



وزارت راه و شهرسازی  
اداره کل راه و شهرسازی  
استان لرستان

بهار ۱۳۹۵

بازنگری  
طرح توسعه و عمران (جامع)  
شهر روبرود

ضوابط و مقررات



مهندسین مشاور امکو ایران  
(معماری و شهرسازی)

## بنام خدا

### پیشگفتار

طرح های توسعه شهری هرچند که براساس مقیاس عملکردی خود، چند و چون استفاده از اراضی و فضاهای شهری را مشخص و تبیین می کنند، اما در واقع بدون تعیین و ارائه ضوابط اجرایی، از شفافیت لازم برخوردار نمی شوند. از این روست که تهیه و تدوین ضوابط و مقررات اجرایی از ملزومات طرح های توسعه شهری شناخته می شود تا بر اساس چارچوب های آن، تمهیدات اجرایی و تحقق برنامه ریزی ها و پیشنهادهای طرح فراهم آید. به همین منظور در چارچوب بازنگری مطالعات و تهیه طرح توسعه و عمران (جامع) شهر بروجرد و اصلاحیه متمم آن، به تهیه و تدوین «**ضوابط و مقررات طرح**» اقدام شده است که به عنوان یکی از اسناد مهم طرح ارائه می شود.

در مورد این ضوابط و نحوه تدوین و تنظیم آن، پیشاپیش یادآوری این نکته ضروری است که چارچوب اصلی ضوابط و مقررات طرح بر شرح خدمات «**الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح های جامع و هادی**» (پیوست مصوبه ۱۳۷۰/۲/۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) استوار است تا براساس آن بتوان ضمن ارائه ضوابط اجرایی طرح، تعاریف مشخصی را نیز از مفاهیم و اصطلاحات مرتبط با طرح در اختیار کارشناسان و مدیران شهری قرار داد.

امید است با اعمال این ضوابط و مقررات، ساخت و سازهای شهری در توسعه آتی با هدایت و کنترل بیشتری انجام پذیرد.



«فهرست مطالب»

|    |   |
|----|---|
| ۱  | <b>(۱) تعاریف</b>   |
| ۱۷ | <b>(۲) منطقه‌بندی اراضی</b>   |
| ۱۷ | ۲-۱- منطقه‌بندی تراکمی  |
| ۱۷ | ۲-۲- منطقه‌بندی کاربری زمین   |
| ۲۱ | <b>(۳) ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین در حریم شهر</b>                |
| ۲۲ | ۳-۱- ویژگی‌های حریم شهر بروجرد  |
| ۲۳ | ۳-۲- نحوه استفاده از اراضی پهنه حریم شهر                                  |
| ۳۰ | <b>(۴) معیارها و ضوابط بلند مرتبه‌سازی</b>                                |
| ۳۲ | ۴-۱- بلند مرتبه سازی و نظام کاربری و فعالیت                               |
| ۳۳ | ۴-۲- بلند مرتبه سازی و نظام فرم کالبدی                                    |
| ۳۵ | ۴-۳- بلند مرتبه سازی و نظام منظر شهری                                     |
| ۳۶ | ۴-۴- بلند مرتبه سازی و نظام فضاهاى همگانی                                 |
| ۳۶ | ۴-۵- بلند مرتبه‌سازی و شبکه حرکت و دسترسی                                 |
| ۳۸ | ۴-۶- بلند مرتبه سازی و نظام تأسیسات و تجهیزات شهری                        |
| ۴۰ | <b>(۵) ضوابط نحوه استفاده از زمین، تفکیک واحداث ساختمان در محدوده شهر</b> |
| ۴۰ | ۵-۱- نحوه استفاده از زمین در منطقه مسکونی                                 |
| ۵۴ | ۵-۲- نحوه استفاده از زمین در منطقه تجاری و تجاری- خدماتی                  |
| ۵۷ | ۵-۳- نحوه استفاده از زمین در منطقه آموزشی و آموزش تحقیقات و فناوری        |
| ۶۱ | ۵-۴- نحوه استفاده از زمین در منطقه فرهنگی- هنری                           |
| ۶۲ | ۵-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه مذهبی                                  |
| ۶۳ | ۵-۶- نحوه استفاده از زمین در منطقه تفریحی- گردشگری                        |
| ۶۵ | ۵-۷- نحوه استفاده از زمین در منطقه درمانی                                 |
| ۶۷ | ۵-۸- نحوه استفاده از زمین در منطقه ورزشی                                  |
| ۶۸ | ۵-۹- نحوه استفاده از زمین در منطقه اداری- انتظامی                         |



- ۷۱-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه پارک و فضای سبز شهری
- ۷۳-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه صنعتی
- ۸۰-۵-۱۲- نحوه استفاده از زمین در منطقه تأسیسات شهری و تجهیزات شهری
- ۸۲-۵-۱۳- نحوه استفاده از زمین در منطقه حمل و نقل، انبارداری و معابر
- ۸۴-۵-۱۴- نحوه استفاده از کاربری باغات و کشاورزی
- ۸۴-۵-۱۵- نحوه تخصیص پارکینگ در کاربری‌های مختلف شهری
- ۸۸ **(۶) ضوابط و مقررات مربوط به حریم**
- ۸۹-۶-۱- حریم شبکه های ارتباطی
- ۹۰-۶-۲- حریم کمربند سبز حفاظتی
- ۹۰-۶-۳- حریم رودخانه ها و انهار
- ۹۱-۶-۴- حریم شبکه انتقال برق (فشار قوی)
- ۹۳-۶-۵- حریم خطوط انتقال گاز
- ۹۴-۶-۶- حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب
- ۹۴-۶-۷- حریم آثار و میراث تاریخی
- ۱۰۱ **(۷) ضوابط و مقررات مشترک کاربری‌های عمومی**
- ۱۰۱-۷-۱- ضوابط مربوط به اقدامات ناهماهنگ
- ۱۰۱-۷-۲- ضوابط مربوط به حصارکشی و احداث دیوار
- ۱۰۲-۷-۳- ضوابط مربوط به پارکینگ‌ها
- ۱۰۳-۷-۴- ضوابط مربوط به بالکن و بازشوها
- ۱۰۳-۷-۵- ضوابط مربوط به نصب تابلوهای تبلیغاتی و راهنمایی و رانندگی
- ۱۰۴-۷-۶- ضوابط مربوط به عبور و مرور معلولان
- ۱۰۴-۷-۷- ضوابط مربوط به محل پست برق و کابل‌های تأسیساتی
- ۱۰۴-۷-۸- ضوابط ویژه برای محدوده مرکزی و بافت قدیمی شهر
- ۱۰۶ **(۸) اساسی طرح و آستانه مغایرت‌های اساسی**
- ۱۰۶-۸-۱- اساس طرح
- ۱۰۸-۸-۲- آستانه مغایرت‌های اساسی





(۱)

## تعاریف

**آپارتمان:** به ساختمانی گفته می‌شود که بتواند امکانات سکونت مستقل یک یا دو خانوار و یا بیشتر را فراهم کند.

**آثار تاریخی و دارای ارزش:** به آثار، محدوده‌ها و بناهایی اطلاق می‌شود که دارای اهمیت و ارزش تاریخی و فرهنگی هستند و حفظ و نگهداری آنها با اعلام حرایم مصوب الزامی است و چه بسا برخی از آنها به ثبت نیز رسیده اند.

**آلودگی زیست محیطی:** علاوه بر آلودگی هوا، شامل آلودگی سایر عناصر طبیعی و محیط زیست از قبیل آب‌های زیرزمینی و سطحی، باغات، جنگل‌ها، مراتع، برکه‌ها و... می‌شود. به نحوی که سلامت انسان و سایر موجودات زنده و گیاهان را به خطر اندازد.

**آلودگی صوتی:** آلودگی صوتی در شهر به سه دسته زیر تقسیم می‌شود:

- آلودگی ناشی از صدای تاسیسات صنعتی مانند سر و صدای کارگاه‌های ساختمانی، فلز کاری، کارخانجات برق و تاسیسات صنعتی و ...

- آلودگی ناشی از صدای ترافیک شهری، مانند سر و صدای حرکت وسائط نقلیه در خیابان‌ها، رفت و آمد قطارها و حرکت هواپیماها در فرودگاه و شهر

- آلودگی ناشی از صدای داخل مسکن، مانند سر و صدای لوازم و وسایل برقی خانگی، حرکت آسانسورها و ...



**آلودگی هوا:** عبارت است از وجود و پخش یک یا چند آلوده‌کننده اعم از جامد، مایع، گاز، تشعشع، پرتوزا و غیرپرتوزا در هوای آزاد به مقدار و مدتی که کیفیت آن را تغییر دهد و برای انسان و سایر موجودات زنده یا گیاهان و یا آثار و ابنیه زیان‌آور باشد.

**اراضی بایر:** به اراضی‌ای اطلاق می‌شود که در داخل محدوده طرح و در زمان تهیه طرح دارای هیچگونه کاربری نبوده‌اند و شامل اراضی‌ای می‌شود که در داخل شهر به‌عنوان اراضی بدون استفاده و کاربری شهری ساخته شده‌اند.

**اراضی داخل محدوده:** شامل کلیه اراضی می‌شود که براساس طرح‌های مصوب برای عملیات ساختمانی اعم از شبکه‌های ارتباطی، احداث واحدهای مسکونی، تجاری و سایر کاربری‌ها و تأسیسات موردنیاز شهر در دوره اجرایی طرح و ارائه خدمات به آنها پیش‌بینی شده است.

**اراضی ذخیره شهری:** شامل قسمتی از اراضی پیشنهادی طرح بازنگری می‌شود که به‌دلیل بالارفتن سرانه‌های طرح به‌عنوان اراضی ذخیره شهری پیشنهاد شده‌اند و تا افق طرح استفاده از آنها تابع ضوابط و مقررات ویژه‌ای است.

**اراضی شهری:** زمین‌هایی است که در محدوده شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است.

**اراضی موات شهری:** زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

**ارتفاع ساختمان<sup>(\*)</sup>:** فاصله عمودی مرتفع‌ترین نقطه پشت‌بام تا شیب متوسط خیابان یا معبر مجاور ساختمانرا، به‌استثنای اجزاء فرعی که در روی پشت‌بام قرار گرفته است، دربرمی‌گیرد.

**بافت باز (خالی):** شامل مجموعه‌ای از اراضی می‌شود که در داخل شهر به‌عنوان اراضی بایر، باغات و مزروعی، رودخانه و حرایم شناخته می‌شوند.

(\*) ارتفاع خرپشته (راه‌پله، اطاقک آسانسور، برج خنک‌کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن و...) جزو ارتفاع ساختمان و بنا محسوب نمی‌شود.



**بافت پر (دایر):** شامل اراضی می‌شود که در قطعات آن کاربری‌های مختلف شهری استقرار یافته‌اند.

**بستر و مسیر رودخانه:** شامل اراضی و مجراهای طبیعی می‌شود که جریان و هدایت آب‌های سطحی دائمی یا فصلی را به‌عهده دارد و باتوجه به آمارهیدرولیک و داغاب و حداکثر طغیان یا دوره برگشت ۲۵ ساله به وسیله وزارت نیرو و یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌شود و از حوضه‌آبریز مشخصی برخوردار است.

**پارکینگ اختصاصی:** عبارت است از محوطه‌ای که در داخل ساختمان و یا فضای باز مازاد درصد سطح اشغال بنا که برای توقف اتومبیل مورد استفاده قرار می‌گیرد.

**پارکینگ عمومی:** عبارت است از فضایی که همگان بتوانند برای توقف و پارک اتومبیل خود از آن استفاده نمایند و جزو اراضی حمل و نقل محسوب می‌شود.

**پاساژ:** به مجموعه واحدهایی در یک مجتمع سرپوشیده اطلاق می‌شود که می‌توانند به‌عنوان واحدهای تجاری و یا دفتری مورد استفاده قرار گیرند.

**پایانه:** پایانه یا ترمینال عبارت از محوطه وسیعی است که به‌عنوان ایستگاه‌های مبدأ و مقصد وسایل نقلیه سنگین اعم از مسافربری و یا باربری مورد استفاده قرار می‌گیرد و در این طرح عملکرد مورد نظر آن، بین شهری است.

**پهنه حریم:** منظور از پهنه حریم، زمین‌ها و محدوده‌هایی است که بر اساس بند ۴-۱۵ الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی مصوب ۷۰/۲/۱۶ پیوست مصوبه ۷۰/۲/۹ (اصلاح شده تاریخ ۷۰/۶/۴) به‌عنوان حریم شناخته شده‌اند و در محدوده «حریم شهر» قرار می‌گیرند.

**پهنه مراتع:** عبارت از زمین‌های مرتعی است که در پیرامون محدوده شهر و در داخل «حریم شهر» واقع شده‌اند.



**پهنه گردشگری:** عبارت از محدوده زمین‌هایی است که در مجاورت محدوده شهر به دلیل چشم‌انداز و موقعیت طبیعی و همچنین امکانات و واحدهای احداث شده در آن، برای تفرج و گذران اوقات فراغت مورد استفاده قرار می‌گیرد و در آینده نیز از این عملکرد برخوردار خواهد بود.

**تفکیک:** جداسازی و تبدیل یک قطعه زمین یا یک ملک به دو یا چند قطعه و یا آپارتمان را تفکیک گویند که می‌تواند یک یا چند مالک داشته باشد. به عبارت دیگر تفکیک عبارت است از قطعه بندی زمین بر اساس مقررات و برنامه‌های توسعه که مورد تصویب قرار گرفته اند. مقررات کلی تفکیک دربرگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین، عرض و طول آن‌ها و همچنین چگونگی تامین دسترسی‌هاست. با اجرای این روش ممکن است قطعات زمینی که احیاناً متعلق به مالکان خصوصی است برای استفاده‌های عمومی اختصاص یابد. (پور محمودی، محمدرضا؛ برنامه ریزی مسکن، انتشارات سمت، تهران، چاپ اول ۱۳۷۹)

**تجمع:** عکس عمل تفکیک است که به منظور استفاده جمعی از دو یا چند قطعه زمین، به آن اقدام می‌شود. به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور را به یک پلاک ثبتی تبدیل نمود.

**تراکم جمعیت:** عبارت است از متوسط تعداد نفراتی که در یک واحد سطح مانند هکتار، در یک منطقه از کشور، استان، شهرستان، شهر و... زندگی می‌کنند.

**تراکم خالص:** عبارت است از تعداد جمعیت ساکن نسبت به سطح کاربری مسکونی

**تراکم ساختمانی:** عبارت است از نسبت مساحت زیربنای هر ساختمان به مساحت قطعه زمین

**تراکم ناخالص:** عبارت است از تعداد جمعیت کل شهر نسبت به مساحت کل اراضی داخل محدوده شهر و یا تعداد جمعیت بخشی از شهر نسبت به کل مساحت همان بخش

**تعمیرات اساسی (ساختمان):** هر نوع تغییر پایه یا سقف که از نظر ایمنی ساختمان ضرورت یابد و مستلزم اخذ پروانه از شهرداری باشد.



**تفکیک:** جداسازی و تبدیل یک قطعه زمین یا یک ملک به دو یا چند قطعه و یا آپارتمان را تفکیک گویند که می‌تواند یک یا چند مالک داشته‌باشد.

**تقسیمات کالبدی:** تقسیمات کالبدی در سطح شهر شامل ۷ سطح سلسه مراتبی می‌شود؛ ۱- واحد مسکونی، ۲- کوچه یا گروه مسکونی، ۳- کوی یا واحد همسایگی، ۴- محله، ۵- برزن، ۶- ناحیه، ۷- منطقه (در بازنگری طرح جامع شهر بروجرد، سطوح این تقسیمات، به ترتیب در سطوح ناحیه و منطقه و مقیاس مطالعات طرح‌های جامع مورد توجه و بررسی قرار گرفته است).

**حریم خط انتقال انرژی:** دونوار موازی خط انتقال در طرفین آن و متصل به تصویر فازکناری روی زمین است که عرض هریک از این دونوار در سطح افقی براساس فشارهای مختلف فرق می‌کند.

**حریم رودخانه و مسیل:** طبق ماده ۴ آئین‌نامه مربوط به تعیین بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار و مسیل‌ها و... اعم از اینکه آب جاری دائم و یا فصلی داشته‌باشند، حریم لازم حسب مورد با توجه به وضع رودخانه یا نهر طبیعی و یا مسیل از هر طرف پس از بستر بین یک تا ۲۰ متر به منظور حفاظت تعیین می‌شود.

**حریم شهر:** مطابق ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها «حریم شهر عبارت است 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



قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به‌عهد شهرداری مربوط می‌باشد. هرگونه ساخت‌وساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد» (نقل از متن قانون مصوب).

**حریم محدوده آثار تاریخی (باستانی):** شامل اراضی و محدوده‌هایی می‌شود که از سوی سازمان میراث فرهنگی تعیین شده‌اند و انجام فعالیت‌های عمرانی واحداث بنا بدون هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی در آن ممنوع است.

**حریم‌های قانونی و ضوابط آنها (\*):** «این ضوابط ممکن است باعث ممنوعیت و محدودیت تمام یا بعضی از فعالیت‌های مربوط به استفاده و بهره‌برداری از زمین باشد.

- حریم‌هایی که رعایت به‌عهده ایجادکنندگان ساختمان و تأسیسات داخل آن حریم است:
- حریم تأسیسات و منابع مولد رادیواکتیویته
- ضوابط مربوط به ساختمان‌ها و تأسیساتی که دارای حریم امنیتی هستند.
- حریم صنایع مزاحم و آلوده‌کننده
- سایر حریم‌هایی که رعایت آنها در ایجاد ساختمان‌های خاص الزامی است.
- حریم‌هایی که رعایت آن به‌عهده استفاده‌کنندگان از زمین و ساختمان در خارج از حریم است:
- حریم فضای سبز اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها
- حریم سبز معابر درجه ۱ و ۲
- حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین‌شهری و کمربندی‌های داخل محدوده استحفاظی و راه آهن
- حریم رودخانه‌ها و انهار و قنوات و چاه‌های تأمین آب‌مشروب
- حریم خطوط فشارقوی
- حریم خطوط انتقال گاز
- حریم دریا (در صورت لزوم)

(\*) بند ۴-۱۵ الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی مصوب ۷۰/۲/۱۶ پیوست مصوبه مورخ ۷۰/۲/۹ (اصلاح شده براساس مورخ ۷۰/۶/۴)



- حریم مسیل‌ها و تالاب‌ها و...

- حریم فرودگاه

- حریم خطوط و تصفیه‌خانه‌های فاضلاب

- حریم آثار تاریخی و بناهای باارزش

- حریم کوه‌های آتشفشان

- کلیه حریم‌هایی که قانوناً تعیین گردیده‌اند و جهت تصمیم‌گیری مراجع مربوطه در نحوه استفاده از اراضی و صدور پروانه ساختمان و تفکیک اراضی لازم است» (نقل از متن مصوبه).

**حیاط خلوت:** حیاط خلوت یا نورگیر، به محوطه کوچک و بازی در ساختمان گفته می‌شود که در پشت و یا داخل آن ساختمان به منظور تأمین نور و هوای بیرون احداث می‌شود.

**خانوار:** یک یا چند نفر که در یک واحد مسکونی اقامت داشته باشند، خانوار نامیده می‌شود.

**خیابان محلی:** خیابان‌های محلی به خیابان‌هایی اطلاق می‌شود که در داخل هسته‌های شهری قرار دارند. این خیابان‌ها علاوه بر نقش «جابه‌جایی» و «دسترسی»، بستر تشکیل دهنده محیط‌های شهری‌اند و در آنها زندگی، کار، جنب‌وجوش، گردش و خرید (نقش اجتماعی) جریان دارد و نقش مؤثری در ایجاد جاذبه‌های بصری و هویت فضایی ایفا می‌کنند.

**در حال ساخت:** شامل اراضی می‌شود که موقع برداشت و تهیه طرح توسعه شهری، ساختمان آن بدون ملحوظ داشتن نوع کاربری در دست احداث بوده است.

**دسترسی:** عبارت است از ارتباط یک قطعه زمین با معابر مجاور و یا اتصال یک خیابان به خیابان همسطح یا هم‌تراز خود و این ارتباط یا اتصال، فقط به صورت همسطح مجاز است.

**دوربرگردان:** فضای بازی است که در انتهای معبر بن‌بست قرار دارد و برای دورزدن وسایل نقلیه پیش‌بینی می‌شود.



**راه‌های شریانی درجه ۱:** راه‌های شریانی درجه یک، راه‌هایی هستند که جابه‌جایی و عملکرد ارتباطی، در مقیاس کلان شهری و فراشهری اصلی آنها را به‌عهده دارد. بنابراین دسترسی به آنها با کنترل زیاد همراه است و هیچ نقش اجتماعی برای آنها در نظر گرفته نمی‌شود، چراکه اصولاً نقش اجتماعی با عملکرد اصلی راه‌های شریانی درجه یک، عمیقاً تضاد دارد. این راه‌ها مانند کانال جداکننده‌ای، ارتباط بین دو طرف خود را قطع می‌کنند. بنابراین اصولاً استقرار فعالیت در کنار آنها مجاز نیست. در موارد خاص نیز به اجازه خاص و مراعات شرایط ویژه نیاز دارد.

**راه‌های شریانی درجه ۲:** راه‌های شریانی درجه دو، راه‌هایی هستند که دارای دو نقش اصلی «جابه‌جایی» و «دسترسی» هستند و شبکه اصلی ارتباطی درون شهری را تشکیل می‌دهند. در این گونه راه‌ها برتری با ترافیک موتوری است و چون نقش اجتماعی و فعالیت در آنها در تعارض با نقش ترافیکی قرار می‌گیرد، باید از ظهور وضعیتی که نقش اجتماعی را به خیابان تحمیل می‌کند، جلوگیری شود.

جدول شماره ۱-۱- طبقه‌بندی راه‌های شهری براساس نقش اصلی آنها

| نوع راه   | نقش‌های اصلی                         | مشخصات عمومی   |
|---|--------------------------------------|--|
| شریانی درجه ۱<br>(آزادراه، بزرگراه، راه عبوری)                | - جابه‌جایی                          | مخصوص وسایل نقلیه موتوری، عملکرد برون شهری با جریان ترافیک نسبتاً پیوسته                         |
| شریانی درجه ۲<br>(خیابان شریانی اصلی، خیابان‌های شریانی فرعی) | - جابه‌جایی<br>- دسترسی              | مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری و پیاده و دوچرخه‌سواران در مسیرهای جدا از هم با عملکرد درون شهری |
| راه‌های محلی<br>(خیابان محلی اصلی، خیابان فرعی)               | - جابه‌جایی<br>- دسترسی<br>- اجتماعی | مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری، پیاده و دوچرخه‌سواران با عملکرد محلی                            |

**زیرزمین:** هر طبقه که حداکثر ارتفاع سقف آن از کف متوسط گذر ۹۰ سانتیمتر باشد و یا اینکه ۵۰ درصد ارتفاع آن پایین‌تر از سطح خیابان یا معبر مجاور باشد.





**ساختمان:** هر بنای سرپوشیده‌ای را گویند که برای مسکن و یا فعالیت‌های نظیر آن و یا نگهداری حیوانات، کالا، ماشین‌آلات و غیره در نظر گرفته شود.

**ساختمان بلندمرتبه:** بنا به تعریف سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور در نشریه شماره ۱۱۲ (دستورالعمل اجرایی محافظت ساختمان در برابر آتش‌سوزی سال ۱۳۷۴)، هر بنایی که ارتفاع آن یعنی فاصله قائم بین تراز کف بالاترین طبقه قابل تصرف تا تراز پایین‌ترین سطح قابل دسترسی برای ماشین‌های آتش‌نشانی، از ۲۳ متر بیشتر باشد، ساختمان بلند محسوب می‌شود.

**سازمان مجری طرح:** شهرداری است که به‌طور قانونی مسئول اجرای طرح توسعه و عمران (جامع) و سایر طرح‌های توسعه و عمران شهری است.

**سرانه:** عبارت از مقدار زمینی است که به‌طور متوسط از هر یک از کاربری‌های شهر به هر نفر تعلق می‌گیرد.

**سطح زیربنا:** عبارت است از مجموع سطوح ساخته‌شده در طبقات که در سطح مجاز احداث بنای یک قطعه زمین ساخته می‌شود.

**سند مالکیت:** سندی که مطابق ماده ۲۸۷ قانون مدنی در اداره ثبت اسناد و املاک طبق مقررات قانونی، تنظیم و صادر شده باشد.

**شبکه معابر:** شامل سطوحی از شهر می‌شود که به شبکه‌های ارتباطی اختصاص دارد و برای عبور و مرور و ایجاد ارتباط بین نقاط مختلف شهر مورد استفاده قرار می‌گیرند.

**شعاع عملکردی:** هر تقسیم کالبدی در مقیاسی که قرار دارد، حد و حدود مشخصی را نشان می‌دهد که بر اساس دامنه نوسان جمعیتی آن شکل گرفته است. نوسان گستره این تقسیم، انعطاف در فضایی و طراحی را بیان می‌دارد. در این زمینه هر کاربری از دامنه عملکردی متفاوتی برخوردار است که بر نقش و شعاع آن عملکرد تأثیر می‌گذارد.



**ضریب خانوار:** عبارت است از درصد خانوار مستقر در یک واحد مسکونی

**ضریب واحد مسکونی:** درصد یک واحد مسکونی در یک قطعه مسکونی ضریب واحد مسکونی خوانده می شود.

**فضای باز کاربری:** عبارت از محوطه و فضاهای سبز ساخته نشده ای است که در داخل قطعات کاربری ها منظور می شود.

**فضای سبز خصوصی:** به فضاهای سبزی گفته می شود که به منظور ارتقاء کیفیت محیط و منظر و تلطیف هوا در محوطه هر یک از قطعات ساختمان های خصوصی ایجاد می شود.

**فضای سبز رفیوژها:** به فضاهای سبزی گفته می شود که در وسط و در طول مسیرها، برای پیشگیری از آسیب نور وسایل نقلیه مقابل و زیباسازی مسیر ساخته می شود. این فضاها، در مقطعی از عرض راه به منظور جداسازی حرکت اتومبیل ها از دو باندها، ایجاد می شود.

**فضای سبز میدانها:** این فضاها، به عرصه های هندسی پیش بینی شده در تقاطع های مهم و چندراهها اطلاق می شود که هدف از احداث آنها، ایجاد زیبایی و جلوگیری از برخی پیامدهای منفی ترافیک و کنترل این گونه پیامدهاست.

**قطعه زمین:** زمینی است که دارای محدوده ای مشخص با یک سند مالکیت باشد و به وسیله خیابان یا معبر مجزا نشده و یا همجوار با قطعات زمین همسایه باشد.

**کاربری:** نوع فعالیت و شیوه بهره وری از ساختمان یا زمین به صورت موقت یا دائم، کاربری نامیده می شود و یا به عبارتی، نوع استفاده از اراضی را کاربری آن اراضی می نامند.



**کاربری مسکونی:** شامل تمامی اراضی می‌شود که به سکونت اختصاص می‌یابد.

**کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری:** اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود. این اراضی شامل تمامی واحدهای آموزش عالی از قبیل مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری می‌شود.

**کاربری آموزشی:** به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزشی رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت‌خانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود. این اراضی شامل تمامی واحدهای آموزشی اعم از کودکانستان‌ها، دبستان‌ها، مدارس راهنمایی، دبیرستان‌ها و مدارس دینی می‌شود.

**کاربری اداری-انتظامی:** به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت‌خانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی و غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود.

**کاربری تجاری-خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی):** به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود که شامل اراضی مراکز بازرگانی و تجاری، خدماتی، دوایر نمایندگی‌های عمده‌فروشی و خرده‌فروشی، بانک‌ها و فعالیت‌های جنبی آنها می‌شود.

**کاربری ورزشی:** به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود و شامل اراضی فضاهای ورزشی مانند زمین‌های ورزشی، باشگاه، زورخانه، استخر، سالن‌های سرپوشیده و استادیوم می‌شود.

**کاربری درمانی:** آن بخش از اراضی شهری که به امور خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی اختصاص می‌یابد، از قبیل بیمارستان‌ها، کلینیک‌ها، درمانگاه‌ها، آزمایشگاه‌ها و غیره...



**کاربری فرهنگی - هنری:** آن بخش از اراضی شهر که به فعالیت‌های فرهنگی و هنری مانند موزه‌ها، سینماها، کتابخانه‌ها، تالارهای نمایشی، سالن‌های اجتماعات و... تعلق داشته باشند، کاربری فرهنگی-هنری نامیده می‌شوند.

**کاربری پارک و فضای سبز:** به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد، گفته می‌شود.

**کاربری مذهبی:** کاربری مذهبی به اراضی اختصاص یافته برای انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می‌شود، شامل مساجد سطوح مختلف شهری، امامزاده‌ها، حسینیه‌ها، تکایا و...

**کاربری تجهیزات شهری:** به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود که شامل فعالیت‌هایی از قبیل ایستگاه جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میادین میوه و تره‌بار، جایگاه سوخت، گورستان و... می‌شود.

**کاربری تأسیسات شهری:** اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد. شامل ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی و حمام، مخازن آب، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پست‌های برق می‌شود.

**کاربری حمل و نقل و انبارداری:** اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است. این اراضی شامل معابر، پایانه‌های مسافری، پارکینگ‌های عمومی، ایستگاه‌های مترو و فعالیت‌هایی از این قبیل می‌شود.

**کاربری نظامی:** به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح شامل پادگان‌ها آمادگاه‌های موجود نیروهای نظامی گفته می‌شود.

**کاربری باغات و کشاورزی:** به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود.



**کاربری میراث تاریخی:** به اراضی اختصاص یافته به مکان‌های تاریخی شامل اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود و آرامگاه مشاهیر گفته می‌شود.

**کاربری طبیعی:** به سطوح اختصاص یافته به رودخانه و مسیل‌ها، جنگل‌های طبیعی و دست‌کاشت و امثالهم گفته می‌شود.

**کاربری حریم:** به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند گفته می‌شود که شامل حریم قانونی رودخانه‌ها، مسیل‌ها و راه حریم قانونی تملک راه‌آهن‌های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و مخبرات می‌شود.

**کاربری تفریحی و توریستی:** به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود. شامل هتل و مسافرخانه‌ها، شهربازی‌های تفریحی ویژه، اردوگاه‌های جهانگردی و باغ وحش.

**کاربری صنعتی:** شامل اراضی می‌شود که در آن، واحدهای صنعتی و کارگاهی کوچک مثل در و پنجره‌سازی، میل‌سازی، تراشکاری و... مستقرند.

**کاربری‌های عمومی:** منظور از کاربری‌های عمومی، کاربری‌های شهری و خدماتی است که تحت کنترل و مدیریت سازمان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی قرار دارند.

**کوچه:** عبارت از گذرهای باعرض کمتر از ۱۲ متر می‌شود.

**کوچه بن‌باز:** آخرین رده‌بندی ارتباطی است که دسترسی به ساختمان‌های مسکونی را میسر می‌سازد و از دوسوی ممتد به معبر با درجه سلسله‌مراتبی بالاتر دسترسی ماشین‌رو دارد.

**کوچه بن‌بست:** آخرین رده‌بندی ارتباطی برای دسترسی به ساختمان و منازل مسکونی است که فقط از یک سمت به کوچه یا راه با درجه سلسله‌مراتبی بالاتر متصل می‌شود.

**متروکه:** عبارت از اراضی است که استفاده از ساختمان آن، رهاشده است و سکونت در آن به دلایل مختلف، می‌تواند تهدیدهایی را برای ساکنانش ایجاد نماید.



**محدوده شهر:** براساس ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، «محدوده شهر عبارت است از حدکالبدی موجود شهر و توسعه‌آتی 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 چارچوب 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 به‌عهده دارند» (نقل از متن قانون).

**محل:** عبارت است از یک واحد شهری مرکب از ۲ یا ۳ واحد همسایگی که با خیابان‌های مهم و پخش‌کننده اصلی از سایر محلات مجاور جدا و مستقل می‌شود. محله به‌طور متوسط حدود ۱۰۰۰ واحد مسکونی را شامل می‌شود و کاربری‌های آن با عنصر شاخص فرهنگی مسجد و آموزشی دبستان تعریف می‌شود و عنصر شاخصی که ابعاد آن را کنترل می‌کند مدرسه ابتدایی (دبستان) و مسجد است. دیگر عناصر توزیعی محله شامل واحدهای تجاری روزانه و هفتگی، بوستان محله‌ای، تأسیسات و اراضی ورزشی و واحد درمانی مستقل می‌شود.

**محیط زیست:** عبارت است از مجموعه عوامل طبیعی، مصنوعی و اجتماعی که در نقاط زیستی و پیرامون آنها وجود دارد و بر زندگی جوامع انسانی و سایر جوامع گیاهی و حیوانی تأثیر می‌گذارد. به عبارت دیگر؛ محیط زیست به همه محیط‌هایی که در آنها زندگی جریان دارد گفته می‌شود و مجموعه‌ای از عوامل فیزیکی خارجی و موجودات زنده که باهم در کنش هستند، محیط زیست را تشکیل می‌دهند و بر رشد و نمو و رفتار موجودات تأثیر می‌گذارند.

**مخروبه:** اراضی که ساختمان آن، ویرانه و یا غیرقابل سکونت و استفاده باشد، مخروبه محسوب می‌شود.

**مسیل:** مجرای طبیعی است که تحت تأثیر عوامل طبیعی و جریان آب شکل گرفته است و امکان وقوع سیل در آن وجود دارد.



**منطقه:** به محدوده‌ای از سطح زمین گفته می‌شود که دارای ویژگی‌های مشترک و متمایز از زمین‌های پیرامون باشد. در عین حال، به بخشی از تقسیمات شهری و یا به سطوحی از شهر با کاربری‌های مشخص نیز، منطقه گفته می‌شود. در تبصره ۳ ماده ۴ فصل اول از قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری نیز از منطقه، تعریف زیر ارائه شده است: «منطقه؛ در شهرهای بزرگ از به هم پیوستن چند محله، منطقه شهری تشکیل می‌شود» (نقل از متن قانون).

**منطقه‌بندی (Zoning):** تعریف شهر براساس مناطق هم‌وزنی است که در حوزه عملکردی متفاوت برای ایجاد نظام سلسله‌مراتبی و افزایش بهره‌وری و کارایی شهر انجام می‌گیرد.

**منطقه صنعتی:** محدوده‌ای است که به وسیله ارگان‌های ذی‌ربط به منظور استقرار صنایع در خارج از محدوده شهری در نظر گرفته می‌شود.

**میدان (فلکه):** به تقاطعی گفته می‌شود که در آن با استفاده از جزیره‌میان، سرعت وسایل نقلیه کاهش داده می‌شود و امکان دورزدن آنها فراهم می‌گردد (\*). میدان‌ها عموماً به‌عنوان یک فضای شهری نیز محسوب می‌شوند.

**میدان و میدانچه:** مقصود فضاهای شهری است که در آنها حضور پیاده نسبت به سواره در اولویت قرار دارد و بستری برای تعاملات اجتماعی محسوب می‌شود و با مفهوم فلکه (گره ترافیکی) متفاوت است - که متأسفانه اغلب با عنوان میدان شناخته می‌شود - و تفاوت عملکردی و معنایی زیادی با آن دارد.

**ناحیه:** ناحیه، یکی از واحدهای تقسیمات شهری است که از ۲ تا ۳ محله تشکیل می‌شود و به وسیله شبکه سواره‌روی شریانی از سایر نواحی قابل تفکیک است. هر ناحیه حدود ۴۰۰۰-۳۰۰۰ واحد مسکونی را شامل می‌شود و عنصر شاخص آن که ابعاد جمعیتی و مساحتی آن را کنترل می‌کند، واحد آموزشی راهنمایی و دبیرستان است. از عناصر توزیعی ناحیه می‌توان به کاربری‌های تجاری ماهانه، باشگاه ورزشی، کتابخانه عمومی، واحدهای اداری، درمانگاه و دندانپزشکی و بوستان ناحیه اشاره کرد.

(\*) این تعریف، هرچند که در اینجا برای مفهوم «میدان» آورده شده است، اما عمدتاً بیان‌کننده مفهوم «فلکه» است.



**واحد مسکونی:** عبارت است از ساختمانی که یک خانوار در آن می‌تواند زندگی کند و ضمن برخورداری از فضاهای اصلی (خواب، نشیمن و پذیرایی)، باید دارای توالی، آشپزخانه و حمام اختصاصی باشد.





(۲)

## منطقه‌بندی اراضی

در منطقه‌بندی اراضی شهر بروجرد به منظور نظارت و هدایت عمران آن، دو نوع منطقه‌بندی تعیین شده است:

### ۲-۱- منطقه‌بندی تراکمی

میزان جمعیت مستقر در هر واحد مساحت تحت عنوان تراکم جمعیت تعریف می‌شود. این تراکم ممکن است که تراکم خالص مسکونی یا تراکم ناخالص باشد. تراکم مسکونی خالص عبارت است از نسبت ساکنان یک منطقه مسکونی به مساحت زمینی که به واحدهای مسکونی در واحد سطح اختصاص یافته است. تراکم ناخالص شهری، متوسط پراکندگی جمعیت هر واحد مساحت از یک منطقه مسکونی است که فضاهای باز و اراضی که برای مقاصد غیرمسکونی نیز استفاده می‌شوند (مانند مدارس، مغازه‌ها و دیگر مؤسسات عمومی) را نیز شامل می‌شود.

در منطقه بندی تراکمی، مقوله بلند مرتبه سازی نیز در شهر بروجرد مورد توجه و مطالعه قرار گرفته است که ضوابط مربوط به آن به صورت مبحث جداگانه، در ضوابط و مقررات طرح ارائه شده است.

### ۲-۲- منطقه‌بندی کاربری زمین

منطقه‌بندی کاربری زمین شامل برنامه‌ریزی و تخصیص اراضی شهر به فعالیت‌ها و کاربری‌های مختلف با توجه به ملاحظات و عوامل مؤثر حقوقی، اقتصادی، اجتماعی، اکولوژیکی و کالبدی می‌شود.



### ۱-۲-۲- منطقه مسکونی

منطقه مسکونی برحسب انواع ساختمان‌های مسکونی مجاز در شهر بروجرد به بخش‌های زیر تقسیم می‌شود:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| الف - منطقه مسکونی با تراکم کم خالص مسکونی  | ۰ - ۲۷۵ نفر در هکتار    |
| ب - منطقه مسکونی با تراکم متوسط خالص مسکونی | ۲۷۵ - ۳۷۵ نفر در هکتار  |
| پ - منطقه مسکونی با تراکم زیاد خالص مسکونی  | بیش از ۳۷۵ نفر در هکتار |

در این مناطق، انواع واحدهای مسکونی، تک‌خانواری، چندخانواری و مجتمع‌سازی با کاربری‌های خدماتی در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای متناسب با نیاز و اهداف طرح جامع مورد توجه و مکانیابی قرار گرفته اند.

گفتنی است که در منطقه مسکونی، خدمات در سطح محله‌ای و ناحیه‌ای متناسب با نیاز و اهداف برنامه‌ریزی شده برای هریک از آنها پیش‌بینی شده است که موقعیت دقیق آنها در طرح تفصیلی تعیین خواهد شد.

### ۲-۲-۲- منطقه آموزش، تحقیقات و فناوری

واحدهای آموزش عالی و فنی - حرفه‌ای (آموزش - تحقیقات و فناوری) به منظور تأمین نیاز ساکنان موجود و آتی شهر و پسرکانه آن در نظر گرفته شده است.

### ۳-۲-۲- منطقه آموزشی

کاربری‌های آموزشی براساس نیاز سلسله‌مراتب شهری، در سطوح شهر، مناطق، نواحی و محلات در نقاط مختلف شهر پیش‌بینی شده است.

