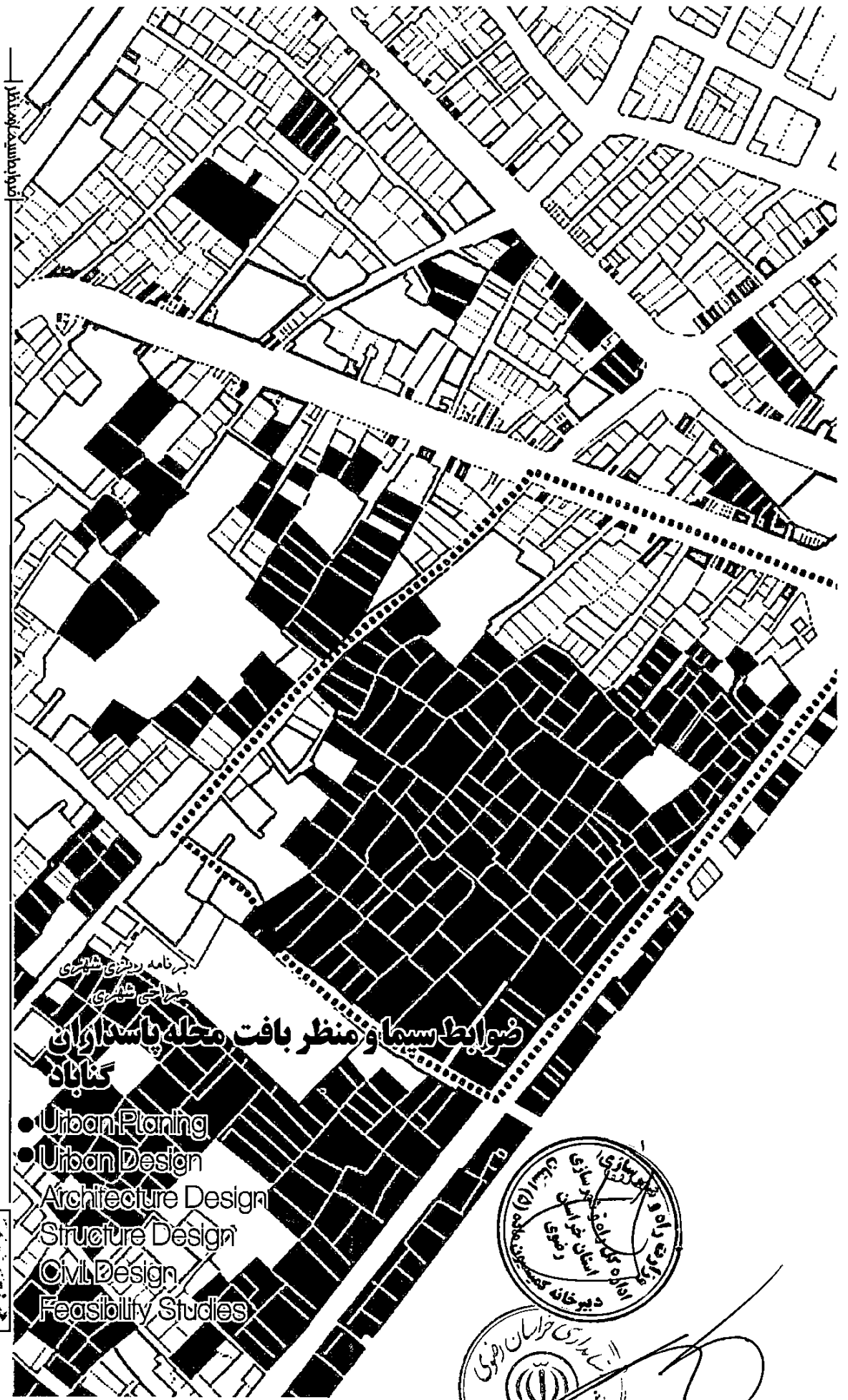




میدان خوارزمی

برنامه ریزی شهری
طراحی شهری

ضوابط سیمای و منظر بافت محله پاسداران کتاباد

- Urban Planning
- Urban Design
- Architecture Design
- Structure Design
- CIVIL Design
- Feasibility Studies

