار و امور اجتماعی
- ز- آموزشگاه‌های آمادگی کنکور و زبان خارجی تحت نظارت وزارت آموزش و پرورش



ژ- دفاتر نشر مورد تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی

س- آموزشگاه‌های خیاطی و گلدوزی، بافندگی، آموزشگاه آرایش خواهران با نظارت وزارت کار و

امور اجتماعی با رعایت سایر ضوابط و مقررات و پرداخت حقوق شهرداری

ش- دفاتر مطبوعاتی مشروط به تأیید مناسب محل برای این محل توسط وزارت فرهنگ و

ارشاد اسلامی تنها برای دارندگان پروانه رسمی انتشار نشریه

ص- آموزشگاه‌های آزاد هنری تا سطح دبیرستان تحت نظارت وزارت آموزش و پرورش

آموزشگاه‌های آزاد هنری نظیر موسیقی، خوشنویسی، هنرهای تجسمی، مجسمه‌سازی،

سفالگری، صنایع دستی، هنرهای نمایشی، مؤسسات آزاد فیلمسازی و نظایر آن مبتنی بر صدور

مجوز وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی به نام صاحب امتیاز مؤسسه مشروط به عدم ایجاد مزاحمت

محیطی و ترافیکی و همچنین رعایت ضوابط و مقررات و پرداخت حقوق شهرداری.

استفاده مجاز در زمین‌های دارای کاربری خدمات پشتیبان سکونت درون زیرپهنه R:

همانگونه که در تبصره ۴-۶-۲ راهبردهای مصوب طرح جامع ذکر گردید تا زمان تهیه،

تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر بندرعباس هرگونه تغییر کاربری برروی اراضی خدماتی

نظیر آموزشی، فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات شهری، ورزشی، پارکینگ که در پهنه R و یا M

واقع گردیده‌اند ممنوع می‌باشد. تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی جدید نحوه استفاده از اراضی دارای

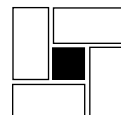
اینگونه کاربری‌های خدماتی در طرح تفصیلی قدیم شهر بدین شکل خواهد بود :

- زمین‌های دارای کاربری آموزشی

استفاده از اراضی خدمات آموزشی که در طرح جدید درون زیرپهنه سکونت، فعالیت و یا مختلط

واقع گردیده به‌منظور احداث واحدهای آموزشی با رعایت ضوابط و مقررات پیش‌بینی شده و همچنین

معیارها و دستورالعمل‌های ادارات ذیربط خواهد بود. احداث زمین‌های ورزشی مربوط به آموزش و



پرورش در این اراضی بلامانع است. همچنین در این اراضی احداث خوابگاه دانش‌آموزی و تأسیساتی که متعلق به وزارت آموزش و پرورش است و آن وزارتخانه آنرا مناسب می‌داند بلامانع است.

- زمین‌های دارای کاربری درمانی

استفاده از اراضی درمانی برای ایجاد واحدهای درمانی (کلینیک، درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز تنظیم خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون و ...) در نظر گرفته شده است. همچنین در این اراضی علاوه بر احداث کاربری‌های درمانی پیشگفته، کاربری‌های زیر نیز امکان‌پذیر می‌باشد:

الف- فضای سبز

ب- فضای ورزشی روباز

پ- مراکز توانبخشی، مراکز رفاه خانواده و مراکز بهزیستی

ت- خانه سالمندان

ث- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور و منبع آب

ج- حمام عمومی

- زمین‌های دارای کاربری فضای سبز

از این زمین‌ها برای کاربری‌های زیر استفاده می‌گردد:

الف- فضای سبز عمومی (پارکهای ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری)

ب- فضاهای سبز حاشیه‌ای یا نواری به‌ویژه در حریم مسیله‌ها، نهرها، رودخانه‌ها و کانالهای

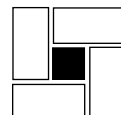
آب، حریم خطوط برق فشار قوی و حریم لوله‌های تأسیساتی مانند آب، نفت، گاز

پ- فضاهای تفریحی و بازی بچه‌ها و پارک‌های کودک

تبصره: پارکهای محله‌ای و فضای تفریحی و بازی بچه‌ها با عملکرد در مقیاس محله و زیر محله

بصورت لکه درون زیر پهنه‌های سکونت، فعالیت و مختلط در نقشه‌های طرح تفصیلی

تثبیت خواهند شد.



همچنین استفاده‌های زیر از اراضی این کاربری مشروط به رعایت ضوابط سطح اشغال، تراکم و طبقات کد پهنه G۱۱ جدول شماره یک بلامانع است:

- تأسیسات وابسته به پارک‌ها مانند سینما و تأثر (در هوای آزاد)، کتابخانه و چایخانه و فرهنگسرا

- زمین‌ها و تأسیسات ورزشی کوچک سرباز

- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، ایستگاه گاز

- زمین‌های دارای کاربری ورزشی

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

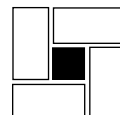
- زمین‌های دارای کاربری فرهنگی

الف) زمینهای دارای کاربری فرهنگی

در صورت قرارگیری این اراضی درون زیر پهنه‌های مسکونی یا مختلط تا زمان تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید استفاده از این اراضی به منظور احداث مراکز فرهنگی و یا تفریحی از قبیل کتابخانه کودکان، محوطه‌های بازی بچه‌ها، سالن اجتماعات، سالن‌های سینما و تأثر، باشگاه‌های تفریحات سالم، کتابخانه‌های درجه ۲ و نیز کتابخانه‌های بزرگ، انجمن‌ها، فرهنگسرا و ... بلامانع است.

ب) زمین‌های دارای بنای تاریخی با کاربری فرهنگی و تاریخی

به موجب تبصره ۲۳ قانون بودجه و به‌منظور حفاظت و روانبخشی بناهای تاریخی، در طرح جامع شهر بندرعباس عملکردهای مختلف منجمله ایجاد کتابخانه، فرهنگسرا، آموزشگاه‌ها و نمایشگاههای هنری، پذیرایی، چایخانه و ... برای اینگونه بناها پیشنهاد می‌گردد. مشروط بر اینکه



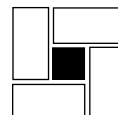
عملکرد جدید مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی بوده و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد. ضمناً جدا از بناهای تاریخی تثبیت شده بعنوان کاربری فرهنگی، در طرح تفصیلی، بناهای با ارزش معماری و تاریخی می‌باید مشخص گردیده تا بتواند علاوه بر حفظ کاربری پیشنهادی خود، بعنوان مراکز فرهنگی، تفریحی، پذیرایی و یا اقامتی مشروط به موافقت سازمان میراث فرهنگی استان هرمزگان و پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج مورد استفاده افراد و یا سازمان‌ها قرار گیرد. در صورت عدم تمایل به استفاده‌های پیشگفته در این بناها، تثبیت کاربری بر روی پلاک با تأکید بر حفظ بنا توسط مالک مجاز است.

- زمین دارای کاربری مذهبی

این اراضی برای احداث مصلی، مسجد، حسینیه، تکیه و اماکن مذهبی اقلیت‌ها پیش‌بینی شده و تغییر کاربری آن تا زمان تهیه و ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر مجاز نخواهد بود.

- زمین‌های دارای کاربری کارگاهی - صنعتی

استفاده از این اراضی به منظور احداث کارگاه‌های کوچک و غیرمزاحم تولیدی و تعمیراتی بلامانع است. در مورد موضوع کارگاه‌ها لازم است مفاد دستورالعمل سازمان حفاظت محیط‌زیست در مورد کارگاه‌ها و صنایع قابل احداث در محدوده قانونی شهرها رعایت گردد. ضمن اینکه تمامی کارگاه‌های مزاحم شهری نظیر کارگاه‌های در و پنجره‌سازی، صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاه‌های نجاری، کابینت‌سازی، تراشکاری و ریخته‌گری، مصالح فروشی و آهن فروشی و سایر مشاغل مشابه بصورت متمرکز در شهرک کارگاهی خارج از محدوده شهر، می‌باید مستقر گردند. لازم به یادآوری است هنگام احداث شهرک مذکور، پیش‌بینی واحدهای آموزشی، فنی حرفه‌ای، درمانی، سبز، تأسیسات و تجهیزات شهری، مذهبی، تجاری و ۹۹۹ پایانه الزامی است. علاوه بر عملکرد فوق موارد زیر نیز بدون تغییر کاربری در کمیسیون ماده ۵ می‌توانند در این اراضی احداث شوند:



الف- مراکز توزیع مواد سوختی مانند پمپ بنزین

ب- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، تأسیسات برق و آب

ج- انبار و سردخانه

د- پایانه

- زمین‌های دارای کاربری پایانه و پارکینگ

استفاده از این اراضی به منظور کاربری حمل و نقل نظیر گاراژ، پایانه‌های کامیون و مسافر، پایانه‌های اصلی اتوبوس شهری و بین‌شهری، مینی‌بوس شهری و بین‌شهری، ایستگاه‌های سواری خط ویژه، پارکینگ و غیره پیش‌بینی شده است.

علاوه بر عملکرد فوق‌احداث موارد زیر نیز در این زمین‌ها بدون تغییر در کمیسیون ماده ۵

بلامانع است:

الف- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب و پست ترانسفورماتور

ب- پایانه‌های نوبت‌دهی کامیون

پ- گاراژهای خدمات فنی و سرویس وسایط نقلیه

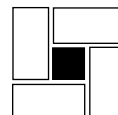
ت- توقفگاه (پارکینگ عمومی)

ث- مراکز سوخت‌گیری

- زمین‌های دارای کاربری انبار

استفاده از این اراضی به منظور کاربری انبارداری مانند بارانداز کالا، انبارهای مواد غیرخطرناک، و موارد مشابه پیش‌بینی شده است. لازم به تأکید است که انبار مواد خطرناک مانند مواد اشتغال‌زا و غیره در داخل محدوده شهر مجاز نمی‌باشد. علاوه بر عملکردهای فوق‌احداث موارد زیر در این زمین‌ها تا زمان تدقیق پهنه‌بندی در طرح تفصیلی جدید شهر بلامانع است:

الف- میدان میوه و تره‌بار



ب- تأسیسات و تجهیزات شهری

پ- سردخانه

ت- سیلوها

ث- مراکز سوخت گیری

- زمین‌های با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

استفاده از این اراضی به منظور احداث تأسیسات شبکه‌های برق، آب، گاز، مخابرات، فاضلاب، آتش‌نشانی، محل جمع‌آوری زباله، میادین میوه و تره‌بار و نیز موارد زیر بلامانع است:

الف- فضای سبز

ب- پمپ‌بنزین و جایگاه‌های توزیع سوخت

پ- کارواش

ت- ایستگاه‌های اتوبوس، مینی‌بوس شهری و سواری خطویژه

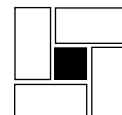
ث- ایستگاه‌های بزرگ خدمات‌رسانی و مراکز امدادی

ج- نیروگاه‌های برق

چ- مراکز تصفیه‌خانه آب و فاضلاب شهرداری

- اراضی دارای کاربری باغات و اراضی مزروعی

باغات بندرعباس را به شکل غالب در حد غربی شهر می‌توان دید. باغاتی که در هنگام برداشت وضع موجود طرح جامع (۱۳۸۱) دایر بوده و به مرور زمان توسط مالک تبدیل به زمین‌های بایر گردیده است و در طرح جامع درون هر یک از زیرپهنه‌های سکونت، فعالیت و یا مختلط و یا فضای سبز و باز قرار گرفته باشند تنها استفاده مجاز از این اراضی به فعالیت‌های باغداری، فضای سبز و یا گلخانه محدود گردیده و در چارچوب دستورالعمل حفظ باغات و اراضی کشاورزی وزارت مسکن و شهرسازی موضوع مواد ۱۴ قانون و ۶۳ آئین‌نامه اجرایی قانون



زمین شهری قابل اجرا است. چنانچه باغ توسط مالک به هر دلیل از وضعیت دایر خارج گردد. شهرداری طبق ضوابط و مقررات مجاز به تملک آن و اقدام براساس ضوابط قانونی مرتبط خواهد بود.

استفاده‌های مجاز درون باغات دایر و پلاک‌هایی که توسط مراجع ذیصلاح باغ تشخیص داده شده مشروط به اینکه در طرح تفصیلی جدید شهر فضای سبز تثبیت نشوند، علاوه بر باغداری، احداث نهالستان و گلخانه عبارتند از:

- باغات پذیرایی خصوصی

- باغات تفریحی

- باغ فرهنگی

- باغ پرندگان

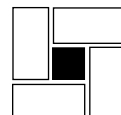
- تالارهای برگزاری مراسم‌های مختلف

- زمین‌های دارای کاربری آموزش عالی

استفاده از این اراضی به منظور کاربری آموزش عالی پیش‌بینی شده است. به عبارتی دیگر تمامی مراکز آموزشی که ادامه تحصیل در آن نیاز به در دست داشتن پایان تحصیلات متوسطه بوده و تحت پوشش وزارت علوم تحقیقات و فن‌آوری و وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی و یا سایر مؤسسات ارائه‌کننده آموزش عالی باشد در این حوزه قرار دارد. علاوه بر عملکردهای فوق احداث مراکز آموزشی زیر در این زمین‌ها تا زمان تهیه و تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر بلامانع است.

الف- دبیرستان‌های پیش‌دانشگاهی و کار و دانش

ب- مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای



- زمین‌های واقع در حریم

استفاده از این اراضی به منظور فضای سبز و گذران اوقات فراغت نظیر پارک‌های شهری و فضاهای باز تفریحی، مجاز بوده و احداث هرگونه بنا بر روی آنها مجاز نمی‌باشد.

۲-۶- زمین‌های واقع در زیرپهنه مختلط مسکونی - خدماتی M

استفاده از این اراضی به منظور احداث واحدهای مسکونی و خدماتی است. به دلیل استفاده بهینه از سطح زمین کاربری‌های خدماتی زیر می‌تواند در طبقات بر روی این اراضی با توجه به ضوابط مندرج در جدول شماره یک پیش‌بینی گردد. لیکن به منظور مشخص گردیدن نوع فعالیت، سطح اشغال زیربنا و برنامه فضایی کاربری‌های خدماتی مالک موظف به تهیه یک گزارش توجیهی جهت ارائه به کمیسیون ماده ۵ می‌باشد. کاربری‌های مجاز در این پهنه علاوه بر مسکونی عبارتند از:

الف- خدمات شخصی مانند آرایشگاه و دوزندگی

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

پ- خدمات اداری- تجاری، شعب بانک‌ها، دفاتر پست، ناحیه انتظامی

ت- فضای سبز

ث- خدمات گردشگری و پذیرایی مانند قهوه‌خانه، هتل، رستوران، اغذیه‌فروشی، چلوکبابی و مراکز عرضه غذا

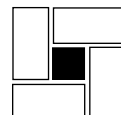
ج- کارگاههای کوچک تعمیراتی مانند پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی،

تعمیر و نگهداری وسایل گرمایش و سرمایش، تعمیر وسایل الکتریکی

چ- خدمات فرهنگی مانند: سالن تئاتر، کتابخانه، سینما، فرهنگسرا، آموزشگاههای هنری

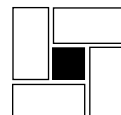
ح- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست‌های برق، مخابرات، ایستگاههای گاز و غیره

خ- پارکینگ عمومی



در صورت عدم تمایل به استفاده خدماتی از اراضی این حوزه استفاده مسکونی براساس ضوابط و مقررات پهنه مسکونی همجوار اعلام شده مجاز است.

کاربری‌های مجاز به استقرار در کلیه زیر پهنه‌های سکونت، فعالیت، مختلط، فضای باز و سبز و پهنه حریم دریا با کد سه رقمی می‌باید بصورت یک جدول کامل در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر بندرعباس تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.



۷- مقررات تفکیک زمین در هر حوزه کاربری درون زیرپهنه‌های

چهارگانه طرح جامع

۷-۱- اراضی مسکونی

حداقل تفکیک اراضی با کاربری مسکونی با کدهای دو رقمی در مناطق، نواحی و محله‌های مختلف شهر در جدول صفحه بعد ارائه گردیده است. در تفکیک اراضی حوزه مسکونی توجه به نکات زیر ضروری است:

۷-۱-۱- چنانچه مساحت قطعه زمین مضرب کاملی از حداقل تفکیک مجاز مندرج در جدول

شماره یک نباشد، مساحت یکی از قطعات باقیمانده در صورتیکه حداکثر ۱۰٪ کمتر از

حدنصاب تفکیکی مجاز در آن زیرپهنه باشد، تفکیک آن بلامانع است.

تبصره: قطعاتی که در دور برگردان قرار می‌گیرند به اندازه مساحت واقع شده در اضافه عرض

دوربرگردان می‌توانند کمتر از حدنصاب تفکیک مربوطه باشند.

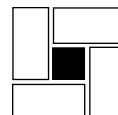
۷-۱-۲- حدنصاب تفکیک قطعات پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد.

۷-۱-۳- تفکیک اراضی بطور کلی باید به ترتیبی باشد که موجب از بین رفتن درختان نگردد و ساخت

و ساز در آنها در کیفیت مطلوب امکان‌پذیر شود.

۷-۱-۴- تجمع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور بلامانع

است.



جدول شماره ۳: طبقه‌بندی زیر پهنه‌های اصلی سکونت در طرح جامع شهر بندرعباس

کد دو رقمی	مشخصات کلی پهنه‌های اصلی	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حدنصاب حداقل تفکیک (مترمربع)	حداقل مساحت زمین جهت احداث بنا (مترمربع)
R _{۱۱}	مسکونی خاص تراکم کم	۱۰۰	۲	۵۰	۲۰۰	۷۵
R _{۱۲}	مسکونی عام تراکم کم	۱۲۰	۲	۶۰	۲۰۰	۷۵
R _{۲۱}	مسکونی عام تراکم متوسط	۱۸۰	۳	۶۰	۲۵۰	۲۰۰
R _{۲۲}	مسکونی خاص تراکم متوسط	۲۰۰	۴	۵۰	۵۰۰	۴۰۰
R _{۳۱}	مسکونی خاص تراکم زیاد	۲۴۰	۸	۳۰	۲۰۰۰	۱۰۰۰
R _{۳۲}	مسکونی عام تراکم زیاد	۲۴۰	۶	۴۰	۷۵۰	۵۰۰

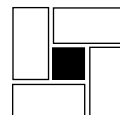
تبصره: شهرداری بندرعباس موظف به رعایت سایر ضوابط از قبیل حداقل مساحت هر واحد مسکونی (۱۱۰ مترمربع)، تامین پارکینگ مورد نیاز، حداقل سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی در هنگام صدور مجوز احداث بنای مسکونی به لحاظ کنترل ظرفیت جمعیت پذیری شهر در افق طرح می‌باشد.

۵-۱-۷- نسبت عرض به طول هر قطعه مسکونی نباید از حدود ۱ به ۳ کمتر باشد بعبارتی اگر مساحت قطعه ۳۰۰ مترمربع است عرض قطعه نباید از ۱۰ متر کمتر باشد.

۶-۱-۷- کلیه قطعات مسکونی در بافت‌های غیرتاریخی باید دارای دسترسی سواره باشند.

۷-۱-۷- بااستناد دستورالعمل اجرایی موارد ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری تفکیک قطعات مالکیت با کاربری مسکونی که مساحت آنها بیش از ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر می‌باشد، مالک موظف است که علاوه بر سطوح معابر که در اختیار شهرداری قرار می‌دهد، سطوح خدماتی مورد نیاز را نیز براساس جدول شماره ۴ به ارگان دولتی ذیربط واگذار نماید.

تبصره ۱: سهم معوض خدمات در تفکیک اراضی کمتر از هزار مترمربع برابر ۶ درصد تعیین می‌گردد.

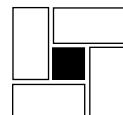


تبصره ۲: تأمین سهم خدماتی مندرج در این بند شامل قطعات مسکونی ساخته شده که تجمیع گردیده، نمی‌شود. اراضی خدماتی بدست آمده بند پیشگفته پس از رفع نیازهای شهرداری بندرعباس صرفاً جهت اختصاص به کاربریهای خدمات عمومی براساس جدول شماره ۴ با نظر کمیسیون ماده ۵ به ارگانهای ذیربط واگذار خواهد شد. این کاربریهای خدماتی پس از صدور مجوز از طرف شهرداری بعنوان لکه غیر قابل تغییر در پهنه‌های مختلف شهر تثبیت خواهد شد.

تبصره ۳: سهم خدماتی بدست آمده (اعم از مسکونی و یا خدماتی) حاصل از تفکیک قطعات با مساحت کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع تماماً در اختیار شهرداری قرار می‌گیرد، که به صورت پلاک جهت معوضهای خدماتی شهر مورد استفاده قرار دهد. در این خصوص شهرداری بندرعباس موظف است سهم خدماتی پلاک‌های بدست آمده حاصل از تفکیک قطعات فوق را منحصرأً جهت آزادسازی اراضی دارای طرح استفاده نماید.

تبصره ۴: در صورتیکه زمین معوض قابل واگذاری به شهرداری کمتر از حدنصاب تفکیک آن زیر پهنه باشد مالک می تواند قیمت زمین را به شهرداری واگذار نماید.

تبصره ۵: در اراضی بیش از ۵۰۰۰ مترمربع مالک باید هزینه آماده سازی را به شهرداری پرداخت نماید یا آنکه راساً زیر نظر شهرداری نسبت به آماده سازی آن اقدام نماید. جزییات این بند پس از پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای شهر حداکثر ظرفیت ۶ ماه پس از ابلاغ طرح جامع قابل اجرا خواهد شد.



جدول شماره ۴- سهم معوض خدمات در تفکیک اراضی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع

مساحت کل قطعه مالکیت (مترمربع)	سهم معوض خدمات (درصد)
۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰	$P = 0.24 S - 180$
۲۰۰۰ تا ۹۹۹۹	$P = 0.2 S - K$
اراضی ۱ هکتار و بیشتر	*

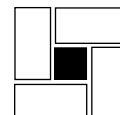
* سهم خدماتی براساس سرانه‌های طرح تفصیلی و شرایط محیطی و مساحت قطعه تفکیکی تعیین خواهد شد و در هر صورت نباید از ۲۵ درصد کمتر باشد و حداکثر آن ۳۰ درصد می باشد.

در این جدول P سهم معوض خدمات، S برابر مساحت زمین با کاربری مسکونی و K برای زمین‌های با سند عادی و ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک برابر صفر و برای سایر زمین‌ها با سند رسمی برابر ۱۰۰ خواهد بود.

۷-۱-۸- در پلاک‌هایی که خط مرز محدوده شهر و یا نقاط ممنوعه اعم از حریم و یا طرح‌های مختلف آنرا قطع می‌کنند، برای قسمتی که داخل محدوده واقع شده و یا خارج از نقاط ممنوعه می‌باشد تفکیک براساس ضوابط و مقررات همان زیر پهنه بلامانع است.

۷-۱-۹- چنانچه در داخل محدوده هریک از محلات شهر، قطعات موجود و یا ساخته شده کوچکتر از حدنصاب تفکیک آن محله باشد وضوابط و مقررات ساختمانی شامل تراکم ساختمانی- تعداد طبقات و ... آن محله، شامل آن قطعات نیز می‌گردد.

۷-۱-۱۰- به هنگام تعریض گذرها اگر باقیمانده قطعه‌ای مستقلاً قابل احداث ساختمان نباشد شهرداری موظف است باقیمانده را خریداری و به مالکین مجاور به شرط تجمیع به قطعات مجاور بفروشد و یا برای خود نگه دارد.



۷-۲- اراضی آموزشی

حداقل اندازه دقیق قطعات آموزشی در مقاطع مختلف آموزشی بشرح زیر است:

الف- مهدکودک و کودکستان

حداقل مساحت زمین برای استفاده مهدکودک و کودکستان برابر ۱۰۰۰ مترمربع در بخشهای توسعه آتی و ۵۰۰ مترمربع در بافت پر خواهد بود.

ب- دبستان و راهنمایی

حداقل مساحت زمین برای استفاده دبستان و راهنمایی برابر ۳۰۰۰ مترمربع در بخشهای توسعه آتی و ۲۰۰۰ مترمربع در بافت پر خواهد بود.

تبصره- در محلاتی که دارای بافت پر و فشرده مسکونی می باشد

حداقل مساحت زمین برای استفاده دبستان و راهنمایی برابر ۱۵۰۰ مترمربع بلامانع است.

پ- دبیرستان و هنرستان

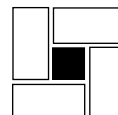
حداقل مساحت زمین برای استفاده دبیرستان و هنرستان برابر ۵۰۰۰ مترمربع در بخشهای توسعه آتی و ۳۰۰۰ مترمربع در بافت پر خواهد بود.

تبصره- در نواحی که دارای بافت فشرده بوده و خارج از محدوده بافت قدیم شهر قرار دارد

حداقل مساحت زمین تنها برای استفاده دبیرستان برابر ۲۵۰۰ مترمربع بلامانع است.

ت- آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه ای

استفاده های آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه ای تابع ضوابط و مقررات وزارت علوم تحقیقات و فناوری و وزارت کار و اموراجتماعی بوده و می بایست حداقل معیار ممکن در تفکیک قطعات حوزه آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه ای رعایت گردد.



۷-۳- اراضی بهداشتی و درمانی

اراضی درمانی واقع در مراکز ناحیه و منطقه و مجتمع‌های درمانی با توجه به سرانه‌ها و سطوح مورد نیاز و براساس ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی پیش‌بینی شده و تفکیک آنها مجاز نمی‌باشد.

۷-۴- اراضی مختلط مسکونی - خدماتی

حداقل مساحت تفکیک اراضی این حوزه برای استفاده مسکونی و یا خدماتی منطبق بر حد نصاب تفکیکی ارائه شده در جدول شماره یک می‌باشد.

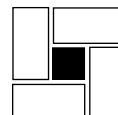
تبصره: ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری مسکونی به تجاری و خدماتی و ... با تصویب شورای شهر باید در وجه شهرداری بندرعباس پرداخت گردد.

۷-۵- استفاده از کاربری تجاری درون زیرپهنه‌های مسکونی و خدماتی

۷-۵-۱- حداقل تفکیک برای واحدهای تجاری واقع درون زیر پهنه‌های فعالیت و مختلط ۲۴ مترمربع مشروط به اینکه طول بر قطعه از ۴ متر کمتر نشود تعیین می‌گردد.

۷-۵-۲- درحالتی که قطعه درون زیرپهنه مسکونی و در بر خیابانهای با عرض ۱۶ الی ۳۵ متر واقع شده باشد، در صورت درخواست مالک جهت احداث واحد تجاری، حدنصاب تفکیک قطعه تجاری برابر یک دهم مساحت قطعه مسکونی و در داخل پلاک خواهد بود مشروط بر اینکه طول برآن از ۴ متر کمتر نباشد.

تبصره ۱: در این حالت مساحت قطعه تجاری نباید از ۲۰ متر کمتر و از ۴۰ متر تجاوز نماید.



تبصره ۲: حد نصاب تفکیک برای کلیه قطعات واقع در زیر پهنه فعالیت و مختلط (S و M) مطابق جدول شماره یک خواهد بود.

۶-۷- اراضی اداری

تفکیک اراضی واقع در زیر پهنه فعالیت و مختلط برای مصارف اداری براساس ضوابط پهنه فعالیت اعلام شده در جدول شماره یک مجاز می‌باشد. در این زمینه توصیه می‌شود که مراکز اداری به صورت مجتمع و در کنار هم ایجاد شوند تا از فضای باز بیشتر و دسترسی ساده‌تر برخوردار گردند.

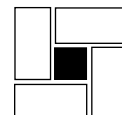
۷-۷- اراضی انتظامی

اراضی انتظامی پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی بندرعباس با توجه به سرانه‌ها و سطوح مورد نیاز بوده و تفکیک آنها براساس حد نصاب اعلام شده در گستره‌های مراکز محله و ناحیه حداقل ۱۰۰۰ مترمربع مجاز می‌باشد.

۸-۷- اراضی بوستان و فضای سبز

تفکیک اراضی مربوط به پارکها و فضاهای سبز و تفریحی (چه بصورت پهنه G۱۱ و به صورت لکه واقع در هر یک از زیر پهنه‌های ۵ گانه شهر) مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث پارک و فضای سبز و تفریح‌گاه مربوط به آن در سطح محله ۱۰۰۰ مترمربع، در سطح ناحیه ۲۵۰۰ مترمربع، در سطح منطقه ۵۰۰۰ مترمربع و در سطح شهری برابر ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) تعیین می‌گردد.

تبصره ۱: احداث فضاهای سبز در مقیاس واحدهای همسایگی به مساحت ۳۰۰ مترمربع در نواحی مناطق یک و دو ۵۰۰ مترمربع در نواحی محدوده مناطق ۳ و ۴ به هنگام تفکیک



قطعات در اراضی با کاربری مسکونی ۲۰۰۰ مترمربع پیشنهاد می‌گردد. بدیهی است اختصاص کاربری فوق بعنوان سهم شهرداری بندرعباس از تفکیک مذکور محسوب خواهد گردید.

تبصره ۲: احداث فضاهای فرهنگی، مذهبی، تفریحی، ورزشی، درمانی، آموزشی و تاسیسات درون پهنه فضای سبز و یا لکه‌های فضای سبز براساس ضوابط اعلام شده در جدول شماره یک مشروط به حفظ کاربری بلامانع است.

۹-۷- حوزه اراضی ورزشی

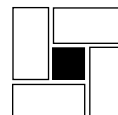
تفکیک این اراضی به جز برای فضاهای ورزشی مجاز نیست. برای استفاده‌های ورزشی روباز در سطح محله، حداقل مساحت زمین برابر ۱۰۰۰ مترمربع و در سطح ناحیه ۵۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد. ضمن اینکه اراضی مورد نیاز عملکرد ورزشی درون زیر پهنه‌های فعالیت در سطوح مختلف محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری در فضای باز با توجه به سرانه مورد نیاز در طرح تفصیلی، در موقعیتهای مناسب می‌باید پیش‌بینی گردد.

همچنین فضاهای ورزشی سرپوشیده می‌تواند در مراکز خدماتی چند منظوره درون گستره‌های فعالیت (S) پیش‌بینی گردد.

تبصره : چنانچه براساس ضوابط سازمان تربیت بدنی و تأیید آن اداره برای برخی فعالیتهای ورزشی روباز سطوح کمتری مورد تأیید قرار گیرد، زمینهای دارای کاربری ورزشی در طرح تفصیلی قدیم منحصر برای آن کاربری قابل تفکیک به مساحتهای کمتر می‌باشد.

۱۰-۷- اراضی فرهنگی و مذهبی

در اراضی دارای کاربری فرهنگی و مذهبی که در طرح جامع درون زیرپهنه فعالیت واقع گردیده و مالک تقاضای احداث این دو کاربری را داشته باشد، حداقل مساحت زمین برای احداث



مراکز فرهنگی و مذهبی براساس الگوی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود. مشروط بر اینکه از حداقل ۵۰۰ مترمربع برای عملکرد در مقیاس محله، ۱۰۰۰ مترمربع در مقیاس ناحیه و ۲۵۰۰ مترمربع در مقیاس منطقه برای کاربری فرهنگی و ۱۰۰۰ مترمربع برای کاربری مذهبی کمتر نباشد.

۱۱-۷- اراضی پایانه و پارکینگ و انبارها

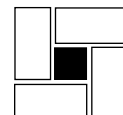
احداث و توسعه پایانه‌های اصلی همچون مسافربری بین شهری، راه‌آهن و فرودگاه تابع ضوابط و مقررات وزارت راه و ترابری است.

حداقل مساحت تفکیک برای عملکرد انبارها که در زیرپهنه فعالیت می‌یابد واقع شده باشد ۱۰۰۰ مترمربع خواهد بود مشروط بر آنکه یک بر آن حداقل ۱۶ متر باشد. در تفکیک اراضی فوق باید ضوابط مربوط به معابر رعایت گردد و هریک از واحدهای مربوطه نیز از دسترسی کافی و مناسب به شبکه ارتباطی برخوردار باشد. هرگونه احداث و تثبیت کاربری انبار در پهنه سکونت، مختلط، باز و سبز و حریم دریا مجاز نمی‌باشد.

۱۲-۷- اراضی کارگاهی

۱-۱۲-۷- اراضی کارگاهی غیرمزاحم

تفکیک زمینهایی که در طرح جامع درون زیرپهنه فعالیت واقع گردیده و در طرح تفصیلی قدیم کارگاهی و یا صنعتی تثبیت شده باشد در صورت تقاضای مالک به احداث واحدهای صنعتی و یا کارگاهی در داخل محدوده شهر تنها مجاز برای ایجاد فعالیتهای خدماتی که غیرمزاحم باشند نظیر کارگاههای تولیدی- خدماتی ازجمله خیاطی، منبت‌کاری، فرش‌بافی، گلیم‌بافی، صنایع دستی، پنچرگیری و تعویض روغن، تعمیرگاه وسایل برقی منزل و نظایر آن، منطبق بر حدنصاب تفکیک قطعات



تجاری مجاور بوده و برای سایر کارگاه‌های تولیدی و خدماتی نظیر خدمات اتومبیل، صنعتی، نجاری، کارواش و... حداقل ۵۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

۲-۱۲-۷- اراضی کارگاهی مزاحم شهری

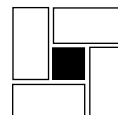
کارگاه‌ها و مشاغلی که مطابق دستورالعمل سازمان حفاظت محیط‌زیست می‌توانند در محدوده شهر استقرار یابند، ولی بدلیل آلاینده‌ی صوت، هوا، بو و آب می‌باید در خارج از محدوده خدماتی شهر مکان‌یابی گردند. توصیه می‌گردد این کارگاه‌ها بصورت مجتمع و در چارچوب طراحی واحد و درکنار یکدیگر ایجاد شوند تا از فضای باز بیشتر و دسترسی ساده‌تر برخوردار باشند. حدنصاب تفکیک قطعات کارگاهی فوق‌الذکر ۱۰۰ مترمربع برای کارگاه‌ها و مراکز تولیدی کوچک، تعیین می‌گردد.

۳-۱۲-۷- اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری

تفکیک این اراضی با درنظر گرفتن معیارهای دستگاه‌های ذیربط و با رعایت حداقل معیار تفکیک مربوط به هریک از استفاده‌های مجاز در این حوزه بلامانع خواهد بود.

۴-۱۲-۷- باغات

هر نوع تفکیک در این اراضی براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری شماره ۱/۱۶۱ مورخ ۱۳۷۲/۴/۲۶ دفتر وزیر مسکن و شهرسازی صورت می‌پذیرد. چنانچه این باغات به هر دلیلی جز کم آبی قهری از حالت دایر خارج شود، فقط می‌تواند به کاربری فضای سبز عمومی (در اختیار شهرداری) و یا خدمات مورد نیاز براساس کاربریهای مجاز در حوزه پیشگفته (حوزه باغات) تبدیل گردد.

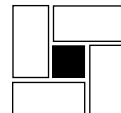


۱۵-۷- ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها

اراضی با مالکیت دولتی و غیردولتی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی پس از رعایت مقررات قانونی زمین شهری باید مفاد مصوبه ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران را رعایت نماید.

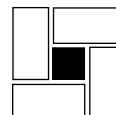
۱۶-۷- اراضی واقع در زیرپهنه مختلط مسکونی و خدماتی

تخصیص این اراضی برای کاربریهای مسکونی و خدماتی مورد نیاز آتی شهر می‌باشد. حد نصاب تفکیک در این اراضی مطابق جدول شماره یک مربوط به زیر پهنه مختلط تعیین شده است. در صورت عدم تمایل به استفاده خدماتی از اراضی این حوزه تفکیک اراضی فوق به کاربری مسکونی منطبق بر حد نصاب تفکیک قطعات مسکونی مجاور مجاز خواهد بود.



جدول شماره ۵- سرانه پیشنهادی کاربری‌های مختلف به تفکیک رده‌های عملکردی در مقایسه با وضع موجود

کاربری	سرانه موجود (مترمربع)	سرانه پیشنهادی (مترمربع) به تفکیک مقیاس عملکردی				سرانه کل پیشنهادی طرح جامع
		محله	ناحیه	منطقه	شهر	
مسکونی	۳۳/۳۳	۲۰	-	-	-	۲۰
آموزش عمومی	-	۱/۶	۰/۷۵	۰/۷۵	۰/۵	۳/۶
آموزش فنی و عالی	-	-	-	۰/۵	۲/۵	۳
بهداشتی و درمانی	۱/۱۸	-	۰/۲	۰/۳	۱	۱/۵
فضای سبز	۳/۱	۱/۵	۲	۲/۵	۴	۱۰
باغات	۰/۱۷	-	-	-	۰/۰۷	۰/۰۷
ورزشی	۱/۵۳	۰/۲	۰/۳	۰/۵	۱	۲
تجاری	۱/۱۷	۰/۱	۰/۲	۰/۵	۱/۲	۲
اداری-انتظامی	۳/۰۳	-	۰/۵	۱	۱/۵	۳
فرهنگی	۰/۲۱	۰/۰۵	۰/۱	۰/۲	۰/۴	۰/۷۵
مذهبی	۰/۵۷	۰/۱۵	۰/۱۵	۰/۱	۰/۱	۰/۵
کارگاهی	۱/۰۸	-	-	-	۰/۵	۰/۵
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱/۱۲	۰/۰۳	۰/۰۷	۰/۳	۰/۹	۱/۳
گردشگری و پذیرایی	۰/۵	-	-	۰/۳	۰/۷	۱
انبار	۰/۷۶	-	-	-	۰/۵	۰/۵
حمل و نقل و پارکینگ	۰/۵	۰/۲	۰/۴	۰/۷	۱/۳	۲/۶
شبکه ارتباطی و فضای سبز	۳۱/۶۴	۱۰	۶	۴	۸	۲۸
جمع کل	۷۹/۸۹	۳۳/۸۳	۱۰/۶۷	۱۱/۶۵	۲۴/۱۷	۸۰/۳۲



۸- مقررات ساختمانی

۸-۱- مقررات ساختمانی در زیرپهنه سکونت (R)

۸-۱-۱- تراکم‌های ساختمانی در مناطق مختلف در نقشه طرح جامع پیشنهادی مشخص شده

است. تراکم ساختمانی مسکونی مبنای محاسبه زیربنای مفید ساختمان قرار می‌گیرد.

تراکم‌های مجاز ساختمانی در جدول شماره یک قید شده است.

تبصره ۱: برای استفاده از تراکم‌های مجاز ساختمانی بیش از تراکم‌های پایه طرح جامع تا

سقف‌های تراکم تعیین شده در این ضوابط عوارض قانونی مربوط به اضافه تراکم در

حق شهرداری بندرعباس پرداخت گردد.

تبصره ۲: تراکم پایه برای اراضی واقع در پهنه مسکونی تراکم کم با کد R۱۱ معادل ۵۰ درصد،

R۱۲ معادل ۶۰ درصد و برای سایر کدهای R۲ و R۳ معادل ۱۲۰ درصد تعیین

می‌گردد.