### ۴-۲-۲- منطقه اداری - انتظامی

به منظور احداث واحدهای اداری و انتظامی مورد نیاز شهر، در مطالعات و بازنگری طرح توسعه و عمران، ضمن تثبیت واحدهای موجود، اراضی مورد نیاز افق طرح در سطوح نواحی، مناطق و شهر پیش‌بینی و جانمایی شده است.



#### ۲-۲-۵- منطقه تجاری - خدماتی

کاربری‌های اصلی تجاری - خدماتی شهر عمدتاً در پیرامون شبکه‌های اصلی ارتباطی به‌عنوان خدمات مرکز شهر و به‌صورت راسته‌های شهری و در مراکز خدماتی ناحیه و محله پیش‌بینی می‌شود..

#### ۲-۲-۶- منطقه ورزشی

منطقه ورزشی شامل فضاها و واحدهایی می‌شود که براساس نیاز سلسله‌مراتبی در نقاط مختلف شهر پیش‌بینی شده است.

#### ۲-۲-۷- منطقه درمانی

احداث واحدهای درمانی نیز باتوجه به تقسیمات و سلسله‌مراتب شهری، درسطوح محلات، نواحی، مناطق و شهر به‌منظور تأمین نیاز ساکنان و مراجعان در نظر گرفته شده است.

#### ۲-۲-۸- منطقه فرهنگی - هنری

بر اساس نیازهای فرهنگی ساکنان شهر، ضمن تثبیت کاربری‌های موجود در این زمینه، سطوح جدیدی از شهر نیز به‌منظور تأمین نیاز شهروندان در افق‌های آتی برای احداث واحدهای فرهنگی - هنری مبتنی بر سلسله‌مراتب شهری (محله، ناحیه، منطقه و شهر) در نظر گرفته شده است.

#### ۲-۲-۹- منطقه پارک و فضای سبز شهری

فضاهای سبز عمومی و پارک‌ها نیز در منطقه‌بندی کاربری‌ها براساس نیاز سلسله‌مراتبی درسطح محلات، نواحی، مناطق و شهر در نقاط مختلف شهر استقرار یافته‌اند.

#### ۲-۲-۱۰- منطقه مذهبی

باتوجه به اعتقادات دینی و مذهبی ساکنان شهر، ضمن تثبیت کاربری‌های موجود در این زمینه، سطوح جدیدی از شهر نیز به‌منظور تأمین نیاز شهروندان در افق‌های آتی برای احداث واحدهای مذهبی براساس سلسله‌مراتب شهری (محله، ناحیه، منطقه و شهر) منظور شده است.



#### ۱۱-۲-۲- منطقه تجهیزات شهری

اراضی تجهیزات شهری در منطقه‌بندی کاربری‌ها باتوجه به نیاز سلسله‌مراتبی در سطح محلات، نواحی، مناطق و شهر در نظر گرفته شده است.

#### ۱۲-۲-۲- منطقه تأسیسات شهری

اراضی تأسیسات شهری نیز در منطقه‌بندی کاربری‌ها باتوجه به نیاز سلسله‌مراتبی در سطح محلات، نواحی، مناطق و شهر در نظر گرفته شده است.

#### ۱۳-۲-۲- منطقه حمل و نقل و انبارداری

در منطقه‌بندی کاربری‌های حمل‌ونقل، انبار و معابر، احداث انواع عملکردی آن بر اساس نظام سلسله‌مراتب شهری به شرح زیر مورد توجه قرار گرفته است:

**الف- اراضی حمل و نقل و معابر؛** شامل کوچه‌ها و خیابان‌های دسترسی درون محله‌ای و ناحیه‌ای، پارکینگ‌ها، خیابان‌های درجه سه (جمع‌کننده)، خیابان‌های اصلی شهر (درجه او ۲)، ایستگاه‌های اتوبوسرانی شهری، میدان‌ها و فلکه‌های شهری، بزرگراه‌های شهری، جاده‌های کمربندی، پایانه‌های مسافری و باربری و...

**ب- اراضی انبارها؛** شامل انبارهای اصلی و موقت کالا، سردخانه‌ها، سیلوها، میداین تخلیه و بارگیری و محوطه‌های گمرکی.

#### ۱۴-۲-۲- منطقه تفریحی - گردشگری

به منظور بهره‌وری بیشتر از امکانات گردشگری شهر و پیرامون آن، توسعه منطقه تفریحی - گردشگری شهر، مورد توجه قرار گرفته و احداث واحدهای آن در سطوح ناحیه، منطقه و شهر توصیه شده است.

#### ۱۵-۲-۲- منطقه صنعتی

به منظور استقرار واحدهای کارگاهی - صنعتی مجاز و قابل‌استقرار در محدوده شهر، باتوجه به نیاز سطوح مختلف عملکردی و سلسله‌مراتبی، اراضی در نقاط مختلف شهر پیش‌بینی شده است.



## (۳)

## ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین در حریم شهر

باتوجه به اینکه تغییرات کالبدی در اراضی پیرامون محدوده شهر همواره می‌تواند تغییر و تحولاتی را در نحوه توسعه شهر ایجاد نماید، بنابراین، به‌منظور پیشگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز و توسعه‌های حاشیه‌ای و بی‌رویه شهر در محدوده‌های پیش‌بینی‌نشده، پهنه‌ای به‌عنوان حریم شهر بروجرد مشخص شده است که «نقشه پهنه‌بندی حریم شهر» موقعیت آن را نشان می‌دهد.

این پهنه براساس «قانون تعاریف محدوده و حریم‌شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها» (مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی) تعیین و تعریف شده است. در ماده ۲ این قانون اعلام شده است:

«حریم شهر عبارت است 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.

به‌منظور 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 به‌موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم‌شهر مجاز شناخته‌شده و حفاظت از حریم به‌استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به‌عهده شهرداری مربوط می‌باشد، هرگونه ساخت‌وساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد».

بنابراین، کنترل تحولات و نحوه توسعه کالبدی اراضی حریم شهر با اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها و ساماندهی فعالیت‌های موجودی که به‌دلیل نزدیکی به شهر و امکان استفاده از تسهیلات خدماتی موجود از توان قابل‌توجهی در جذب جمعیت و استقرار کاربری‌های گوناگون برخوردارند، بسیار ضروری است.



### ۳-۱- ویژگی‌های حریم شهر بروجرد

در بازنگری طرح جامع (توسعه و عمران) شهر بروجرد با توجه به ضرورت تعیین شده در قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و... چنانکه نقشه «پهنه‌بندی حریم شهر» نشان می‌دهد، پهنه‌ای به وسعت حدود ۱۱۷۰۵/۳۷ هکتار به‌عنوان حریم شهر تعیین شده است که حدود ۳۶۴۹/۰۵ هکتار آن به محدوده شهر اختصاص دارد و از مابقی آن حدود ۳۶۰۷/۶۹ هکتار را اراضی کشاورزی و ۳۳۸۸/۰۸ هکتار را اراضی مرتعی تشکیل داده است که حفظ این اراضی براساس ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و... از اولویت‌های اساسی شناخته می‌شود.

در پهنه حریم شهر بروجرد روستاها و مکان - مزرعه‌های متعددی واقع شده‌اند که مهم‌ترین آنها

عبارت‌اند از:

- ۱- باده
- ۲- جهان‌آباد
- ۳- رضاآباد
- ۴- شمس‌آباد
- ۵- شیخ‌میری سادات
- ۶- شیخ‌میری کلهر
- ۷- شیشه
- ۸- فلک‌الدین
- ۹- فیال
- ۱۰- قلعه حاتم
- ۱۱- قلعه شمسی
- ۱۲- قلعه کریم‌آباد
- ۱۳- قلعه نو حکیمی
- ۱۴- قلعه نو فلک‌الدین
- ۱۵- کرت‌آباد
- ۱۶- کرکی خان (کرکیخا)



۱۷- نصیرآباد

۱۸- وزیرآباد

۱۹- ولاشان

۲۰- همت‌آباد

علاوه بر مکان - مزرعه‌ها و روستاهای یادشده، واحدها و مراکز فعالیتی و عملکردی مختلفی نیز در پهنه حریم شهر بروجرد استقرار یافته‌اند که از آن جمله می‌توان از استادیوم ورزشی، گورستان، کوره‌های آجرپزی، کارخانه‌ها و مجتمع‌های صنعتی، تأسیسات امور آب و فاضلاب، هنرستان فنی و حرفه‌ای، مرکز آموزش کشاورزی، واحدهای آموزشی دوره‌ابتدایی، راهنمایی و پیش‌دانشگاهی، اردوگاه دانش‌آموزی و شبکه‌های ارتباطی بین شهری و روستایی نام برد.

باتوجه به عبور شبکه‌های ارتباطی و خطوط انتقال برق، بخشی از اراضی پهنه حریم شهر خواه ناخواه در حریم این شبکه‌ها واقع می‌شود و استفاده از این اراضی تابع ضوابط و مقررات حریم هر یک از این عملکردها می‌شود. براین اساس، حدود ۴۸۵/۳۲ هکتار از اراضی این پهنه را حریم شبکه‌های ارتباطی، خطوط انتقال برق و بستر مسیل در داخل پهنه‌های کشاورزی و مراتع تشکیل می‌دهد.

### ۲-۳- نحوه استفاده از اراضی پهنه حریم شهر

براساس اعلام مدیرکل دفتر طرح‌های کالبدی طی نامه شماره ۳۳۰/۳۵۹۵۰ تاریخ ۸۶/۷/۲۴ استقرار کاربری‌های بزرگ مقیاس در پهنه حریم شهر با موافقت و تصویب شورای برنامه‌ریزی استان بلامانع است. فهرست این کاربری‌ها به شرح زیر اعلام شده است:

- احداث تأسیسات و صنایع تبدیلی کشاورزی (با اخذ مجوز از سازمان جهاد کشاورزی و سایر مراجع ذی‌ربط)

- استقرار پایانه‌های مسافری (باری و ایستگاه راه‌آهن)

- نمایشگاه‌های بزرگ بین‌المللی در مقیاس فراشهر

- گورستان و غسلخانه

- کشتارگاه

- تصفیه‌خانه آب و فاضلاب



- نیروگاه‌های برقی، گازی و حرارتی

- مجتمع کارگاه‌های شهری

- پارک‌های جنگلی (پارک‌های پدافند)

- واحدهای آموزش عالی و غیره

- واحدهای خدمات بین‌راهی گردشگری و سیاحتی

به این ترتیب، استقرار فعالیت‌ها و عملکردهای یادشده با موافقت شورای برنامه‌ریزی استان در پهنه حریم شهر مجاز تلقی می‌شود و استقرار هرگونه فعالیت و عملکردی غیر از فعالیت‌های یادشده در این پهنه، غیرمجاز شناخته می‌شود.

**\* توضیح؛** باید توجه داشت که احداث واحدهای مسکونی در محدوده حریم، تنها در داخل محدوده‌ی روستاها براساس ضوابط و مقررات طرح‌های مصوب هادی روستایی مجاز است و در سایر پهنه‌ها ممنوع است.

در عین حال، باید در نظر داشت که باتوجه به پهنه‌بندی اراضی حریم شهر در بازنگری طرح جامع شهر که به چهار پهنه «کشاورزی»، «حفاظتی عرصه مرتعی»، «حفاظتی عرصه تفریحی- گردشگری» و «حفاظتی حریم»، دسته‌بندی شده است، استقرار فعالیت‌ها و عملکردهای اعلام‌شده از سوی دفتر طرح‌های کالبدی باید با ویژگی پهنه‌های تعیین‌شده مطابقت و سنخیت داشته باشد. کما اینکه استقرار پایانه‌های مسافری و یا مجتمع‌های کارگاهی در پهنه «کشاورزی» نه تنها سنخیتی با ویژگی این پهنه ندارد، بلکه انجام آن، موجب آسیب و تهدید عناصر این پهنه نیز می‌شود. بنابراین، در جانمایی و مکانیابی هر یک از این فعالیت‌ها، باید براساس ویژگی هر یک از پهنه‌های تعیین شده و متناسب با شرایط زیست‌محیطی آنها اقدام شود. در این زمینه، در مجموع، فعالیت‌های **مجاز، مشروط و غیرمجاز** را در پهنه‌های حریم شهر بروجرد می‌توان به شرح جدول شماره ۲-۱ موردتوجه قرار داد.





جدول شماره ۱-۲- فعالیت‌های مجاز، ممنوع و مشروط در پهنه‌های حریم شهر بروجرد

| فعالیت‌های مشروط   | فعالیت‌های ممنوع  | فعالیت‌های مجاز   | پهنه‌ها   |
|--|---|---|---|
| فعالیت‌هایی که در ضوابط و مقررات طرح جامع شهر بروجرد و طرح‌های مصوب روستاهای واقع در حریم، مشروط اعلام شده است.  | فعالیت‌هایی که در ضوابط و مقررات طرح جامع شهر بروجرد و طرح‌های مصوب روستاهای واقع در حریم، ممنوع اعلام شده است.   | فعالیت‌هایی که در ضوابط و مقررات طرح جامع شهر بروجرد و طرح‌های مصوب روستاهای واقع در حریم، مجاز اعلام شده است.                | پهنه ۱<br>پهنه ۲<br>پهنه ۳<br>پهنه ۴<br>پهنه ۵<br>پهنه ۶<br>پهنه ۷<br>پهنه ۸<br>پهنه ۹<br>پهنه ۱۰<br>پهنه ۱۱<br>پهنه ۱۲<br>پهنه ۱۳<br>پهنه ۱۴<br>پهنه ۱۵<br>پهنه ۱۶<br>پهنه ۱۷<br>پهنه ۱۸<br>پهنه ۱۹<br>پهنه ۲۰<br>پهنه ۲۱<br>پهنه ۲۲<br>پهنه ۲۳<br>پهنه ۲۴<br>پهنه ۲۵<br>پهنه ۲۶<br>پهنه ۲۷<br>پهنه ۲۸<br>پهنه ۲۹<br>پهنه ۳۰<br>پهنه ۳۱<br>پهنه ۳۲<br>پهنه ۳۳<br>پهنه ۳۴<br>پهنه ۳۵<br>پهنه ۳۶<br>پهنه ۳۷<br>پهنه ۳۸<br>پهنه ۳۹<br>پهنه ۴۰<br>پهنه ۴۱<br>پهنه ۴۲<br>پهنه ۴۳<br>پهنه ۴۴<br>پهنه ۴۵<br>پهنه ۴۶<br>پهنه ۴۷<br>پهنه ۴۸<br>پهنه ۴۹<br>پهنه ۵۰ |
| احداث‌نوسازی واحدهای مسکونی، تجاری، آموزشی و ... تنها در داخل محدوده مصوب و تعیین شده شهر و روستاها براساس ضوابط و مقررات تعریف شده برای هر یک از آنها می‌تواند مجاز باشد.                         | ---   | ---   | ---   |
| استقرار مراکز و واحدهای آموزش عالی و فن - حرفه‌ای، مشروط به رعایت اصول زیست محیطی و عدم قطع اشجار و تخریب محیط با کسب مجوز از سازمان‌های ذی‌ربط  | انجام هرگونه تفکیک و ساخت و ساز مغایر با عملکرد پهنه‌های تعیین شده توسط طرح جامع شهر  | انجام هرگونه فعالیت کشاورزی و باغداری   | پهنه ۱<br>پهنه ۲<br>پهنه ۳<br>پهنه ۴<br>پهنه ۵<br>پهنه ۶<br>پهنه ۷<br>پهنه ۸<br>پهنه ۹<br>پهنه ۱۰<br>پهنه ۱۱<br>پهنه ۱۲<br>پهنه ۱۳<br>پهنه ۱۴<br>پهنه ۱۵<br>پهنه ۱۶<br>پهنه ۱۷<br>پهنه ۱۸<br>پهنه ۱۹<br>پهنه ۲۰<br>پهنه ۲۱<br>پهنه ۲۲<br>پهنه ۲۳<br>پهنه ۲۴<br>پهنه ۲۵<br>پهنه ۲۶<br>پهنه ۲۷<br>پهنه ۲۸<br>پهنه ۲۹<br>پهنه ۳۰<br>پهنه ۳۱<br>پهنه ۳۲<br>پهنه ۳۳<br>پهنه ۳۴<br>پهنه ۳۵<br>پهنه ۳۶<br>پهنه ۳۷<br>پهنه ۳۸<br>پهنه ۳۹<br>پهنه ۴۰<br>پهنه ۴۱<br>پهنه ۴۲<br>پهنه ۴۳<br>پهنه ۴۴<br>پهنه ۴۵<br>پهنه ۴۶<br>پهنه ۴۷<br>پهنه ۴۸<br>پهنه ۴۹<br>پهنه ۵۰ |
| احداث واحدهای خدمات بین راهی گردشگری در سطح محدوده‌ی از اراضی با کسب مجوز از سازمان‌های جهاد کشاورزی و حفاظت محیط‌زیست   | احداث واحدها و مجتمع‌های مسکونی باتوجه به بند ۱ قانون منع افزایش محدوده شهرها ... (مصوبه ۷۸/۸/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)                               | احداث تأسیسات و صنایع تبدیلی کشاورزی  | پهنه ۱<br>پهنه ۲<br>پهنه ۳<br>پهنه ۴<br>پهنه ۵<br>پهنه ۶<br>پهنه ۷<br>پهنه ۸<br>پهنه ۹<br>پهنه ۱۰<br>پهنه ۱۱<br>پهنه ۱۲<br>پهنه ۱۳<br>پهنه ۱۴<br>پهنه ۱۵<br>پهنه ۱۶<br>پهنه ۱۷<br>پهنه ۱۸<br>پهنه ۱۹<br>پهنه ۲۰<br>پهنه ۲۱<br>پهنه ۲۲<br>پهنه ۲۳<br>پهنه ۲۴<br>پهنه ۲۵<br>پهنه ۲۶<br>پهنه ۲۷<br>پهنه ۲۸<br>پهنه ۲۹<br>پهنه ۳۰<br>پهنه ۳۱<br>پهنه ۳۲<br>پهنه ۳۳<br>پهنه ۳۴<br>پهنه ۳۵<br>پهنه ۳۶<br>پهنه ۳۷<br>پهنه ۳۸<br>پهنه ۳۹<br>پهنه ۴۰<br>پهنه ۴۱<br>پهنه ۴۲<br>پهنه ۴۳<br>پهنه ۴۴<br>پهنه ۴۵<br>پهنه ۴۶<br>پهنه ۴۷<br>پهنه ۴۸<br>پهنه ۴۹<br>پهنه ۵۰ |
| احداث پل و ابنیه راه‌ها در مسیر رودخانه‌ها و مسیل‌ها با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی و حفاظت محیط زیست و شرکت آب منطقه‌ای   | انجام هرگونه فعالیتی که موجب آلودگی منابع آب‌های سطحی، چاه‌ها، چشمه‌ها و سایر منابع زیرزمینی شود.   | اجرای طرح‌های آبخیزداری به منظور افزایش سطح آب‌های زیرزمینی و مهار سیل و آب‌های سطحی با رعایت مقررات مربوط به این قبیل طرح‌ها | پهنه ۱<br>پهنه ۲<br>پهنه ۳<br>پهنه ۴<br>پهنه ۵<br>پهنه ۶<br>پهنه ۷<br>پهنه ۸<br>پهنه ۹<br>پهنه ۱۰<br>پهنه ۱۱<br>پهنه ۱۲<br>پهنه ۱۳<br>پهنه ۱۴<br>پهنه ۱۵<br>پهنه ۱۶<br>پهنه ۱۷<br>پهنه ۱۸<br>پهنه ۱۹<br>پهنه ۲۰<br>پهنه ۲۱<br>پهنه ۲۲<br>پهنه ۲۳<br>پهنه ۲۴<br>پهنه ۲۵<br>پهنه ۲۶<br>پهنه ۲۷<br>پهنه ۲۸<br>پهنه ۲۹<br>پهنه ۳۰<br>پهنه ۳۱<br>پهنه ۳۲<br>پهنه ۳۳<br>پهنه ۳۴<br>پهنه ۳۵<br>پهنه ۳۶<br>پهنه ۳۷<br>پهنه ۳۸<br>پهنه ۳۹<br>پهنه ۴۰<br>پهنه ۴۱<br>پهنه ۴۲<br>پهنه ۴۳<br>پهنه ۴۴<br>پهنه ۴۵<br>پهنه ۴۶<br>پهنه ۴۷<br>پهنه ۴۸<br>پهنه ۴۹<br>پهنه ۵۰ |
| باتوجه به موقعیت توپوگرافی اراضی حریم شهر بروجرد، استقرار مکانیابی تصفیه‌خانه آب و فاضلاب در اراضی جنوبی پهنه کشاورزی و حفاظت از محیط زیست و کسب مجوز از سازمان‌های جهاد کشاورزی و حفاظت محیط زیست | احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگان‌ها و مبادین آموزش نظامی براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در تاریخ ۶۳/۱۲/۲۳ و اصلاحیه آن در تاریخ ۶۶/۳/۱۱ | احداث و تعریض شبکه‌های ارتباطی براساس طرح‌های مصوب  | پهنه ۱<br>پهنه ۲<br>پهنه ۳<br>پهنه ۴<br>پهنه ۵<br>پهنه ۶<br>پهنه ۷<br>پهنه ۸<br>پهنه ۹<br>پهنه ۱۰<br>پهنه ۱۱<br>پهنه ۱۲<br>پهنه ۱۳<br>پهنه ۱۴<br>پهنه ۱۵<br>پهنه ۱۶<br>پهنه ۱۷<br>پهنه ۱۸<br>پهنه ۱۹<br>پهنه ۲۰<br>پهنه ۲۱<br>پهنه ۲۲<br>پهنه ۲۳<br>پهنه ۲۴<br>پهنه ۲۵<br>پهنه ۲۶<br>پهنه ۲۷<br>پهنه ۲۸<br>پهنه ۲۹<br>پهنه ۳۰<br>پهنه ۳۱<br>پهنه ۳۲<br>پهنه ۳۳<br>پهنه ۳۴<br>پهنه ۳۵<br>پهنه ۳۶<br>پهنه ۳۷<br>پهنه ۳۸<br>پهنه ۳۹<br>پهنه ۴۰<br>پهنه ۴۱<br>پهنه ۴۲<br>پهنه ۴۳<br>پهنه ۴۴<br>پهنه ۴۵<br>پهنه ۴۶<br>پهنه ۴۷<br>پهنه ۴۸<br>پهنه ۴۹<br>پهنه ۵۰ |



ادامه جدول شماره ۱-۲

| فعالیت‌های مشروط   | فعالیت‌های ممنوع   | فعالیت‌های مجاز  | پهنه‌ها |
|--|--|--|---------|
| محصور کردن اراضی باغی، مشروط به رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه آن در ۱۳۸۵/۸/۱ و با داشتن سند رسمی و ثبتی احداث هرگونه بنا و تکنیک اراضی در این پهنه، تابع قانون حفظ کاربری زراعی و باغ‌ها (مصوب ۷۴/۳/۳۱) و اصلاحیه آن (مصوب ۸۵/۸/۱) و دریافت مجوز از مراجع ذیصلاح است. | --   | --   | پهنه‌ها |
| احداث واحدهای دلمداری و فعالیت‌های مرتبط با آن، مشروط به رعایت حداقل فاصله ۳ کیلومتر از محدوده شهر و کسب مجوز از سازمان‌های ذی‌ربط   | --   | --   | پهنه‌ها |
| احداث پل و ابنیه راه‌ها در مسیر رودخانه‌ها و مسیل‌ها با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی و حفاظت محیط زیست و شرکت آب منطقه‌ای   | انجام هرگونه تکنیک و ساخت و ساز معابر با عملکرد پهنه‌های تعیین شده توسط طرح جامع شهر | انجام هرگونه فعالیت کشاورزی و باغداری                            | پهنه‌ها |
| محصور کردن اراضی باغی، مشروط به رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه آن در ۱۳۸۵/۸/۱ و با داشتن سند رسمی و ثبتی   | احداث واحدها و مجتمع‌های مسکونی باتوجه به بند ۴ قانون منع افزایش محدوده شهرها        | احداث تأسیسات و صنایع تبدیلی کشاورزی                             | پهنه‌ها |
| احداث واحدهای دلمداری و فعالیت‌های مرتبط با آن، مشروط به رعایت حداقل فاصله ۳ کیلومتر از محدوده شهر و کسب مجوز از سازمان‌های ذی‌ربط   | انجام هرگونه فعالیتی که موجب آلودگی منابع آب‌های سطحی و زیرزمینی شود.                | اجرای طرح‌های آبخیزداری با رعایت مقررات مربوط به این قبیل طرح‌ها | پهنه‌ها |
| --   | احداث و توسعه تأسیسات نظامی براساس مصوبه‌های شورای عالی شهرسازی و معماری             | احداث و تعریض شبکه‌های ارتباطی براساس طرح‌های مصوب               | پهنه‌ها |
| --   | --   | استقرار و احداث پارک‌های جنگلی با کسب مجوز از سازمان‌های ذی‌ربط  | پهنه‌ها |



ادامه جدول شماره ۱-۲

| فعلات‌های مشروط  | فعلات‌های ممنوع   | فعلات‌های مجاز   | بهنده‌ها |
|--|---|--|----------|
| --   | --  | استقرار پایانه‌های مسافری و باجری، گورستان و غسلخانه، کشتارگاه، مجتمع‌های کارگاهی و صنعتی، تصفیه‌خانه آب و فاضلاب و واحدهای آموزش عالی و فنی و حرفه‌ای، نیروگاه‌های برقی، گازی و حرارتی و نمایشگاه‌های بزرگ در مقیاس فرانشهری در اراضی بهمنه مراتع با رعایت ضوابط مربوطه و کسب مجوز از سازمان‌های ذی‌ربط |          |
| استقرار مراکز و واحدهای آموزش عالی و فنی - حرفه‌ای، مشروط به رعایت اصول زیست محیطی و عدم قطع اشجار و تخریب محیط با کسب مجوز از سازمان‌های ذی‌ربط | انجام هرگونه تفکیک و ساخت و ساز مغایر با عملکرد بهمنه‌های تعیین شده توسط طرح جامع شهر | انجام هرگونه فعالیت کشاورزی و باغداری  |          |
| احداث پل و ابنیه راه‌ها در مسیر رودخانه‌ها و مسیل‌ها با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی و حفاظت محیط زیست و شرکت آب منطقه‌ای                     | احداث واحدها و مجتمع‌های مسکونی با توجه به بند ۴ قانون منع افزایش محدوده شهرها        | اجرای طرح‌های آبخیزداری به منظور افزایش سطح آب‌های زیرزمینی و مهار سیل و آب‌های سطحی با رعایت مقررات مربوط به این قبیل طرح‌ها  |          |

ادامه جدول شماره ۱-۲

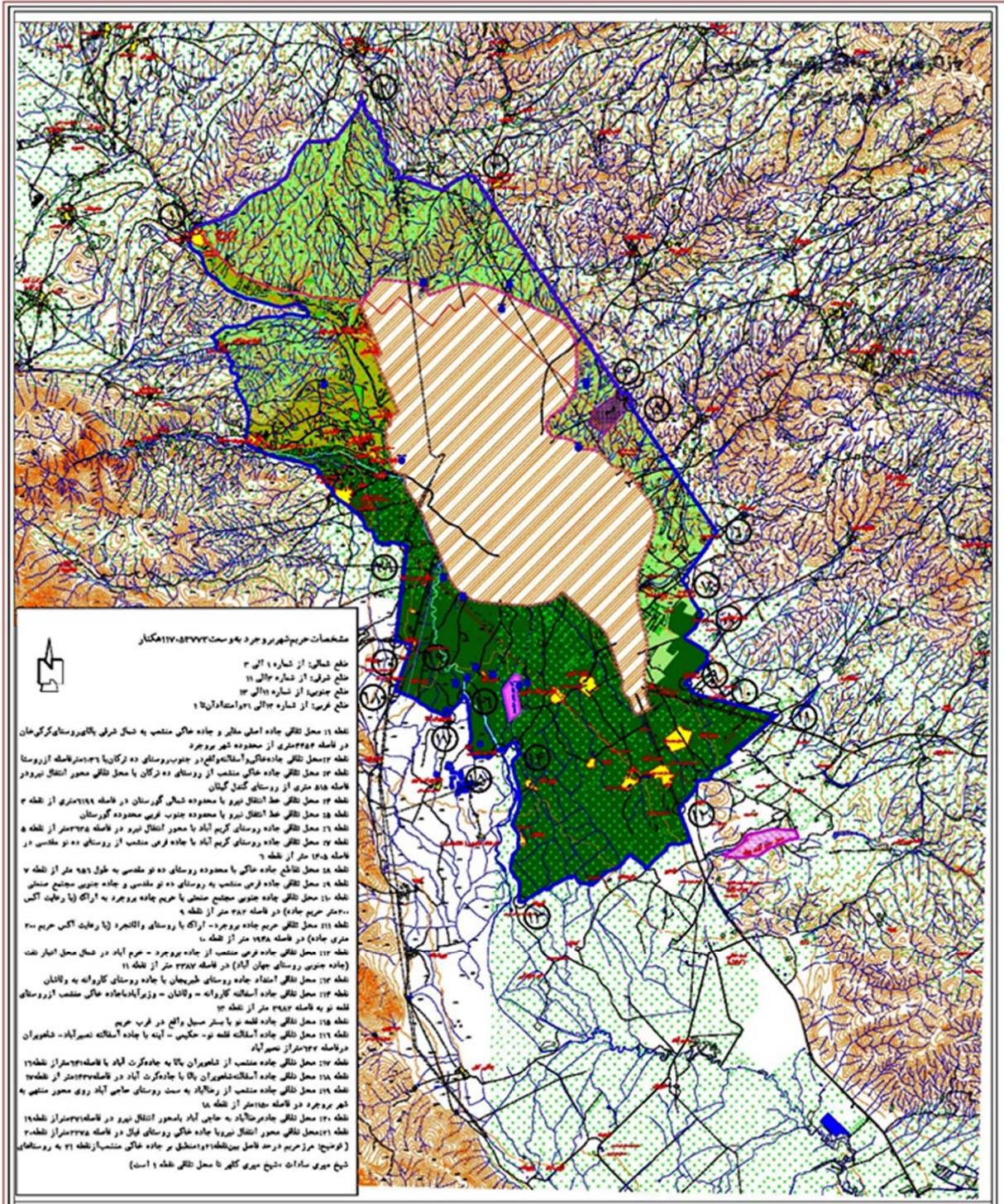
| فعالیت‌های مشروط  | فعالیت‌های ممنوع   | فعالیت‌های مجاز  | پهنه‌ها   |
|---|--|--|---|
| محصور کردن اراضی باغی، مشروط به رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه آن در ۱۳۸۵/۸/۱ و با فاشین سند رسمی و ثبتی  | انجام هرگونه فعالیتی که موجب آلودگی منابع آب‌های سطحی و زیرزمینی شود.    | احداث و تعریض شبکه‌های ارتباطی براساس طرح-های مصوب               | پهنه ۱<br>پهنه ۲<br>پهنه ۳<br>پهنه ۴<br>پهنه ۵<br>پهنه ۶<br>پهنه ۷<br>پهنه ۸<br>پهنه ۹<br>پهنه ۱۰<br>پهنه ۱۱<br>پهنه ۱۲<br>پهنه ۱۳<br>پهنه ۱۴<br>پهنه ۱۵<br>پهنه ۱۶<br>پهنه ۱۷<br>پهنه ۱۸<br>پهنه ۱۹<br>پهنه ۲۰<br>پهنه ۲۱<br>پهنه ۲۲<br>پهنه ۲۳<br>پهنه ۲۴<br>پهنه ۲۵<br>پهنه ۲۶<br>پهنه ۲۷<br>پهنه ۲۸<br>پهنه ۲۹<br>پهنه ۳۰<br>پهنه ۳۱<br>پهنه ۳۲<br>پهنه ۳۳<br>پهنه ۳۴<br>پهنه ۳۵<br>پهنه ۳۶<br>پهنه ۳۷<br>پهنه ۳۸<br>پهنه ۳۹<br>پهنه ۴۰<br>پهنه ۴۱<br>پهنه ۴۲<br>پهنه ۴۳<br>پهنه ۴۴<br>پهنه ۴۵<br>پهنه ۴۶<br>پهنه ۴۷<br>پهنه ۴۸<br>پهنه ۴۹<br>پهنه ۵۰ |
| هرگونه تفکیک اراضی در این پهنه به صورت فضاهای طبیعی، گسترده و باز گردشگری، تابع قوانین سازمان حفاظت محیط زیست، منابع طبیعی و همچنین حفظ کاربری زراعی و باغ‌ها (مصوب ۷۴/۳/۳۱) و اصلاحیه آن | احداث و توسعه تأسیسات نظامی براساس مصوبه‌های شورای عالی شهرسازی و معماری | استقرار و احداث پارک‌های جنگلی                                   |   |
| احداث پل و ابنیه راه‌ها در مسیر رودخانه‌ها و مسیل‌ها با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی و حفاظت محیط زیست و شرکت آب منطقه‌ای  | انجام هرگونه تفکیک و ساخت و ساز  | انجام فعالیت کشاورزی در حریم خطوط برق با رعایت ضوابط وزارت نیرو  |   |
| --  | احداث واحدها و مجتمع‌های مسکونی  | اجرای طرح‌های آبخیزداری با رعایت مقررات مربوط به این قبیل طرح‌ها |   |
| --  | انجام هرگونه فعالیتی که موجب آلودگی منابع آب‌های سطحی و زیرزمینی شود.    | احداث و تعریض شبکه‌های ارتباطی براساس طرح-های مصوب               |   |
| --  | احداث و توسعه تأسیسات نظامی براساس مصوبه‌های شورای عالی شهرسازی و معماری | --   |   |

انواع پهنه‌های حفاظتی موجود در حریم شهر بروجرد که در جدول فوق نیز ضوابط مربوط به فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع در آنها ارائه شده است، به دو گروه تقسیم می‌شوند؛ این دو گروه عبارتند از:

- # پهنه‌های حفاظتی گروه اول: در این قبیل پهنه‌های حفاظتی (شامل مراتع و حریم رودخانه‌ها و خطوط انتقال نیرو) هر گونه فعالیت و احداث بنای ساختمانی ممنوع است.
- # پهنه‌های حفاظتی گروه دوم: در این گروه از پهنه‌های حفاظتی (شامل عرصه‌های دارای قابلیت تفریحی - گردشگری) هر گونه فعالیت تنها در چارچوب مندرجات جدول فوق و ضوابط ارائه شده در آن (مبنی بر تعیین انواع فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع) میسر است.







مشخصات حریم شهر بروجرد به وسعت ۱۱۷.۵۳۷۷۷ هکتار

منبع شمالی: از شماره ۱ الی ۳  
 منبع شرقی: از شماره ۱ الی ۱۱  
 منبع جنوبی: از شماره ۱ الی ۳۲  
 منبع غربی: از شماره ۱ الی ۱۰۱ استان آذربایجان

نقطه ۱: محل تقاطع جاده اصلی ملایر و جاده عالی منتهی به شکل شرقی باتلاق روستای کرک خمان در فاصله ۲۳۵۴ متری از محدوده شهر بروجرد  
 نقطه ۲: محل تقاطع جاده ملایر، آسفالته و واقع در جنوب روستای ده زنگان یا ۱۳۳۱ متر فاصله از روستای ده زنگان  
 نقطه ۳: محل تقاطع جاده عالی منتهی از روستای ده زنگان با محل تقاطع محور انتقال نیرو در فاصله ۱۵۸ متری از روستای گنبد گیلان  
 نقطه ۴: محل تقاطع جاده انتقال نیرو با محدوده شمالی گورستان در فاصله ۱۹۹ متری از نقطه ۳  
 نقطه ۵: محل تقاطع جاده انتقال نیرو با محدوده جنوب غربی محدوده گورستان  
 نقطه ۶: محل تقاطع جاده روستای کریم آباد با محور انتقال نیرو در فاصله ۳۳۳۵ متر از نقطه ۵  
 نقطه ۷: محل تقاطع جاده روستای کریم آباد با جاده فرعی منتهی از روستای ده نو مقدسی در فاصله ۱۲۰۵ متر از نقطه ۶  
 نقطه ۸: محل تقاطع جاده عالی با محدوده روستای ده نو مقدسی به طول ۹۵۱ متر از نقطه ۷  
 نقطه ۹: محل تقاطع جاده فرعی منتهی به روستای ده نو مقدسی و جاده جنوبی مجتمع صنعتی  
 نقطه ۱۰: محل تقاطع جاده جنوبی مجتمع صنعتی با حریم جاده بروجرد به ارتفاع (۱) و رعایت آکس ۲۰۰ متر حریم جاده (۲) در فاصله ۲۸۲ متر از نقطه ۹  
 نقطه ۱۱: محل تقاطع حریم جاده بروجرد - ارگک با روستای والتهرد (۱) و رعایت آکس حریم ۲۰۰ متری جاده (۲) در فاصله ۱۹۲۸ متر از نقطه ۱۰  
 نقطه ۱۲: محل تقاطع جاده فرعی منتهی از جاده بروجرد - حرم آباد در شمال محل ایستادن (جاده جنوبی روستای جهان آباد) در فاصله ۳۲۸۷ متر از نقطه ۱۱  
 نقطه ۱۳: محل تقاطع جاده روستای شریهان با جاده روستای کاروانه به ولاتان  
 نقطه ۱۴: محل تقاطع جاده آسفالته کاروانه - ولاتان - وزیر آباد جاده عالی منتهی از روستای ده نو به فاصله ۳۹۸۲ متر از نقطه ۱۳  
 نقطه ۱۵: محل تقاطع جاده فله نو با ستر سیل واقع در غرب حریم  
 نقطه ۱۶: محل تقاطع جاده آسفالته فله نو - حکیم - آینه با جاده آسفالته نصیر آباد - شعوربان در فاصله ۱۲۴۴ متر از نصیر آباد  
 نقطه ۱۷: محل تقاطع جاده منتهی از شعوربان بالا به جاده کزک آباد با فاصله ۲۶۱۶ متر از نقطه ۱۶  
 نقطه ۱۸: محل تقاطع جاده آسفالته شعوربان بالا با جاده کزک آباد در فاصله ۳۳۳۵ متر از نقطه ۱۷  
 نقطه ۱۹: محل تقاطع جاده منتهی از رست آباد به سمت روستای سامی آباد روی محور منتهی به شهر بروجرد در فاصله ۱۵۸۵ متر از نقطه ۱۸  
 نقطه ۲۰: محل تقاطع جاده رست آباد به جایی آباد با محور انتقال نیرو در فاصله ۳۳۳۷ متر از نقطه ۱۹  
 نقطه ۲۱: محل تقاطع محور انتقال نیرو با جاده عالی روستای فیلان در فاصله ۳۳۳۵ متر از نقطه ۲۰ (توضیح: حریم ۲۰۰ متری در حد فاصل بین نقطه ۲۱ و ۲۰ منطبق بر جاده عالی منتهی از نقطه ۲۱ به روستای شیخ میری سادات، شیخ میری کافر تا محل تقاطع نقطه ۱ است)

کارفرما: **وزارت راه و شهرسازی**  
**اداره کل راه و شهرسازی استان لرستان**

**امکو**  
 مهندسین مشاور امکو شهر سنندج

مطابق: **پهنه بندی حریم شهر**

SCALE: واحد متریک  
 UNIT: شماره نقشه

DWG.No.

