



وزارت راه و شهرسازی

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

اداره کل راه و شهرسازی استان یزد

طریق بند ۳۳ ص ۵ طرح ۳۰ ۱۲/۳۰ شهر یزد

۱- استنادآور رئیس کمیسیون معاون حقوقی استاندار
۲- مدیر کل راه و شهرسازی و دبیر کمیسیون
۳- شهردار یزد
۴- رئیس شورای اسلامی شهر یزد
۵- رئیس سازمان جهاد کشاورزی
۶- مدیر کل میراث فرهنگی و گردشگری
۷- نماینده مهندسان مشاور

دو سطح

طرح تفصیلی ویژه بافت فرسوده یزد

Handwritten signatures and initials in blue ink.

ضوابط و مقررات



Handwritten signature in blue ink.

آرمانشهر

مهندسین مشاور معمار و شهرساز

بهار ۱۳۹۲

فهرست مطالب

مقدمه..... ۱

بخش اول : ۱۳

ضوابط و مقررات ساختمانی..... ۱۳

۱- ضوابط و مقررات ساختمانی..... ۱۴

۱-۱- ریخت شناسی (تیپولوژی) ساخت مسکن..... ۱۷

۱-۱-۱- منفرد سازی..... ۱۷

۲-۱-۱- مجموعه سازی..... ۲۲

۳-۱-۱- پروژه‌های بهسازی و نوسازی شهری..... ۲۳

۲-۲- کاربری‌های خدماتی..... ۲۶

۱-۲-۱- خدمات محله‌ای..... ۲۶

۳-۱- نحوه صدور مجوز در محدوده بافت فرسوده..... ۲۸

بخش دوم : ۳۱

ضوابط و مقررات عمومی شبکه معابر..... ۳۱

۱-۲- تعیین سلسله مراتب شبکه معابر موجود..... ۳۲

۲-۲- بررسی ضوابط و مقررات شبکه دسترسی محلی..... ۳۳

۱-۲-۲- مقررات دور برگردان..... ۳۴

۲-۲-۲- ضوابط اجرای عقب رفتگی در تقاطع‌ها (پخی)..... ۳۷

۳-۲-۲- شعاع قوس گوشه در تقاطع‌های شهری..... ۳۹

۴-۲-۲- تعیین حداقل عرض گذرها و شبکه معابر در تفکیک اراضی..... ۳۹

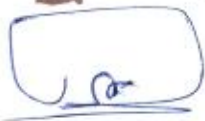
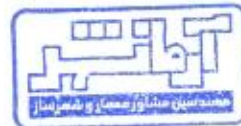
بخش سوم: ۴۱

ضوابط و مقررات عام..... ۴۱

۱-۳- بعد ریخت شناسی (ساخت، نما، سقف)..... ۴۲

۲-۳- سازه و مصالح ساختمانی..... ۴۴

۳-۳- بعد بصری..... ۴۵



فهرست جداول

- جدول ۱ - حوزه بندی محلات در محدوده بافت فرسوده..... ۵
- جدول ۲ - سطوح محدوده واجد ارزش در بافت فرسوده به تفکیک محلات..... ۶
- جدول ۳ - حداقل سطح قطعه در محدوده ی بافت فرسوده به تفکیک حوزه..... ۱۷
- جدول ۴ - حداقل سطح قطعه در محدوده های واجد ارزش در بافت فرسوده به تفکیک حوزه..... ۱۸
- جدول ۵ - ضوابط منفرد سازی در حوزه های بافت فرسوده..... ۲۰
- جدول ۶ - ضوابط منفرد سازی محدوده های واجد ارزش در بافت فرسوده..... ۲۱
- جدول ۷ - ضوابط تشویقی در پلاک های تجمیع شده بافت فرسوده..... ۲۱
- جدول ۸ - ضوابط ساخت و ساز در مجموعه سازی محدوده ی بافت فرسوده..... ۲۳
- جدول ۹ - اولویت بندی کاربری های خدماتی در سطح محلات بافت فرسوده..... ۲۶
- جدول ۱۰ - مشخصات شبکه ارتباطی شهری و فرا شهری..... ۳۳
- جدول ۱۱ - حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه..... ۳۸
- جدول ۱۲ - حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع های با زاویه بین ۵۰ تا ۸۵ درجه..... ۳۸
- جدول ۱۳ - عرض گذرهای بن بست با توجه به طول آنها..... ۳۹
- جدول ۱۴ - عرض گذرهای بن باز با توجه به طول آنها..... ۴۰