۸-۱-۲- تراکم‌های مجاز پلاک‌های مشمول بره‌های اصلاحی بر مبنای مساحت پلاک قبل از

رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌شود. مشروط بر اینکه تراکم ساختمانی این قطعه از

۲۰ درصد تراکم ساختمانی آن زیر پهنه فراتر نرود. (بطور مثال اگر تراکم ساختمانی

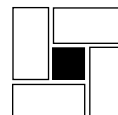
پلاک واقع در زیر پهنه R۱۲ مطابق جدول شماره یک برابر ۱۲۰ درصد باشد، تراکم

ساختمانی زمین پس از اصلاح برها نباید از ۱۴۰ درصد تجاوز نماید).

تبصره ۱: در صورتی که این ۲۰ درصد تراکم اضافی رقم اعشاری شود تا حد فقط یک طبقه

مازاد بر جدول شماره یک مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز و تعداد واحد مسکونی

مجاز احداث بنا بلامانع خواهد بود.



تبصره ۲: این افزایش تراکم فقط در صورتی مجاز خواهد بود که مالک سطح اشغال را تنها تا سقف ۱۰ درصد بیش از حد مجاز افزایش دهد.

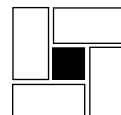
تبصره ۳: حداکثر سطح اشغال برای کلیه پلاکهای مسکونی و غیرمسکونی در تمام زیرپهنه‌های ۵ گانه شهر بندرعباس (سکونت، فعالیت، مختلط، بازو سبز و حریم دریا) ۷۰ درصد تعیین می‌گردد.

تبصره ۴: در صورت بروز موانع فنی ضوابط جزئی توسط کمیته فنی متشکل از معاونت شهرسازی و معماری و مشاور طرح جامع و شهرداری تدوین و راه‌حلیابی شده و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ قابل اجرا خواهد بود.

۸-۱-۳- حداقل مساحت زمین قابل احداث پس از کسر مساحت بر اصلاحی ۷۵ مترمربع مشروط به اینکه بر آن از ۵ متر کمتر نباشد، مجاز خواهد بود. صدور مجوز مسکونی برای قطعات کمتر از آن باید در کمیته فنی شهرداری تصمیم‌گیری گردد.

۸-۱-۴- چنانچه در داخل محدوده هریک از محلات شهر قطعات تفکیکی کوچکتر از حدنصاب تفکیک آن محله با سند مجزا که به تأیید اداره ثبت بندرعباس رسیده باشد تراکم ساختمانی عمومی آن محله شامل آن قطعات نیز می‌گردد.

۸-۱-۵- تراکم تشویقی به‌منظور ترغیب احداث‌کنندگان واحدهای مسکونی به تجمیع قطعات تفکیکی و ترویج استفاده از ساختمانهای بلندمرتبه و ایجاد فضاهای باز گسترده در همکف برای اراضی با وسعت بیشتر از ۵۰۱ مترمربع در مناطقی از شهر که درون زیرپهنه R۱ واقع گردیده‌اند با تهیه گزارش توجیهی و تهیه نقشه‌های سایت پلان و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ بندرعباس مطابق جدول شماره ۶ خواهد بود.



جدول شماره ۶- ضوابط تشویقی برای مجموعه‌سازی برای پلاکهای واقع درون زیرپهنه مسکونی تراکم کم با کد R۱

توضیحات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداقل فضای باز (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی تشویقی (درصد)	وسعت قطعه زمین (مترمربع)
-	۵۰	۳	۴۱/۵	۱۳۰	۵۰۱ تا ۱۰۰۰
-	۴۵	۳	۴۳/۵	۱۴۰	۱۰۰۱ تا ۱۹۹۹
-	۴۰	۴	۴۱/۵	۱۶۰	۲۰۰۰ تا ۳۰۰۰
احداث پناهگاه در اراضی مذکور توصیه می‌گردد	۳۰	۶	۴۳	۱۸۰	۳۰۰۱ و بیشتر

تبصره : در هنگام محاسبه تعداد واحد مسکونی در صورت وجود رقم اعشار عدد رند به سمت

کمتر ملاک عمل واقع گردد.

۶-۱-۸- حداقل ۵۰ درصد از فضای باز پلاک‌ها باید به‌عنوان محوطه‌سازی و احداث

فضای سبز خصوصی (باغچه و مانند آن) اختصاص یابد.

۷-۱-۸- حداکثر تعداد واحدهای مسکونی در قطعات مختلف از جدول شماره ۳ (حداقل سرانه

فضای باز به ازای هر واحد مسکونی) تعیین می‌گردد.

۸-۱-۸- به جهت ضرورت عبور جریان هوا و ویژگی خاص اقلیمی در شهر بندرعباس صدور مجوز

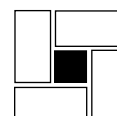
جهت احداث بنای مسکونی در طبقه همکف در کلیه اضلاع زمین با رعایت عدم

اشرافیت مشروط بر آنکه فاصله سطح فضای پر از دیوار پلاک از هر طرف حداقل ۵۰

سانتیمتر بوده، بصورتی که فاصله هر ساختمان از ساختمان مجاور حداقل یک متر

گردد، مجاز خواهد بود.

تبصره ۱: برای ساختمان‌های دارای بر کمتر از ۱۰ متر ایجاد حداقل فاصله ضروری نمی‌باشد



تبصره ۲: در صورت عدم امکان فنی، در خصوص قطعات دارای بر بیش از ۱۰ متر مورد در کمیته

فنی شهرداری بندرعباس مطرح و می‌باید در کمیسیون ماده ۵ به تصویب برسد.

۸-۱-۹- حداکثر تعداد طبقات در قطعاتی که مطابق جدول شماره یک در حوزه تراکم کم قرار

دارند دو طبقه روی زیرزمین و یا روی پیلوت می‌باشد.

۸-۱-۱۰- حداکثر تعداد طبقات در قطعاتی که مطابق جدول شماره یک در حوزه تراکم متوسط

قرار دارند در صورت قرارگیری درون کد R۲۱ سه طبقه روی زیرزمین و در صورت

قرارگیری درون زیر پهنه R۲۲ (مسکونی خاص) چهار طبقه روی پیلوت می‌باشد.

۸-۱-۱۱- حداکثر تعداد طبقات در قطعاتی که مطابق جدول شماره یک در حوزه تراکم

زیاد قرار دارند شش طبقه روی زیرزمین یا شش طبقه روی پیلوت خواهد بود.

۸-۱-۱۲- ضوابط مربوط به زیرزمین

الف) زیرزمین تا ارتفاع ۱/۴۰ متر از کف معبر عمومی در صورتیکه به انباری، پارکینگ و

موتورخانه و موارد مطروحه در بند ب اختصاص یابد جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد

شد. به عبارت دیگر ارتفاع زیرزمین نباید برای مجموعه‌های کمتر از ۲۰ واحد ۲/۴۰ متر و برای

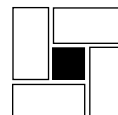
ساختمان‌هایی با پارکینگ‌هایی بیش از ۲۰ واحد از ۲/۷۰ متر بیشتر بوده و نورگیری آن نباید از

۹۰ سانتیمتر بیشتر باشد.

ب) زیرزمین فقط برای سرایداری (در مجموعه‌های چند خانواری و نیز واحدهای مسکونی

کمتر از ۴ واحد با تشخیص معاونت شهرسازی و معماری شهرداری بندرعباس) حداکثر ۴۰

مترمربع، پارکینگ (بازاء هر واحد ساختمانی ۲۵ مترمربع)، انباری (بازاء هر واحد مسکونی



حداکثر ۱۰ مترمربع)، اتاق تأسیسات (موتورخانه) (حداکثر ۲۵ مترمربع)، گلخانه (بازاء هر واحد ۵ مترمربع، حداکثر ۲۰ مترمربع)، راهپله (حداکثر ۱۵ مترمربع) آسانسور (حداکثر ۸ مترمربع)، فضای دسترسی (۲۰ مترمربع) می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

تبصره: سطح مجاز واحد سرایداری در صورت احداث در زیرزمین یا پیلوت خارج از تراکم مجاز بوده و غیرقابل تفکیک می‌باشد. بدیهی است مساحت مازاد بر سطح مجاز سرایداری جزء تراکم محسوب خواهد شد.

پ) فضای مشاعات در پلاکهای دارای کاربری مسکونی در طبقه همکف و بالاتر بجز فضای اختصاص یافته جهت احداث پارکینگهای مورد نیاز در محاسبات تراکم ساختمانی منظور می‌گردد.

ت) حداکثر سطح زیرزمین برابر است با حداکثر میزان مجاز ساخت‌وساز در همکف (سطح اشغال به علاوه سطح تراس)

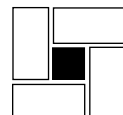
ث) در شرایطی که شیب طبیعی و وضع موجود زمین موجب اختلاف ارتفاع بیش از ۱۴۰ سانتیمتر باشد موضوع به صورت موردی در کمیته فنی شهرداری راه‌حلیابی شود.

تبصره: فضای باقیمانده در زیرزمین و پیلوت که به هیچ یک از موارد مطروحه در بند ب اختصاص داده نشده باشد، جزء تراکم مجاز ساختمانی محسوب نمی‌گردد.

۱۳-۱-۸- مقررات مربوط به پیلوت

ارتفاع تمام شده پیلوت تا ۲/۵۰ متر بشرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است. در مقررات مربوط به ساخت پیلوت رعایت نکات زیر الزامی است.

الف) فضای پیلوت برای سرایداری، پارکینگ، انباری، اتاق تأسیسات، پله و آسانسور مطابق مساحت‌های ذکر شده برای زیرزمین می‌تواند مورد استفاده قرار بگیرد.



ب) مساحت مازاد بر موارد فوق در صورت احداث جزء زیربنای مجاز مسکونی خواهد بود.

پ) در طراحی پیلوت رعایت فاصله داخل به داخل ستونها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۴/۵۰ متر با مانور اصلی ۵ متر (محور تا محور ستون) الزامی است.

تبصره ۱: در صورت احداث پیلوت با ارتفاع بیش از ۲/۵۰ متر این طبقه بعنوان طبقه همکف محسوب شده و فضاهای آن جزء تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.

تبصره ۲: احداث پیلوت برای زیر پهنه‌های S و M ممنوع است.

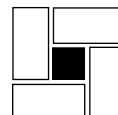
۱۴-۱-۸- مقررات مربوط به نورگیر و حیاط خلوت

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

در مقررات مربوط به نورگیر و حیاط خلوت رعایت نکات ذیل الزامی است:

الف) حیاط خلوتهایی که برای تأمین نور اتاقهای اصلی ساختمان بیش از ۲ طبقه مانند نشیمن، نهارخوری، خواب و غیره پیش‌بینی می‌گردد، باید دارای حداقل ۱۲ مترمربع مساحت با رعایت حداقل ۳ مترعرض بوده و برای زمینهای کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۶ درصد مساحت پلاک کافی می‌باشد.

تبصره: حیاط خلوتهایی که برای تأمین نور ساختمان‌های ۲ طبقه و کمتر پیش‌بینی می‌گردد، باید دارای حداقل ۹ مترمربع مساحت با رعایت حداقل ۳ متر عرض باشد که مساحت فوق جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد. شایان ذکر است برای زمینهای کمتر از ۲۰۰ مترمربع که دارای طبقات ۱ و ۲ طبقه باشد، اختصاص ۴ درصد مساحت پلاک به حیاط خلوت کافی بوده و جزء زیربنای مفید محسوب نخواهد شد.



ب) حیاط خلوت‌هایی که برای تأمین نور آشپزخانه به مساحت بیشتر از ۶ مترمربع پیش‌بینی می‌شود با حداقل عرض ۲ متر بوده و برای زمینهای کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۳٪ مساحت پلاک کافی می‌باشد.

پ) مساحت و ابعاد حیاط‌خلوت‌هایی که در فوق آمده برای ساختمانهای معمولی تا ارتفاع ۴ طبقه روی زیرزمین یا پیلوتی پیش‌بینی گردیده، در مورد ساختمانهای بیش از ارتفاع یاد شده، نورگیرها باید به نحو مطلوب و مورد قبول کمیته فنی شهرداری، طراحی گردد.

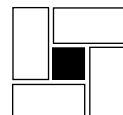
ت) در صورت پیش‌بینی حیاط‌خلوت در شمال پلاکهای شمالی حداقل عرض لازم ۳ متر خواهد بود. برای زمینهای کمتر از ۲۰۰ مترمربع حداقل عرض ۲ متر می‌باشد.

ث) در مواردیکه آشپزخانه و اتاق از دو واحد مسکونی مستقل که در یک طبقه قرار دارند و یا آشپزخانه آنها از یک حیاط خلوت نور می‌گیرد، فاصله پنجره‌های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۵ متر باشد.

ج) احداث بازشو به داخل حیاط و یا معابر مجاور با رعایت ضوابط و مقررات با احداث کف پنجره حداقل ۳۰ سانتیمتر بلامانع است.

تبصره: مساحت نورگیرهای اصلی در ساختمان‌های بیش از ۲ طبقه از ۱۲ مترمربع و بیشتر با رعایت حداقل عرض ۳ متر و نورگیر آشپزخانه و سرویس‌های بهداشتی از ۶ مترمربع و بیشتر جزء زیربنای مفید محسوب نمی‌گردد.

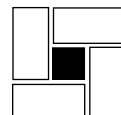
چ) احداث بازشو (پنجره) در ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی براساس ضوابط طرح جامع مصوب به حیاط و یا معابر مجاور بلامانع می‌باشد. براین اساس ارتفاع کف پنجره از معابر عمومی نبایستی از ۱۲۰ سانتی‌متر کمتر باشد، به علاوه به منظور عدم امکان دید به داخل ساختمان، بازشوی یادشده می‌باید تا ارتفاع ۱/۷۰ متر از مصالح کدر و غیرشفاف باشد. از سوی دیگر رعایت ضوابط اشراف که شامل عدم احداث بنا، که در اضلاع شرقی و غربی آن به پلاک‌های مجاور متصل هستند، فاصله گرفتن بازشو از حد مالکیت به میزان ۳ متر در صورت احداث بازشو در طرفین الزامی می‌باشد. احداث



بازشو در حیاط‌های خلوتی که به پلاک‌های مجاور اشراف دارند نیز همچون احداث بازشو به معابر می‌باشد بدین صورت که این بازشوها نباید در مقابل حیاط پلاک‌های شمالی و یا جنوبی احداث شوند، بلکه در جوانب آن باشند، ضمناً تا ارتفاع ۱/۷ متر نیز می‌باید از مصالح غیرشفاف و کدر استفاده شود.

۱۵-۱-۸- مقررات مربوط به پیش‌آمدگی و بالکن

- الف) احداث هرگونه بالکن در محدوده مجاز استقرار زیربنا در پلاک، مجاز است.
- ب) احداث بالکن بصورت پیش‌آمدگی در گذرهای کمتر از ۱۲ متر ممنوع است.
- پ) احداث تراس یا بالکن که تا ارتفاع ۱/۲۰ آن با مصالح کدر و غیرشفاف پوشیده شود (آجر مشبک- شیشه‌های کدر) و بدون پیش‌آمدگی نسبت به حد ساختمان بوده بلامانع است.
- ت) حداکثر عرض قسمت پیش‌آمدگی بالکن نسبت به حد ساختمان نباید از ۱/۵ متر تجاوز نماید.
- ث) در محاسبه سطح زیربنای مفید ساختمان، بالکنهای سه طرف بسته دوسوم زیربنا دو طرف بسته یک‌دوم زیربنا و یک طرف بسته یک‌سوم زیربنا محاسبه می‌گردد.
- ج) پیش‌آمدگی آخرین سقف ساختمان، به عنوان باران‌گیر، جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.
- تبصره ۱:** حداکثر پیش‌آمدگی ساختمان به عنوان بارانگیر به میزان ۸۰ سانتیمتر بلامانع می‌باشد.
- تبصره ۲:** حداکثر پیش‌آمدگی ساختمان به عنوان پاگرد پله در معابر ۸ متر و بیشتر بالای سردر ورودی با رعایت حداقل ۳/۵ متر ارتفاع و حداکثر به میزان ۴۰ سانتیمتر بلامانع است.
- بدیهی است این پیش‌آمدگی جزء تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.
- تبصره ۳:** احداث بالکن و درب پیاده در ضلعی از پلاک که مشرف به فضای سبز باشد به هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد. احداث پنجره فقط برای نورگیری از طبقه همکف به بالا مشروط به تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری بندرعباس مجاز خواهد بود.
- جداول شماره ۷ و ۸ فضاهای غیر مفید و مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی را نشان داده است.



۱۶-۱-۸- مقررات مربوط به ارتفاع، نحوه دسترسی و نماسازی ساختمان

الف) ساختمانهای بیش از ۴ طبقه باید به آسانسور مجهز گردد و برای آن پله فرار بصورت باز تعبیه گردد. چنانچه پله اصلی به شکلی که شرایط و ایمنی پله فرار را دارا باشد طراحی گردد با تأیید شهرداری نیاز به پله فرار نخواهد بود.

ب) حداکثر ارتفاع ساختمان برای دو طبقه روی زیرزمین ۹/۱۰ متر و برای دو طبقه روی پیلوت ۱۰/۸۰ متر از کف معبر خواهد بود.

تبصره ۱: حداکثر ارتفاع مجاز هر طبقه ۳/۸۰ متر از کف تا کف طبقه فوقانی می باشد.

تبصره ۲: حداکثر ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر می باشد.

تبصره ۳: حداقل ارتفاع مفید برای ساختمانهای مسکونی در طبقات ۲/۷۰ متر خواهد بود.

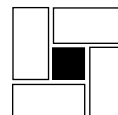
پ) به سبب لزوم کنترل جمعیت پذیری، متوسط مساحت هر واحد مسکونی در کلیه پهنه های سکونت ۱۱۰ مترمربع تعیین می گردد. احداث واحدهای مسکونی با کمتر از مساحت مذکور مشروط به رعایت تعداد واحد مسکونی در هر پلاک و ظرفیت جمعیت پذیری در هر زون با تصویب کمیسیون ماده ۵ و مشروط به تامین سرانه فضای باز مورد نیاز به ازای هر واحد مسکونی مجاز خواهد بود.

تبصره ۱: در هر حالت تامین پارکینگ برای کلیه واحدهای مسکونی الزامی است.

تبصره ۲: ایجاد فضای باز (حیاط) براساس سرانه فضای باز جدول صفحه ۱۴ به ازاء هر واحد مسکونی الزامی است.

ت) حداقل ۵۰ درصد از فضای باز پلاکها باید به محوطه سازی و احداث فضای سبز خصوصی (باغچه و مانند آن) اختصاص یابد.

ث) هر پلاک می تواند یک دسترسی سواره (اتومبیل رو) داشته باشد چنانچه بر پلاک بیش از ۳۰ متر باشد می تواند دو در ورودی سواره که حداقل فاصله آنها ۲۰ متر باشد داشته باشد.



جدول شماره ۷- فضاهای غیرمفید و مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمان‌های مسکونی (بیش از حد تراکم ساختمانی مجاز)

مشاعات ساختمان‌های مسکونی	پارکینگ	انباری	لابی	سرایداری	سرویس بهداشتی	مدیریت	اطلاعات	سایت کامپیوتر	سالن اجتماعات	فضای بازی بچه‌ها	تاسیسات	شوت زباله	راهرو، پله و آسانسور	ورزشی	هواکش‌ها و نورگیرها	حیاط خلوت، داکت
حیاط					★											
زیرزمین	★	★	★	★	★	★		★	★	★	★	★	★	★	★	★
همکف	★		★									★				★
پیلوت	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★		★		★
طبقات												★				★
پشت‌بام																★

• مساحت سرویس بهداشتی، حداکثر ۳ مترمربع مجاز می‌باشد.

• مساحت سرایداری برای مجتمع‌های بالاتر از ۴ واحد حداکثر ۴۰ مترمربع مجاز می‌باشد (سرویس سرایداری بایستی در داخل آن لحاظ گردد).

جدول شماره ۸- فضاهای غیرمفید مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمان‌های غیرمسکونی (تجاری، اداری و خدمات)
(بیش از حد تراکم ساختمانی مجاز)

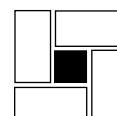
مشاعات ساختمان‌های تجاری، اداری و خدمات	تجهیزاتی	سرایداری	نماخانه	سرویس بهداشتی	سایت کامپیوتر	مدیریت و سایت	اطلاعات	پارکینگ	پله و آسانسور	تاسیسات
حیاط	★									
زیرزمین	★	★	★	★				★	★	★
همکف	★		★	★	★	★	★	★	★	
طبقات			★					★	★	
پشت‌بام									★	★

• مساحت اتاق مدیریت و سایت کامپیوتر حداکثر ۴۰ مترمربع، مجاز می‌باشد.

• سرایداری حداکثر ۵۰ مترمربع در زیرزمین، مجاز می‌باشد.

• فضای اطلاعات تا حداکثر ۶ مترمربع جزء مشاعات (غیرمفید) محاسبه می‌شود.

تبصره: رعایت حداقل عرض راهرو و راه‌پله و ابعاد آسانسور در کلیه ساختمان‌ها، مطابق مباحث ۲ و ۱۵ مقررات ملی ساختمان الزامی است.



تبصره: ساخت و سازهای انجام شده بر روی رامپ‌هایی که جهت زیرزمین در پلاک‌های جنوبی

عقب‌نشینی داده شده است، جزو زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.

ج) نصب وسایل تهویه مطبوع (چیلر و غیره) در بام، که از شوارع قابل رؤیت باشد ممنوع است. این‌گونه تجهیزات باید در جبهه‌ای که قابل رؤیت نیست نصب شده مگر در فضاهای

محصور تعبیه گردد. توصیه می‌گردد نصب کولرگازی و سایر دستگاه‌های خنک کننده در بدنه

ساختمان بصورتی باشد که حتی‌الامکان کمترین میزان دید و اغتشاش بصری را ایجاد نماید.

چ) نمای دست‌انداز (جان‌پناه) و بدنه ساختمان باید با مصالح نمای ساختمان هماهنگ باشد.

ح) نماسازی بناها منطبق بر معماری بومی و اقلیمی منطقه صورت پذیرفته و در آن

استفاده از مصالح غیربومی پرهیز گردد.

استفاده از ابزار سیمانی (نمای رومی و ...) شیشه‌های انعکاسی (آینه‌ای) و سنگ‌های تیره و ابری و

رنگهای تند به صورت یکپارچه ممنوع می‌باشد. پیشنهاد می‌شود که نمای ساختمانها از آجر نما ۳-۵

سانتیمتری اندود سیمان، سنگهای نمای به رنگ روشن، اندود کاهگل و مانند آن استفاده گردد.

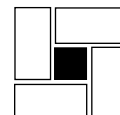
خ) جبهه‌هایی از ساختمان که مشرف به فضای باز بوده (فضای باز شامل معابر شهری و یا

حیاطهای همسایگان مجاور) بایستی توسط مالک براساس فرم و مصالح استاندارد مطابق بند ح

باشد، نماسازی شوند.

د) استفاده از سقف‌های آردواز با رعایت ضوابط آیین‌نامه ۲۸۰۰ و نظام مهندسی در احداث بناها

بلامانع است.



۱۷-۱-۸- مقررات مربوط به احداث پارکینگ در واحدهای مسکونی

الف) تأمین پارکینگ در تمامی قطعات مسکونی که دارای دسترسی سواره بوده اجباری و به ازای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ باید تأمین گردد.

تبصره: در واحدهای مسکونی بیش از ۲۰۰ مترمربع زیربنا احداث نیم واحد پارکینگ مازاد بر یک واحد پارکینگ اجباری الزامی است. به عبارتی دیگر تأمین پارکینگ برای هر واحد مسکونی با زیربنای بیش از ۲۰۰ مترمربع به تعداد ۱/۵ واحد پارکینگ الزامی خواهد بود.

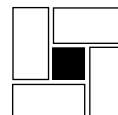
در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ شهرداری بندرعباس موظف است عوارض حذف پارکینگ را وفق ضوابط اخذ و صرفاً جهت احداث پارکینگ‌های عمومی مشروط به اینکه حداکثر از شعاع ۵۰۰ متر تجاوز ننماید، هزینه نماید مکانیابی پارکینگ‌های عمومی (در مقیاس محله‌ای) در طرح تفصیلی انجام خواهد شد. بدیهی است این عدم امکان باید به تأیید شهرداری بندرعباس و تصویب در کمیسیون ماده ۵ نیز برسد.

ب) با توجه به اهمیت حفظ فضای سبز موجود مأمورین بازدید دایره ساختمان، درختان حاشیه معابر را نیز در گزارش خود قید نموده و مهندسین کنترل نقشه نیز در هنگام تصویب نقشه ساختمانی وضعیت درختان مذکور را مدنظر قرار دهند تا ورود اتومبیل مستلزم قطع درختان حاشیه معابر نگردد.

پ) استفاده از سطح واقع در حریم خطوط برق فشار قوی جهت پارکینگ در مازاد فضای باز بدلیل ایجاد مانع در امر ایمنی و نیز تعمیر و سرویس به موقع خطوط ممنوع است.

ت) پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ رامپ از قسمت فضای آزاد ساختمان بلامانع است. بدیهی است این راه ورودی جزئی فضای پارکینگ ساختمان نخواهد بود.

ث) اجرای شیب حداکثر ۱۵ درصد جهت رامپ پارکینگ با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات بلامانع است.



ج) تأمین پارکینگ در فضای باز یک واحد مسکونی برابر ۲۰ درصد فضای باز (مشروط به اینکه حداقل ۱۵ مترمربع را تأمین نماید) بلامانع است.

چ) چنانچه مالکین زمینها در حوزه استفاده از اراضی مسکونی درخواست احداث ساختمان برای فعالیتهای دفتر وکالت، مطب پزشکان، دفتر اسنادرسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه مجله و دفتر فنی و مهندسی را داشته باشند پیش‌بینی پارکینگ براساس استفاده اداری منظور گردد. پارکینگ مورد نیاز برای کاربریهای مختلف در فصل مقررات مشترک و طبق جدول شماره ... می‌باشد.

۱۸-۱-۸- مقررات مربوط به مجموعه‌های مسکونی

چنانچه در یک پلاک مسکونی تعداد واحدهای مسکونی احداث شده به چهارواحد برسد مجموعه مسکونی نامیده می‌شود. (بدون توجه به کد زیرپهنه) علاوه بر ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه مسکونی رعایت ضوابط زیر در مجموعه‌های مسکونی الزامی است:

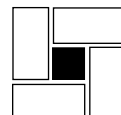
الف) حداقل زیربنای مجاز واحدهای مسکونی باید در احداث واحدها لحاظ شود.

تبصره: چنانچه ایجاد مجموعه‌های مسکونی با کمتر از متوسط زیربنای واحدهای مسکونی قید شده مورد درخواست باشد به صورت موردی با تأیید کمیته فنی شهرداری مشروط به اینکه از تعداد واحدهای مسکونی مجاز مندرج در صفحه ۱۴ این گزارش تجاوز ننماید قابل احداث خواهد بود.

ب) هر واحد مسکونی باید دسترسی مستقیم به فضاهای مشاع (راه‌پله، پشت‌بام، پارکینگ، حیاط و اتاق تأسیسات) داشته باشد.

پ) توصیه می‌گردد برای هر واحد مسکونی یک انباری با سطح حداکثر ۱۰ مترمربع پیش‌بینی گردد.

ت) تأمین یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است.



ث) سطح مورد نیاز پارکینگ واحدهای مسکونی چنانچه در پیلوت یا زیرزمین پیش‌بینی شود جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌شود.

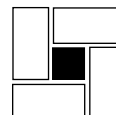
ج) استفاده از فضای باز محوطه برای پارکینگ تا میزان ۲۰٪ سطح فضای باز بلامانع است. چگونگی مقررات مربوطه در فصل مقررات مشترک منعکس گردیده است.

چ) تفکیک واحدهای مسکونی به شرط رعایت تراکم ساختمانی مجاز و سایر مقررات بلامانع است.

ح) حداقل فاصله بلوکهای ساختمانی در یک پلاک و یا یک مجتمع مسکونی در جهت شمال و جنوب برابر $h\sqrt{3}$ می‌باشد. در این حالت h مساوی ارتفاع بلوک جنوبی است. حداقل فاصله در جهت شرق و غرب ۱۰ متر و از هریک از برهای زمین نیز ۱۰ متر تعیین می‌شود. در این زمینه رعایت فاصله ساختمان از دیوار به میزان حداقل ۵۰ سانتیمتر از هر طرف و عدم اتصال سطح اشغال پلاکها به یکدیگر الزامی است.

گذشته از ضوابط و مقررات فوق رعایت موارد زیر در اراضی مسکونی الزامی است:

- پیش‌بینی موارد لازم برای پیشگیری از حریق و نیز اطفای آن مطابق ضوابط سازمان آتش‌نشانی و اخذ تأییدیه از این سازمان برای ساختمان‌های ۵ طبقه و بیشتر روی همکف الزامی است.
- استفاده از پشت بام به عنوان انباری ممنوع است.
- نصب تأسیسات و تجهیزات فنی ساختمان در پشت بام با رعایت ضوابط فنی مربوط بلامانع است. تشخیص رعایت ضوابط فنی به عهده شهرداری مناطق ۴ گانه می‌باشد.
- حداکثر ارتفاع مجاز خرپشته از روی کف بام ۲/۵ متر تعیین می‌گردد.
- کلیه سطوح ساختمان که از داخل معابر و یا فضای باز قابل رؤیت است، نیازمند نماسازی است. صدور گواهی پایان کار منوط به نماسازی فوق خواهد بود.
- احداث حمام و توالت بدون پنجره به شرط پیش‌بینی هواکش مستقل برای هریک بلامانع است.



- نصب تأسیسات بر روی بام‌های شیب‌دار به استثناء آنتن و دودکش مجاز نیست.
- نصب تأسیسات بر روی بام‌های صاف باید با فاصله و ارتفاع مناسب از لبه بام صورت گیرد، به نحوی که از معابر قابل رؤیت نباشد. در صورت رؤیت، نماسازی بدنه تأسیسات فوق باید به شکلی هماهنگ با نمای ساختمان انجام گیرد.
- در هر ساختمان باید از نظر دفع فاضلاب پیش‌بینی‌های لازم انجام گرفته، به نحوی که در آینده در اتصال به شبکه فاضلاب شهر دچار مشکل نگردد.
- آنتن تلویزیون در کلیه مجموعه‌های مسکونی باید به صورت مرکزی پیش‌بینی گردد.
- ایجاد روزنه یا پنجره در لبه‌های زمین به سمت پلاک‌های مجاور مجاز نمی‌باشد.
- تعبیه کانال‌ها و لوله‌های تأسیساتی در نماهای اصلی ساختمان مجاز نمی‌باشد.
- تأمین آسانسور برای ساختمان‌های بیش از چهار طبقه اعم از مسکونی و خدماتی الزامی است.

۸-۲- مقررات ساختمانی مربوط به سایر کاربری‌های مجاز در حوزه مسکونی

۸-۲-۱- در بر خیابان‌های موجود از ۱۶ تا ۳۵ متر احداث واحدهای تجاری درحد خرده‌فروشی

مایحتاج روزانه، خدمات مقیاس محله‌ای در طبقه همکف و در بر دسترسی عمومی با رعایت مقررات مربوطه مجاز می‌باشد.

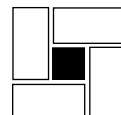
تبصره: احداث هرگونه واحدهای تجاری و کارگاهی در مجاورت آزادراه شهر با استناد به ماده ۱۷

قانون ایمنی و اصلاح راه‌ها اکیداً ممنوع می‌باشد.

۸-۲-۲- در مجموعه‌های مسکونی با بیش از ۵۰ واحد مسکونی در یک قطعه زمین

اختصاص ۵٪ کل زیربنای مجاز به احداث واحدهای تجاری و خدماتی بلامانع است.

بدیهی است قرارگیری واحدهای تجاری و خدماتی نظیر سالن اجتماعات، کتابخانه،



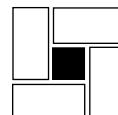
مهدکودک و ... در این مجموعه‌ها در طبقه همکف باید باشد. در شرایط فوق رعایت مقررات ساختمانی و تعداد پارکینگهای مورد نیاز واحدهای تجاری متمرکز الزامی است.

۳-۲-۸- احداث واحدهای درمانی مجاز در اراضی مسکونی مطابق با ضوابط مسکونی و با کسب مجوز از مراجع ذیصلاح و تأیید کمیته فنی شهرداری مجاز می‌باشد.

۴-۲-۸- احداث حمام عمومی در تمامی نواحی مناطق شهر بجز در پهنه حریم دریا، مطابق ضوابط ساختمانی مربوطه و رعایت مقررات سازمان حفاظت محیط‌زیست و تأیید کمیته فنی شهرداری مجاز می‌باشد.

۵-۲-۸- احداث کتابخانه و واحدهای کانون پرورش فکری و نوجوانان، احداث پارکینگ عمومی، احداث مجموعه‌های تفریحی ورزشی، احداث واحدهای آموزشی خصوصی (غیرانتفاعی)، احداث واحدهای تأسیساتی و تجهیزاتی (در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای) و سایر کاربری‌های مجاز اعلام شده در زیرپهنه سکونت با رعایت تراکم ساختمانی حوزه مربوطه و ضوابط خاص کاربریهای مربوطه و تأیید کمیته فنی شهرداری در حوزه مسکونی مجاز می‌باشد.

تبصره ۱: در مواردی که درحوزه اراضی مسکونی استفاده‌های مجاز غیرمسکونی انجام می‌گیرد سطح فضای باز در هر یک از پلاکها بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی و یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر (هرکدام بیشتر است) رعایت گردد. در این موارد تراکم ساختمانی نیز بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر (هرکدام کمتر است) رعایت گردد.



تبصره ۲: تدقیق ضوابط و مقررات مربوط به احداث فضاهای خدمات پشتیبان سکونت در زیر پهنه سکونت در طرح تفصیلی ۱:۲۰۰۰ شهر انجام خواهد شد.

۳-۸- نحوه محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی

نحوه محاسبه زیر بنای مفید ساختمان‌های مسکونی به شرح ذیل تعیین می‌شود:

۱-۳-۸- در کلیه کدهای زیرپهنه سکونت به‌غیر از سطوح مجاز در زیرزمین و یا پیلوت، کلیه سطوح ساخته شده مندرج در جدول شماره ۷ و ۸ جزء زیربنای مفید (تراکم ساختمانی) محسوب می‌گردد.

۲-۳-۸- چنانچه بالکن احداث گردد بالکنهایی که سه طرف آن بسته باشد دوسوم زیربنا، دوطرف بسته یک دوم زیربنا و سه طرف باز یک سوم زیربنا محسوب می‌گردد. موارد زیر مشروط به رعایت ضوابط اعلام شده در جداول شماره ۷ و ۸ جزء زیر بنای مفید مسکونی محاسبه نمی‌گردد:

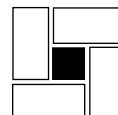
الف) ۴۰ مترمربع سرایداری در پیلوت یا در زیرزمین در مجموعه‌های مسکونی آپارتمانی. واحد سرایداری جزء مشاعات محسوب شده و غیرقابل تفکیک است.

ب) مساحت راه‌پله تا ۱۵ مترمربع برای پلاکهای تا ۷۰۰ مترمربع و حداکثر ۲٪ مساحت پلاک‌های بیش از ۷۰۰ مترمربع در طبقات و خرپشته در هر طبقه.

پ) مساحت آسانسور حداکثر ۸ مترمربع

ت) مساحت پارکینگ‌ها بازاء هر اتومبیل ۲۵ مترمربع در پیلوت یا در زیرزمین

ث) مساحت انباری‌ها بازاء هر انباری برای هر واحد مسکونی حداکثر ۱۰ مترمربع در زیرزمین یا پیلوت



ج) مساحت موتورخانه تا ۲۵ مترمربع برای پلاکهای تا ۷۰۰ مترمربع و حداکثر ۲٪ مساحت پلاکهای بیش از ۷۰۰ مترمربع

ح) مساحت گلخانه بازا هر واحد مسکونی حداکثر ۵ مترمربع در زیرزمین یا پیلوت تبصره: برای ساختمانهای مسکونی با تعداد واحد ۴ و بیشتر حداکثر سطح مجاز ۲۰ مترمربع تعیین می‌شود.

خ) مساحت نورگیرهای اصلی ۱۲ مترمربع و بیشتر برای دو طبقه و بیشتر و ۹ مترمربع برای ۲ طبقه و کمتر و نورگیر آشپزخانه و سرویس‌های بهداشتی، ۶ مترمربع و بیشتر
د) مساحت فضاهای دسترسی ۲۰ مترمربع

۴-۸- مقررات ساختمانی در اراضی تجاری واقع در محوره‌های اداری-تجاری-

خدماتی (S۱)

الف- واحدهای تجاری خطی

۱-۴-۸- در کلیه پلاکهای واقع درون زیرپهنه محوره‌های فعالیت حداکثر ارتفاع مجاز

واحدهای تجاری در طبقه همکف معادل ۴/۸ متر (مفید) و در طبقات فوقانی ۳ متر

پیشنهاد می‌شود. ضمناً می‌توان در طبقه همکف بشرط تأمین دسترسی از داخل

مغازه نسبت به احداث نیم طبقه حداکثر در طول ۶۰ درصد آن اقدام نمود.

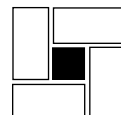
تبصره ۱: احداث نیم طبقه در همکف باید به شکلی باشد که حداقل ارتفاع زیر نیم طبقه و بالای

سطح نیم طبقه ۲/۳۰ متر باشد. در صورتی که مجموع ارتفاع مفید این واحد تجاری از

۵/۵ متر بیشتر شود نیم طبقه به عنوان یک طبقه محسوب خواهد شد.

تبصره ۲: حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری معادل ۱۶ مترمربع است و فضای بیش از آن

به عنوان یک طبقه مجزا محسوب خواهد شد.



۲-۴-۸- حداقل ارتفاع واحدهای تجاری ۳ متر تعیین می‌گردد.

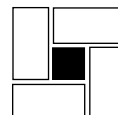
تبصره: در احداث مجموعه‌های خطی با شرط عرض کمتر از ۱۲ متر، حداکثر ارتفاع مجاز برای احداث این مجموعه‌ها مطابق حداکثر طبقات مجاز در هر یک از کدهای زیرپهنه محورهای فعالیتی خواهد بود که ارتباط با طبقات فوقانی می‌باید از طریق راه‌پله مجزا صورت پذیرد.

۳-۴-۸- تراکم ساختمانی محورهای تجاری

تراکم ساختمانی در اراضی درون محورهای فعالیت (S۱) که مالک تقاضای احداث واحد تجاری و یا سایر کاربری‌های مجاز به استقرار در زیر پهنه (S۱) را داشته باشد مطابق جدول شماره یک خواهد بود:

تبصره ۱: احداث طبقات مجاز بر روی واحدهای تجاری واقع در زیرپهنه محورهای فعالیت S۱ مشروط به دارا بودن شرایط حداقل مساحت مجاز پلاک و کلیه ضوابط مندرج در جدول شماره یک منوط به تهیه طرح مطالعات امکان‌سنجی و تایید موارد در کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر بندرعباس می‌باشد. این مطالعات می‌باید شامل تدقیق درصد اختلاط کاربری‌های ارتفاع، همجواری، تاثیرات ترافیکی ناشی از اجرای پروژه بر شبکه‌های اطراف، نما و سیمای شهری و نقشه سایت پلان معماری باشد.

