

برنامه ریزی شهری
طراحی شهری

ضوابط تشویقی توسعه محلات هدف باز آفرینی شهری کتاباد

- Urban Planing
- Urban Design
- Architecture Design
- Structure Design
- Civil Design
- Feasibility Studies



ضوابط
تشویقی توسعه
بازآفرینی شهری
کتاباد

Research and Development Group

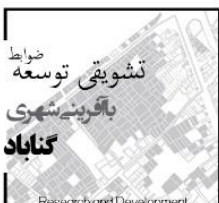
بسم الله الرحمن الرحيم

۱- تعاریف:

- ۱-۱- قطعه: محدوده مشخص فضایی و مالکیتی که جه به صورت اسناد قانونی و چه به صورت قولنامه‌ای در تصرف مالکین است و بر روی این عرصه بنا وجود دارد.
- ۱-۲- حدنصاب تفکیک: میزان مساحت حداقلی است که براساس طرح‌های فرادستی برای تفکیک اراضی در محدوده‌ای که به طرح مترتب است، می‌توان به قطعه اختصاص داد.
- ۱-۳- حدنصاب پا سخگویی: میزان مساحت حداقلی است که در وضع موجود یا ناشی از تجمیع و بازتفکیک چند قطعه امکان صدور مجوز احداث یا نوسازی بنا صادر نمود.
- ۱-۴- کاربری: فعالیتی که براساس ضوابط طرح‌های فرادستی در آن قطعه مجاز یا مشروط است. (مشروط به تامین شرط‌های تعیین شده در ضابطه)
- ۱-۵- برقطعه (عرض قطعه): فاصله‌ای که پوسته قطعه با خیابان مجاور قطعه همجوار است. این عرض وفق ضوابط طرح‌های توسعه شهری یا طرح حاضر میزان حداقلی دارد و قابلیت پا سخگویی برای کمتر از این میزان میسر نمی‌باشد.
- ۱-۶- تراکم: درصد نسبت زیربنا به مساحت قطعه تراکم نامیده می‌شود.
- ۱-۷- سطح اشغال: درصد نسبی زمین اشغال شده توسط بنای ساختمان به عرصه کل (مساحت قطعه) سطح اشغال نامیده می‌شود.
- ۱-۸- تعداد طبقه: با توجه به تراکم و سطح اشغال بنا در قطعه تعداد طبقات در هر قطعه محاسبه و وفق مقررات ملی ساختمان در حوزه شمول طراحی‌های تخصصی قرار می‌گیرد.
- ۱-۹- موقعیت جرم گذاری: موقعیت قرارگیری ساختمان در قطعه، وفق طرح‌های فرادستی و با توجه به تاریخچه توسعه ابنیه، شرایط اقلیمی و نیازهای فرهنگی و اجتماعی شهر تعیین می‌شود.
- ۱-۱۰- میزان درمسیر: به مساحتی از قطعه که در مسیر طرح‌های توسعه شهری اعم از شبکه معابر یا حرایم تاسیسات و تجهیزات شهری و یا آثار تاریخی و یا مشابه آن باشد و الزاماً می‌بایست در اختیار شهرداری باشد، میزان درمسیر قطعه می‌گویند. تعیین آن توسط نقشه برداری شهرداری و براساس طرح‌های مصوب شهری خواهد بود.
- ۱-۱۱- بسته تشویقی: ضوابط تشویقی برای ارتقای کیفی فضای شهری و کمک به تامین کیفی نیازهای بافت‌های نیازمند به تحول و بازآفرینی شهری و همچنین بهبود کیفیت سکونت و ارزش‌های توسعه‌ای شهر
- ۱-۱۲- براساس اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شماره ۳۰۰ / ۱۱۱۸۹۸ مورخ ۱۴۰۱/۷/۱۶ در راستای سیاست‌ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری این گونه‌های بافت پیشنهاد شده است:

الف: گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری

ب: گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله



ج: گروه سوم: نوسازی در عمق بافت‌های فرسوده شهری

د: گروه چهارم: نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع

با توجه به مطالعات سابق در زمینه شناسایی پهنه‌های بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و محلات هدف بازآفرینی که به تصویب سازمان بازآفرینی استان رسیده است، سه پهنه معرفی شده است که موقعیت آن در پهنه شهری گناباد در تصویر ۱ قابل مشاهده است. (مختصات رقومی در فایل پیوست است).



