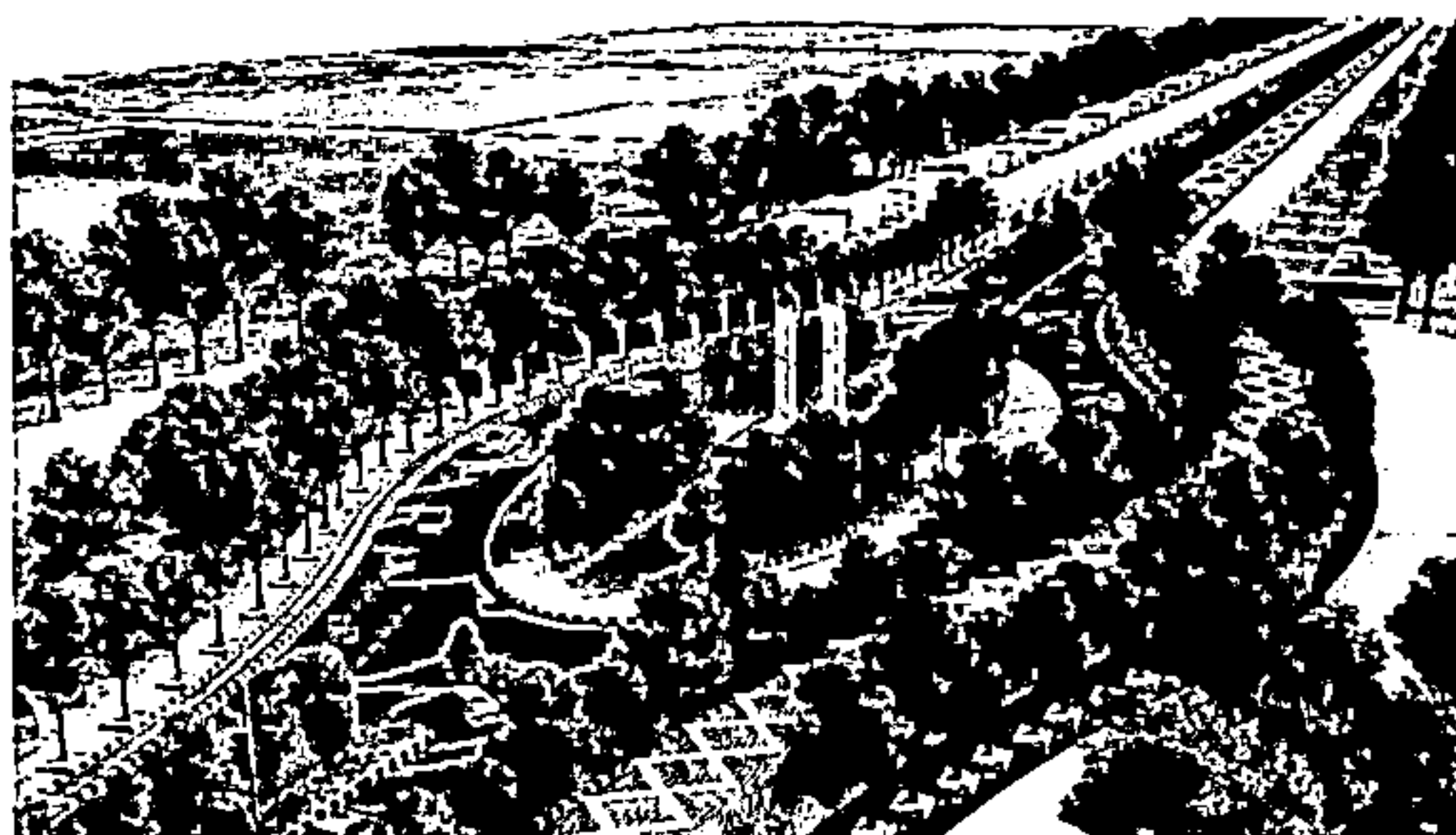




بسم الله الرحمن الرحيم

وفق مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۲۶
۱۴۰۳/۰۱/۱۴ از بند ۷ از هفت دستورکار
کمیسیون ماده ۵ شهرگناباد درخصوص
طرح موضعی محور نوقاب- قصبه و تقلیل
عرض از ۶۵ متر به ۳۰ متر و ایجاد کاربری
مسکونی حاشیه محور به عمق ۲۵ متر در
اراضی پیرامون محور مقرر شده بود که
ضوابط سیما و منظر شهری با توجه به يوم
منطقه و الگوی توده گذاری در قالب
کدنوسازی هر پلاک ارائه و به تایید کمیته
فنی کمیسیون ماده ۵ استان خراسان
رضوی برسد. لیکن به دلیل تعدد کدهای
نوسازی و ایجاد یک وحدت رویه و سهولت
برای انتقال ضابطه به گروه طراحی و
مالکان از سوی شهرداری و امکان نظارت
آن، پیشنهاد گردید که ضوابط سیما و
منظر برای این محدوده به صورت کلی
تدوین و جهت تصویب به کمیته فنی
ارسال گردد. آنچه در ذیل ارائه می شود،
ضوابط پیشنهادی سیما و منظر برای
محدوده فوق اشاره می باشد.