تبصره ۲: با توجه به اقلیم منطقه، پیشنهاد می‌گردد که گشایش معبر در خصوص پلاکهای واقع در محورهای تجاری (S۱) با عقب‌نشینی ۲ متر از قطعه مالکیت و مسقف نمودن آن تا طبقه همکف در مجاورت معبر اعمال گردد، این موضوع علاوه بر ایجاد آسایش برای پیاده‌روها (سایبان) منجر به ایجاد گشایش در طول خیابان خواهد شد. همچنین



مراجعه‌کنندگان به واحدهای تجاری در صورت توقف در مقابل ویتترین این واحدها،
تداوم حرکت پیاده‌ها را در طول محور مختل نخواهند نمود.

۴-۴-۸- مقررات مربوط به زیرزمین در پلاکهای واقع در زیرپهنه محورهای فعالیتی

- حداکثر مساحت زیرزمین برابر است با حداکثر مساحت زیربنای مجاز در همکف.
- حداکثر ارتفاع زیر سقف زیرزمین (کف همکف) از هر مجاور ۴۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر ارتفاع زیرزمین ۲/۷۰ متر می‌باشد.
- استفاده از زیرزمین تنها برای پارکینگ و اتاق تأسیسات مجاز است در این صورت مساحت آن جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌گردد.

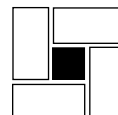
تبصره ۱: در صورتی که مالک از زیرزمین استفاده غیر از پارکینگ و اتاق تأسیسات نماید
مساحت آن جزء تراکم ساختمانی به حساب خواهد آمد.

تبصره ۲: هرگونه استفاده تجاری و یا سایر کاربری‌های خدماتی انتفاعی (اداری، درمانی) در طبقه
زیر همکف جزء تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.

- پله‌های دسترسی به طبقات بالای واحد تجاری خطی بایستی دو شیبه بوده و در صورت عدم امکان فنی با رعایت حداقل عرض ۱ متر در کمیته فنی شهرداری بندرعباس راه حل‌یابی شود.
- در شرایطی که به دلایل ناشی از ابعاد زمین احداث پارکینگ میسر نباشد، حق پارکینگ به شهرداری پرداخت شده و استفاده از زیرزمین به عنوان انبار مجاز خواهد بود در اینصورت مساحت انبار جزء تراکم محسوب می‌شود.

۵-۴-۸- به ازای هر ۱۵ واحد تجاری، احداث یک واحد سرویس بهداشتی الزامی است.

تبصره: به ازای هر واحد تجاری مستقل با مساحت بیش از ۳۰ مترمربع احداث یک واحد
سرویس بهداشتی الزامی است.



ب- چگونگی احداث واحدهای تجاری متمرکز (پاساژ و مانند آن) درون زیرپهنه

محورهای کار و فعالیت (S1)

۸-۴-۶- این اراضی معمولاً شکل خطی نداشته و عمق پلاک بیش از ۱۲ متر می‌باشد. احداث

مجموعه‌های تجاری متمرکز در این اراضی با رعایت ضوابط حداقل مساحت پلاک

قابل احداث در هر یک از کدهای پهنه‌بندی طرح جامع مجاز می‌باشد.

۸-۴-۷- حدنصاب تفکیک واحدهای تجاری در مجموعه تجاری متمرکز نباید از ۱۲

مترمربع کمتر باشد، (استثنا تنها ۵ درصد از تعداد واحدها را شامل می‌گردد) مشروط به

اینکه حداقل عرض مفید ۳ متر در نظر گرفته شود.

۸-۴-۸- حداقل عرض راهروهای اصلی بین دو واحد تجاری مقابل در طبقه همکف

۴/۵ متر و در طبقات ۳ متر پیشنهاد می‌گردد. در صورتی که در راهروها نورگیر و پله

تعبیه گردد، حداقل عرض بین دو واحد تجاری مقابل ۵/۵ متر خواهد بود.

۸-۴-۹- ارتفاع مجاز واحدها مانند پلاکهای واقع در پهنه محورهای تجاری خطی می‌باشد.

۸-۴-۱۰- به ازای هر ۱۰ واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی عمومی شامل

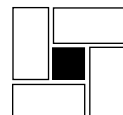
یک توالت و دستشویی الزامی است.

۸-۴-۱۱- عرض راه‌پله به صورت یک طرف شیب حداقل ۲ متر و به صورت دو شیب ۱/۵ متر

در نظر گرفته شود. ضمناً محل پله‌ها از دورترین واحد تجاری نباید از ۳۰ متر فاصله

داشته باشد.

۸-۴-۱۲- احداث پله فرار و آسانسور برای مجموعه‌های بیش از ۳ طبقه الزامی است.



۱۳-۴-۸- احداث زیرزمین در طبقات متعدد به هر میزان صرفاً جهت تأمین پارکینگ، اتاق تأسیسات و بارانداز مجاز می‌باشد. در صورت استفاده از زیرزمین جهت انبار مساحت آن جزء تراکم محسوب خواهد شد.

۱۴-۴-۸- در صورت اختصاص یک طبقه زیر همکف به واحدهای تجاری در محورهای کار و فعالیت (S۱)، تأمین پارکینگ در طبقات زیرین یا پلاک‌های مجاور با تأیید کمیته فنی شهرداری مجاز می‌باشد.

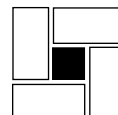
۱۵-۴-۸- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف در واحدهای تجاری که درون زیرپهنه محورهای کار و فعالیت (S۱) واقع گردیده معادل ۵۰ درصد مساحت پلاک تعیین می‌شود.

تبصره: چنانچه در صورت عدم تمایل مالک جهت احداث مجموعه تجاری-اداری خدماتی درون محورهای کار و فعالیت S۱ صدور مجوز احداث بنای مسکونی برروی پلاک مطابق ضوابط حوزه مسکونی همجوار مشروط به اینکه کاربری پلاک در طرح تفصیلی قدیم مسکونی بوده و یا دارای پایانکار مسکونی باشد بلامانع است.

۱۶-۴-۸- کلیه موارد آیین‌نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجموعه‌های تجاری الزامی است.

۱۷-۴-۸- به غیر از سطح اختصاص یافته به پارکینگ و اتاق تأسیسات در زیرزمین کلیه سطوح ساخته شده در طبقه همکف و فوقانی در کلیه پلاک‌های واقع درون محورهای کار و فعالیت (S۱) به عنوان سطح زیربنا و جزء تراکم محسوب خواهد شد.

۱۸-۴-۸- در اراضی واقع در زیرپهنه‌های محور کار و فعالیت (S۱) درصدهای مجاز تراکم و زیربنا پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد.



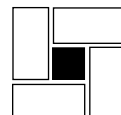
۱۹-۴-۸- احداث مجتمع تجاری در مناطق مجاز اعلام شده، در صورتی که فاصله آن از اولین تقاطع خیابان اصلی که عرض آن بیشتر از ۲۶ متر است، کمتر از ۱۵ متر باشد ممنوع است. به عبارت دیگر احداث مجتمع تجاری در این چنین تقاطع‌هایی تا فاصله ۱۵ متر از تقاطع ممنوع می‌باشد.

۲۰-۴-۸- چنانچه معبر مورد نظر مجاور کمربندی یا آزاد راه باشد، احداث واحد تجاری بر معبر مذکور مقدور نمی‌باشد.

۵-۸- ضوابط ساختمانی در اراضی گسترده‌های تجاری- اداری- خدماتی (S۲ و S۳)

هدف طرح جامع از پیش‌بینی این کاربری ایجاد مراکز تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس‌های مختلف عملکردی است. در این مجتمع‌ها علاوه بر ایجاد واحدهای تجاری، اداری ایجاد انواع رستوران، سینما، مراکز تفریحی، ورزشی و فرهنگی و ... بصورت مجتمع پیشنهاد می‌شود. طراحی در این اراضی برای ایجاد کاربریهای پیش گفته بایستی بصورت یکپارچه و با برنامه‌ریزی اولیه که به تأیید کمیسیون ماده ۵ نیز رسیده باشد، انجام پذیرد. در این طراحی باید علاوه بر موارد فوق پارکینگ مورد نیاز مراجعین، فضای سبز و مسیرهای عابر پیاده و بطور کلی طرحهای محوطه‌سازی در قالب یک گزارش توجیهی جامع تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

ضوابط ساخت و ساز در این اراضی مشابه مجموعه‌های تجاری متمرکز است. در این اراضی امکان احداث برج با کاربری مختلط تجاری، اداری و خدماتی مشروط به رعایت ضوابط جدول شماره یک وجود دارد. در موارد خاص با تأیید کمیسیون ماده ۵ می‌توان سطح اشغال پروژه را با حفظ حداکثر تراکم ساختمانی مجاز اعلام شده در جدول شماره یک مشروط به اینکه از ۵ درصد



تجاوز ننماید تغییر داد همچنین باید در گزارش توجیهی، توجیهات کافی در مورد کشش شبکه‌های عبور و مرور مجاور در ارتباط با میزان سفرهایی که جذب می‌نماید، فضای مورد نیاز پارکینگ، اثرات آن بر سیمای شهری و مسایل زیست‌محیطی و غیره به کمیسیون ماده ۵ توسط متقاضیان ارائه گردد.

تبصره ۱: در اراضی واقع در زیر پهنه مختلط مسکونی - خدماتی (M_1 و M_2) احداث تمامی کاربری‌های ذکر شده در ذیل جدول شماره یک مربوط به بند پهنه مختلط، مشروط به رعایت ضوابط مربوط به این بند مانند حد نصاب تفکیک و نیز تراکم ساختمانی مجاز اعلام شده در جدول مذکور مجاز می‌باشد.

۸-۶- ضوابط و مقررات ساختمانی در گستره‌های خدماتی و خدمات پشتیبان

سکونت در کلیه زیرپهنه‌های ۵ گانه طرح جامع مصوب

۸-۶-۱- حوزه آموزشی : ساخت و ساز در اراضی آموزشی براساس ضوابط گروه نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس می‌باشد. علاوه بر آن ضوابط زیر نیز باید رعایت شود:

۸-۶-۱-۱- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف در مقطع دبستان ۵۰٪ مساحت زمین تا

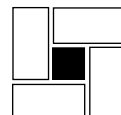
ارتفاع دو طبقه. در مدارس راهنمایی و دبیرستان ۴۰٪ مساحت زمین تا ارتفاع ۳

طبقه تعیین می‌گردد. در این حالت حداکثر زیربنای مجاز در طبقات ۱۵۰٪ می‌باشد.

تبصره ۱: احداث مهدکودک در اراضی دارای کاربری آموزشی دبستان بلامانع است. مشروط به اینکه بنا در یک طبقه احداث شود.

تبصره ۲: احداث مدارس غیرانتفاعی در اراضی‌ای که توسط اداره اوقاف و یا سازمان مسکن

و شهرسازی استان هرمزگان به افراد حقیقی و یا حقوقی به این منظور واگذار



گردیده بلامانع است. بدیهی است پس از صدور مجوز، تغییر کاربری مجدد مقدور نمی‌باشد. ضمناً اقدام فوق نسبت به آن دسته از املاکی که طبق طرح تفصیلی قدیم دارای کاربری آموزشی می‌باشد ضرورت نداشته و می‌توان در این اراضی نسبت به احداث واحد آموزشی غیرانتفاعی براساس ضوابط مربوطه اقدام نمود.

تبصره ۳: تغییر کاربری کلیه پلاکهای خدماتی طرح تفصیلی قدیم که در طرح جامع جدید درون هر یک از زیرپهنه‌های سکونت، فعالیت، مختلط واقع گردیده و توسط ارگانهای دولتی به این منظور واگذار گردیده مطلقاً ممنوع می‌باشد.

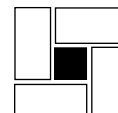
تبصره ۴: احداث مدارس غیرانتفاعی در بر راههای شریانی و نیز در بر کمربندی آزاد راه کنارگذر شهر و نیز خیابانها و کوچه‌های بن‌بست ممنوع است. همچنین رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است.

جدول شماره ۹ - موقعیت احداث واحدهای آموزشی نسبت به شبکه دسترسی‌ها

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

تبصره : استقرار مدارس غیرانتفاعی در کنار کاربری‌های حساس نسبت به سرو صدا مانند بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه سالمندان، کتابخانه‌ها و نظایر آن ممنوع است.

۲-۱-۶-۸- عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه عمومی در هنگام احداث بنای واحدهای آموزشی بیشتر از ۶ هزار مترمربع الزامی است. بدیهی است مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می‌گردد.



۳-۱-۶-۸- در مورد اراضی دارای کاربری آموزش عالی در طرح تفصیلی قدیم که در طرح جامع درون زیر پهنه گستره‌های کار و فعالیت واقع گردیده، ساخت و ساز با رعایت ضوابط و مقررات وزارت علوم تحقیقات و فن‌آوری و تصویب طرح مجموعه در کمیسیون ماده ۵ بلامانع خواهد بود.

تبصره: اضافه نمودن ساختمان‌های جدید تا میزان ۱۰۰۰ مترمربع زیربنا به ساختمان‌های موجود مراکز آموزش عالی با تأیید شهرداری بندرعباس از این قاعده مستثنی خواهد بود.

۲-۶-۸- مقررات ساختمانی در اراضی بهداشتی و درمانی

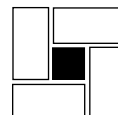
الف- در استفاده‌های درمانی هرگونه ساخت و ساز تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی است. در هر صورت حداکثر زیربنای مجاز برای احداث واحدهای بهداشتی- درمانی در سطح شهر در صورت وقوع پلاک درون هر زیرپهنه مشمول ضوابط تراکم ساختمانی همان زیرپهنه می‌باشد.

ب- در صورت مازاد زیربنا، می‌توان نسبت به احداث داروخانه، مطب پزشکان، آزمایشگاه تشخیص طبی و کلینیک تخصصی درون پلاک‌هائی که در طرح تفصیلی قدیم دارای کاربری درمانی بوده‌اند اقدام نمود.

پ- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر و دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز و پارکینگ مراجعان محسوب می‌گردد.

۳-۶-۸- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه‌های فرهنگی و مذهبی

الف- مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی خواهد بود.



ب- تا زمان تصویب و ابلاغ ضوابط تراکمی مربوط به کاربری‌های خدمات پشتیبان سکونت در طرح تفصیلی جدید بندرعباس حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی مذهبی ۸۰ درصد و حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰ درصد مساحت زمین تعیین می‌گردد. این تراکم ساختمانی در طرح تفصیلی جدید شهر تدقیق خواهد شد.

پ- ضوابط ساخت و ساز و تراکم ساختمانی در اراضی فرهنگی بسته به مورد طرح با رعایت استانداردها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.

ت- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی در اراضی با کاربری فرهنگی و مذهبی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می‌گردد.

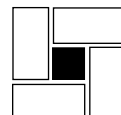
تبصره ۱: صدور هرگونه تراکم ساختمانی برای ساختمانهای فرهنگی نباید از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز اعلام شده در محل پهنه وقوع پلاک بیشتر گردد.

تبصره ۲: عقب‌نشینی به میزان ۵ متر برای کاربری‌های فرهنگی و یامذهبی که مساحت قطعه آن در طرح تفصیلی کمتر از ۵۰۰ مترمربع است، الزامی نیست.

تبصره ۳: در صورت تقاضای احداث بنای فرهنگی و یا مذهبی مغایر ضوابط طرح جامع مورد در کمیسیون ماده ۵ می‌باید بررسی گردد.

۴-۶-۸- مقررات ساختمانی در اراضی گردشگری و پذیرایی

الف- احداث تمامی مراکز طبقه‌بندی شده تحت عنوان استفاده‌های جهانگردی و پذیرایی، اعم از رستوران، مسافرخانه، هتل و هرگونه مجتمع مهمان‌پذیر در پلاک‌هایی که در طرح تفصیلی قدیم در حوزه گردشگری و پذیرایی واقع گردیده‌اند مطابق ضوابط وقوع در هر پهنه طرح جامع و با رعایت کلیه ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مجاز خواهد بود.



ب- پیش از صدور مجوزهای قانونی احداث بنا، اخذ مجوز وزارت مذکور یا سازمان‌های تابعه آن الزامی است.

پ- سطح اشغال در این اراضی در صورت وقوع پلاک درون پلاک درون زیرپهنه سکونت و مختلط ۵۰ درصد مساحت زمین در طبقه همکف بوده و حداکثر زیربنای مجاز در طبقات مشابه اراضی همان زیرپهنه خواهد بود. در صورت تقاضا جهت افزایش تراکم موضوع قابل طرح در کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی و ارائه گزارش توجیه فنی درخصوص طرح یاد شده می‌باشد. سطح اشغال در اراضی دارای این کاربری درون زیرپهنه فعالیت تابع ضوابط جدول شماره یک خواهد بود.

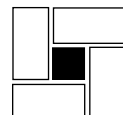
ت- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب خواهد شد.

ث- حداقل زمین جهت احداث واحدهای تحت عنوان استفاده‌های گردشگری و پذیرایی درون زیرپهنه سکونت و مختلط ۱۰۰۰ مترمربع جهت ساخت هتل مسافرخانه تالار برگزاری مراسم و هرگونه مجتمع مهمان‌پذیر تعیین می‌گردد. حداقل حدنصاب تفکیک جهت احداث مجموعه پذیرایی (رستوران) ۵۰۰ مترمربع خواهد بود.

تبصره: حدنصاب تفکیک جهت احداث فروشگاه عرضه مواد غذایی (Fast food) مطابق حدنصاب تفکیک گستره‌های کار و فعالیت (۵۲) تعیین می‌گردد.

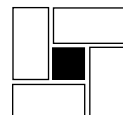
۵-۶-۸- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه اراضی کارگاهی و حمل و نقل و انبارها

علاوه بر لزوم انتقال انواع کارگاه‌های مشاغل مزاحم از شهر بندرعباس به ناحیه کارگاهی که شامل ۵ گروه چون کارگاه‌های غذایی، نساجی، چوب و کاغذ، کانی غیرفلزی و فلزی در سه مقیاس بزرگ، متوسط و کوچک گروه‌بندی می‌شوند، کلیه انبارهای موجود در سطح شهر نیز می‌تواند به این اراضی منتقل شوند.



تبصره ۱: در مواردی که در کاربری کارگاهی مصوب طرح تفصیلی قدیم در حاشیه خیابان، مجوز احداث واحد تجاری داده شده است، به طول بر پلاک (ضمن تأمین امکان دسترسی سواره حداقل به عرض ۴ متر) می‌تواند به کاربری تجاری در ارتباط با کارگاه اختصاص یابد. حداقل مساحت و تناسبات این واحدها مشابه واحدهای تجاری است.

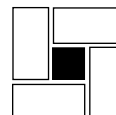
تبصره ۲: در مورد کاربری انبار، حداکثر سطح اشغال معادل ۵۰ درصد سطح پلاک تعیین می‌شود. مشروط به اینکه حداکثر ۵ درصد از این فضای مسقف به احداث سرایداری، اتاق تأسیسات و دفتر مدیریت اختصاص یابد.



جدول شماره ۱۰- گروه بندی فعاليت های پيشنهادهی برحسب شاخص های همجواری، سطح و تعداد قطعات، آلودگی های زیست محیطی و مکان استقرار

مکان استقرار	آلودگی زیست محیطی						اندازه قطعات سطح (مترمربع) ^۰ هوا (دود و غبار)	همجوار با فعالیتهای مرتبط		فعالیت		
	آتش سوزی	زیاله	فاضلاب	بو	صوتی	خدماتی		کارگاهی	نوع	گروه		
همجوار با صنایع نساجی		×	×				۱۰۰ ۵۰۰ ۳۰۰۰	- سردخانه - انبار - نمایشگاه عرضه کالا - تاسیسات جمع آوری زیاله	- بسته بندی مواد غذایی - کنسروسازی (گوشتی) - کنسروسازی (غیر گوشتی، میوه وسبزی) - تولید انواع آشامیدنی ها (دوغ، آب معدنی و...)	غذایی	۱	
	همجوار با صنایع غذایی	×	×	×		×	۱۵۰ ۵۰۰ ۲۵۰۰	- تاسیسات جمع آوری فاضلاب - نمایندگی فروش - اتحادیه های مرتبط	- رنگرزی - دوزندگی محصولات نساجی (سری دوزی) - بافندگی (تریکو، کاموا، چوراب و...)	- تریکو بافی - تولید انواع منسوجات		نساجی
همجوار با صنایع شیمیایی	×	×	×	×			۱۰۰ ۴۰۰ ۲۰۰۰	- انبار - نمایشگاه عرضه کالا - تاسیسات جمع آوری زیاله - تاسیسات جمع آوری فاضلاب - ایستگاه آتش نشانی - نمایندگی فروش - اتحادیه های مرتبط	- صحافی و آلبوسازی - چاپخانه و انتشارات - برش کاغذ - قابسازی چوبی - دورودگری - صنایع دستی چوبی - تولید جعبه چوبی جهت بسته بندی	- تولید مقوا، کارتن و کاغذ - تولید محصولات چوبی	چوب و کاغذ	۲
	همجوار با صنایع فلزی						۱۰۰ ۴۰۰ ۱۵۰۰	- انبار - نمایشگاه عرضه کالا - تاسیسات جمع آوری زیاله	- لوازم بهداشتی ساختمان - محصولات سنگی - سنگ تراشی و حکاکی	- سرامیک - موزاییک - سنگبری	کانی غیر فلز ی	
همجوار با صنایع کانی غیر فلزی		×	×		×		۱۰۰ ۴۰۰ ۱۶۰۰	- تاسیسات جمع آوری فاضلاب - نمایندگی فروش - اتحادیه های مرتبط	- لحیم کاری - تراشکاری فلزات - فلزکاری و خم کاری - جوشکاری - آهنگری - آهنگری و جلوبندی اتومبیل - انواع تعمیرگاههای خودروهای سنگین و سبک شامل: - تودوزی اتومبیل - مکانیکی اتومبیل - صافکاری اتومبیل - رادیاتور و تعمیرات - پنجره گیری و آپاراتی - میزان فرمان اتومبیل - انواع کارگاههای تعمیراتی	- قوطی سازی - تولید صنایع فلزی - درب و پنجره سازی آهنی و آلومینیومی - تولید شیر و فلکه آب - تولید وسایل نقلیه موتوری - آگزوسازی - باطری سازی - تولید لوازم یدکی اتومبیل - تولید آرم، پلاک، اتیکت - تولید لوازم خانگی غیر برقی، (بخاری، آبگرمکن و ...)	فلزی	۳

*سطوح سه گانه در داخل هر ستون نشان دهنده حداقل مساحت قطعات تفکیکی در گروه خود می باشد (به طور مثال ۱۰۰، ۵۰۰ و ۳۰۰۰ مترمربع مربوط به قطعات کارگاهی کوچک، متوسط و بزرگ آن سطح می باشد).



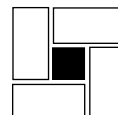
۶-۶-۸- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه ورزشی

- ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی در مورد احداث واحدها و مجتمع‌های ورزشی می‌باید رعایت شود.

- اراضی ورزشی در مقیاس محله و ناحیه به منظور ایجاد زمینهای باز ورزشی نظیر زمین فوتبال، والیبال، بسکتبال، هندبال، تنیس روی میز و نیز احداث تأسیسات ورزشی نظیر سالنهای سرپوشیده حداکثر تا سقف ۲۵۰ مترمربع در داخل این اراضی تعیین می‌شود. در این سالنها چنانچه زیرزمین به عنوان سالن ورزشی (باشگاه بدن‌سازی، استخر، سونا، ورزشهای رزمی، کشتی و غیره) استفاده شود محدودیت ارتفاع نخواهد داشت و مساحت آن جزء تراکم محاسبه می‌گردد. حداکثر تراکم ساختمانی در اینگونه زمینها در صورت قرارگیری درون پهنه سکونت ۸۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۸ متر بصورت دو طبقه از کف معبر و در صورت قرارگیری درون مراکز محله‌ای و ناحیه‌ای مطابق ضوابط اینگونه مراکز تعیین می‌شود.

همچنین مشخصات ساخت و ساز و رابطه فضاهای پر و خالی در این حالت، پیش از صدور مجوزهای قانونی، می‌بایست به تأیید تربیت بدنی استان برسد.

- احداث مراکز ورزشی توسط دستگاههای مختلف بهره‌بردار همچون کارخانجات، ادارات، دانشگاهها و امثال آن تابع مقررات تربیت‌بدنی استان بوده و مشخصات طرح آنها پیش از صدور مجوزهای قانونی می‌بایست به تأیید سازمان تربیت‌بدنی استان برسد.



۷-۶-۸- ضوابط ساختمانی لکه فضای سبز درون زیرپهنه‌های سکونت، فعالیت و مختلط

- حداکثر ۱۰ درصد از سطح کل زمینهای پارک و فضاهای سبز تجهیز شده را می‌توان به فضاهای سرپوشیده به‌منظور استفاده‌های ورزشی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی، درمانی، آموزشی، تاسیسات و تجهیزات شهری اختصاص داد. بدیهی است این مستحدثات غیرقابل تفکیک بوده و بدون تغییر کاربری از فضای سبز مجاز می‌باشد.
- احداث سرویسهای بهداشتی در پارکها و فضاهای سبز با وسعت ۲۵۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی است.
- فضاهای سبز خطی، رفوژها و حرایم از ضوابط مذکور مستثنی هستند.
- حداکثر تراکم ساختمانی جهت احداث فضاهای سرپوشیده مرتبط با پارک ۱۵ درصد قابل احداث حداکثر در ۲ طبقه تعیین می‌گردد.

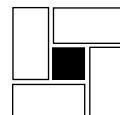
۸-۶-۸- ضوابط ساختمانی در باغات

با توجه به این که در طرح تفصیلی کاربری باغات تدقیق خواهد شد، احداث بنای مسکونی در این کاربری در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی گفته خواهد شد.

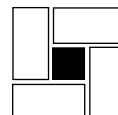
۹-۶-۸- حرایم

الف- حریم نهر و خورها صرفاً به‌منظور ایجاد فضای سبز و درختکاری بوده و تنها احداث راههای عبوری بصورت محوطه‌سازی در آن مجاز می‌باشد.

ب- برای تفکیک اراضی و احداث بنا، رعایت حریم جاده‌ها، رودخانه‌ها، نهرها، مسیل‌ها، قنوات، چاههای آب، خطوط و پایه‌های انتقال نیرو، خطوط و شبکه‌های مخابراتی لوله‌های انتقال نفت و گاز، پل‌ها، تونل‌های واقع در مسیر جاده‌ها، لوله‌ها و کانال‌های مربوط به شبکه‌های آبرسانی، خطوط راه‌آهن و سایر تأسیساتی که دارای حریم می‌باشد الزامی است. حدود حریم مربوطه را



سازمانهای ذیربط تعیین می کند. اهم حرایم مربوطه به موارد مذکور جهت اطلاع بیشتر در پیوست
گزارش آمده است.



۹- مقررات مشترک

۹-۱- تفسیر مرزهای مناطق

شهر بندرعباس در طرح جامع به چهار منطقه تقسیم شده است. حد تقسیم این مناطق از یکدیگر معابر شهری بالاخص معابر شریانی (درجه ۱ و ۲) می‌باشد.

۹-۲- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ

در طرح جدید شهر بندرعباس ضروری است کلیه کارگاهها و مراکز انبار کالا که با مجموعه حوزه‌های تعریف شده در درون بافت‌های مسکونی همخوانی نداشته، به مکان‌های مناسب منتقل شود.

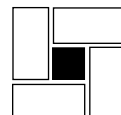
در این حالت نحوه قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نیز نحوه ساختمان در آنها مطابق ضوابط و مقررات همان حوزه کاربری و منطبق بر حدنصاب تفکیک و ضوابط ساختمانی همان زیر پهنه می‌باشد.

۹-۳- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

از آنجا که تقاطع شبکه‌های ارتباطی بویژه میدان‌ها جزء عناصر اصلی فضای شهری محسوب می‌شوند بنابراین ساختمان‌سازی در پیرامون آنها باید تابع ویژگیهای معینی باشند. این ویژگی‌های معین در چارچوب تهیه طرح‌های جزئیات شهرسازی و تدوین مفاهیم عام طراحی شهری (طرح‌های تفصیلی موضوعی و موضعی) تدقیق خواهند شد.

تا زمان تهیه طرح‌های مذکور شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود:

الف- ساختمانهای پیرامون تقاطع شبکه‌های ارتباطی با حداقل عرض ۲۰ متر باید به‌صورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.



ب- ارتفاع ساختمانها در چارگوشه تقاطع مساوی باشد.

پ- پخ بصورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش‌بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.

ت- مصالح نمای ساختمانها و فرم معماری آنها باید از ویژگی‌های هماهنگ و مطابق ضوابط برخوردار باشد.

ث- تراکم قطعات پلاکهای مشرف به تقاطعها و میدانها براساس حداکثر تراکم پلاکهای مذکور تأمین گردد.

ج- طرح قطعات مجاور میدانها و تقاطعها باید به تأیید کمیته فنی شهرداری بندرعباس برسد.

۹-۴- مقررات مربوط به همجواری‌ها و دسترسی‌های مجاز شعاع

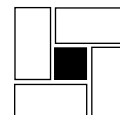
عملکرد مناسب کاربری‌های مختلف در حوزه‌های واقع در زیرپهنه

سکونت

از آنجا که سیستم طبقه‌بندی معابر و رعایت اولویت‌های همجواری در بافت پر و نیمه شهری دشواری‌های فراوانی به همراه دارد، ضوابط مربوط به همجواری‌ها و دسترسی‌های مجاز به‌طور عمده شامل اراضی خالی داخل محدوده شهر بوده و در مناطق بافت پر در صورت امکان قابل تعمیم خواهد بود.

۱- ۹-۴- حوزه مسکونی واقع در زیرپهنه سکونت

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



دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابانهای محلی (خیابانهای دسترسی و جمع و پخش کننده محله‌ای) باید تأمین گردد. هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابانهای شریانی درجه ۲ دسترسی داشته باشند به استثناء مجموعه‌های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده‌اند که دسترسی‌های کنترل شده‌ای دارند.

۲-۴-۹- حوزه آموزشی واقع در زیرپهنه سکونت

- کودکانستان

- شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۳۰۰ متر
 - همجواری‌های مناسب
- واحدهای مسکونی، مراکز تجاری واحد همسایگی و فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی.

• محدودیت‌های همجواری

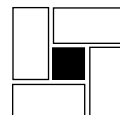
حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر.

• دسترسی

یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله‌ای و بقیه دسترسی‌ها از طریق شبکه پیاده‌گذر، واحد همسایگی یا محله.

- دبستان

- شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۵۰۰ متر
 - همجواری مناسب
- واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان.
- محدودیت‌های همجواری



حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر.

- دسترسی

دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش‌کننده محله‌ای و در مسیر شبکه پیاده‌گذر محله

– مدرسه راهنمایی

- شعاع عملکرد مفید – حداکثر ۱۰۰۰ متر

- همجواری‌های مناسب

واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمینهای ورزشی.

- محدودیت‌های همجواری

حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر.

- دسترسی

دسترسی از معبر جمع و پخش‌کننده محله‌ای.

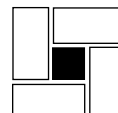
– دبیرستان

- شعاع عملکرد مفید – در مرکز ناحیه یا در پاره‌ای موارد در مقیاس منطقه.

- همجواری مناسب.

مراکز فرهنگی – پارک ناحیه‌ای، زمینهای ورزشی، در صورت امکان چند واحد در کنار هم به صورت مجتمع پیش‌بینی شود.

- محدودیت‌های همجواری



حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر، تا حدامکان از مراکز تجاری فاصله مناسب داشته باشد. همین فاصله مناسب از محله‌ای جمع‌آوری زباله.

- دسترسی

دسترسی از معبر جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای (شیرانی ۲) و همچنین نزدیکی به ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل عمومی (اتوبوس و ...)

۳-۴-۹- حوزه مراکز بهداشتی- درمانی واقع در زیرپهنه سکونت

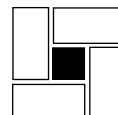
- درمانگاه

- شعاع عملکرد مفید- در مرکز ناحیه استقرار یابند.
- همجواری مناسب.
- در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای و فضاهای سبز و باز عمومی احداث شوند.
- محدودیت‌های همجواری
- حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از مراکز آموزشی فاصله مناسب داشته باشد، از زمینهای ورزشی فاصله کافی منظور گردد.
- دسترسی

دسترسی از معبر جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای (شیرانی ۲)

- مرکز بهداشت و بیمارستان (واقع در زیرپهنه کار و فعالیت S۲)

- شعاع عملکرد مفید- در مرکز منطقه و شهر استقرار یابند.
- همجواری‌های مناسب
- همجواری با فضاهای سبز منطقه‌ای یا شهری.
- محدودیت‌های همجواری



حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از زمین‌های ورزشی فاصله داشته باشد، از حریم خیابان با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد، همچنین از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری دور باشد.

- دسترسی

دسترسی از معبر شریانی ۱ یا ۲ کنترل دسترسی.

۴-۹- فضای سبز عمومی

- زمین بازی و پارک کودکان

شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۳۰۰ متر در مرکز واحد همسایگی یا کوی.

- همجواری مناسب

در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی احداث شوند.

- محدودیت‌های همجواری

از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد.

- دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده‌گذر

- پارک محله‌ای

شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۱۰۰۰ متر در مرکز محله.

- همجواری‌های مناسب

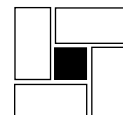
در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای.

- محدودیت‌های همجواری

فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.

- دسترسی

دسترسی از معبر محله و شبکه پیاده‌گذر.



- پارک ناحیه‌ای

شعاع عملکرد مفید- در مرکز ناحیه استقرار یابد.

- همجواری مناسب

همجواری با مراکز آموزش و فرهنگی، متناسب با موقعیت ناحیه تأسیسات خدماتی و تفریحی

در پارک پیش‌بینی شود.

- محدودیت‌های همجواری

فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.

در پارک فقط درحد اضطرار پیش‌بینی شبکه سواره بشود و به کیفیتی طراحی گردد که سرعت

در آن از ۳۰ کیلومتر افزایش نیابد.

- دسترسی

دسترسی از معبر شریانی ۲، جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای و محله‌ای (جمع و پخش‌کننده

محله‌ای).

- پارک منطقه‌ای و شهری (قرارگیری در زیرپهنه فضای باز و سبز G۱۱)

- شعاع عملکرد مفید- در مرکز منطقه یا شهر.

- همجواریهای مناسب

همجواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری و تجاری ... و پارکینگ عمومی.

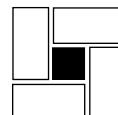
- محدودیت‌های همجواری

محدودیت خاصی در همجواری وجود ندارد، شبکه سواره در آن در حداقل و به‌صورت

اضطراری و با حداکثر سرعت ۳۰ کیلومتر در ساعت طراحی گردد.

- دسترسی

دسترسی از معابر شریانی ۱ و ۲.



۵-۴-۹- مراکز ورزشی

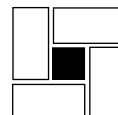
- مراکز ورزشی ناحیه‌ای

- شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۱۰۰۰ متر
- همجواری‌های مناسب
- مجاورت با پارکها و فضاهای سبز عمومی، همجواری با مراکز آموزشی و مراکز فرهنگی.
- محدودیت‌های همجواری
- تأسیسات بهداشتی و درمانی، تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع‌آوری زباله، تجهیزات شهری.
- دسترسی
- دسترسی از شبکه جمع و پخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای.

۶-۴-۹- مراکز تجاری- خدماتی

- مراکز تجاری- خدماتی محله‌ای (واقع در مراکز خدمات پشتیبان سکونت)

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



- مراکز تجاری - خدماتی ناحیه‌ای (واقع در گستره‌های خدماتی، تجاری-اداری S۱۲ و S۲۲ و S۳۲)

شعاع عملکرد مفید - در مقیاس ناحیه.

- همجواری‌های مناسب

با سایر مراکز خدماتی ناحیه‌ای، فضاهای سبز عمومی و فضاهای ورزشی ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی (اتوبوس، مینی‌بوس، تاکسی)، پارکینگ‌های عمومی، فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری.

- محدودیت‌های همجواری

مراکز درمانی - بهداشتی، مراکز تولیدی و مشاغل مزاحم، مراکز آموزشی.

- دسترسی

دسترسی از شبکه جمع و پخش کننده محله‌ای و ناحیه‌ای.

- مراکز تجاری - خدماتی منطقه‌ای و شهری (واقع در گستره‌های تجاری-اداری-خدماتی S۱۱ و S۲۱ و S۳۱)

شعاع عملکرد مفید - در مقیاس منطقه و شهر.

- همجواری‌های مناسب

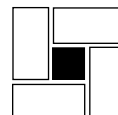
با سایر مراکز خدماتی منطقه‌ای، فضاهای سبز عمومی، فضاهای ورزشی، ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ‌ها

- محدودیت‌های همجواری

مراکز درمانی - بهداشتی، مراکز تولیدی.

- دسترسی

دسترسی از معابر شریانی ۱ و ۲ با کنترل دسترسی.



۵-۹- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد

ساختمان‌های عمومی پر تردد

ساختمان‌های عمومی پر تردد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری، مراکز فرهنگی، مراکز تفریحی، مراکز مذهبی و غیره که در زمان معین تخلیه می‌شوند تا بوسیله سرویس‌های ویژه، کارمندان خود را جابجا نمایند باید از زمین خود در مجاورت معبر اصلی وسعتی را به عرض حداقل ۵ متر در طول بر معبر به این امر اختصاص دهد.

بدیهی است این فضا جزء فضای باز صاحب‌کاربری محسوب شده و تحت مالکیت و جهت استفاده اختصاصی وی می‌باشد.

۶-۹- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ‌های همسطح درون شهری

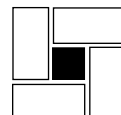
(عمومی)

طراحی پارکینگ‌های همسطح در پارکینگ‌های عمومی به انواع گوناگون امکان‌پذیر است. تصاویر بخش ضمیمه چگونگی طراحی پارکینگ‌های همسطح را همراه با ابعاد مورد نیاز و زوایای متفاوت پارک نشان می‌دهد. همچنین طراحی هندسی پارکینگ‌ها در کناره معابر می‌تواند به اشکال مختلف هندسی به اجرا درآید. تصویر شماره ۳ بخش ضمیمه، چگونگی طراحی هندسی پارکینگ‌های کناره خیابان (پارکینگ حاشیه‌ای) به تفکیک زاویه پارک را نشان می‌دهد.

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

۱- در صورتی که خیابان از فضای کافی برخوردار نباشد، طراحی فضای پارکینگ حاشیه‌ای توصیه نمی‌شود.

۲- برای ورود و خروج وسایل نقلیه، پارکینگ زوایای امکان‌مانور آسان‌تری را نسبت به پارکینگ‌های موازی دارا است.



۳- پارکینگ موازی از لحاظ طراحی، نسبت به پارکینگ زاویه‌ای سطح کمتری را اشغال می‌کند.

۴- میدان دید پارکینگ‌های زاویه‌ای نسبت به پارکینگ‌های موازی برای ترافیک مستقیم از کیفیت بهتری برخوردار است.