راهنما:

|                         |                      |                      |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| موقعیت چاه های تامین آب | پهنه حفاظتی گروه دوم | محدوده شهر           |
| خط محدوده شهر           | محل احداث تمغیه خانه | نقاط روستایی         |
| خط حریم شهر             | محل جمع آوری زباله   | پهنه کشاورزی         |
|                         | محل گورستان          | پهنه حفاظتی گروه اول |

(۴)

### معیارها و ضوابط بلند مرتبه‌سازی

در شهر بروجرد، ساختمان‌های بیش از ۶ طبقه بلند مرتبه محسوب می‌شوند و احداث آنها در نواحی مختلف شهر «مشروط به رعایت ضوابط تعیین شده» در چارچوب مطالعات بازنگری طرح جامع است (به غیر از ناحیه مرکزی شهر بروجرد به عنوان بافت تاریخی شهر که هرگونه اقدام در آن تابع ضوابط و معیارهای ارائه شده از سوی سازمان میراث فرهنگی است). لازم است در طراحی و احداث ساختمان های بلندمرتبه در هر یک از نواحی شهر بروجرد «سقف تراکمی» آن ناحیه ملاک عمل قرار گیرد؛ بدین معنا که افزایش تعداد طبقات با کاهش سطح اشغال همراه خواهد بود.

نکته قابل توجه دیگر اینکه پهنه‌های تراکمی شهر بروجرد به سه گروه تراکم کم، متوسط و زیاد تقسیم شده است؛ بر این اساس، باتوجه به اینکه بلندمرتبه‌سازی در پهنه تراکمی کم مجاز نمی‌باشد، سقف تعداد طبقات مجاز احداث ساختمان بلندمرتبه در هر یک از پهنه‌های تراکمی ۲ گانه متوسط و زیاد، به شرح زیر مجاز خواهد بود.

- پهنه تراکم متوسط تا سقف ۱۰ طبقه با احتساب پیلوت
- پهنه تراکم زیاد تا سقف ۱۲ طبقه با احتساب پیلوت

خلاصه ضوابط بلندمرتبه‌سازی در شهر بروجرد

| ردیف | تراکم ساختمانی | سقف تراکمی (درصد) | حداکثر طبقات (با پیلوت) | حداقل مساحت قطعه (مترمربع) | حداقل عرض معبر (متر) |
|------|----------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------|
| ۱    | متوسط          | ۳۱۰               | ۱۰                      | ۸۰۰                        | ۳۰                   |
| ۲    | زیاد           | ۳۷۰               | ۱۲                      | ۱۰۰۰                       | ۳۰                   |

همچنین حداقل مساحت زمین برای احداث ساختمان بلند مرتبه در نواحی تراکم متوسط ۸۰۰ متر و زیاد ۱۰۰۰ متر مربع تعیین می‌شود؛ حداقل عرض معبر نیز در همه نواحی ۳۰ متر تعیین می‌شود. در این زمینه باید توجه داشت که «تعداد واحدهای مجاز به احداث در هر یک از پهنه‌های تراکمی شهر بروجرد» در بخش مربوط به تعیین آستانه مغایرت‌های اساسی تعیین و اعلام شده است؛ این آستانه‌ها، مهم‌ترین ابزار کنترل رشد تراکم ساختمانی و جمعیتی شهر بروجرد محسوب شده و از سوی مدیریت شهری، با قاطعیت لازم الاجراست. در ادامه ضوابط بلندمرتبه‌سازی در شهر بروجرد ارائه می‌شود. یادآور می‌شود در طراحی این ساختمان‌ها و تعیین تعداد واحد مجاز در آنها، پیش‌بینی حداقل ۲۰ مترمربع فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی الزامی است.





در گام نخست تعیین معیارها و ضوابط بلند مرتبه‌سازی در شهر بروجرد، لازم است که مفهوم و مصداق بلند مرتبه سازی در این شهر مشخص شود؛ زیرا بلند مرتبه‌سازی در شهرهای مختلف، دارای معیارها و ضوابط متنوعی است و بر این اساس، لازم است که در شهر بروجرد نیز این معیارها و ضوابط با بافت و ساختار فیزیکی و فضایی آن همسویی و هماهنگی داشته باشد.

البته در تعریف ارائه شده از سوی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، هر بنایی که ارتفاع آن از ۲۳ متر بیشتر باشد، ساختمان بلند محسوب می‌شود که در این زمینه، نحوه اندازه گیری ارتفاع بنا، خود جای سوال دارد؛ طبق این تعریف، «ارتفاع هر بنا» برابر است با بیشترین فاصله بین سطح زمین تا تراز بالاترین سطح بام آن بنا. به طور کلی، در اندازه‌گیری و تعیین ارتفاع یک بنا می‌توان از ارتفاع دودکش‌ها، آنتن‌ها، سر گنبد مساجد، دست‌اندازهای اطراف بام که از ۱۲۰ سانتی متر تجاوز نکنند، مخازن و تجهیزات تأسیساتی مستقر روی بام، دیوارهای جداکننده مالکیت، شفت‌های آسانسور و بام‌پشته‌هایی که صرفاً برای دوربندی پلکان‌ها در نظر گرفته شده‌اند، صرف نظر کرد، مشروط بر اینکه این گونه بام‌پشته‌ها و سازه‌ها از ۲۰ درصد سطح بام تجاوز نکند، در غیر این صورت، ارتفاع بالاترین بام‌پشته به عنوان بالاترین نقطه بام ملاک محاسبه قرار می‌گیرد.

در مصوبه جلسه تاریخ ۶۹/۱۰/۲۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نیز حداقل ارتفاع ساختمان‌های بلند ۴ طبقه غیر از زیرزمین اعلام شده و براین نکته نیز تأکید شده است که برای استفاده از افزایش تراکم تشویقی، لازم است قطعات کوچک در حد مساحت لازم برای بلندمرتبه‌سازی تجمیع شوند. این مصوبه، توجه به بلندمرتبه سازی در شهرهای دارای بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت را مورد تأکید قرار داده است.

گفتنی است که معیارهای دیگری هم برای تعریف و تعیین ساختمان بلند مرتبه وجود دارد؛ مواردی مثل بالا بودن تراکم ساختمانی خالص یک بنا در مقایسه با عرف محل، استفاده از آسانسور برای ارتباطات عمودی در ساختمان و یا کاربرد شیوه‌های خاص ساخت و ساز و مدیریت بنا می‌توانند یک ساختمان بلند مرتبه را معرفی و تعیین کنند.

ساختمان‌های بلند مرتبه ممکن است که دارای انواع کاربری‌های مسکونی، تجاری، اداری و یا کاربری‌های مختلط باشند.



در مجموع، بر اساس تعاریف ارائه شده و متناسب با شرایط کلی بافت شهری بروجرد، ساختمان‌های بیشتر از ۶ طبقه را می‌توان به عنوان ساختمان بلند مرتبه شناخت و آن را مشمول رعایت ضوابط تدوین شده در ارتباط با ساخت و ساز بلند مرتبه در شهر بروجرد قرار داد.

باید توجه داشت که احداث ساختمان‌های بلندمرتبه در اراضی شهر بروجرد، در مجموع مشروط به رعایت ضوابط و استانداردهای زیست محیطی و تکتونیک (برای ایمنی در برابر مخاطرات زلزله) است. بر این مبنای، احداث ساختمان‌های بلند و ضوابط مربوط به آن را در شهر بروجرد می‌توان در ۶ بخش زیر مورد بررسی و توجه قرارداد.

#### ۱-۴- بلند مرتبه سازی و نظام کاربری و فعالیت

با توجه به اینکه احداث ساختمان‌های بلند مرتبه بر تراکم ساختمانی و به تبع آن، بر تراکم جمعیتی مناطق شهری تأثیر مستقیم دارند، از این رو، در نظر گرفتن نوع کاربری‌های مورد نیاز، تنظیم فعالیت‌ها و برنامه ریزی دقیق سرانه‌ها، در تناسب با افزایش تراکم محدوده استقرار ضرورت دارد و لازم است که از جنبه انواع کاربری و فعالیت‌ها با رعایت موارد زیر و توجه به بافت پیرامونی محل احداث ساختمان نسبت به صدور جواز اقدام شود.

۱- حداقل مساحت زمین برای احداث ساختمان بلند مرتبه در نواحی متوسط ۸۰۰ و زیاد ۱۰۰۰ متر مربع تعیین می‌شود.

۲- کنترل کیفیت کاربری‌های احداث شده در سطح شهر به لحاظ «سازگاری» ضرورت دارد. توضیح؛ سازگاری کاربری‌ها، به ارزیابی هماهنگی و ارتباط کاربری‌های همجوار می‌پردازد تا یک کاربری مزاحم دیگری نباشد. برای مثال احداث پمپ بنزین در مجاورت دبستان مناسب نیست و ایجاد ناسازگاری می‌کند.

۳- کاربری ساختمان احداثی لازم است که دقیقاً متناسب با کاربری تعیین شده برای زمین آن باشد.

تبصره؛ احداث ساختمان مسکونی بلند تنها در زمین‌های دارای کاربری مسکونی مجاز است.

۴- رعایت سرانه‌های شهرسازی و سقف جمعیتی در محدوده‌های تعیین شده برای احداث ساختمان‌های بلند الزامی است.





- ۵- در صورتی که ساختمان بلند مرتبه دارای کاربری مختلط باشد، کاربری‌های تجاری تنها در طبقات اول تا سوم بنا مجاز به استقرار هستند.
- ۶- عملکرد هایی از قبیل رستوران ها یا سالن های ورزشی می توانند در طبقات انتهایی ساختمان بلند مرتبه قرار گیرند.
- ۷- در بافت‌های پیرامون مرکزی شهر بروجرد، با حفظ تراکم تعیین شده و کسب موافقت شهرداری، احداث ساختمان‌های بلند مرتبه با کاربری از نوع «مختلط» مجاز است.

## ۲-۴- بلند مرتبه سازی و نظام فرم کالبدی

ضوابط مربوط به محل استقرار بنا، نحوه ساخت و ساز، اسکلت بنا و مصالح مورد استفاده، ایمن سازی ساختمان در برابر سوانح مختلف (زلزله، سیل و آتش سوزی)، همجواری با بناهای مجاور، تناسب با بافت شهری محل احداث، ورودی و سایر بازشوها، بالکن، کنسول و سایر اجزای مربوط به کالبد بنا، به شرح زیر لازم الاجراست:

- ۱- مناسب ترین محل استقرار بنا در محدوده زمین، ضلع شمالی آن است. مگر اینکه به دلیل وجود موانعی مانند عوارض طبیعی و مصنوعی و یا وجود فضای مشجر، قسمت‌های دیگری از زمین برای این منظور انتخاب شود. در این صورت لازم است که تأییدیه شهرداری دریافت شود.
- ۲- در احداث ساختمان بلند، فاصله مناسب از ساختمان‌های مجاور، عدم مشرفیت و تأمین نورکافی برای آنها باید در نظر گرفته شود.
- ۳- در محدوده زمین‌هایی که به احداث بیش از یک ساختمان بلند مجاز هستند، رعایت فاصله ساختمان‌ها از یکدیگر به منظور تأمین نور کافی آفتاب در زمستان، عدم مشرفیت، ایجاد فضای باز و حفظ زیبایی و تناسب کالبد و منظر شهری الزامی است.
- ۴- پیش بینی آسانسور، به تعداد کافی (بر حسب تعداد جمعیت استفاده کننده و نوع کاربری) برای جابه جایی افراد و بار ساکنان در ساختمان‌های بلند الزامی است.
- ۵- پیش بینی و طراحی پله‌های ورود و خروج و همچنین پله فرار که مستقیم به فضای باز راه داشته باشد، در این ساختمان‌ها الزامی است.



- ۶- احداث زیر زمین در ساختمان‌های بلند مرتبه به منظور استفاده پارکینگ، نصب تأسیسات مورد نیاز ساختمان، انباری واحدها و نگهداری اموال عمومی ساختمان و همچنین محل سرایداری، سرویس بهداشتی و تالار عمومی اجتماعات و ورزشی ساکنان مجاز است.
- ۷- احداث پیلوت در تراز همکف ساختمان به منظور استفاده پارکینگ، انباری واحدها و لابی ساختمان (حتی در صورت وجود زیرزمین) مجاز است و با ارتفاع حداکثر ۲/۶ متر جزو تراکم محسوب می‌شود.
- ۸- با توجه به لرزه خیزی منطقه بروجرد، رعایت اصول ایمنی در ساخت و ساز، به ویژه آئین نامه ۲۸۰۰ (طراحی مقاوم ساختمان‌ها در برابر زلزله) الزامی است.
- ۹- جهت‌گیری و طراحی ساختمان در زمین محل احداث، باید با توجه به شرایط اقلیمی انجام شود؛ جهت کشیدگی غالب بناها در شهر بروجرد، به صورت شمالی- جنوبی پیشنهاد می‌شود.
- ۱۰- سطوح ساخته نشده زمین در قطعات (محوطه‌ها)، باید به صورت فضای سبز، آب نما، استخر و یا باز استفاده شوند.
- ۱۱- در کلیه قطعات بلند مرتبه سازی، تخصیص سطح باز قطعه (پس از کسر مساحت رامپ) به فضای سبز و مشجر، الزامی است.
- ۱۲- سطح اشغال زیر زمین قطعات (صرفاً به منظور استقرار فعالیت های غیرمسکونی، پارکینگ، تأسیسات و سایر مشاعات ساختمان) برای زیرزمین اول حداکثر ۸۰ درصد و در زیرزمین های دوم به بعد، بدون قطع درخت، تا ۱۰۰ درصد مساحت قطعه مجاز است.
- تبصره؛ در اراضی و املاک مشجر (باغ و....)، سطح اشغال زیرزمین اول، معادل سطح اشغال طبقات فوقانی است.
- ۱۳- در کلیه اراضی و بخش‌هایی از بافت شهر (ناحیه مرکزی بروجرد) که به دلیل ضوابط میراث فرهنگی و تاریخی از محدودیت ارتفاعی برخوردارند، احداث ساختمان بلند مرتبه ممنوع است.
- ۱۴- در سطوح کاربری‌های مختلط، طبقات اول تا سوم بناهای بلند مرتبه با ارتفاع حداکثر ۵ متر و طبقات بالاتر حداکثر ۳/۵ متر در نظر گرفته شود.
- ۱۵- ایجاد کنسول با پیش آمدگی حداکثر ۱/۲ متر، بعد از ارتفاع ۳/۵ متر از سطح زمین، بلامانع است.



- ۱۶- به منظور رعایت اصول ایمنی، علمک گاز و هرگونه الحاقات مشابه، در ارتفاع بالاتر از ۲۲۰ سانتی متر نسبت به سطح زمین نصب شوند.
- ۱۷- حداکثر ارتفاع ساختمان‌های بلند در شهر بروجرد با توجه به موقعیت طبیعی، جغرافیایی، اقلیمی و اجتماعی و کالبدی آن ۱۲ طبقه تعیین می شود.
- ۱۸- حداکثر سطح اشغال در محدوده زمین برای احداث ساختمان بلند ۶۰ درصد تعیین می شود.

### ۳-۴- بلند مرتبه سازی و نظام منظر شهری

معیارها و ضوابط مربوط به کنترل بصری ساختمان و هارمونی آن به منظور حفظ کیفیت منظر و سیمای شهری در زمینه طراحی نما، رنگ بندی، ترکیب و نوع مصالح مورد استفاده، تناسب بصری با بناهای پیرامون، رعایت مقیاس انسانی، تلفیق ساختمان با کالبد نرم یا پوشش گیاهی، ایفای نقش نشانه شهری پس از احداث، کنترل و هدایت مناظر و مرایا، ایجاد محدودیت در زاویه دید ساختمان‌های مجاور و حقوق بصری، به شرح زیر باید رعایت شود:

- ۱- به منظور ایجاد نظام منظر شهری و حفظ تناسب لفاف فضایی در منطقه و محدوده تعیین شده برای احداث ساختمان‌های بلند، رعایت اصول نظام فضایی در همجواری با ساختمان‌های پیرامونی و فضاهای شهری مجاور الزامی است.
- ۲- به منظور رعایت مقیاس پیاده، طراحی و مفصل بندی بدنه ها، به گونه‌ای باشد که طبقه همکف از سایر قسمت ها به لحاظ بصری مجزا شود.
- ۳- کلیه سطوح قابل رویت بدنه ساختمان‌های بلند مرتبه، لازم است که هماهنگ با محیط پیرامون نماسازی شوند.
- ۴- استفاده از نمای یکپارچه شیشه‌ای در این ساختمان‌ها ممنوع است.
- ۵- نصب هرگونه الحاقات، بدون جانمایی قبلی و طراحی مناسب (از قبیل کولر، آنتن، لوله کشی و ...) در نمای ساختمان ممنوع است.
- ۶- طراحی بام سبز در ساختمان های بلند مرتبه بلامانع است.
- ۷- محل ورودی ساختمان از طریق عقب‌نشینی یا طراحی خاص، مورد تأکید قرار گیرد.



#### ۴-۴- بلند مرتبه سازی و نظام فضاهای همگانی

تأثیرگذاری احداث ساختمان بلند مرتبه بر نظام فضاهای همگانی و فضاهای شهری موجود در پیرامون آن، تا حدود زیادی به نوع کاربری ساختمان نیز وابسته است. طبیعتاً ساختمان با کاربری تجاری-اداری در مقایسه با یک ساختمان مسکونی، تأثیر متفاوتی بر فضاهای شهری و همگانی پیرامون خود دارد. در این بخش ضوابط و الگوهای مربوط به ارتباط میان ساختمان‌های با تراکم بالا و فضاهای همگانی بیان شده است.

- ۱- لازم است در ساختمان‌های بلند مشرف بر عرصه‌های عمومی (فضاهای شهری)، از استقرار عملکردها و فعالیت‌های دارای تعامل اندک با عرصه عمومی پرهیز شود.
- ۲- احداث و مکان‌گزینی ساختمان‌های بلند مرتبه، در حاشیه میادین شهری و فضاهای عمومی، نباید به نحوی باشد که زاویه دید به نشانه‌های شاخص شهری یا چشم اندازه‌های مطبوع پیرامونی مسدود شود.
- ۳- احداث بنای بلند مرتبه، با کاربری فقط مسکونی در مجاورت میادین اصلی شهر ممنوع است.
- ۴- احداث بنای بلند مرتبه، با کاربری صرفاً اداری در مجاورت میادین اصلی شهر ممنوع است.
- ۵- جانمایی ساختمان بلند مرتبه در میدان شهری نباید به گونه‌ای باشد که بخش‌هایی از میدان پر ازدحام و بخش‌های دیگر آن خلوت شود.
- ۶- طراحی ساختمان‌های بلند مرتبه در مجاورت میادین شهری، باید به نحوی باشد که بخش پایینی بدنه (طبقات اول و دوم)، القا کننده مقیاس انسانی باشد تا فضا دافع حضور شهروندان در میدان شهری نشود.
- ۷- طراحی ورودی ساختمان‌های بلند مرتبه مهم در میدان‌های شهری، با ایجاد پیش فضا و القای حس دعوت‌کنندگی ضروری است.
- ۸- ایجاد ورودی سواره ساختمان‌های بلند مستقر در مجاورت میادین شهری، از داخل میدان مجاز نیست.

#### ۴-۵- بلند مرتبه‌سازی و شبکه حرکت و دسترسی

شبکه‌های ارتباطی و تأمین دسترسی به ساختمان، حداقل عرض معبر مجاز برای احداث بنا، تأمین پارکینگ بر اساس نوع کاربری و میزان تراکم ساختمان، ترافیک سواره در محدوده استقرار ساختمان و



مواردی از این دست، نیازمند طرح ضوابط و معیارهایی به منظور دستیابی به حداقل کیفیت‌های فضایی در بافت شهری، پس از احداث بنای بلند مرتبه هستند که در این قسمت به آنها اشاره شده است.

- ۱- احداث ساختمان بلند در مجاورت شبکه‌های معابر دارای عرض بیش از ۳۰ متر مجاز است.
- ۲- احداث ساختمان بلند مرتبه در معابر بن بست ممنوع است.
- ۳- به منظور پیشگیری از مزاحمت برای عابرین در پیاده رو، در محل ورودی پارکینگ‌ها، فضای انتظار خودرو در مقابل درب پارکینگ، با عقب‌نشینی نسبت به لبه پیاده رو طراحی شود.
- ۴- در محل ورودی پارکینگ، نصب علائم راهنما و انجام کفسازی برجسته و متفاوت با پیاده رو (برای تشخیص نابینایان و ...) الزامی است.
- ۵- شیبراهه ورودی پارکینگ بناها به هیچ عنوان نباید وارد محدوده پیاده رو شود و به حریم آن تجاوز کند.
- ۶- استفاده از هرگونه دسترسی سواره و پیاده مستقیم از کمربندی شهر بروجرد برای ساختمان‌های بلند مرتبه ممنوع است.

- ۷- پیش بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی مستقر در ساختمان الزامی است.
- تبصره:** منظور از «هر واحد مسکونی» واحدی به وسعت حداکثر ۱۵۰ مترمربع است، در صورتی که وسعت آن بیش از ۱۵۰ مترمربع باشد، تعداد پارکینگ مورد نیاز آن به شرح جدول شماره ۱-۴ خواهد بود. در کاربری‌های غیرمسکونی نیز این تعداد بایستی براساس داده‌های جدول شماره ۲-۴ رعایت شود.

جدول شماره ۱-۴- تعداد پارکینگ متناسب با مساحت ساختمان

| تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز | مساحت ساختمان‌های مسکونی (هر واحد)  |
|------------------------------|-------------------------------------|
| ۱                            | تا ۱۵۰ متر مربع                     |
| ۲                            | بیش از ۱۵۰ متر مربع تا ۲۵۰ متر مربع |
| ۳                            | بیش از ۲۵۰ متر مربع                 |

جدول شماره ۲-۴- تعداد پارکینگ مورد نیاز برای کاربری‌های غیر مسکونی

| واحد پارکینگ مورد نیاز | زیربنای مفید (متر مربع) | نوع کاربری |
|------------------------|-------------------------|------------|
| ۱                      | تا ۲۵                   | تجاری      |
| ۱                      | تا ۵۰                   | اداری      |
| ۱                      | تا ۱۰۰                  | خدماتی     |
| ۱                      | تا ۲۰۰                  | ورزشی      |



## ۶-۴- بلند مرتبه سازی و نظام تأسیسات و تجهیزات شهری

بررسی امکان پذیری و نحوه تأمین زیرساخت‌ها، شامل آب، برق، گاز، مخابرات و شبکه فاضلاب برای ساختمان بلند مرتبه و همچنین تأمین تجهیزات و ارائه خدمات شهری برای این قبیل ساختمان‌ها، از ضرورت‌هایی است که ضوابط و دستورالعمل‌های مرتبط با آن، در بخش حاضر مورد توجه قرار گرفته‌اند.

۱- پیش از صدور جواز برای احداث ساختمان بلند، دریافت تأییدیه برای تأمین تأسیسات مورد نیاز ساختمان (شامل آب، برق، گاز، امکانات مخابراتی و شبکه فاضلاب) از سازمان‌ها و ادارات ذی ربط الزامی است.

۲- دریافت موافقت سازمان آتش نشانی برای احداث ساختمان بلند الزامی است.

۳- استفاده از انرژی‌های نو و سیستم‌های کنترلی در تأمین نیازهای زیرساختی ساختمان‌های بلند (مثل استفاده از انرژی خورشیدی در تأمین برق و روشنایی و فناوری‌های نوین تأسیساتی) توصیه می‌شود.

۴- لازم است که بخشی از سطح اشغال طبقه همکف ساختمان‌های بلند مرتبه به محل استقرار تأسیسات برق اختصاص داده شود.

**توضیح:** تعیین مساحت این بخش، طبق تشخیص و نظر فنی کارشناسان فنی سازمان برق منطقه‌ای خواهد بود.

۵- لازم است که زیرساخت‌های مورد نیاز برای اتصال سیستم دفع فاضلاب ساختمان‌های بلند به شبکه فاضلاب شهری (سیستم جایگزین چاه‌های جذبی) پیش بینی و تعبیه شود.

۶- روش‌های مدیریت استفاده بهینه از انرژی در طراحی سیستم تأسیساتی ساختمان، لازم است که مطابق با مبحث نوزدهم مقررات ملی ساختمان ایران (صرفه جویی در مصرف انرژی) در نظر گرفته شود.

### \*نحوه مکان‌گزینی، واگذاری تراکم و صدور پروانه ساختمان‌های بلند مرتبه در سطح شهر

مکان‌گزینی، واگذاری تراکم و صدور پروانه، در واقع گام نخست اعطای مجوز از سوی شهرداری برای احداث ساختمان بلند مرتبه در سطح شهر محسوب می‌شود. اعطای این مجوز در محدوده‌های تعیین شده و مجاز برای احداث ساختمان بلند، در گرو تأمین و تصویب هر یک از ضوابط بخش‌های ۶ گانه در بندهای قبلی است. مضاف بر اینکه مجدداً تأکید می‌شود، معیار اصلی در کنترل تعداد واحدهای مجاز به احداث در هر یک از پهنه‌های تراکمی شهر بروجرد (چه در قالب ساختمان‌های عادی و چه



بلندمرتبه) تعداد واحدهایی است که برای هر یک از پهنه های مذکور، در گزارش بخش تعیین «آستانه مغایرت های اساسی شهر بروجرد» ارائه شده است.

تعیین محدوده یا معرفی مناطق مجاز برای احداث ساختمان بلند مرتبه در شهر بروجرد، منطبق بر جهت های تعیین شده توسعه آتی شهر، ظرفیت و توان پاسخدهی بافت محل استقرار، نیازسنجی افزایش تراکم و ارتفاع ساختمان، نوع کاربری و خدمات مورد نیاز، عدم تناقض با مصوبات قبلی نهادهای تصمیم گیری (مثل سازمان میراث فرهنگی) و در نهایت، با رویکرد حفظ هویت شهری بروجرد است.



(۵)

## ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و

### احداث ساختمان در محدوده شهر

۵-۱- نحوه استفاده از زمین در منطقه مسکونی

۵-۱-۱- موارد استفاده از زمین

عملکرد اصلی اراضی منطقه مسکونی و نحوه استفاده از آنها، مسکونی است و در جوار آن فضاهای خدماتی و عملکردهایی که در این حوزه مورد نیاز است استقرار می‌یابند.

۵-۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز از اراضی مسکونی

استفاده‌های مجاز از اراضی این منطقه عبارتند از:

- احداث واحدهای مسکونی براساس تراکم‌های پیشنهادی
- احداث مهدکودک و کودکستان و دبستان
- احداث باشگاه‌ها و زمین‌های ورزشی محله‌ای و ناحیه‌ای
- برگزاری مراسم ویژه مذهبی و آئینی در روزهای خاص
- ایجاد واحدهای فرهنگی در حد محله
- احداث واحدهای بهداشتی - درمانی در حد آزمایشگاه، تزریقات، داروخانه و مطب
- احداث پارکینگ‌های عمومی و فضاهای باز تجهیز شده و زمین بازی کودکان
- احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق و گاز، ترانسفورماتور، منبع آب، محل جمع‌آوری زباله، برق و...
- استفاده از منازل مسکونی تک‌واحدی برای دایرکردن مشاغلی مانند آرایشگاه، دوزندگی، تدریس خصوصی، آموزشگاه خیاطی و موسیقی
- احداث واحدهای تجاری در حداکثر ۱۰ درصد از سطح اشغال مسکونی در بر محورهایی که به‌عنوان مراکز خدمات شهری و ناحیه‌ای تعیین شده‌اند و در داخل محلات در بر گذرهای بیش از عرض ۱۲ متر





به شرط رعایت سرانه پیشنهادی و حداقل مجاز سطوح تجاری بلامانع است. (با استناد به مصوبه کمیته کار تاریخ ۱۳۹۴/۶/۲۲)

**تبصره ۱-** در صورتی نیز که سطح اعیانی با شبکه معابر مجاور نباشد، سطح تجاری با استقرار در مجاورت آن، از سطح اعیانی کسر می‌شود.

**تبصره ۲-** استفاده‌های مجاز از اراضی مسکونی به منزله تغییر کاربری تلقی نمی‌شود. در این زمینه تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها ملاک عمل است و بر اساس آن، حقوق مکتسبه شهرداری باید رعایت شود. بر مبنای این تبصره (مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷) پروانه برای کلیه ساختمان‌هایی که در شهر احداث می‌شود صادر می‌گردد.

دایرکردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک بر اساس این قانون، استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.

**تبصره ۳-** پرداخت عوارض تغییر کاربری به شهرداری برای تبدیل این دسته از کاربری‌ها به کاربری‌های تجاری شهری و ناحیه‌ای ضروری است. مبنای محاسبه، تعرفه عوارض مصوب خواهد بود.

**تبصره ۴-** احداث واحدهای مجاز غیرمسکونی در مناطق مسکونی، تابع ضوابط و مقررات کاربری مربوطه خواهد بود.

**تبصره ۵-** واحدهایی که به عنوان استیجاری با عملکرد غیرمسکونی مورد استفاده قرار می‌گیرند، از نظر کاربری، مسکونی تلقی می‌شوند و استفاده با عملکرد غیرمسکونی موجب تغییر کاربری آن نمی‌شود.

## ۲-۱-۱-۵- استفاده‌های مشروط

استفاده‌های زیر، مشروط به رعایت بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها و ضوابط ساختمان‌های اداری و تأمین پارکینگ در مناطق مسکونی مجاز شناخته می‌شود:

۱- دفاتر خدماتی مشاوره نرم‌افزاری

۲- شرکت‌های خدماتی بیمه و امور مالی

۳- دفاتر خدماتی حسابداری و حسابرسی

۴- دفاتر حقوقی وکلا

۵- شرکت‌های خدماتی طراحی و مهندسان مشاور



## ۶- دفاتر خصوصی ثبت اسناد و املاک و ازدواج و طلاق

**تبصره:** استفاده‌های یادشده، مشروط به عدم مزاحمت برای واحدهای مسکونی مجاور است. در غیر این صورت، استفاده‌های یادشده مجاز شناخته نمی‌شود.

### ۳-۱-۱-۵- استفاده‌های غیرمجاز

هرنوع استفاده دیگری از اراضی این منطقه، غیر از موارد اعلام شده، غیرمجاز شناخته می‌شود.

### ۲-۱-۵- ضوابط تراکمی

#### - روش محاسبه توزیع تراکم و جمعیت شهر بروجرد در افق سال ۱۴۱۰

در چارچوب برنامه‌ریزی و تبیین سیاست‌های تراکمی و توزیع جمعیتی افق طرح شهر بروجرد، چنانکه در گزارش‌های بازنگری طرح جامع نیز توضیح داده شده است، هدف آغازین طرح، دستیابی به متوسط سرانه ۳۰ متر مربع در کاربری مسکونی شهر بود تا براساس آن بتوان نیاز سکونتی ۳۵۹۸۴۹ نفر جمعیت پیش‌بینی شده برای افق طرح را تأمین و برآورد کرد. براین مبنا، تخصیص حدود ۱۰۸۰ هکتار از اراضی شهر به سطوح کاربری مسکونی، می‌توانست پاسخگوی نیاز ساکنان افق طرح شهر (سال ۱۴۱۰) باشد، اما از آنجا که در ادامه این مطالعات، تعدادی طرح آماده‌سازی مجزا و طرح مسکن مهر به طرح تهیه شده اضافه شد، ناگزیر اعمال تغییراتی را در تعدیل سطوح و سرانه کاربری به وجود آورد که با وجود خارج ساختن برخی از اراضی ساخته نشده از سطوح کاربری مسکونی، امکان کاهش کم‌تر از ۱۱۸۳ هکتار برای سطوح مسکونی در محدوده شهر بروجرد فراهم نیامد و ناگزیر در ادامه انجام مطالعات، سرانه اراضی مسکونی نیز به حدود ۳۲/۸۷ مترمربع افزایش یافت.

با توجه به افزایش ناخواسته مساحت و سرانه کاربری مسکونی، بازنگری در سیاست‌های تراکمی طرح جامع نیز امری ضروری بود تا بتوان ضمن تحقق پیش‌بینی‌ها و پیشنهادی طرح، از بروز ناهماهنگی‌های احتمالی و آشفتگی فضایی در ساختار و توسعه شهر پیشگیری به عمل آورد. بنابراین، به‌منظور دستیابی به چنین هدفی، ابتدا با توجه به مساحت کاربری مسکونی هریک از نواحی ده گانه شهر بروجرد و متوسط مساحت قطعات موجود در آنها، تعداد قطعات در این نواحی برآورد شد و سپس با منظور داشتن متوسط تعداد طبقات، تعداد واحدهای مسکونی هر یک از این نواحی تعیین شد و با توجه



به بعد خانوار پیش‌بینی شده افق طرح (۳/۴ نفر در خانوار)، برآورد میزان جمعیت قابل اسکان در این نواحی انجام پذیرفت و به این ترتیب، امکان شناخت نحوه پراکنش تراکم جمعیتی و ساختمانی در محدوده های مختلف شهر فراهم آمد.

در این زمینه به منظور تشخیص چگونگی این پراکنش، سه گروه تراکمی در چارچوب شناخت تراکم‌های خالص و ناخالص جمعیتی و ساختمانی شهر به شرح زیر تعیین شد:

- \* تراکم ناخالص جمعیتی
  - تراکم کم ۹۰ - ۰ نفر در هکتار
  - تراکم متوسط ۱۳۰ - ۹۰ نفر در هکتار
  - تراکم زیاد بیش از ۱۳۰ نفر در هکتار
- \* تراکم خالص جمعیتی
  - تراکم کم ۲۷۵ - ۰ نفر در هکتار
  - تراکم متوسط ۳۷۵ - ۲۷۵ نفر در هکتار
  - تراکم زیاد بیش از ۳۷۵ نفر در هکتار

#### \* تراکم ساختمانی

- تراکم کم؛ حداکثر ۲۴۰ درصد با رعایت مندرجات جدول تراکمی (متوسط تراکم ۱۱۰ درصد)
- تراکم متوسط؛ حداکثر ۳۰۰ درصد با رعایت مندرجات جدول تراکمی (متوسط تراکم ۱۷۰ درصد)
- تراکم زیاد؛ حداکثر ۳۶۰ درصد با رعایت مندرجات جدول تراکمی (متوسط تراکم ۲۳۰ درصد)

**تبصره ۱-** در بافت‌های پر موجود در صورت تجمیع قطعات و اعمال حد نصاب تعیین‌شده، تراکم تشویقی ۲۰ درصد است که به تراکم‌های مذکور اضافه می‌شود.