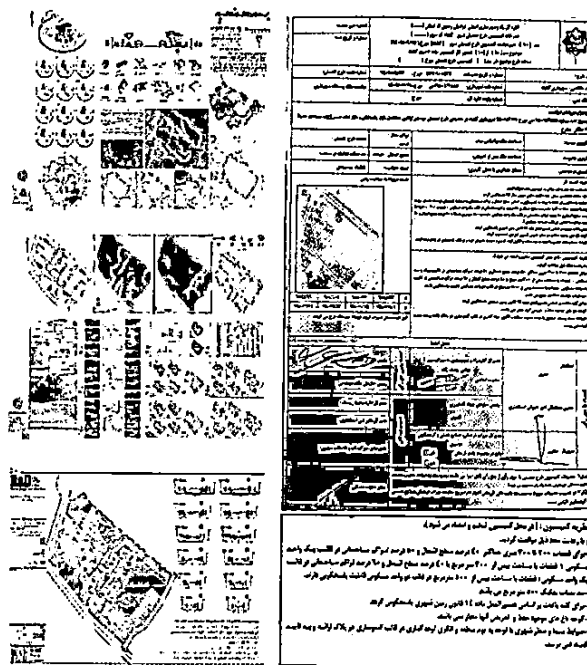
ویرایش نهایی



بهار ۱۴۰۳



Handwritten signature of the official responsible for the document.

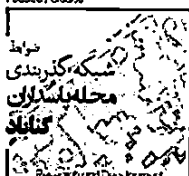


بسم الله الرحمن الرحيم

وفق مصبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۲۷ از بند ۱۰ از ده دستورکار کمیسیون ماده ۵ شهرگناباد درخصوص طرح تفصیلی موضعی اراضی حدفاصل بلوار پاسداران و بلوار امام حسین (ع) مقرر شده بود که ضوابط سیما و منظر شهری با توجه به بوم 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.



Urban Planning
Architectural Design
Structural Design
Civil Design
Landscape Design



برنامه ریزی شهری
طراحی شهری
بهمن ۱۴۰۳

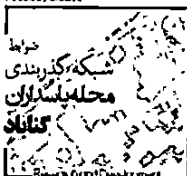


۱- تعاریف:

- 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 برروی این عرصه بنا وجود دارد.
- ۱-۵- **حدنصاب تفکیک:** میزان مساحت حداقلی است که براساس طرح‌های فرداستی 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 فرداستی در آن قطعه مجاز یا مشروط است. (مشروط به تامین شرط‌های تعیین شده در ضابطه)
- ۱-۸- **برقطعه (عرض قطعه):** فاصله‌ای که پسته 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 قطعه تعداد طبقات در هر قطعه محاسبه و وفق مقررات ملی ساختمان در حوزه شمول طراحی‌های تخصصی قرار می‌گیرد.
- ۱-۱۲- **موقعیت جرم گذاری:** موقعیت قرارگیری ساختمان درقطعه، وفق طرح‌های فرداستی و باتوجه به تاریخچه توسعه اینیه، شرایط اقلیمی و نیازهای فرهنگی و اجتماعی شهر تعیین می‌شود.
- ۱-۱۳- **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.



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



برنامه ریزی شهری
طراحی شهری

بهمن ۱۴۰۳



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 بافت محله پاسداران گناباد حدفاصل بلوار پاسداران، بلوار امام حسین (ع) و خیابان طالقانی

تبصره یک: در صورت ضرورت و بررسی این ضوابط می‌تواند در سایر بافت‌های شهری با صلاحدید

کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ 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)

۵- ضوابط پیشنهادی

۵-۱- جرم‌گذاری

باتوجه به مصوبه کمیسیون ماده ۵ در

خصوص سطح اشغال و تراکم قطعات

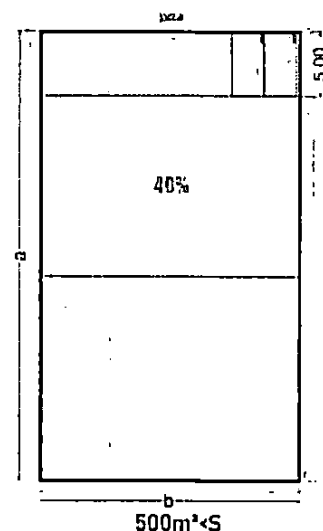
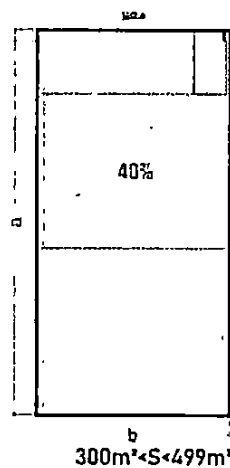
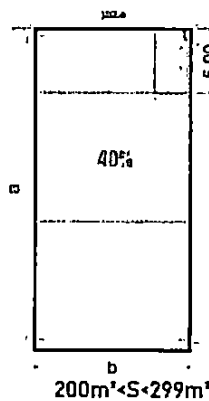
محدوده برای هر گروه توده گذاری به