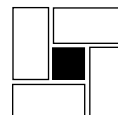
سایر ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ‌های عمومی که می‌باید در طرح تفصیلی جدید شهر در بخش‌های مرکزی و متمرکز شهر بندرعباس پیش‌بینی شود براساس دستورالعمل شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور خواهد بود.

۷-۹- ضوابط تشویقی مربوط به احداث پارکینگ عمومی

به منظور تشویق مالکین اراضی به احداث پارکینگ عمومی، این آیین‌نامه به شهرداری بندرعباس مجوز می‌دهد که در بر معبر اصلی با حفظ راه‌های مورد نیاز به پارکینگ، حداکثر به عمق ۵ متر در ارتفاع هماهنگ با ارتفاع عمومی معبر اصلی، به مالکین اجازه احداث بنا با کاربری تجاری- اداری می‌دهد مشروط بر آنکه هیچگاه زمین این کاربری از اراضی پارکینگ افزاز نگردد.

۸-۹- ضوابط و مقررات مربوط به احداث آسانسور برای حمل اتومبیل

ابعاد مفید مورد نیاز برای احداث اتاقک آسانسور شامل ۵/۲ متر طول، ۳/۱ متر عرض و ۳/۸۵ متر ارتفاع می‌باشد. شایان ذکر است ابعاد مورد نیاز برای احداث چاه آسانسور حداقل ۶/۵ متر طول و ۴/۵ متر عرض است. به علاوه عمق مورد نیاز برای چاه مزبور ۲/۱ متر از کف پارکینگ می‌باشد. ضمناً به منظور حرکت وسایط نقلیه در داخل فضای پارکینگ عرض مورد نیاز برای مانور وسیله نقلیه معادل ۶/۵ متر توصیه می‌گردد. هر واحد پارکینگ نیز دارای ابعاد ۵ × ۲/۵ متر می‌باشد.



۹-۹- ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ‌های عمومی چندطبقه

۹-۹-۱- نوع اسکلت ساختمان بتن آرمه.

۹-۹-۲- ارتفاع مفید طبقات حداکثر ۲/۴۰ و حداقل ۲/۲۰ متر.

۹-۹-۳- تعداد طبقات حداکثر شش طبقه از سطح خیابان و حداکثر سه طبقه روی زیرزمین.

۹-۹-۴- طبقات همکف می‌توانند در صد درصد زمین با پیش‌بینی تهویه کامل احداث گردند.

۹-۹-۵- سطح زیربنای فوقانی، ضمن رعایت سه متر فاصله از مجاورین، در حد ۶۰٪ طول پلاک

قابل احداث است و پیش‌آمدگی بیش از ۶۰٪ طول پلاک تحت زاویه ۴۵ درجه بلامانع و

در مواردی که مجاورین بیش از ۶۰٪ طول پلاک احداث شده باشند، پیش‌آمدگی تحت

زاویه ۴۵ درجه از حد ساختمان موجود مجاور می‌باشند.

۹-۹-۶- عرض رامپ ورودی و خروجی که به‌طور جداگانه عمل نماید، می‌بایستی هریک برای

۳/۵ متر و شعاع گردش رامپ، حداقل ۷ متر و در صورتی که، رامپ جهت ورود و خروج

یک عمل نماید، عرض رامپ ۷ متر و شعاع گردش آن حداقل ۸/۵ متر باشد و شعاع

قوس‌های عمودی در ابتدا و انتهای رامپ، می‌بایستی حداقل ۲۲ متر باشد.

۹-۹-۷- سطح لازم جهت هر واحد پارکینگ می‌بایستی ۲/۵ × ۵ مترمربع و حداقل عرض مسیر

دسترسی، برای پارک با زاویه ۹۰ درجه ۶/۵ متر و برای زاویه ۶۰ درجه ۵/۲۰ و برای

زاویه ۴۵ درجه ۳۵ متر می‌بایستی در نظر گرفته شود.

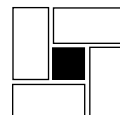
۹-۹-۸- شیب رامپ‌ها از همکف به اول حداکثر ۱۵ درصد و در طبقات و زیرزمین حداکثر ۱۲

درصد، ضمناً شروع رامپ‌ها در همکف، می‌بایستی حداقل به‌طول ۱۰ متر در سطح

حرکت نماید. (فضای آزاد برای ورود به پارکینگ و خروج از آن)

۹-۹-۹- اطراف طبقات از همکف به بالا می‌باید با دست‌انداز بتونی به ارتفاع ۱/۲۰ متر محصور و

مازاد ارتفاع آن تا زیر سقف باز باشد.



۹-۹-۱۰- پیش‌بینی راه‌پله برای افراد الزامی است و چنانچه تعداد طبقات بیش از ۴ طبقه باشد در نصب آسانسور نیز برای افراد الزامی است.

۹-۹-۱۱- احداث دفتر اداری و نگهبانی مجاز بوده و سطح آن می‌تواند حداکثر برابر جذر مساحت زیربنای پارکینگ، باشد و احداث سطح سرویس بهداشتی به ازاء ۱۰۰۰ مترمربع به واحد توالت و دستشویی با زیربنای حداکثر ۵ مترمربع برای هر واحد الزامی است.

۹-۹-۱۲- نقشه‌های معماری قبل از صدور پروانه باید به تایید شهرداری رسانیده شود.

۹-۹-۱۳- نقشه‌های محاسباتی و سیستم تهویه هوا، اطفاء حریق و روشنایی باید به تایید اداره کل فنی شهرداری تهران برسد.

۹-۹-۱۴- حداقل مساحت زمین جهت احداث پارکینگ در طبقات ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

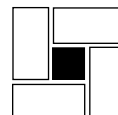
۹-۹-۱۵- تعیین محل احداث پارکینگ در کلیه کاربری‌ها اعم از تجاری، اداری و مسکونی، به پیشنهاد شهرداری و تصویب در کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر بندرعباس می‌باشد.

۹-۱۰- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

در طرح جامع بندرعباس فضاهای باز همگانی مربوط به زمین‌های با کاربری فضای سبز عمومی می‌باشد. استفاده‌های مجاز در این فضاها در بخش مربوطه مورد اشاره قرار گرفته است.

۹-۱۰-۱- میزان محدودیت احداث ساختمان در فضاهای باز همگانی

احداث ساختمان نظیر آبریزگاه عمومی پست تاسیسات شهری، کتابخانه و ... درون فضاهای باز همگانی مجاز می‌باشد مشروط به آنکه ساختمان مذکور در ارتباط مستقیم با کاربری طرح پیشنهادی بوده و حداکثر در ۵ درصد زمین طرح اجرا گردد. نحوه احداث ساختمان نیز مطابق ضوابط و مقررات ساختمانی همان حوزه می‌باشد.



۱۱-۹- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)

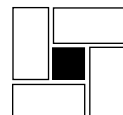
در طرح جامع بندرعباس می‌توان به فضاهای سبز در مقیاس عملکرد منطقه و شهر به عنوان فضای مناسب جهت کمپینگ نگریست لازم به ذکر است در قطعات پیش‌بینی شده با کاربری فضای سبز احداث ساختمان و محوطه‌سازی جهت گذران اوقات فراغت شهروندان نظیر فضاهای تفریحی، فضاهای فرهنگی و هنری، فضاهای ورزشی روباز و سرپوشیده، آبریزگاه عمومی، فضاهای سبز عمومی، مراکز تجاری مرتبط مانند فروشگاه عرضه محصولات فرهنگی و هنری، فروشگاه عرضه مواد غذایی و ... در قطعات مذکور بلامانع است. مشروط بر آنکه احداث ساختمان جهت آن دسته از کاربریهایی که نیازمند فضای سرپوشیده می‌باشند، درون این قطعات از ۱۰ درصد سطح قطعه فراتر نرود. بدیهی است هرگونه اقدام در این زمینه منوط به ارائه گزارش توجیهی طرح و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

تبصره: طراحی محوطه این اراضی باید به صورتی باشد که بتوان از آن در مواقع اضطراری نظیر بروز سیل و زلزله جهت اسکان استفاده نمود.

۱۲-۹- ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده

این دسته از معابر مخصوص عابر پیاده بوده و تردد وسایل نقلیه موتوری باستثناء اتومبیل‌های امداد رسانی در این گونه معابر ممنوع است. حداقل عرض پیش‌بینی شده برای معابر مخصوص عابر پیاده ۴ متر می‌باشد.

تبصره: جهت رعایت سلسله مراتب شبکه‌های دسترسی درون بافت‌های پر تعدادی از گذرهای بن باز، که در طرح تفصیلی با علامت لکه کوچک سبز رنگ مشخص خواهد شد تنها مخصوص عبور افراد پیاده بوده و هرگونه احداث پل جهت عبور اتومبیل باستثناء پل عبور عابر پیاده و معلولین از این شبکه‌ها ممنوع است. در اینگونه شبکه‌ها شهرداری بندرعباس می‌تواند

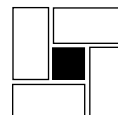


با ایجاد مانع نظیر گلدان و یا نرده از ورود مستقیم اتومبیل به درون شبکه‌های مورد نظر جلوگیری نماید.

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

۱۳-۹- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان‌های خاص آنها الزامی است.
- پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع‌های پر تردد الزامی است.
- کفسازی محل خط‌کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.
- برای توقف وسیله نقلیه به‌منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان‌های اصلی شهر و نیز مراکز حضور آنان، ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به‌طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.
- تبصره: اختصاص ۲ پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان‌های اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله توصیه می‌گردد.
- در توقفگاه‌های عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است.
- تبصره ۱: محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی میباید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی ساختمان باشد.
- تبصره ۲: توقفگاه‌های اختصاصی معلولان باید بوسیله علامت مخصوص مشخص شود.



تبصره ۳: در ایستگاه‌های قابل استفاده برای معلولان پیش‌بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.

- در محوطه پایانه‌های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علائم حسی در کف به شعاع ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.

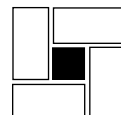
۹-۱۴- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها

از آنجا که نمای هر ساختمان به عنوان یکی از عناصر فضای شهری محسوب می‌گردد که جنبه عمومی دارد. ناگزیر برای هماهنگی در فضاهای عمومی شهری باید تا حد امکان تجانس و هماهنگی بین آنها بوجود آورد.

به منظور عدم ایجاد محدودیت برای طراحان این آیین‌نامه توصیه می‌نماید که در هنگام احداث کاربری‌های خدماتی به استثنای تجاری، ساختمانها از بر معبر عقب‌نشینی نمایند. (این معبر به طور کلی بیشتر شامل ساختمانهای جنوبی معبر می‌باشد). میزان این عقب‌نشینی می‌تواند حداقل ۲ متر در عرض تمام پلاک یا حداقل ۱۰ درصد مساحت قطعه تفکیکی که با دیوار نرده‌ای از معبر عمومی جدا می‌گردد، باشد. در صورت تهیه طرح مناسب معماری می‌توان از بخشی از این فضا به عنوان پارکینگ نیز استفاده نمود. این فضا سرباز بوده و نباید مسقف گردد.

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

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



۱۵-۹- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمانهای نیمه تمام و بناهای

مخروبه

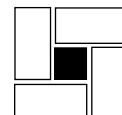
نظر به اینکه در محدوده خدماتی شهر بندرعباس، زمینهای بایر بناهای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا ساختمانهای نیمه‌تمامی وجود دارند که عملیات ساختمانی آنها سالهاست متوقف بوده و منافعی پاک و زیبایی شهر و برخلاف موازین شهرسازی می‌باشد، لذا در اجرای ماده ۱۱۰ قانون شهرداری، ضمن الزام مالکین زمین‌ها، بناها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

تبصره ۱: در صورت وجود باغ در محدوده شهر احداث دیوار به صورت سوگذران توصیه می‌گردد.

تبصره ۲: به جهت زیباسازی چهره شهر شهرداری بندرعباس می‌تواند پس از کسب مجوز از

شورای اسلامی شهر نسبت به نصب تابلوهای بزرگ تبلیغاتی در مجاورت زمینهای بایر

و رها شده مشرف به معابر عمومی اصلی اقدام نماید.



۱۶-۹- اقدامات ساختمانی که نیاز به کسب مجوز ندارد

اقدامات ذیل از طرف متقاضیان در محدوده شهر بندرعباس، احتیاج به مراجعه به شهرداری و

کسب مجوز ندارد:

الف- مرمت پشت بام از قبیل عایق کاری (قیرگونی و یا ایزوگام، پوشش آسفالت، اندود

کاهگل، نصب موزاییک

ب- تعویض موزاییک ساختمان و راهپله

پ- سفیدکاری و نقاشی و نصب کاشی

ت- نماسازی، اعم از ساختمان و یا دیوار حیاط

ث- محوطه سازی در منازل و مجتمع های مسکونی اعم از احداث حوض یا استخر و هر نوع

کف بندی، باغچه بندی مشروط به عدم حذف پارکینگ

ج- نصب، تعمیر یا تعویض سرویسهای بهداشتی

چ- تعویض در یا پنجره، مشروط به عدم تغییر در نظام فنی و معماری و کاربری ساختمان

ح- لوله کشی آب، فاضلاب، گاز و نصب شوفاژ مشروط بر اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث

ساختمان جدیدی نداشته باشد. احداث منبع گازوئیل زیرحیاط

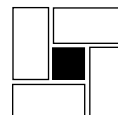
خ- حفرچاه فاضلاب و تخلیه آن

د- احداث سرویس (دستشویی و توالت) مجزا از ساختمان در فضای باز پلاک به مساحت حداکثر

۵ مترمربع

ذ- تعویض یا ترمیم دیواری که بر اصلاحی نداشته باشد

ر- رفع نواقص بهداشتی ساختمان، مشروط به عدم تغییر نظام فنی، معماری و کاربری ساختمان



۱۷-۹- اضافه و کسر مساحت پلاکها و نحوه اقدام، بهنگام صدور پروانه و

تفکیک

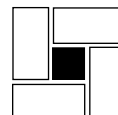
به لحاظ اینکه وظیفه شهرداری صدور پروانه ساختمانی در محدوده مالکیت که محل آن توسط مالک ارائه می گردد بوده و بررسی و اعلام نظر در مورد جابجایی و اضافه طول و عرض و مساحت خارج از محدوده وظایف شهرداری می باشد، لذا در اینگونه موارد ضمن رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط طرح جامع، در محدوده ابعاد و مساحت سند مالکیت، پروانه ساختمانی صادر خواهد شد. در این حالت چنانچه ابعاد و مساحت موجود، کمتر از ابعاد سند باشد، ابعاد و مساحت موجود ملاک عمل خواهد بود. بدیهی است چنانچه کسری ابعاد و مساحت بدلیل تعریض گذر باشد مقررات مربوطه در این زمینه ملاک عمل است. در موقع تفکیک اراضی نیز رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط طرح جامع الزامی می باشد.

۱۸-۹- بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک

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

۱۹-۹- مقررات مربوط به پارکینگ

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



۲- فضای لازم جهت یک واحد پارکینگ 3×5 و دو واحد پارکینگ 5×5 می‌باشد. معادل ۱۰ مترمربع سطح نیز برای مانور هر وسیله نقلیه ضروری است. حداقل عرض راهرو برای گردش ۹۰ درجه ۵ متر و برای گردش‌های ۶۰، ۳۰ و ۳/۸ متر تعیین می‌شود. برای تأمین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک پلاک نیاز به فضای مانور نمی‌باشد.

۳- حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ جهت حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر و یا یک ورودی و یک خروجی هرکدام به عرض ۳ متر می‌باشد. حداکثر شیب رامپ ۱۵٪ تعیین می‌گردد.

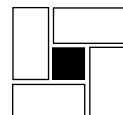
۴- در صورتیکه پارکینگ در زیرزمین احداث شود پله‌های دسترسی سریع به همکف باید در آن پیش‌بینی شده باشد و ارتفاع آن براساس ارتفاع مجاز زیرزمین تأمین گردد.

۵- صدور پروانه جهت ساختمان جدید مجاز نخواهد بود مگر اینکه در طرح ساختمان و یا تغییرات آن حداقل تعداد محل‌های پارکینگ براساس معیارهای زیر پیش‌بینی شده باشد.

۶- در مواردی که به دلایل فنی احداث پارکینگ مقدور نباشد با رعایت تراکم ساختمانی پیش‌بینی شده در این موارد مالک باید هزینه تأمین پارکینگ و یا اراضی معادل آن را در نقطه‌ای که حداکثر فاصله آن از زمین بیش از ۱۵۰ متر نباشد را عهده‌دار گردد.

۷- تأمین پارکینگ در مازاد فضای باز (براساس سرانه‌های فضای باز به ازای هر واحد مسکونی) بلامانع بوده و جزء زیربنای ساختمان محسوب نخواهد بود.

۸- در ساختمان‌های مسکونی که دارای حداکثر ۵۰ مترمربع مغازه است. تأمین پارکینگ مورد نیاز (مسکونی و واحد تجاری) باید در ساختمان یاد شده تدارک گردد.



۹- در صورتی که پارکینگ در طبقات زیرزمین و همکف و یا بالای ساختمان پیش‌بینی شود سطح این قسمت جزء تراکم محاسبه نخواهد شد.

۱۰- از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز خواهد بود مگر طول بر زمین بیش از ۲۰ متر باشد که در این صورت می‌توان از دو در پارکینگ استفاده نمود.

۱۱- حداکثر ارتفاع پارکینگ ۲/۴۰ متر و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۱/۸ متر می‌باشد. چنانچه مساحت پارکینگ از ۱۰۰۰ بیشتر مترمربع باشد ارتفاع پارکینگ می‌تواند تا ۲/۶ متر پیش‌بینی گردد.

۱۲- پارکینگ در زیرزمین باید دارای دسترسی مستقیم از داخل زیرزمین به طبقات از طریق پله یا آسانسور باشد.

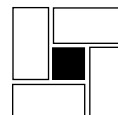
۱۳- حداقل عرض رامپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ واحد پارکینگ ۳/۵ متر و بیش از ۲۰ واحد، حداقل ۵ متر لازم است. مگر دو راه مجزا برای ورود و خروج با عرض ۳/۵ متر پیش‌بینی گردد.

۱۴- حداکثر شیب رامپ ۱۵ درصد تعیین می‌گردد.

تبصره: در پلاک‌هایی که عرض آن‌ها ۱۲ متر است فضایی مناسب برای پارک ۲ اتومبیل می‌تواند استثنائاً $۵ \times ۴/۶۵$ متر تعیین گردد.

۱۵- در مواقعی که پارکینگ در مازاد فضای باز پیش‌بینی می‌گردد سطح لازم برای هر اتومبیل ۱۵ مترمربع محاسبه خواهد شد. بدیهی است دسترسی اتومبیل به فضای باز می‌باید به‌نحو مناسب تأمین گردد.

۱۶- در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن علاوه بر احداث پارکینگ مسقف توصیه می‌گردد که به ازای هر ۵ واحد یک پارکینگ روباز در محوطه مجموعه احداث گردد.



۱۷- در ساختمان‌های مسکونی با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع به ازاء هر واحد مسکونی

یک‌ونیم واحد پارکینگ پیش‌بینی گردد.

تبصره: در تراکم مسکونی کم تا ۲ واحد پارکینگ در فضای باز پلاک بلامانع می‌باشد.

۱۸- در مجموعه‌های چندعملکردی (گستره‌های تجاری-اداری-خدماتی) که فعالیت‌های

پذیرایی و اداری به‌همراه دیگر فعالیت‌ها در آن استقرار یافته است، به سبب استفاده

کارکنان و مراجعان به این دو فعالیت که دارای همزمانی فعالیت نیستند (فعالیت اداری

در روز و فضاهای پذیرایی در ساعات پایانی روز مورد استفاده قرار می‌گیرد)، امکان

استفاده ۵۰ درصد از پارکینگ‌های فعالیت اداری برای استفاده مراجعان فضاهای

پذیرایی میسر می‌باشد. بنابراین امکان کاهش درصد یادشده از پارکینگ‌ها در این

مجموعه‌ها وجود دارد. نحوه محاسبه بر عهده شهرداری بندرعباس می‌باشد.

۱۹- در محدوده مرکزی شهر (شمال- بلوار شهید حقانی به عمق یک پلاک در ضلع

شمال، جنوب- بلوار طالقانی، شرق- بلوار طالقانی و غرب بلوار صیادان و شهداء)

ضریب تأمین پارکینگ برای فعالیت‌های تجاری به مانند تجاری عمده فروشی معادل

۱/۳ می‌باشد. به عبارتی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع فعالیت تجاری متمرکز می‌باید ۳/۵

واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.

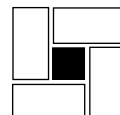
۲۰-۹ ضوابط مربوط به حذف پارکینگ

در موارد زیر و به هنگام صدور پروانه ساختمانی، پارکینگ می‌تواند حذف شده و عوارض آن

طبق قوانین مربوط به شهرداری پرداخت شود.

الف- ساختمان در بر خیابان‌های سریع‌السير به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی

به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد.



ب- ساختمان در فاصله بیست متری تقاطع خیابانهای به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد.

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

ت- ساختمان در بر کوچه‌هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم امکان عبور اتومبیل نباشد.

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

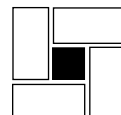
ج- در صورتیکه وضع و فرم زمین زیرساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.

تبصره ۱: تعیین ضوابط تشخیص شیب زیاد زمین برای حذف پارکینگ در صلاحیت کمیته فنی شهرداری می‌باشد.

تبصره ۲: شهرداری بندرعباس موظف است وجود دریافتی بابت عوارض حذف پارکینگ را منحصراً جهت احداث پارکینگهای عمومی در قالب بودجه مصوب سالیانه به‌مصرف برساند.

تبصره ۳: در مجموعه‌های مسکونی، تجاری و ... که طبق ضوابط شهرسازی مربوطه واحدهای پارکینگ گروهی با هزینه مالکین ساختمان پیش‌بینی و احداث می‌گردد، عوارض حذف پارکینگ اخذ نمی‌شود.

تبصره ۴: در صورتی که تعداد پارکینگ مورد نیاز یک ساختمان دارای رقم اعشار باشد، عدد صحیح به سمت بالا ملاک عمل تأمین پارکینگ قرار می‌گیرد. به عنوان مثال در صورتی که تعداد پارکینگ مورد نیاز ۲/۴ واحد پارکینگ محاسبه گردد، ۳ واحد پارکینگ می‌باید، تأمین شود.



جدول شماره ۱۱- پارکینگ مورد نیاز در حوزه‌های مختلف استفاده از اراضی

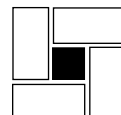
حوزه عملکرد	معیار برابر	تعداد پارکینگ		جمع
		کارکنان	مراجعان	
اداری	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص)	۱	۱	۲
تجاری (خرده‌فروشی)	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص)	۱	۲	۳
تجاری (عمده‌فروشی غیر از انبار)	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص)	۱	۲/۵	۳/۵
رستوران	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص)	۰/۵	۴/۵	۵
مراکز اجتماعات و مساجد	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص)	۰/۵	۲	۲/۵
هتل و مسافرخانه	هر ۵ اتاق	۰/۲	۲	۲/۵
مراکز آموزشی	هر ۴ مربی	۱	-	۱
بیمارستان	هر ۱۰ تخت	۰/۵	۰/۵	۱
مرکز درمانی و بهداشتی	هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص)	۰/۵	۰/۵	۱
سینما و تئاتر	هر صندلی	-	۰/۱	۰/۱
کارخانه و انبار	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص)	۰/۵	-	۰/۵
پارک و فضای سبز	هر ۱۰۰۰ مترمربع سطح کل (ناخالص)	-	۳	۳
مراکز ورزشی	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص)	-	۱	۱
مسکونی	هر واحد مسکونی	-	۱	۱

- در اراضی تجاری با زیربنای کمتر از ۱۰۰ مترمربع به ازاء هر ۳۰ مترمربع یک واحد پارکینگ محاسبه گردد. برای واحدهای تجاری با زیربنای کمتر از ۳۰ مترمربع یک واحد پارکینگ الزامی است.

- برای بانکها در فضای خارج از محوطه بانک برای مراجعین به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ الزامی است.

۲۱-۹- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش‌آمدگی‌ها

الف- احداث پیش‌آمدگی بسته یا باز در خیابانها به شرط رعایت حریم سیمهای برق بلامانع است مشروط به آنکه عرض خیابان حداقل ۱۲ متر و عرض قسمت پیش‌آمدگی از یک دهم عرض خیابان مجاور و حداکثر از ۱۵۰ سانتیمتر متجاوز نباشد .



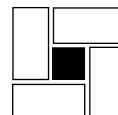
ب- حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی در حوزه مسکونی و تجاری ۳/۵ متر از کف گذر عمومی تعیین می‌شود.

پ- به منظور جلوگیری از اتلاف انرژی و تبادل حرارتی بین داخل و خارج ساختمان و همچنین جلوگیری از شدت تابش نور آفتاب، احداث کف پنجره به میزان حداقل ۳۰ سانتیمتر توصیه می‌گردد.

۹-۲۲- مقررات مربوط به پست برق

برای ساختمانهایی که مساحت کل آنها با محاسبه پارکینگ و زیرزمین از دوهزار متر مربع تجاوز نموده و مصرف برق آنها بیش از ۱۰۰ کیلو وات باشد، احداث پست برق طبق مقررات که محل آن به تأیید اداره برق بندرعباس رسیده باشد، در صورت اعلام نیاز اداره برق بندرعباس الزامی است.

۹-۲۳- جهت احداث ساختمان مختلط در کلیه زیر پهنه‌های فعالیت، مختلط و فضای باز و سبز بر اساس ضوابط اعلام شده در جدول شماره یک تهیه گزارش توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ الزامی است.



۱۰- ضوابط و مقررات گذربندی

در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی که پس از طرح جامع تهیه خواهد شد بطور مفصل به ارائه اطلاعات گذربندی معابر پرداخته خواهد شد. در صورت احداث بنا بصورت بلند مرتبه (G_{31} ، S_{21} ، S_{31} و نیز R_{31} و R_{32}) حداقل عرض گذر نباید از ۳۰ متر برای فضای خدماتی و ۱۲ متر برای فضاهای مسکونی کمتر باشد.

در این بخش به ذکر نکات مهمی که می‌باید در طرح تفصیلی مورد توجه قرار گیرد پرداخته شده است :

۱۰-۱- نحوه تعریض گذرها

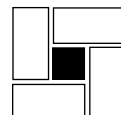
الف- به هنگام صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی، عرض معابر براساس طرحهای تفصیلی و اجرایی مصوب ملاک عمل خواهد بود.

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

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

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

ت- هرگاه در پلاک مورد تفکیک، معبر جدیدی احداث گردد، عرض معبر ایجاد شده طبق ضوابط مربوط به عرض گذرها مطابق جدول شماره ۱۲ و حداقل ۶ متر عمل خواهد شد.



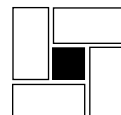
ث- در تعریض کوچه‌های پیشنهادی نقشه تفصیلی از مرز مشترک قطعات، در صورتیکه زمینهای یک سمت کوچه تماماً بایر بوده و یا بیش از ۸۰ درصد ساخته نشده باشد، عرض پیشنهادی از همان سمت منظور گردد تا موجب تخریب ساختمانها نشود.

ج- در ضوابط تأمین دسترسی در پلاک‌هایی که در حوزه مسکونی و در طرفین آزاد راه کنار گذر شهر قرار دارند، چنانچه ملک در جوار یک خیابان یا کوچه جانبی قرار داشته باشد، تأمین دسترسی از طریق آن خیابان یا کوچه جانبی خواهد بود.

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

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

ح- ابعاد دوربرگردانهای جهت انتهای کوچه‌های بن بست معادل یکونیم برابر عرض پیشنهادی معبر می‌باشد.



۲-۱۰- عرض گذرها و معابر محلی

حداقل عرض گذرها و معابر محلی در شهر بندرعباس بشرح جدول زیر تعیین می‌گردد:

جدول شماره ۱۲- عرض گذرهای دسترسی با توجه به طول گذر

نوع گذر	طول گذر (متر)	حداقل عرض (متر)	توضیحات
گذر بن باز	۵۰	۶	
	۱۰۰-۵۱	۸	
	۲۰۰-۱۰۱	۱۰	
	۳۰۰-۲۰۱	۱۲	
گذر بن بست	تا ۲۵ متر	۴	اختصاصی با در مجزا
	۲۵-۵۰ متر	۶	
	۱۰۰-۵۱	۸	
	۱۵۰-۱۰۱	۱۰	پیش‌بینی دوربرگردان الزامی است.

* عرض گذرهای داخل بافت با ارزش، در طرحهای بهسازی و نوسازی تعیین شده و عرض آنها می‌تواند از مقادیر جدول شماره ۱۲ کمتر باشد.

تبصره ۱: احتساب طول گذرهای بن بست به منظور تعیین عرض آنها از ابتدای بن بست (اولین

تقاطع با کوچه یا خیابان) انجام می‌گیرد.

تبصره ۲: عرض دوربرگردان معادل حداقل ۱/۵ برابر عرض معبر پیش‌بینی گردد.

تبصره ۳: عرض گذرهای بن بست که دسترسی به چهار واحد مسکونی و کمتر را تأمین

می‌کنند نیز حداقل ۴ متر تعیین می‌شود.

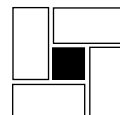
تبصره ۴: ارتباط گذر دسترسی باید از خیابان با عرض کمتر صورت گیرد و انتهای دیگر آن در

محل تقاطع با خیابان اصلی به صورت بن بست درآید.

تبصره ۵: در شبکه‌هایی که در طرح تفصیلی قدیم شهر دارای حریم به عرض ۱۰ تا ۱۵ متر بوده

مشروط به اینکه در طرح جامع و تفصیلی جدید شهر بندرعباس شبکه شریانی درجه

یک تثبیت شده باشد، رعایت عرض حریم ضروری خواهد بود.



تبصره ۶: در سایر شبکه‌های شریانی و جمع و پخش کننده در صورتی که حریم در نظر گرفته شده در نقشه‌های طرح تفصیلی قدیم در وضع موجود ساخت و ساز نشده و در حدود ۸۰ درصد طول مسیر امکان تثبیت حریم وجود داشته باشد حریم مذکور می‌باید حفظ گردد در غیر اینصورت پوسته طرح تفصیلی جدید ملاک عمل خواهد بود.

۱۰-۳- ضوابط و مقررات پخ

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

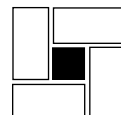
۱-۱۰-۳- پخ دو کوچه که هردوی آنها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ماشین‌رو نیست (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع تعیین می‌گردد. بدیهی است حداقل طول پخ نباید از یک متر کمتر باشد.

۲-۱۰-۳- پخ دوگذر که یکی از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو می‌باشد (بیشتر از ۶ متر) و دیگری که ماشین‌رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می‌گردد.

۳-۱۰-۳- طول پخ تقاطع دوگذر در صورت احراز شرایط زیر بدون توجه به زاویه تقاطع به صورت ۰/۱ مجموع عرض دوگذر تعیین می‌گردد.

الف- داخل محدوده خدمات شهری باشد.

ب- حداقل عرض یکی از دوگذر از ۲۰ متر کمتر باشد (به استثناء موارد مندرج در بندهای ۱-۱۰-۳ و ۲-۱۰-۳)



پ- چنانچه هیچ یک از گوشه‌های تقاطع تعیین پنج نشده باشد (چه در پروانه و چه در اجرا) بدیهی است می‌بایستی پنج جدول شماره ۱۳ و با توجه به دیگر ضوابط این دستورالعمل تعیین گردد.

ت- طول پنج در تقاطع دوگذر که یکی از آنها بلوار (دارای رفوژ) و دیگری با عرض کمتر از بیست متر باشد، نصف عرض بلوار ملاک عمل می‌باشد.

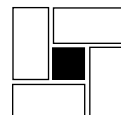
ث- در صورتیکه حداقل ۲ بر از تقاطع گذر قبلاً براساس ۰/۱ مجموع عرض دو معبر از شهردای پاسخ گرفته باشند.

۴-۳-۱۰- پنج تقاطع دوگذر که هردو ماشین‌رو و عرض آنها کمتر و یا مساوی با ۴۰ متر می‌باشد، طبق جداول چهارگانه شماره ۱۲ و با توجه به زاویه تقاطع تعیین می‌گردد.

۵-۳-۱۰- پنج خیابان به عرض ۳۰ متر و بیشتر با شبکه‌های ۴۵ متری شریانی درجه یک و دو توسط واحد فنی شهرداری و یا مشاور ذیصلاح (ضمن رعایت حداقل طول پنج در جدول شماره ۱۳) تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.

۶-۳-۱۰- در تقاطع‌های گذرهای کمتر از ۳۰ متر یا شریانی دارای کندرو، طول پنج با توجه به عرض کندرو از روی جدول شماره ۱۳ و یا با توجه به بند ۳ همین دستورالعمل تعیین می‌گردد.

۷-۳-۱۰- پنج یک گذر با حریم (خطوط انتقال نیرو و مسیل‌ها، لوله‌های گاز و نفت و ...) مشروط بر آنکه داخل آن خیابانی درنظر گرفته نشده باشد (نسبت به طرح تفصیلی) براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۳ متر که در داخل حریم در نظر گرفته می‌شود با خیابان متقاطع با توجه به زاویه تقاطع از جداول چهارگانه شماره ۱۳



و با توجه به بند ۳ همین دستورالعمل تعیین گردد، در غیر این صورت طبق بند ۱۰ این دستورالعمل عمل شود.

۸-۳-۱۰- در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه می‌بایست طرح اجرایی توسط واحد فنی شهرداری تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ عمل گردد.

۹-۳-۱۰- در صورتی که مساحت مثلث متساوی‌الساقین که براساس پخ جداول پیوست تعیین شده است از فضای ثبتي میدان یا تقاطع کمتر باشد، حدود ثبتي به جای پخ ملاک عمل قرار گیرد.

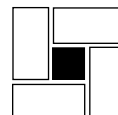
۱۰-۳-۱۰- چنانچه تعیین پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخ‌ها با اختلاف دوگذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع توسط واحد فنی شهرداری بررسی و طرح لازم برای آن تهیه گردد و جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.

۱۱-۳-۱۰- در مورد پخ دور برگردان‌ها به علت آنکه وجود دوربرگردان دلیل عدم دسترسی سواره به خیابان اصلی مربوطه می‌باشد، لذا گذرهای مربوط به آن گذر عابر پیاده تلقی و نیازی به احداث پخ ندارد.

۱۲-۳-۱۰- در مواردی که کوچه‌هایی توسط پله با معبر دیگری تقاطع دارند، طول پخ یک پنجم عرض معبر کوچکتر و ملاک عمل خواهد بود.

۱۳-۳-۱۰- پخ ملاک عمل تقاطع‌هایی که دارای طرح اجرایی می‌باشد: پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در کمیسیون رسیدگی به طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته باشد ملاک عمل است.

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



۱۵-۳-۱۰- در صورتی که اتصال معابر با گذرهای بیش از ۲۰ متر قطع شده باشد و در واقع

اتصال سواره نداشته باشند، عرض پیاده رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می گیرد.

۱۶-۳-۱۰- جهت تعیین پخ تقاطع خیابان های شریانی، که واجد باند کندرو هستند، با

خیابان های جمع و پخش کننده ناحیه ای و محله ای که صرفاً باند کندرو آن

قطع شده و باند تندرو به حرکت خود ادامه می دهد، براساس تقاطع خیابان جمع و

پخش کننده با خیابان ۱۲ متری (عرض باند کندرو خیابان شریانی) از جداول شماره

۱۳ استخراج گردد.

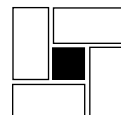
۱۷-۳-۱۰- در تقاطع ۴ شاخه چنانچه بزرگترین پخ بر مبنای نقشه ثبتی یا پروانه صادره از

یک دهم مجموع عرض دو گذر بزرگتر باشد، طول پخ مزبور ملاک تعیین پخ

گوشه های دیگر نیز قرار خواهد گرفت. بدیهی است پروانه هایی که قبل از ابلاغ

این مصوبه با توجه به ضوابط قبلی صادر گردیده و همچنین طرح های مصوب

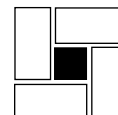
اجرایی، از این مصوبه مستثنی می باشد.



جدول شماره ۱-۱۳- جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $85 < a < 110$

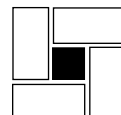
LA LB	۶ تا ۹	۹/۱ تا ۱۱	۱۱/۱ تا ۱۳	۱۳/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۷	۱۷/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۱	۲۱/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۲۵	۲۵/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۳۵	۳۵/۱ تا ۴۰	۴۰/۱ تا ۴۵
۶-۹	۲/۰۰	۳/۰۰	۳/۳۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۹/۱-۱۱	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۱۱/۱-۱۳	۳/۳۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۱۳/۱-۱۵	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۱۵/۱-۱۷	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰
۱۷/۱-۱۹	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰
۱۹/۱-۲۱	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۲۱/۱-۲۳	۴/۵۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۷/۰۰
۲۳/۱-۲۵	۵/۰۰	۶/۵۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۳/۰۰	۱۶/۰۰	۱۸/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۵/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۰/۵۰	۱۴/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۵/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۵۰	۲۳/۰۰	۲۵/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۷/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰	۲۵/۰۰	۲۷/۰۰

توجه: تقاطع خیابان‌ها بیش از ۴۰ متر نیاز به طراحی هندسی دارند.
 در صورتی که هریک از خیابان‌ها دارای رفوژ میانی باشند، در تقاطع با خیابان‌های کمتر از ۲۰ متر پخ تقاطع از جدول فوق شامل تقاطع نیمه خیابان دارای رفوژ و خیابان مربوطه محاسبه می‌گردد.
 در صورتی که خیابان اصلی (با عرض بیش از ۳۰ متر) دارای مسیر کندرو باشد پخ تقاطع باید از مجموع عرض مسیر کندرو + پیاده‌رو با معبر کمتر از ۲۰ متر در جدول مزبور استخراج شود.