مقدمه

به دنبال سیاست‌های کلی وزارت راه و شهرسازی مبنی بر ساماندهی بافت‌های مسئله‌دار در شهرهای کشور، در شهر یزد نیز از سال ۱۳۸۶ ساماندهی بافت‌های فرسوده شروع گردید. محدوده بافت‌های مسئله‌دار یزد (فرسوده و تاریخی) توسط مشاور طرح جامع یزد و با نظارت اداره کل راه و شهرسازی استان یزد تهیه شده و پس از کنترل توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران به تصویب کمیسیون ماده پنج استان رسیده است. محدوده شناسایی شده شامل ۲۶۱۹ هکتار از محدوده‌ی شهر یزد می‌باشد که ۲۱۰۰ هکتار آن را بافت فرسوده تشکیل می‌دهد.

براساس مصوبه ۸۴/۳/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور، معیار کالبدی برای شناسایی و تشخیص بافت فرسوده در شهر یزد براساس شاخص‌های زیر بوده است :

- ۱- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ قطعات آن کمتر از ۲۰۰ مترمربع باشد.
 - ۲- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ بناهای آن فرسوده (فاقد سیستم سازه‌ای) و به عبارتی ناپایدار و غیر استاندارد باشد.
 - ۳- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ معابر آن عرض کمتر از ۶ متر داشته باشد.
- با تدقیق محدوده بافت فرسوده و پس از انجام مراحل شناخت و تجزیه و تحلیل، اهداف مشخصی در جهت بهبود وضعیت بافت فرسوده و تسریع در روند نوسازی مدنظر قرار گرفت. که از مهمترین آنها می‌توان به موارد زیر اشاره نمود :



- تمرکز بر توسعه درونی شهر
- افزایش جمعیت پذیری بافت به منظور سرزندگی بیشتر در بافت
- توزیع متوازن جمعیت در بافت فرسوده
- ایجاد انگیزش در جامعه برای سکونت و اشتغال در بافت فرسوده
- پیوستگی و تداوم استخوان بندی شهر کهن با شهر جدید
- ایجاد یکپارچگی و انسجام در ساختار عملکردی بافت و برقراری پیوندهای گسسته
- افزایش ایمنی سکونت در بافت و مدیریت بحران در آن
- جلب مشارکت و سرمایه گذاری مردم



با در نظر گرفتن اهداف مذکور به منظور افزایش میزان تحقق پذیری طرح، ابتدا با بررسی ویژگی‌های مختلف بافت و ارزیابی مفهومی طرح تفصیلی مصوب، موانع و مشکلات پیشروی طرح تفصیلی و همچنین علل فرسودگی بافت در طول سال‌های اخیر مشخص شد و در نهایت در راستای احیا و ارتقا کیفیت‌های سکونتی در محلات بافت فرسوده به ارائه راه‌حل‌ها و پیشنهادات پرداخته شده است. پیشنهادات طرح در محدوده بافت فرسوده در قالب نقشه کاربری اراضی و شبکه معابر پیشنهادی و تعیین ضوابط و مقررات ساخت و ساز تدوین شده است :

الف- کاربری اراضی :

نقشه کاربری اراضی نحوه استفاده از اراضی (land use) شهر یزد را به نمایش می‌گذارد. معیار و پایه طرح ریزی ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری بر مبنای نقشه کاربری اراضی تدوین شده است.

۱- کاربری مسکونی : به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود. ضوابط ساختمانی حاکم بر قطعات مسکونی بر حسب عرض گذرهای دسترسی و مساحت قطعه متغیر می‌باشد.

۲- تجاری- خدماتی : به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود.

۳- کاربری آموزشی : به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود.

۴- آموزش تحقیقات و فناوری : به اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.

۵- کاربری مذهبی : به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می‌شود.

۶- کاربری فرهنگی : به اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی گفته می‌شود.

۷- کاربری تفریحی- گردشگری : به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود.

۸- کاربری درمانی : به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود.