شماره پرونده: ۱۴۰۳/۰۱/۱۴ شماره و تاریخ تصویب: ۱۴۰۳/۰۱/۱۴ شماره و تاریخ تصویب: ۱۴۰۳/۰۱/۱۴		شماره پرونده: ۱۴۰۳/۰۱/۱۴ شماره و تاریخ تصویب: ۱۴۰۳/۰۱/۱۴ شماره و تاریخ تصویب: ۱۴۰۳/۰۱/۱۴
نام متقاضی: شهرداری گناباد پلاک ثبتی: ۱۴۰۳/۰۱/۱۴		نام متقاضی: شهرداری گناباد پلاک ثبتی: ۱۴۰۳/۰۱/۱۴
موضوع پرونده: طرح موضعی محور نوقاب- قصبه و تقلیل عرض از ۶۵ متر به ۳۰ متر و ایجاد کاربری مسکونی حاشیه محور به عمق ۲۵ متر در اراضی پیرامون محور مقرر شده بود که ضوابط سیما و منظر شهری با توجه به يوم منطقه و الگوی توده گذاری در قالب کدنوسازی هر پلاک ارائه و به تایید کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ استان خراسان رضوی برسد. لیکن به دلیل تعدد کدهای نوسازی و ایجاد یک وحدت رویه و سهولت برای انتقال ضابطه به گروه طراحی و مالکان از سوی شهرداری و امکان نظارت آن، پیشنهاد گردید که ضوابط سیما و منظر برای این محدوده به صورت کلی تدوین و جهت تصویب به کمیته فنی ارسال گردد. آنچه در ذیل ارائه می شود، ضوابط پیشنهادی سیما و منظر برای محدوده فوق اشاره می باشد.		موضوع پرونده: طرح موضعی محور نوقاب- قصبه و تقلیل عرض از ۶۵ متر به ۳۰ متر و ایجاد کاربری مسکونی حاشیه محور به عمق ۲۵ متر در اراضی پیرامون محور مقرر شده بود که ضوابط سیما و منظر شهری با توجه به يوم منطقه و الگوی توده گذاری در قالب کدنوسازی هر پلاک ارائه و به تایید کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ استان خراسان رضوی برسد. لیکن به دلیل تعدد کدهای نوسازی و ایجاد یک وحدت رویه و سهولت برای انتقال ضابطه به گروه طراحی و مالکان از سوی شهرداری و امکان نظارت آن، پیشنهاد گردید که ضوابط سیما و منظر برای این محدوده به صورت کلی تدوین و جهت تصویب به کمیته فنی ارسال گردد. آنچه در ذیل ارائه می شود، ضوابط پیشنهادی سیما و منظر برای محدوده فوق اشاره می باشد.
این سند در صورت لزوم توسط فرمانده کلانراه می گردد		این سند در صورت لزوم توسط فرمانده کلانراه می گردد

Urban Planning
Urban Design
Architectural Design
Structural Design
Civil Design
Landscape Design

Research and Development

برنامه ریزی شهری
طراحی شهری

۱۴۰۳



متن مصوبه کمیسیون ماده ۵:

نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و امضاء می شود)

با درخواست مذکور با رعایت مفاد ذیل موافقت گردید.

- معبر با عرض ۳۰ متر و لبه مسکونی با عمق ۲۵ متر در طرفین برابر طرح جامع مصوب قبلی با کاربری مسکونی (یک طبقه روی زمین) در راستای تقویت محور، (باقی پهنه تا مرز خط محدوده شهر به صورت کاربری زراعی حفظ گردد)

- اخذ تاییدیه شورای همتای استان در خصوص مقطع عرضی معبر پیشنهادی و اتصالات با سایت زیباشهر و دانشگاه دولتی

- طراحی پوسته معبر و کاربری مسکونی صرفاً در چارچوب خط محدوده طرح جامع مصوب با تدقیق پلاک با نظر کمیته فنی،

- رعایت انهار و جوی آب کشاورزی و درختان در طراحی پوسته معبر،

- عرض معبر برابر معابر خیابان بهار و قصبه با عرض ۲۴ متر لحاظ گردد.

- ضوابط سیما و منظر شهری با توجه به محور گردشگری به تایید کمیته فنی برسد.

۱- تعاریف:

۱-۱- منظر شهری: منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

۱-۲- نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می‌باشد.

۱-۳- جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۱-۴- قطعه: محدوده مشخص فضایی و مالکیتی که چه به صورت اسناد قانونی و چه به صورت قولنامه‌ای در تصرف مالکین است و بر روی این عرصه بنا وجود دارد.

۱-۵- 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.

۱-۶- حدنصاب پاسخگویی: 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.

۱-۷- کاربری: فعالیتی که براساس ضوابط طرح‌های فرادستی در آن قطعه مجاز یا مشروط است. (مشروط به تامین شرط‌های تعیین شده در ضابطه)

۱-۸- 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 پاسخگویی برای کمتر از این میزان میسر نمی‌باشد.

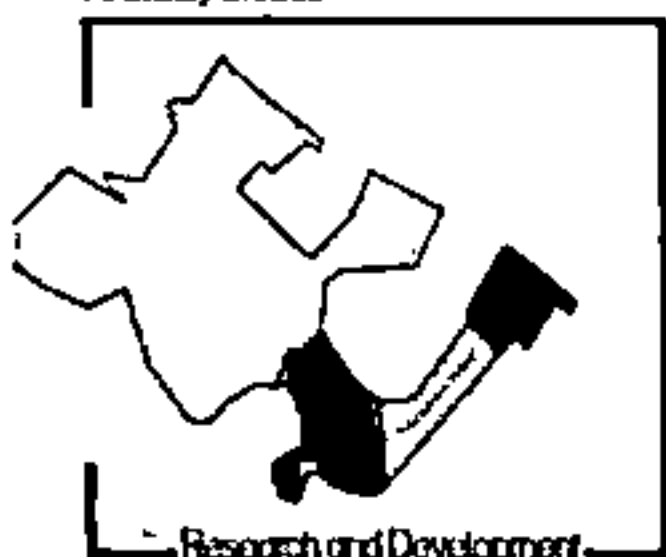
۱-۹- تراکم: درصد نسبت زیربنا به مساحت قطعه تراکم نامیده می‌شود.