جدول شماره ۲-۱۳- جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $85 < \alpha < 90$

LA LB	۶ تا ۹	۹/۱ تا ۱۱	۱۱/۱ تا ۱۳	۱۳/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۷	۱۷/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۱	۲۱/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۲۵	۲۵/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۳۵	۳۵/۱ تا ۴۰	۴۰/۱ تا ۴۵
۶-۹	۲	۳/۵	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۸	۹
۹/۱-۱۱	۳/۵	۴	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
۱۱/۱-۱۳	۳/۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۱
۱۳/۱-۱۵	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲
۱۵/۱-۱۷	۵	۶	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳
۱۷/۱-۱۹	۵	۶	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۳	۱۴
۱۹/۱-۲۱	۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۵
۲۱/۱-۲۳	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۷	۱۹
۲۳/۱-۲۵	۶	۷/۵	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۶	۱۸	۲۰
۲۵/۱-۳۰	۷	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳	۱۷	۲۰	۲۲
۳۰/۱-۳۵	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	۱۹	۲۲	۲۴
۳۵/۱-۴۰	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷
۴۰/۱-۴۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۹	۲۰	۲۲	۲۴	۲۷	۳۰

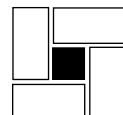


جدول شماره ۳-۱۳- جدول میزان پنخ برای زاویه تقاطع $a > 110$

LA LB	۹ تا ۶	۹/۱ ۱۱ تا	۱۱/۱ ۱۳ تا	۱۳/۱ ۱۵ تا	۱۵/۱ ۱۷ تا	۱۷/۱ ۱۹ تا	۱۹/۱ ۲۱ تا	۲۱/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ ۲۵ تا	۲۵/۱ ۳۰ تا	۳۰/۱ ۳۵ تا	۳۵/۱ تا ۴۰	۴۰/۱ ۴۵ تا
۶-۹	۱/۵۰	۲/۰۰	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰
۹/۱-۱۱	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰
۱۱/۱-۱۳	۲/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۱۳/۱-۱۵	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰
۱۵/۱-۱۷	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۱۷/۱-۱۹	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰
۱۹/۱-۲۱	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۲۱/۱-۲۳	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۲۳/۱-۲۵	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۴/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۴/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۸/۰۰	۱۹/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۳/۰۰	۱۶/۰۰	۱۹/۰۰	۲۱/۰۰

جدول شماره ۴-۱۳- میزان پنخ برای زاویه تقاطع $a < 50$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۴/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۱۵-۱۱/۱	۵/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۵۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰
۱۹-۱۵/۱	۶/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۴/۰۰
۲۳-۱۹/۱	۷/۰۰	۹/۵۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۵۰	۱۶/۰۰
۳۰-۲۳/۱	۸/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۵۰	۱۵/۰۰	۲۰/۰۰
۴۰-۳۰/۱	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۲۱/۰۰	۲۵/۰۰



۱۱- مقررات شبکه عبور و مرور

۱۱-۱- نوع تقاطع

در طرح تفصیلی بندرعباس اکثر تقاطع‌های درون شهر باستثناء تقاطع‌های موجود و پیشنهادی طرح جامع از نوع همسطح می‌باشد. عمده تقاطع‌های غیر همسطح پیش‌بینی شده مربوط به ارتباط کمربندی پیرامونی و شبکه‌های شمال شهر با شبکه‌های شریانی درجه یک بوده که در نقشه‌های طرح جامع بصورت "تقاطع غیر همسطح" مشخص گردیده است.

مقررات شبکه عبور و مرور برای شبکه‌های اصلی شهر بندرعباس بشرح زیر پیشنهاد شده است:

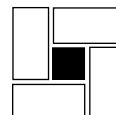
۱۱-۲- آزاد راه

این آزادراه که در گوشه شمال غربی شهر وجود دارد، ارتباط دهنده شبکه‌های خارج شهری با شبکه‌های شریانی درجه یک شهر می‌باشد. سرعت در این بلوار در اوقات خلوت و خارج از حوزه محدوده شهر حدود ۸۰ تا ۱۱۰ کیلومتر در ساعت و در داخل حوزه مسکونی ۶۰ تا ۸۰ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود. سرعت در این آزادراه به چهار عامل طرح هندسی حجم ترافیک، تعداد دسترسی‌ها و مدیریت ترافیک بستگی دارد.

الف) تعداد دسترسی در شبکه‌های آزادراهی

در تأمین دسترسی شرایط حداقل زیر باید مدنظر قرار گیرد:

- فاصله ورودی‌ها و خروجی‌ها از یکدیگر در هنگام تقاطع با بلوار کمربندی (فقط در قسمت حوزه مسکونی) بیش از حداقل‌های جدول زیر باشد.



جدول شماره ۱۴- حداقل فاصله در ورودی‌ها و خروجی‌های آزادراه کنارگذر شهر بندرعباس

موقعیت تقاطع	حداقل فاصله بین ورودی و خروجی (متر)
دو ورودی پشت سرهم	۲۰۰
دو خروجی پشت سرهم	۲۰۰
ورودی بعد از خروجی	۱۰۰
خروجی بعد از ورودی (تداخل)	۲۵۰

تبصره ۱: هرگونه تغییر دسترسی‌های موجود به شبکه کمربندی شهر یا ایجاد دسترسی‌های جدید که در طرح جامع بندرعباس پیش‌بینی نشده باشد باید براساس ضوابط فوق تأمین گردیده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

تبصره ۲: در نقشه‌های جزئیات دسترسی‌ها خطوط افزایش یا کاهش سرعت پیش‌بینی شود.

تبصره ۳: احداث هرگونه کاربری در پیرامون شبکه آزادراهی مجاز نمی‌باشد.

تبصره ۴: اتصال مستقیم مناطق مسکونی که در طرح توسعه آتی شهر قرار دارند به آزادراه ممنوع است.

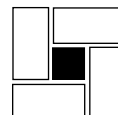
ب) مدیریت ترافیک

از نظر مدیریت ترافیک شرایط زیر در شبکه‌های بزرگراهی پیشنهاد می‌شود.

- احداث هرگونه پارکینگ حاشیه‌ای در مجاورت شبکه‌های آزادراهی ممنوع است.
- برای توقفهای اضطراری از فضاهای ویژه‌ای که به این منظور تأمین می‌گردد، استفاده شود.
- پیاده‌رو و باند دوچرخه بطورهم سطح راه را قطع نکند.

ج) تعداد خطوط

تعداد خطوط این شبکه براساس حجم ترافیک، سرعت طرح و ظرفیت هر خط بدست می‌آید. در تقاطع‌ها برای گردش به چپ و راست نیاز به خطهای کمکی بوده و در دهانه‌های خروجی‌ها و ورودی‌ها، خط افزایش و کاهش سرعت لازم است.



د) عرض خطوط

عرض مطلوب در این شبکه راه ۳/۵ متر و عرض حداقل ۳/۲۵ متر است. عرض خطوط کمکی باید هم عرض خطهای اصلی باشد ولی چنانچه محدودیتی در تأمین حریم ایجاد کند، می‌توان عرض خط گردش به چپ را تا ۳ متر و عرض خط بالارو را تا ۳/۲۵ متر کاهش داد. کاهش عرض سایر خطهای کمکی توصیه نمی‌شود.

ه) طراحی مسیر پیاده‌رو و دوچرخه‌رو

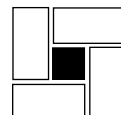
پیاده‌رو و دوچرخه‌رو را می‌توان در امتداد بزرگراه قرار داد اما باید پیاده‌رو و دوچرخه‌رو کاملاً از سواره‌رو جدا باشند و بین آنها فاصله‌ای بنام حاشیه در نظر گرفته شود. مسیرهای پیاده و دوچرخه نباید به صورت هم سطح بزرگراه را قطع کنند بلکه برای عبور آنها از عرض بزرگراه زیرگذر یا روگذر مخصوص پیاده و دوچرخه استفاده گردد.

ی) وسایل نقلیه عمومی

وسایل نقلیه عمومی می‌توانند از خیابانهای بلوار کمربندی پیرامونی استفاده نمایند ولی اجازه ندارند برای پیاده و سوار کردن مسافر در کنار سواره‌رو این راه‌ها بجز در مجاورت حوزه مسکونی توقف نمایند.

ایستگاه وسایل نقلیه عمومی باید دارای شرایط زیر باشد:

- ۱- محل ایستگاه در خارج از سواره‌رو باشد.
- ۲- ایستگاه در نزدیکی پل روگذر مخصوص پیاده باشد تا مسافران اتوبوس یا تاکسی بتوانند به راحتی در مسیر خود تغییر جهت دهند.
- ۳- ایستگاه در نزدیکی کاربری‌های مهم و پرجاذبه در حاشیه بزرگراه پیش‌بینی شود.
- ۴- ایستگاه به سیستم پیاده‌رو کنار بزرگراه و خیابانهای اطراف آن متصل باشد.
- ۵- در ایستگاه امکان پارک دوچرخه پیش‌بینی شود.



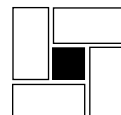
۳-۱۱- خیابانهای شریانی

خیابانهای شریانی، شبکه اصلی ارتباطی درون شهری را در طرح جامع تشکیل می‌دهند. چنین شبکه‌ای می‌تواند، تا حدی که برای محدود نگهداشتن تعداد دسترسی‌ها در این راه‌ها لازم می‌گردد، دارای یک ساختار سلسله مراتبی باشد. سرعت طرح مناسب و شکل شبکه براساس اهمیت نسبی نقش دسترسی و جابجایی و عرض سواره‌روی راه براساس حجم ترافیک ساعت طرح، تعیین می‌شود.

سرعت مجاز حرکت وسایل نقلیه در اینگونه راه‌ها بین ۴۰ تا ۶۰ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود. این سرعت براساس شکل شبکه، طوری باید انتخاب شود که اکثریت عمده رانندگان در اوقات خلوت در حدود سرعت مجاز رانندگی کنند.

از نظر کاربری، باید حتی‌الامکان کاربریهایی در اطراف خیابانهای شریانی قرار گیرد که سفرسازی کمتری دارند و رعایت شود فعالیتهایی که در بناهای واقع در یک سمت خیابان انجام می‌گیرد با فعالیت‌های بناهای سمت دیگر خیابان ارتباط کم و ناچیزی داشته باشد. ضمناً دسترسی سواره واحدهای مسکونی تا حد امکان باید از طریق خیابانهای جمع و پخش‌کننده تأمین و از دسترسی مستقیم به خیابان شریانی پرهیز گردد.

برای کنترل نقش اجتماعی اینگونه خیابانها واقع در بافت پر و مراکز مهم فعالیتهای شهری باید عبور پیاده از عرض خیابان بوسیله ایجاد مانع (مانند نرده در وسط یا دو طرف خیابان) تنظیم گردد. در این حالت عبور پیاده از عرض خیابان باید از محل پیاده‌گذرایی که بصورت زیرگذر یا روگذر است و یا با چراغ راهنما کنترل می‌شود، انجام پذیرد. ضمناً به منظور عبور پیاده‌ها از عرض خیابان، محل ایستگاه‌های اتوبوس باید با توجه به محل پیاده‌گذاشته تعیین شود تا مسافرانی که تغییر جهت می‌دهند عرض خیابان را با استفاده از پیاده‌گذر طی کنند.



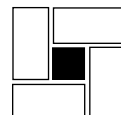
۴-۱۱- خیابانهای جمع و پخش کننده

خیابانهای جمع و پخش کننده که به آن خیابانهای محلی نیز اطلاق می شود، در داخل محلات شهری قرار گرفته و در آنها پیاده ها، دوچرخه سواران و وسایل نقلیه موتوری اولویت مساوی دارند و نقش ترافیکی این خیابانها با رعایت حال هر سه آنها تعیین می گردد. این خیابانها عنصر اصلی تشکیل دهنده بافت های شهری اند و طراحی آنها به عنوان یک عنصر شهری حائز اهمیت بسیاری است.

الف- اصول طراحی خیابانهای محلی

در طرح خیابانهای محلی مسکونی رعایت اصول زیر ضروری است:

- ۱- به نقش راه بعنوان عامل وحدت بخش محل و همچنین بعنوان بستری برای ارتباط اجتماعی تأکید شود.
- ۲- با طرح متناسب، سرعت وسایل نقلیه پایین نگهداشته شود تا آزادی حرکت پیاده ها و ایمنی آنها تأمین گردد.
- ۳- با طرح متناسب از سفرهای عبوری در داخل منطقه مسکونی جلوگیری شود.
- ۴- یک شبکه پیوسته پیاده رو و یا دوچرخه رو، کاربریها را به یکدیگر، به ایستگاههای وسایل نقلیه عمومی و به مسیرهای اصلی پیاده و یا دوچرخه اتصال دهد.
- ۵- کلیه واحدهای مسکونی برای خدمات شهری، حمل کالا و خدمات اضطراری به وسایل نقلیه موتوری دسترسی داشته باشند.
- ۶- پارکینگ حاشیه ای کنترل شود تا از تبدیل خیابانهای محلی به پارکینگ ترافیک غیرمحلی جلوگیری شود.



۷- در کاربریهای غیرمسکونی، برای مراجعین و کارکنان پارکینگ خارج از جاده و همچنین پارکینگ دوچرخه در نظر گرفته شود.

ب- شکل شبکه

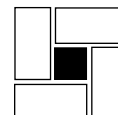
در طراحی شبکه‌های جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای و محله‌ای توجه به موارد ذیل الزامی است:

- ۱- جز در موارد استثنایی که پستی و بلندی زمین و یا نوع خاص هسته شهری مسکونی ایجاب کند، باید به قسمت‌های مستقیم (در مقایسه با منحنی) برتری داد. زاویه تقاطعها و پیچ‌های شبکه تا حد امکان به ۹۰ درجه نزدیک باشد. (بافت شطرنجی)
- ۲- به منظور پایین نگهداشتن سرعت حرکت وسایل نقلیه باید از قراردادن امتدادهای طولانی مستقیم خودداری کرد. طول حداکثر برای قسمت‌های مستقیم شبکه به شرح جدول زیر توصیه می‌شود. اگر طول راه بیشتر از ارقام داده شده در این جدول باشد باید این طول را با تغییر جهت تند (زاویه ۹۰ درجه و با قوس حداقل) شکست.

جدول شماره ۱۵- مشخصات شبکه دسترسی‌های شهری بندرعباس

حداکثر طول قسمت مستقیم (متر)		سرعت حرکت مورد نظر
شیب طولی کمتر از ۳ درصد	شیب طولی ۳ درصد و بیشتر	(km/h)
۱۰۰	۷۵	۳۰
۱۵۰	۱۲۵	۴۰

- ۳- در تقاطع‌های میدانی و شبهه میدان توصیه می‌شود که زاویه تقاطع تا حد امکان به ۹۰ درجه نزدیک باشد. در شرایط مشکل حداقل زاویه تقاطع تا ۶۰ درجه بلامانع است.



تبصره: تقاطع‌های میدانی بصورت ۳ شاخه به تقاطع میدانی چهارشاخه برتری دارد.

۴- توصیه می‌شود که فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر از حداقل‌های داده شده جدول شماره ۱۶ بیشتر باشد.

جدول شماره ۱۶ - وضعیت تقاطع‌ها و فواصل آنها از یکدیگر

حداکثر طول قسمت مستقیم (متر)		وضعیت تقاطع‌ها
خیابان جمع و پخش‌کننده محله‌ای	خیابان جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای	
۹۰	۴۰	مجاور هم
۴۰	۲۰	مقابل هم

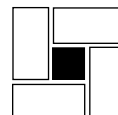
۵- شکل شبکه باید چنان باشد که رانندگان وسایل نقلیه، حتی در اوقات شلوغ بدلیل طولانی شدن مسیر و همچنین وادار شدن آنها به کاهش سرعت، نخواهند که از شبکه خیابانهای محلی بعنوان راه میان‌بر استفاده کنند.

ج- دسترسی

۱- بناهای معمولی واقع در داخل بافت‌های شهری نباید به راه‌های شریانی اطراف آن دسترسی سواره داشته باشند. وسایل نقلیه که می‌خواهند وارد بنا شوند باید از طریق خیابانهای محلی این کار را انجام دهند.

تبصره: بناهای بزرگ که میزان سفرسازی آنها در شبانه‌روز ۱۰۰ وسیله نقلیه یا بیشتر است را می‌توان مستقیماً به راه‌های شریانی وصل کرد.

۲- همه بناهای واقع در داخل بافت‌های شهری مسکونی می‌توانند به راه‌های شریانی اطراف دسترسی پیاده داشته باشند.



د- سرعت مجاز

حداکثر سرعت مجاز در خیابانهای محلی واقع در مناطق مسکونی ۳۰ کیلومتر در ساعت توصیه می‌شود. سرعت طرح در این خیابانها را باید برابر سرعت مجاز گرفت ولی فاصله‌های دید (دید افقی و قائم و همچنین دید در تقاطع‌ها) را باید براساس سرعتی تعیین کرد که حداقل ۱۰ کیلومتر در ساعت از سرعت مجاز بیشتر باشد.

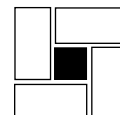
در آبادانی‌های جدید باید با رعایت ضوابطی که در این فصل داده شده سرعت حرکت وسایل نقلیه را در اوقات خلوت کمتر از سرعت مجاز خیابان (حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت) نگهداشت. اگر در شرایط مشکل رعایت این ضوابط عملی نباشد، می‌توان از سایر شیوه‌های کاهش سرعت استفاده نمود.

ه- فاصله دید

حداقل فاصله دید توقف در خیابانهای محلی باید برای توقف وسایل نقلیه‌ای که با سرعت ۴۰ کیلومتر در ساعت حرکت می‌کنند (سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است) کافی باشد. این فاصله حداقل ۴۵ متر است.

ی- عرض خطوط

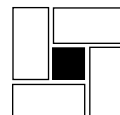
حداقل عرض خط‌های اصلی و کمکی در خیابانهای محلی ۲/۷۵ متر توصیه می‌شود ولی این عرض را نباید از ۳ متر بیشتر در نظر گرفت. در صورتی که در لبه خط جدول وجود دارد باید ۲۵ سانتیمتر به حداقل‌های فوق اضافه کرد. عرض پارکینگ حاشیه‌ای ۲ تا ۲/۵ متر توصیه می‌شود.



شیب عرضی سواره‌رو بین ۲ تا ۲/۵ درصد توصیه می‌شود. در مواردی که کیفیت روسازی خوب نیست این شیب را می‌توان ۳ درصد در نظر گرفت. شیب عرضی خط پارکینگ ۳ درصد توصیه می‌شود.

با رعایت موارد زیر در خیابانهای فرعی کما اهمیت می‌توان سطح مشترک برای استفاده پیاده‌ها و وسایل نقلیه موتوری در نظر گرفت:

- ۱- تعداد واحدهای مسکونی که به خیابان اصلی دسترسی دارند از ۲۰ واحد کمتر باشد.
- ۲- باید با طراحی راه و محیط اطراف آن سرعت حرکت وسایل نقلیه را بسیار پایین نگهداشت (در حدود ۲۰ کیلومتر در ساعت)
- ۳- به رانندگان در ورود به خیابان با علامت مخصوص، پیش‌آگاهی داد. بعنوان مثال منطقه مسکونی، حضور عابرین پیاده، وجود واحدهای آموزشی و ...
- ۴- محل پارکینگ جمعی اتومبیل‌ها کاملاً متمایز از سطح راه باشد.
- ۵- روسازی جاده از روسازی خیابان‌های محلی دیگر متمایز باشد. سنگفرش، آجر فرش و یا آسفالت زبر و درشت‌دانه توصیه می‌شود.
- ۶- ردیف‌بندی محل کاشت درختان و نصب تیرهای چراغ برق خیابان متمایز از سایر خیابانهای محلی باشد. درختها و تیرها جلوی دید پیاده‌ها و رانندگان اتومبیل‌هایی را که از پارکینگ خارج می‌شوند بگیرد.
- ۷- روشنایی کافی تأمین باشد.
- ۸- از چنین خیابانهایی نمی‌توان به عنوان مسیرهای اصلی پیاده استفاده کرد.
- ۹- عرض جاده‌ای که مورد استفاده توأم پیاده‌ها و دوچرخه‌ها و وسایل نقلیه سواری قرار می‌گیرد نباید در هیچ نقطه‌ای از خیابان از ۴/۵ متر کمتر باشد.



۱۰- در طرح بافت‌های شهری مسکونی باید برای جابجایی درداخل بافت، بر پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری تکیه شود. فراهم ساختن سیستم یکپارچه پیاده‌رو و دوچرخه‌رو که همه واحدهای مسکونی را به مراکز خرید و اداری و آموزشی و همچنین ایستگاههای اتوبوس و وسایل همگانی ارتباط می‌دهد ضروری است.

۵-۱۱- ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه

در هنگام احداث خطوط ویژه دوچرخه توجه به نکات زیر الزامی است:

الف- در راه‌ها و خیابان‌هایی که خط ویژه دوچرخه وجود دارد، مقررات راهنمایی و رانندگی باید دوچرخه‌ها را موظف کند که فقط از خط ویژه خود استفاده کنند. در این خیابان‌ها استفاده دوچرخه‌ها از بقیه سواره‌رو ممنوع است.

ب- نحوه استفاده وسایل نقلیه موتوری از محل خط ویژه دوچرخه با نوع خط‌کشی مشخص می‌گردد. در این حالت استفاده وسایل نقلیه موتوری از مسیرهای ویژه دوچرخه با خط‌کشی ممتد مشخص شده ممنوع بوده و تنها در قسمتهایی که این نوع خط‌کشی بصورت بریده (خط‌چین) علامت‌گذاری شده است بنا به ضرورت و به‌صورت محدود مجاز می‌باشد.

تبصره ۱: در موارد زیر خط ویژه دوچرخه را با خط‌کشی بریده مشخص می‌کنند:

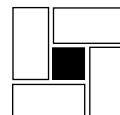
- اگر وسایل نقلیه موتوری ناچار به قطع خط ویژه دوچرخه گردند مانند تقاطع‌ها و پارکینگ‌های

حاشیه‌ای

- اگر استفاده دوچرخه از بقیه سواره‌رو مجاز باشد

- اگر به‌علت عرض کم سواره‌رو و حجم کم ترافیک دوچرخه، در نظر گرفتن خط ویژه با

خط‌کشی ممتد امکان‌پذیر یا صحیح نباشد.



تبصره ۲: علاوه بر خط‌کشی، خط ویژه دوچرخه (چه با خط پر و ممتد و چه به صورت بریده) را باید با علامت دوچرخه که با رنگ سفید در روی کف‌سازی نقاشی می‌شود مشخص نمود.

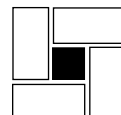
پ- خط‌ویژه دوچرخه باید یک‌طرفه و موافق جهت ترافیک موتور باشد. اگر رعایت اصول کوتاه نگاه‌داشتن مسیر ایجاب کند با رعایت شرایط زیر می‌توان خط‌ویژه را در خلاف جهت ترافیک موتور قرار داد:

- سرعت ۸۵ درصد وسایل نقلیه موتور در اوقات خلوت از ۴۰ کیلومتر در ساعت بیشتر نباشد.
- عرض خط ویژه از ۲ متر کمتر نباشد.

ت- اگر خط ویژه چسبیده به جدول خیابان باشد عرض آن نباید از ۱/۵ متر کمتر باشد. اگر خط ویژه بین خط پارکینگ و سواره‌رو واقع است باید بین خط پارکینگ و خط‌ویژه حاشیه حایلی که باید آنرا با خط‌کشی مشخص کنند به عرض حداقل ۷۵ سانتیمتر در نظر گرفت. در این موارد عرض خط‌ویژه (به علت نبود جدول) می‌تواند ۱/۲۵ متر باشد.

ث- در خطوط ویژه دوچرخه رعایت کلیه مقررات راهنمایی و رانندگی از طرف دوچرخه‌سواران الزامی است. در کنترل وسایل نقلیه موتور، در راه‌های متقاطع با مسیرهای دوچرخه، اولویت با ایمنی دوچرخه‌ها است.

ج- کلیه خط‌کشی‌ها و علامت‌های افقی مسیرهای دوچرخه با رنگ سفید بوده و خط‌کشی فاصل بین خط‌ویژه و ترافیک موتور به ضخامت ۱۵ سانتیمتر و خط‌کشی فاصل بین خط‌ویژه و خط پارکینگ به ضخامت ۱۰ سانتیمتر می‌باشد. خط‌کشی بریده، در خارج از محدوده تقاطع‌ها به صورت یک متر خط‌کشی و ۳ متر فاصله و در محدوده تقاطع‌ها به صورت یک متر خط‌کشی و یک متر فاصله انجام گیرد.



چ- اگر مانع خطرسازی در خطویژه دوچرخه واقع است باید آن را با خطکشی سفید به ضخامت ۱۵ سانتیمتر که به صورت لچکی مانع را رد می کند، مشخص سازند. طول لچکی باید حداقل ۱۵ برابر عرض انحراف آن باشد.

ح- استفاده از علایم برجسته برای مشخص ساختن خطویژه دوچرخه مجاز نیست. استفاده از تابلوی مخصوص مسیر دوچرخه به عنوان همراه یا مکمل خطکشی ضروری نیست ولی توصیه می شود. اگر بخواهند مسیرهای دوچرخه را با نام و شماره مشخص کنند، نصب تابلو ضروری است.

خ- جداسازی فیزیکی مسیرهای ویژه دوچرخه از مسیرهای سوارهرو به شیوه های زیر انجام می شود:

- حاشیه

- اختلاف ارتفاع دوچرخه رو و سوارهرو

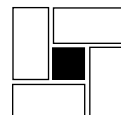
- جدول

- انواع نرده و دیواره

حاشیه، نوار حایلی است که بین مسیرهای دوچرخه و سواره گذاشته می شود. عرض حاشیه در بافت های خالی بین ۱/۵ متر تا ۳ متر توصیه می شود ولی در بافت های پر و در صورت عدم امکان، فراهم ساختن چنین عرضی برای آن، عرض حاشیه حداقل ۷۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.

تبصره: در مواردی که اختصاص حاشیه حداقل به عرض ۷۰ سانتیمتر مقدور نبوده و کمتر از این مقدار باشد، توقف و یا پیاده و سوار کردن مسافر در امتداد راه ممنوع است.

برای جدا کردن باند دوچرخه رو از سوارهرو می توان از سکو استفاده کرد. در این صورت، سکو باید از نوع قائم بوده و ارتفاع آن حداقل ۱۵ و حداکثر ۲۰ سانتیمتر باشد. به علاوه باید حاشیه ای



به عرض حداقل ۵۰ سانتیمتر در دو طرف باند دوچرخه‌رو در نظر گرفته شود. از این حالت می‌توان در محوطه‌های تفریحی و گردشگاه‌ها استفاده نمود.

در صورتیکه عرض حاشیه جداکننده باند دوچرخه‌رو و سواره‌رو از ۵۰ سانتیمتر کمتر بوده و امکان افزایش آن مقدور نباشد می‌توان از جدول به‌عنوان جداکننده فیزیکی این دو استفاده نمود. این جدول باید در تاریکی نیز به‌سادگی دیده شود. بنابراین رنگ آن، سفید است.

تبصره: جهت سهولت در تخلیه آب، جدول را باید به‌صورت منقطع احداث نمود.

در صورتیکه باند دوچرخه در امتداد مسیل‌های آب و یا رودخانه و یا نقاطی که دارای اختلاف ارتفاع است طراحی شود، استفاده از نرده و یا دیواره برای جداکردن مسیر دوچرخه الزامی است. در این حالت حداقل ارتفاع نرده نباید از ۱/۴۰ متر کمتر باشد.

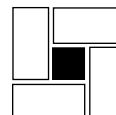
د- حداقل شعاع قوس مسیرهای دوچرخه و برای سرعت‌های مختلف در جدول زیر تعیین شده است.

جدول شماره ۱۷ - حداقل شعاع قوس مسیرهای دوچرخه

سرعت طرح (Km/h)	*۱۰	*۱۵	۲۰	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰
حداقل شعاع قوس (متر)	۴	۷	۱۰	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴

* سرعت طرح‌های کمتر از ۲۰ کیلومتر در ساعت فقط در طول‌های کم واقع در نزدیکی تقاطع‌ها مجاز است.

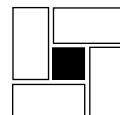
د- سایر ضوابط و مقررات مربوط به طراحی مسیرهای دوچرخه براساس دستورالعمل آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری، بخش ۱۱ انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی/ معاونت شهرسازی و معماری خواهد بود.



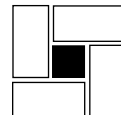
۶-۱۱- ضوابط مربوط به طبقه‌بندی راهها و دسترسی‌ها

در طراحی و اجرای معابر طبقه‌بندی شده طرح جامع توجه به موارد زیر الزامی است:

- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد در نظر گرفته شود.
 - حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سرپیچ سه درصد باشد.
 - ایجاد جدول با اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.
 - ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.
 - پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد.
 - هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
 - همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.
- تبصره:** نصب هرنوع پیشامدگی مانند تابلو و علایم تبلیغاتی درون مسیر پیاده‌رو تا ارتفاع ۲/۱۰ متر مجاز نمی‌باشد.
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.
 - پیش‌بینی پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- تبصره:** اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در بندهای اول، دوم و سوم الزامی است.
- حداقل عرض پل‌های ارتباطی در امتداد مسیر پیاده‌رو برابر عرض پیاده‌رو و حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتیمتر می‌باشد.
 - ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو با عرض حداقل ۱۵۰ سانتیمتر در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.



- احداث پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی عابر پیاده الزامی است.
- تبصره:** در محل خط‌کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان توصیه می‌گردد.
- در ایستگاه‌های خطوط اتوبوسرانی درون شهری، ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و طول حداقل ۱۲ متر همسطح با کف سواره‌رو و به‌منظور احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس توصیه می‌گردد.



۱۲- حریم‌های قانونی

حریم‌های قانونی جهت رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه بی‌رویه شهر و براساس ضوابط ارگانهای مربوطه در طرح تفصیلی می‌باید تدقیق گردد. این حریم‌ها شامل حریم شبکه راهها و خطوط تأسیسات زیربنایی و انتقال انرژی می‌باشد.

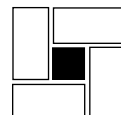
کلیه حریم‌های شبکه راهها و خطوط تأسیساتی باید بصورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آنها در نظر گرفته شوند. ایجاد هرگونه مستحذات در این محدوده ممنوع است مگر کاربریها و یا تأسیساتی که در کمیسیون ماده ۵ محل آنها تثبیت شده و یا احداث آنها ضروری تشخیص داده شود.

تبصره: تأسیسات لازم برای بهره‌برداری از باغات و فضاهای سبز عمومی و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راهها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانالها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها از محدودیت ایجاد مستحذات در حریم راهها مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

۱۲-۱- حریم خطوط برق فشار قوی

در خصوص حریم خطوط برق فشار قوی توجه به نکات زیر ضروری است:

- ۱- در مسیر و حریم درجه یک هرگونه اقدام عمرانی و یا عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و یا تأسیس دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است. فقط ایجاد فضای سبز، حفرچاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری در داخل محدوده شهر و ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفرچاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری در محدوده حریم



مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد با اجازه کتبی ادارات مسئول بلامانع است.

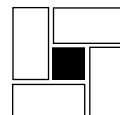
تبصره: در حریم درجه ۲ ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است.

۲- در صورتیکه اشخاصی برخلاف مقررات، عملیات یا تصرفاتی در حریم خطوط انتقال و توزیع بنمایند مکلفند بمحض اعلام مأموران وزارت نیرو و مؤسسات و شرکتهای تابع، عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

۳- حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر و راه‌ها گذارده می‌شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دومتر از سطح زمین خواهد بود. در موردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله‌کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید استانداردهای متداول شبکه‌های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

۴- رعایت حریم و استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمانهای دولتی و غیردولتی برابر ماده ۱۰ قانون حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق الزامی است.

۵- در صورتیکه ردیفهای ولتاژی در آینده بین ردیفهای ولتاژ مذکور بوجود آید حریم درجه یک و حریم درجه ۲ آن به تناسب حریم نزدیکترین ردیف ولتاژ آن تعیین خواهد شد. بدیهی است تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت نیرو خواهد بود.



۱۲-۲- حریم راهها

حریم راهها می باید به صورت فضای سبز حفظ گردند. این حریمها عبارتند از:

الف- شبکه آزادراهی کنار گذر شهری

حریم درجه یک ۳۰ متر بعد از شبکه آزادراهی در بافت خالی به سمت بیرون شهر

حریم درجه دو ۱۲۰ متر بعد از حریم درجه یک به سمت بیرون شهر از محور راه به طرفین

ب- جاده های اصلی بین شهری نوار حفاظتی با عرض ۱۰۰ متر به حریم قانونی ۳۸ متر جمعاً ۱۳۸ متر از محور راه به طرفین برای راه های اصلی و برای راه های فرعی حریم قانونی ۲۲/۵ متر و ۱۰۰ متر نوار حفاظتی جمعاً ۱۲۲/۵ متر از محور راه به طرفین

۱۲-۳- حریم خطوط لوله نفت

این حریم بصورت راه و چمن کاری و فضای سبز سطحی می تواند حفظ گردد. حریم لوله

نفت به شرح جدول زیر می باشد:

جدول شماره ۱۸- حریم مورد عمل شرکت ملی نفت

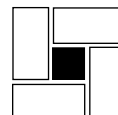
قطر لوله (اینچ)	حریم از محور (متر)
۶	شمال ۵ جنوب ۳
۱۶	شمال ۵ جنوب ۱۳

۱۲-۴- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال های عمومی آبرسانی و زهکشی

۱- حریم مخازن و تأسیسات آبی، کانال های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی در داخل

محدوده قانونی شهر بندرعباس براساس آیین نامه های حریم مخازن، تأسیسات آبی

کانال های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۱/۴/۲۴ هیئت وزیران بشرح



پیوست تعیین می‌گردد. این حریم می‌تواند به‌صورت راه، فضای سبز، ایجاد اراضی کشاورزی و باغات مورد استفاده قرار گیرد.

۲- در رابطه با هرگونه ساخت و ساز درون حرایم خورها و مسیل‌ها و کانالهای عمومی واقع درون محدوده شهر و یا حریم استعمال از وزارت نیرو الزامی است.

۵-۱۲- حریم خطوط لوله آب

حریم خطوط لوله آب بشرح جدول زیر می‌باشد. این حریم به صورت راه یا فضای سبز سطحی بدون درختکاری می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

جدول شماره ۱۹- حرایم و ظرفیت خطوط انتقال آب

قطر لوله (میلیمتر)	حریم در هر طرف از محور (متر)
۵۰۰	۳
۵۰۰-۸۰۰	۴
۸۰۰-۱۲۰۰	۵
بیش از ۱۲۰۰	۶

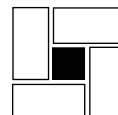
۶-۱۲- حریم آثار تاریخی

اهم ضوابط و معیارهای اعلام شده توسط سازمان میراث فرهنگی جهت حفظ آثار تاریخی واقع در شهر بندرعباس نظیر مجموعه آب انبارهای موزه، برکه گرد و برکه طولی و خانه احمدی به شرح زیر است:

۱- آثار تاریخی ثبت شده مشمول ضوابط مربوط به عقب‌نشینی و اصلاح معابر نمی‌شوند.

۲- احداث زیرزمین در ساختمان‌های همجوار و حریم آثار تاریخی ممنوع است.

۳- به فاصله ۲۰ متر از اضلاع خارجی آثار مزبور، نصب موتور و وسایل لرزاننده ممنوع است.



۴- احداث تأسیساتی که ایجاد دود و غبار کند و بر روی مصالح ساختمان بنای تاریخی تأثیر بگذارد، ممنوع است.

۵- احداث چاه، کانال، قنات و یا نظایر در اطراف بناهای تاریخی ممنوع است.

۶- حریم بلافصل بناها به شعاع ۲۰ متر از طرفین تعیین می‌گردد.

۷- هرگونه عملیات ساختمانی در حریم بلافصل این بناها باید با تأیید و نظر میراث فرهنگی انجام پذیرد.

۸- احداث بنا در حریم بلافصل تا شعاع ۲۰ متر یک طبقه حداکثر ارتفاع ۴/۵ متر می‌باشد.

۹- بعد از حریم بلافصل تا شعاع ۱۰۰ متر در محدوده درجه یک بنای ثبت شده احداث بنا در دو طبقه با ارتفاع حداکثر ۷/۵ متر مجاز می‌باشد.

۱۰- عبور وسایل نقلیه سنگین از معابر اطراف ممنوع است.

بدیهی است رعایت و اعمال هرگونه حریم جدید که از سوی معاونت میراث فرهنگی کشور اعلام گردد بر ضوابط فوق از ارجعیت برخوردار خواهد بود.

۷-۱۲- حریم قنات

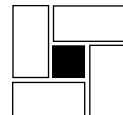
قنات‌ها به دو دسته دایر و متروکه تقسیم می‌شوند:

۱- قنات‌های متروکه فاقد حریم بوده و ساخت و ساز در روی آنها با رعایت جوانب فنی مجاز می‌باشد.

۲- قنات‌های دایر دارای حریم بوده که باید حریم آن از سازمان ذیربط استعلام شده و رعایت حریم آن ضروری می‌باشد.

۸-۱۲- حریم دریا

با توجه به استقرار کاربری‌های تفریحی و گذران اوقات فراغت در کناره بستر دریا لزوم توجه به رعایت حریم دریا تا حد ۶۰ متر و براساس خط پهنه حریم دریا (N۱۱) ضروری می‌باشد.

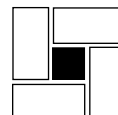


۱۳- ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر بندرعباس

حریم شهر براساس ماده دو لایحه تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها عبارتست از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثناء شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد، هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

حریم شهر بندرعباس در وضع موجود مشابه یک دوزنقه بدون توجه به جهات توسعه و به صورت عام گرداگرد شهر را با یک فاصله نسبتاً یکسان در برگرفته، به گونه‌ای که از یک سو بخش اعظمی از این محدوده در برگیرنده بخش‌هایی است که توسعه شهر بندرعباس در آن مناطق به هیچ وجه منطقی و عملی نخواهد بود و سوی دیگر نقاط مهم و فعالیت‌های اقتصادی اثرگذار بر شهر که در ارتباط بسیار تنگاتنگ با شهر قرار دارند (با آنکه در حریم شهر قرار دارند) خارج از محدوده حوزه استحفاظی‌اند. این نقاط استراتژیک که در برگیرنده بندرگاه‌های شهید باهنر و رجایی، کشتی‌سازی خلیج فارس، کارخانه‌ها و دیگر فعالیت‌های اقتصادی مشابه و نیز آبادی‌ها و



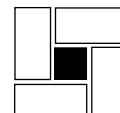
شهرک‌های مختلف که در آینده می‌تواند به نوعی جزو توسعه‌های غیر پیوسته شهر بندرعباس پذیرای جمعیت مازاد آن می‌باشد با توجه به اثرگذاری و تعاملات فی‌مابین آن‌ها نیازمند بررسی یکپارچه‌ای است. بر این مبنا حریم شهر بندرعباس ضمن انطباق در قسمتهایی بر حریم ماده ۹۹ بندرعباس در بخش‌هایی که برای توسعه آتی بندرعباس دیده شده : محدوده ایسین، تل‌سیاه، و ... به محدوده مذکور اضافه شده است.

در رابطه با پهنه‌های مختلف واقع در حریم ذکر این نکته حائز اهمیت است که برای شهر بندرعباس مجموعاً ۶ زیر پهنه با عناوین، صنعتی، حمل و نقل ریلی، حمل و نقل هوایی، نظامی و گردشگری پیشنهاد گردیده که سطوح هر یک مطابق جدول زیر ارائه می‌گردد. خاطر نشان می‌سازد در محدوده حریم شهر بندرعباس و در تمامی پهنه‌ها تفکیک اراضی به قطعات کوچکتر ممنوع است.

ردیف	نام زیرپهنه	مساحت (هکتار)
۱	حفاظت	۱۱۸۲۹/۳
۲	صنعتی	۸۲۶۸
۳	گردشگری	۱۲۳۶/۷
۴	حمل و نقل هوایی	۶۰۳۴/۳
۵	حمل و نقل ریلی	۱۵۵۸/۴
۶	نظامی	۱۲۱۷/۹
	جمع	۳۰۱۴۴/۶*

*این مساحت مربوط به زیرپهنه‌های حریم شهر بوده و شامل مساحت محدود شهر نمی‌باشد.