شرح زیر پیشنهاد می‌گردد:

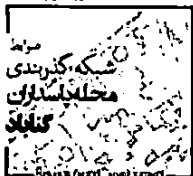
مساحت قطعه (مترمربع)	درصد سطح اشغال	تراکم (درصد)	تعداد طبقه	تعداد واحد
۲۰۰-۲۹۹	۴۰٪	۵۰٪	همکف/اول	۱
۳۰۰-۴۹۹	۴۰٪	۶۰٪	همکف/اول	۱
۵۰۰	۴۰٪	۶۰٪	همکف/اول	۲

دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

جدول شماره ۱ ضوابط مصوبه کمیسیون ماده ۵

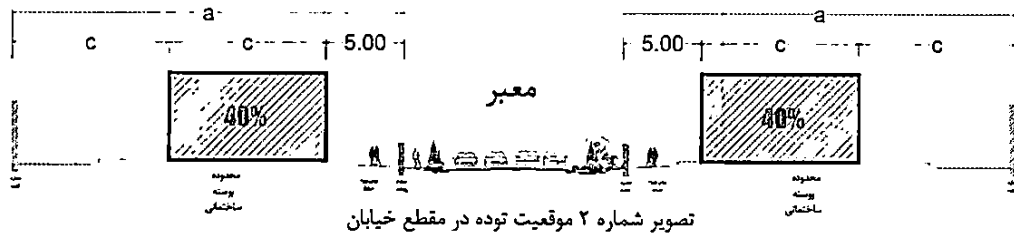


● Urban Design
● Architectural Design
● Urban Planning
● Urban Design
● Urban Planning
● Urban Design



برنامه ریزی شهری
طراحی شهری
۱۴۰۲





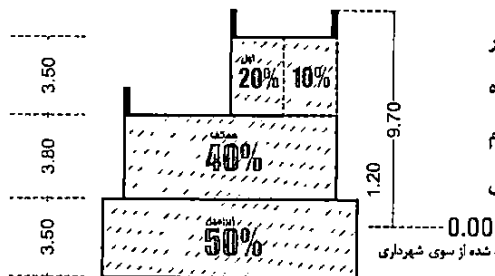
با توجه به دو تصویر ۱ و ۲ توده گذاری نسبت به معبر سنجیده و یک حیاط پیش ورود (حیاط خلوت) اجباری به عمق ۵ متر با یک جداره کوتاه و پرچین به ارتفاع نهایتاً ۲ متر (۵۰ سانتیمتر کرسی سنگی یا آجری و تا ارتفاع ۲ متر نرده یا آجرکاری مشبک)

از آنجایی که قطعات به صورت ارگانیک و تابع هندسه ناشی از مسیرهای آب و باغات به وجود آمده‌اند، مساحت قطعه نقش تعیین کننده‌ای دارد، لذا برای ایجاد یک پارچگی در سیمای بافت، ایجاد حیاط خلوت سمت معبر بدون هیچگونه اغماضی بایستی رعایت گردد.

۵-۲- ارتفاع جرم:

در الگوی 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 می‌شده است. لذا:

- ۵-۲-۱- ایجاد زیر زمین به میزان ۵۰٪ سطح اشغال ساختمان مجاز می‌باشد.
- ۵-۲-۲- ارتفاع تراز همکف از روی تراز تعرفه شده توسط شهرداری (تراز پایه) حداکثر ۱٫۲ متر می‌تواند 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 می‌باشد.
- ۵-۲-۴- ارتفاع طبقه همکف (کف تا کف) حداکثر ۳٫۸ متر می‌باشد.
- ۵-۲-۵- مساحت زیر بنای ۱۰٪ یا ۲۰٪ تراکم که بر روی تراز همکف ایجاد می‌شود، نیز حداکثر ارتفاع ۳٫۵ متر را دارد.
- ۵-۲-۶- فضای مازاد سطح اشغال بنا (عرصه باز مابقی زیربنای اشغال شده در تراز طبقه اول) به صورت باغ - بام و تراس قابل استفاده است، لیکن ارتفاع جان‌پناه آن حداقل ۱٫۲ متر و حداکثر ۱٫۵ می‌باشد.
- ۵-۲-۷- ارتفاع جان‌پناه در بام حداقل ۱٫۲ متر و حداکثر ۱٫۷ متر می‌باشد که با جداره سازه‌ای و دیوار بایستی اجرا گردد.