۱-۱۰- سطح اشغال: درصد نسبی زمین اشغال شده توسط بنای ساختمان به عرصه کل (مساحت قطعه) سطح اشغال نامیده می‌شود.

۱-۱۱- تعداد طبقه: با توجه به تراکم و سطح اشغال بنا در هر قطعه، تعداد طبقات در هر قطعه محاسبه و وفق مقررات ملی

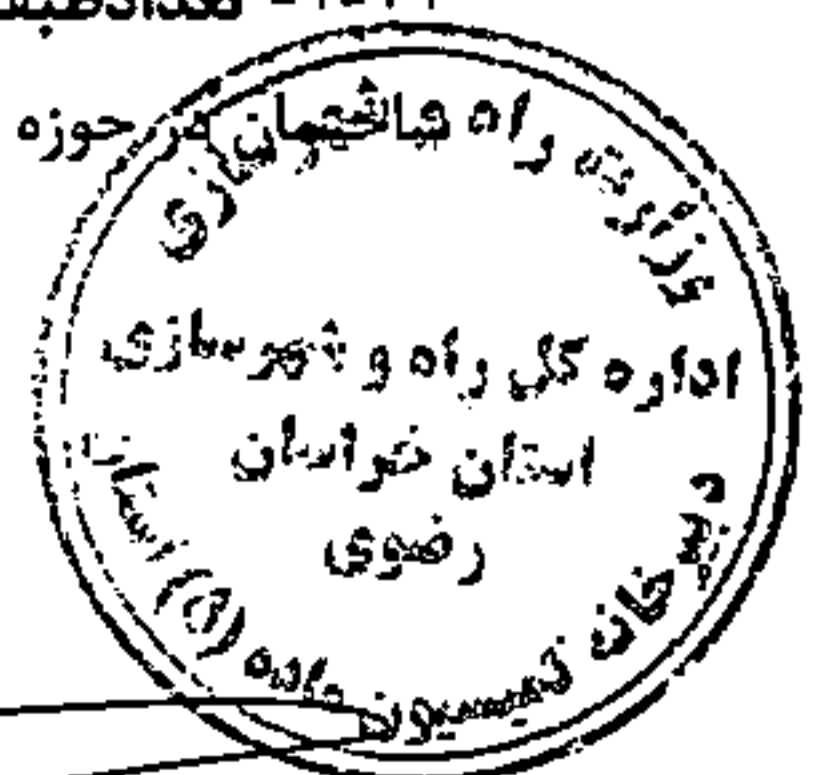
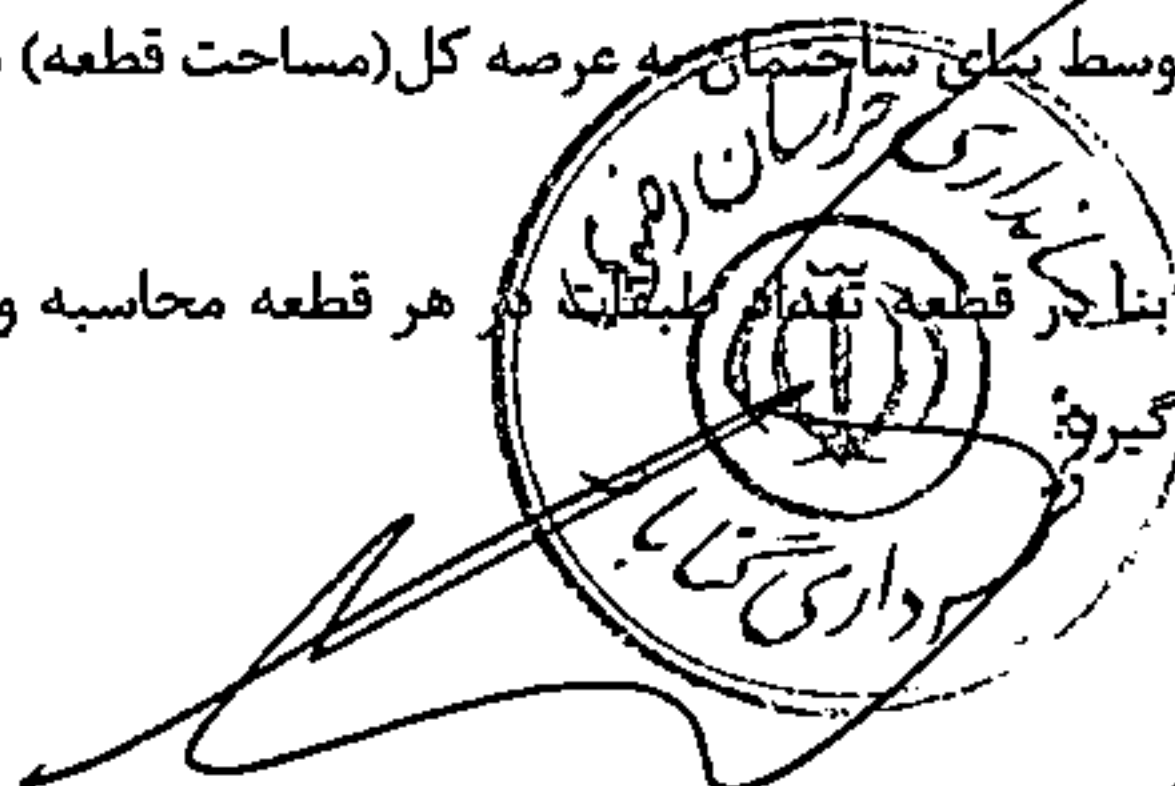


Urban Planning
Urban Design
Architectural Design
Structural Design
Civil Design
Feasibility Studies



برنامه ریزی شهری
طراحی شهری

بهار ۱۴۰۳



۱-۱۲- موقعیت جرم گذاری: موقعیت قرارگیری ساختمان در قطعه، وفق طرح‌های فرادستی و باتوجه به تاریخچه توسعه ابنیه، شرایط اقلیمی و نیازهای فرهنگی و اجتماعی شهر تعیین می‌شود.