- ۹- کاربری ورزشی : به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود.
- ۱۰- پارک و فضای سبز : به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود.
- ۱۱- کاربری اداری : به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار موسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی گفته می‌شود.
- ۱۲- حمل و نقل و انبارداری : به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می‌شود.
- ۱۳- صنعتی و کارگاهی : این کارگاه‌ها و صنایع شامل آن دسته از صنایع می‌باشد که هیأت وزیران در مصوبه مورخ ۱۳۸۴/۵/۸ احداث آنها را در محدوده شهرها جایز کرده است.
- ۱۴- تجهیزات شهری : به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود.
- ۱۵- تأسیسات شهری : به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد گفته می‌شود.
- ۱۶- کاربری انتظامی : به اراضی اختصاص یافته به نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود.
- ۱۷- حریم : به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند گفته می‌شود.
- ۱۸- شبکه معابر : استخوان‌بندی اصلی شهر را تشکیل داده و نقش دسترسی و جابجایی را بر عهده دارد. شبکه معابر در نقشه کاربری اراضی به صورت سفید در نظر گرفته شده است.
- ۱۹- محورهای پیاده : مسیرها و فضاهایی که می‌بایستی به صورت پیاده استفاده شوند. کف‌سازی و محوطه‌سازی محورهای پیاده از الزامات طرح تفصیلی است. محورهای پیاده می‌بایستی چنان طراحی شوند که امکان عبور سواره از آنها در مواقع ضروری وجود داشته باشد.



ب- ضوابط و مقررات :

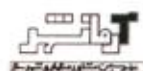
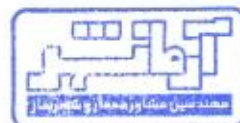
در تدوین ضوابط و مقررات، محلات بر اساس شاخص‌های فرسودگی که شامل فرسودگی کالبدی، عملکردی، اجتماعی و اقتصادی و ... می‌باشد، به سه حوزه تقسیم شده است. بدین ترتیب محلاتی که سهم سطوحی که شاخص فرسودگی در آن کمتر از ۵۰ درصد است در حوزه ۱، محلاتی که سهم سطوحی که شاخص فرسودگی در آن بین ۵۰ تا ۷۰ درصد باشد در حوزه ۲ و محلاتی که سهم سطوحی که شاخص فرسودگی در آن بیش از ۷۰ درصد باشد در حوزه ۳ قرار گرفته‌اند.

جدول ۱ - حوزه‌بندی محلات در محدوده بافت فرسوده

حوزه بندی محلات	نام محله	کد محلات	سطح کل (هکتار)	تعداد پلاک
حوزه ۱	مهدی آباد	۲-۲-۱	۸۰.۱۵	۱۲۶۱
	خرمشاه	۲-۴-۳	۲۷.۱۷	۶۴۹
	اهرستان	۲-۴-۴	۴۷.۰۹	۹۷۳
	سیدصحرآ	۱-۱-۳	۱۲۴.۰۸	۲۵۶۴
	زرتشتی‌ها	۲-۲-۳	۷۳.۲۲	۱۹۱۱
	بیوک، سردوراه، پشت باغ	۲-۴-۵	۲۳۰.۳۱	۵۵۵۴
جمع کل حوزه				
حوزه ۲	قاسم آباد	۳-۱-۱	۳۹.۸۷	۶۲۲
	محمودآباد	۱-۱-۴	۱۹۲.۷۶	۳۰۳۵
	خرمشاه	۲-۴-۲	۱۲۸.۷۰	۲۹۶۶
	کوی امام حسین	۲-۲-۴	۴۰.۹۰	۱۶۱۲
	کوی سعدی-گنبد سبز	۲-۱-۲	۱۴۰.۵۳	۵۳۵۲
	گازرگاه	۲-۱-۳	۱۰.۵	۲۸۶
	شیخداد- دولت آباد	۲-۴-۶	۶۲	۲۱۶۰
	کوی ملکی	۲-۱-۷	۱۰۵.۷۴	۳۵۲۱
	سیدنصرالدین	۲-۱-۸	۴۶.۴۰	۱۶۶۵
	جنت آباد	۲-۳-۲	۸۶.۰۶	۲۳۲۳
	ملافرج ا...	۲-۴-۱	۹۱.۳۴	۲۱۵۱
	عیش آباد و خیر آباد		۱۴۷.۰۹	۱۸۴۰
	مریم آباد	۲-۱-۱	۱۱۶.۵۰	۳۳۹۱
	کسنویه	۱-۱-۲	۲۰۵.۰۶	۴۱۸۲
جمع کل حوزه				
حوزه ۳	کشتارگاه	۲-۱-۹	۴۹.۲۵	۱۲۰۴
	نعیم آباد	۲-۳-۱	۵۷.۵۲	۹۷۹
	جمع کل حوزه			
جمع کل				