**تبصره ۲-** در صورت ساخت مجتمع‌های مسکونی، به‌منظور تشویق و احداث مجتمع‌های بزرگ، اعمال ضوابط زیر برای تراکم مجاز ساخت ساختمانی بلامانع است:

- تراکم مجاز ساختمانی در مناطق مسکونی با تراکم کم جمعیتی

$$T = 0/0106S + 94 \leq 180$$

- تراکم مجاز ساختمانی در مناطق مسکونی با تراکم متوسط جمعیتی

$$T = 0/0171S + 111/45 \leq 360$$



- تراکم مجاز ساختمانی در مناطق مسکونی با تراکم زیاد جمعیتی

$$T = 0/1875S + 90 \leq 500$$

عدد  $T$  = تراکم مجاز ساختمانی

عدد  $S$  = مساحت قطعه زمین برای ساخت مجتمع مسکونی

با انجام این دسته بندی، نوع تراکم جمعیتی و ساختمانی هر یک از نواحی شهر محاسبه و مشخص شد و نتیجه آن در جداول شماره ۱- ت ۲- ت منعکس گردید. در این زمینه باید توجه داشت که متوسط تعداد طبقات تعیین شده در جداول محاسباتی تراکم ساختمانی، به منزله ثابت بودن تعداد متوسط طبقات در تمامی محدوده نواحی پیشنهادی نیست. در این زمینه، ملاک اصلی، تعداد واحدهای پیش بینی شده در هر ناحیه است که بایستی توسط بخش شهرسازی شهرداری بروجرد تحت نظارت و کنترل قرار داده شود تا براساس جوازهای صادره، میزان آن در نواحی شهر بیشتر از تعداد پیش بینی شده نشود. با این کنترل، می توان بین تقاضاهای احداث ساختمانهای کوتاه تر با ساختمانهای بلندتر را به نحوی هماهنگ و هم تراز کرد و شهر را از حالت تخت و یکنواخت بودن خارج ساخت. با توجه به چنین هماهنگی و تراز، مشروط به حفظ تعداد واحدهای پیش بینی شده هر یک از نواحی، می توان در محدوده های تراکمی مختلف شهر، ضوابط ساختمانی ارائه شده در جداول صفحات بعدی را اعمال کرد.

| جدول شماره ۱- ت- محاسبه تراکم جمعیتی خالص و ناخالص نواحی شهر بروجرد |             |       |                |                     |                      |                            |                                      |                                      |                             |        |
|---|-------------|-------|----------------|---------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------|
| ردیف  | منطقه       | ناحیه | تراکم ساختمانی | مساحت ناحیه (هکتار) | مساحت مسکونی (هکتار) | تعداد واحدهای کل ناحیه (*) | تعداد واحد مجاز در هر هکتار از ناحیه | تعداد واحد مجاز در هر هکتار (مسکونی) | تراکم جمعیتی (نفر در هکتار) |        |
|   |             |       |                |                     |                      |                            |                                      |                                      | خالص                        | ناخالص |
| ۱   | ۱           | ۱-۱   | کم             | ۲۹۷                 | ۱۰۴                  | ۸۳۲۸                       | ۲۸                                   | ۸۰                                   | ۹۵                          | ۲۷۲    |
| ۲   |             | ۱-۲   | کم             | ۴۳۷                 | ۱۵۲                  | ۱۱۳۴۲                      | ۲۶                                   | ۷۵                                   | ۸۸                          | ۲۵۵    |
| ۳   |             | ۱-۳   | زیاد           | ۴۰۵                 | ۱۱۷                  | ۱۶۱۳۵                      | ۴۰                                   | ۱۳۸                                  | ۱۳۶                         | ۲۶۹    |
| ۴   |             | ۱-۴   | متوسط          | ۴۹۸                 | ۷۰                   | ۶۶۴۷                       | ۱۳                                   | ۹۵                                   | ۴۴                          | ۳۲۳    |
| ۵   | ۲           | ۲-۱   | متوسط          | ۴۹۴                 | ۱۲۱                  | ۱۳۸۱۵                      | ۲۸                                   | ۱۱۴                                  | ۹۵                          | ۳۸۸    |
| ۶   |             | ۲-۲   | زیاد           | ۱۱۰                 | ۳۳                   | ۴۳۴۳                       | ۳۹                                   | ۱۳۲                                  | ۱۳۳                         | ۴۴۹    |
| ۷   |             | ۲-۳   | متوسط          | ۲۳۸                 | ۶۸                   | ۷۴۸۴                       | ۳۱                                   | ۱۱۰                                  | ۱۰۵                         | ۳۷۴    |
| ۸   |             | ۲-۴   | متوسط          | ۳۹۱                 | ۱۴۰                  | ۱۴۳۷۲                      | ۳۷                                   | ۱۰۲                                  | ۱۲۶                         | ۳۴۷    |
| ۹   |             | ۲-۵   | زیاد           | ۴۹۶                 | ۱۳۰                  | ۱۶۲۳۴                      | ۳۳                                   | ۱۲۵                                  | ۱۱۲                         | ۴۲۵    |
| ۱۰  | منطقه مرکزی |       | کم             | ۲۷۹                 | ۱۲۸                  | ۱۰۷۱۷                      | ۳۸                                   | ۸۴                                   | ۱۲۹                         | ۲۸۶    |

\* تعداد واحدهای کل ناحیه = تعداد قطعات ناحیه × تعداد طبقات



جدول شماره ۲ - برآورد مساحت سطوح پیشنهاد کاربری مسکونی، متوسط قطعات و تعداد قطعات، متوسط طبقات و تراکم ساختمانی در شهر بروجرد

| نواحی | مساحت مسکونی | متوسط مساحت قطعات | تعداد قطعات | متوسط تعداد طبقات | بعد خانوار | جمعیت | متوسط تراکم |
|-------|--------------|-------------------|-------------|-------------------|------------|-------|-------------|
| ۱-۱   | ۱۰۴۱۰۹۳      | ۲۲۵               | ۴۶۲۷        | ۲                 | ۳.۴        | ۲۸۳۱۸ | ۱۱۰         |
| ۱-۲   | ۱۵۴۳۷۲۹      | ۲۴۵               | ۶۳۰۱        | ۲                 | ۳.۴        | ۳۸۵۶۲ | ۱۱۰         |
| ۱-۳   | ۱۱۶۷۷۷۶      | ۲۷۵               | ۴۲۴۶        | ۴                 | ۳.۴        | ۵۴۸۶۴ | ۲۳۰         |
| ۱-۴   | ۷۰۰۲۴۶       | ۲۹۵               | ۲۳۷۴        | ۳                 | ۳.۴        | ۲۲۵۹۸ | ۱۱۰         |
| ۲-۱   | ۱۲۰۸۸۹۶      | ۲۴۵               | ۴۹۳۴        | ۳                 | ۳.۴        | ۴۶۹۷۴ | ۱۷۰         |
| ۲-۲   | ۳۲۵۷۸۵       | ۲۸۵               | ۱۱۴۳        | ۴                 | ۳.۴        | ۱۴۷۶۹ | ۲۳۰         |
| ۲-۳   | ۶۸۱۷۳۲       | ۲۵۵               | ۲۶۷۳        | ۳                 | ۳.۴        | ۲۵۴۵۱ | ۱۷۰         |
| ۲-۴   | ۱۴۰۱۶۷۰      | ۲۷۵               | ۵۰۹۷        | ۳                 | ۳.۴        | ۴۸۵۲۳ | ۱۷۰         |
| ۲-۵   | ۱۳۰۳۰۸۳      | ۳۰۵               | ۴۲۷۲        | ۴                 | ۳.۴        | ۵۵۱۹۹ | ۲۳۰         |
| مرکزی | ۱۲۸۰۱۷۸      | ۲۱۵               | ۵۹۵۴        | ۲                 | ۳.۴        | ۳۶۴۴۰ | ۱۱۰         |

### جداول تراکمی شهر بروجرد

| پهنه تراکم زیاد   |                  |               |               |               |               |               |               |
|-------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| مساحت زمین        | عرض معابر        | عرض < ۸       | ۸ ≤ عرض < ۱۲  | ۱۲ ≤ عرض < ۱۶ | ۱۶ ≤ عرض < ۲۰ | ۲۰ ≤ عرض < ۳۰ | عرض ≥ ۳۰      |
| ۱۲۰ ≤ مساحت < ۸۰  | حداکثر طبقات     | ۲+پیلوت       | ۲+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       |
|                   | حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |
|                   | حداکثر تراکم     | ٪۱۲۰          | ٪۱۲۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          |
| ۱۷۰ ≤ مساحت < ۱۲۰ | حداکثر طبقات     | ۲+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       |
|                   | حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |
|                   | حداکثر تراکم     | ٪۱۲۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          |
| ۱۷۰ ≤ مساحت < ۲۲۰ | حداکثر طبقات     | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۵+پیلوت       | ۵+پیلوت       |
|                   | حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |
|                   | حداکثر تراکم     | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          | ٪۳۰۰          | ٪۳۰۰          |
| ۲۲۰ ≤ مساحت < ۳۰۰ | حداکثر طبقات     | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۵+پیلوت       | ۵+پیلوت       | ۶+پیلوت       |
|                   | حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |
|                   | حداکثر تراکم     | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          | ٪۳۰۰          | ٪۳۰۰          | ٪۳۶۰          |
| مساحت < ۳۰۰       | حداکثر طبقات     | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۵+پیلوت       | ۵+پیلوت       | ۶+پیلوت       | ۶+پیلوت       |
|                   | حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |
|                   | حداکثر تراکم     | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          | ٪۳۰۰          | ٪۳۰۰          | ٪۳۶۰          | ٪۳۶۰          |



| پهنه تراکم متوسط |               |               |               |               |               |               |                   |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| عرض معابر        | عرض < ۸       | ۸ ≤ عرض < ۱۲  | ۱۲ ≤ عرض < ۱۶ | ۱۶ ≤ عرض < ۲۰ | ۲۰ ≤ عرض < ۳۰ | عرض ≥ ۳۰      | مساحت زمین        |
| حداکثر طبقات     | ۲+پیلوت       | ۲+پیلوت       | ۲+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۱۲۰ ≤ مساحت < ۸۰۰ |
| حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |                   |
| حداکثر تراکم     | ٪۱۲۰          | ٪۱۲۰          | ٪۱۲۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          |                   |
| حداکثر طبقات     | ۲+پیلوت       | ۲+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۱۷۰ ≤ مساحت < ۱۲۰ |
| حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |                   |
| حداکثر تراکم     | ٪۱۲۰          | ٪۱۲۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          |                   |
| حداکثر طبقات     | ۲+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۲۲۰ ≤ مساحت < ۱۷۰ |
| حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |                   |
| حداکثر تراکم     | ٪۱۲۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          |                   |
| حداکثر طبقات     | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۵+پیلوت       | ۵+پیلوت       | ۲۲۰ ≤ مساحت < ۳۰۰ |
| حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |                   |
| حداکثر تراکم     | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          | ٪۳۰۰          | ٪۳۰۰          |                   |
| حداکثر طبقات     | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۵+پیلوت       | ۵+پیلوت       | مساحت < ۳۰۰       |
| حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |                   |
| حداکثر تراکم     | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          | ٪۳۰۰          | ٪۳۰۰          |                   |

| پهنه تراکم کم    |               |               |               |               |               |               |                   |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| عرض معابر        | عرض < ۸       | ۸ ≤ عرض < ۱۲  | ۱۲ ≤ عرض < ۱۶ | ۱۶ ≤ عرض < ۲۰ | ۲۰ ≤ عرض < ۳۰ | عرض ≥ ۳۰      | مساحت زمین        |
| حداکثر طبقات     | ۲+پیلوت       | ۲+پیلوت       | ۲+پیلوت       | ۲+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۱۲۰ ≤ مساحت < ۸۰۰ |
| حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |                   |
| حداکثر تراکم     | ٪۱۲۰          | ٪۱۲۰          | ٪۱۲۰          | ٪۱۲۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          |                   |
| حداکثر طبقات     | ۲+پیلوت       | ۲+پیلوت       | ۲+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۱۷۰ ≤ مساحت < ۱۲۰ |
| حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |                   |
| حداکثر تراکم     | ٪۱۲۰          | ٪۱۲۰          | ٪۱۲۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          |                   |
| حداکثر طبقات     | ۲+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۲۲۰ ≤ مساحت < ۱۷۰ |
| حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |                   |
| حداکثر تراکم     | ٪۱۲۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          |                   |
| حداکثر طبقات     | ۲+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۲۲۰ ≤ مساحت < ۳۰۰ |
| حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |                   |
| حداکثر تراکم     | ٪۱۲۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          |                   |
| حداکثر طبقات     | ۲+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۳+پیلوت       | ۴+پیلوت       | ۴+پیلوت       | مساحت < ۳۰۰       |
| حداکثر سطح اشغال | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله | ٪۶۰ + راه پله |                   |
| حداکثر تراکم     | ٪۱۲۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۱۸۰          | ٪۲۴۰          | ٪۲۴۰          |                   |

**\* خلاصه ضوابط تراکم ساختمانی پیشنهادی شهر بروجرد**

۱- مبنای محاسبه حداقل تراکم در پهنه‌بندی‌ها:

|             |                |
|-------------|----------------|
| تراکم کم    | ۲ طبقه + پیلوت |
| تراکم متوسط | ۲ طبقه + پیلوت |
| تراکم زیاد  | ۲ طبقه + پیلوت |

۲- اراضی کمتر از ۸۰ متر بایستی با پلاک مجاور تجمیع شوند؛ در صورت عدم تجمیع این قبیل اراضی، در هر ناحیه تراکمی از شهر که مستقر باشند (کم، متوسط، زیاد) سطح اشغال، حداکثر ۷۰ درصد و تراکم ساختمانی حداکثر دو طبقه مجاز خواهد بود.



- ۳- در اراضی با مساحت ۸۰ تا ۱۲۰ متر مربع سطح اشغال مجاز به صورت ۶۰ درصد به علاوه راه پله در نظر گرفته شده است. حداکثر مساحت راه پله در این قطعات ۱۰ متر مربع و حداکثر تعداد واحد کل، یک واحد و غیر قابل تفکیک است.
- ۴- بر مبنای مطالعات انجام گرفته نصاب تفکیک قطعات در ساخت و سازهای آتی شهر بروجرد در همه نواحی (به استثنای ناحیه مرکزی- مطابق ضوابط سازمان میراث فرهنگی)، برابر ۲۵۰ مترمربع، با احتساب ۱۰ درصد تغییرات تعیین می شود.
- ۵- تعیین حداقل میزان فضای باز؛ پس از تعیین تراکم و تعداد طبقات در هر قطعه، پیش‌بینی حداقل ۲۰ مترمربع فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی الزامی است. محاسبه و تأمین این مساحت در مرحله صدور دستور نقشه و پروانه احداث از سوی شهرداری ضروری است و تأمین آن نسبت به سایر ضوابط تراکمی ارائه شده ارجحیت دارد.
- ۶- تأمین فیزیکی پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی حداقل یک واحد به صورت مسقف الزامی است.
- ۷- استفاده از زیرزمین به منظور تأمین پارکینگ، فضاهای جانبی مانند انباری، تأسیسات و غیره در سطح اشغال مجاز (۶۰٪) بلامانع است و جزو تراکم محسوب نمی‌شود.
- ۸- در صورت تقاضای مالک برای احداث تجاری در همکف، یک طبقه از طبقات مجاز مسکونی کاهش می‌یابد. ملاک تغییر کاربری تأمین پارکینگ مورد نیاز به تعداد مجموع واحدهای تجاری و مسکونی براساس ضوابط و استانداردهای تعیین شده در بازنگری طرح جامع شهر خواهد بود.
- ۹- مساحت راه پله و آسانسور جزو سطح اشغال محسوب نمی‌شود، ولی از نظر تراکم مشمول قوانین عوارض شهرداری خواهد بود.
- ۱۰- احداث پیش‌آمدگی (کنسول) در معابر زیر ۱۶ متر مجاز نیست.
- ۱۱- در معابر دارای طول کمتر از ۵۰ متر (اعم از بن بست و بن باز) احداث ساختمان بیش از دو طبقه روی پیلوت مجاز نیست.

### ۳-۱-۵- ضوابط تفکیک زمین

تفکیک قطعات زمین برحسب مناطق مسکونی با تراکم‌های کم، متوسط و زیاد و همچنین میزان جمعیت و نوع واحد مسکونی در جدول شماره ۱-۵ ارائه شده است.

جدول شماره ۱-۵- ضوابط تفکیک زمین مناطق مسکونی

| سرايه زمين مسكن<br>(مترمربع) | تعداد خانوار<br>ساكن | حداقل قطعه | مشخصات<br>مسكن |             |
|------------------------------|----------------------|------------|----------------|-------------|
|                              |                      |            | تک خانواری     | تراکم کم    |
| ۵۶                           | ۱                    | ۲۰۰        | تک خانواری     | تراکم کم    |
| ۴۵                           | ۲                    | ۳۵۰        | چند خانواری    |             |
| ۳۵                           | ۴                    | ۵۰۰        | مجتمع سازی     |             |
| ۴۵                           | ۱                    | ۱۸۰        | تک خانواری     | تراکم متوسط |
|                              |                      |            | چند خانواری    |             |
|                              |                      |            | مجتمع سازی     |             |
| ۳۰                           | ۲                    | ۲۵۰        | چند خانواری    | تراکم متوسط |
| ۲۵                           | ۴                    | ۴۰۰        | مجتمع سازی     |             |



|    |   |     |             |            |
|----|---|-----|-------------|------------|
| ۳۶ | ۱ | ۱۵۰ | تک خانواری  | تراکم زیاد |
| ۲۲ | ۲ | ۲۵۰ | چند خانواری |            |
| ۱۸ | ۴ | ۳۵۰ | مجتمع سازی  |            |

#### ۴-۱-۵- تناسب ابعاد در قطعه تفکیکی مسکونی

در تهیه طرح تفکیکی قطعات مسکونی نسبت طول به عرض حداکثر ۳ به ۱ قابل قبول است و حداقل عرض قطعه باید ۸ متر باشد.

#### ۵-۱-۵- دسترسی به قطعه

دسترسی به قطعه تفکیکی با رعایت موارد زیر بلامانع است:

- دسترسی سواره قطعات از یکبر و در صورتی که قطعه دارای ۲ یا ۳ بر باشد، دسترسی فرعی تر ارجحیت دارد.

- بهره‌گیری از قطعات مسکونی بالاتر از ۲۰ متر در یک معبر با ۲ دسترسی سواره بلامانع است.

- در مجتمع‌های مسکونی بزرگ که دسترسی سواره ۲ یا ۳ معبری دارند، بهره‌گیری از معابر برای دسترسی سواره از هر جبهه با یک ورودی بلامانع است.

#### ۶-۱-۵- حداقل فضای باز

حداقل فضای باز برای تراکم‌های مجاز مسکونی در نقاط مختلف شهر بروجرد لازم است که در طرح تفصیلی تعیین و ارائه شود.

#### ۷-۱-۵- محل احداث بنا و سطح اشغال همکف

محل احداث بنا در قطعات تفکیکی و بلوک‌های تک‌ساختمانی در ۶۰ درصد بخش شمالی قطعه زمین مجاز خواهد بود. در مجتمع‌های مسکونی رعایت حداقل فاصله ۳ متر از شرقی و غربی و ۵ متر از برجنوبی و شمالی الزامی است. در جبهه‌های مشرف به معابر رعایت حداقل فاصله ۵ متر اجباری است.

#### ۸-۱-۵- ارتفاع مجاز ساختمانی

حد مجاز ارتفاع ساختمان در مناطق مسکونی به شرح زیر است:





- ارتفاع مجاز در قطعات تفکیکی تک‌خانواری ۲ طبقه روی پیلوت یا ۳ طبقه روی زیرزمین  
 - ارتفاع مجاز در قطعات تفکیکی چندخانواری ۳ طبقه روی پیلوت یا ۴ طبقه روی زیرزمین  
 - ارتفاع مجاز در قطعات تفکیکی مجتمع‌سازی ۴ طبقه روی پیلوت یا ۵ طبقه روی زیرزمین

**تبصره ۱-** ارتفاع بناهای مسکونی با معبر مشرف تناسب مستقیم دارد و ارتفاع بنا نسبت به عرض معبر برابر یک است.  
 عرض معبر =  $h$  ارتفاع بنا

**تبصره ۲-** در مجتمع‌های مسکونی برای تشویق بلندمرتبه‌سازی ما به‌ازاء هر طبقه افزایش ۷/۵ درصد تراکم مجاز تشویقی و مابه‌ازاء هر واحد مسکونی ۵ درصد فضای باز کمتر از حد مینا پذیرفته می‌شود.

تراکم مجاز در مناطق تراکم کم  $T = 7/5 f + 100$

تراکم مجاز در مناطق تراکم متوسط  $T = 7/5 f + 120$

تراکم مجاز در مناطق تراکم زیاد  $T = 7/5 f + 150$

$T =$  تراکم مجاز در بلندمرتبه‌سازی

$f =$  تعداد طبقات بالاتراز ۴ طبقه

- فضای باز مجاز برحسب تراکم نواحی مختلف به‌شرح زیر است:

مترمربع به‌ازاء هر واحد در تراکم کم مسکونی  $Sp = 55$

مترمربع به‌ازاء هر واحد در تراکم متوسط مسکونی  $Sp = 45$

مترمربع به‌ازاء هر واحد در تراکم زیاد مسکونی  $Sp = 25$

**تبصره ۳-** در صورت تجمیع قطعات، تراکم تشویقی متناسب با ضوابط تعیین‌شده شامل حال متقاضی می‌شود.

### ۹-۱-۵- ضوابط و مقررات پارکینگ

۱- تأمین پارکینگ به‌ازاء هر واحد مسکونی الزامی است و نحوه تأمین آن برحسب نوع واحد مسکونی و تراکم‌های مجاز در جدول شماره ۲-۵ مشخص شده است.

۲- در مواردی که عدد پارکینگ به‌صورت کسری محاسبه شود، عدد بالاتر ملاک عمل خواهد بود.

۳- تأمین پارکینگ در فضای باز به شرط دارا بودن دسترسی و امکان مانور اتومبیل بدون ضرورت قطع درخت بلا مانع است.



- ۴- سطوح پارکینگ در طبقات زیرزمین و پیلوت جزو تراکم مجاز ساختمانی محسوب نمی‌شود.
- ۵- رامپ پارکینگ در فضای باز جزو تراکم زیربنا محسوب نمی‌شود (مشروط به عدم قطع اشجار).
- ۶- عرض حداقل رامپ به پارکینگ  $3/5$  متر است.
- ۷- شیب مجاز رامپ حداکثر ۱۵ درصد بلامانع است.
- ۸- حداقل ارتفاع ورودی هر پارکینگ  $1/8$  متر است.
- ۹- زیرزمین و پیلوت که کارکرد پارکینگ دارند، باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات از طریق پله و آسانسور باشند.

۱۰- در صورتی که ظرفیت پارکینگ از ۲۵ اتومبیل تجاوز نماید، حداقل عرض رامپ باید ۵ متر در نظر گرفته شود. در صورت رعایت  $3/5$  متر به عنوان حداکثر عرض پارکینگ، احداث دو ورودی مجاز خواهد بود.

۱۱- ابعاد فضای هر پارکینگ به شرح زیر قابل تعیین است:

- تک پارکینگ خالص با طول و عرض  $3 \times 5$  متر مربع

- علاوه بر این، هر وسیله نقلیه شخصی به طور متوسط در تک پارکینگ‌ها به محوطه‌ای معادل  $3 \times 5$  متر مربع و در واحدهای دو پارکینگ بیشتر به محوطه‌ای معادل  $2/5 \times 5$  متر مربع به منظور مانور و دورزدن نیاز دارد که به این ترتیب، لازم است برای تأمین پارکینگ مورد نیاز در واحدهای مسکونی، بین ۲۵ تا ۳۰ متر مربع برای هر وسیله نقلیه شخصی در نظر گرفته شود.

جدول شماره ۲-۵- ضرایب پارکینگ برای انواع واحدهای مسکونی

| مشخصات مسکونی تراکم مجاز | نوع واحد مسکونی            |                           |                                    |
|--------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------------|
|                          | واحدهای مسکونی ۷۵-۱۵۰ متری | واحدهای مسکونی ۵۰-۷۵ متری | واحدهای مسکونی بیش از ۱۵۰ متر مربع |
| تراکم کم                 | ۱                          | ۱                         | ۱/۵                                |
|                          | ۱                          | ۱                         | ۱/۵                                |
|                          | ۱                          | ۱                         | ۱/۵                                |
| تراکم متوسط              | ۱                          | ۱                         | ۱/۵                                |
|                          | ۱                          | ۱                         | ۱/۵                                |
|                          | ۱                          | ۱                         | ۱                                  |
| تراکم زیاد               | ۱                          | ۱                         | ۱/۵                                |
|                          | ۱                          | ۱                         | ۱                                  |
|                          | ۱                          | ۱                         | ۱                                  |



### ۱۰-۱-۵- ضوابط و مقررات حیاط خلوت‌ها

- ۱- حیاط خلوت (نورگیر) برای تأمین نور اتاق‌های اصلی ساختمان مانند نشیمن، نهارخوری، خواب و غیره با حداقل مساحت ۱۲ مترمربع و حداقل عرض ۳ متر و برای زمین‌های کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۶ درصد مساحت زمین کافی است.
  - ۲- برای تأمین نور آشپزخانه و یا انبار و فضاهای سرویسی مساحت حیاط خلوت (نورگیر) حداقل ۶ مترمربع و با حداقل عرض ۲ متر و برای زمین‌های کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع ۳ درصد از مساحت زمین کافی است.
  - ۳- در صورت احداث حیاط خلوت در شمال پلاک‌های شمالی، حداقل عرض لازم ۳ متر و برای زمین‌های کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع حداقل عرض ۲ متر ضروری خواهد بود.
  - ۴- در صورت استفاده دو واحد مستقل از یک نورگیر، حداقل فاصله برای فضاهای اصلی ۶ متر و برای فضاهای سرویسی و فرعی ۴ متر به عنوان فاصله برای دو پنجره مقابل هم الزامی است.
- تبصره:** ضوابط نورگیرها برای ساختمان‌های تا ۵ طبقه لازم‌الاجراست و در ساختمان‌های بلندتر، پیش‌بینی‌های متناسب با احجام و قابلیت نورگیری ضروری است که در مراجع ذیصلاح باید بررسی و تصویب شود.

### ۱۱-۱-۵- ضوابط و مقررات بالکن‌ها

- ۱- احداث پیش‌آمدگی (کنسول) و بالکن در معابر بالای ۱۲ متر بلامانع است.
  - ۲- پیش‌آمدگی بنا در معابر ۱۲ تا ۲۰ متر حداکثر با عمق ۱/۲ متر و در معابر بالای ۲۰ متر با عمق ۱/۵ متر مجاز است.
  - ۳- ارتفاع پیش‌آمدگی نسبت به کف پیاده‌رو نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد.
  - ۴- پیش‌آمدگی روی پخ دو گذر حداکثر تا میزان ۱/۵ متر بلامانع است.
  - ۵- طریقه محاسبه سطح تراس‌ها و بالکن‌ها در تراکم مجاز به شرح زیر است:
- الف - پیش‌آمدگی آخرین سقف ساختمان‌ها به عنوان باران‌گیر جزو زیربنا محسوب نمی‌شود.
- ب - بالکن‌ها و تراس‌های مسقف تا عمق ۳ متر چنانچه از ۳ طرف باز باشد، یک‌دوم سطح آن جزو زیربنا محسوب می‌شود و مازاد بر ۳ متر عمق، جزو زیربنا محاسبه می‌شود.



ج - در صورتی که پیش‌آمدگی از سه طرف بسته باشد، دو سوم سطح آن جزو زیربنا محسوب می‌شود. با رعایت حداکثر عمق ۳ متر در غیر آن تماماً جزو زیربنا محسوب خواهد شد.

#### ۱۲-۱-۵- ضوابط و مقررات پله و آسانسور

۱- دسترسی به پله در واحدهای مسکونی و در قطعات چندخانواری و مجتمع‌سازی به‌طور مستقیم و بلاواسطه اجباری است.

۲- عرض راه‌پله مشترک در واحدهای چندخانواری با رعایت حداقل عرض ۱/۲۰ الزامی است.

۳- عرض راه‌پله برای مجتمع‌های مسکونی با رعایت حداقل عرض ۱/۵ متر الزامی است.

۴- عرض پاگرد با عرض پله با نسبت یک به یک تناسب مستقیم دارد.

۵- پیش‌بینی پاگرد برای ساختمان‌های بالای ۲ طبقه الزامی است.

۶- در ساختمان‌های بیش از ۵ طبقه (بیش از ۴ طبقه روی پیلوت) پیش‌بینی آسانسور اجباری است.

۷- حداقل عرض آسانسور  $1/40 \times 1/40$  است.

۸- در ساختمان‌های بیش از ۶ طبقه (۵ طبقه روی پیلوت یا ۶ طبقه روی زیرزمین) پیش‌بینی پله دوم یا پله فرار الزامی است.

۹- در صورت وجود پله فرار دسترسی به فضای باز به‌صورت مستقیم ضروری است.

۱۰- پله فرار با حداقل عرض ۱ متر و با پاگرد و دسترسی مناسب برای تمام واحدها ضروری است.

۱۱- در ساختمان‌های ۶ طبقه با مساحت حداکثر ۳۰۰ مترمربع در هر طبقه در صورت استفاده از پله اصلی در فضای باز، این پله‌ها می‌توانند نقش پله فرار را نیز به‌عهده داشته باشند.

۱۲- در ساختمان‌های بلندمرتبه، تعداد آسانسور در محل مناسب طبق ضوابط باید پیش‌بینی شود (\*).

۱۳- در ساختمان‌های بلند ضوابط آتش‌نشانی باید رعایت شود (\*).

\* توضیح؛ در خصوص ساختمان‌های بلندمرتبه، به ضوابط مربوط به بلندمرتبه‌سازی مراجعه شود.

#### ۱۳-۱-۵- ضوابط و مقررات پست برق

برای ساختمان‌های بیش از ۲۰۰۰ مترمربع زیربنا، احداث پست برق با تأیید محل احداث توسط وزارت

نیرو الزامی است. در صورت عدم نیاز، مراتب از طرف وزارتخانه مربوطه اعلام می‌شود.



متقاضی باید با راهنمایی و رعایت ضوابط شرکت برق، محلی را برای نصب تجهیزات انشعاب تحویلی از طرف شرکت پیش بینی و احداث کند. باتوجه به شرایطی مانند تعداد و توان انشعاب یا انشعاب های ساختمان، محل مورد بحث ممکن است که یک پست برق کامل، یک اتاق، اتاقک یا یک فرورفتگی در دیواری مناسب این کار باشد. اگر طبق مقررات و ضوابط، احداث پست عمومی برق ضروری باشد، متقاضی باید ضمن رعایت مفاد فوق نسبت به تأمین زمین و احداث پست اقدام کند. همچنین محل مورد نظر باید برای این منظور به اندازه کافی وسیع و مناسب باشد و در عین حال که خارج از دسترس عموم است، برای بازدید مأموران شرکت و قرائت کنتور در همه ساعات شبانه روز آماده باشد.

هیچگونه دودکش و لوله کشی، اعم از آب، گاز، حرارت مرکزی و غیره، نباید از فضای اختصاص یافته برای محل انشعاب یا کنار آن عبور کند. به منظور انطباق مکان احداث پست برق با ضوابط و معیارهای موجود، در زمینه ایمنی و جزئیات فنی، مبحث سیزدهم مقررات ملی ساختمان ایران با عنوان «طرح و اجرای تاسیسات برقی ساختمان ها»، معیار عملکرد قانونی تلقی می شود.

#### ۱۴-۱-۵- ضوابط ارتفاع طبقات

- ۱- ارتفاع طبقات مسکونی حداکثر کف تا زیرسقف ۳/۶۰ متر است.
- ۲- ارتفاع طبقات پیلوت حداکثر کف تا زیرسقف ۲/۴۰ متر است.
- ۳- ارتفاع زیرزمین حداکثر کف تا زیر سقف ۲/۶۰ متر است.
- ۴- ارتفاع زیرزمین از کف معبر حداکثر ۹۰ سانتیمتر زیرسقف تا کف معبر است.

#### ۱۵-۱-۵- ضوابط بازشوها

- احداث بازشوها به معابر و یا محوطه هر قطعه با رعایت ضوابط مشرفیت، امکان پذیر است.
- احداث هرگونه بازشو(در یا پنجره) مستقیماً به فضاهای سبز شهری، خصوصی و یا حرایم حفاظتی مطلقاً ممنوع است.
- احداث بازشوها به ملک غیر اکیداً ممنوع است.



- در صورت احداث باز شو به نورگیرها در طبقات، رعایت حداقل ارتفاع دست انداز ۸۰ سانتیمتر الزامی است.

## ۵-۲-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه تجاری - خدماتی

### ۵-۲-۱- استفاده‌های مجاز

استفاده‌های مجاز از اراضی منطقه تجاری شهر شامل موارد زیر می‌شود:

- احداث مراکز و محدوده‌های تجاری عمده فروشی و خرده فروشی و مراکز عرضه کالا در حد مراکز خرید، فروشگاه‌های زنجیره‌ای، دفاتر مهندسی، شعب بانک‌ها، دوزندگی، تعمیرگاه‌های لوازم منزل، تأسیساتی و الکتریکی و کارگاه‌های مجاز، باجه پست و دفاتر بهره‌برداری مخابرات.

در موارد زیر استفاده از اراضی منطقه تجاری با دریافت مجوز از شهرداری و سایر مراجع ذی‌ربط بلامانع است:

- احداث مراکز فرهنگی و مراکز مذهبی از قبیل مساجد، تکایا، نمایشگاه، کتابخانه، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر و...

- احداث مراکز درمانی - بهداشتی مانند کلینیک و درمانگاه، آزمایشگاه، داروخانه، مراکز توانبخشی و حمام عمومی

- احداث مراکز جهانگردی و پذیرایی مانند میهمانسرا، رستوران، سفره‌خانه و قهوه‌خانه

- احداث تأسیسات زیربنایی شهری با رعایت حرایم مربوطه

- احداث واحدهای اداری - دفتری

- احداث تأسیسات و حمل و نقل شهری در حد پارکینگ، پمپ‌بنزین، مراکز آتش‌نشانی و پست‌های

تأسیسات شهری

- احداث فضاهای سبز شهری، گذرهای سبز، فضای بازی کودکان و تأسیسات وابسته

## ۵-۲-۲- ضوابط و مقررات منطقه تجاری - خدماتی

کاربری تجاری - خدماتی برحسب نوع عملکرد به مراکز محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری طبقه‌بندی می‌شوند و براساس نوع عملکرد و معبر دسترسی و سرویسی آن قابل شناسایی هستند (جدول شماره ۳-۵). البته باید توجه داشت که واحدهای تجاری - خدماتی عمدتاً دارای عملکرد شهری و منطقه‌ای هستند.



جدول شماره ۳-۵- مشخصات کاربری تجاری - خدماتی

| مشخصات کاربری ها | معاير (متر) | تراکم<br>مجاز(درصد) | تعداد طبقات | حداکثر سطح اشغال<br>همکف (درصد) | حداقل تفکیکی<br>هر واحد |
|------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------------------|-------------------------|
| مراکز محله‌ای    | ۲۰-۱۲       | ۱۲۰                 | ۲           | ۶۰                              | ۲۵                      |
| مراکز ناحیه‌ای   | ۳۰-۲۰       | ۱۵۰                 | ۳           | ۷۰                              | ۱۰۰                     |
| مراکز منطقه‌ای   | بیش از ۳۰   | ۱۸۰                 | ۴           | ۷۰                              | ۲۵۰                     |
| مراکز شهری       | بیش از ۳۰   | ۲۴۰                 | بیش از ۴    | ۷۰                              | ۵۰۰                     |

ضوابط این بخش به شرح زیر قابل توجه است:

- ۱- دسترسی مستقیم از معبر به کاربری‌های تجاری - خدماتی مطلقاً ممنوع است.  
**تبصره:** درخصوص خدمات تجاری و خدماتی محلی دسترسی مستقیم بلامانع است.
- ۲- دسترسی‌های تجاری و معابر ارتباطی که از داخل قطعه تعبیه می‌شود با رعایت حداقل عرض ۵ متر الزامی است.
- ۳- دسترسی از یک معبر، حداکثر با یک ورودی امکان‌پذیر است.
- ۴- حداقل عرض راه پله ۲/۵ متر است.
- ۵- محل احداث بنا در ۸۰-۶۰ درصد مجاورت بر اصلی معابر است.
- ۶- احداث فضای سبز در ۲۰ درصد از فضای باز الزامی است.
- ۷- دسترسی به مشاعات و فضای باز برای کلیه واحدها به صورت مستقیم الزامی است.
- ۸- تأمین پارکینگ به ازاء هر ۵۰ متر واحد تجاری - خدماتی در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای ضروری است.
- ۹- تأمین پارکینگ به ازاء هر ۲۵ متر واحد تجاری - خدماتی در مقیاس منطقه‌ای و شهری ضروری است.
- ۱۰- در تفکیک واحدهای تجاری لازم است که بر هر واحد با عرض حداقل ۳ متر در نظر گرفته شود.
- ۱۱- پیش‌بینی فضاهای سرویسی مشاع مابه‌ازاء هر ۸ واحد تجاری دوسرویس ضروری است. تفکیک سرویس‌های زنانه و مردانه اجباری است.
- ۱۲- در صورت تأمین سرویس بهداشتی در داخل هر واحد، رعایت حداقل عرض ۱/۱۰ و طول ۲/۲۰ ضروری است. در این صورت، سرویس‌های بهداشتی مشاع می‌تواند احداث نشود.



۱۳- حداکثر ارتفاع طبقات در واحد تجاری کف تا زیر سقف در مراکز محلی - ناحیه‌ای ۵ متر و در مراکز شهری - منطقه‌ای ۶ متر بلامانع است.

۱۴- حداقل عرض پارکینگ و ورودی به پارکینگ ۵ متر است.

۱۵- در واحدهای تجاری - خدماتی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، در نظر گرفتن دو ورودی مجزا الزامی است.

### ۳-۲-۵- ضوابط مربوط به کاربری‌های تجاری - محله‌ای

پلاک‌ها و اراضی واقع در سطح محله که در بر خیابان‌های با عرض ۱۲ متر و بیشتر مستقر هستند با استفاده از تراکم مجاز و موافقت شهرداری می‌توانند یک واحد تجاری حداکثر به مساحت ۱۵ مترمربع در بخشی از بنای مسکونی احداث نمایند. حداکثر ارتفاع این واحدها ۴/۲۰ متر خواهد بود.

- واحدهای تجاری محله‌ای شامل فعالیت‌های زیر می‌شود:

بقالی، نانوايي، سبزی و میوه‌فروشی، قصابی، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر کیف و کفش و غیره، دوزندگی و تعمیرات لباس، خرازی، آرایشگاه، مطب پزشکی، لوازم‌التحریر و روزنامه‌فروشی.

### ۴-۲-۵- ضوابط تعیین عرض راسته‌های تجاری

بازارهای جدیدی که براساس نقشه و اصول طراحی و ساختمانی جدید بنا می‌شوند و یا ساختمان آنها تجدید می‌گردد، نباید عرضی کمتر از ۵ متر داشته باشند. البته در صورتی که بازار طوری ساخته شود که وسایل نقلیه از آن عبور کنند، به‌عنوان گذر محسوب می‌شوند و مشمول ضوابط گذرها خواهند شد. به‌طور کلی، عرض بازارها نسبت به طول آنها براساس ضوابط زیر باید تعیین شود:

الف - تا ۱۰ متر طول، پهنا ۵ متر

ب - از ۱۰ متر الی ۲۵ متر طول، پهنا ۶ متر

ج - از ۲۵ متر طول بیشتر، پهنا ۸ متر

### ۵-۲-۵- ضوابط احداث پاساژ

پاساژها مجموعه واحدهایی در یک مجتمع سرپوشیده هستند که می‌توانند به‌عنوان واحدهای تجاری و یا دفتری مورد استفاده قرار گیرند. شرایط احداث پاساژها به شرح زیر تعیین می‌شود:





- حداقل مساحت قطعه زمین پیش‌بینی شده برای احداث پاساژ ۵۰۰ مترمربع است.
- احداث پاساژ در محورها و اراضی تجاری واقع در بر معابر ۱۴ متر و بیش از آن مجاز است.
- احداث پاساژ در محورها و اراضی پیرامون معابر شریانی درجه یک تنها در صورت وجود باند کندرو مجاز است.
- عرض زمین در بر معبرورودی نباید کمتر از ۱۲ متر باشد.
- حداقل مدخل ورودی پاساژ نباید کمتر از ۴/۵ متر باشد.
- تراکم ساختمانی واحدها، تابع تراکم ساختمانی تجاری محدوده مورد نظر است.
- مجموع سطح اشغال در هر پاساژ نباید بیش از ۸۰ درصد باشد. مابقی سطح آن، به عنوان فضای باز و فضای مکث پاساژ باید منظور شود.
- حداکثر ارتفاع در طبقه همکف ۴/۵ متر و در سایر طبقات ۳ متر تعیین می‌شود. چنانکه در طبقات همکف ارتفاع مکان تجاری بیش از ۴/۵ متر طراحی شود، یک طبقه اضافه بنا محسوب می‌شود و پرداخت جریمه در وجه شهرداری الزامی است.
- دهنه هریاب مغازه حداقل ۳ متر و حداکثر ۵ متر و حداقل عمق هر مغازه در عرض قطعه ۳/۲۰ متر توصیه می‌شود.
- تأمین چهار واحد پارکینگ به‌ازاء هر صد مترمربع زیربنا از زیرزمین یا اراضی مجاور الزامی است.
- پیش‌بینی یک سرویس بهداشتی برای استفاده کسبه و مشتریان در هر پاساژ به‌ازای هر ۵ واحد الزامی است.
- سایر موارد تفکیک و احداث بنای واحدها، تابع ضوابط و مقررات واحدهای تجاری است.
- به‌منظور یک‌دست و هماهنگ‌بودن تمامی واحدها، توصیه می‌شود که از تابلوها و منوره‌های هماهنگ استفاده شود.
- عرض پله‌های عبور و مرور نباید از ۱۴۰ سانتیمتر کمتر باشد.

### ۳-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه آموزشی و آموزش تحقیقات و فناوری

- کاربرهای مجاز آموزشی و آموزش عالی در زمان تکمیل مطالعات بازنگری طرح جامع شهر بروجرد (پاییز سال ۱۳۹۳) شامل فضاهای آموزشی مهد و کودکستان و ابتدایی در سطح محله، دبیرستان در سطح



ناحیه و منطقه و مراکز آموزش فنی- حرفه‌ای ودانشگاه وسایر مراکز آموزش عالی در سطح شهر و فراشهر بوده است که براساس تغییرات جدید نظام آموزشی مجاز به فعالیت هستند ، اما باتوجه به ضوابط ارائه شده از سوی سازمان نوسازی، توسعه و تجهیزمدارس کشور ودفتر نظارت راهبردی ریاست جمهوری ، این کاربری‌ها در دوره آموزش ابتدایی و متوسطه شامل مدارس ابتدایی ، راهنمایی و دبیرستان می‌شد که در واقع پس از تغییر نظام آموزشی ، فضاهای آنها به دوره‌های جدید ( دو دوره ۶ ساله) اختصاص داده می‌شود و هنوز ضوابط جدید دیگری برای آنها اعلام و تعیین نشده است . گفتنی است ؛ کاربری‌هایی که درهمجواری اینمنطقه مجاز به استقرار هستند ، عبارتنداز؛ مراکزفرهنگی، فضاهای ورزشی و فضاهای سبز که موردنیاز مجموعه‌های آموزشی به شمار می روند.

کاربری‌های مجاز آموزشی برحسب رده آموزشی در مراکز محله‌ای، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و بارعایت فاصله حداقل یک گذر از مناطق مسکونی و همجواری کاربری‌های عمومی قابل احداث هستند. در احداث این مراکز، رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوط به آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) و وزارت فرهنگ و آموزش عالی الزامی است.

#### \* حداقل تفکیک

- حداقل قطعه تفکیکی مهد و کودکستان ۸۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مدارس ابتدایی ۱۲۵۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی مدارس راهنمایی ۲۰۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی دبیرستان ۴۰۰۰ مترمربع
- حداقل قطعه تفکیکی مراکز آموزش عالی و فنی و حرفه ای براساس ضوابط وزارت علوم و تحقیقات- فناوری و وزارت آموزش و پرورش و سایر نهادهای ذی ربط تعیین می‌شود.

#### \* تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات مهد و کودکستان ۱ طبقه
- حداکثر تعداد طبقات مدارس ابتدایی ۱ طبقه
- حداکثر تعداد طبقات مدارس راهنمایی ۲ طبقه
- حداکثر تعداد طبقات دبیرستان ۴ طبقه



۴ طبقه

- حداکثر تعداد طبقات مراکز آموزش عالی

۵۰ درصد

- حداکثر اشغال همکف

**\* شرایط استقرار واحدهای آموزشی**

- در مدارس آموزشی مهد و کودکستان بر بیش از ۱۲ متر

- در مدارس آموزشی دوره ابتدایی بر بیش از ۱۲ متر

- در مدارس آموزشی راهنمایی بر بیش از ۱۵ متر

- در مدارس آموزشی دبیرستان بر بیش از ۲۰ متر

در تفکیک اراضی این منطقه واحداث ساختمان در آن، لازم است که ضوابط زیر براساس ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) و ضوابط و مقررات وزارت علوم و تحقیقات فناوری به شرح زیر اعمال شود؛

- ورودی اصلی واحدهای آموزشی در صورت وجود چند محور سواره، توصیه می‌شود که از محور دارای عرض کمتر تأمین شود.