۲- اهداف:

- ۲-۱- تسهیل در امر مذاکره و تشویق مالکین بافت‌های هدف بازآفرینی در شهر گناباد به جهت اصلاح و بهبود فضای سکونت شهری و افزایش پایداری و تاب‌آوری شهری
- ۲-۲- ایجاد فرصت در استفاده از فرصت‌های دورن‌زا در شهر و پتانسیل اراضی ناکارآمد برای بهبود شرایط سکونت
- ۲-۳- توجه به تامین مسکن اقتصادی برای همه اقشار جامعه
- ۲-۴- ایجاد زمینه مساعد برای سرمایه‌گذاری شهروندان و به ویژه مالکین قطعات خرد در بخش ساختمان در شهرهای میانی
- ۲-۵- استفاده از ظرفیت مغفول مانده در زیرساخت‌های این مناطق
- ۲-۶- توجه به فرهنگ و فرم‌های کالبدی منطبق با هویت فرهنگی و تاریخی شهر گناباد در زمینه توسعه شهری و تامین مسکن



۳- حوزه شمول:

تمامی قطعاتی که در مختصات پهنه‌های فوق اشاره واقع شده اند وفق ضوابط ابلاغی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۲/۸/۴ مشمول می‌باشند.

۴- مجری:

شهرداری گناباد در مقام صادرکننده مجوز ساخت و نظارت بر اجرای قوانین و مقررات شهرسازی و معماری (سازه)

۵- ضوابط پیشنهادی

۱-۵- بافت محدوده نوغاب (C):

۱-۵-۱- گروه چهارم (قطعات غیر قابل تجمیع)

الف: قطعاتی که مساحت آن‌ها کمتر از ۵۰ مترمربع است تا حداقل ۱۲ مترمربع

ضابطه: کاربری تجاری با ۱۰۰٪ سطح اشغال و ۱۰۰٪ تراکم و معاف از تامین پارکینگ

۲-۵-۱- گروه سوم (نو سازی در عمق بافت‌های فر سوده شهری) و گروه دوم (نو سازی در مقیاس محور اصلی محله)

الف: قطعاتی که مساحت آن‌ها ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع است :

ضابطه: کاربری مسکونی (در قالب یک واحد مسکونی) با ۸۰٪ سطح اشغال و ۱۰۰٪ تراکم و معاف از تامین پارکینگ

ب: قطعاتی که مساحت آن‌ها ۱۰۰ تا ۱۶۰ مترمربع است :

ضابطه: کاربری مسکونی (در قالب دو واحد مسکونی) با ۷۰٪ سطح اشغال و ۱۴۰٪ تراکم - حداقل عرض قطعه ۷ متر و تامین پارکینگ در فضای باز به میزان هر پارکینگ ۱۲,۵ مترمربع

بافت نوغاب					
اندازه قطعات (مساحت/ مترمربع) حد نصاب پاسخگویی	کاربری پیشنهادی	سطح اشغال پیشنهادی (%)	تراکم پیشنهادی (%)	تعداد طبقه پیشنهادی	پارکینگ
کمتر از ۵۰	تجاری	۱۰۰٪	۱۰۰٪	همکف	معاف از تامین پارکینگ
۵۰-۱۰۰	مسکونی (تک واحدی)	۸۰٪	۱۰۰٪	همکف + اول	معاف از تامین پارکینگ
۱۶۰-۱۰۰ حداقل عرض قطعه ۷ متر	مسکونی (دو واحدی)	۷۰٪	۱۴۰٪	همکف + اول	تامین پارکینگ در فضای باز (۱۲,۵ مترمربع)



۲-۵- بافت محدوده قصبه (B):

۱-۲-۵- گروه چهارم (قطعات غیر قابل تجمیع)

- الف:** قطعاتی که مساحت آن‌ها کمتر از ۵۰ مترمربع است تا حداقل ۱۲ مترمربع
- ضابطه: کاربری تجاری با ۱۰۰٪ سطح اشغال و ۱۰۰٪ تراکم و معاف از تامین پارکینگ
- اخذ نظر اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی الزامی است.

۲-۲-۵- گروه سوم (نوسازی در عمق بافت‌های فرسوده شهری)

- الف:** قطعاتی که مساحت آن‌ها ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع است :
- ضابطه: کاربری مسکونی (در قالب یک واحد مسکونی) با ۸۰٪ سطح اشغال و ۱۰۰٪ تراکم و معاف از تامین پارکینگ
- ب:** قطعاتی که مساحت آن‌ها ۱۰۰ تا ۱۶۰ مترمربع است :

- ضابطه: کاربری مسکونی (در قالب دو واحد مسکونی) با ۷۰٪ سطح اشغال و ۱۴۰٪ تراکم - حداقل عرض قطعه ۷ متر و تامین پارکینگ در فضای باز به میزان هر پارکینگ ۱۲,۵ مترمربع
- ### ۳-۲-۵- گروه دوم (نوسازی در مقیاس محور اصلی محله)

- ضابطه: وفق ضابطه طرح تفصیلی ملاک عمل شهرداری (با هر کاربری، سطح اشغال و تراکمی که در ضابطه قید شده است).