۱-۱۳- میزان درمسیور: 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 درمسیور قطعه می‌گویند. تعیین آن توسط نقشه برداری شهرداری و براساس طرح‌های مصوب شهری خواهد بود.

۲- اهداف:

۲-۱- تلاش در جهت استفاده از مصالح بوم‌آورد و بکارگیری آن به صورت بهینه که منجر به تامین سلامت و رفاه ساکنان گردد.

۲-۲- ایجاد فرصت برای ساماندهی سیما و منظر شهری گناباد در جهت شرایط مناسب زندگی

۲-۳- احیای فرهنگ شهرسازی و معماری غنی گذشته گناباد

۲-۴- ایجاد زمینه مساعد برای هماهنگی بصری و کارکردی در فضای شهری و فعالیت‌های انسانی

۲-۵- استفاده از ظرفیت مغفول مانده در زیرساخت‌های این مناطق

۲-۶- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان انسانی و حیات مدنی

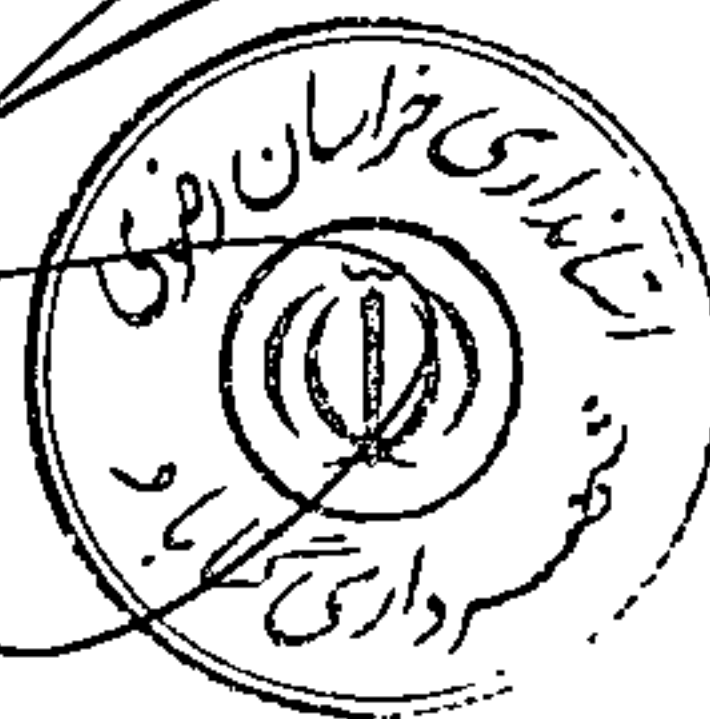
۳- حوزه شمول:

محدوده لبه بافت پیرامونی محور نوقاب به قصبه (و بالعکس) بجز محدوده شهرک زیباشهر که واجد ضوابط مصوب در سال ۸۸ است.

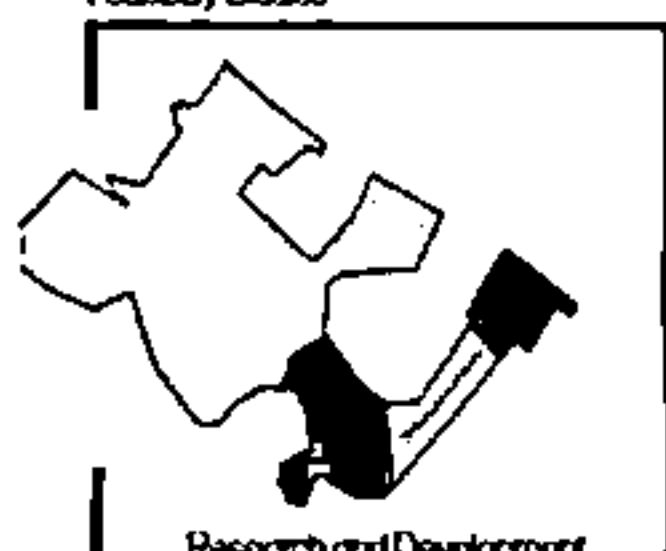
تبصره یک: در صورت ضرورت و بررسی این ضوابط می‌تواند در سایر بافت‌های شهری با صلاحدید کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ و تصویب آن کمیسیون مورد استفاده قرارگیرد.

۴- مجری:

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



Urban Planning
Urban Design
Architectural Design
Structural Design
Civil Design
Feasibility Studies



درالگوی سنتی معماری منازل گناباد، زیرزمین همواره کاربرد زیادی داشته است و تامین نور آن از طریق گودال باغچه و یا ایجاد کرسی و اختلاف ارتفاع میان تراز طبیعی زمین و سطح تراز همکف تامین می شده است. لذا:

۵-۲-۱- ایجاد زیر زمین به میزان سطح اشغال ساختمان مجاز می باشد.

۵-۲-۲- ارتفاع تراز همکف از روی تراز تعرفه شده توسط شهرداری (تراز پایه) حداکثر ۱.۲ متر می تواند بالاتر باشد. (تراز تمام شده)

۵-۲-۳- ارتفاع زیر زمین کف تا کف (کف تمام شده زیر زمین تا کف تمام شده تراز همکف) حداکثر ۳.۵ متر می باشد.