- احداث پارکینگ برای تمامی واحدهای آموزش عمومی (کودکستان، دبستان، راهنمایی، دبیرستان و پیش‌دانشگاهی) با رعایت شرایط مندرج در هر نوع از این واحدها به صورت روباز و یا مسقف با تأمین دسترسی جداگانه و ورودی مستقل از دانش‌آموزان و حیاط مدرسه الزامی است و جزو زیربنای مفید محسوب نمی‌شود.

- به‌ازاء هر کلاس درس در مدارس و فضاهای آموزشی، پیش‌بینی یک محل پارکینگ الزامی است.

- احداث فضاهای آموزشی براساس پیشنهاد اداره آموزش و پرورش و پس از تصویب سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور قابل اجراست.

- احداث زیرزمین مشروط بر اینکه از فضای آن برای آموزش و نگهداری کودکان استفاده نشود و ارتفاع سقف آن نیز از کف محوطه بیش از ۱/۲۰ متر نباشد، بلامانع است.

- دستشویی و آبخوری در صورتی که در فضای باز احداث شوند، سطح آن جزو زیربنا محسوب نمی‌شود.

- احداث ساختمان محل سکونت سرایدار در تمامی واحدهای آموزش عمومی مشروط بر اینکه

مساحت آن از ۸۴ مترمربع تجاوز نکند، بلامانع است و جزو مساحت زیربنای مجاز محسوب نمی‌شود.



- در زمینه واحدهای آموزش عالی نیز تأمین ساختمان محل سکونت سرایدار و نگهداری، تابع ضوابط وزارت علوم و تحقیقات فناوری و دوایر ذی ربط آن است.
- صدور پروانه ساختمانی برای احداث انواع واحدهای آموزش عمومی از سوی شهرداری الزامی است.
- رعایت ضوابط ایمنی از نظر سازه و آئین نامه‌های مقاومت ساختمان‌ها در مقابله با خطرات احتمالی از جمله زلزله و انجام آزمایشات خاکشناسی و مقاومت خاک و همچنین اعمال سایر تمهیدات لازم در ایمن سازی ساختمان‌ها الزامی است.
- در زمینه احداث واحدهای آموزشی غیرانتفاعی، رعایت ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب ۷۴/۱۱/۲ الزامی است.
- نوسازی و تکمیل واحدهای آموزش عالی موجود نیز که به صورت مجتمع‌های آموزشی ساخته شده‌اند، به منظور تطبیق با ضوابط و مقررات سازمان‌های ذی ربط و وزارت علوم و تحقیقات فناوری مجاز است.
- تفکیک اراضی با کاربری آموزش عالی و فنی - حرفه‌ای جز در مواردی که روی نقشه کاربری اراضی طرح مشخص شده است مجاز نیست.
- دسترسی به واحدهای آموزش عالی از طریق خیابان‌های اصلی مجاز است.
- استقرار مراکز آموزشی در سطح منطقه‌ای و شهری دربر معابر شریانی و درجه یک با حداکثر تراکم ساختمانی ۱۸۰ درصد مجاز است.
- باغات موجود در محدوده اراضی اختصاص یافته به واحدهای آموزش عالی باید حفظ شوند و از قطع درخت در آن برای احداث بنا و یا هر منظور دیگری، خودداری شود.
- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ برای هر ۱۵ دانشجوی الزامی است.
- در تأمین سرانه‌ها و فضاهای مورد نیاز واحدهای آموزش عالی، رعایت «ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی» مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳ الزامی است (مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - صفحات ۵۶-۵۴).
- همچنین در تفکیک اراضی واحداث واحدهای آموزش عالی و فنی - حرفه‌ای، رعایت کلیه ضوابط فنی و اجرایی دستگاه‌های متولی الزامی است.



#### ۴-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه فرهنگی - هنری

کاربری‌های فرهنگی - هنری برحسب سلسله‌مراتب خدمات شهری به شرح زیر قابل دسته‌بندی

هستند:

الف- واحدهای فرهنگی - هنری رده ناحیه شامل کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کانون‌های

پرورش فکری کودکان و نوجوانان و سینما

جدول شماره ۴-۵- مشخصات عمومی و ضوابط و مقررات کاربری‌های آموزشی و آموزش-تحقیقات و فناوری

| حداقل اندازه (متر) | حداقل تفکیکی (مترمربع) | حداکثر سطح اشغال همکف (درصد) | تعداد طبقات | حداکثر تراکم مجاز (درصد) | بر معابر         | کاربری آموزشی              |
|--------------------|------------------------|------------------------------|-------------|--------------------------|------------------|----------------------------|
| ۱۲                 | ۸۰۰                    | ۵۰                           | ۱           | ۵۰                       | اصلی و فرعی      | مهد و کودکانستان           |
| ۱۲                 | ۱۲۵                    | ۵۰                           | ۱           | ۵۰                       | اصلی و فرعی      | مدارس ابتدایی              |
| ۱۵                 | ۲۰۰۰                   | ۵۰                           | ۲           | ۱۰۰                      | اصلی             | مدارس راهنمایی             |
| ۲۰                 | ۴۰۰۰                   | ۵۰                           | ۴           | ۱۸۰                      | شیرانی و درجه یک | دبیرستان                   |
| -                  | *                      | ۵۰                           | ۴           | ۱۸۰                      | شیرانی و درجه یک | آموزش عالی و فنی و حرفه ای |

\* حداقل قطعه تفکیکی مراکز آموزش عالی و فنی - حرفه ای براساس ضوابط وزارت علوم و تحقیقات فناوری و وزارت آموزش و پرورش و سایر نهادهای ذیربط تعیین می شود.

ب- واحدهای فرهنگی - هنری رده شهری شامل کتابخانه‌های مرکزی تخصصی، نگارخانه‌ها،

فرهنگسراها و مجتمع‌های فرهنگی، سالن‌های اجتماعات، سینماها، تالارهای نمایشی و موسیقی، دفاتر

مرکزی روزنامه‌ها و نشریات، مراکز صدا و سیما.

- در همجواری کاربری‌های فرهنگی - هنری، استقرار کاربری‌هایی از قبیل فضاهای سبز، مراکز

آموزشی و آموزش عالی، واحدهای ورزشی و تفریحی - گردشگری ارجحیت دارد.

- در زمینه مسایل تفکیک‌اراضی و احداث بنا رعایت تمامی ضوابط و مقرراتی که از سوی وزارت فرهنگ

و ارشاد اسلامی و سایر دستگاه‌های متولی درمورد احداث کتابخانه‌ها، نمایشگاه‌ها، موزه‌ها و تالارهای

نمایش و اجتماعات تدوین شده است، الزامی است.

حداقل قطعات تفکیکی برای مراکز فرهنگی - هنری به شرح زیر است؛

- برای مراکز ناحیه‌ای ۱۵۰۰ مترمربع



- برای مراکز شهری ۵۰۰۰ مترمربع
- تأمین حداقل یک پارکینگ به‌ازاء هر ۱۰۰ متر زیربنا الزامی است.
- حداکثر ارتفاع ۹ متر و یا ۲ طبقه روی زیرزمین
- تراکم مجاز ساختمانی ۱۲۰ درصد
- حداکثر اشغال همکف ۸۰ درصد و با رعایت فاصله ۳ متر از بر معابر الزامی است.
- ضوابط مربوط به فضاها و آثار تاریخی، براساس مدارک دریافتی از سازمان میراث فرهنگی، در گزارش وضع موجود طرح، همراه با معرفی این آثار در بند ۴-۶-۳ به طور مبسوط ارائه شده است.

جدول شماره ۵-۵- مشخصات عمومی و ضوابط و مقررات کاربری فرهنگی- هنری

| کاربری       | فاصله از معبر (متر) | حداکثر تراکم مجاز (درصد) | تعداد طبقات | حداکثر سطح اشغال همکف (درصد) | حداقل تفکیکی (مترمربع) |
|--------------|---------------------|--------------------------|-------------|------------------------------|------------------------|
| در سطح ناحیه | ۳                   | ۱۲۰                      | ۲ (۹ متر)   | ۸۰                           | ۱۵۰۰                   |
| در سطح شهر   | ۳                   | ۱۲۰                      | ۲           | ۸۰                           | ۵۰۰۰                   |

#### ۵-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه مذهبی

عملکردهای کاربری مذهبی نیز برحسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر تعیین می‌شود؛

- الف - در رده محله شامل مساجد کوچک، تکایا، فاطمیه ها و حسینیه‌های محله
- ب - در رده شهر شامل مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، مقابر امامزاده ها، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها

- در تفکیک اراضی و احداث واحدهای مذهبی، رعایت تمامی ضوابط فنی و اجرایی دستگاه‌های متولی به‌ویژه سازمان اوقاف و حج و زیارت و سایر نهادهای ذی ربط الزامی است.
- احداث سرویس‌های بهداشتی شامل توالت‌های عمومی و وضوخانه‌های زنانه و مردانه به‌طور جداگانه در این کاربری الزامی است.

حداقل قطعات تفکیکی برای مراکز مذهبی به شرح زیر است؛



- برای مراکز محلی ۵۰۰ مترمربع
- برای مراکز شهری ۵۰۰۰ مترمربع

- تأمین حداقل یک پارکینگ به‌ازاء هر ۱۰۰ متر زیربنا الزامی است.

- حداکثر ارتفاع ۹ متر و یا ۲ طبقه روی زیرزمین

- تراکم مجاز ساختمانی ۱۲۰ درصد

- حداکثر اشغال همکف ۸۰ درصد و با رعایت فاصله ۳ متر از بر معابر الزامی است.

جدول شماره ۶-۵- مشخصات عمومی و ضوابط و مقررات کاربری مذهبی

| کاربری     | فاصله از معبر (متر) | تعداد طبقات | حداکثر سطح اشغال همکف (درصد) | حداقل تفکیکی (مترمربع) |
|------------|---------------------|-------------|------------------------------|------------------------|
| مذهبی محله | ۳                   | ۲ (۹متر)    | ۸۰                           | ۵۰۰                    |
| مذهبی شهر  | ۳                   | ۲           | ۸۰                           | ۵۰۰۰                   |

### ۶-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه تفریحی - گردشگری

این کاربری شامل فضاهایی مانند تالارهای پذیرایی و رستوران، هتل، میهمانسرا، زائرسرا و سایر خدمات گردشگری و گذران اوقات فراغت می‌شود.

- در احداث واحدهایی از قبیل هتل، میهمانسرا، میهمانخانه، مسافرخانه، زائرسرا و موارد مشابه، ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری باید رعایت شود.

- در هم‌جواری این واحدها استقرار کاربری‌های زیر ارجحیت دارد؛ فضاهای سبز، مراکز فرهنگی، واحدهای تجاری و ورزشی

- مرمت برخی بناهای قدیمی مانند حمام‌های عمومی، کاروانسراها و خانه‌های ارزشمند و تبدیل آنها به واحدهای اقامتی و پذیرایی با تصویب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و رعایت ضوابط مربوط به هریک از آنها بلامانع است.



- در محدوده‌های مجاز، احداث واحدهای تجاری - مسکونی، احداث رستوران در زیرزمین مشروط بر اینکه حداقل ارتفاع آن از ۳ متر کمتر و از ۵ متر بیشتر نباشد و در واحدهای بیش از ۵۰ مترمربع حداقل ۲ راه ورودی و خروجی در نظر گرفته شود، بلا مانع است. در این واحدها ارتفاع نورگیر زیرزمین از کف حیاط تا زیرسقف ۱/۲۰ متر تعیین می‌شود.

- در صورتی که احداث واحدهای تفریحی - گردشگری در اراضی مشجر پیش‌بینی شود، حفظ فضای سبز و درخت‌های آن الزامی است و ضوابط ساختمانی آن به شرح زیر است؛

الف - حداکثر سطح اشغال همکف ۱۵ درصد مساحت قطعه

ب - حداکثر تراکم ۶۰ درصد مساحت قطعه

- حداقل تعداد پارکینگ باید بر مبنای یک واحد برای هر یکصد مترمربع زیربنای عملکرد واحدها (هتل، میهمانسرا) و یک واحد برای هر پنجاه مترمربع زیربنای عملکرد پذیرایی پیش‌بینی شود.

ضوابط تفکیک و تراکم مجاز در واحدهای تفریحی و گردشگری به شرح زیر تعیین می‌شود؛

- حداقل تفکیکی در مراکز محلی ۲۰۰ مترمربع

- حداقل تفکیکی در مراکز ناحیه‌ای ۵۰۰ مترمربع

- حداقل تفکیکی در مراکز منطقه‌ای ۲۰۰۰ مترمربع

- حداقل تفکیکی در مراکز شهری ۵۰۰۰ مترمربع

- حداکثر اشغال همکف ۸۰ درصد

- حداکثر تراکم مجاز در مراکز محلی ۱۲۰ درصد (حداکثر ۲ طبقه)

- حداکثر تراکم مجاز در مراکز ناحیه‌ای ۱۸۰ درصد (حداکثر ۴ طبقه)

- حداکثر تراکم مجاز در مراکز منطقه‌ای ۲۴۰ درصد (حداکثر ۶ طبقه)

- حداکثر تراکم مجاز در مراکز شهری ۳۰۰ درصد در طبقات آزاد

جدول شماره ۷-۵- مشخصات عمومی و ضوابط و مقررات کاربری تفریحی - گردشگری

| کاربری       | حداکثر تراکم مجاز (درصد) | تعداد طبقات | حداکثر سطح اشغال همکف (درصد) | حداقل تفکیکی (مترمربع) |
|--------------|--------------------------|-------------|------------------------------|------------------------|
| در سطح محله  | ۱۲۰                      | ۲           | ۸۰                           | ۲۰۰                    |
| در سطح ناحیه | ۱۸۰                      | ۴           | ۸۰                           | ۵۰۰                    |
| در سطح منطقه | ۲۴۰                      | ۶           | ۸۰                           | ۲۰۰۰                   |
| در سطح شهر   | ۳۰۰                      | آزاد        | ۸۰                           | ۵۰۰۰                   |





#### ۷-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه درمانی

کاربری‌های مجاز در این اراضی، شامل واحدهای بیمارستان، درمانگاه‌ها، پایگاه‌ها و مراکز درمانی، کلینیک‌ها، پلی‌کلینیک‌ها و... می‌شود و در تفکیک اراضی و احداث واحدهای آن توجه به نکات زیر الزامی است؛

- اراضی خدمات درمانی در رده محله شامل مراکز بهداشت و تنظیم خانواده و درمانگاه‌ها، بخش‌های تزریقات و مطب پزشکان عمومی می‌شود.

- اراضی خدمات درمانی در رده ناحیه شامل پلی‌کلینیک‌ها و مطب‌های تخصصی درمانگاه‌ها می‌شود.

- اراضی خدمات درمانی در رده منطقه شامل مراکز انتقال خون، بیمارستان کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس.

- اراضی خدمات درمانی در رده شهر شامل بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری از کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولان و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی می‌شود.

- به‌ازاء هر ۵ تخت بیمارستانی، پیش‌بینی یک محل پارکینگ الزامی است.

- به‌ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای مراکز بهداشت و درمان، پیش‌بینی یک محل پارکینگ الزامی است.

- استقرار بخشی از عملکردهای این کاربری در اراضی مسکونی و اراضی تجاری یا اراضی کاربری مختلط مطابق با ضوابط و مقررات آنها مجاز است.

- استفاده از واحدهای مسکونی به‌عنوان واحدهای درمانی در رده محله و ناحیه در صورت اخذ مجوز از وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی، مجاز است.

- ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در مورد برنامه و طرح اماکن این کاربری لازم‌الرعایه است و صدور پروانه ساخت با اخذ تأییدیه از وزارتخانه مذکور بستگی دارد.

- احداث بیمارستان و سایر واحدهای درمانی که دارای بخش بستری هستند در همجواری واحدهای ورزشی عمومی و فضاهای آموزشی و تفریحی کودکان و نوجوانان مناسب نیست.

**تبصره:** در صورت همجواری اراضی درمانی با واحدهای ورزشی عمومی و یا فضاهای آموزشی،

بخش‌های بستری نباید در مجاورت این قبیل واحدها مستقر گردد.

- احداث واحدهای کارگاهی و صنوف مزاحم در مجاورت واحدهای درمانی مجاز نیست.



- در تفکیک اراضی و احداث واحدهای درمانی، رعایت کلیه ضوابط فنی و اجرایی دستگاه‌های متولی به‌ویژه وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی الزامی است.
- اراضی بهداشتی نیز شامل حمام‌های عمومی، آبریزگاه‌ها، وضوخانه‌ها و ... می‌شود که در تفکیک و احداث ساختمان آنها توجه به نکات زیر الزامی است؛
- احداث حمام‌های عمومی در اراضی مراکز خدمات محله، ناحیه و شهر با رعایت ضوابط کلی این واحدها و موافقت سازمان‌های ذی ربط مجاز است.
- احداث آبریزگاه عمومی در داخل فضاهای سبز عمومی، پارک‌ها و سایر فضاهای باز عمومی شهر مشروط به رعایت بهداشت محیط مجاز است.
- در احداث واحدهای خدمات بهداشتی رعایت ضوابط سازمان‌های ذی ربط الزامی است.
- استقرار کاربری‌های بهداشتی (شامل حمام‌ها، آبریزگاه‌ها، ...) و مراکز درمانی (شامل تمامی خدمات پزشکی و درمانی مثل بیمارستان‌ها، درمانگاه‌ها، کلینیک‌ها و پلی‌کلینیک‌ها) در مقیاس محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری براساس عملکرد آنها با رعایت موارد زیر مجاز است؛

#### \* حداقل تفکیک

- حداقل تفکیک مراکز بهداشتی و درمانی محلی ۲۵۰ مترمربع
- حداقل تفکیک مراکز بهداشتی و درمانی ناحیه‌ای ۱۰۰۰ مترمربع
- حداقل تفکیک مراکز بهداشتی و درمانی منطقه‌ای ۵۰۰۰ مترمربع
- حداقل تفکیک مراکز بهداشتی و درمانی شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع

#### \* حداکثر تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات مراکز محلی ۲ طبقه
- حداکثر تعداد طبقات مراکز ناحیه‌ای ۳ طبقه
- حداکثر تعداد طبقات مراکز منطقه‌ای ۴ طبقه
- حداکثر تعداد طبقات مراکز شهری تابع ضوابط منطقه‌بندی تراکمی

#### \* سطح اشغال همکف

- حداکثر اشغال همکف ۵۰ درصد است.
- تأمین یک پارکینگ به‌ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنا الزامی است.



- احداث زیرزمین به منظور استقرار تأسیسات و پارکینگ بلامانع است.

جدول شماره ۸ - ۵- مشخصات عمومی و ضوابط و مقررات

کاربری‌های درمانی

| کاربری       | حداکثر تراکم مجاز (درصد)        | تعداد طبقات | حداکثر سطح اشغال همکف (درصد) | حداقل تفکیکی (مترمربع) |
|--------------|---------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------|
| در سطح محله  | ۱۰۰                             | ۲           | ۵۰                           | ۲۵۰                    |
| در سطح ناحیه | ۱۵۰                             | ۳           | ۵۰                           | ۱۰۰۰                   |
| در سطح منطقه | ۲۰۰                             | ۴           | ۵۰                           | ۵۰۰۰                   |
| در سطح شهر   | بر اساس ضوابط منطقه بندی تراکمی |             |                              | ۱۰۰۰۰                  |

#### ۸-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه ورزشی

عملکردهای مجاز فضاهای ورزشی برحسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر تعیین می‌شود؛

- در سطح محله، تأسیسات و زمین‌های ورزشی شامل استخر شنا (روباژ)، زمین فوتبال (گل کوچک)، زمین والیبال، بسکتبال و فضاهای جنبی آنها می‌شود.

- در سطح ناحیه، تأسیسات و زمین‌های ورزشی شامل زمین‌های فوتبال، والیبال و بسکتبال، سالن سرپوشیده چند عملکردی (کشتی، تنیس روی میز و...) و فضاهای جنبی آنها می‌شود.

- در سطح شهر، تأسیسات و زمین‌های ورزشی شامل کلوپ‌ها و سالن‌های ورزشی، زمین‌های ورزشی (چمن) و استخرهای شنا، ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، باشگاه‌ها، استادیوم‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی می‌شود.

- در تفکیک اراضی و احداث بنای واحدهای ورزشی، رعایت تمامی ضوابط و مقرراتی که از سوی سازمان‌های مسئول به‌ویژه سازمان تربیت بدنی تدوین و تصویب شده است، الزامی است.

- در احداث واحدهای ورزشی سطح نواحی و شهر، پیش‌بینی یک پارکینگ به ازاء هر یکصد مترمربع در داخل اراضی ورزشی الزامی است.

- رعایت مسایل اقلیمی و زمین‌شناسی و آئین‌نامه‌های مربوط به مقابله با خطرات ناشی از زلزله الزامی است.



- در طراحی فضاهای ورزشی، امکان استفاده معلولان جسمی و حرکتی باید در نظر گرفته شود.
- در مجتمع‌های ورزشی که فعالیت‌های ورزشی در فضای باز و میدانی انجام می‌شود، احداث بیش از ۱۰ درصد زیربنای همکف مجاز نیست.
- احداث واحدهای ورزشی در سطح محله در جوار دبستان‌ها و پارک‌های محله‌ای و مراکز فرهنگی و در رده ناحیه در جوار مدارس راهنمایی و دبیرستان‌ها و در رده شهر در جوار فضاهای سبز، آموزشی، فرهنگی و جهانگردی و پذیرایی توصیه می‌شود.
- همجواری واحدهای ورزشی عمومی با بخش‌های بستری بیمارستان‌ها و مراکز درمانی مجاز نیست.
- طراحی فضای بازی کودکان در داخل پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی با عملکرد محله‌ای بلامانع است.
- حداقل قطعات تفکیکی ورزشی برحسب نوع عملکرد به شرح زیر است؛
- قطعات تفکیکی ورزشی محلی ۵۰۰۰ مترمربع
- قطعات تفکیکی ورزشی ناحیه‌ای ۱۰۰۰۰ مترمربع
- قطعات تفکیکی ورزشی شهری بیشتر از ۵۰۰۰۰ مترمربع
- حداکثر فضای سرپوشیده ۲۰ درصد
- حداکثر ارتفاع ۳ طبقه یا ۱۲ متر

جدول شماره ۹-۵- مشخصات عمومی و ضوابط و مقررات کاربری ورزشی

| کاربری       | حداکثر فضای سرپوشیده (درصد) | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر سطح اشغال در فضاهای باز (درصد) | حداقل تفکیکی (مترمربع) |
|--------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------------------|------------------------|
| در سطح محله  | ۲۰                          | ۳ (۱۲ متر)         | ۱۰                                    | ۵۰۰۰                   |
| در سطح ناحیه | ۲۰                          | ۳                  | ۱۰                                    | ۱۰۰۰۰                  |
| در سطح شهر   | ۲۰                          | ۳                  | ۱۰                                    | بیش از ۵۰ هزار مترمربع |

#### ۹-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه اداری- انتظامی

کاربری‌های اداری- انتظامی شامل بخش‌های اداری، دفاتر خصوصی یا دولتی، دفاتر پست، مراکز اداری مانند شهرداری، ادارات ثبت احوال و پاسگاه‌های اداری و انتظامی و... را دربر می‌گیرد.



مراکز اداری - انتظامی در مقیاس ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری دارای عملکرد متفاوتی است و برحسب کارکرد آنها از ضوابط زیر تبعیت می‌کنند:

- حداقل قطعه تفکیکی در مراکز ناحیه‌ای با مساحت ۵۰۰ مترمربع
- حداقل قطعه تفکیکی در مراکز منطقه‌ای با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع
- حداقل قطعه تفکیکی در مراکز شهری با مساحت ۲۵۰۰ مترمربع
- دسترسی به مراکز ناحیه‌ای از شبکه‌های ارتباطی ۲۰-۱۶ متر و درمقیاس منطقه‌ای ۴۵-۲۰ و در مقیاس شهری به صورت غیرمستقیم و از طریق دسترسی سواره امکان‌پذیر است.

- در احداث بنای مراکز اداری و انتظامی رعایت ضوابط زیر الزامی است؛

*\* تراکم مجاز ساختمان‌های اداری - انتظامی*

- در مقیاس مراکز اداری - انتظامی ناحیه‌ای ۱۵۰ درصد
- در مقیاس مراکز اداری - انتظامی منطقه‌ای ۱۸۰ درصد
- در مقیاس مراکز اداری - انتظامی شهری ۲۴۰ درصد

*\* سطح اشغال همکف*

در ساختمان‌های اداری - انتظامی سطح اشغال همکف به شرح زیر است؛

- ساختمان‌های اداری - انتظامی در مقیاس ناحیه‌ای با ۶۰ درصد اشغال همکف
- ساختمان‌های اداری - انتظامی در مقیاس منطقه‌ای با ۵۰ درصد اشغال همکف
- ساختمان‌های اداری - انتظامی در مقیاس شهری با ۴۰ درصد اشغال همکف

*\* تعداد پارکینگ موردنیاز*

در ساختمان‌های اداری - انتظامی درمقیاس عملکردی مختلف، تعداد پارکینگ موردنیاز به شرح زیر

است؛

- ساختمان‌های اداری - انتظامی درمقیاس ناحیه‌ای به‌ازاء هر ۱۰۰ متر یک پارکینگ
- ساختمان‌های اداری - انتظامی درمقیاس منطقه‌ای به‌ازاء هر ۵۰ متر یک پارکینگ
- ساختمان‌های اداری - انتظامی درمقیاس شهری به‌ازاء هر ۲۵ متر یک پارکینگ

**تبصره:** استفاده از فضای باز ادارات در حد ۲۰ درصد به‌عنوان پارکینگ مجاز است و این در صورتی است که

۳۰ درصد از سطح آن حتماً به‌صورت فضای سبز و مشجر باشد.



**\* تعداد طبقات**

- حداکثر طبقات مجاز برای ساختمان اداری - انتظامی ناحیه‌ای ۳ طبقه
- حداکثر طبقات مجاز برای ساختمان اداری - انتظامی منطقه‌ای ۴ طبقه روی زیرزمین
- حداکثر طبقات مجاز برای ساختمان اداری - انتظامی شهری ۶ طبقه روی زیرزمین
- احداث واحدهای اداری دولتی، ساختمان‌های شهرداری، بانک‌ها، مراکز بیمه، دفاتر اسناد رسمی، نمایندگی روزنامه‌ها و خبرگزاری‌ها، نشر و انتشارات، دفاتر خصوصی صندوق‌های قرض‌الحسنه و... با عنوان کاربری اداری در این اراضی مجاز است.
- احداث زیرزمین یا پیلوت با ارتفاع حداکثر ۲/۶۰ متر مجاز است و جزو زیربنا محسوب نمی‌شود.
- به‌استثنای سطوح پارکینگ، انباری، موتورخانه و زیرزمین، سایر سطوح ساخته‌شده در همکف و طبقات بالا جزو تراکم محسوب می‌شود.
- توصیه می‌شود که دیوار ساختمان‌های اداری، ترکیبی از نرده و دیوار با طراحی مناسب باشد. حداکثر ارتفاع دیوار ۸۰ سانتیمتر تعیین می‌شود.
- نقشه‌های اجرایی ساختمان‌های اداری باید با توجه به طبیعت عملکردی ادارات، توسط مهندسان مشاور یا سازمان‌های ذی‌صلاح تهیه شود و پس از بررسی و تصویب در مراجع ذی‌ربط، برای آنها صدور پروانه ساختمانی تقاضا شود.
- در طراحی ساختمان‌های اداری - انتظامی اعمال ضوابط ساختمانی در خصوص رعایت مسایل اقلیمی، طراحی‌های خاص برای معلولین جسمی و حرکتی، مسایل خاکشناسی و تکتونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به ایمنی ساختمان و مقابله با خطرات احتمالی زلزله الزامی است.

جدول شماره ۱۰ - ۵ - مشخصات عمومی و ضوابط و مقررات کاربری‌های اداری - انتظامی

| کاربری | حداکثر تراکم مجاز (درصد) | تعداد طبقات | حداکثر سطح اشغال همکف (درصد) | حداقل تفکیکی (مترمربع) |
|--------|--------------------------|-------------|------------------------------|------------------------|
| ناحیه  | ۱۵۰                      | ۳           | ۶۰                           | ۵۰۰                    |
| منطقه  | ۱۸۰                      | ۴           | ۵۰                           | ۱۰۰۰                   |
| شهر    | ۲۴۰                      | ۶           | ۴۰                           | ۲۵۰۰                   |



### ۱۰-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه پارک و فضای سبز شهری

این کاربری شامل فضاهای زیر می‌شود؛ پارک‌ها و فضاهای سبز محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری و فضای سبز میدان‌ها و رفیوژها، نوارهای سبز حاشیه‌ای شبکه‌های ارتباطی و جنگل‌های مصنوعی و پارک‌جنگلی داخل محدوده.

در زمینه فضاهای یادشده، ضمن ضرورت رعایت ضوابط اعلام‌شده در این مبحث، توصیه می‌شود که موارد ذکرشده در نشریه شماره ۲۰۳ دفتر امور فنی و تدوین معیارهای سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور - که با عنوان «**ضوابط طراحی فضای سبز شهری**» منتشر شده است و همچنین **قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها** (مصوب تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۴ مجلس شورای اسلامی و تاریخ ۱۳۸۸/۲۰/۴ مجمع تشخیص مصلحت نظام) رعایت و ملحوظ شود.

#### ۱-۱۰-۵- ضوابط فضاهای سبز عمومی (پارک‌ها)

ضوابط و مقررات فضاهای سبز عمومی به شرح زیر تعیین می‌شود؛

- اولویت همجواری فضاهای سبز محله‌ای و ناحیه‌ای، استقرار آنها در مجاورت اراضی مسکونی، آموزشی (دبستان و راهنمایی)، ورزشی، فرهنگی و مذهبی است و در سطح عملکرد منطقه‌ای و شهری نیز علاوه بر اولویت همجواری این اراضی با واحدهای مسکونی، آموزشی، ورزشی، فرهنگی و مذهبی، استقرار این فضاها در مجاورت واحدهای آموزش عالی، خدمات درمانی، جهانگردی و پذیرایی و اداری توصیه می‌شود.

- در سطح محلات و نواحی، دسترسی به فضاهای سبز از طریق معابر درون محله‌ای و ناحیه‌ای و در سطح عملکرد شهری از طریق شبکه‌های درجه سه، دو و یک الزامی است.

- احداث واحدهای فرهنگی (کتابخانه، موزه، نمایشگاه و تالارهای چندعملکردی نمایش و اجتماعات)، مذهبی، سرویس‌های بهداشتی ایستگاه‌های تأسیساتی و ساختمان‌های اداری - خدماتی پارک در داخل تمامی فضاهای سبز مجاز است، مشروط بر اینکه سطح اختصاص یافته به آنها بیش از ۱۰ درصد سطح آن قطعه نباشد.

- توصیه می‌شود که سرویس‌های بهداشتی در صورت امکان در طبقات زیرین احداث شوند.

- حداقل فضای سبز و مشجر پارک‌ها نباید کمتر از ۸۵ درصد مساحت قطعه باشد.



- پیش‌بینی یک محل پارکینگ به‌ازاء هر ۱۰۰۰ مترمربع در داخل پارک‌ها الزامی است.
- احداث هرگونه دیوار و حصار در اطراف پارک‌ها (به‌استثناء پارک بانوان) مجاز نیست.
- حداکثر ارتفاع ساختمان‌های مجاز داخل زمین‌های این کاربری ۲ طبقه تعیین می‌شود.

### ۲-۱۰-۵- ضوابط فضای سبز میدان‌ها و فلکه‌ها

- رعایت ضوابط زیر در احداث فضای سبز میدان‌ها الزامی است؛
- استفاده از اشکال هندسی در طراحی این فضاها توصیه می‌شود.
- حداقل فاصله میدان دید، باید براساس مقررات ترافیک شهری و حداکثر سرعت مجاز باشد.
- با رعایت حد میدان دید، استفاده از هر نوع پوشش گیاهی طبق ضوابط انتخاب و استقرار گیاهان در ضوابط باغبانی بلامانع است.
- ارتفاع دیواره کناری فضای سبز میدان‌ها باید بین ۳۰ تا ۴۰ سانتی‌متر بیشتر از سطح عبور وسایل نقلیه باشد و ارتفاع جدول قائم سمت سواره‌رو باید بین ۱۵ الی ۲۰ سانتی‌متر در نظر گرفته شود.
- سطح خاک باید حدود ۱۰ سانتی‌متر از لبه دیواری حاشیه (کناری) پایین‌تر قرار گیرد.
- در طراحی می‌توان از تراس‌بندی، طبقه‌بندی و ایجاد تغییر در شیب به‌منظور حصول به دید بهتر و زیبایی بیشتر استفاده کرد.
- در اشکوب‌بندی ارتفاعی گیاهان و خاک در طراحی فضای سبز میدان‌ها، باید از گیاهان دارای ارتفاع کمتر در حاشیه خارجی و گیاهان مرتفع‌تر در قسمت‌های میانی استفاده به عمل آید.
- در طراحی فضای سبز میدان‌ها استفاده از عناصر مختلف معماری و فرهنگی مانند آب‌نما، مجسمه، باغراه و... و نورپردازی مناسب توصیه می‌شود.
- برای آبیاری فضای سبز میدان‌ها، نباید از وسیله نقلیه و سیستم آبیاری سیار (غیر از شلنگ)، استفاده به عمل آورد و طراحی سیستم آبیاری مستقل و داخلی آن الزامی است.

### ۳-۱۰-۵- ضوابط فضای سبز رفیوژها و نوارهای سبز حاشیه

- رعایت ضوابط فضای سبز رفیوژها و نوارهای سبز حاشیه ای به شرح زیر الزامی است؛
- عرض آنها نباید از ۱۵۰ سانتی‌متر کمتر باشد و باید به‌صورت نواری احداث شوند.





- استفاده از درختان ساقه بلند در رفیوژ شبکه‌های تندرو الزامی است.
- استفاده از درختچه‌ها و بوته‌های گیاهی با ارتفاع کم در شبکه‌های خیلی تندرو الزامی است.
- در شیب‌های طبیعی (صفر تا ۴ درصد) انجام تسطیح، چمن‌کاری و درخت‌کاری (طبق ضوابط باغبانی، انتخاب و استقرار گیاهان) قابل اجراست.
- در شیب‌های ۵ تا ۲۵ درصد ایجاد باغراه و رمپ با استفاده از آسفالت و درختکاری قابل اجراست.
- باتوجه به آب‌وهوای نسبتاً سرد بروجرد، در احداث فضاهای سبز و نوارهای سبز حاشیه، استفاده از گیاهان و درختان مقاوم در برابر سرما (مثل درختان سوزنی‌برگ) توصیه می‌شود.

### ۱۱-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه صنعتی

- عملکردهای مجاز کاربری کارگاهی - صنعتی در محدوده خدماتی شهر براساس سلسله‌مراتب خدمات شهری به شرح زیر قابل دسته‌بندی است؛
- الف - اراضی رده محله‌ای که شامل کارگاه‌های تجاری کوچک و انواع کارگاه‌های خدمات فنی کوچک می‌شود.
- ب - اراضی رده نواحی و منطقه که شامل کارگاه‌هایی مانند درب و پنجره‌سازی، کارگاه‌های خیاطی، تعمیرات لوازم‌برقی و الکترونیکی، تعمیرگاه‌های اتومبیل و خودرو، کارگاه‌های کوچک تولیدی کفش و ... می‌شود.
- ج - اراضی رده شهر و فراتر که شامل کارگاه‌های بزرگ تولیدی، تعمیرگاه‌های بزرگ و اصلی و ... می‌شود.

### ۱۱-۵- ضوابط استقرار واحدهای کارگاهی - صنعتی

- در تعیین و استقرار واحدهای کارگاهی - صنعتی در محدوده شهر و تثبیت و یا انتقال واحدهای موجود، لازم است که نکات و موارد زیر رعایت شود؛
- واحدهای غیرمجاز مانند مرغداری‌ها، دامداری‌ها، کارخانه‌های صنعتی، واحدها و کارگاه‌های آلوده‌کننده و مزاحم براساس تعاریف و ضوابط سازمان حفاظت محیط‌زیست و مصوبه ۵۸/۱۰/۲ شورای صنایع کوچک مجاز به استقرار در محدوده شهر نیستند.



- اراضی حاصل از تخلیه عملکردهای صنعتی و کارگاهی مزاحم بنابه موقعیت هرکدام برای استفاده‌های بهینه شهری می‌توانند از سوی شهرداری پیشنهاد شوند و در صورت تأیید مراجع ذی‌ربط مورد بهره‌برداری قرار گیرند.

- دسترسی به واحدهای کارگاهی مستقر در رده‌های محله‌وناحیه از معابر درجه ۳ مجاز است و دسترسی به واحدهای کارگاهی مستقر در مراکز منطقه‌ای و شهری از معابر درجه ۳ و ۲ مجاز است.

- دسترسی مستقیم واحدها و مجتمع‌های این کاربری از شبکه‌های اصلی و شریانی مجاز نیست.

- همجواری این واحدها با تمامی کاربری‌ها به‌استثناء کاربری‌های بهداشتی - درمانی، آموزشی، آموزش عالی بلامانع است.

جدول شماره ۱۱-۵ - مشخصات عمومی و ضوابط و مقررات کاربری کارگاهی - صنعتی

| کاربری       | معابر (متر)  | حداکثر تراکم مجاز (درصد) | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر سطح اشغال همکف (درصد) | حداقل تفکیکی (مترمربع) |
|--------------|--------------|--------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------|
| در سطح محله  | معابر درجه ۳ | ۱۰۰                      | ۲ (۶ متر)          | ۸۰                           | ۵۰۰                    |
| در سطح ناحیه | معابر درجه ۳ | ۱۰۰                      | ۲                  | ۸۰                           | ۵۰۰                    |
| در سطح منطقه | معابر درجه ۲ | ۱۰۰                      | ۲                  | ۸۰                           | ۵۰۰                    |
| در سطح شهر   | معابر درجه ۲ | ۱۰۰                      | ۲                  | ۸۰                           | ۵۰۰                    |

- در احداث مجتمع‌های کارگاهی - صنعتی، به‌منظور تفکیک فضای آنها از سایر کاربری‌های شهری و رعایت حفاظت محیط زیست، ایجاد نوار سبز بین این مجتمع‌ها و سایر کاربری‌ها الزامی است.

- احداث بنا لازم است که با رعایت حریم حداقل ۳ متر از بر قطعات مجاور باشد.

- رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط‌زیست، اداره بهداشت و وزارت صنایع و معادن و اخذ مجوزهای لازم برای احداث و تعمیر واحدهای کارگاهی و صنعتی الزامی است.

- حداقل مساحت تفکیکی ۵۰۰ مترمربع مشروط به رعایت ضوابط سازمان‌های ذی‌ربط تعیین می‌شود.

- احداث بنا با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد، حداکثر اشغال همکف ۸۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۲ طبقه یا ۶ متر مجاز است.

- احداث بنا با رعایت حداقل ۳ متر از بر شرقی و غربی و فاصله ۵ متر از شمال و جنوب بلامانع است.



- تأمین یک پارکینگ به‌ازاء هر ۱۰۰ متر زیربنا الزامی است.