در صفحات بعد به بررسی ضوابط و مقررات مربوط به هر یک از پهنه‌های واقع در حریم شهر بندرعباس پرداخته شده است.



۱-۱۳- پهنه حفاظتی

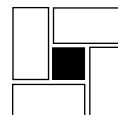
این پهنه غالباً نواحی شمال و شمال شرقی شهر بندرعباس را در برمی گیرد که احداث هرگونه سازه و کاربری در آنها موکول به رعایت ضوابط و مقررات ذیربط می باشد، ضمن توجه و تأکید بر ضوابط و مقرراتی که به وسیله سازمان های ذیربط به ویژه سازمان های مسئول در طرح های توسعه شهری (کارگروه شهرسازی و معماری، شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی) اعمال می گردد، توجه به ضوابط زیر توصیه می گردد:

• استفاده مجاز

- فعالیت های کشاورزی و باغداری
- ایجاد تأسیسات و تجهیزات شهری متناسب به توسعه درازمدت شهر
- مراکز انتظامی
- استقرار کاربری های مرتبط با گذران اوقات فراغت شامل پارک جنگلی، شهربازی، پارک های اردوگاهی و مراکز تفرجگاهی
- فعالیت های آبخیزداری
- هتل و مراکز رفاهی بین راهی

• استفاده مشروط

- استقرار فعالیت های حمل و نقل شامل پایانه های مسافربری، پارکینگ و وسایل نقلیه سنگین
- مشروط به عدم امکان استقرار در پهنه های دیگر
- تأسیسات و تجهیزات خطوط توزیع آب، نیرو، انرژی و سوخت و ارتباطات مشروط به عدم امکان مکانی و انتقال از حاشیه حریم و یا کریدورهای موجود.
- ایجاد مراکز فرهنگی، ورزشی و اجتماعی یا عملکرد شهری و فراشهری مانند باشگاه و استادیوم های ورزشی مشروط به عدم امکان مکانیابی در پهنه های دیگر



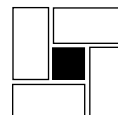
- استقرار مراکز صنعتی غیرمزاحم و صنایع وابسته به مکان با اولویت مکان‌گزینی و شمال پهنه
- مراکز خدماتی و نمایشگاهی با مقیاس شهری و فراشهری
- گسترش مناطق روستایی مطابق طرح‌های هادی مصوب
- توسعه کالبدی شهر مشروط به تصویب در شورای عالی شهرسازی و معماری
- استفاده ممنوع

- ایجاد شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی
- دامداری و مرغداری صنعتی
- گورستان، کشتارگاه، دفن زباله و تصفیه‌خانه فاضلاب و نظایر آن
- ایجاد مراکز نظامی (پادگان و مراکز آموزش نظامی، میدین تیر و اردوگاه پناهندگان)
- ایجاد زندان.
- ایجاد و یا توسعه شهرک‌های مسکونی

۲-۱۳- پهنه حمل و نقل هوایی

در این پهنه رعایت ضوابط و مقررات سازمان هواپیمایی کشوری در ارتباط با کاربری و ارتفاع ساختمان‌ها و اخذ مجوز از آن سازمان الزامی است. سایر استفاده‌های مجاز در این پهنه به شرح ذیل تعیین می‌گردد:

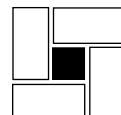
- استفاده مجاز:
 - ایجاد فعالیت‌های حمل و نقل، انبارداری، پایانه‌های مسافربری، پارکینگ و ...
- استفاده مشروط
 - احداث یا توسعه فرودگاه ویژه هواپیمایی مسافربری و باربری در اراضی غیرکشاورزی و مرتعی



- احداث یا توسعه فرودگاه مربوط به عملیات کشاورزی و جنگلداری مانند سمپاشی و شناسایی، آتش‌نشانی به ترتیب اولویت در اراضی مرتعی و کشاورزی در صورتیکه امکان احداث یا توسعه آن در اراضی بایر وجود نداشته باشد.
- احداث یا توسعه فرودگاه نظامی در اراضی کشاورزی و مرتعی در نزدیکی مناطق مسکونی و غیرمسکونی مصنوع (بجز مراکز نظامی و امنیتی)
- احداث یا توسعه فرودگاه‌های غیرنظامی، باربری و مسافربری با رعایت حریم مناطق مسکونی و غیرمسکونی مشروط به رعایت ضوابط حرایم پروازی و ارتفاع مجاز
- احداث و یا توسعه مجتمع و شهرک‌های دانشگاهی، گورستان، کشتارگاه، فعالیت‌های بخش آب و برق

• استفاده ممنوع:

- احداث و یا توسعه شهرک‌های صنعتی، مسکونی و کارگاهی
- رعایت حریم کلیه عوامل طبیعی و مصنوع و اصول و معیارهای فنی و مهندسی مربوط به ساخت و سازها الزامی است. ضوابط حریم مذکور به شرح ذیل می‌باشد:
- ساخت و ساز در حریم مسیر پروازی فرودگاه بندرعباس می‌بایست با هماهنگی و تأیید سازمان هواپیمایی کشوری انجام گیرد.
- حریم ارتفاعی مسیر و محل فرود و پرواز هلیکوپتر تا شعاع ۱۲۰۰ متری با شیب ۱:۸ تعیین می‌شود. به گونه‌ای که در انتهای حریم به ارتفاع ۱۵۰ متر می‌باشد.
- عرض حریم ارتفاعی در طرفین باند فرود و پرواز ۳۰۰ متر و تا فاصله ۷۵۰۰ متری انتهای باند به نسبت ۱:۵۰ است، به گونه‌ای که در فاصله ۷۵۰ متری هیچ ساختمانی بلندتر از ۱۵ متر نیست.



۳-۱۳- پهنه حمل و نقل ریلی

- استفاده مشروط:

- احداث مراکز صنعتی، کارگاهی با رعایت ضوابط وزارت راه و ترابری
- احداث مراکز خدماتی و تفرجگاهی (ورزشگاه، شهربازی و ...) با رعایت ضوابط وزارت راه.
- ایجاد راه دسترسی به حریم گذرگاه مناسب و عبور دادن تأسیسات از عرض راه و راه آهن با اجازه اداره کل راه و ترابری استان هرمزگان بلامانع است.

رعایت موارد زیر در حریم خطوط راه آهن الزامی است:

حریم خط راه آهن در طول مسیر و خارج از محوطه ایستگاه ها و نیم ایستگاه ها ۱۷۰ متر در طرفین خطوط راه آهن اصلی بوده و در ایستگاه ها و نیم ایستگاه ها با توجه به نقشه های مصوب مربوطه متصرفات راه آهن در محل پایه کوبی و محصور گردیده است. داشتن کنارگذر بعد از حریم ۱۷ متری راه آهن متناسب با میزان ترافیک از ۸ متر تا ۱۲ متر برای عبور و مرور از طرف وزارت راه و ترابری ضروری است.

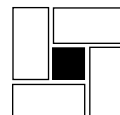
همچنین در رابطه با حریم خطوط راه آهن علاوه بر حفظ حداقل حریم خطوط به عرض ۱۷

متر از طرفین توجه به معیارهای زیر نیز توصیه می گردد:

- حداقل طول خطوط در ایستگاه های ۱۲۰۰ متر خواهد بود.
- حداقل تعداد خطوط در ایستگاه های ۳ رشته خط خواهد بود.
- حداقل فاصله بین دو رشته خط نیز ۵ متر می باشد.

- استفاده ممنوع:

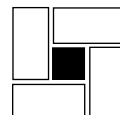
- احداث و توسعه هرگونه مراکز سکونتی اعم از دائم و موقت بجز سکونتگاه های موجود و مراکز روستایی



- براساس ماده ۱- تبصره ۵ قانون ایمنی راه و راه‌آهن برداشت شن و ماسه از بستر رودخانه حداقل تا شعاع ۵۰۰ متر از بالادست و یک کیلومتر از پایین‌دست پل‌ها ممنوع است.
- هرگونه دیوارکشی و ساخت و ساز و ایجاد تأسیسات تا شعاع ۱۰۰ متر از انتهای حریم راه‌ها و حریم راه‌آهن و در طول کنار گذرهایی که وزارت راه و ترابری احداث نموده و یا می‌نماید و یا مسئولیت نگهداری آنرا به عهده دارد.

۴-۱۳- پهنه نظامی

- استفاده مجاز:
 - استقرار هرگونه کاربری‌های مرتبط از قبیل پادگان و مراکز آموزش نظامی، میادین تیر، زانگه‌های مهمات و سایر مرکز و تأسیسات نظامی، اردوگاه‌های مرتبط و زندان‌ها و ندامتگاه‌ها در پهنه نظامی مجاز می‌باشد.
 - استفاده از منازل سازمانی و مجتمع‌های سکونتی موجود مرتبط با پرسنل نظامی درون این پهنه مجاز می‌باشد.
- استفاده ممنوع:
 - احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگان‌ها و میادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هرگونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند، در داخل محدوده شهرها ممنوع است و تأسیسات مشابه موجود لازم است طی برنامه تدریجی از محدوده شهر خارج شده و توصیه می‌گردد اراضی و ساختمان‌های باقی مانده با رعایت اولویت‌های شهری به مصارف عمومی تغییر کاربری یابد.
 - تبصره: در صورتی که در برخی از شهرها استثنائاً بنا به مصالحی که شواری عالی دفاع تشخیص دهد که خروج تدریجی تأسیسات مذکور در محدوده شهر مستلزم زمان بیشتری



باشد، مراتب از طریق شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه‌های ذیربط ابلاغ خواهد شد.

- هرگونه احداث و یا توسعه مراکز سکونتگاهی اعم از منال سازمانی و مجتمع‌های سکونتی در درون پهنه نظامی ممنوع می‌باشد.

۵-۱۳- پهنه گردشگری

با توجه به احداث مجموعه‌های تفرجگاهی در غالب ۲ طرح دهکده ساحلی و دهکده گردشگری بندرعباس، هرگونه احداث بنا و مستحدثات مشروط به رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های پیشگفته خواهد بود.

هرگونه استقرار مغایر با طرح‌های آماده‌سازی دهکده‌های فوق مطلقاً ممنوع می‌باشد.

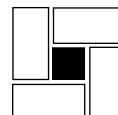
۶-۱۳- پهنه صنعتی

ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در زیرپهنه استقرار صنایع

از آنجا که صنایع یکی از منابع اصلی آلاینده‌گی محیط‌زیست محسوب می‌شوند، سازمان حفاظت محیط‌زیست با هدف جلوگیری از بروز مشکلات زیست‌محیطی ناشی از استقرار صنایع، ضوابط و معیارهای ویژه‌ای در خصوص محل استقرار انواع مختلف صنایع در قالب محدوده‌های مختلف ارائه نموده است.

لذا این ضوابط شامل آن دسته از کارخانجات و واحدهای کارگاهی و تولیدی و صنعتی می‌شود که دارای بار آلودگی محیط زیست بوده و براساس ضوابط و مقررات زیست‌محیطی، شرایط خاص جهت انتخاب محل، شرایط تفکیک زمین و احداث بنا و تراکم ساختمانی برای ایجاد آنها وضع گردیده است.

گروه‌بندی صنایع و ضوابط ملاک عمل برای هر گروه:



صنایع را با توجه به ماهیت عملکرد و فرآیند تولیدشان می‌توان به صنایع غذایی، نساجی، چرم، سلولزی، فلزی، کانی غیرفلزی، شیمیایی، دارویی، برق و الکترونیک و کشاورزی تقسیم‌بندی نمود، لیکن سازمان حفاظت محیط‌زیست بسته به میزان و شدت آلودگی صنایع، آنها را به ۵ گروه مختلف (الف تا ه) و در قالب کدهای مختلف دسته‌بندی نموده است و صنایع واقع در هر گروه (یا کد) مجاز خواهند بود تا با رعایت ضوابط خاصی در یکی از محدوده‌های تعریف شده استقرار یابند. کدبندی انجام شده و محدوده مجاز استقرار صنایع هر گروه به قرار زیر است:

• استفاده مجاز - کلیه صنایع گروه الف:

- صنایع گروه الف: صنایع واقع در این گروه مجاز خواهند بود تا در آخرین محدوده حریم شهر، در پهنه غیرمسکونی صنعتی استقرار یابند. در شهر بندرعباس استقرار اینگونه صنایع باید در محدوده حریم و در پهنه صنعتی انجام گیرد.

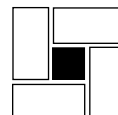
• استفاده مشروط - کلیه صنایع گروه ب و ج

- صنایع گروه ب: این صنایع مجاز هستند تا در پهنه‌های خارج از محدوده مصوب شهری^۲ و در داخل حریم زیست‌محیطی^۳، استقرار یابند، مشروط بر اینکه حداقل فاصله ۲۰۰ متر از مراکز مسکونی^۴، درمانی و آموزشی و ۱۰۰ متر از مراکز نظامی و انتظامی را رعایت کنند. ضمن اینکه در انتخاب زمین جهت استقرار آنها کلیه‌ی حرایم قانونی عوامل طبیعی و مصنوع از قبیل حریم جاده‌ها، راه‌آهن، رودخانه، فرودگاه، تأسیسات برق و ... رعایت گردد.

۱- محدوده‌ی مصوب شهری عبارت است از حریم مصوب شهرها که بزرگتر یا در برگیرنده‌ی محدوده‌ی شهر بوده و در اجرای ماده‌ی ۹۹ قانون شهرداری تعیین شده یا می‌شود.

۲- حریم زیست‌محیطی عبارت است از محدوده‌ای به عرض ۵ کیلومتر بعد از حدود مصوب شهری برای شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰۰۰۰ نفر و ۳ کیلومتر برای شهرهای بین ۷۵۰۰۰ تا ۲۰۰،۰۰۰ نفر، عرض این محدوده برای شهرهای کمتر از ۷۵۰۰۰ نفر ۲ کیلومتر می‌باشد.

۳- مراکز مسکونی به مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی اطلاق می‌شود که مجموعه‌ی خانوار آن حداقل معادل کوچکترین واحد تعریف شده در مجموعه تقسیمات کشوری باشد. ضمن اینکه کوچکترین واحد مبدا تقسیمات کشوری روستاست که در عرف به عنوان ده، آبادی، دهکده یا قریه نامیده می‌شود و حداقل تعداد ۲۰ خانوار یا ۱۰۰ نفر (اعم از متمرکز یا پراکنده) را در بر می‌گیرد.



- صنایع گروه ج: صنایع این گروه مجاز می‌باشند تا در مناطق صنعتی داخل حریم زیست‌محیطی شهر استقرار یابند. در شهر بندرعباس این صنایع می‌توانند به طور مشروط در پهنه صنعتی و در مکان‌های مجاز استقرار صنایع گروه ب مشروط به رعایت حداقل فاصله ۵۰۰ متر از مناطق مسکونی، آموزشی و درمانی و رعایت حریم قانونی جاده‌های بین شهری استقرار یابند.

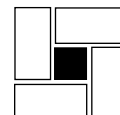
• ممنوع: کلیه صنایع گروه د و ه

- صنایع گروه د: این صنایع خود به دو زیرگروه عمده تقسیم می‌شوند که ضوابط هریک از این دو زیرگروه به صورت مجزا ارائه شده است.

صنایع گروه د-۱:

- این صنایع مجاز خواهند بود تا با رعایت ضوابط مندرج در جدول زیر در پهنه‌های خارج از محدوده‌ی زیست‌محیطی شهرها استقرار یابند.

ردیف	شرح
۱	فاصله از منابع آبی (رودخانه، دریاچه، سفره آب آشامیدنی شهر و روستا و ...)
۲	فاصله از حریم جاده اصلی
۳	فاصله از مجتمع‌های مسکونی
۴	فاصله از حریم زیست محیطی
۵	رعایت حریم قانونی راه‌ها، رودخانه‌ها و ...
	به میزان لازم



صنایع گروه د-۲:

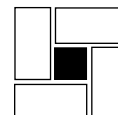
- این صنایع نیز مجاز خواهند بود تا با رعایت ضوابط مندرج در جدول زیر در محدوده‌های خارج از حریم زیست‌محیطی شهرها استقرار یابند.

ردیف	شرح
۱	فاصله از منابع آبی (رودخانه، دریاچه، سفره‌های آب آشامیدنی شهر و روستا و ...)
۲	فاصله از حریم جاده‌ی اصلی
۳	فاصله از مجتمع‌های مسکونی
۴	فاصله از حریم زیست‌محیطی
۵	رعایت حریم قانونی راه‌ها، رودخانه‌ها و ...
۶	فاصله از جاده بین شهری
	۳۰۰
	۳۰۰
	۱۵۰۰
	۵۰۰۰
	به میزان لازم
	۱۵۰

- صنایع گروه ه: محل پیشنهادی جهت استقرار صنایع این گروه با توجه به ارزیابی اثرات زیست‌محیطی آنها، اصول مکانیابی و ظرفیت پذیرش محیط و با رعایت ضوابط و استانداردهای قانونی موجود توسط سازمان حفاظت محیط‌زیست، بررسی و اعلام نظر خواهد شد. بدیهی است استقرار این صنایع درون حریم شهر بندرعباس ممنوع می‌باشد.

• سایر ضوابط عمومی برای استقرار صنایع:

- واحدهای صنعتی با کد آلودگی کمتر بنا به درخواست متقاضی مجاز خواهند بود تا در مناطق با کد آلودگی بیشتر استقرار یابند.
- احداث هر نوع واحد صنعتی در چارچوب ضوابط شرکت شهرک‌های صنعتی در داخل شهرک‌های صنعتی بلامانع است، مشروط بر آن‌که در طراحی شهرک میزان فضای سبز، منطقه‌بندی صنایع، نحوه‌ی تصفیه‌ی فاضلاب و نوع صنایع قابل استقرار قبلاً به تصویب سازمان حفاظت محیط زیست استان رسیده باشد.



- کلیه ی صنایع موجود در محدوده ی مورد برنامه ریزی موظفند با درجه بندی انجام شده توسط سازمان حفاظت محیط زیست گروه بندی شده و با توجه به شدت و میزان آلایندگی حداکثر ظرف مدت ۲ سال پس از تصویب این ضوابط به مکان های مجاز انتقال یابند.

در حوزه صنعتی تنها عملکردهای مربوط به بخش معدن و اکتشابی می توانند مستقر شوند که احداث آنها از سوی سازمان صنایع و معادن استان هرمزگان و سازمان حفاظت محیط زیست مجاز شمرده شود.

- جهت احداث شهرک صنعتی اولویت اول تکمیل ظرفیت ظرفیت شهرک های صنعتی موجود می باشد.

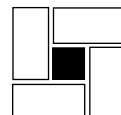
- ملاک تشخیص جمعیت شهرها، آخرین سرشماری مرکز آمار ایران است.

- در چارچوب ضوابط شهرک های صنعتی احداث هر نوع واحد تولیدی و صنعتی با استثنای صنایع گروه (ه) و (ج) در داخل شهرکها مشروط به اینکه شهرک دارای طرح استقرار، فضای سبز و سیستم تصفیه فاضلاب باشد بلامانع است.

- صدور کارت شناسایی و گواهی صنعتی برای صنایعی که از قبل تا تاریخ تصویب این ضوابط فعالیت داشته، مشمول این ضوابط استقرار نبوده و فعالیت آنها فقط منوط به رعایت استانداردهای زیست محیطی است.

- ارگان هایی نظیر وزارت نفت، نیرو و غیره که بدون دریافت مجوز اولیه از سایر نهادها رأساً اقدام به اجرای طرح های صنعتی و خدماتی می نمایند ملزم به کسب نظر موافق سازمان محیط زیست قبل از شروع عملیات اجرایی می باشند.

- در موارد استثنایی که امکان اجرای ضوابط استقرار در پهنه صنعتی وجود نداشته باشد، مراتب در کمیته ای استانی مرکب از نمایندگان ادارات کل صنایع، معادن و فلزات، حفاظت



محیط زیست، مسکن و شهرسازی، سازمان برنامه، جهاد، کشاورزی و معاونت عمرانی استانداری مورد بررسی قرار گرفته و با در نظر گرفتن مواردی از قبیل فرآیند تولید، توپوگرافی منطقه، شرایط اقلیمی، ظرفیت قابل تحمل محیط زیست، جهت بادهای غالب و گسترش شهری در مورد محل استقرار صنایع بطور موردی اتخاذ تصمیم می‌نمایند. دبیرخانه کمیته مذکور در اداره کل حفاظت محیط زیست می‌باشد.

۷-۱۳- مقررات ساختمانی در کلیه حوزه‌های واقع در حریم شهر

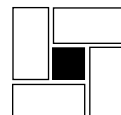
ایجاد هرگونه تأسیسات مجاز در حریم شهر مستلزم رعایت موارد زیر است:

الف- مالکین اراضی و املاک واقع در حوزه استحفاظی یا حریم شهر باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع عملیات ساختمانی از شهرداری بندرعباس پروانه اخذ نمایند.

ب- هرگونه اقدامی جهت تغییر وضعیت موجود اراضی واقع در محدوده استحفاظی شهر مستلزم احراز مالکیتها با ارائه مجوز قانونی برای زمینهای منابع ملی است.

پ- رعایت حریم نسبت به جاده‌ها، رودخانه‌ها، جنگلها، تالابها، نهادهای عمومی، قنوات، چاهها و چشمه‌سارها، مسیله‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه‌ها و تأسیسات مخابراتی، لوله‌های انتقال گاز و نفت، پلها، تونلهای واقع در مسیر جاده‌ها یا تأسیسات عمرانی، لوله‌ها و کانالهای مربوط به شبکه آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی، تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب، سیل‌بندها و سیل‌گیرها و سایر تأسیسات عمومی و ابنیه و آثار تاریخی براساس ضوابط مصوب سازمانهای ذیربط.

ت- احداث هرگونه تأسیسات مجاز در داخل حریم شهر به هر صورت نباید مغایرتی با قوانین و مقررات موضوعه حوزه مذکور داشته باشد.



ث- رعایت بهداشت عمومی، حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان و یا تبدیل اراضی کشاورزی به مصارف دیگر.

ج- رعایت قوانین و ضوابط ایمنی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل و طغیان رودخانه‌ها و آتش‌سوزی و استحکام بنا.

چ- تأمین آب و برق کافی و مداوم بنا، بنا به گواهی وزارت نیرو.

ح- ضوابط ساختمانی حوزه‌های مختلف در محدوده حریم شهر دقیقاً تابع ضوابط ساختمانی در محدوده شهر می‌باشد.

خ- احداث تأسیسات صنعتی و کارگاه‌ها طبق مجوز اداره کل صنایع استان هرمزگان و سازمان محیط زیست و ضوابط ساختمانی حوزه مذکور امکان‌پذیر می‌باشد.

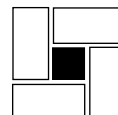
د- در کلیه موارد فوق و احداث هرگونه تأسیسات (به استثناء مواردی که برای آنها ضابطه تعیین شده است) به هر صورت نمی‌تواند از دو طبقه بیشتر بوده و سطح کل زیربنا نباید از ۱۰ درصد سطح زمین بیشتر باشد. بعلاوه در اینگونه موارد حداقل ۷۵ درصد سطح زمین باید بصورت فضای باز باقی بماند.

ذ- احداث گورستان و غسلخانه و کشتارگاه در حریم شهر با توجه به محل تعیین شده در طرح جامع شهر مجاز خواهد بود. طبیعی است که در احداث این تأسیسات باید کلیه ضوابط و معیارهای بهداشتی رعایت گردد و تجهیزات و تأسیسات مورد نیاز آن تأمین شوند.

۸-۱۳- ضوابط تفکیک اراضی

ضوابط تفکیک اراضی در محدوده حریم شهر به شرح ذیل می‌باشد:

الف- در حوزه مسکونی (روستاهای موجود در حوزه حریم شهر) تفکیک اراضی به‌منظور ساختمانهای مسکونی در صورتی که طرح هادی مصوب نداشته باشد بر مبنای عرف محل



(در هر روستا) امکان‌پذیر است. مشروط به اینکه مساحت زیربنای مسکونی از ۵۰ درصد سطح قطعه زمین فراتر نرود.

ب- تفکیک اراضی کشاورزی و باغات واقع در محدوده کنونی روستاهای واقع در حوزه استحفاظی به‌منظور ایجاد ساختمانهای غیرمسکونی مورد نیاز روستا، اعم از تجاری، انباری، آموزشی، بهزیستی و دیگر استفاده‌های مشابه بلامانع است. حدود مورد نیاز و حداقل مساحت زمین توسط سازمانها و ادارات ذیربط تعیین می‌گردد. در غیر اینصورت نظر شورای ده‌لازم‌الاجرا می‌باشد.

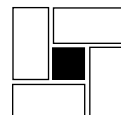
تبصره: در صورتی که روستای داخل حریم شهر دارای طرح هادی مصوب باشد، اعمال ضوابط و مقررات طرح مزبور الزامی است.

ت- برای تفکیک اراضی و احداث بنا در حریم شهر، رعایت حریم جاده‌ها، آثار تاریخی، رودخانه‌ها، نهرها، مسیل‌ها، قنات، خطوط انتقال نیرو، خطوط و شبکه‌های مخابراتی، لوله‌های انتقال نفت و گاز و کلیه تأسیساتی که لازم است حریم آنها حفظ گردد، الزامی است.

۹-۱۳- سایر مقررات

الف- حداقل فاصله تأسیسات مرغداری و دامپروری از محدوده مصوب طرح جامع ۳ کیلومتر می‌باشد.

ب- برای روستاهایی که فاقد طرح هادی می‌باشند و در محدوده حریم شهر قرا گرفته‌اند، تهیه طرح هادی روستایی الزامی است.



۱۴- مقررات متفرقه

۱۴-۱- مقررات مربوط به ایمنی عملیات کارگاهی

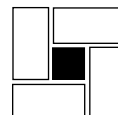
شهرداری بندرعباس باید مالکین و سازندگان ساختمان در شهر را ملزم به رعایت مفاد این بخش که در ارتباط با ایمنی عمومی در هنگام انجام عملیات ساختمانی اعم از ایجاد، تغییر و یا تخریب یک ساختمان می‌باشد، بنماید.

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

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

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

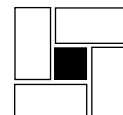
۴- قبل از شروع هرگونه عملیات ساختمانی می‌باید پیاده‌روها و معابر عمومی مجاور آن در طول مدت عملیات (در صورت بلامانع بودن) محدود یا مسدود شود، در غیر اینصورت طوری حفاظت شود که به کسی صدمه وارد نیاید.



۵- هنگامی که خطری ناشی از عملیات ساختمانی متوجه رفت و آمد اتومبیل‌ها در مسیر معابر

عمومی باشد یک یا چند مورد از موارد زیرین باید بمنظور کنترل ترافیک بکار گرفته شود:

- گماردن یک یا چند نگهبان با پرچم یا علایم اعلام خطر.
 - نصب علائم آگاهی‌دهنده.
 - ایجاد حصار.
 - استفاده از وسایل کنترل مسیر راهنمایی.
 - نصب چراغهای چشمک‌زن یا علایم درخشان در فاصله مناسبی از محوطه خطر.
 - کلیه فضاها یا باز از قبیل چاههای آسانسور، فضاها یا پله‌کانه‌ها، محلهای پیش‌بینی شده برای عبور لوله‌های تأسیساتی و کابل‌های برق و غیره می‌باید تا زمان پوشیده‌شدن یا نصب موانع اصلی با نرده‌های مستحکم یا پاخورهای چوبی به‌خوبی محافظت گردند.
- ۶- کلیه راه‌پله‌ها و قسمتهای دیگر ساختمانهای تحت تخریب و یا در حال ایجاد و تعمیر، هنگامیکه کارگران مشغول کار هستند باید به‌طور مناسبی روشن گردد.
- ۷- ساختمان یا قسمتهای ساخته شده‌ای از آن نباید در شرایطی که ایمنی عمومی را به‌خطر می‌اندازد، رها شوند.
- ۸- حفاری در معابر عمومی و خیابانها می‌باید به‌طور مناسبی حصارکشی شده و چراغها و علایم آگاهی‌دهنده باید روی هر قسمت از چنین حصاری تعبیه گردد. پرکردن چنین خاکبرداری‌هایی باید با رعایت اصول فنی باشد.
- ۹- در هنگامی که به‌علت گودبرداری خطری متوجه پایداری بناها، پیاده‌روها، دیوارها و یا سایر سرویسهای مجاور محل گودبرداری بشود، باید ایمنی آنها بوسیله شمع و مهارکردن ساختمانها و شمع‌کوبی زیر پایه‌ها به‌طور مطمئن تأمین گردد و این عوامل حفاظتی باید تا رفع خطر به‌طور مرتب بوسیله اشخاص ذیصلاح بازدید گردد.



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

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

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

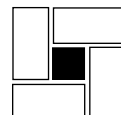
۱۳- وقتی که برای رسیدن به طبقات، قبل از ایجاد راه‌پله از نردبان استفاده می‌شود و یا هرنردبانی که در عملیات ساختمانی مورد استفاده قرار می‌گیرد می‌باید حداقل یک متر از کفی که جهت رسیدن به آن مورد استفاده قرار می‌گیرد بلندتر باشد.

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

۱۵- مصالح و یا تجهیزات انبار شده در ساختمان، پیاده‌روها یا سرپوشیده‌ها و چوب بستها می‌باید طوری قرارگیرند که در هیچ قسمت از آنها تولید باری اضافه بر باری که در طرح برای آن درنظر گرفته شده است ننموده و به ایمنی و عملیات ساختمانی لطمه نزنند.

۱۶- مصالح ساختمانی در جریان تخریب و یا بهنگام احداث ساختمان نبایستی به صورت آزادپایین و یا به اطراف دیوارهای خارجی ساختمان ریخته شوند.

۱۷- مصالح ساختمانی باید در جایی انبار شوند که موجب بروز حوادث ترافیک نگردیده و محوطه انباشتن مصالح باید بوسیله چراغ قرمز یا احتیاط مشخص گردد.



۱۸- هیچگونه مصالح و یا تجهیزات ساختمانی نباید روی سطح خیابان یا سایر معابر عمومی

انبار شود مگر آنکه قبلاً اجازه چنین کاری اخذ گردیده باشد.

۱۹- کارگرانی که در ارتفاع بیش از سه متر کار می‌کنند و احتمال سقوط آنها می‌رود باید مجهز

به کلاه ایمنی، کمربند حفاظتی و طناب نجات باشند و کلیه اقدامات احتیاطی برای

جلوگیری از سقوط آنها بکار برده شود.

۲-۱۴- راه‌های خروج اضطراری

۱- هدف از این بخش از آیین‌نامه، ارائه ضوابط و مقرراتی در زمینه ایجاد امکان خروج سریع از

محوطه خطر و تأمین ایمنی افراد در مواقع بروز خطرات ناشی از آتش‌سوزی، زلزله، انفجار و

خسارات ناشی از بمبارانهای هوایی می‌باشد.

۲- راههای خروج اضطراری به‌ویژه راهپله‌ها که از نقطه نظر ایمنی در مواقع اضطراری از

مهمترین قسمتهای ساختمان می‌باشد و در آتش‌سوزی و انفجار، امکان مسدود شدن یا

غیرقابل استفاده بودن آن و ایجاد سانحه وجود دارد، ضروری است حتی‌الامکان در انتهای

راهروها قرار گیرند.

۳- راهپله‌ها باید به ترتیبی طراحی گردند که هیچگاه بیش از دو طول یکسر پلکان پشت سرهم

قرار نگیرد.

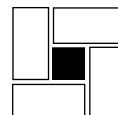
۴- موقعیت قرارگیری پله باید به نحوی باشد که فرار از تمام قسمتهای هر طبقه به آسانی ممکن

باشد.

۵- پاگردها باید به اندازه کافی عریض و حداقل به اندازه طول یک پله باشد.

۶- چنانچه فاصله مرکز دورترین قسمت ساختمان در هر طبقه تا لبه راهپله بیش از ۳۰ متر باشد

باید برای ساختمان راهپله دیگری در نظر گرفته شود.



۷- در ساختمانهای چهارطبقه به بالا با اشغال بیش از ۵۰ نفر در طبقات بالاتر از طبقه اول یا دارا بودن ۲۵ اتاق در طبقات بالاتر از اول یا دارا بودن سطحی بیش از ۹۰۰ مترمربع در طبقات، علاوه بر راهپله اصلی، یک راهپله فرار نیز مورد نیاز است. پله فرار می‌تواند در خارج ساختمان نیز قرار گیرد به شرطی که مسقف باشد و باران و خیزی سطح پله‌ها و پاگرها را نپوشانده و اطراف پله‌ها نیز باید به وسیله نرده‌هایی با حداقل ارتفاع یک متر پوشانده شود.

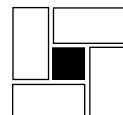
۸- در محاسبه ظرفیت راههای خروج لازم است ظرفیت جمعیت یک طبقه (براساس بیشترین جمعیت طبقات) در نظر گرفته شود. این محاسبه باید براساس بیشترین نفراتی که در مواقع مختلف ساختمان را اشغال می‌کنند انجام گیرد (در ساختمانهایی که مراجعه‌کنندگانی دارند، تعداد آنها براساس هر ۵ مترمربع سطح یک نفر محاسبه می‌شود).

۹- ظرفیت عرض راهروهایی که به راه فرار منتهی می‌شوند باید براساس ۷۵ نفر برای هر واحد عرض، محاسبه گردد.

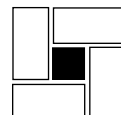
۱۰- حداقل عرض بقیه راهروهای عمومی که به عنوان راه خروج در موقع آتش‌سوزی استفاده می‌شوند و به راه خروج اصلی منتهی می‌گردند در ساختمانهای چهارطبقه و بیشتر و یا اشغال بیش از ۵۰ نفر در طبقات و در سالن‌های عمومی با گنجایش بیش از ۲۵۰ نفر، ۱۴۰ سانتیمتر و در ساختمانهای دیگر برابر ۱۰۰ سانتیمتر می‌باشد.

۱۱- برای سالن‌هایی که بیش از ۳۰۰ نفر گنجایش داشته باشند باید حداقل دو راه خروجی در نظر گرفته شود و برای هر ۲۵۰ نفر اضافی در هر طبقه یا بالکن یک خروجی اضافی پیش‌بینی گردد.

۱۲- حداکثر ارتفاع پله در راهپله‌های عمومی نباید بیش از ۲۰ سانتیمتر و عرض آن کمتر از ۲۳ سانتیمتر باشد و حداقل عرض پله در پله‌های گرد در باریکترین قسمت نباید کمتر از ۱۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.



- ۱۳- عرض راه پله در راهروهای عمومی نباید در جهت راه فرار کم شود.
- ۱۴- درهای راه خروج باید در جهت راه خروج باز شوند. هیچ قسمت دری برای خروج اضطراری نباید کمتر از ۶۵ سانتیمتر و بیشتر از ۱/۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۱۵- نرده‌ها، جان‌پناه‌ها و حصارها باید تحمل یک نیروی افقی و عمودی معادل ۷۵ کیلو درمتر طول را داشته باشند.
- ۱۶- هیچگونه مانعی نباید در مسیر راههای فرار اضطراری، پله‌ها، درهای خروجی عمومی و راهروهای عمومی که به راههای فرار منتهی می‌شود وجود داشته باشد.
- ۱۷- احداث پله در طول راهروها در محل رفت و آمد در مؤسسات عمومی ممنوع است.
- ۱۸- در قفسه پله ساختمان‌های بزرگ (ساختمانهای از چهار طبقه به بالا و یا اشغال بیش از ۵۰ نفر در طبقات و یا دارا بودن ۲۵ اتاق در طبقات بالاتر از اول یا داشتن متجاوز از ۹۰۰ مترمربع سطح زیربنا) باید یک لوله سراسری آب جهت مواقع آتش‌سوزی نصب شود و این لوله در هر طبقه به یک جعبه کامل آتش‌نشانی و یا لوله‌های ویژه آتش‌نشانی که روی قرقره مخصوص قرار دارند متصل باشند.
- ۱۹- آسانسور و پله رزرو به هیچ عنوان نباید به منظور راه خروج اضطراری استفاده گردند.
- ۲۰- راههای خروج اضطراری باید با علائم خروجی به زبان فارسی و با حداقل ارتفاع ۱۵ سانتیمتر مشخص گردند، که به راحتی قابل تشخیص و دید باشد.



۳-۱۴- مقررات مربوط به زلزله

رعایت ضوابط و مقررات زیر برای کلیه ساختمانهای شهر بندرعباس که تقاضای پروانه ساختمانی یا نوسازی می‌نمایند ضروری است. این ضوابط و مقررات براساس آیین‌نامه‌های موجود به ویژه آیین‌نامه طرح ساختمانها در برابر زلزله ۱۳۶۶ (استاندارد شماره ۲۸۰۰ ایران) و ضوابط تعیین نیروهای حاصل از زلزله پیشنهاد شده است:

۱- با توجه به این امر که نیروها یا ارتعاشات ناشی از زلزله از طریق خاک زیر ساختمان به ساختمان منتقل می‌گردد، لذا ضروری است در محاسبات مربوط به سازه ساختمانها، مقاومت خاک و تحمل زمین و اصول فنی و اجرایی پی‌سازی و کرسی‌چینی و چگونگی اتصال صحیح پی‌ها و کرسی‌چینی‌ها و چگونگی اتصال صحیح پی‌ها و کرسی‌چینی‌ها به دیوارها و پوشش‌ها رعایت گردد.

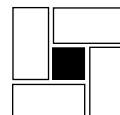
۲- اجرای ساختمانها باید منطبق بر مشخصات عمومی فنی ارائه شده از سوی وزارت برنامه و بودجه یا مؤسسه تحقیقات و استاندارد و آیین‌نامه‌های ایستایی و محاسبات فنی صورت پذیرد.

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

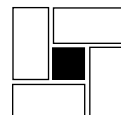
۴- اتصال سقفها به دیوارها باید منطبق بر اصول فنی باشد.

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

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



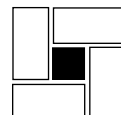
- ۷- در ساختمانهای بلند ستونهای جانبی باید به گونه‌ای انتخاب شوند که در اثر ایجاد نیروهای محوری زیاد در آنها و بروز لنگرهای واژگونی در ساختمانها کمانه نکرده و نشکنند.
- ۸- خاک زیر ساختمان باید به صورت یکنواخت و با مقاومت یکسان درآید زیرا در صورتی که قسمتی از آن بر روی خاک سفت و مقاوم و بخش دیگر بر روی خاک نرم یا دستی قرار گیرد، ساختمان در اثر ارتعاشات ناشی از زلزله به صورت غیر یکنواخت نشست کرده و تنشهای اضافی موجب فروریزی ساختمان می‌گردد.
- ۹- از قرار دادن ناودانی چدنی، یا لوله‌های هواکش و دودکش‌ها و امثال آنها در داخل ستونها یا قسمتهای نامناسب دیوارها خودداری گردد، زیرا این امر موجب می‌شود که اتصالات و مقاومت کافی آنها از بین رفته و در اثر نیروهای وارده زلزله متلاشی گردند.
- ۱۰- طرح‌های معماری ارائه شده به شهرداری باید همراه با نقشه‌های سازه بوده و به‌دقت توسط شهرداری مورد بررسی قرار گیرد. به‌علاوه شهرداری باید از مهندسين ناظر معمار یا سازه بخواهد که نظارت مستمر بر حسن اجرای کلیه عملیات مربوطه، به‌ویژه در امر استفاده از مصالح چسبنده (مانند سیمان) و پیوند دهنده (مثل جوش) و رعایت مرغوبیت مصالح و اجرای فنی داشته باشند تا ضریب ایمنی ساختمان در مقابل زلزله بالا رود.
- ۱۱- شهرداری باید با توجه به سیستم کنترل پروژه‌ها از نظر ایمنی در مقابل زلزله، سازندگان ساختمان‌های کوچک را از این نظر راهنمایی و کنترل نماید. به‌علاوه با آموزش مردم برای مقابله با خطرات زلزله در مراکز آموزش و وسایل ارتباط جمعی، پیامدهای آنرا به حداقل برساند. همچنین توصیه می‌نماید، سمینارهای آموزشی با نمایش فیلم و با استفاده از تجربیات پیمانکاران، معماران، مهندسين مشاور و سایر دست‌اندرکاران برای آشنایی مردم در برابر مقابله با خطرات ناشی از زلزله برگزار کنند.