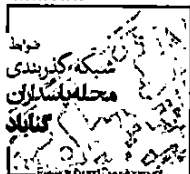


۵-۲-۸- از آنجاییکه سطح اشغال تراز اول کمتر از سطح اشغال تراز همکف است، لذا احداث سازه خریشته الزامی نبوده و برای دسترسی به تراز بام طبقه اول می‌توان از پله سبک و نردبان ثابت (متصل به جداره بنا) استفاده نمود.

تصویر شماره ۳ ترازهای ارتفاعی



Urban Planning
Architecture Design
Structural Design
Civil Design
Feasibility Studies



برقده ریزی شهری
طراحی شهری
بهروز ۱۴۰۳



۵-۳-۵- 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 فرم‌های حجمی و کنسول‌های پوسته نما و یا کنسول‌های زیربنایی در ساختمان‌های گناباد قابل مشاهده است. لذا پیشنهاد می‌شود:

۵-۳-۱- حد اکثر ۶۰ سانتیمتر پیشروی (کنسول سمت حیاط) مجاز می‌باشد. (می‌تواند به صورت زیربنایی مورد استفاده باشد و این مساحت مازاد بر سطح اشغال قید شده در ضابطه است).
۵-۳-۲- حداکثر ۴۰ سانتیمتر کنسول سمت جبهه‌ای از بنا که سمت معبر واقع می‌شود، مجاز می‌باشد. (می‌تواند به صورت زیربنایی مورد استفاده باشد و این مساحت مازاد بر سطح اشغال قید شده در ضابطه است).

۵-۳-۳- احداث سایه انداز به عمق ۱،۵ متر در حیاط پیش ورود و به جهت مشخص نمودن و حفظ امنیت ورودی ساختمان با ارتفاع حداکثر ۲،۴ متر بلامانع است.

۵-۳-۴- ایجاد هرگونه ساختار حجمی شکسته، احجام نامتجانس و نا موزون و به ویژه استفاده از الگوهای معماری غیر بومی ممنوع است.

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

۵-۳-۶- احداث و ایجاد هرگونه سایه انداز سازه‌ای در باغ - بام که منجر به افزایش شکل توده گردد، ممنوع است.

۵-۳-۷- استفاده از هرگونه ساخت احجام پوسته‌نما که مختص معماری منطقه‌ای گناباد نمی‌باشد، ستون با فرم‌های رومی، سنتوری‌های نامتعارف و نا هماهنگ با معماری بومی منطقه ممنوع می‌باشد.

۵-۴- مصالح:

۵-۴-۱- استفاده از هرگونه مصالح غیر بومی و طبیعی از جمله ورق‌های آلومینیومی نما، پوشش‌های رنگی و الیافی و... در این محدوده و بافت ممنوع می‌باشد.

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 می‌شود.

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

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

۵-۴-۵- بکارگیری مصالح سنتی شهر و ایجاد باغ راه‌های خشتی و یا با پوشش کاهگل و اجرای پیاده رو در جلو قطعه مجاز می‌باشد.

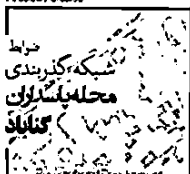
۵-۴-۶- در صورت استفاده از سنگ‌های گرانیته براق با رفلکس بالا و تیره یا با رنگ‌های تند، ممنوع است.

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

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



● Urban Planning
● Urban Design
● Architectural Design
● Urban Design
● Civil Design
● Landscape Design



برنامه ریزی شهری
طراحی شهری
بهمن ۱۴۰۳

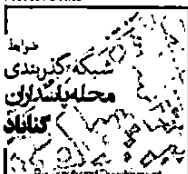


۵-۵- ضوابط عام:

- ۵-۵-۱- تامین پارکینگ با توجه به ضابطه مصوبه کمیسیون ماده ۵ در حیاط خلوت پیش ورود به صورت می پذیرد و می تواند با سازه سبک سایه بان و حفاظ داشته باشد.
- ۵-۵-۲- حفظ پوشش گیاهی و درختان کهنسال (قطر بیش از ۱۰ سانتیمتر) الزامی است.
- ۵-۵-۳- 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.
- ۵-۵-۴- 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
- ۵-۵-۶- 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 ۵٪ تخفیف عوارض اخذ پروانه می گردد.



Urban Planning
Urban Design
Architectural Design
Environmental Design
Public Works
Infrastructure



پژوهش و توسعه
معماری و ساخت
شهری
پهلو ۱۴۰۳



Handwritten signature and date.

Urban Planning
Architecture Design
Structural Design
Civil Design
Feasibility Studies