۵-۲-۴- ارتفاع طبقه همکف (کف تا کف) حداکثر ۳.۸ متر می باشد.

۵-۲-۵- ارتفاع جان پناه در بام حداقل ۱.۲ متر و حداکثر ۱.۷ متر می باشد که با جداره سازه ای و دیوار بایستی اجرا گردد.

۵-۳- احجام کالبدی:

شهر گناباد به دلیل شرایط اقلیمی کویری و در معرض تابش بودن در ساعات زیادی از روز، همواره نیاز به سطوح سایه انداز بوده است. این موضوع از طریق فرم های حجمی و سایبان پوسته نما و یا کنسول های زیربنایی در ساختمان های گناباد قابل مشاهده است. لذا پیشنهاد می شود:

۵-۳-۱- ایجاد هرگونه ساختار حجمی شکسته، اجسام نامتجانس و نا موزون و به ویژه استفاده از الگوهای معماری غیر بومی ممنوع است.

۵-۳-۲- ایجاد پاکت حجمی بیرون زده قاب پنجره ممنوع است.

۵-۳-۳- احداث و ایجاد هرگونه سایه انداز سازه ای در بام که منجر به افزایش شکل توده گردد، ممنوع است.

۵-۳-۴- استفاده از هرگونه ساخت احجام پوسته نما که مختص معماری منطقه ای گناباد نمی باشد، ستون با فرم های رومی، سنتوری های نامتعارف و نا هماهنگ با معماری بومی منطقه ممنوع می باشد.

۵-۴- مصالح:

۵-۴-۱- استفاده از هرگونه مصالح غیر بومی و طبیعی از جمله ورق های آلومینیومی نما، پوشش های رنگی و الیافی و... در این محدوده و بافت ممنوع می باشد.

۵-۴-۲- به دلیل اینکه آجر و بافت و نسج آجری به عنوان زمینه اصلی ساختار نما در شهر بوده است، لذا به استفاده از آجر توصیه اکید می شود.

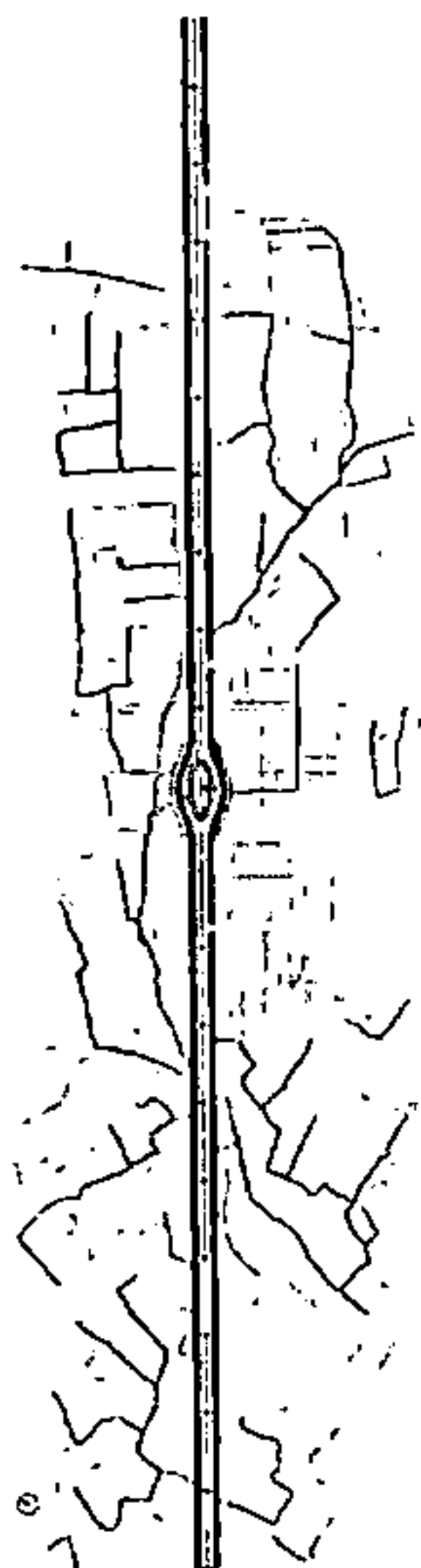
۵-۴-۳- پیاده کردن طرح و الگوهای تصویر انسانی و منظره ... با مصالح و ... ممنوع می باشد.

۵-۴-۴- استفاده از خشت در کفسازی و پیاده روسازی جلو منازل مجاز می باشد.

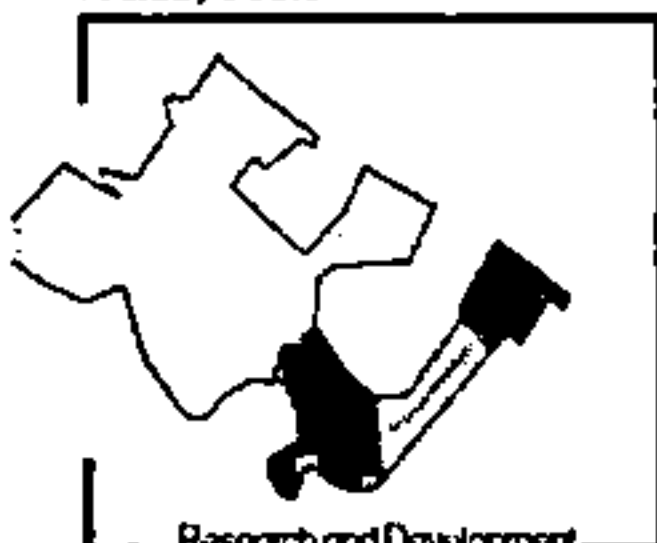
۵-۴-۵- بکارگیری مصالح سنتی شهر و ایچاه باغ راه های خشتی و یا با پوشش کاهگل و اجرای پیاده رو در جلو قطعه مجاز می باشد.