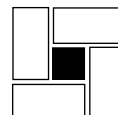
۴-۱۴- ضوابط احداث پناهگاه

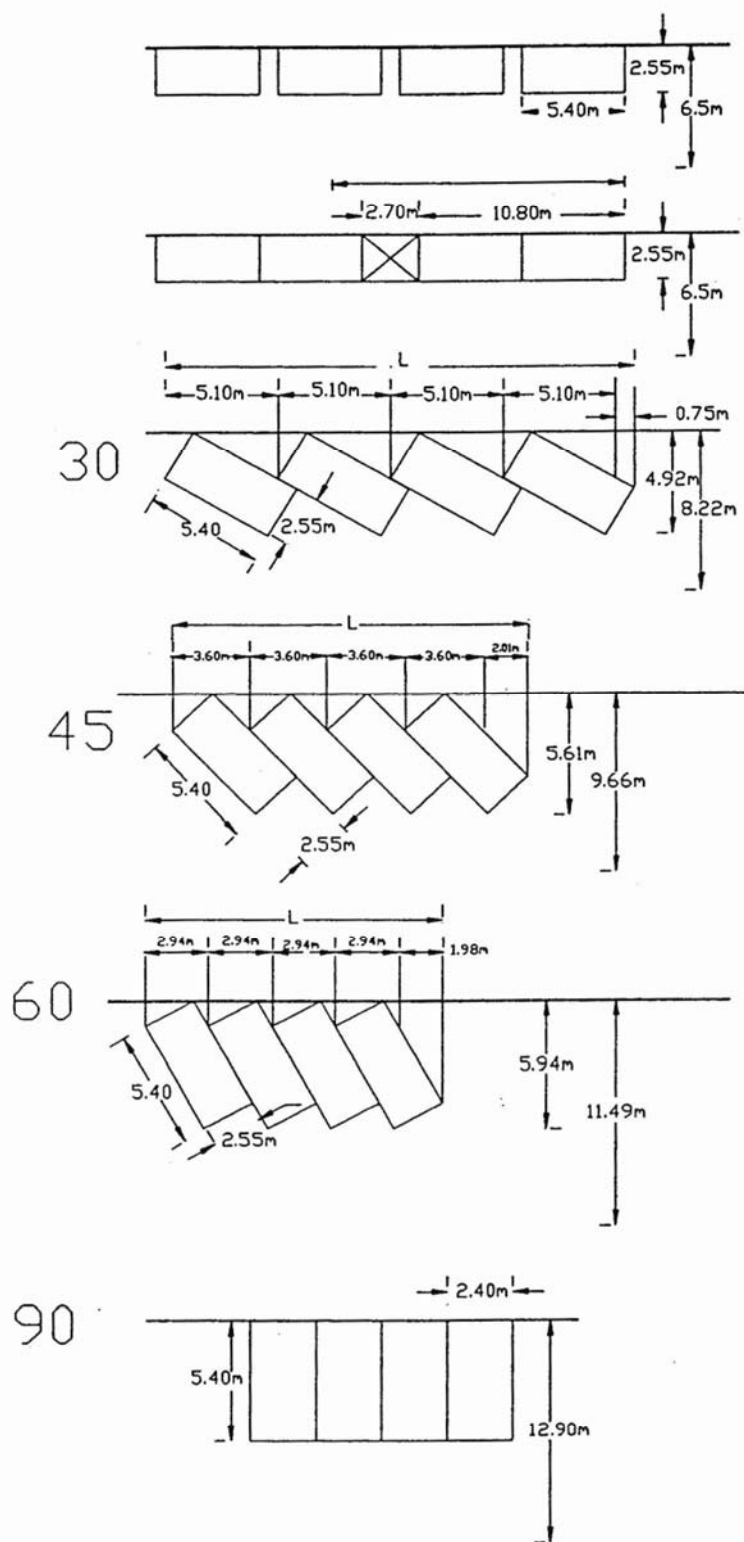
پیشنهاد می‌گردد شهرداری بندرعباس برای کلیه مراکز عمومی بزرگ در مقیاس عملکردی شهری و فراشهری بخصوص در مراکز کار و فعالیت و فضای باز و سبز احداث پناهگاه عمومی با ظرفیت حداقل ۵۰۰ نفر احداث نماید.

جزئیات ضوابط احداث پناهگاه در دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مطرح خواهد گردید.

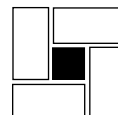


بخش ضمیمه

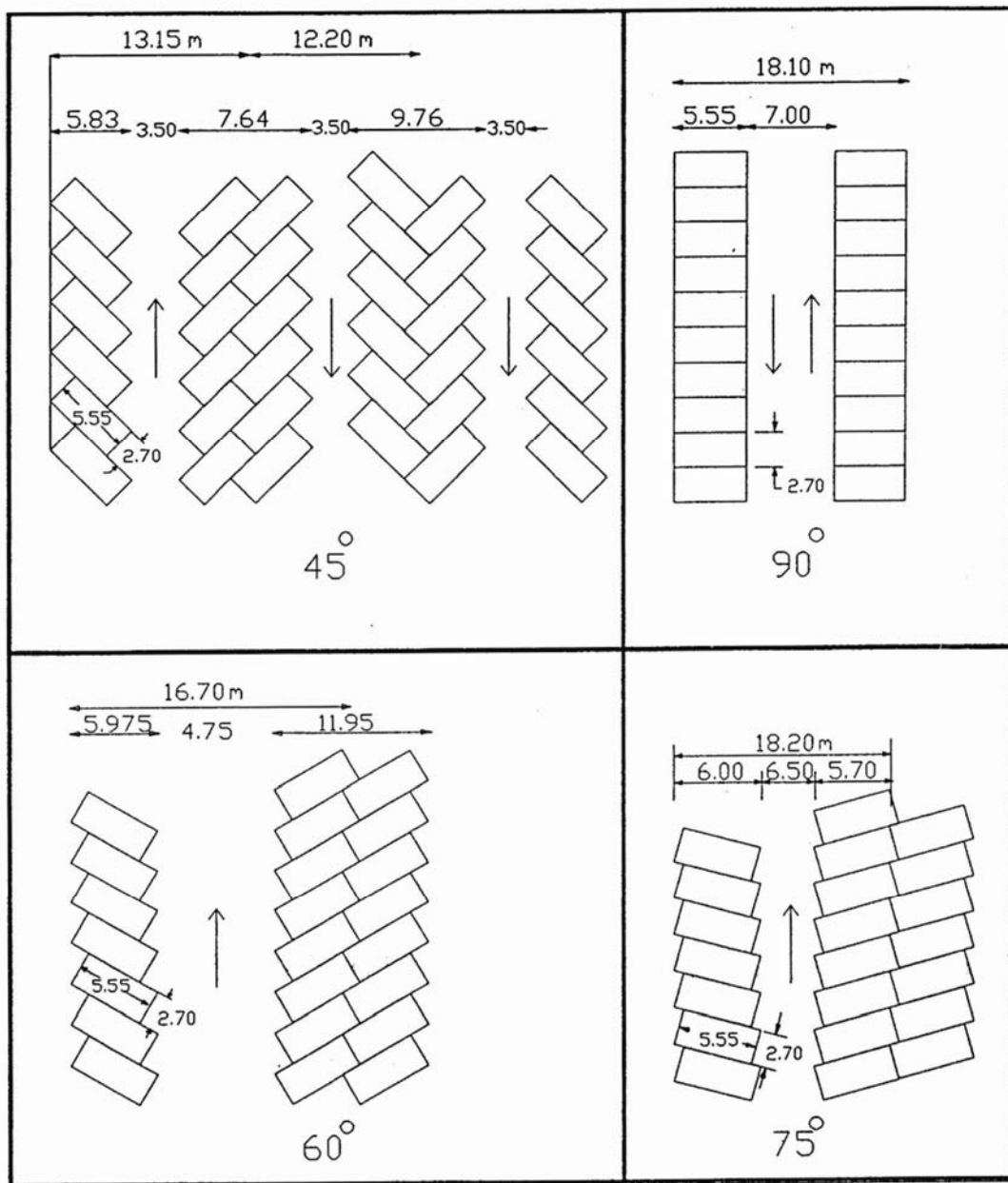




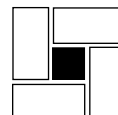
چگونگی طراحی هندسی پارکینگ کناره محور خیابان (پارکینگ حاشیه ای) به تفکیک زاویه پارک



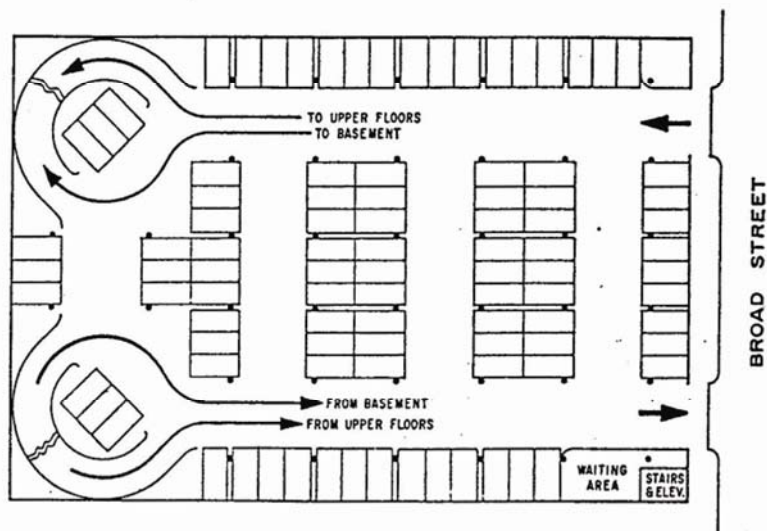
چگونگی طراحی هندسی پارکینگ های همسطح به تفکیک زاویه پارک



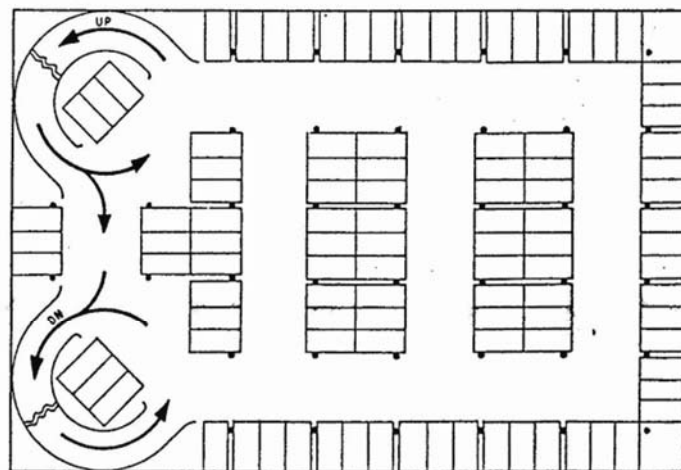
در طراحی پارکینگ های همسطح و غیر همسطح هرگاه محدودیت سطح وجود داشته باشد می توان اینچنین عمل کرد، مقادیر طولی سطح پارک را تا ۵ متر و عرض آنرا تا ۲/۵ متر کاهش داد و برحسب وضعیت موجود، مقادیر ابعاد جدید طرح را محاسبه کرد.



چگونگی طراحی هندسی پارکینگ‌های طبقاتی به تفکیک زاویه پارک

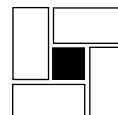


MAIN FLOOR

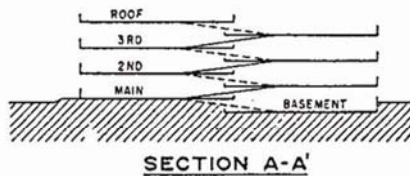
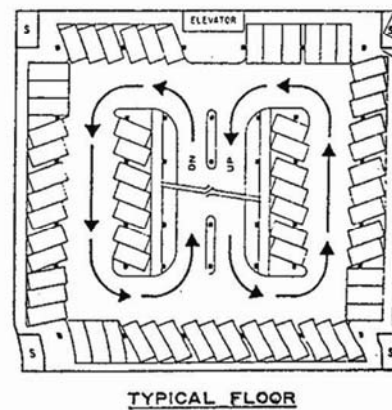
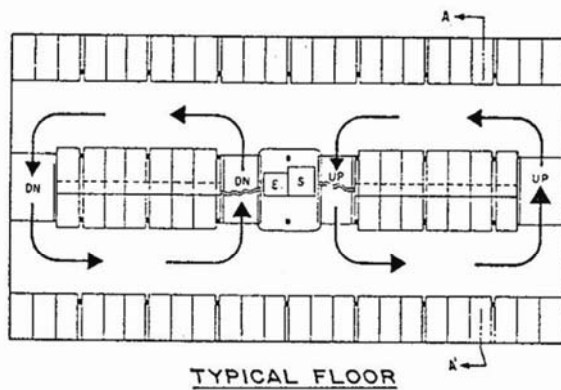
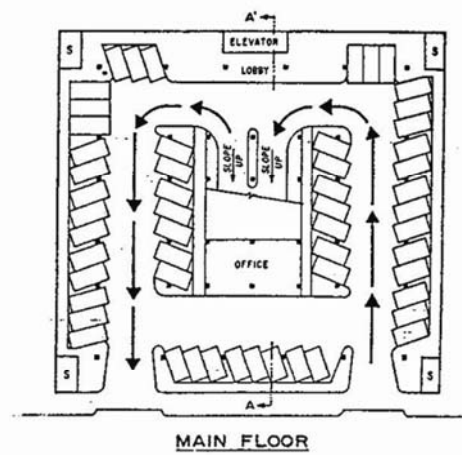
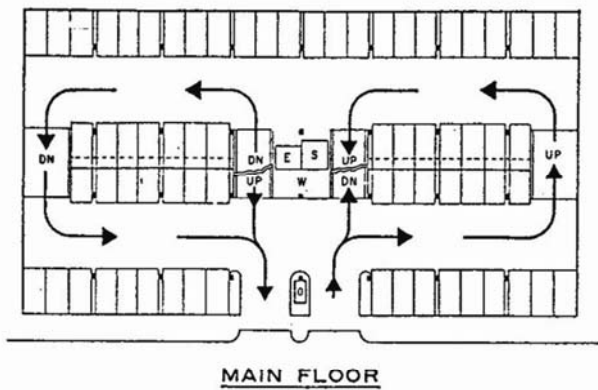


TYPICAL FLOOR

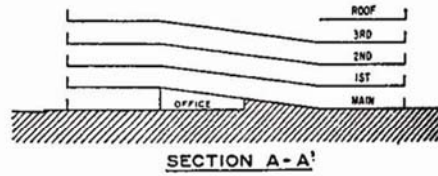
Functional plan for twin-spiral garage.



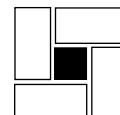
چگونگی طراحی هندسی پارکینگ‌های طبقاتی به تفکیک زاویه پارک



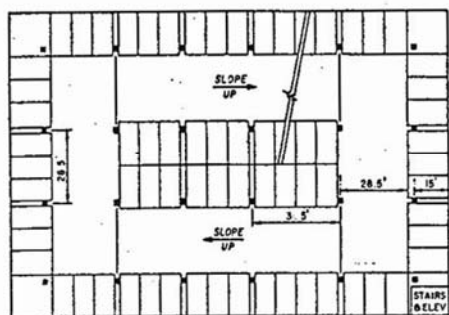
Functional plan for staggered-floor garage.



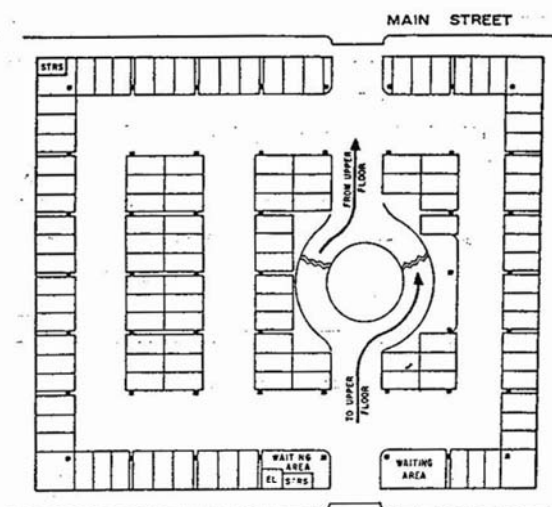
Functional plan for straight-ramp garage.



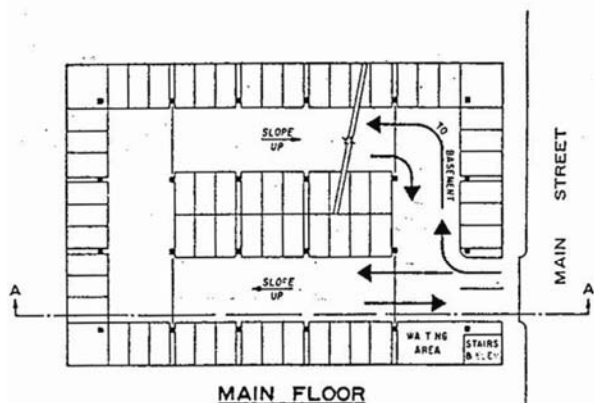
چگونگی طراحی هندسی پارکینگ‌های طبقاتی به تفکیک زاویه پارک



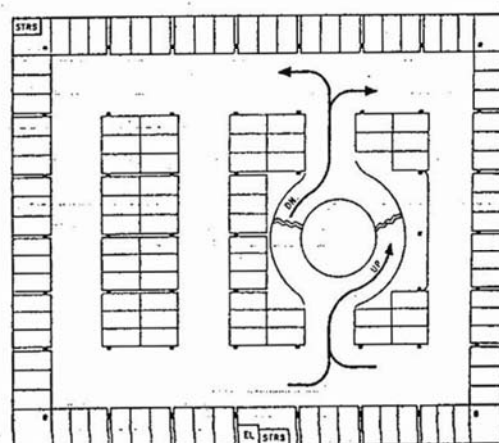
TYPICAL FLOOR



MAIN FLOOR

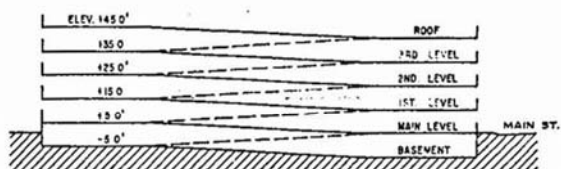


MAIN FLOOR



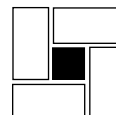
TYPICAL FLOOR

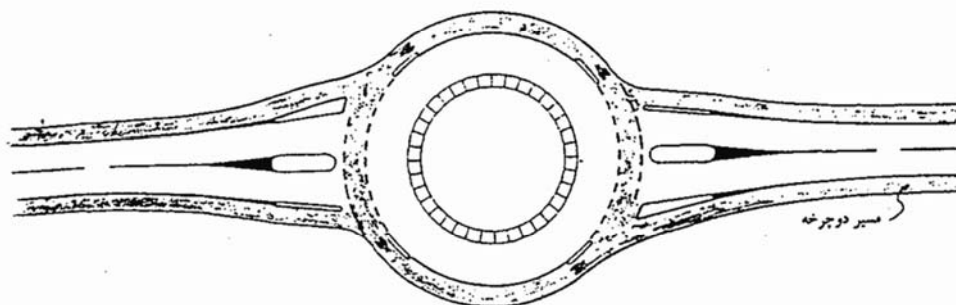
Functional plan for concentric-spiral garage.



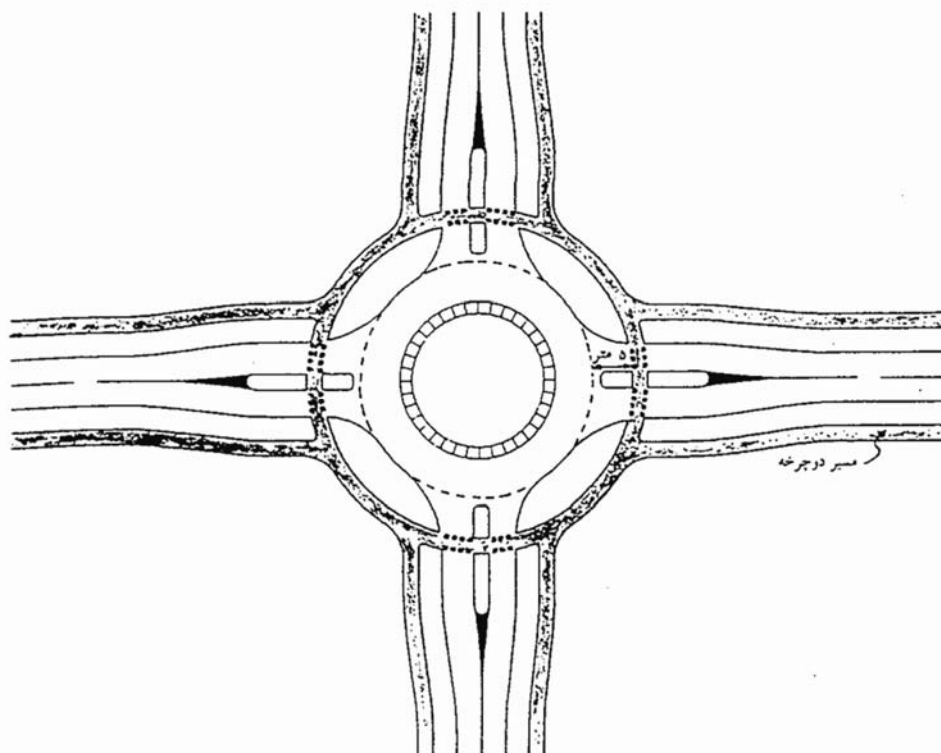
SECTION A - A'

Functional plan for sloping-floor garage.