## ۲-۱۱-۵- واحدهای مجاز کارگاهی - صنعتی

براساس مصوبه ی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه ۸۹/۳/۱۰ از واحدهای کارگاهی و صنعتی، تنها واحدهایی برای استقرار و فعالیت در محدوده شهرمجاز شناخته می شوند که به عنوان واحدهای «گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیأت مدیران با اصلاحات بعدی آن» مورد تأیید و تأکید قرار گرفته اند. این واحدها شامل صنایع مواد غذایی، نساجی، چرم، سلولزی، فلزی، کانی غیر فلزی، دارویی- آرایشی - بهداشتی، برق و الکترونیک، کشاورزی و ماشین سازی به شرح زیر می شود و به غیر از واحدهای نامبرده، سایر واحدها لازم است که براساس ضوابط و مقررات سازمان‌های ذیربط با هماهنگی شهرداری از محدوده شهر به نقاط تعیین شده در خارج از محدوده منتقل شوند؛

### غذایی

- ۱- تهیه بسته بندی خشکبار بدون شستشو
- ۲- بسته بندی خرما بدون شستشو
- ۳- واحد تولید آب نبات و پولکی و شکرپنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال
- ۴- واحد تولید نبات(نبات ریزی)
- ۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال
- ۶- واحد بسته بندی نمک و ادویه جات
- ۷- واحد بسته بندی چای
- ۸- واحد بسته بندی قهوه
- ۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت
- ۱۰- واحد بسته بندی عسل
- ۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال
- ۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال
- ۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال



- ۱۴- واحد بسته‌بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن درسال
- ۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن درسال
- ۱۶- واحد رشته‌بری تا ۳۰۰ تن درسال
- ۱۷- واحد ماکارونی‌سازی تا ۳۰۰ تن درسال
- ۱۸- واحد آج موم (مخصوص کندوی عسل)
- ۱۹- واحد بسته‌بندی سبزیجات و میوه‌جات
- ۲۰- واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون‌شهری بایستی استقرار یابند)
- ۲۱- واحد تولید نان بستنی
- ۲۲- واحد بسته‌بندی گلاب
- ۲۳- واحد بسته‌بندی عرقیات گیاهی
- ۲۴- واحد بسته‌بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو
- ۲۵- واحد سورتینگ و بسته‌بندی حبوبات بدون بوجاری
- ۲۶- واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد
- ۲۷- واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب

### نساجی

- ۱- واحدهای قالبیافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست‌بافت‌ها
- ۲- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی
- ۳- جوراب‌بافی حداکثر سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن درسال)
- ۴- کش‌بافی و تریکوبافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن درسال)
- ۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک درسال
- ۶- تولید طناب نخ‌ی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان
- ۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه
- ۸- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره)
- ۹- پارچه‌بافی دستی (غیرموتوری)
- ۱۰- واحد تولید فتیله نفت‌سوز و نوارهای صنعتی



۱۱- واحد تولید الیاف پروپیلین

### چرم

- ۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن
- ۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده
- ۳- واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت درسال
- ۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت درسال
- ۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم
- ۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم

### سلولزی

- ۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده
- ۲- واحد تولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه آن
- ۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده
- ۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده
- ۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده
- ۶- واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده
- ۷- واحد تولید مصنوعات چوب‌پنبه‌ای
- ۸- واحد نجاری و خراطی بدون الوارسازی
- ۹- واحد میل‌سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ متر مکعب چوب درسال بدون رنگ‌آمیزی واحد
- ۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده
- ۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده
- ۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبذبافی از الیاف گیاهی
- ۱۳- واحد بسته‌بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده
- ۱۴- واحد پرس‌کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده
- ۱۵- واحد تولید قایق‌های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه درسال
- ۱۶- واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده



۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده

۱۸- واحد تولید سازه‌های سنتی

### فلزی

۱- واحد قلمزنی انواع فلزات

۲- واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه

تراش

۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون‌شهری)

۴- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون‌شهری)

۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش

۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم‌کن حداکثر ۱۰۰ تن درسال

صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری

۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده

۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشارقوی)

۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل

۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز

۱۱- واحد تولید ترموستات

### کانی غیرفلزی

۱- واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره روب

۲- واحد تولید آئینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره

۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)

۴- واحد تولید پودر جوشکاری

### شیمیایی

۱- واحد تولید آب مقطر

۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده)

۳- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی



۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز

#### دارویی، آرایشی و بهداشتی

۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)

۲- واحد اختلاط و بسته‌بندی پودر ازاله مو

۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه

۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن

۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی

۶- واحد تولید هورمون و آنتی‌بیوتیک

#### برق و الکترونیک

۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ‌اخبار و دربازکن)

۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده

۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره-

ای و عملیات تر نداشته باشد.

۴- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک

۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره

۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری

۷- واحد تولید انواع ساعت

۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ

۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری

۱۰- واحد تولید دستگاه‌های برقی علامت‌دهنده سمعی و بصری

۱۱- واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن

۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)

۱۳- واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس

۱۴- واحد تولید آفتامات

۱۵- واحد تولید مودم و میکروکنترل



۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر

۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری

### کشاورزی

۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)

۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه

۳- واحد پرورش کرم ابریشم

۴- واحد پرورش ماهی زینتی

۵- آزمایشگاه دامپزشکی

### ماشین سازی

۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته‌گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار

قالب، مدل)

۲- واحد تجهیزات شبکه آب وفاضلاب (پمپ‌های دیاگرامی، کف کش، لجن کش و تجهیزات تصفیه)

۳- واحد ماشین‌آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاترک،

جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله، جرثقیل و...)

۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپ‌های خلاء و کیوم آتش‌نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و

مصرفی، گازازی، مواد فله و تلمبه‌های بادی)

### ۱۲-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه تأسیسات شهری و تجهیزات شهری

عملکردهای مجاز این اراضی براساس سلسله‌مراتب خدمات شهری به شرح زیر قابل دسته‌بندی هستند؛

الف - اراضی تأسیسات و تجهیزات رده محله شامل ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب،

پست ها و باجه‌های برق و تلفن، محل‌های جمع‌آوری زباله و...

ب - اراضی تأسیسات و تجهیزات رده منطقه شامل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، مراکز فنی پست و

تلگراف و تلفن، پست‌های اصلی برق، مخازن و امور آبرسانی، پمپ‌های بنزین، پست‌های امدادی شبکه

گازرسانی شهری و پست‌های امداد شبکه آبرسانی و تأسیسات اصلی گازرسانی





باتوجه به این دسته بندی، در احداث و استقرار واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری، رعایت نکات و موارد زیر الزامی است؛

- استقرار بخشی از عملکردهای تأسیسات و تجهیزات شهری که به سازمان‌های آب، برق، تلفن و گاز مربوط می‌شود، با رعایت جوانب فنی و تأیید مراجع ذیصلاح در مجاورت کاربری‌های مسکونی و فضای سبز بلامانع است.

- احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفن زباله، تصفیه‌خانه‌های فاضلاب و موارد مشابه در داخل محدوده شهر مجاز نیست و فضاهای موجود، براساس برنامه‌ریزی و پیشنهاد طرح‌های مصوب توسعه شهری باید از داخل محدوده به محل‌های تعیین‌شده از سوی طرح جامع مصوب و یا سایر طرح‌های مصوب که در خارج از محدوده قرار دارند، منتقل شوند.

- با توجه به مطالعات انجام شده در خصوص مکانیابی محل دفن پسماندهای شهری، اولویت نخست برای دفن آنها، ضلع شرقی محل دفن فعلی با رعایت فاصله بیشتر از جاده اصلی و روستاهای همجوار است.

- به منظور رعایت اصول زیست محیطی و بهسازی محل دفن پسماندها، انجام اقدام‌هایی به شرح زیر توصیه و پیشنهاد می‌شود؛ کنترل ورودی و خروجی محل دفن، حفر ترانشه‌های استاندارد، کف-کوبی و ایزوله کردن ترانشه‌ها، انجام عملیات دفن بهداشتی پسماندهای شهری به صورت روزانه و استفاده از خاک مناسب، درختکاری در محل، جلوگیری از ورود و حضور افراد سودجو و زباله گرد، جلوگیری از حضور سگ‌های ولگرد در محل دفن، اهتراز و پیشگیری از سوزاندن زباله‌ها، دفن زباله‌های بیمارستانی در ترانشه‌های جداگانه، آهک پاشی روی زباله‌های قدیمی و دفن بهداشتی آنها، در صورت امکان لوله گذاری و جمع آوری شیرابه‌ها و بیوگازها.

- در جمع آوری، انتقال و دفن زباله‌های شهری، به منظور کاهش حجم پسماندهای ورودی به محل دفن و همچنین کاهش هزینه‌های شهرداری و در صورت امکان، درآمدزایی برای آن، پیشنهاد و توصیه می‌شود که طرح بازیافت و تفکیک زباله‌ها قبل از انتقال به اجرا گذاشته شود.

- در اراضی اختصاص یافته به تأسیسات و تجهیزات، احداث پمپ بنزین براساس ضوابط وزارت نفت با عملکرد منطقه ای و شهری مجاز است.

- وسعت قطعات مورد نیاز براساس ضوابط فنی - مهندسی سازمان‌های ذی ربط تعیین می‌شود.



- دسترسی مستقیم به تأسیسات و تجهیزات شهری از طریق بزرگراهها مجاز نیست.
- در احداث ساختمانهای تأسیسات و تجهیزات شهری با تأیید کمیسیون فنی شهرداری می توان از طرحهای تیب سازمانهای مربوطه استفاده به عمل آورد.

### ۱۳-۵- نحوه استفاده از زمین در منطقه حمل و نقل، انبارداری و معابر

#### ۱-۱۳-۵- اراضی حمل و نقل و انبارداری

- استفادههای مجاز از اراضی این کاربری عبارتند از گاراژ، پارکینگ، پایانههای حمل و نقل داخل شهری، دفاتر اداری و انبارهای وابسته به شرکت های مسافربری و سایر انبارها و سردخانهها.
- همجواری این واحدها با واحدهای تجاری، کارگاهی و صنعتی، فرهنگی، جهانگردی و پذیرایی، فضاهای سبز و ورزشی مجاز است.
- استقرار پایانههای بین شهری وسایل نقلیه سنگین در این اراضی مجاز نیست.
- استقرار عملکردهای زیر نیز برای سرویس دهی به فعالیت های اصلی کاربری در این اراضی بلامانع است؛ مراکز توزیع مواد سوختی، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب و پست ترانسفورماتور، گاراژهای خدمات فنی و سرویس وسایل نقلیه، مراکز توزیع کالاهای عمده و فضای سبز
- استفاده از واحدهای انباری داخل محدوده شهری برای انبار و نگهداری مواد شیمیایی دارای قابلیت انفجاری و اشتعال و یا امکان هرگونه آلودگی زیست محیطی اکیداً ممنوع است.
- تفکیک اراضی این کاربری به قطعات کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع توصیه نمی شود.
- حداکثر تراکم ساختمانی در این قطعات تا ۴۰ درصد سطح کل قطعه تعیین می شود.
- در احداث بنا لازم است که حریم حداقل ۳ متر از هر قطعات مجاور رعایت شود.
- دسترسی مستقیم تأسیسات واقع در اراضی حمل و نقل و انبارداری به شبکه اصلی مجاز نیست و باید از طریق شبکه های جمع کننده انجام پذیرد.
- به منظور سهولت تردد وسایل نقلیه متعدد در اراضی این کاربری، پیش بینی فضاهای مورد نیاز در شبکه ارتباطی داخلی آن الزامی است.
- پایانه های مسافربری و باربری باید به صورت مجزا از هم در حاشیه ی ورودی های شهری و یا در خارج از محدوده شهر پیش بینی و طراحی شوند.



## ۲-۱۳-۵- اراضی شبکه‌های معابر

شبکه‌های معابر به‌عنوان شریان‌های حیاتی یک‌شهر، نقش حرکتی سواره‌ها و پیاده‌ها، ارتباط و دسترسی به کاربری‌ها را ایفاء می‌کنند. برای ایجاد شرایط ایده‌آل حرکتی و ایمن کردن تردها، به‌کارگیری ضوابط هندسی و ترافیکی درمورد معابر الزامی است و آگاهی از مشخصات فنی و کاربرد صحیح و دقیق آنها در اجرا، از مهمترین نیازهای مدیریت شهری است. در تدوین ضوابط مربوط به معابر شهر بروجرد سعی شده است که مشخصات وضع موجود با استانداردها مطابقت بیشتری داده شوند و ویژگی‌های محیطی و اقلیمی شهر نیز مورد توجه قرار گیرند.

طراحی شبکه راه‌های شهری و طرح‌ریزی یا ساماندهی ساخت‌وسازهای اطراف آن باید به‌صورت یکپارچه انجام گیرد. بدون رعایت این یکپارچگی، ساخت‌وسازهای جدید با مشکلات ترافیکی بافت‌های پر مواجه خواهند شد و طرح‌های ساماندهی بافت‌های پر به نتایج مورد نظر دست نخواهند یافت.

راه‌های شهری دارای شش نقش اصلی «ایجاد دسترسی»، «جابه‌جایی»، «اجتماعی»، «معماری»، «زیست‌محیطی» و «اقتصادی» هستند که همه این نقش‌ها ارتباط بسیار نزدیک و مستقیمی با بناهای اطراف دارند. بنابراین، به‌منظور حفظ نقش معابر و دسترسی مناسب به کاربری مجاور دستورالعمل‌های زیر توصیه می‌شود:

- تأمین دسترسی پلاک‌های مجاور محورهای شریانی درجه یک، به‌صورت مستقیم مجاز نیست و پیش‌بینی دسترسی فرعی اتومبیل‌رو از معابر مجاور ملک مزبور یا دسترسی کنارگذر امکان‌پذیر است.
  - دسترسی پلاک‌های طرفین معابر شریانی درجه دو اصلی، در صورتی که در جوار یک‌خیابان یا کوچه جانبی قرار داشته باشند، از طریق آن خیابان یا کوچه جانبی تأمین شود.
  - دسترسی به کاربری‌های محله‌ای و ناحیه‌ای از طریق معابر با عرض بیش از ۱۲ متر و کاربری‌های منطقه‌ای و شهری از طریق معابر با عرض بیش از ۱۶ متر توصیه می‌شود.
  - به‌منظور کاهش مشکلات ترافیکی و تسریع اجرای تعریض معابر، شهرداری می‌تواند با روش‌های تشویقی، عدم دریافت عوارض نوسازی و در مواردی اعطای مجوز احداث تجاری به مالکان پلاک‌های باقیمانده دربر محورها با توجه به اهمیت و عملکرد آن محور، اجرای طرح را تسهیل نماید.
  - رعایت حداقل فاصله تقاطع‌ها در شبکه‌های مختلف شهری به‌شرح زیر الزامی است:
- در بزرگراه‌های شریانی برابر ۲/۵ کیلومتر



- در شریانی درجه ۱ و ۲ برابر ۱/۵ کیلومتر
- در خیابان‌های اصلی درجه ۱، برابر ۱ کیلومتر
- در خیابان اصلی درجه ۲، برابر ۵۰۰ متر
- در خیابان‌های اصلی درجه ۳، برابر ۲۵۰ متر

عرض معابر اصلی و سلسله مراتب شبکه شهر در نقشه‌ها و گزارش طرح توسعه و عمران مشخص شده‌است. از این‌رو در بخش ضوابط و مقررات گذربندی، باتوجه به مقیاس طرح‌های جامع، ضوابط زیر ارائه می‌شود تا جزئیات آن در طرح تفصیلی بیان شود؛

- حداقل عرض معابر دسترسی در بخش‌های مختلف شهر ۶ متر (با حداکثر ۵۰ متر طول) تعیین می‌شود.

- در انتهای کوچه‌های بن‌بست، باید محوطه‌ای به عنوان دوربرگردان برای دورزدن وسایل نقلیه با عرض ۱/۵ برابر عرض گذر و با قطر حداقل ۱۲ متر پیش‌بینی شود.
- طول کوچه‌ها، از اولین تقاطع با معبر اصلی محاسبه می‌شود.
- احداث معابر دسترسی با عرض کمتر از ۶ متر مجاز نیست.

#### ۱۴-۵- نحوه استفاده از کاربری باغات و کشاورزی

- استفاده از کاربری باغات داخل محدوده شهر تنها به منظور کاشت و داشت و برداشت محصولات باغی مجاز است و استفاده عملکردی غیر از این، ممنوع و خلاف قانون محسوب می‌شود.
- استفاده از زمین‌های باغی داخل محدوده شهر به منظور پرورش دام و طیور مجاز نیست.
- احداث هرگونه بنا و تفکیک زمین در کاربری‌های باغ، تابع قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات (مصوب ۷۴/۳/۳۱) و اصلاحیه آن (مصوب ۸۵/۸/۱) و دریافت مجوز از مراجع ذی‌صلاح است. در غیراین صورت، انجام هر اقدامی پیگرد قانونی خواهد داشت.

#### ۱۵-۵- نحوه تخصیص پارکینگ در کاربری‌های مختلف شهری

- با توجه به تعیین میزان فضای مورد نیاز پارکینگ در کاربری مسکونی، نحوه تخصیص پارکینگ در سایر کاربری‌های شهر بروجرد به شرح جداول زیر تعیین و ارائه شده است.



جدول تعداد طبقات، سطح اشغال، نصاب تفکیک، درصد فضای باز و تعداد پارکینگ در کاربری های مختلف شهر بروجرد

| ردیف | کاربری تجاری   | عرض معبر  | تعداد طبقات | سطح اشغال (درصد) | نصاب تفکیک | پارکینگ                               | فضای باز (درصد) |
|------|----------------|-----------|-------------|------------------|------------|---------------------------------------|-----------------|
| ۱    | مراکز محله‌ای  | ۲۰-۱۲     | ۲           | ۶۰               | ۲۵         | حداقل ۱ واحد به ازای هر ۲۵ متر زیربنا | ۴۰              |
| ۲    | مراکز ناحیه‌ای | ۳۰-۲۰     | ۳           | ۷۰               | ۱۰۰        | حداقل ۱ واحد به ازای هر ۴۰ متر زیربنا | ۳۰              |
| ۳    | مراکز منقطه‌ای | بیش از ۳۰ | ۴           | ۷۰               | ۲۵۰        | حداقل ۱ واحد به ازای هر ۳۰ متر زیربنا | ۳۰              |
| ۴    | مراکز شهری     | بیش از ۳۰ | بیش از ۴    | ۷۰               | ۵۰۰        | حداقل ۱ واحد به ازای هر ۳۰ متر زیربنا | ۳۰              |

| ردیف | کاربری آموزشی              | حداقل عرض معبر | تعداد طبقات | سطح اشغال (درصد) | نصاب تفکیک | پارکینگ                                | فضای باز (درصد) |
|------|----------------------------|----------------|-------------|------------------|------------|--|-----------------|
| ۱    | مهد و کودکستان             | ۱۲             | ۱           | ۵۰               | ۸۰۰        | ۱ واحد برای هر معلم و ناظم و مدیر      | ۵۰              |
| ۲    | مدارس ابتدایی              | ۱۲             | ۱           | ۵۰               | ۱۲۵        | ۱ واحد برای هر معلم و ناظم و مدیر      | ۵۰              |
| ۳    | مدارس راهنمایی             | ۱۵             | ۲           | ۵۰               | ۲۰۰۰       | ۱ واحد برای هر معلم و ناظم و مدیر      | ۵۰              |
| ۴    | دبیرستان                   | ۲۰             | ۴           | ۵۰               | ۴۰۰۰       | ۵/۱ واحد برای هر معلم و ناظم و مدیر    | ۵۰              |
| ۵    | آموزش عالی و فنی و حرفه‌ای | بیش از ۲۰      | ۴           | ۵۰               | *          | ۱ واحد برای هر استاد، ۱ برای هر دانشجو | ۵۰              |

| ردیف | فرهنگی - هنری | عرض معبر  | تعداد طبقات | سطح اشغال (درصد) | نصاب تفکیک | پارکینگ                   | فضای باز (درصد) |
|------|---------------|-----------|-------------|------------------|------------|---------------------------|-----------------|
| ۱    | در سطح ناحیه  | ۲۰-۱۰     | ۲           | ۸۰               | ۱۵۰۰       | ۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر | ۲۰              |
| ۲    | در سطح شهر    | بیش از ۲۰ | ۲           | ۸۰               | ۵۰۰۰       | ۲ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر | ۲۰              |

| ردیف | کاربری مذهبی | عرض معبر  | تعداد طبقات | سطح اشغال (درصد) | نصاب تفکیک | پارکینگ                                | فضای باز (درصد) |
|------|--------------|-----------|-------------|------------------|------------|--|-----------------|
| ۱    | در سطح ناحیه | ۲۰-۱۰     | ۲           | ۸۰               | ۵۰۰        | حداقل ۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا | ۲۰              |
| ۲    | در سطح شهر   | بیش از ۲۰ | ۲           | ۸۰               | ۵۰۰۰       | حداقل ۲ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا | ۲۰              |

| ردیف | کاربری تفریحی - گردشگری | عرض معبر  | تعداد طبقات | سطح اشغال (درصد) | نصاب تفکیک | پارکینگ   | فضای باز (درصد) |
|------|-------------------------|-----------|-------------|------------------|------------|---|-----------------|
| ۱    | مراکز ناحیه‌ای          | ۳۰-۲۰     | ۴           | ۸۰               | ۵۰۰        | حداقل ۵/۱ واحد برای هر ۱۰۰ متر زیربنای عملکرد واحدها (میهمانسرا)    | ۲۰              |
| ۲    | مراکز منقطه‌ای          | بیش از ۳۰ | ۶           | ۸۰               | ۲۰۰۰       | حداقل ۲ واحد برای هر ۱۰۰ متر زیربنای عملکرد واحدها (هتل، میهمانسرا) | ۲۰              |
| ۳    | مراکز شهری              | بیش از ۳۰ | آزاد        | ۸۰               | ۵۰۰۰       | حداقل ۳ واحد برای هر ۱۰۰ متر زیربنای عملکرد واحدها (هتل، میهمانسرا) | ۲۰              |



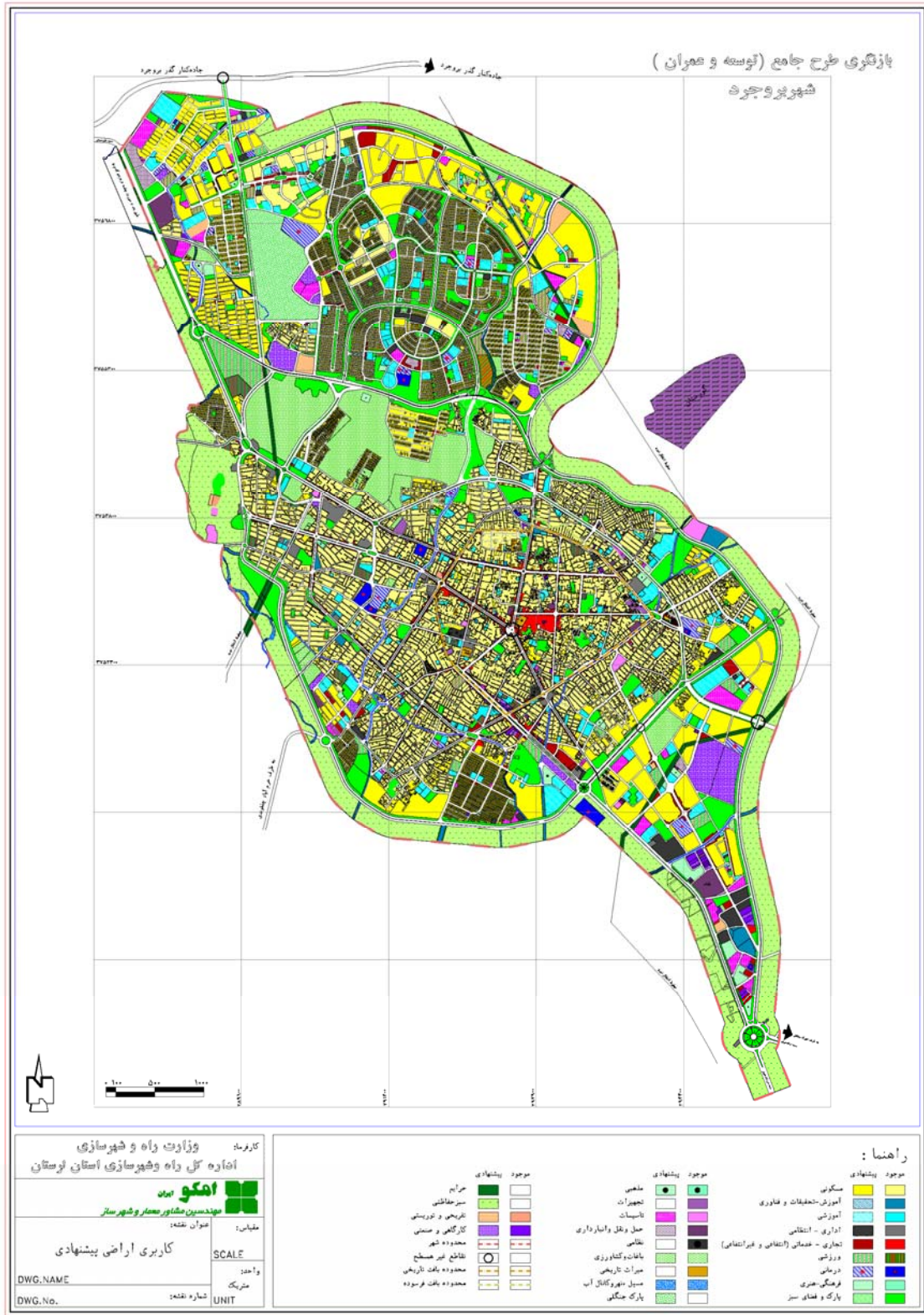
| ردیف | کاربری درمانی  | عرض معبر  | تعداد طبقات      | سطح اشغال (درصد) | نصاب تفکیک | پارکینگ                            | فضای باز (درصد) |
|------|----------------|-----------|------------------|------------------|------------|------------------------------------|-----------------|
| ۱    | مراکز ناحیه‌ای | ۲۰-۳۰     | ۳                | ۵۰               | ۱۰۰۰       | ۵/۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا | ۵۰              |
| ۲    | مراکز منقطه‌ای | بیش از ۳۰ | ۴                | ۵۰               | ۵۰۰۰       | ۲ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا   | ۵۰              |
| ۳    | مراکز شهری     | بیش از ۳۰ | طبق ضوابط تراکمی | ۵۰               | ۱۰۰۰۰      | ۳ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا   | ۵۰              |

| ردیف | کاربری ورزشی   | عرض معبر  | تعداد طبقات | سطح اشغال (درصد) | نصاب تفکیک              | پارکینگ                     | فضای باز (درصد) |
|------|----------------|-----------|-------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|
| ۱    | مراکز محله‌ای  | ۱۲-۲۰     | ۳           | ۲۰               | ۵۰۰۰                    | ۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر   |                 |
| ۲    | مراکز ناحیه‌ای | ۲۰-۳۰     | ۳           | ۲۰               | ۱۰۰۰۰                   | ۵/۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر |                 |
| ۳    | مراکز شهری     | بیش از ۳۰ | ۳           | ۲۰               | بیش از ۵۰ هزار متر مربع | ۵/۲ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر |                 |

| ردیف | کاربری اداری-انتظامی | عرض معبر  | تعداد طبقات | سطح اشغال (درصد) | نصاب تفکیک | پارکینگ                     | فضای باز (درصد) |
|------|----------------------|-----------|-------------|------------------|------------|-----------------------------|-----------------|
| ۱    | مراکز ناحیه‌ای       | ۱۲-۲۰     | ۳           | ۶۰               | ۵۰۰        | ۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر   | ۴۰              |
| ۲    | مراکز منطقه‌ای       | ۲۰-۳۰     | ۴           | ۵۰               | ۱۰۰۰       | ۲ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر   | ۵۰              |
| ۳    | مراکز شهری           | بیش از ۳۰ | ۶           | ۴۰               | ۲۵۰۰       | ۵/۲ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر | ۶۰              |

| ردیف | کاربری کارگاهی-صنعتی | عرض معبر | تعداد طبقات | سطح اشغال (درصد) | نصاب تفکیک | پارکینگ                            | فضای باز (درصد) |
|------|----------------------|----------|-------------|------------------|------------|------------------------------------|-----------------|
| ۱    | مراکز محله‌ای        | درجه ۳   | ۲           | ۸۰               | ۵۰۰        | ۵/۰ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا | ۲۰              |
| ۲    | مراکز ناحیه‌ای       | درجه ۳   | ۲           | ۸۰               | ۵۰۰        | ۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا   | ۲۰              |
| ۳    | مراکز منقطه‌ای       | درجه ۲   | ۲           | ۸۰               | ۵۰۰        | ۵/۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا | ۲۰              |
| ۴    | مراکز شهری           | درجه ۲   | ۲           | ۸۰               | ۵۰۰        | ۲ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا   | ۲۰              |





(۶)

## ضوابط و مقررات مربوط به حریم

براساس بند ۴-۵-۱- الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی مصوب ۱۶ اردیبهشت ماه سال ۱۳۷۰ پیوست مصوبه ۹ اردیبهشت همان سال (اصلاح شده براساس مصوبه ۴ شهریور ۱۳۷۰) حریم قانونی و ضوابط مربوط به آنها به شرح زیر تعریف و تعیین شده‌اند؛

«این ضوابط ممکن است باعث ممنوعیت و محدودیت تمام یا بعضی از فعالیت‌های مربوط به استفاده و بهره‌برداری از زمین باشد.

\* حریم‌هایی که رعایت به‌عهده ایجادکنندگان ساختمان و تأسیسات داخل آن حریم است:

- حریم تأسیسات و منابع مولد رادیواکتیویته

- ضوابط مربوط به ساختمان‌ها و تأسیساتی که دارای حریم امنیتی هستند.

- حریم صنایع مزاحم و آلوده‌کننده

- سایر حریم‌هایی که رعایت آنها در ایجاد ساختمان‌های خاص الزامی است.

\* حریم‌هایی که رعایت آن به‌عهده استفاده‌کنندگان از زمین و ساختمان در خارج از حریم است:

- حریم فضای سبز اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها

- حریم سبز معابر درجه ۱ و ۲

- حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین‌شهری و کمربندی‌های داخل

محدوده استحفاظی و راه آهن

- حریم رودخانه‌ها، انهار، کانال‌ها و قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب

- حریم خطوط برق فشارقوی

- حریم خطوط انتقال گاز

- حریم دریا (در صورت لزوم)

- حریم مسیل‌ها و تالاب‌ها و...





- حریم فرودگاه
- حریم خطوط و تصفیه‌خانه‌های فاضلاب
- حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش
- حریم کوه‌های آتشفشان
- کلیه حریم‌هایی که قانوناً تعیین گردیده‌اند و جهت تصمیم‌گیری مراجع مربوطه در نحوه استفاده از اراضی و صدور پروانه ساختمان و تفکیک اراضی لازم است».

از مجموع حرایم یادشده، گروه قابل توجهی در محدوده شهر بروجرد وجود دارد و علاوه بر آن، اراضی پهنه‌های پیرامونی شهر نیز به عنوان حریم کمربند سبز حفاظتی در سرتاسر اطراف شهر براساس پیشنهاد برنامه ریزی طرح‌های توسعه شهری مصوب پیشین باید منظور شود. بنابراین، توجه به این حرایم و رعایت ضوابط مربوط به هر یک از آنها در شهر بروجرد الزامی است که در این بخش از گزارش ضوابط و مقررات بازنگری طرح توسعه و عمران شهر مورد توجه قرار گرفته‌اند.

#### ۱-۶- حریم شبکه های ارتباطی

- حریم شبکه‌های ارتباطی، شامل فضای سبز اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها و حریم سبز معابر درجه ۱ و ۲ شهری می‌شود که براساس ضوابط، اندازه آن از محور میانی هر شبکه ۱۵۰ متر تعیین شده‌است.
- احداث بنا در محدوده این حرایم و استفاده مغایر با عملکرد آن در داخل و خارج محدوده شهر پیگرد قانونی خواهد داشت.
- به منظور کنترل ساخت و سازهای اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌ها که عموماً منجر به توسعه بی‌رویه شهرها به سمت جاده‌های مذکور می‌شود، رعایت مفاد «ضوابط حفظ حریم و مجاور راه‌ها در محدوده استحقاقی حریم شهرها» از مصوبه تاریخ ۶۸/۳/۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران الزامی است.
- همچنین رعایت مفاد ضوابط حریم راه‌های روستایی مصوب جلسه هیئت وزیران در تاریخ ۱۳۶۹/۲/۱۹ الزامی است.



## ۶-۲- حریم کمر بند سبز حفاظتی

حریم کمر بند سبز حفاظتی اطراف شهر به عمق حداکثر ۲۰۰ متر تعیین شده است. انجام هرگونه تغییر کاربری واحداث بنا در محدوده این کمر بند، مغایرت اساسی شناخته می‌شود و موضوع مربوط به آن بایستی در شورای عالی شهرسازی و معماری تصمیم‌گیری شود.

## ۶-۳- حریم رودخانه ها و انهار

در ماده ۱ آئین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها و... مفهوم «حریم» چنین تعریف شده است: «آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرارداد و به‌عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و طبق مقررات این آئین‌نامه، توسط وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌گردد.

حریم انهار طبیعی یا رودخانه‌ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند. از یک تا بیست متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به‌وضع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف بستر به‌وسیله وزارت نیرو تعیین می‌گردد».

در ماده ۱۵ این آئین‌نامه، حریم کانال‌ها، انهار و شبکه‌های آبیاری و زهکشی براساس میزان آبدهی (دبی) هریک از آنها چنین اعلام شده است:

الف- آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱۲ تا ۱۵ متر.

ب - آبدهی (دبی) از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۸ تا ۱۲ متر.

پ - آبدهی (دبی) از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۶ تا ۸ متر.

ت - آبدهی (دبی) از ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۴ تا ۶ متر.

ث - آبدهی (دبی) از یکصد و پنجاه لیتر تا ۲ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر.

ج - آبدهی (دبی) کمتر از یکصد و پنجاه لیتر در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ متر.

بر اساس توضیح پاورقی این آئین‌نامه، رعایت ضوابط زیر در زمینه حریم لوله‌های آبرسانی الزامی است:

الف- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر - در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)



- ب - حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر - در کل ۸ متر (۴ متر از هرطرف نسبت محور لوله)
- پ - حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر - در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- ت - حریم لوله از ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا - در کل ۱۲ متر (۶ متر از هرطرف نسبت به محور لوله)

در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

**تبصره ۱:** کانال، انهار، شبکه‌های آبیاری و زهکشی و انهار طبیعی و احداث واقع در داخل مزارع و باغ‌ها تا مساحت یکصد هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغ‌ها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.

**تبصره ۲:** در مواردی که در طراحی کانال، تأسیسات تبعی (راه، سرویس، گل‌انداز، زهکش و غیره) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد، حریم مرتبط به فاصله ۲ متر از منتهی‌الیه تأسیسات مذکور برای حفاظت آنها در نظر گرفته می‌شود، ولی در هر حال، فاصله تأسیسات تبعی مذکور به انضمام دو متر حریم مقرر در فوق در آن قرار دارد، نباید از میزان حریم مقرر در این ماده کمتر باشد.

#### ۴-۶- حریم شبکه انتقال برق (فشار قوی)

بنابه مصوبه هیئت وزیران در سال ۱۳۴۷ حریم خطوط انتقال برق عبارتند از:

**الف - حریم درجه یک:** دو نوار موازی خط انتقال در طرفین آن متصل به فاز کناری روی زمین است که عرض هریک از این دو نوار در سطح افقی آمده است.

**ب - حریم درجه دو:** دونوار در طرفین بوده که حریم درجه ۱ متصل به آن است. فواصل افقی حد خارجی حریم درجه ۲ از محور خط (محور خط، خط واصل بین مراکز دو پایه مجاور) است. بر اساس این تعاریف، حریم هوایی خطوط برق فشارقوی با ولتاژهای مختلف به شرح زیر تعیین شده است:

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۱۱ تا ۲۰ کیلوولت برابر ۳ متر در هرطرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هرطرف به فاصله ۵ متر از محور خط است.



- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۳۳ کیلوولت برابر ۵ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۱۵ متر از محور خط است.
- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۶۳ کیلوولت برابر ۱۳ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۲۰ متر از محور خط است.
- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۱۳۲ کیلوولت برابر ۱۵ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۳۰ متر از محور خط است.
- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۲۳۰ کیلوولت برابر ۱۷ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۴۰ متر از محور خط است.
- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۴۱۵ کیلوولت برابر ۲۰ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۵۰ متر از محور خط است.
- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ ۷۵۰ کیلوولت برابر ۲۵ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۶۰ متر از محور خط است.

#### \* ضوابط احداث بنا و تأسیسات

- در زیر خط و حریم درجه یک هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط ایجاد زراعت فصلی، حفرچاه و قنات، راه‌سازی و شبکه آبیاری با رعایت اصول حفاظتی مشروط براینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد، مجاز است.

توضیح: برای حفر چاه و قنات و راه‌سازی اجازه وزارت نیرو لازم است.

- در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است.
- در صورتی که اشخاص برخلاف مقررات، اقدام به عملیات یا تصرفاتی در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع کنند، مأموران به‌طور اعم و مأموران وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکت‌های تابع به‌طور اخص مکلفند عملیات و تصرفات را متوقف و با هزینه افراد خاطی در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.



- برای کلیه عملیاتی که به وسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راه سازی، کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور و حمل بار و ماشین آلات و نظایر آن در مسیر و حریم خطوط نیروی برق انجام می گیرد باید اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارات مالی رعایت شود و در مورد مسیر قنات ها و راه سازی قبلاً باید از مسئولین عملیاتی خطوط نیروی برق راهنمایی لازم درخواست و اجازه کتبی کسب شود. نظر اداره برق نیز باید ظرف یک ماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

- حریم کابل های زیرزمینی که در معابر و راه ها گذاشته می شود، در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود. در موردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع می یابد، استانداردهای متداول شبکه های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

- رعایت حریم و استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمان های دولتی و غیردولتی الزامی است و در هر مورد که سازمان های دولتی بخواهند اقدام به ایجاد تأسیسات جدیدی کنند و تأسیسات آنها با خطوط نیروی برق تقاطع نماید یا در حریم آن واقع شود، این عمل با جلب موافقت اداره برق یا دوایر و بخش های تابع آن باید انجام گیرد. در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تأسیسات موجود تلگراف و تلفن و راه و راه آهن عبور کند، حریم و استانداردهای آنها باید رعایت شود و انجام طرح های جدید با موافقت قبلی مؤسسات مربوط میسر خواهد بود.

#### ۵-۶- حریم خطوط انتقال گاز

بر اساس «قانون منع احداث بنا در طرفین انتقال گاز» (مصوب ۴۹/۱۲/۲۷) رعایت ماده واحده و تبصره های آن در حریم خطوط انتقال گاز الزامی اعلام شده است. بر اساس این ماده واحده، احداث هرگونه بنا و ساختمان در فاصله ۲۵۰ متر از هر طرف محور خطوط لوله انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است و در صورت احداث بنا و ساختمان، شرکت ملی گاز ایران مجاز است با حضور نماینده ژاندارمری یا شهربانی یا بخشداری اقدام به انهدام آن نماید و هیچگونه خسارتی از این بابت به اشخاص پرداخت نخواهد شد.



**تبصره:** شرکت ملی گاز ایران مجاز است در مواردی که انتخاب فاصله ۲۵۰ متر مذکور در این قانون را باتوجه به مقتضیات فنی و محلی ضروری نداند فاصله کمتری را تعیین نماید.

- همچنین در زمینه حریم خطوط انتقال گاز، رعایت مفاد آئین نامه منع احداث بنا در طرفین لوله انتقال گاز (مصوب ۵۰/۴/۳ هیئت وزیران) نیز الزامی است.