۵-۴-۶- در صورت استفاده از سنگ های گرانبه برای برافراشته شدن بنا و تیره یا با رنگ های تند، ممنوع است.

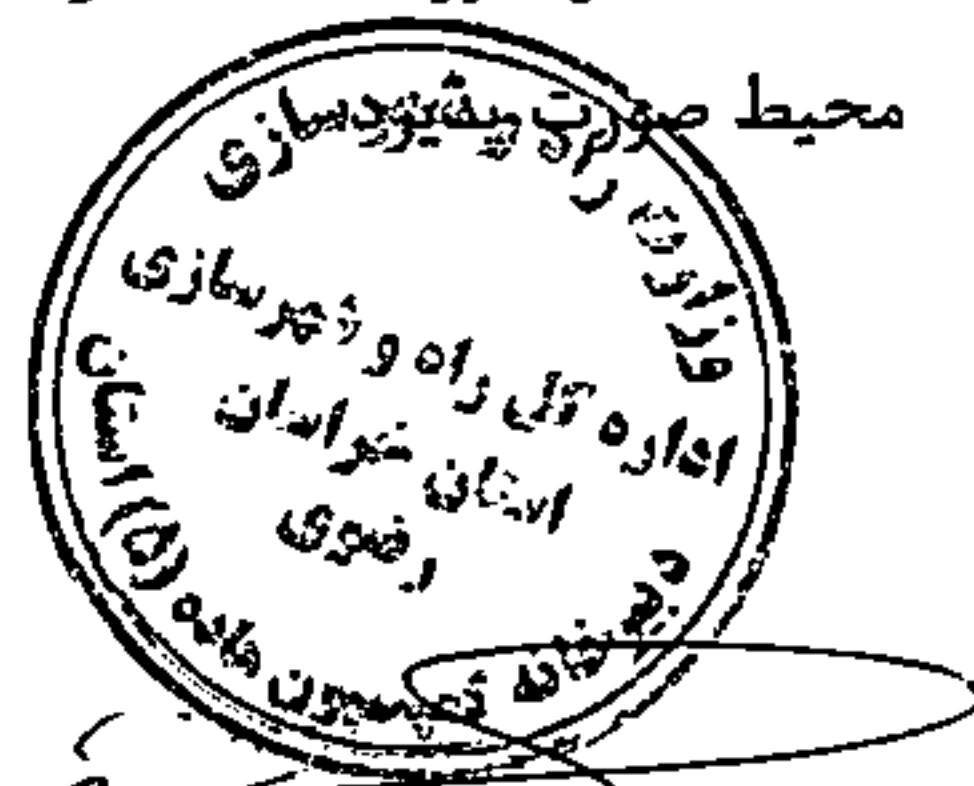
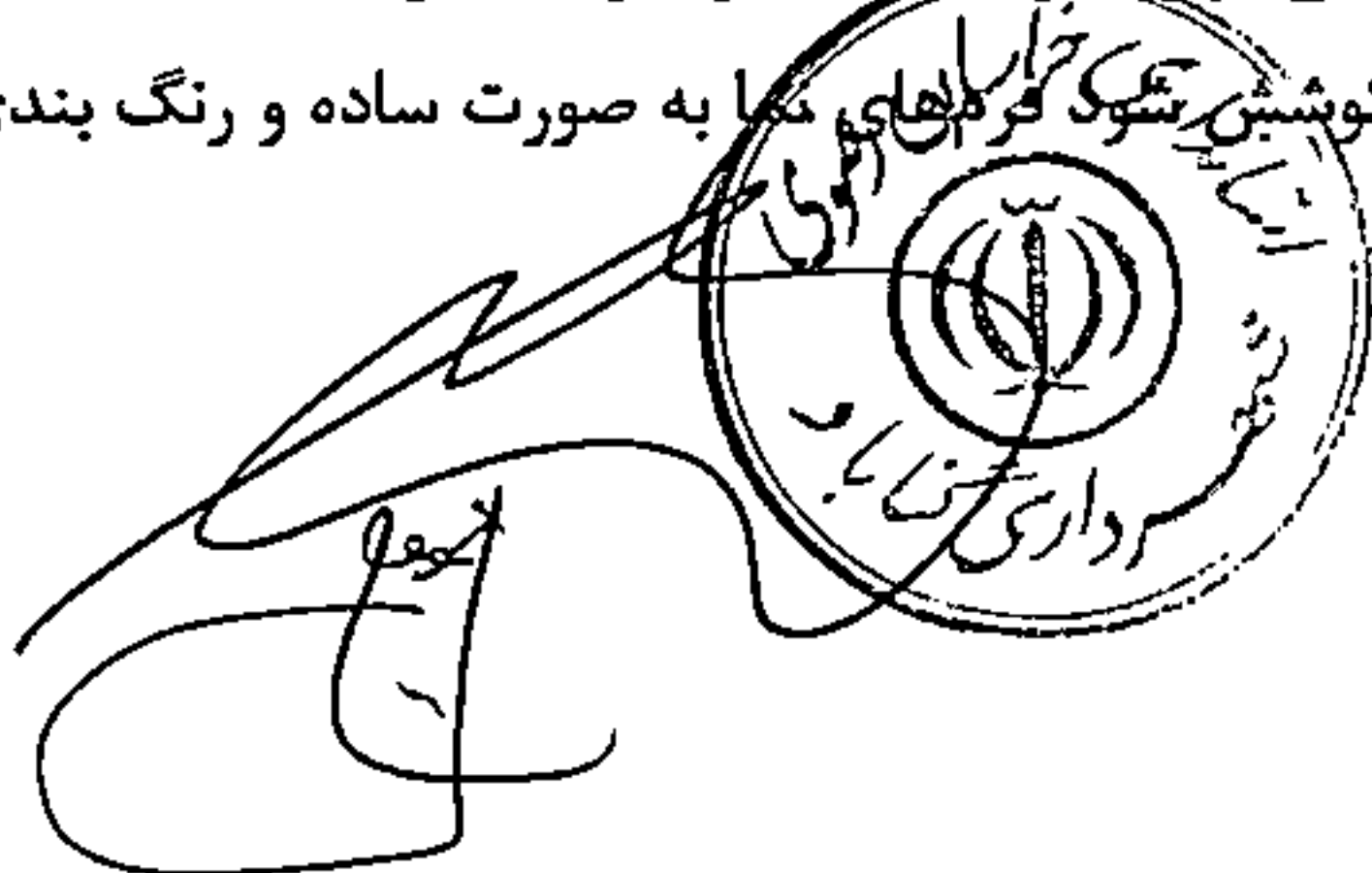
۵-۴-۷- در صورت استفاده از سنگ در نما، پوشش شود فرم های نما به صورت ساده و رنگ بندی همخوان با محیط صورت پذیرد.