- ضوابط پسته تشویقی با توجه به مصوبه شورای عالی شهر سازی و معماری ایران مورخ ۱۴۰۱/۷/۱۶ مشمول بافت‌های تاریخی نمی‌گردد.

بافت قصبه					
اندازه قطعات (مساحت / مترمربع) حد نصاب پاسخگویی	کاربری پیشنهادی	سطح اشغال پیشنهادی (%)	تراکم پیشنهادی (%)	تعداد طبقه پیشنهادی	پارکینگ
بافت تاریخی					
مشمول ضوابط پسته تشویقی نمی‌گردد.					
کمتر از ۵۰	تجاری	۱۰۰٪	۱۰۰٪	همکف	معاف از تامین پارکینگ
۵۰-۱۰۰	مسکونی (تک واحدی)	۸۰٪	۱۰۰٪	همکف + (نیم طبقه)	معاف از تامین پارکینگ
۱۰۰-۱۶۰	مسکونی (دو واحدی)	۷۰٪	۱۴۰٪	همکف + اول	تامین پارکینگ در فضای حداقل عرض قطعه ۷ متر باز (۱۲,۵ مترمربع)



۳-۵- بافت محدوده مرکزی شهر (A):

۱-۳-۵- گروه چهارم (قطعات غیر قابل تجمیع)

الف: قطعاتی که مساحت آن‌ها کمتر از ۵۰ مترمربع است تا حداقل ۱۲ مترمربع

ضابطه: کاربری تجاری با ۱۰۰٪ سطح اشغال و ۱۰۰٪ تراکم و معاف از تامین پارکینگ

۲-۳-۵- گروه سوم (نوسازی در عمق بافت‌های فرسوده شهری)

الف: قطعاتی که مساحت آن‌ها ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع است :

ضابطه: کاربری مسکونی (در قالب یک واحد مسکونی) با ۸۰٪ سطح اشغال و ۱۰۰٪ تراکم و معاف از تامین پارکینگ

ب: قطعاتی که مساحت آن‌ها ۱۰۰ تا ۱۶۰ مترمربع است :

ضابطه: کاربری مسکونی (در قالب دو واحد مسکونی) با ۷۰٪ سطح اشغال و ۱۴۰٪ تراکم - حداقل عرض قطعه ۷ متر و تامین پارکینگ ۰,۷۵٪ و در فضای باز به میزان هر پارکینگ ۱۲,۵ مترمربع

ج: قطعاتی که مساحت آن‌ها ۱۶۰ تا ۲۰۰ مترمربع در برمعابر با عرض ۸ متر و بالاتر است :

ضابطه: کاربری مسکونی (در قالب سه واحد مسکونی) با ۷۰٪ سطح اشغال و ۲۱۰٪ تراکم - حداقل عرض قطعه ۷ متر و تامین پارکینگ درپیلوت و مساحت هر جای پارک ۱۲,۵ مترمربع

د: قطعاتی که مساحت آن‌ها ۱۶۰ تا ۲۰۰ مترمربع در برمعابر با عرض کمتر از ۸ متر است :

ضابطه: کاربری مسکونی (در قالب دو واحد مسکونی) با ۷۰٪ سطح اشغال و ۱۴۰٪ تراکم - حداقل عرض قطعه ۷ متر و تامین پارکینگ درپیلوت و مساحت هر جای پارک ۱۲,۵ مترمربع

ه: قطعاتی که مساحت آن‌ها ۲۰۰ مترمربع بیشتر و برمعابر با عرض ۸ متر و بالاتر است :

ضابطه: کاربری مسکونی (در قالب سه واحد مسکونی) با ۷۰٪ سطح اشغال و ۲۱۰٪ تراکم - حداقل عرض قطعه ۷ متر و تامین پارکینگ درپیلوت و مساحت هر جای پارک ۱۲,۵ مترمربع

ی: قطعاتی که مساحت آن‌ها ۲۰۰ مترمربع بیشتر و برمعابر با عرض کمتر از ۸ متر است :

ضابطه: کاربری مسکونی (در قالب دو واحد مسکونی) با ۷۰٪ سطح اشغال و ۱۴۰٪ تراکم - حداقل عرض قطعه ۷ متر و تامین پارکینگ درپیلوت و مساحت هر جای پارک ۱۲,۵ مترمربع



۳-۵- گروه دوم (نوسازی در مقیاس محور اصلی محله)

ضابطه: وفق ضابطه طرح تفصیلی ملاک عمل شهرداری (با هر کاربری، سطح اشغال و تراکمی که در ضابطه قید شده است).