(Handwritten signature)



همچنین براساس مطالعات انجام شده در درون محدوده بافت فرسوده محدوده‌ای به وسعت ۴۲۱.۴۷ هکتار به عنوان محدوده واجد ارزش مشخص شده است بطوریکه ضوابط و مقررات ساخت و ساز در آن با ضوابط مربوط به محدوده بافت فرسوده متفاوت است.

جدول ۲ - سطوح محدوده واجد ارزش در بافت فرسوده به تفکیک محلات

حوزه بندی محلات	محلات	سطح کل (هکتار)	سطح محدوده واجد ارزش (هکتار)	درصد به کل
حوزه ۱	مهدی آباد	۸۰.۱۵	۴۲.۷۵	۵۴.۵۸
	خرمشاه	۲۷.۱۷	-	-
	اهرستان	۴۷.۰۹	۱۰.۰۰	۲۱.۲۴
	سیدصحرأ	۱۲۴.۰۸	-	-
	زرتشتی‌ها	۷۲.۲۲	-	-
	بیوک، سردوراه، پشت باغ	۲۳۰.۲۱	۷۲.۱۳	۳۱.۷۵
جمع کل حوزه				
حوزه ۲	قاسم آباد	۳۹.۸۷	۶.۸۵	۱۷.۱۸
	محمودآباد	۱۹۲.۷۶	۱۹.۲۶	۱۰.۰۴
	خرمشاه	۱۲۸.۷۰	۲۶.۹۴	۲۰.۹۳
	کوی امام حسین	۴۰.۹۰	-	-
	کوی سعدی-گنبدسبز	۱۴۰.۵۳	۵۰.۵	۳۶
	گازرگاه	۱۰.۵	۱۰.۵	۱۰۰
	شیخداد-دولت آباد	۶۲	۶۲	۱۰۰
	کوی ملکی	۱۰۵.۷۴	۰.۹	۰.۸۵
	سیدنصرالدین	۴۶.۴۰	-	-
	جنت آباد	۸۶.۰۶	۱۰.۲۵	۱۱.۹۱
	علافرج ا...	۹۱.۳۴	-	-
	عیش آباد و خیر آباد	۱۴۷.۰۹	۱۹.۳۳	۱۳.۱۴
	مریم آباد	۱۱۶.۵۰	۲۷.۵۶	۲۳.۶۵
	کسنویه	۲۰۵.۰۶	۲۷.۱۷	۱۳.۲۴
جمع کل حوزه				
حوزه ۳	کشتارگاه	۴۹.۲۵	-	-
	نعیم آباد	۵۷.۵۲	۲۳.۲۳	۵۷.۷۷
	جمع کل حوزه	۱۰۴.۸۰	۲۳.۲۳	۳۱.۷۰
جمع کل				
۲۰۰.۰۶				
۴۲۱.۴۷				
۲۱۰۰.۲۷				



(Handwritten signature)



- اصطلاحات و مفاهیم

در همین راستا مفاهیم کلیدی بکار رفته در این مجلد با توجه به گستردگی مفاهیم و اقدامات مرتبط به منظور فهم بهتر ضوابط و مقررات، به صورت ذیل تعریف شده است :

▪ **مساحت قطعه زمین :** ساخت و ساز باید براساس مساحت نهایی و رعایت برهای اصلاحی و ضوابط این دفترچه انجام شود.

▪ **قطعه زمین :** زمینی است یکپارچه که ابعاد، مساحت و همجواری آن بوسیله سند قانونی مالکیت مشخص شده باشد، دارای یک سند واجد ارزش بوده یا صدور یک سند واجد ارزش برای آن بلامانع باشد.