● Urban Planning
● Urban Design
● Architectural Design
● Structural Design
● Civil Design
● Feasibility Studies



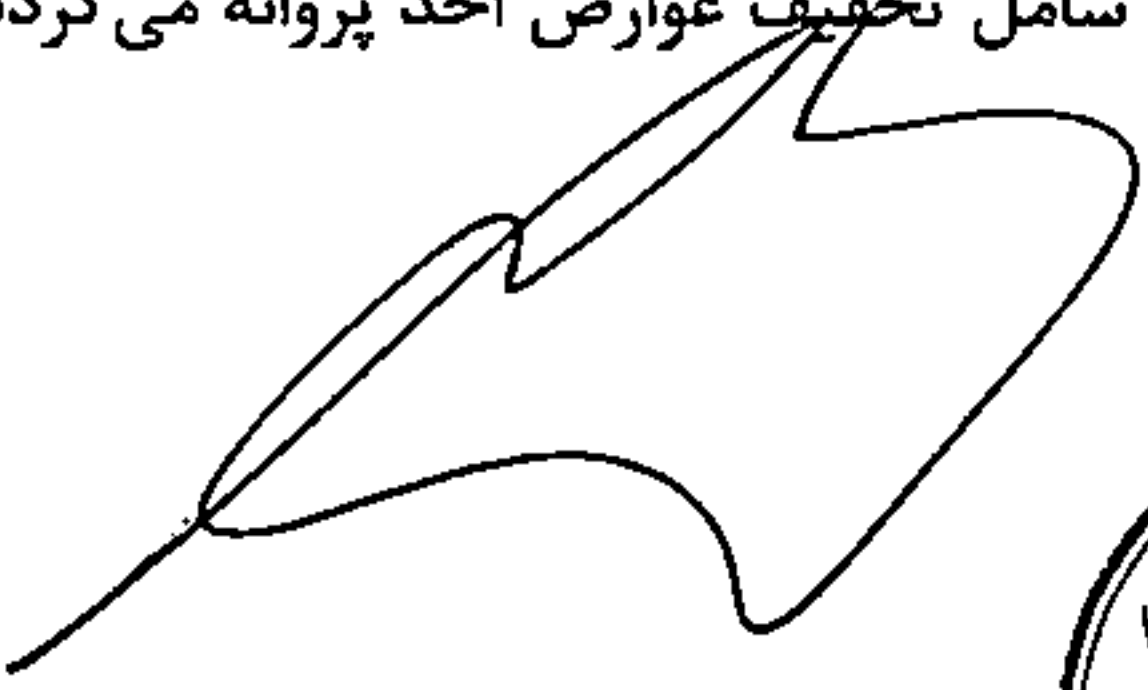
پژوهش و توسعه شهری
مهر ۱۴۰۳

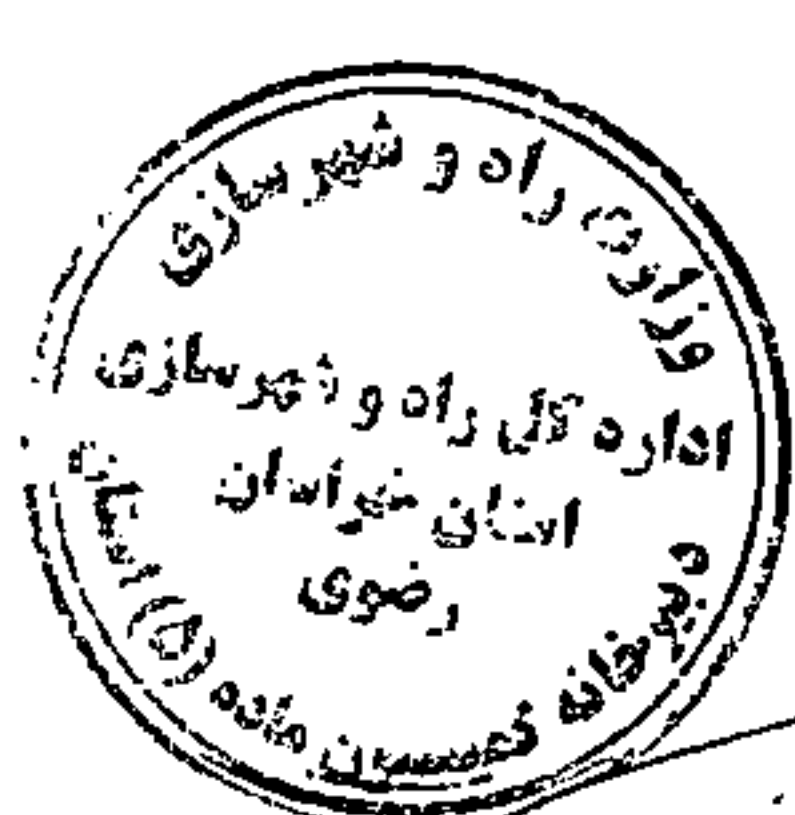
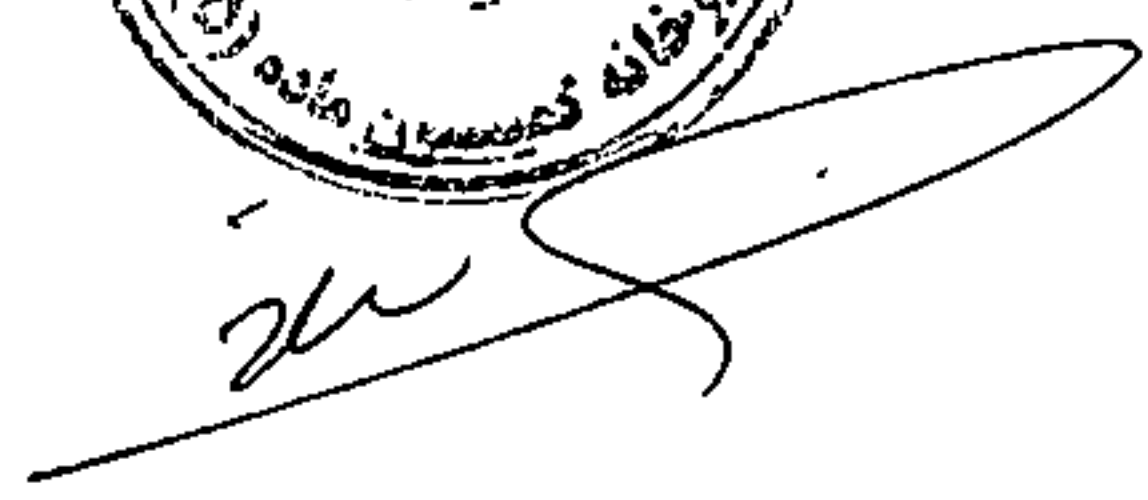


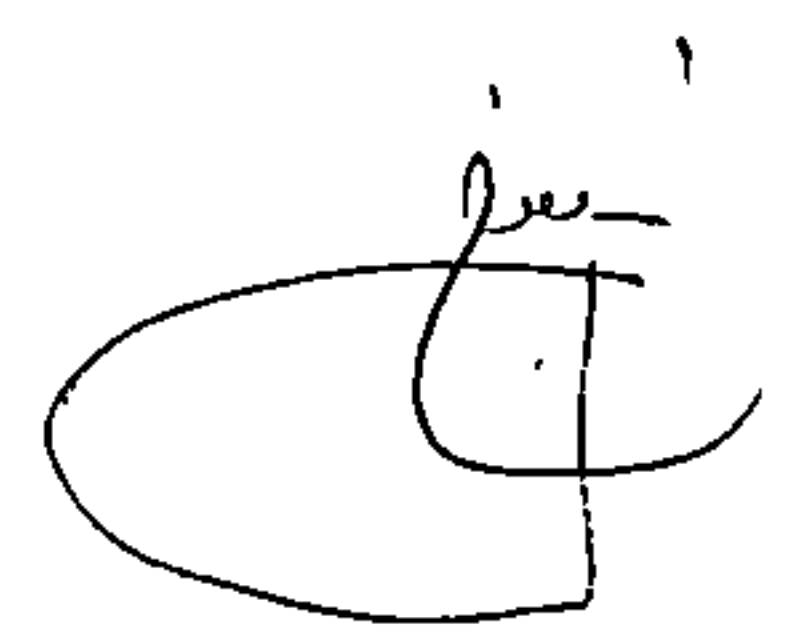
۸-۴-۵- استفاده از آجر نسوز (قرمز) به صورت پوشش کلی نما مجاز نمی باشد.

۵-۵- ضوابط عام:

- ۱-۵-۵- تامین پارکینگ با توجه به ضابطه مصوبه کمیسیون ماده ۵ در درون قطعه الزامی است.
- ۲-۵-۵- حفظ پوشش گیاهی و درختان کهنسال (قطر بیش از ۱۰ سانتیمتر) الزامی است.
- ۳-۵-۵- در فرآیند بازنگری و احیای بافت ها با توجه به حقوق مکتسبه ناشی از آبراهه های قنوات گناباد، حرایم و حفظ این مسیرهای الزامی است.
- ۴-۵-۵- احیای فضای پیرنشین، جلوخان ورودی به سبک معماری سنتی مجاز می باشد.
- ۵-۵-۵- احداث باغ بام و محوطه در بام با انضمام یک فضای آلاچیق یا سازه سبک به مساحت ۱۵ مترمربع
- ۶-۵-۵- در صورت احیای عناصر تاریخی همجوار قطعه از جمله ساباط و سایه اندازهای تاریخی شهر و رعایت ایمنی عبور و مرور از شریان های زیر آن (ارتفاع ۴.۲) شامل تخفیف عوارض اخذ پروانه می گردد.







• Urban Planning
 • Urban Design
 • Architectural Design
 • Structural Design
 • Civil Design
 • Feasibility Studies