باقی مرکزی					
اندازه قطعات (مساحت / مترمربع) حد نصاب پاسخگویی	کاربری پیشنهادی	سطح اشغال پیشنهادی (%)	تراکم پیشنهادی (%)	تعداد طبقه پیشنهادی	پارکینگ
کمتر از ۵۰	تجاری	۱۰۰٪	۱۰۰٪	همکف	معاف از تامین پارکینگ
۵۰-۱۰۰	مسکونی (تک واحدی)	۸۰٪	۱۰۰٪	همکف+اول	معاف از تامین پارکینگ
۱۰۰-۱۶۰	مسکونی (دو واحدی)	۷۰٪	۱۴۰٪	همکف+اول	تامین پارکینگ در فضای باز (۱۲.۵ مترمربع)
۱۶۰-۲۰۰	مسکونی (سه واحدی)	۷۰٪	۲۱۰٪	پیلوت + ۳ طبقه	معاف از تامین پارکینگ

۶- ضوابط پیشنهادی خاص

- i. اعطای تراکم به عرصه قبل از رعایت میزان درمسیر با رعایت حدنصاب پاسخگویی
- ii. احداث زیرزمین با معافیت کامل عوارض احداث بنا تا میزان ۸۰٪ عرصه کل و امکان احداث طبقه همکف در تراز حداکثر ۱ متر بالاتر از تراز محور اصلی مبنای کدارتفاعی پروانه
- iii. احداث باغ بام و محوطه در بام با انضمام یک فضای آلاچیق یا سازه سبک به مساحت ۱۲ مترمربع
- iv. در صورت رعایت ضوابط معماری سنتی شهر و بکارگیری مصالح سنتی شهر (اجرای پیرنشین، جلوخان ...) از تخفیف‌های مالی مصوب شورای اسلامی شهر گناباد برخوردار گردند.
- v. در صورتی که باقیمانده زمین‌های تجمیعی بعد رعایت میزان درمسیر بیش از ۱۵۰ مترمربع به ازای هر قطعه تجمیع یک طبقه با ۶۰٪ سطح اشغال به عنوان ضابطه تشویقی در مجوز نوسازی بنا افزوده خواهد شد. (تامین پارکینگ به ازای واحدهای افزوده شده در قطعه الزامی است).
- vi. امکان احداث کنسول ۱:۱۵ عرض معبر به سمت خیابان برای کلیه قطعات
- vii. حفظ پوشش گیاهی و درختان کهنسال (قطر بیش از ۱۰ سانتیمتر) الزامی است.
- viii. در فرآیند بازنگری و احیای بافت‌ها با توجه به حقوق مکتسبه ناشی از آبراهه‌های قنوات گناباد، حرایم و حفظ این مسیرهای الزامی است.
- ix. حقوق مکتسبه سابق شهروندان در هر زمینه‌ای پابرجا بوده و ضوابط بسته تشویقی در صورتی که تجمیعی طی دو سال گذشته صورت گرفته باشد، توسط شهرداری قابل پاسخگویی است. ضمن اینکه در صورت شمول بسته تشویقی به پرونده‌های جاری، شهرداری ملزم به اطلاع رسانی و پاسخگویی به شهروندان می‌باشد.

۷- مروری بر الزامات استفاده از بسته تشویقی



تراکم‌های تشویقی این مصوبه صرفاً به محلات یا نواحی که سرانه تامین خدمات عمومی آنها حداقل به میزان یک سوم سرانه مصوب خدمات و فضای سبز مقیاس محله یا ناحیه باشد، تعلق می‌گیرد. بلوک‌های شهری که سرانه خدمات عمومی موردنیازشان را درون بلوک تامین می‌نماید از شمول این بند مستثنا می‌باشند.

آیا سرانه خدمات در مقیاس محلات شهرگناباد به میزان ۳/۱ تامین شده است؟ بله



سرانه فضای سبز و



سرانه بهداشتی /



سرانه



سرانه تجاری و



تاسیسات و
تجهیزات