#### ۶-۶- حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب

در زمینه حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب، رعایت ضوابط زیر در پهنه حریم شهر قم الزامی است:

- تمامی دستگاه‌های ذی‌ربط موظف‌اند از هرگونه ساخت‌وساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه‌های فاضلاب جلوگیری نمایند.

- حداقل فاصله مورد لزوم از مراکز مسکونی هنگام مکانیابی و ایجاد تصفیه‌خانه فاضلاب به روش پیشرفته ۴۰۰ متر است.

#### ۶-۷- حریم آثار و میراث تاریخی

با توجه به استقرار آثار تاریخی و بناهای با ارزش متعدد در محدوده و پیرامون شهر بروجرد که موقعیت آنها در بند ۱۱-۶-۱ گزارش وضع موجود طرح تشریح شده است، تعیین و تبیین ضوابط این آثار از اهمیت قابل‌توجهی برخوردار است. در این زمینه، ضوابط ارائه شده از سوی سازمان میراث‌فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان ملاک عمل است که رعایت آن در زمینه هر یک از آثار به‌شرح زیر الزامی است؛

#### \* ضوابط حریم مسجد جامع بروجرد

#### الف - ضوابط مربوط به عرصه و اعیان

- هرگونه اقدامی که منجر به تخریب عرصه و اعیان تاریخی بنا شود، ممنوع است.

- هر نوع دخل و تصرف اعم از مرمت، احیا، توسعه، تعمیر، تجدید، تغییر بنا و یا تغییر در نحوه استفاده در تمامی یا بخشی از آن بدون صدور مجوز از سازمان میراث فرهنگی ممنوع است.

- ایجاد هرگونه تغییر در سیمای داخلی و خارجی بنا ممنوع است.



**ب - ضوابط مربوط به حریم درجه یک**

- هرگونه فعالیت ساختمانی اعم از بهسازی، نوسازی، احداث بنا با رعایت سطح اشتغال و تراکم موجود، پس از تهیه طرح و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی و با نظارت این سازمان قابل اجرا خواهد بود.

- هرگونه تفکیک و تجمیع پلاک‌ها و تعویض معابر باید با تأیید سازمان میراث فرهنگی باشد.
- هرگونه اقدامی که به بنیان عرصه و اعیان لطمه وارد کند از قبیل حفر چاه یا احداث زیرزمین و مشاغلی که تولید آلودگی صوتی یا شیمیایی و لرزش می‌کنند ممنوع است.
- ارتفاع مجاز ساختمان‌سازی در این محدوده یک طبقه و حداکثر ۴/۵ متر است.
- نمای بناها و شکل نما باید هماهنگ با مصالح سنتی باشد.
- محدوده حریم در بخش جنوبی بدنه خیابان جعفری تا عمق یک رقبه و حداکثر ۱۰ متر تعیین می‌شود.

**ج - ضوابط مربوط به حریم درجه دو**

- ارتفاع مجاز ساختمان‌سازی در این محدوده دو طبقه حداکثر ۷/۵ متر است.
- مصالح و شکل نمای بناها باید هماهنگ و همگون با سیمای معماری بومی و محلی باشد.
- محدوده حریم در بخش غربی بدنه خیابان به عمق یک رقبه و حداکثر ۱۰ متر تعیین می‌شود.

**\* ضوابط حریم امامزاده جعفر****الف - ضوابط مربوط به عرصه و اعیان**

- هرگونه اقدامی که منجر به تخریب عرصه و اعیان تاریخی شود ممنوع است.
- هر نوع دخل و تصرف اعم از مرمت، احیا، توسعه، تعمیر، تجدید، تغییر بنا و یا تغییر در نحوه استفاده در تمامی یا بخشی از آن بدون صدور مجوز از سازمان میراث فرهنگی ممنوع است.

**ب - ضوابط مربوط به حریم درجه یک**

- انجام هرگونه ساخت و ساز در این محدوده ممنوع است.
- ورود وسایل نقلیه موتوری به محدوده حریم ممنوع است.
- انجام تدفین، کاشت درخت و هر نوع حفر زمین تا شعاع ۱۰ متر از عرصه ممنوع است.



**ج - ضوابط مربوط به حریم درجه دو**

- هرگونه تفکیک و تجمیع پلاک‌ها و تعریض معابر تنها با تأیید سازمان میراث فرهنگی قابل اجراست.
- حداکثر ارتفاع مجاز برای ساختمان‌سازی در این محدوده، یک طبقه و ۴/۵ متر است.
- مصالح به‌کاررفته در نمای بناها و شکل نماها باید هماهنگ و همگون با مصالح سنتی باشد.

**\* ضوابط حریم مسجد سلطانی (مسجد امام ره)**

- در محدوده حریم درجه یک هرگونه دخل و تصرف ممنوع است.
- در محدوده حریم درجه دو، سراها و بناهای قدیمی بایستی حفظ شوند و در صورت ضرورت تعمیر، تحت نظر کارشناسان آثار باستانی مورد تعمیر قرار گیرند.
- در حریم درجه دو، در صورت نوسازی، حداکثر ارتفاع مجاز ۷ متر و مصالح نما آجری باشد.
- فضاهای باز اطراف مسجد که برف‌انداز است نبایستی سرپوشیده شوند.

**\* ضوابط حریم دبیرستان امام خمینی****الف - ضوابط مربوط به عرصه و اعیان**

- هرگونه اقدامی که منجر به تخریب عرصه و اعیان تاریخی شود ممنوع است.
- هر نوع دخل و تصرف اعم از مرمت، احیاء، توسعه، تعمیر، تجدید، تغییر بنا و یا تغییر در نحوه استفاده تمامی یا بخشی از محدوده ی آن بدون صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی ممنوع است.

**ب - ضوابط مربوط به حریم**

- هرگونه فعالیت ساختمانی اعم از بهسازی، نوسازی، احداث بنا با رعایت سطح اشغال و تراکم موجود، پس از تهیه طرح و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی و با نظارت این سازمان قابل اجرا خواهد بود.

- ارتفاع مجاز ساختمان‌سازی در این محدوده حداکثر دو طبقه در ۷/۵ متر است.

- هرگونه اقدام که به بنیان عرصه و اعیان لطمه وارد کند از قبیل حفر چاه یا زیرزمین و مشاغلی که تولید آلودگی صوتی یا شیمیایی و لغزش می‌کنند ممنوع است.
- مصالح و شکل نمای بناها باید هماهنگ با مصالح بومی و سنتی باشد.





## \* ضوابط حریم مسجد امیرالمؤمنین

## الف - ضوابط عرصه و اعیان

محدوده عرصه از سمت شمال حد مالکیت بنای تاریخی، از سمت شرق خیابان حافظ، از سمت جنوب ۵ متر از بنای تاریخی و از سمت غرب حد مالکیت بنای تاریخی است.

محدوده پیاده‌رو واقع در عرصه، به‌عنوان حیاط مسجد تلقی شده و در تعریض خیابان، از بین رفته است و در حال حاضر جزو لاینفک اثر تاریخی محسوب می‌شود.

هرگونه اقدام و تعرض در محدوده عرصه و اعیان بنای تاریخی به‌مثابه مداخله در خود اثر تاریخی محسوب می‌شود و ممنوع است. هرگونه دخل و تصرف اعم از مرمت، احیاء، توسعه، تعمیر، تجدید، تغییر بنا و یا تغییر در نحوه استفاده در تمامی یا بخشی از آن بدون مجوز سازمان میراث فرهنگی ممنوع است.

## ب - محدوده حریم درجه یک

- محدوده حریم درجه یک از سمت شمال، حد قطعه مالکیت شمالی ۱۱ متر پس از بنای تاریخی، از سمت شرق خیابان حافظ، از سمت جنوب خیابان شهدا و از سمت غرب حد مالکیت غربی ۲۵ متر از بنای تاریخی را شامل می‌شود.

- هرگونه فعالیت ساختمانی بایستی متناسب با جایگاه بنای تاریخی انجام گیرد و براساس طرح مصوبی که مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی باشد انجام پذیرد.

- حداکثر ارتفاع بناهای واقع در این محدوده ۴/۵ متر و یا هم ارتفاع بنای تاریخی است.

- حجم، شکل، نماسازی و نوع مصالح بناهای ساختمانی بایستی باتأیید سازمان میراث فرهنگی تعیین شود.

- تعریض معابر از جانب بنای تاریخی ممنوع است.

## ج - محدوده حریم درجه دو

- محدوده حریم درجه ۲ از سمت شمال حد گذر شمالی، ۳۵ متر پس از بنای تاریخی، از سمت شرق حد گذر شرقی ۳۰ متر پس از بنای تاریخی، از سمت جنوب حد بدنه جنوبی خیابان ۳۰ متر از بنای تاریخی و از سمت غرب حد مالکیت غربی ۵۵ متر از بنای تاریخی است.



- هرگونه فعالیت ساختمانی اعم از بهسازی، نوسازی، احداث بنا با رعایت سطح اشغال و تراکم مجاز پس از تهیه طرح و تصویب و نظارت سازمان میراث فرهنگی قابل اجراست.
- حداکثر ارتفاع در این محدوده ۲ طبقه یا ۷/۵ متر است.
- هرگونه اقدامی که به بنیان عرصه و اعیان لطمه وارد کند از قبیل حفر چاه یا زیرزمین و مشاغلی که تولید آلودگی صوتی و یا شیمیایی و لرزش نماید، ممنوع است.

### \* ضوابط حریم پل قلعه حاتم

#### الف - ضوابط عرصه و اعیان اثر

- محدوده عرصه اثر از محور طولی پل به عمق ۱۰ متر در هر دو طرف تعیین و اعلام می شود.
- هرگونه اقدامی که منجر به تخریب اثر گردد ممنوع است.
- هرگونه فعالیت عمرانی اعم از مرمت، احیاء و سازماندهی پس از تهیه طرح و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی معتبر و قابل اجرا خواهد بود.
- به منظور جلوگیری از تغییر بستر طبیعی زمین، فعالیت کشاورزی در محدوده عرصه اثر (از محور طولی پل به عمق ۱۰ متر در طرفین) مجاز نیست.

#### ب - ضوابط حریم درجه یک

- هرگونه ساخت و ساز در محدوده حریم درجه یک ممنوع است.
- به منظور احیا و سازماندهی محوطه، ایجاد هرگونه تأسیسات رفاهی - تفریحی، فضای سبز و بهسازی محوطه و ارائه خدمات عمومی پس از تهیه طرح و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی معتبر و قابل اجرا خواهد بود.
- تغییر بستر طبیعی اراضی و قطع درختان در محدوده حریم ممنوع است.
- هرگونه اقدامی که به عرصه اثر لطمه وارد سازد از قبیل استفاده از ماشین آلات سنگین کشاورزی آلاینده‌های محیط زیست، تغییر مسیر طبیعی رودخانه و غیره مجاز نیست.

#### ج - ضوابط حریم درجه دو

- محدوده حریم درجه دو با علامت خط و نقطه از خط الرأس کوه مشرف در ضلع غرب پل تعیین و اعلام می شود.



- هرگونه ساخت و ساز در محدوده حریم درجه دو ممنوع است.
- به منظور حفظ منظر طبیعی پل و ارزش‌های زیست‌محیطی، هرگونه خاکبرداری، کوه‌بری، تغییر وضعیت طبیعی محوطه، نصب دکل‌های مخابراتی و غیره ممنوع است.

### \* ضوابط و مقررات حریم و حفاظتی خانه غروی و مسجد امام رضا

ضوابط عرصه واعیان؛

- ۱- هرگونه ساخت و ساز در محدوده عرصه که برای آثار ثبت شده در فهرست آثار ملی با خط ... ممتد و آثار ارزشمند فرهنگی- تاریخی با هاشور... مشخص شده است، ممنوع است.
- ۲- هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و یا آسیب رساندن به عرصه (شود) و همچنین حفر چاه و احداث زیرزمین در عرصه آثار ممنوع است.
- ۳- هرگونه فعالیت پژوهشی، باستان‌شناسی، ساماندهی به منظور حفظ و کشف ارزش‌های فرهنگی- تاریخی اعم از مرمت، احیاء ساماندهی، توسعه و ایجاد فضای سبز، تعمیر در تمام و یا قسمتی از محدوده عرصه و اعیان اثر بدون استعلام، کسب مجوز و نظارت سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ممنوع است.
- ۴- ملحقات و دخل و تصرفاتی که در بناها به وجود آمده و با معماری تاریخی- فرهنگی بنا هماهنگی ندارد، براساس طرح مصوب سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری باید بازپیرایی شود.
- ۵- ارائه خدمات زیربنایی، تأسیسات رفاهی از قبیل؛ آبرسانی، برق‌رسانی، آب و فاضلاب، تلفن و نظایر آن بدون استعلام، کسب مجوز و نظارت سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ممنوع است.

ضوابط و مقررات حریم؛

- ۱- ارتفاع ساخت و ساز در این محدوده حداکثر دو طبقه و بیش از هفت و نیم متر (۷/۵ متر) از کف معبر مجاور ممنوع است.
- ۲- به منظور احیا و ساماندهی بافت، کلیه طرح‌های شهری می‌بایست با استعلام و کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری انجام پذیرد.



- ۳- احداث زیرزمین و گودبرداری در فاصله ۳ متری از عرصه و اعیان آثار ممنوع است.
- ۴- صدور هرگونه مجوز ساخت و ساز تخریب و نوسازی و پایان کار ساختمانی، بهسازی و نوسازی، احداث و یا اصلاح معابر و نظایر آن در محدوده حریم بدون استعلام و کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ممنوع است.
- ۵- قبل از صدور مجوز ساخت و ساز کلیه نقشه‌ها اعم از طرح معماری، نحوه استقرار بنا از نظر فضای پر و خالی، نحوه احداث خرپشته، مصالح، نما و نظایر آن می‌بایست به تأیید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برسد.
- ۶- هرگونه توسعه ساختمان‌های بلند مرتبه موجود داخل حریم ممنوع است و این ساختمان‌ها پس از پایان عمر مفید می‌بایست مطابق ضوابط اصلاح شود.
- ۷- هرگونه کاربری مزاحم به تشخیص سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری که به عرصه و اعیان آثار لطمه وارد سازد، از قبیل: تردد ماشین‌آلات سنگین، نصب دستگاه‌های لرزاننده، ایجاد کاربری‌های صنعتی و تجاری دودزا و پر سر و صدا، هدایت آب‌های سطحی به سمت عرصه و انباشت زباله در محدوده حریم ممنوع است.
- ۸- نصب هرگونه دکل در محدوده حریم ممنوع است.
- ۹- هرگونه تفکیک و تجمیع پلاک‌ها در محدوده حریم ممنوع است.
- ۱۰- در محدوده حریم ایجاد هر نوع مانع که ارتباط بصری اثر و محیط پیرامونش را خدشه دار سازد، ممنوع است.
- ۱۱- تغییر نام‌های اصیل و قدیمی معابر و آثار ممنوع است.  
تبصره: تغییر نام‌های جدید به نام‌های اصیل و قدیمی بلامانع است.



(۷)

### ضوابط و مقررات مشترک کاربری‌های عمومی

در احداث ساختمان کاربری‌های عمومی، ضمن اینکه رعایت ضوابط و مقررات تعیین شده از سوی سازمان‌ها و ادارات ذی‌ربط الزامی است، رعایت ضوابط و مقررات ارائه شده در این بخش نیز به صورت عام ضروری خواهد بود.

#### ۷-۱- ضوابط مربوط به اقدامات ناهماهنگ

- صدور هرگونه پروانه ساخت و تفکیک قطعات بایستی مطابق با ضوابط بازنگری طرح توسعه و عمران (جامع) انجام پذیرد.
- هرگونه کاربری یا ساختمانی که در وضع موجود با طرح مغایرت دارد، به‌هنگام صدور پروانه تجدید بنا، نوسازی یا تعمیراساسی باید با پیشنهادهای بازنگری طرح توسعه و عمران (جامع) هماهنگ شود.
- تمامی پروانه‌های صادره که به احداث بنا منجر نشده‌اند، فقط یک‌سال از تاریخ اعلام عمومی این ضوابط مهلت خواهند داشت تانسبت به‌تمام بنای خود بر اساس جواز و پروانه صادره قبلی اقدام نمایند، در صورت انقضای این مهلت، جواز و پروانه صادره باطل می‌شود و بایستی مطابق ضوابط و مقررات بازنگری طرح توسعه و عمران (جامع) شهر به تجدید جواز اقدام شود.

#### ۷-۲- ضوابط مربوط به حصارکشی و احداث دیوار

- حداکثر ارتفاع کلیه حصارها و دیوارها از کف معبر مجاور ۲/۱۰ متر است.
- احداث دیواربلند فقط برای کاربری‌های مسکونی، آموزشی، ورزشی و پارک‌های مخصوص بانوان و عملکردهای امنیتی مجاز است و در سایر موارد غیرمجاز شناخته می‌شود.
- در اراضی پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، احداث دیوار و حصار مجاز نیست. جداسازی به وسیله پوشش‌های گیاهی و مشابه بلامانع است.
- حصارکشی به‌وسیله سیم‌خاردار و یا فنر سیمی و موارد مشابه در کاربری‌های شهری مجاز نیست.



### ۳-۷- ضوابط مربوط به پارکینگ‌ها

- ساختمان‌های عمومی پرتردد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری و... که در زمان معین تخلیه می‌شوند یا به وسیله سرویس‌های ویژه، کارمندان خود را جابه‌جا می‌کنند، باید به‌ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین، یک پارکینگ انتظار در نظر بگیرند. تأمین پارکینگ انتظار می‌تواند در صورت امکان با عقب‌نشینی از برقطعه و یا در عمق انجام پذیرد.
- محل تأمین پارکینگ انتظار باید در داخل اراضی اختصاصی در نظر گرفته شود.
- دسترسی مستقیم پارکینگ‌های عمومی به خیابان‌های اصلی و درجه یک مجاز نیست.
- احداث پارکینگ‌های عمومی چندطبقه در تمامی مراکز خدماتی اعم از مراکز شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای مجاز است.
- رعایت کلیه استانداردهای فنی و ایمنی و آتش‌نشانی در تهیه طرح پارکینگ‌های عمومی چند طبقه، الزامی است و بایستی قبل از اجرا به تأیید دستگاه‌های فنی ذی‌ربط برسد.
- مساحت هر پارکینگ عمومی (شامل محل پارک، محل مانور و دسترسی‌های جانبی) ۲۵ مترمربع برای هر اتومبیل در نظر گرفته می‌شود.
- حداقل عرض رامپ مستقیم برای دسترسی به پارکینگ یک طرفه ۳ متر و دوطرفه ۵/۷۵ متر است. حداقل عرض رامپ قوسی برای دسترسی به پارکینگ یک طرفه ۳/۶۵ متر و دوطرفه ۷ متر است.
- حداقل فضای پارکینگ در واحدهای انفرادی ۱۵ مترمربع (۳×۵) است.
- حداکثر شیب رامپ‌های عمومی نبایستی از ۱۵ درصد تجاوز کند، لیکن شیب رامپ اختصاصی تا حد ۲۰ درصد بلامانع است.
- حداکثر شیب محل توقف اتومبیل نبایستی از ۵ درصد تجاوز کند.
- ارتفاع آزاد پارکینگ‌ها در بخش ورودی و خروجی و رامپ‌ها حداقل ۲/۲۰ متر در نظر گرفته شود.
- در پارکینگ‌های عمومی باید حداقل ۲ درصد از محل‌های پارک به پارکینگ معلولین اختصاص داده شود.



#### ۷-۴- ضوابط مربوط به بالکن و بازشوها

- تعبیه پنجره و بازشو (بجز درب ورودی ساختمان و پارکینگ) با کف پایین‌تر از ارتفاع ۱/۸۰ متر در طبقه همکف (نسبت به رقوم کف معبر همجوار) در تمامی کاربری‌ها، بجز کاربری‌های تجاری، پذیرایی و جهانگردی، صنعتی و حمل و نقل به سمت معابر ممنوع است.
- احداث بازشو به املاک مجاور ممنوع است.
- اشراف و نورگیری از معابر و میادین عمومی در طبقات بالاتر از همکف مجاز است.
- احداث بالکن در سمت معابر مشروط به عدم اشراف به فضاهای خصوصی (بدون پیش‌آمدگی) مجاز است.
- احداث بالکن به سمت میادین عمومی (بدون پیش‌آمدگی) مجاز است.
- احداث بالکن به سمت ملک غیر، ممنوع است.

#### ۷-۵- ضوابط مربوط به نصب تابلوهای تبلیغاتی و راهنمایی و رانندگی

- محل نصب تابلوهای تمامی اماکن تجاری - خدماتی بایستی در طرح معماری بنا پیش‌بینی شود و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محل‌های پیش‌بینی شده در طرح معماری که به تأیید شهرداری رسیده است مجاز است.
- نصب تابلوهای راهنمایی و رانندگی گذرها که براساس معیارها و ضوابط مربوطه نصب می‌شوند، در حریم خیابان‌ها مجاز نیست.
- نصب تابلوهای اعلانات و نوشته‌ها و نقاشی‌های تبلیغاتی در بدنه‌های جانبی بناها مجاز نیست، مگر در مواردی که رأساً توسط شهرداری انجام می‌شود.
- به منظور زیباسازی فضای شهری و بهبود گرافیک شهری لازم است که تابلوهای راهنمایی و سایر تابلوهای موجود در معابر و فضاهای عمومی در چارچوب مطالعات و بررسی‌های لازم، بهسازی و ساماندهی شوند. شهرداری می‌تواند این کار را با تهیه طرح مشخصی به‌اجراء درآورد.
- انجام تعمیرات در فرش کف پیاده‌روها و ایجاد باغچه و نصب چراغ در پیاده‌روها بایستی با هماهنگی شهرداری انجام شود.



#### ۶-۷- ضوابط مربوط به عبور و مرور معلولان

- حداقل عرض مسیرهای عبور و مرور معلولان ۱/۵ متر تعیین می‌شود.
- حداکثر شیب رامپ‌مسیرهای عبور و مرور ویژه معلولان ۱۰ درصد و حداکثر طول رامپ ۱۵ متر است.
- ضوابط عبور و مرور معلولان جسمی و حرکتی باید در تمامی مسیرهای پیاده‌روها و ورودی و طبقات ساختمان‌های عمومی رعایت شود.
- در این زمینه، رعایت تمامی موارد قانونی مندرج در مصوبه تاریخ ۷۸/۹/۲۲ شورای عالی شهرسازی الزامی است.

#### ۷-۷- ضوابط مربوط به محل پست برق و کابل‌های تأسیساتی

- برای ساختمان‌هایی که مساحت کل آنها با محاسبه پارکینگ و زیرزمین از ۲۰۰۰ مترمربع تجاوز کند، احداث پست برق با تأیید شرکت برق الزامی است.
- در محوطه‌های فرهنگی و فضاهای آزاد عمومی و در مجاورت محورهای اصلی شهری، پست‌های برق بایستی در زیرزمین احداث شوند. در مواردی استثنایی که احداث پست در زیرزمین میسر نیست (از جمله در محل‌هایی که سطح آب زیرزمینی بالا است)، بنای آن بایستی بانظر شهرداری به نحوی طراحی شود که با بدنه‌های مجاور هماهنگ باشد و با آنها ترکیب شود.
- طرح‌های تپ معماری پست‌های برق که در سایر مکان‌ها احداث می‌شود بایستی به تأیید مراجع ذیصلاح برسد.
- برای اتصال کابل‌های برق و تلفن ساختمان‌ها به صورت هوایی و نامنظم که از نظر سیمای شهری و مسائل ایمنی و مطلوب نیست، شرکت برق منطقه‌ای و اداره مخابرات لازم است که با کابل‌کشی زمینی به شکل مناسب این امور را انجام دهند.

#### ۸-۷- ضوابط ویژه برای محدوده مرکزی و بافت قدیمی شهر

- در محدوده بافت قدیمی شهر که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع بروجرد مشخص شده است، طبق نظر سازمان میراث فرهنگی بروجرد به منظور حفظ و صیانت از آثار تاریخی و فرهنگی شهر،





پیشنهاد می‌شود که ساخت‌وسازهای جدید در این محدوده تا تهیه طرح‌های بهسازی بافت طبق ضوابطی به شرح زیر انجام شود؛

الف - نوسازی و مرمت واحدهای تجاری واقع در بازار، باتوجه به ابعاد وضع موجود آنها چه از نظر عرض دهنه هر واحد تجاری و چه از نظر طول و عرض و ارتفاع و همچنین حفظ فرم‌گنبندی سقف الزامی است.

ب - احداث هرگونه بنا اعم از مسکونی و غیره در حوالی بناهای تاریخی - فرهنگی که تعداد و محل آنها توسط سازمان میراث‌فرهنگی اعلام شده و در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع به‌عنوان «میراث فرهنگی» مشخص شده است، باید با استعلام از سازمان فوق به‌منظور تعیین حریم بنای تاریخی و رعایت این حریم و ارتفاع ساختمان احداثی انجام پذیرد.

پ - در سایر قسمت‌های محدوده بافت قدیم، ساخت‌وسازها می‌توانند به‌شرح زیر انجام شوند؛  
۱- نوسازی و ساخت‌وساز جدید باید درحد وضع موجود چه از نظر سطح زیربنا و چه از نظر تعداد طبقات انجام پذیرد و رعایت هماهنگی با بافت همجوار به‌صورت سنتی الزامی است.

۲- مصالح انتخابی در ساختمان‌ها اعم از مسکونی و یا تجاری در بازار و غیره عبارتند از آجر، ترکیب اندود آجر و گچ یا کاهگل یا سیمگل با در و پنجره‌های چوبی

۳- تعمیرات بناهای موجود و انجام عملیات برای رفع‌خطر در بناهای موجود با رعایت ضوابط تعیین‌شده، بلامانع است.

۴- صدور مجوز برای موارد فوق باید با تأیید و استعلام از سازمان میراث‌فرهنگی بروجرد انجام پذیرد.

ت - در همجواری این منطقه، استقرار کاربری‌هایی مانند فضاهای آموزشی، فضاهای سبز، مراکز فرهنگی و مراکز جهانگردی و پذیرایی ارجحیت دارد.

ث - درتجمیع ونوسازی ساختمان‌های واقع در محدوده بافت قدیمی، توصیه می‌شود که مدیریت شهری، نسبت به تأمین کمبود فضای سبز موردنیاز این محدوده درمقیاس منطقه، ناحیه و محلات داخل آن اقدام نماید.

ج - در نوسازی بناهای واقع در محدوده بافت قدیمی، اختصاص ۵۰ درصد از مساحت عرصه به فضای سبزخصوصی الزامی است.



(۸)

## اساس طرح و آستانه مغایرت‌های اساسی

### ۸-۱- اساس طرح

در مطالعات و برنامه‌ریزی و بازنگری طرح جامع شهر بروجرد با توجه به " دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر مصوب ۶۳/۱۲/۲۳ " (بند ۱)، محتوای اصلی یا اساس طرح به شرح زیر در نظر گرفته شده است؛

#### ۱- ساخت شهر و توسعه آن

- ۱-۱- مشخصات ساختی و کالبدی (مثل متمرکز، شعاعی، خطی، ناپیوسته و غیره)
- ۲-۱- تعیین حوزه عملکردهای اصلی (کاربری‌های عمده و مؤثر شهر)
- ۳-۱- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی (و تسهیلات شهری عمده مثل خط آهن شهری، فرودگاه و غیره)

#### ۴-۱- نظام تقسیمات واحدهای شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)

#### ۵-۱- تعیین عناصر و بافت‌های خاص (تاریخی، صنعتی، و اقلیمی) و مناطق نوسازی و بهسازی

#### ۲- جهات و حدود کلی توسعه ظرفیت شهر

#### ۱-۲- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری

#### ۲-۲- منابع و محاسبات ظرفیت زیربناهای شهری

#### ۳-۲- حدود کلی تراکم جمعیت شهر

#### ۴-۲- محدوده استحفاظی یا حریم شهر

#### ۳- معیارها و ضوابط و مقررات در مورد

#### ۱-۳- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین

#### ۲-۳- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری (مثل مناطق و محلات

و غیره)



۳-۳- چگونگی توزیع تراکم جمعیت

۳-۴- عناصر و بافت‌های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی

۳-۵- حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی

۳-۶- کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی‌های

اقلیمی

۳-۷- حفاظت محیط زیست

مجموع این معیارها و عناصری را که به عنوان اساس طرح قابل شناسایی هستند، می‌توان به ۶ گروه

معیار به شرح زیر دسته‌بندی کرد؛

۱- **تراکم جمعیتی**؛ منظور از تراکم جمعیتی با توجه به تعریف ارائه شده، تعداد نفراتی است که در

یک واحد سطح زندگی می‌کنند.

۲- **تراکم ساختمانی**؛ منظور از تراکم ساختمانی، نسبت مساحت زیربنای هر ساختمان به مساحت

قطعه زمین است.

۳- **سرانه**؛ عبارت از مقدار زمینی است که به طور متوسط از هر یک از کاربری‌های شهر به هر نفر

تعلق می‌گیرد.

۴- **شعاع عملکرد**؛ منظور، در واقع همان دامنه عملکردی است که در فصل تعاریف (فصل ۱) این

ضوابط به آن اشاره شده است.

۵- **تقسیمات شهری**؛ منظور از تقسیمات شهری، همان تقسیمات کالبدی است که در فصل

تعاریف، تعریف آن ارائه شده است.

۶- **محیط زیست**؛ منظور، محیط زیست شهری شهر بروجرد است که چارچوب تعریف آن، در

فصل تعاریف این ضوابط ارائه و بیان شده است.



## ۲-۸- آستانه مغایرت‌های اساسی

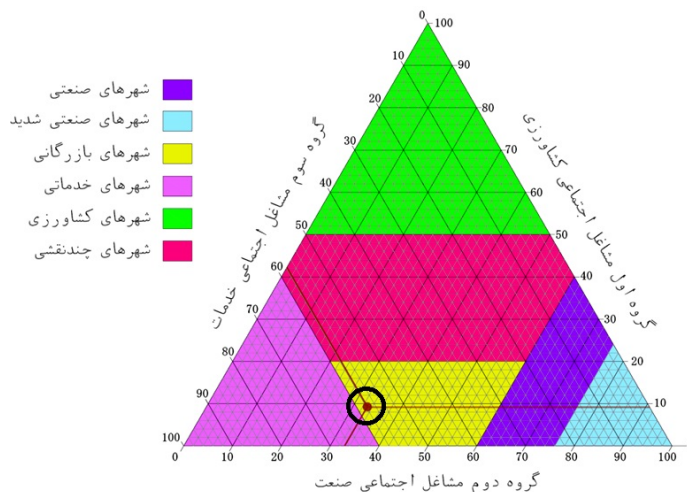
براساس نامه دریافتی شماره ۵۷۴۱۴/۳۱۰ از دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در ادامه جلسات پروژه متمم بازنگری طرح جامع شهر بروجرد در کمیته فنی شورای عالی شهرسازی، یکی از بندهای مورد اشاره در این نامه با عنوان «ضوابط و مقررات»، تعیین آستانه مغایرت‌های اساسی مطابق دستورالعمل مورخ ۹۴/۶/۳۰ شورای عالی تعیین شده است. به همین منظور برای تعیین آستانه مغایرت‌های اساسی در چارچوب متمم بازنگری طرح جامع شهر بروجرد، مصوبه مذکور را به شرح زیر مورد استناد و ملاک عمل قرار داده است.

### الف- سازمان فضایی شهر

#### ۱- تغییر در نقش و عملکرد اصلی شهر مغایرت اساسی است. مشاورین تهیه کننده طرح‌ها موظفاند ضمن معرفی

#### نقش اصلی شهرها آستانه‌هایی را که منجر به تغییر نقش شهر می‌گردد معرفی نمایند.

به طور کلی باید توجه داشت که شهرها از نظر اقتصادی هیچگاه ایستا نیستند و تابع تغییر و تحول هستند. در این زمینه، اصولاً عوامل متعددی به حیات اقتصادی شهر دامن می‌زنند و پویایی شهر را از لحاظ اجتماعی، اقتصادی و ... فراهم می‌کنند. لیکن می‌توان با استفاده از مدل‌های مختلف، نقش غالبی را برای شهر تعریف کرد. یکی از این روش‌ها، استفاده از مدل و روش اجرایی بوژوگاریه و ژرژشابو است که شهرها را براساس وظایف شش گانه به شهرهای کشاورزی، صنعتی، چند نقشی، بازرگانی، خدماتی و صنعتی طبقه بندی کرده است. نمودار ارائه شده در این زمینه، بیانگر این مطلب است. در این روش، نقش شهر متکی بر کلی نگرایی جغرافیایی است و با توجه به پویایی شهر، تحول زمانی نقش شهر را می‌توان در صفحه دیاگرام منعکس ساخت. طبق این روش با مطالعه شهر بروجرد می‌توان مشاهده کرد که شهر طی سال‌های ۴۵، ۵۵، ۶۵، ۷۵ و ۹۰ به ترتیب نقش بازرگانی، خدماتی و بازرگانی- خدماتی داشته است. اگرچه در مواردی نقش‌ها کم رنگ یا پررنگ تر شده است، اما در نهایت، بخش‌های بازرگانی و خدمات نسبت به سایر بخش‌ها از اهمیت بیشتری برخوردار بوده است.



مطالعات و بررسی‌های انجام شده در این زمینه، نشان می‌دهد که شهر بروجرد در فعالیتهای اقتصادی آتی، نقش و عملکرد بازرگانی - خدماتی را حفظ خواهد کرد. البته مطالعات انجام شده در چارچوب طرح مصوب توسعه و عمران (جامع) ناحیه بروجرد- دورود در این زمینه، احتمال پیشی گرفتن بخش صنعت و ساختمان را برای شهر بروجرد در آینده بعید ندانسته است. براساس گزارش ارائه شده از سوی این طرح در تیرماه سال ۱۳۹۲، بیشترین حجم شاغلان این ناحیه در بخش‌های «بازرگانی و خدمات» اشتغال داشتند که معادل ۴۵/۳ درصد از کل شاغلان این ناحیه را پوشش می‌داد. از این رو، با توجه به این مطالعات، عملکرد و نقش غالب اقتصادی ناحیه نیز متمرکز بر بخش خدمات بوده است، اما از آنجا که بیشترین رشد اشتغال ناحیه به بخش صنعت و ساختمان تعلق داشته است، به همین دلیل بنا به پیش بینی این مطالعات، عملکرد بخش یاد شده می‌تواند در آینده بر عملکرد بخش خدمات ناحیه پیشی بگیرد.

همچنین با توجه به ارتقاء سطح شهرستان بروجرد به عنوان فرمانداری ویژه، افزایش سطوح اداری - انتظامی پیشنهادی از حدود ۳۹/۲۵ هکتار به حدود ۴۱/۹۷ هکتار در مطالعات تکمیلی طرح بازنگری میسر شده و به این ترتیب، سرانه پیشنهادی از ۱/۰۹ مترمربع به حدود ۱/۱۷ مترمربع افزایش یافته است تا نقش اداری مورد انتظار از شهر بروجرد به عنوان فرمانداری ویژه، تأمین شود.

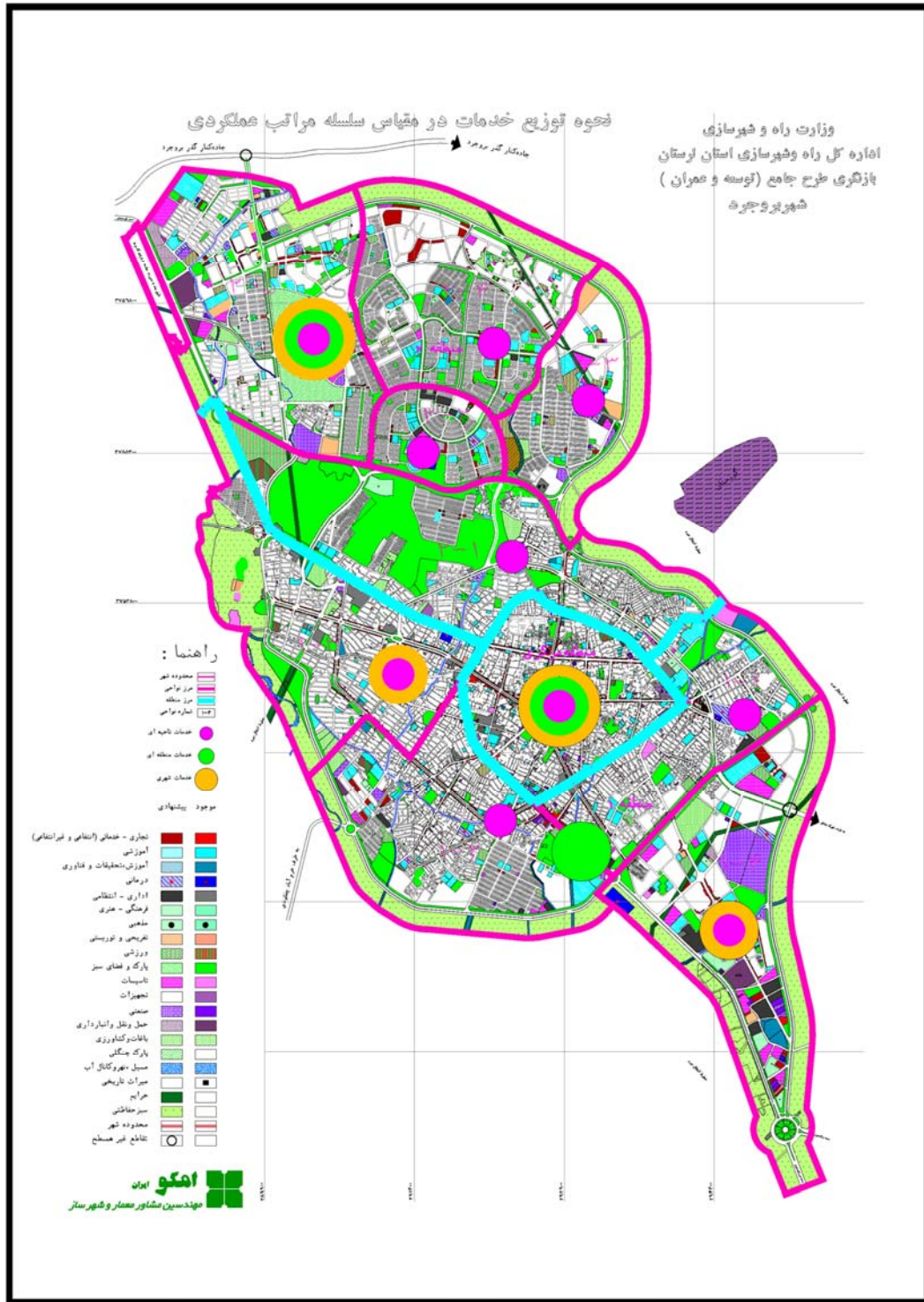
بنابراین هرگونه کاهش سرانه‌های تعیین شده در جدول کاربری‌های پیشنهادی شهر بروجرد که با در نظر داشتن نقش غالب این شهر تهیه و تدوین شده است، آستانه مغایرت تلقی می‌شود.

## ۲- تغییر یا ایجاد یا حذف مراکز و هسته‌های عملکرد اصلی شهری مغایرت اساسی است. مشاورین تهیه کننده طرح‌ها

### موظفانند مراکز و هسته‌های عملکرد اصلی شهر را معرفی نمایند.

سلسله مراتب عملکردی شهر بروجرد و نحوه توزیع خدمات در مقیاس ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری، در نقشه «مراکز خدماتی شهر بروجرد» (نقشه صفحه بعد) با توجه به جانمایی کاربری‌های شهری و سلسله مراتب تقسیمات شهری نشان داده شده است. این نقشه، نحوه توزیع کاربری‌های خدماتی براساس مقیاس عملکرد آنها را آشکار می‌سازد. اعمال هرگونه جابه جایی مراکز خدماتی، تغییر در شعاع عملکرد و خدمات رسانی و یا حذف این مراکز و هسته‌ها، آستانه مغایرت اساسی تلقی می‌شود.