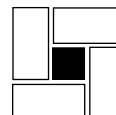


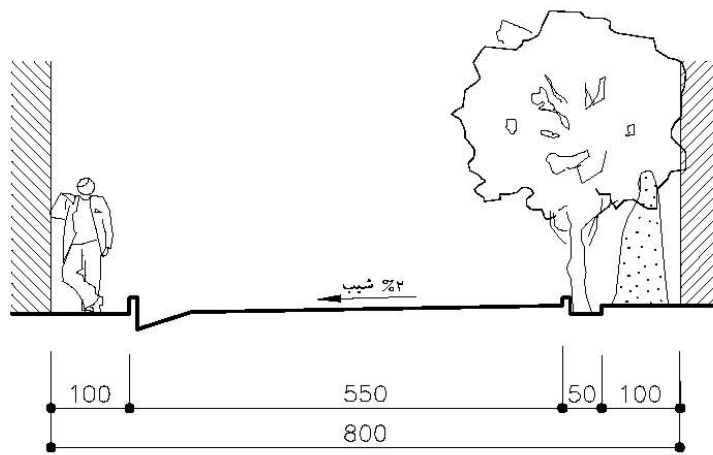


ادامه مسیر دوچرخه‌ها در شبه میدان

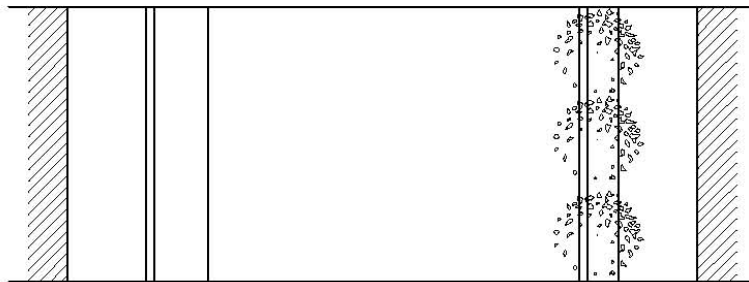


نمونه‌ای از طرز عبور مسیرهای دوچرخه از میدان

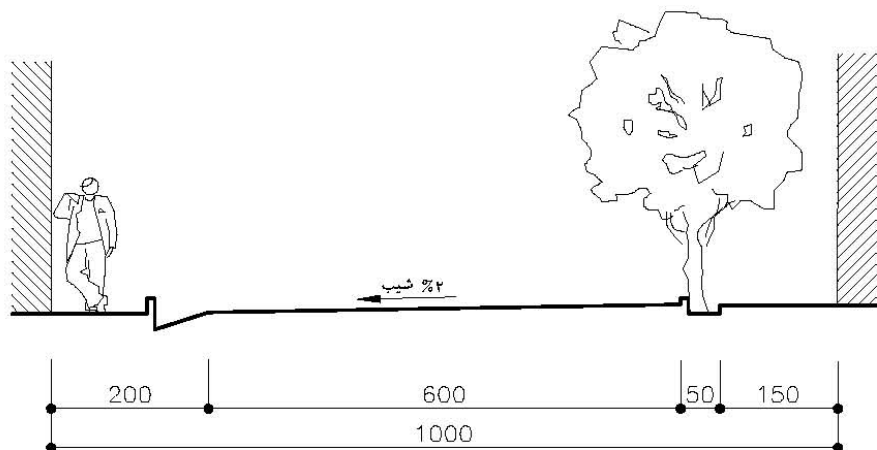




مقطع عرضی خیابان ۸ متری



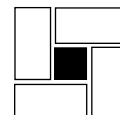
پلان

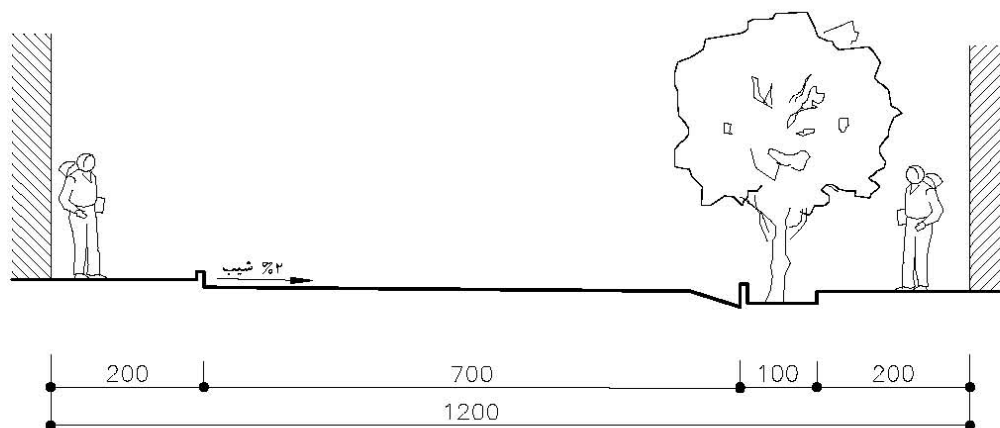


مقطع عرضی خیابان ۱۰ متری

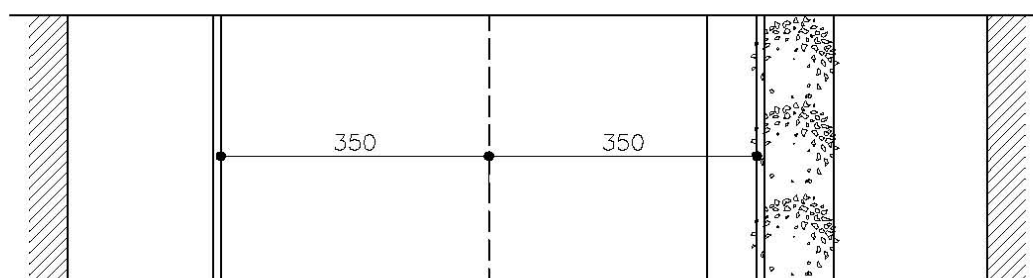


پلان

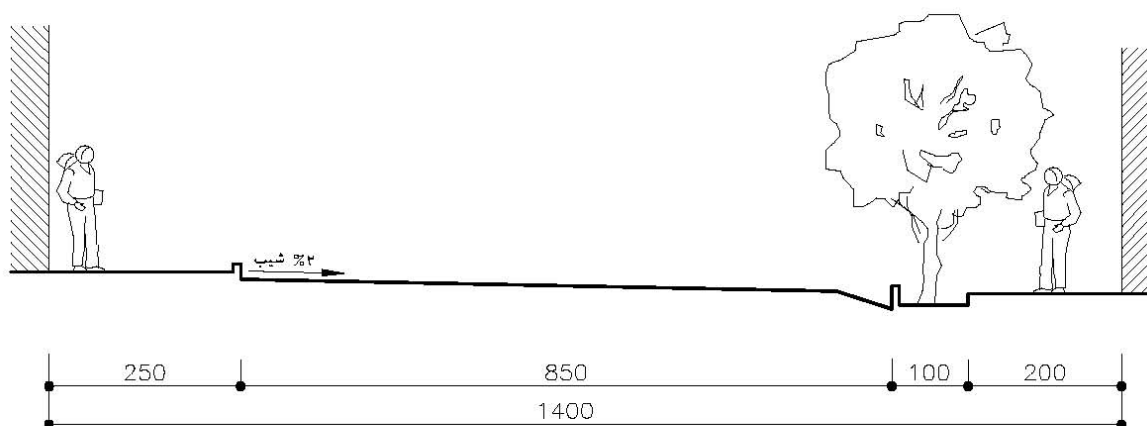




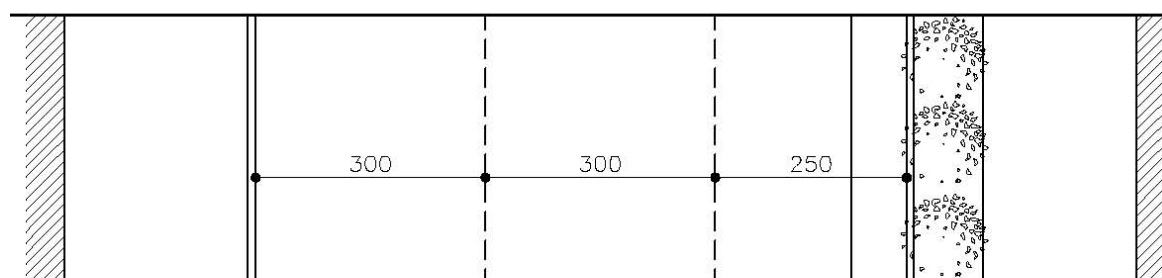
مقطع عرضی خیابان ۱۲ متری



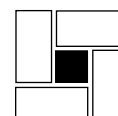
پلان

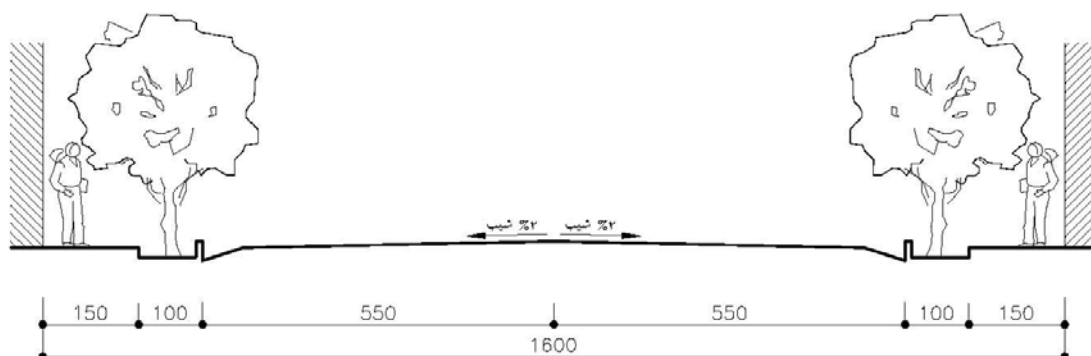


مقطع عرضی خیابان ۱۴ متری

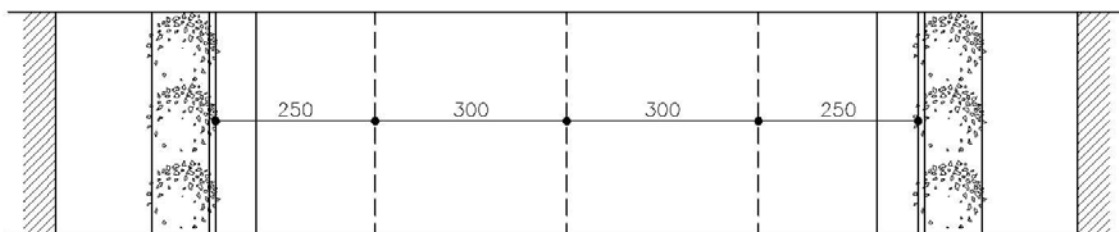


پلان

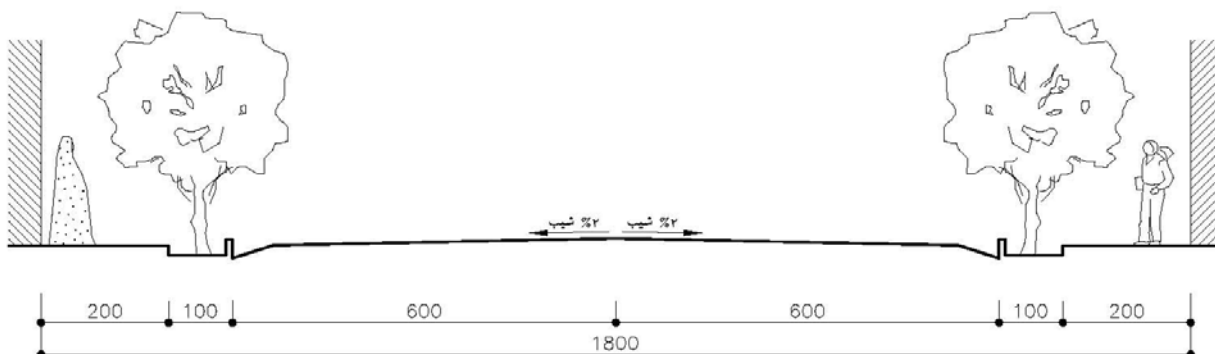




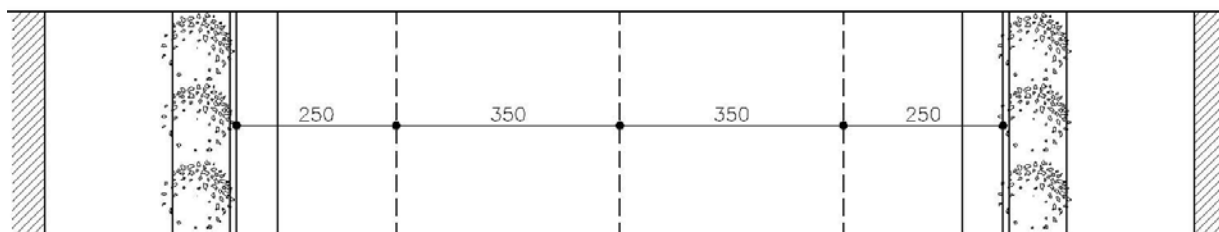
مقطع عرضی خیابان ۱۶ متری



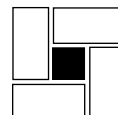
پلان

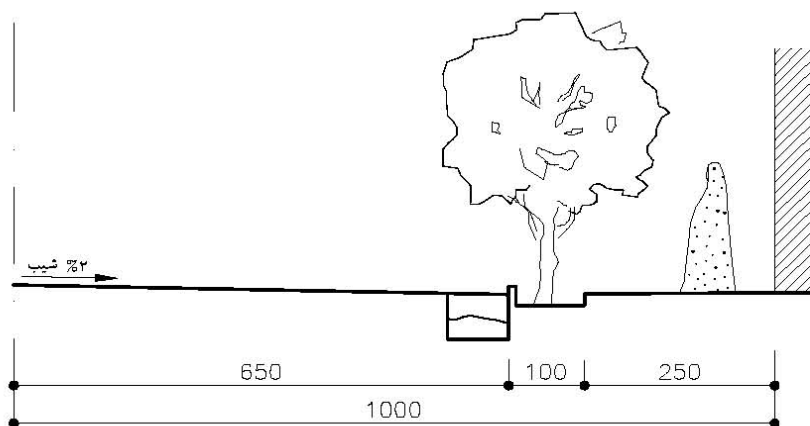


مقطع عرضی خیابان ۱۸ متری

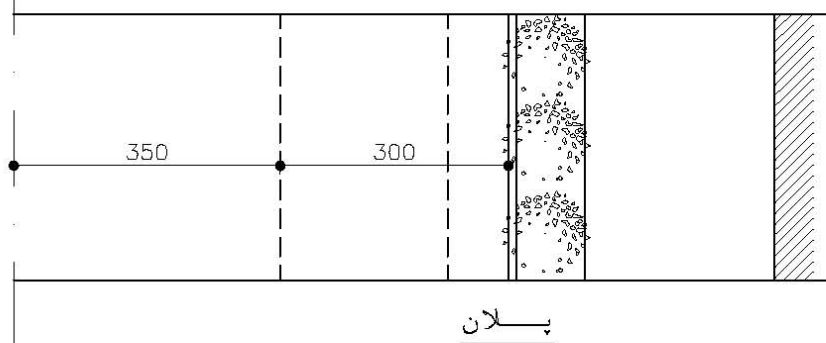


پلان

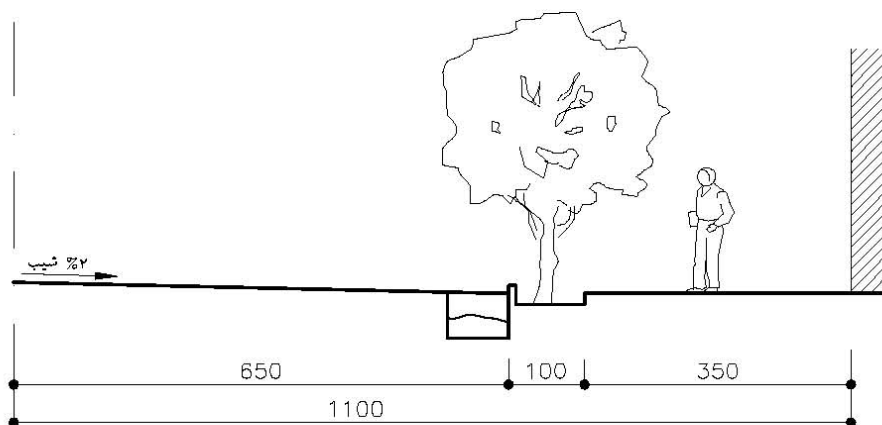




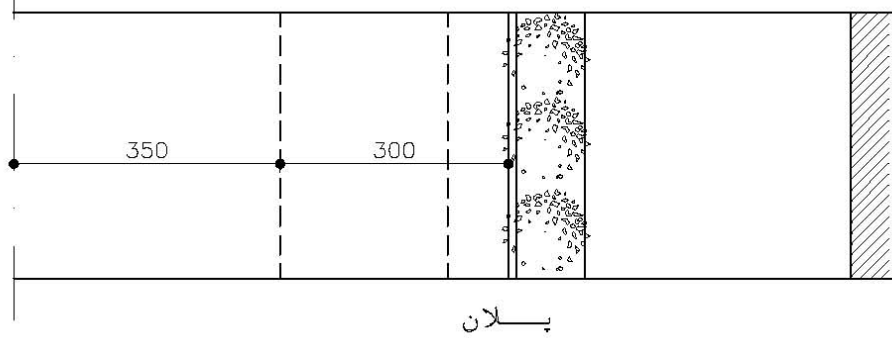
مقطع عرضی خیابان ۲۰ متری



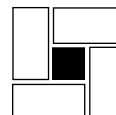
پلان



مقطع عرضی خیابان ۲۲ متری

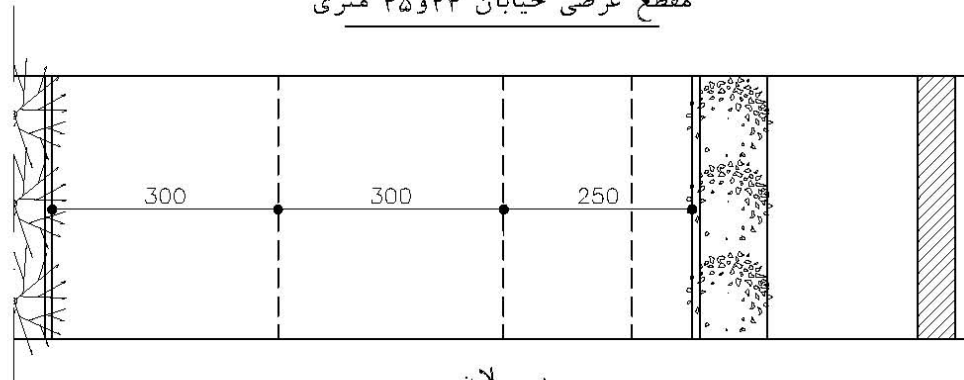


پلان





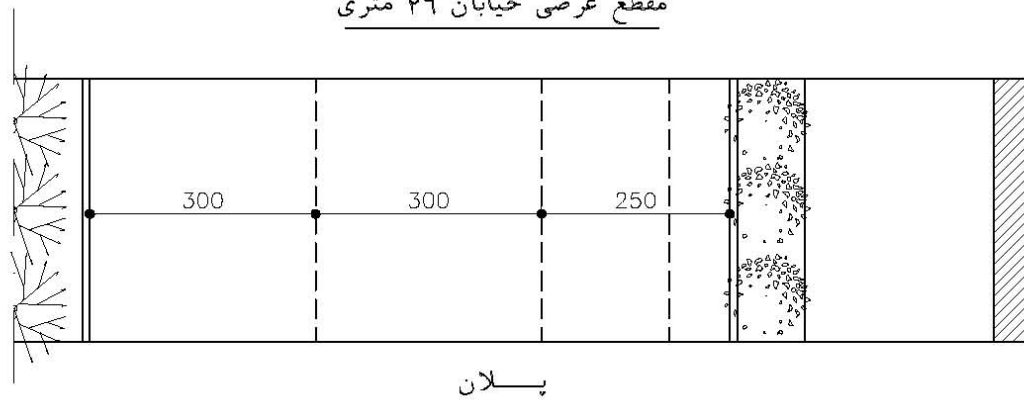
مقطع عرضی خیابان ۲۴ و ۲۵ متری



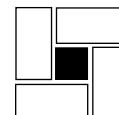
پلان

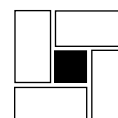
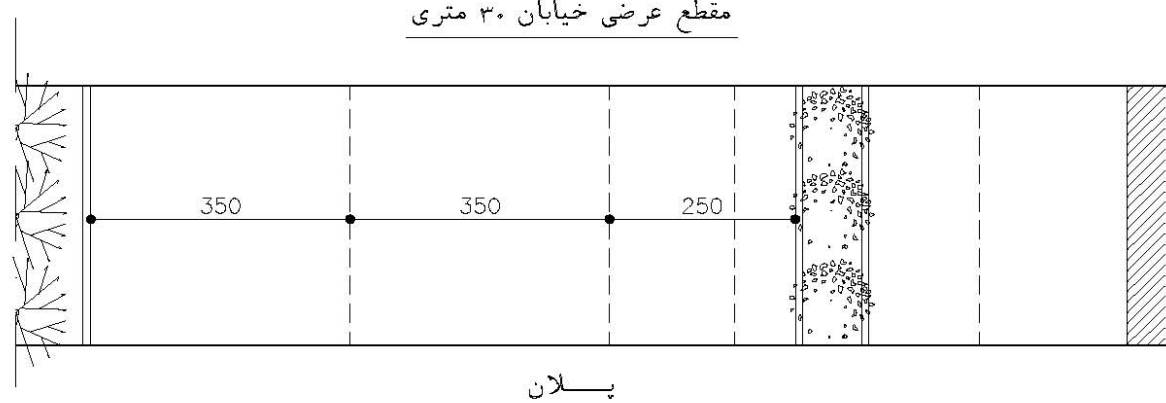
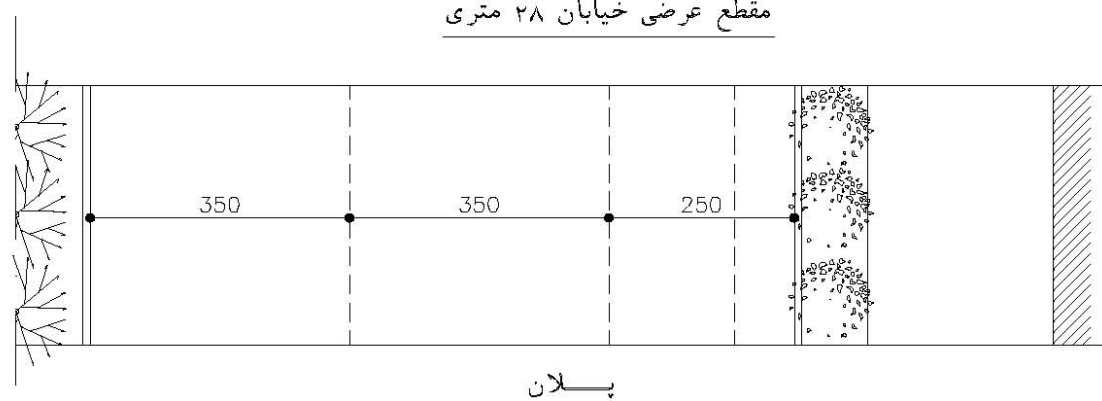
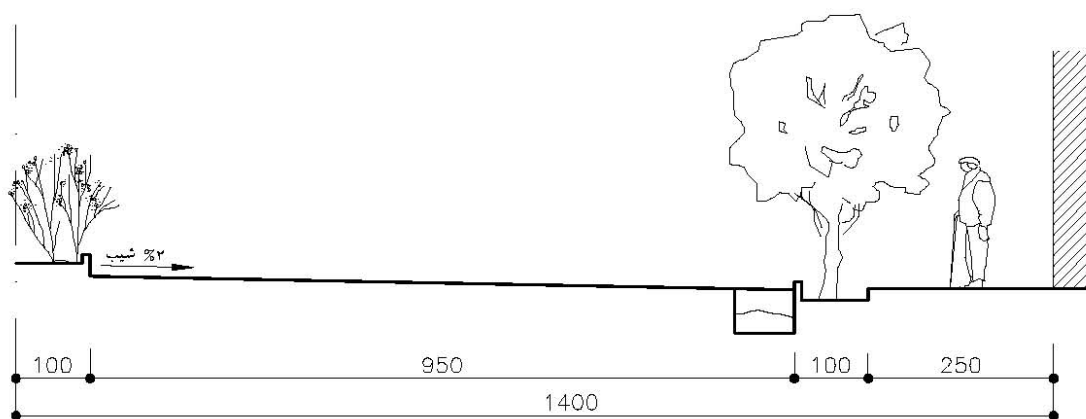


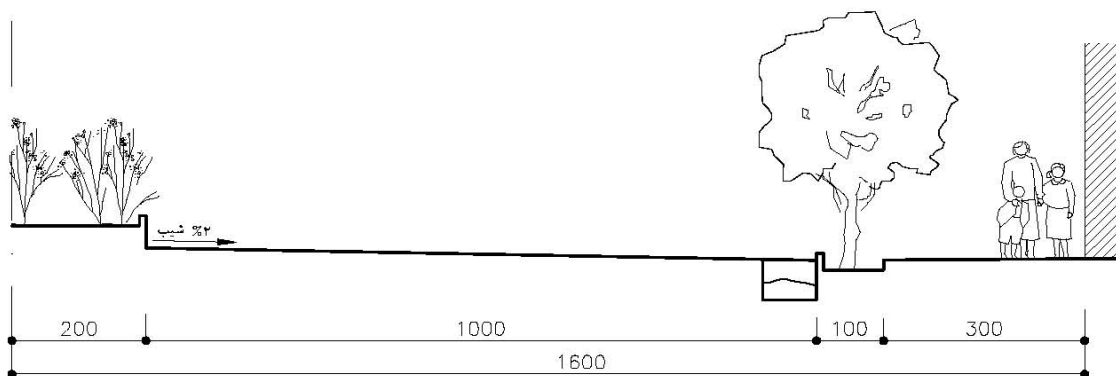
مقطع عرضی خیابان ۲۶ متری



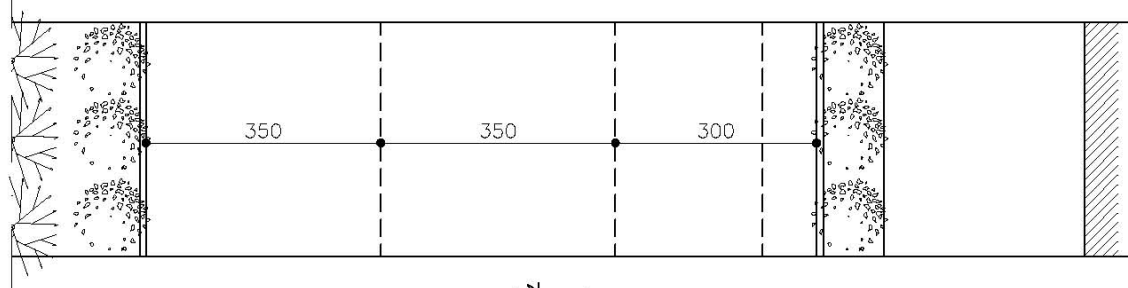
پلان



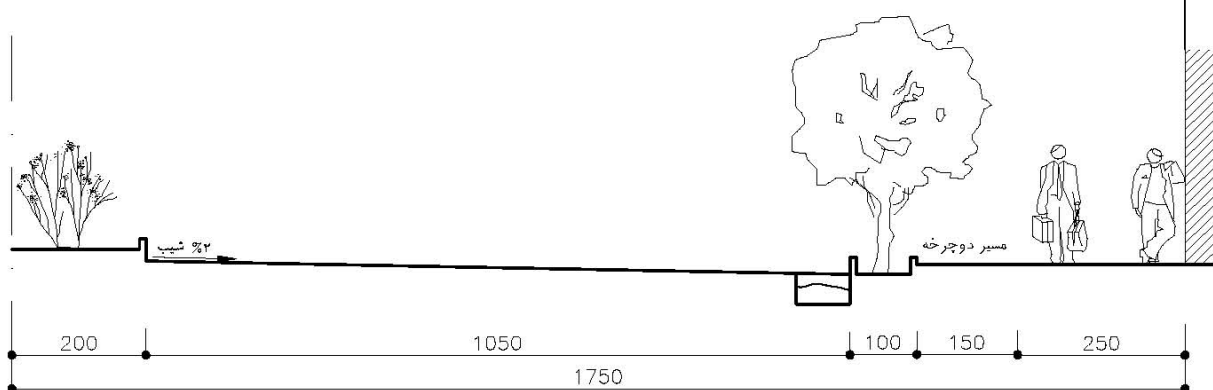




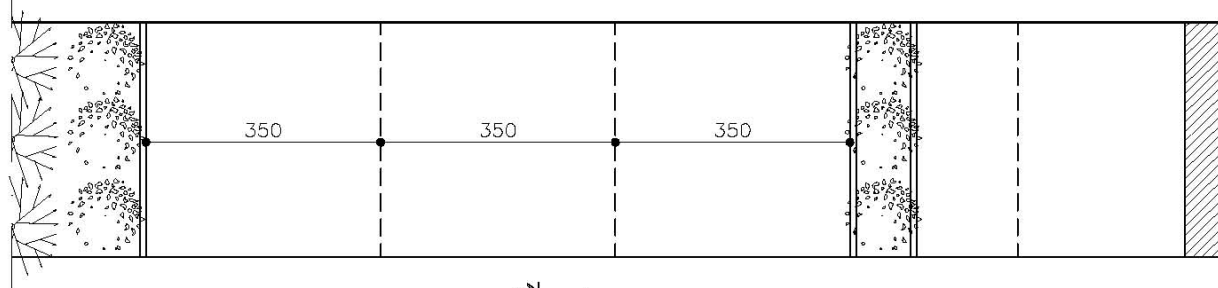
مقطع عرضی خیابان ۳۲ متری



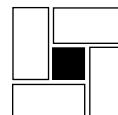
پلان

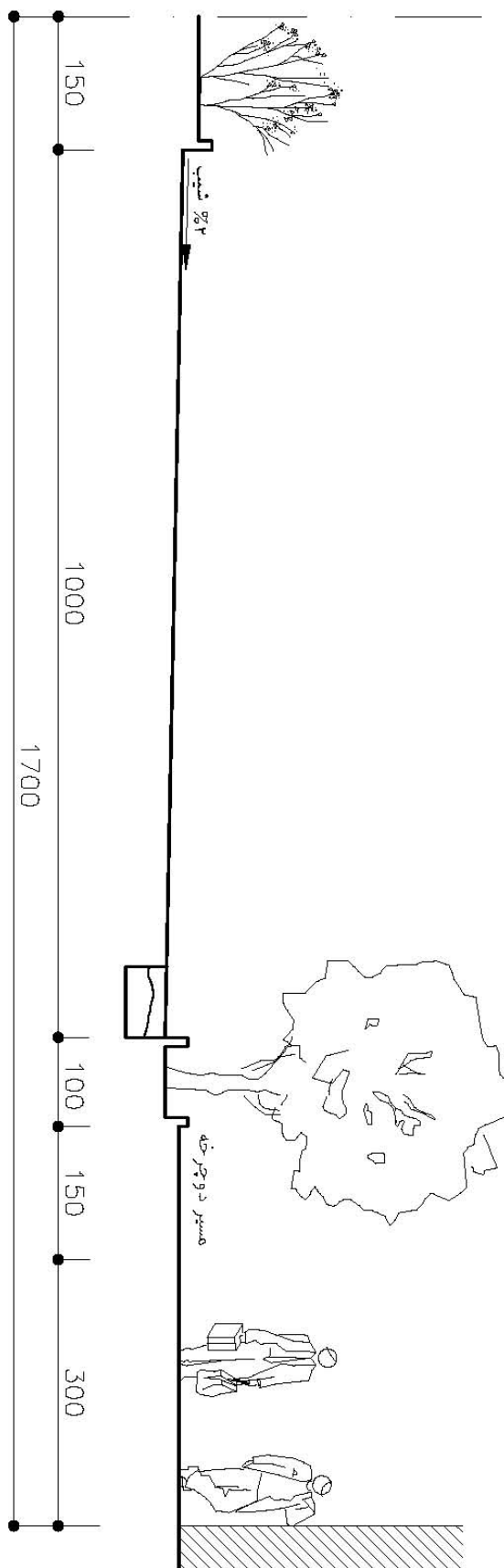


مقطع عرضی خیابان ۳۵ متری

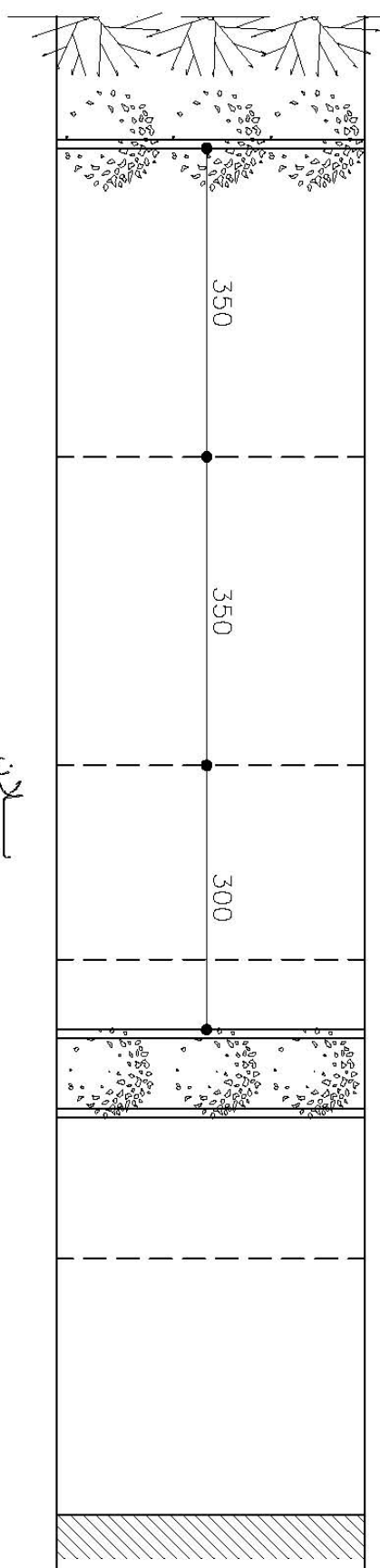


پلان

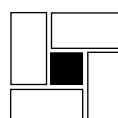


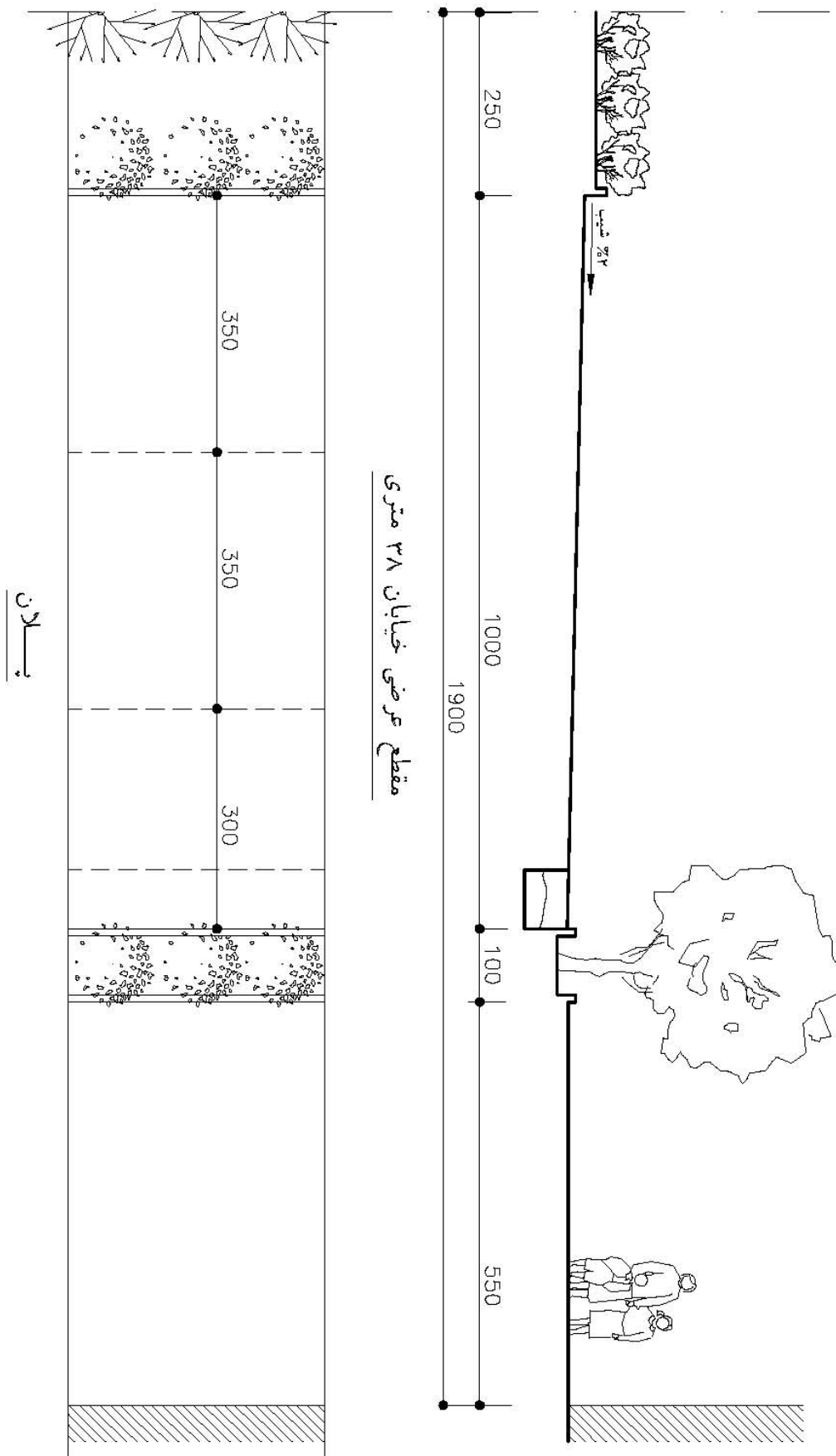


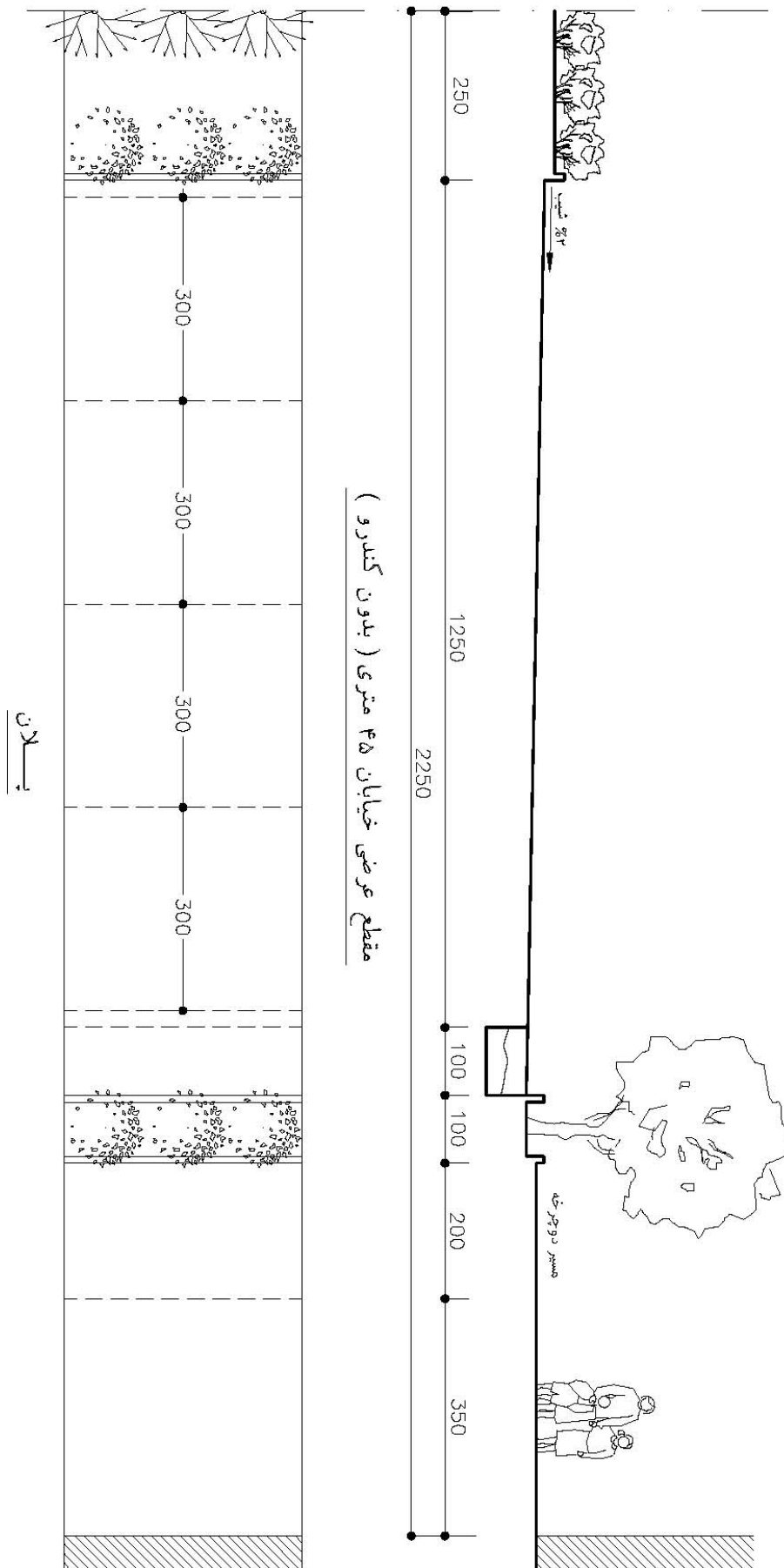
مقطع عرضی خیابان ۳۴ متری

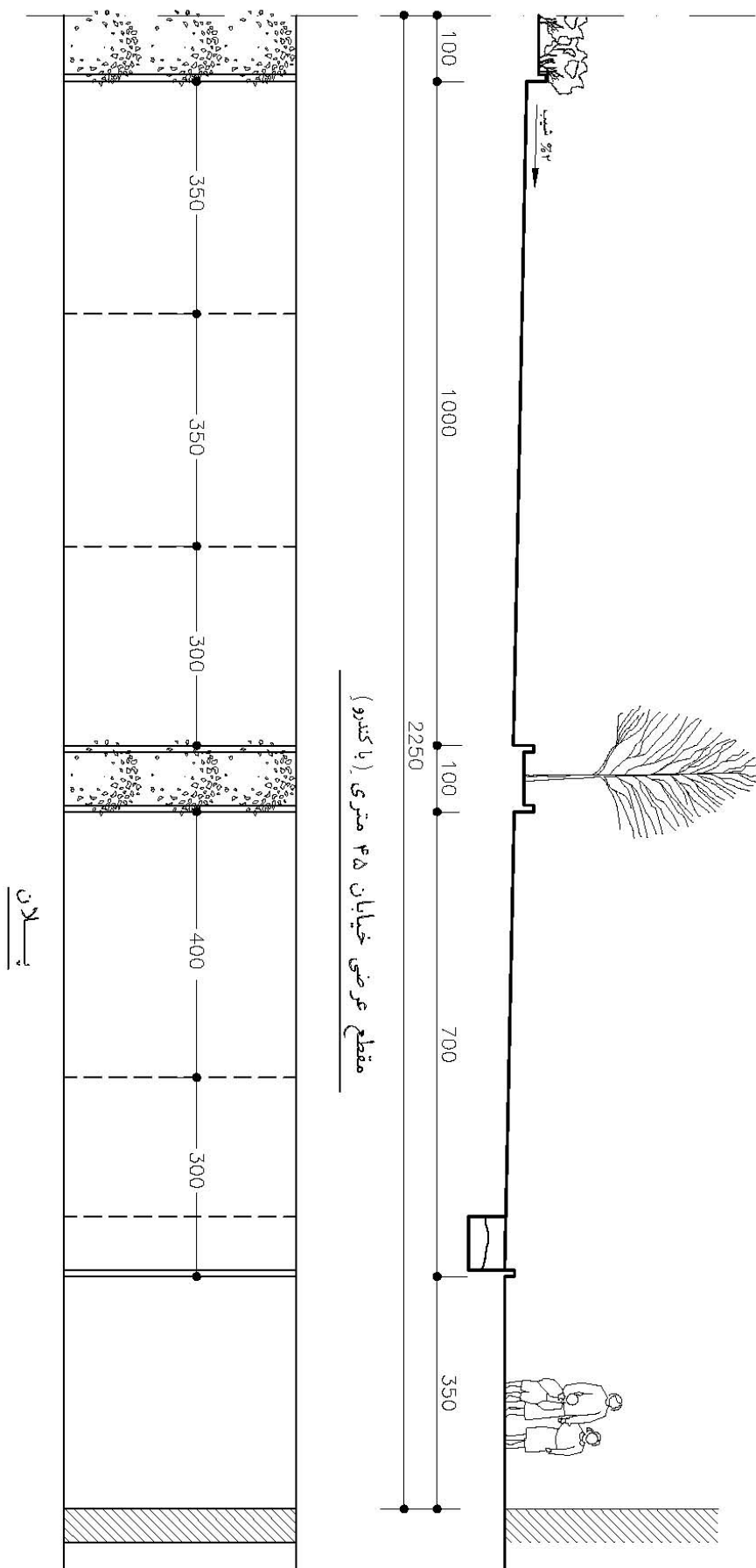


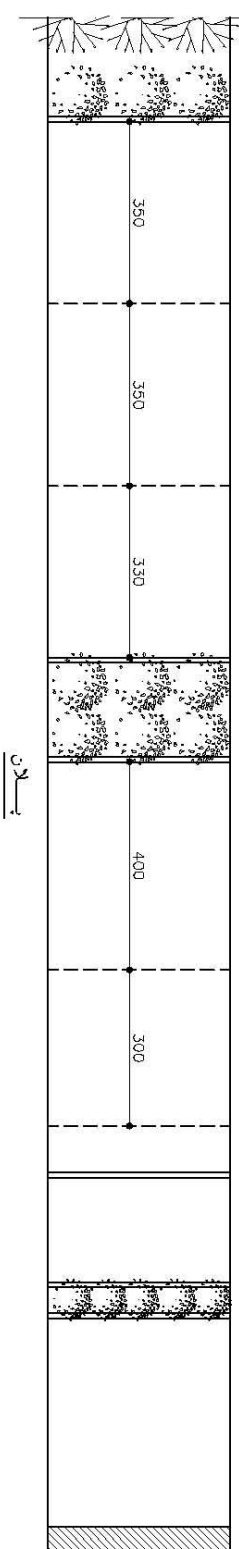
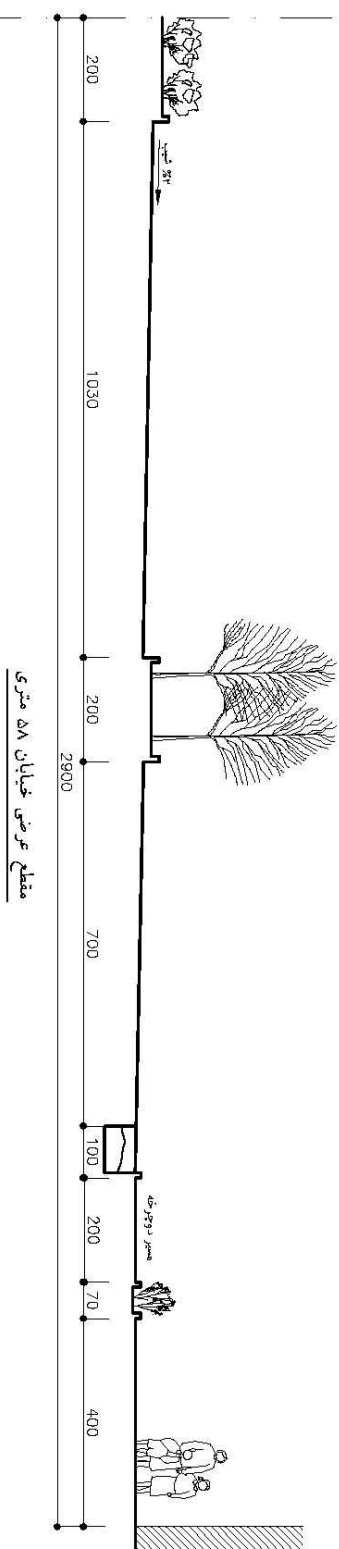
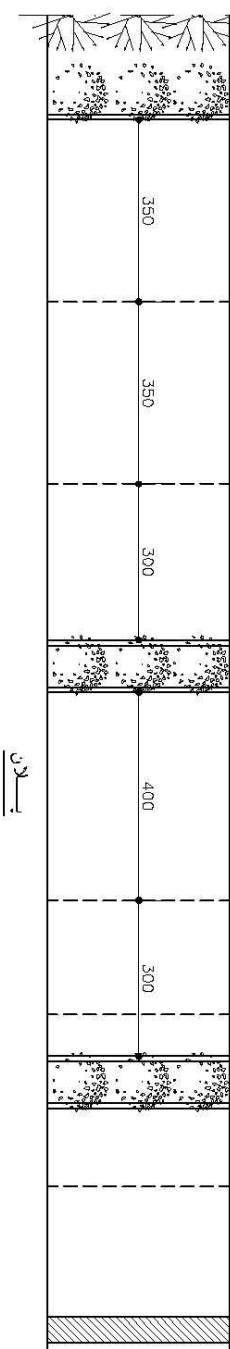
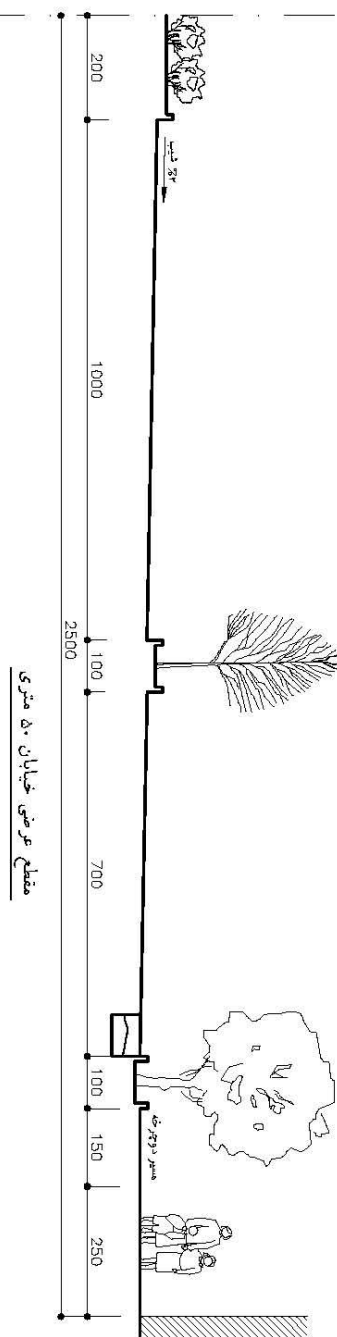
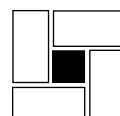
پلان

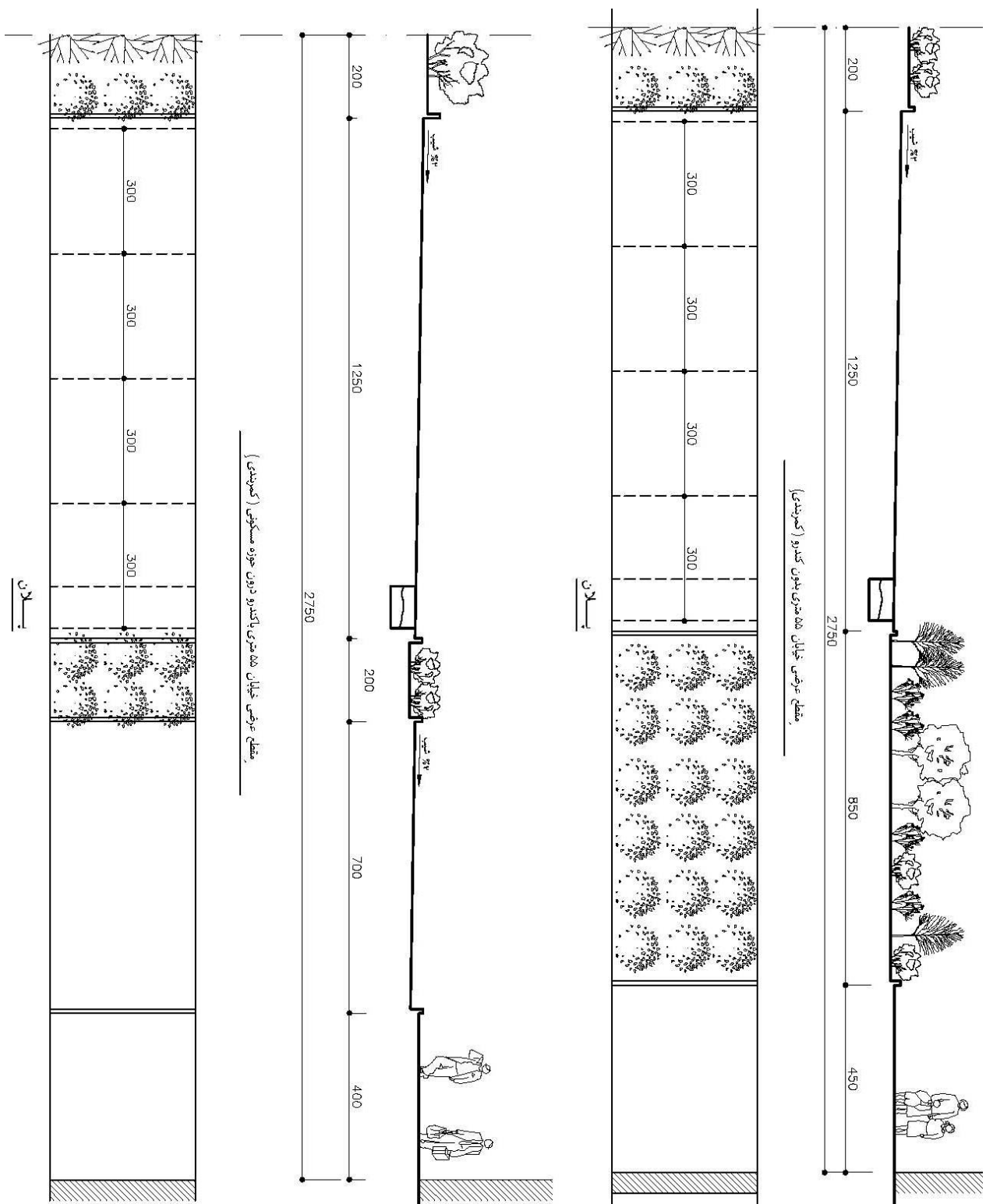


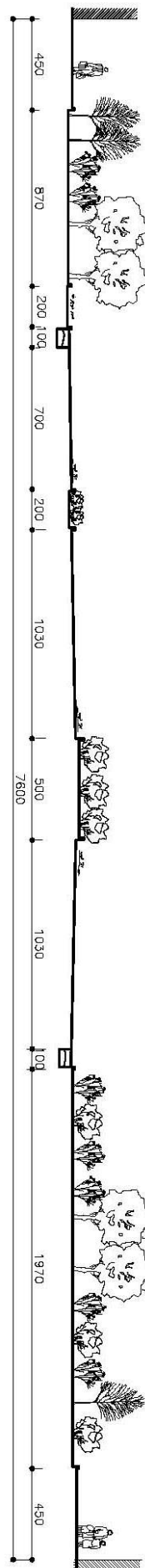












مقطع عرضی خیابان ۷۱ متری (گذرو بیک طرف)