### ۳- معابر

۳-۱- **تغییر در نقش و عملکرد معابری که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی دارند مغایرت اساسی است،**

**مشاورین موظف‌اند در این بخش معابر مذکور را تعیین و معرفی نمایند.**

**تبصره - هرگونه ایجاد معبر شریانی جدید مغایرت اساسی است.**

بر اساس راهنمای نقشه سلسله مراتب معابر (صفحه بعد) معابر پیشنهادی در شهر بروجرد به ۵ گروه تقسیم بندی شده که با رنگ های مختلف روی نقشه نمایش داده شده است؛ این ۵ گروه عبارت‌اند از بزرگراه، راه عبوری (کمربندی)، راه شریانی اصلی، راه شریانی فرعی (جمع کننده و پخش کننده) و خیابان محلی اصلی. بر این اساس، هرگونه تغییر در نقش و عملکرد معابر شهر در سه سطح نخست سلسله مراتب تعیین شده، شامل بزرگراه، راه عبوری (کمربندی)، راه شریانی اصلی و همچنین ایجاد معابر شریانی جدید مغایرت اساسی تلقی می شود.

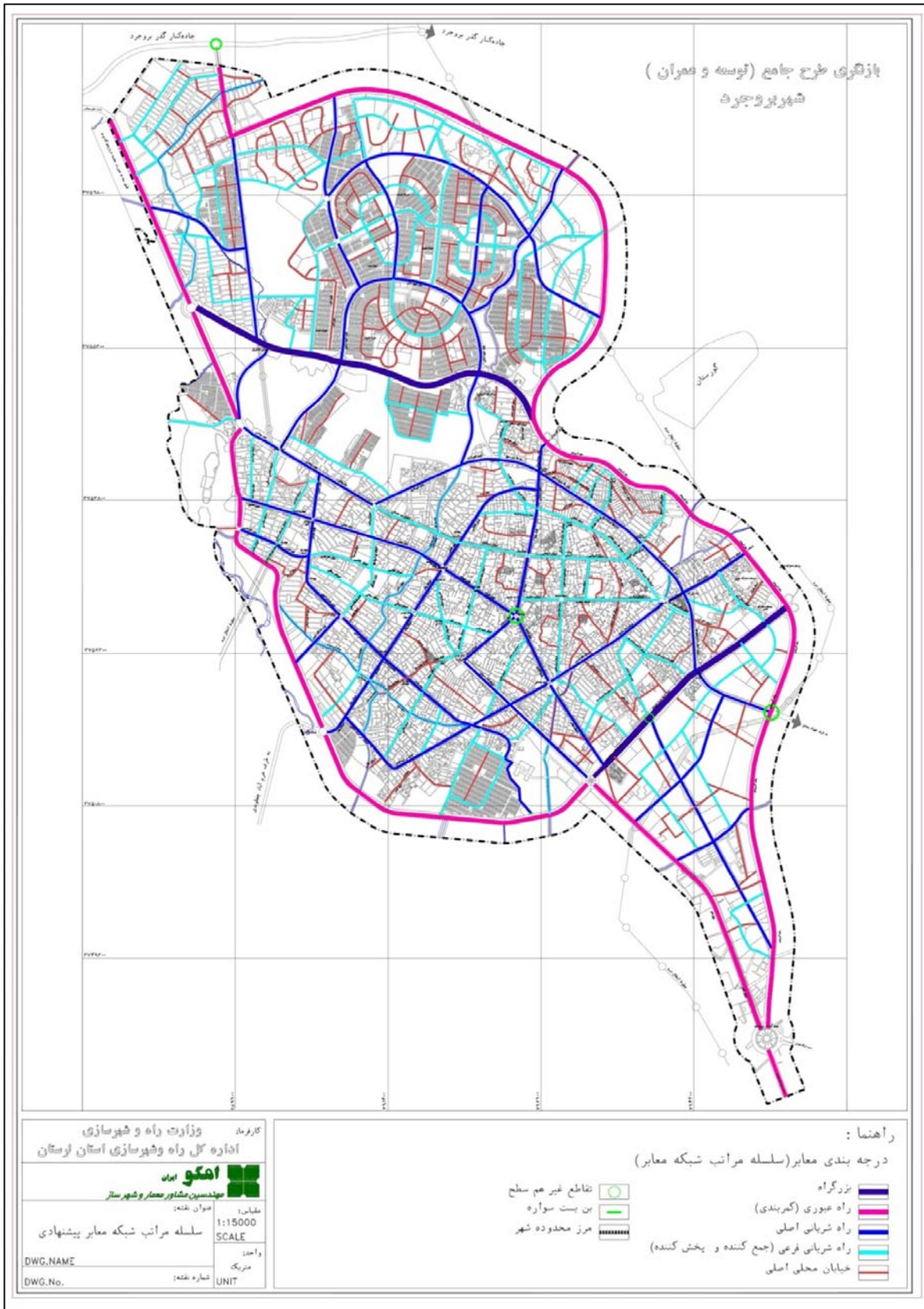
۳-۲- **هرگونه تغییرات در نقش و عملکرد و عرض شبکه معابر و بازگشایی معبر جدید و یا حذف معابر موجود**

**در بافت‌های تاریخی مغایرت اساسی است.**

بافت تاریخی شهر بروجرد، ناحیه مرکزی آن را تشکیل می‌دهد که محدوده آن روی نقشه کاربری اراضی و نقشه‌های تهیه شده در این زمینه نشان داده شده است. لذا هرگونه تغییرات در نقش، عملکرد و عرض شبکه معابر (اعم از راه شریانی اصلی، راه شریانی فرعی - جمع کننده و پخش کننده- و خیابان محلی اصلی) و بازگشایی معبر جدید و یا حذف معابر موجود در آن مغایرت اساسی تلقی می‌شود.









**۴- ایجاد، تغییر اساسی و جابه‌جایی یا حذف خطوط راه‌آهن، مترو، فرودگاه و منوریل مغایرت اساسی می‌باشد که**

**تعیین دقیق مصادیق آن بسته به شرایط هر شهر توسط مشاور طرح جامع تعیین می‌گردد.**

با توجه به نبود خطوط راه‌آهن، مترو، فرودگاه و منوریل در محدوده شهر بروجرد، بررسی این آیتم (شماره ۴) و ارائه و تعیین مغایرت اساسی درباره آنها در این شهر منتفی است.

**۵- تغییر و حذف و جابه‌جایی کاربری‌هایی که در سازمان فضائی شهر دارای نقش اصلی هستند مغایرت اساسی**

**است. تعیین آستانه در این بخش شامل معرفی کاربری‌های مذکور و مقیاس عملکرد آنها و تعیین میزان تغییرات آنها خواهد بود.**

در چارچوب تعیین آستانه مغایرت کاربری‌های دارای نقش اصلی در شهر بروجرد، با توجه به مصوبه تاریخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها، جدول زیر تدوین شده است که اعمال و رعایت تمامی موارد آن الزامی است.

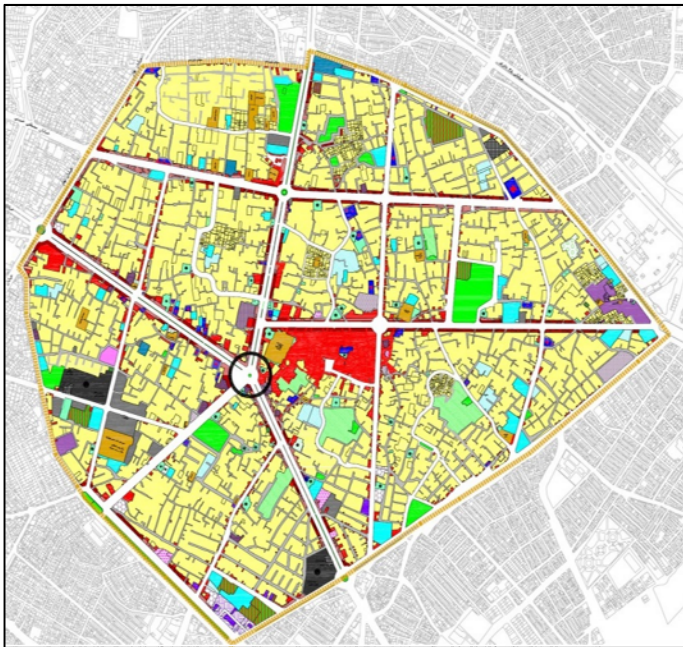
| جدول تعیین آستانه مغایرت کاربری‌های دارای نقش اصلی در شهر بروجرد |                   |   |                 |                   |              |                     |
|--|-------------------|---|-----------------|-------------------|--------------|---------------------|
| ردیف   | گروه کاربری       | نوع کاربری دارای نقش اصلی   | شعاع عملکرد     | آستانه مغایرت     |              |                     |
|  |                   |   |                 | تغییر             | حذف          | جابه‌جایی           |
| ۱  | تجاری             | راسته‌های بازار، شرکت‌های بازرگانی، فروشگاه‌های زنجیره‌ای، شعب بانک، تالارهای پذیرایی، موسسات تجاری صادرات و واردات | شهری و فراشهری  | به کاربری هم گروه | غیر قابل حذف | در محدوده مرز ناحیه |
| ۲  | آموزشی            | دانشگاه‌ها (سراسری و آزاد)، مراکز تحقیقاتی، پارک‌های فناوری، دبیرستان‌ها (با قدمت بیش از ۲۰ سال)، هنرستان‌ها        | شهری و فراشهری  | غیر قابل تغییر    | غیر قابل حذف | غیر قابل جابه‌جایی  |
| ۳  | درمانی            | بیمارستان‌ها، مراکز انتقال خون، زایشگاه‌ها، مراکز اورژانس   | شهری            | غیر قابل تغییر    | غیر قابل حذف | در محدوده مرز منطقه |
| ۴  | اداری - انتظامی   | شهرداری کل و شهرداری مناطق، مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز و مخابرات، کلانتری، اداره ثبت اسناد و احوال       | منطقه‌ای و شهری | غیر قابل تغییر    | غیر قابل حذف | در محدوده مرز منطقه |
| ۵  | فرهنگی - هنری     | کتابخانه مرکزی، موزه‌ها، فرهنگسراها، سینما، مرکز اصلی صدا و سیما  | شهری و فراشهری  | به کاربری هم گروه | غیر قابل حذف | در محدوده شهر       |
| ۶  | مذهبی             | مصلی، مساجد جامع و سایر مسجدها، کلیساها، کنیسه‌ها، امامزاده‌ها  | شهری و فراشهری  | غیر قابل تغییر    | غیر قابل حذف | غیر قابل جابه‌جایی  |
| ۷  | تأسیسات شهری      | مخازن آب، تصفیه‌خانه‌ها، پست برق بالاتر از ۲۰ کیلوولت، ایستگاه‌های اصلی تقلیل فشار گاز                              | منطقه‌ای و شهری | غیر قابل تغییر    | غیر قابل حذف | غیر قابل جابه‌جایی  |
| ۸  | تجهیزات شهری      | ایستگاه‌های آتشنشانی، میدان اصلی تره بار بروجرد، مراکز جمع‌آوری زباله، نمایشگاه‌های دائمی                           | منطقه‌ای و شهری | غیر قابل تغییر    | غیر قابل حذف | در محدوده مرز ناحیه |
| ۹  | صنعتی             | واحدهای صنعتی گروه الف (مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۱/۲۶ هیأت مدیران با اصلاحات بعدی آن)                   | شهری            | به کاربری هم گروه | غیر قابل حذف | در محدوده مرز ناحیه |
| ۱۰   | ورزشی             | ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی بزرگ   | شهری و فراشهری  | غیر قابل تغییر    | غیر قابل حذف | غیر قابل جابه‌جایی  |
| ۱۱   | فضای سبز          | پارک اصلی شهر، پارک جنگلی، حرایم سبز و کمربند سبز شهر   | شهری و فراشهری  | غیر قابل تغییر    | غیر قابل حذف | غیر قابل جابه‌جایی  |
| ۱۲   | باغات             | مجموعه باغات موسوم به ۲۵۰ هکتاری و سایر باغات موجود شهر طبق نقشه کاربری اراضی شهر بروجرد                            | شهری و فراشهری  | غیر قابل تغییر    | غیر قابل حذف | غیر قابل جابه‌جایی  |
| ۱۳   | حمل و نقل و انبار | پایانه‌های مسافری، سیلو و سردخانه‌های مرکزی   | شهری و فراشهری  | غیر قابل تغییر    | غیر قابل حذف | غیر قابل جابه‌جایی  |



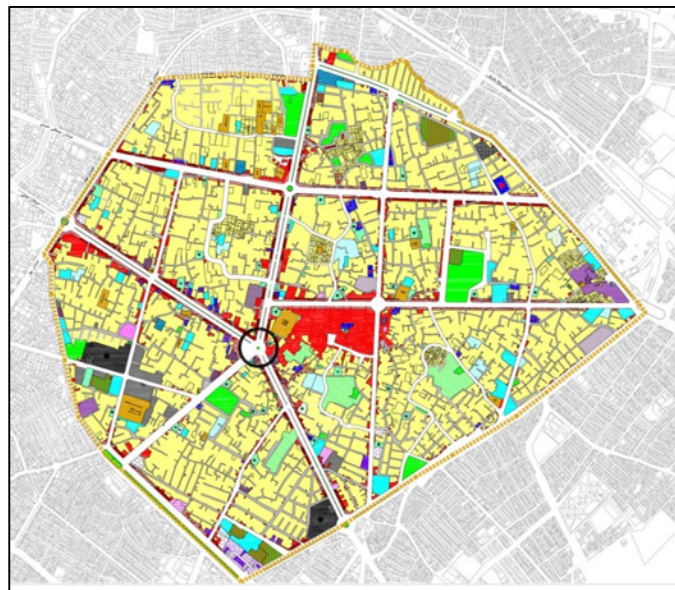
### ۶- تغییر در محدوده بافت‌های نیازمند مداخله خاص مغایرت اساسی می‌باشد.

**تبصره - بافت مذکور شامل بافت تاریخی، بافت فرسوده، سکونتگاه غیررسمی بر مبنای ضوابط مراجع مرتبط در اسناد طرح جامع تعیین می‌گردد.**

در شهر بروجرد، بافت تاریخی و بافت فرسوده شهر تقریباً بر یکدیگر منطبق هستند (بجز بخش کوچکی که در بافت فرسوده مقداری نسبت به بافت تاریخی شهر بیشتر است). محدوده این دو بافت در نقشه‌های زیر منعکس است. البته در زمینه سکونتگاه‌های غیررسمی شهر بروجرد، تاکنون نقشه و محدوده مشخصی به این مهندسین مشاور ارائه نشده است.



بافت تاریخی شهر بروجرد

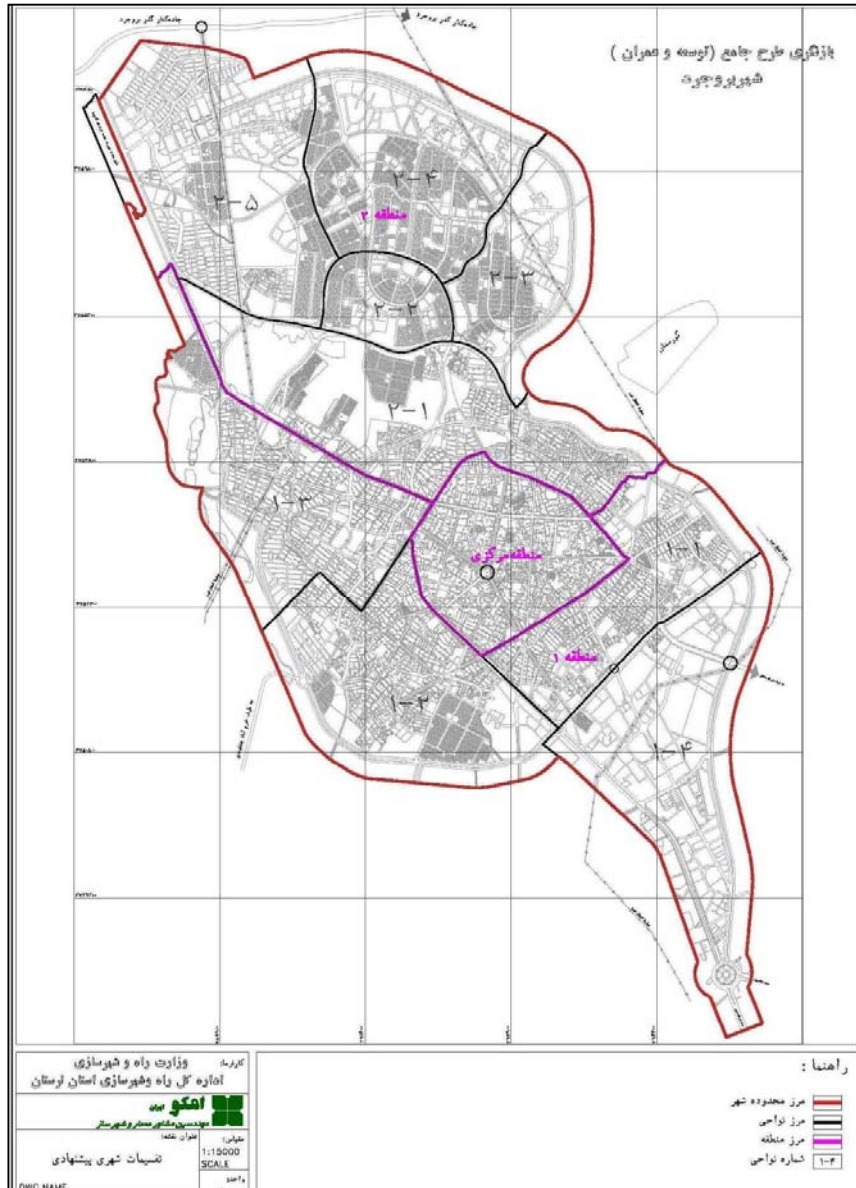


بافت فرسوده شهر بروجرد



**۷- تغییرات در نظام تقسیمات کالبدی شهر مغایرت اساسی است.**

نظام تقسیمات کالبدی پیشنهادی بازنگری طرح جامع، کل محدوده شهر بروجرد را به ۳ منطقه و ۱۰ ناحیه تقسیم کرده است که بر روی نقشه زیر نمایش داده شده‌اند؛ اعمال تغییرات در نظام این تقسیم‌بندی، آستانه مغایرت خواهد بود.



**۸- تهیه طرح‌های موضوعی- موضعی خارج از سیاست‌های طرح جامع و تغییر اولویت آنها (در صورتی که اولویت‌بندی خاصی برای آن در طرح ذکر شده و رعایت اولویت دارای اهمیت باشد جزو اساس طرح تلقی گردد)**



مطابق مستندات ارائه شده در بخش پایانی از گزارش پیشنهادی متمم بازنگری طرح جامع بروجرد (بند شماره ۱-۲-۳ از گزارش پیشنهادی طرح)، فهرستی از پروژه‌های موضوعی و موضوعی برای این شهر ارائه شده است که به ترتیب زیر مشاهده می‌شود، در اولویت قراردادن طرح‌های موضوعی و موضوعی خارج از این سیاست‌ها، آستانه مغایرت تلقی می‌شود.

### الف) طرح‌های موضوعی

- طرح توسعه فضاهای باز و عمومی
- طرح فضاهای سبز شهری
- طرح ساماندهی حمل و نقل شهری
- طرح توسعه و ساماندهی آثار و فضاهای تاریخی
- طرح احیاء، ساماندهی و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده
- طرح‌های تفصیلی مناطق و نواحی شهری
- طرح توسعه مراکز فرهنگی
- طرح‌های توسعه فیزیکی و کالبدی
- طرح ساماندهی و بهسازی نماهای شهری
- طرح مدیریت ترافیک
- طرح هویت‌سازی مکانی شهر و تقویت نشانه‌های شهری
- مطالعات مربوط به نحوه مشارکت مردمی در اجرا و تحقق طرح‌ها
- طرح انبوه‌سازی و مدیریت ساخت مسکن
- طرح‌های طراحی شهری محورهای اصلی شهر
- طرح امکان‌سنجی فضاهای شهری
- طرح بهره برداری و توسعه منابع مالی از امکانات موجود شهری
- طرح ساماندهی واحدهای مورد استفاده به‌عنوان انبار، به‌ویژه در محدوده بازار

### ب- طرح‌های موضوعی

- طرح‌های تعریض معابر
- طرح‌های اجرایی شبکه معابر پیشنهادی در بازنگری طرح جامع
- طرح‌های بهسازی معابر موجود
- طرح‌های بهسازی پیاده روها



- طرح‌های بهسازی فضاهای سبز حاشیه‌ای معابر
- طرح‌های بهسازی دفع آبهای سطحی معابر
- طرح اصلاح تقاطع‌ها و طرح هندسی معابر
- طرح ساماندهی پارکینگ‌های شهری
- طرح ساماندهی پارکینگ‌های حاشیه‌ای
- طرح توسعه علائم راهنمایی و هوشمند در سطح معابر
- طرح توسعه خدمات فرهنگی و رفاهی در فضاهای سبز شهری
- طرح توسعه و تکمیل پارک جنگلی
- بهسازی و اصلاح ساختار فضایی مرکز شهر
- اصلاح و بهسازی فضایی و کالبدی بازار شهر
- توسعه فضاهای تاریخی و بهسازی محیط شهری آنها
- تقویت فضاهای عمومی و توسعه کالبدی آنها
- طراحی شهری خیابان جعفری
- طراحی شهری خیابان آزادی- صفا
- طراحی شهری خیابان شهدا- تختی
- طراحی شهری خیابان بهشتی
- طراحی شهری محورهای ورودی شهر
- طرح بهسازی محور کمربندی
- طرح اصلاح و بهسازی لبه‌های شهری و ساماندهی فضاهای سبز شهری
- طرح توسعه مرکز توریستی تپه چغا
- طرح ساماندهی واحدهای کارگاهی صنعتی و انتقال واحدها از محور جنوبی شهر به شهرک مشاغل
- طرح احداث شهرک‌های صنعتی
- طرح شهرک‌های صنوف
- طرح بهسازی و ارتقاء کیفی مسیر رودخانه‌ها و رود دره‌های داخل شهر
- طرح بهسازی و تقویت ساختار فضایی گاپله
- طرح بهسازی بدنه و کاربری محور خیابان امام
- طرح ساماندهی قلعه کرم





**ب- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر**

**۱- تغییر در سال افق طرح جامع مغایرت اساسی محسوب می گردد.**

افق طرح جامع شهر بروجرد، سال ۱۴۱۰ تعیین شده است و تغییر آن مغایرت اساسی خواهد بود.

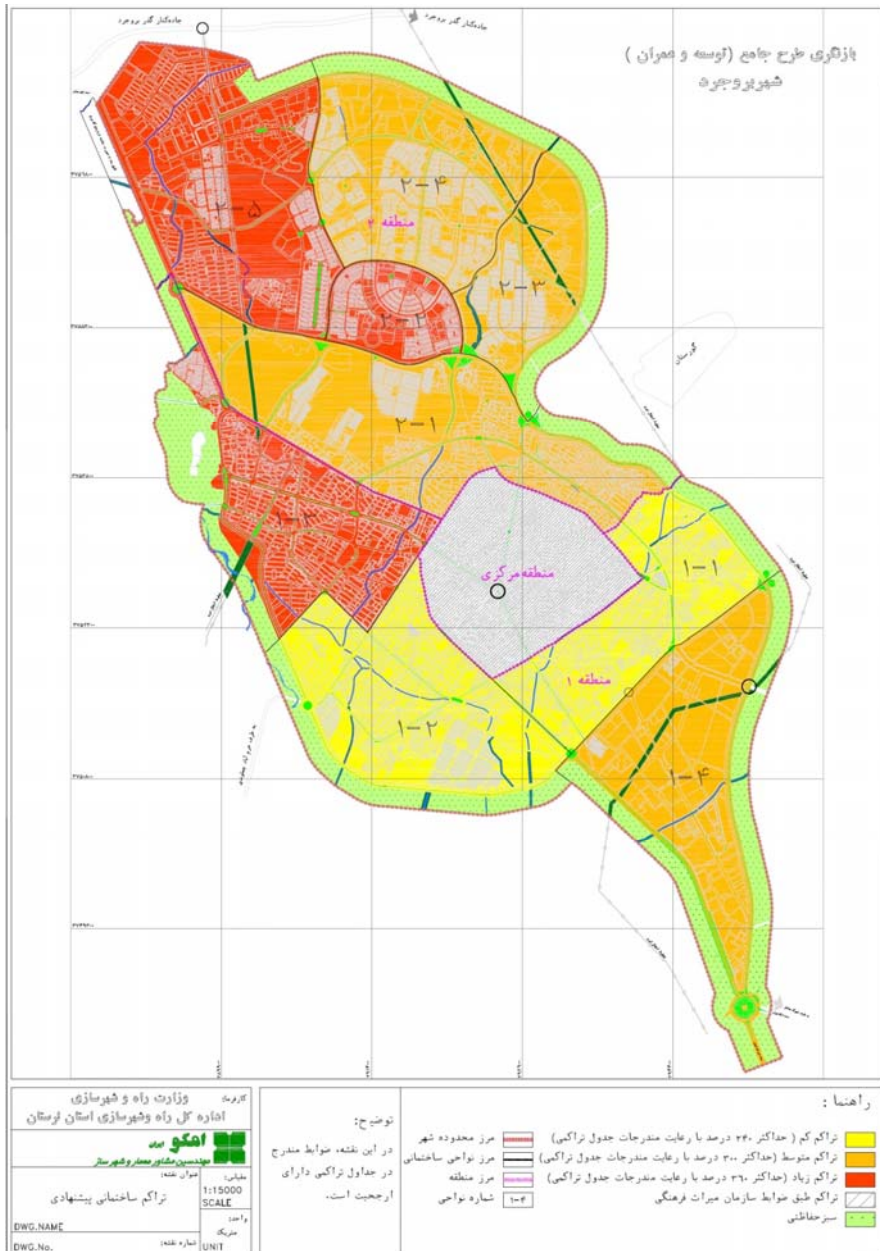
**۲- تغییرات کاربری و ضوابط و مقررات موثر بر ظرفیت جمعیت پذیری شهر مغایرت اساسی است؛ لذا مشاورین تهیه**

**کننده طرح های جامع موظفند آستانه ایجاد مغایرت اساسی را در موارد زیر مشخص کنند:**

**○ تغییر در تراکم ساختمانی شهر یا واحدهای تقسیمات شهری**

تراکم ساختمانی تعیین شده برای هر یک از واحدهای تقسیمات شهری بروجرد (نواحی ۱۰ گانه) مطابق

نقشه زیر است که اعمال هرگونه تغییر در آن مغایرت اساسی تلقی می شود.



○ **تغییرات حدنصاب تفکیک شهر یا واحدهای تقسیمات شهری**

بر مبنای مطالعات انجام گرفته نصاب تفکیک قطعات در ساخت و سازهای آتی شهر بروجرد در همه نواحی (به استثنای ناحیه مرکزی - مطابق ضوابط سازمان میراث فرهنگی) برابر ۲۵۰ مترمربع، با احتساب ۱۰ درصد تغییرات تعیین می شود.

○ **تغییرات حداقل سرانه فضای باز**

| ردیف | نوع کاربری فضای باز  | درصد از کل مساحت شهر |
|------|----------------------|----------------------|
| ۱    | پارک و فضای سبز      | ۷/۱۳                 |
| ۲    | پارک جنگلی           | ۱/۴۱                 |
| ۳    | سبز حفاظتی           | ۱۲/۴۰                |
| ۴    | باغات و کشاورزی      | ۴/۶۷                 |
| ۵    | رودخانه و مسیل       | ۰/۴۸                 |
| ۶    | حرایم                | ۰/۵۲                 |
| ۷    | معاپر                | ۲۶/۱۱                |
|      | مجموع درصد از کل شهر | ۵۲/۷۲                |

مجموع مساحت کل شهر بروجرد برابر با ۳۶۴۹۰۵۴۱ متر مربع است، بر این اساس (با احتساب ۵۶/۳۸ درصد از کل شهر)، مساحتی برابر با ۱۹۲۳۷۸۱۳ متر مربع از نوع کاربری‌های فضای باز است. لذا با در نظر داشتن جمعیت ۳۵۹۸۴۹ نفر برای افق طرح، سرانه این نوع کاربری‌ها برابر ۵۳ مترمربع خواهد بود و هرگونه تغییر در آن آستانه مغایرت اساسی تلقی می شود.

○ **واحد پذیری (تعداد واحد در هکتار)**

بر اساس تراکم ساختمانی پیش‌بینی شده برای هر یک از نواحی ۱۰ گانه شهر بروجرد، در تناسب با جمعیت آنها، تعداد واحد ساختمانی در هر هکتار از نواحی مزبور در جدول زیر پیش‌بینی شده است. لازم به ذکر است تعداد واحدهای درج شده در این جدول، بر اساس تراکم ناخالص جمعیتی محاسبه شده است.

| ردیف | منطقه | ناحیه       | مساحت ناحیه (هکتار) | تعداد واحدهای کل ناحیه | تعداد واحد مجاز در هکتار |
|------|-------|-------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| ۱    | ۱     | ۱-۱         | ۲۹۷                 | ۸۳۲۸                   | ۲۸                       |
| ۲    |       | ۱-۲         | ۴۳۷                 | ۱۱۳۴۲                  | ۲۶                       |
| ۳    |       | ۱-۳         | ۴۰۵                 | ۱۶۱۳۵                  | ۴۰                       |
| ۴    |       | ۱-۴         | ۴۹۸                 | ۶۶۴۷                   | ۱۳                       |
| ۵    | ۲     | ۲-۱         | ۴۹۴                 | ۱۳۸۱۵                  | ۲۸                       |
| ۶    |       | ۲-۲         | ۱۱۰                 | ۴۳۴۳                   | ۳۹                       |
| ۷    |       | ۲-۳         | ۲۳۸                 | ۷۴۸۴                   | ۳۱                       |
| ۸    |       | ۲-۴         | ۳۹۱                 | ۱۴۲۷۲                  | ۳۷                       |
| ۹    |       | ۲-۵         | ۴۹۶                 | ۱۶۲۳۴                  | ۳۳                       |
| ۱۰   |       | منطقه مرکزی | ۲۷۹                 | ۱۰۷۱۷                  | ۳۸                       |



○ تغییرات در سطح اشغال استقرار بنا

حداکثر آستانه قابل قبول در سطح اشغال کاربری‌های مختلف شهر بروجرد در جدول زیر نشان داده شده است؛ هرگونه افزایش سطح اشغال از ارقام تعیین شده مغایرت اساسی تلقی می‌شود.

| ردیف | نوع کاربری       | حداکثر سطح اشغال (درصد) |
|------|------------------|-------------------------|
| ۱    | مسکونی           | ۶۰                      |
| ۲    | تجاری            | ۷۰                      |
| ۳    | آموزشی           | ۵۰                      |
| ۴    | فرهنگی - هنری    | ۸۰                      |
| ۵    | مذهبی            | ۸۰                      |
| ۶    | تفریحی - گردشگری | ۸۰                      |
| ۷    | درمانی           | ۵۰                      |
| ۸    | ورزشی            | ۱۰                      |
| ۹    | اداری - انتظامی  | ۶۰                      |
| ۱۰   | صنعتی - کارگاهی  | ۸۰                      |
| ۱۱   | فضای سبز         | ۲/۵                     |

**ج- جهات و حدود کلی توسعه**

۱- تغییر در محدوده شهر مغایرت اساسی محسوب می‌گردد. (با رعایت مفاد بند الحاقی به ماده ۶ قانون اصلاح موادی از قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری و قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها) تعیین آستانه مغایرت در این بخش شامل اظهار نظر مشاور تهیه کننده طرح جامع در خصوص میزان تغییرات ناشی از تدقیق خط محدوده در اجرای ماده ۵ قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها و یا اولین طرح تفصیلی می‌باشد که منجر به مغایرت اساسی می‌گردد.

بر اساس آخرین اسناد و نقشه‌های پایه دریافتی شهر بروجرد در چارچوب تدقیق مختصات محدوده شهر، مجموع مساحت داخل محدوده این شهر برابر با ۳۶۴۹۰۵۴۱ مترمربع (برابر ۳۶۴۹ هکتار) برآورد شده است که هرگونه تغییر بیش از ۲ درصد از مساحت محدوده شهر به منظور تدقیق آن (به‌ویژه اصلاح خط محدوده روی قطعات و ساخت‌وسازهای انجام شده) در فرایند تهیه طرح تفصیلی شهر، در مقدار این مساحت آستانه مغایرت اساسی محسوب می‌شود. برآوردهای انجام شده در مقیاس طرح جامع، حاکی از آن است که پس از تدقیق لبه‌ها و مرز محدوده حریم شهر مساحتی معادل حدوداً ۷۰ هکتار خواهد بود.

- تبصره: در فرایند تهیه طرح تفصیلی شهر، در صورت عبور خط محدوده از روی یک پلاک، تدقیق آن با اعمال تغییر مساحت تنها به اندازه حد نصاب تفکیک یک پلاک (۲۵۰ مترمربع) مجاز خواهد بود.





## ۲- تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جابجایی پهنه‌های حریم و ضوابط استقرار فعالیت در آنها مغایرت

اساسی می‌باشد.

بر اساس آخرین اسناد و نقشه‌های پایه دریافتی شهر بروجرد در چارچوب تدقیق مختصات حریم شهر، مجموع مساحت داخل حریم این شهر برابر با ۱۱۷۰۵/۳۷ هکتار برآورد شده است که هرگونه تغییر در مقدار این مساحت، آستانه مغایرت اساسی محسوب می‌شود. لازم به ذکر است که تغییرات ضروری در حریم شهر تنها پس از طی مراحل قانونی و با تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مقدر خواهد بود.

## ۳- تغییر محدوده روستاهای واقع در حریم شهر با توجه به تأثیرات کالبدی در سطح و عملکرد حریم شهر مغایرت

اساسی می‌باشد.

تبصره - مشاورین تهیه کننده طرح جامع موظفند جهت کنترل این بند، آخرین محدوده مصوب طرح هادی

روستاهای واقع در حریم شهر را در سند پهنه‌بندی حریم طرح جامع ارائه نمایند.

با توجه به اطلاعات و اسناد دریافتی از استان در ارتباط با محدوده روستاهای موجود در حریم شهر بروجرد، محدوده هر یک از این روستاها بر روی نقشه «حریم شهر بروجرد» منعکس شده است. تغییر محدوده هر یک از این روستاها، مطابق آنچه بر روی نقشه مزبور نشان داده شده است، مغایرت اساسی تلقی می‌شود. در بخش ۳ از دفترچه ضوابط و مقررات متمم بازنگری طرح جامع بروجرد، تحت عنوان «ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین در حریم شهر» اسامی روستاهای واقع در این حریم اعلام شده است.

## د- سطوح و سرانه‌های کاربری‌های شهری

### ۱- تغییر سرانه کاربری‌های خدماتی طرح جامع شهر مغایرت اساسی است. مشاورین تهیه کننده طرح‌های جامع

موظفند عناوین این

خدمات (شامل تمام یا بعضی از

سرانه‌های خدماتی، بسته به شرایط شهر) و آستانه ایجاد مغایرت‌های اساسی در آنها را مشخص نمایند.

سرانه کاربری‌های شهر بروجرد تا افق سال ۱۴۱۰ مطابق جدول زیر تعیین شده و هرگونه کاهش یا افزایش

آنها خارج از چارچوب تعیین شده در جدول زیر، مغایرت اساسی است.

| ردیف | کاربری اراضی  | سرانه | محدوده مجاز تغییرات |
|------|---------------|-------|---------------------|
| ۱    | مسکونی        | ۳۲,۸۶ | ۳۰-۳۳               |
| ۲    | تجاری- خدماتی | ۲,۱۱  | ۱-۲                 |
| ۳    | آموزشی        | ۳,۶۲  | ۳,۵-۴               |
| ۴    | آموزش عالی    | ۰,۳۲  | ۰,۳-۲,۳             |



|          |       |                       |    |
|----------|-------|-----------------------|----|
| ۰,۵-۰,۵۸ | ۰,۳۵  | مذهبی                 | ۵  |
| ۰,۴-۰,۷۵ | ۰,۴۴  | فرهنگی- هنری          | ۶  |
| ۱,۵-۱,۷  | ۱,۶۰  | ورزشی                 | ۷  |
| ۱,۱-۱,۴  | ۱,۱۱  | درمانی                | ۸  |
| ۰,۴-۰,۴۵ | ۰,۴۵  | تفریحی و توریستی      | ۹  |
| ۱,۱-۱,۲  | ۱,۰۸  | اداری و انتظامی       | ۱۰ |
| ۸-۱۲,۵   | ۷,۲۳  | پارک و فضای سبز       | ۱۱ |
|          | ۱,۴۳  | پارک جنگلی            | ۱۲ |
| ۱۲,۵۸    | ۱۲,۵۸ | سبز حفاظتی            | ۱۳ |
| ۱,۳۸     | ۱,۳۸  | صنعتی                 | ۱۴ |
| ۰,۹-۱,۲  | ۱,۲۵  | تأسیسات شهری          | ۱۵ |
| ۰,۰۵     | ۰,۰۵  | تجهیزات شهری          | ۱۶ |
| ۲۷-۲۷,۲۶ | ۲۷,۲۶ | حمل و نقل و انبارداری | ۱۷ |

## ۲- تغییر کاربری عرصه‌های باغی و زراعی و نهالستان‌های منابع طبیعی واقع در محدوده شهرها مغایرت اساسی

است. حد دقیق عرصه‌های مشمول این بند در طرح جامع هر شهر توسط مشاور تهیه کننده طرح مشخص می‌گردد.

موقعیت و محدوده کاربری‌های باغی شهر بروجرد در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مشخص و تعیین شده

است که اعمال هرگونه تغییر در محدوده و کاربری آنها مغایرت اساسی تلقی می‌شود.

## ۳- تغییر کاربری و حریم عرصه‌های هویت بخش شهری اعم از عرصه‌های تاریخی، فرهنگی و زیست محیطی و عرصه

های طبیعی داخل محدوده اعم از (دریاچه، برکه، تالاب، مسیل، رودخانه، چشمه، قنات، چاه، جنگل طبیعی و دست‌کاشت، ارتفاعات، جاذبه‌های گردشگری و طبیعی و میراث صنعتی) مغایرت اساسی است که مصادیق دقیق آنها و

آستانه مغایرت اساسی آنها توسط مشاور طرح مشخص می‌گردد.

عرصه‌های هویت‌بخش شهر بروجرد را می‌توان در زمینه‌های زیر مورد توجه قرار داد؛ لازم به ذکر است که

هرگونه ایجاد تغییر در ساختار و کلیات و جزئیات عرصه‌های مذکور، مغایرت اساسی شناخته می‌شود.

- عرصه تاریخی شهر بروجرد، مطابق نقشه ارائه شده در همین بخش از گزارش به انضمام بناها و آثار تاریخی

نام‌برده در آن

- محدوده بازار سنتی شهر بروجرد

- دریاچه باغ فدک واقع در ناحیه غربی شهر بروجرد در محل تقاطع دو رودخانه گلرود و گرمارود که

مجموعاً رود باغ‌شاه به وجود می‌آورند.

- رودخانه شمالی، جنوبی «دره روبه»

- نهرهای طهیج و ماء‌الشهر



- تپه چغا در بخش غربی شهر به عنوان کانون زیست‌محیطی و فراغتی شهر بروجرد
- اراضی موسوم به ۲۵۰ هکتاری به عنوان مهم‌ترین بستر استقرار باغات باغشهر بروجرد
- صنایع ورشوسازی و قالی بروجرد به عنوان مهم‌ترین میراث صنعتی شهر
- پارک جنگلی پیشنهادی واقع در ناحیه ۱-۳ شهر بروجرد