▪ **تفکیک زمین :** عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین یکپارچه به دو یا چند قطعه مجزا با ایجاد دسترسی‌های مناسب برای استفاده جداگانه هر یک همراه با تخصیص سند مالکیت جداگانه.

▪ **افراز :** تعیین سهم هر یک از مالکین از یک قطعه مالکیت که به صورت مشاعی به تعدادی مالک تعلق دارد، از طریق مراجع ذیربط.

▪ **تجمیع :** تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگتر (پس از حل مسایل مالکیت و سایر مسایل حقوقی) (عکس عمل تفکیک).

▪ **اراضی دایر :** اراضی دایر زمین‌هایی است که آن را احیا و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است.

▪ **اراضی بایر :** اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا داشته و بتدریج به حالت موات برگشته است اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

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

▪ **کاربری مختلط :** عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری‌های مختلف در یک قطعه زمین یا مالکیت. عملکردهای مربوط به کاربری‌های مختلف بایستی دسترسی جداگانه داشته باشد.



- واحد مسکونی: فضا یا محوطه‌ای محصور و مسقف که یک یا چند ورودی به شارع عام (کوچه، بازار، خیابان، میدان و ...) و یا شارع خاص (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و در آن یک یا چند خانوار سکونت داشته باشند و برای اسکان دائمی و یا ادواری مجهز شده باشد.
- فضای باز (حیاط): قسمتی از مساحت قطعه زمین بغیر از سطح اشغال ساختمان و بدون احتساب پارکینگ و معابر سواره رو می‌باشد.
- سطح مفید: عبارت است از سطح کل زیر بنا با کسر تمامی فضاهایی که برای پارکینگ، رفت و آمد (راهروهای عمومی، آسانسور، پله و ...) تخصیص داده شده است.
- کد ارتفاعی صفر: متوسط کد ارتفاعی روی سنگ جدول گذر اصلی در مجاورت هر قطعه و در صورتیکه گذر فاقد سنگ جدول باشد متوسط کد ارتفاعی کف گذر اصلی در مجاورت هر قطعه می‌باشد.
- کرسی: حد اکثر ارتفاع از روی سقف زیر زمین نسبت به کد ارتفاعی صفر می‌باشد و حداکثر آن $1/5$ متر می‌باشد.
- طبقه زیر زمین: بخشی از ساختمان که غالباً برای مصارف عمومی و مشترک مانند موتورخانه، انباری و پارکینگ احداث می‌شود و روی سقف آن حداکثر $1/5$ متر از کد ارتفاعی صفر بلندتر است و حداکثر مساحت زیر زمین معادل سطح اشغال می‌باشد.

توضیح: در ساختمانهایی که دارای تراس می‌باشد افزایش سطح اشغال در زیر تراس بلامانع است.

توضیح: زیرزمین در صورتی می‌تواند به عنوان یک واحد مسکونی مستقل استفاده شود که علاوه بر در نظر داشتن سایر ضوابط مانند رعایت فضای باز اولاً پارکینگ آن تأمین شده باشد، ثانیاً حداقل از دو جبهه دارای نورگیری باشد، ثالثاً حداقل ارتفاع نورگیری آن $0/8$ متر باشد. رابعاً سطح مفید آن حداقل 80 مترمربع باشد.

توضیح: در صورتی که ارتفاع روی سقف زیرزمین از کد ارتفاعی صفر بیش از $1/5$ متر باشد در این صورت به عنوان تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد و عوارض آن بر اساس ضوابط محاسبه می‌شود.



- **پیلوتی :** قسمتی از ساختمان با کد ارتفاعی صفر که به صورت فضایی برای توقف خودرو، سالن اجتماعات مجتمع و ... شامل ستون‌ها و بدون دیوارهای جدا کننده باشد و استفاده از فضای آن به عنوان واحد مسکونی مجاز نمی‌باشد. با توجه به کد ارتفاعی صفر حداقل ارتفاع تا زیر سقف پیلوت ۲/۲۰ متر و حداکثر آن تا زیر سقف پیلوت ۲/۵۰ متر می‌باشد.
- **احداث پیلوتی برای استفاده مشاع از سه طبقه به بالا الزامی می‌باشد.** مع الوصف احداث آن برای ساختمان‌های تا دو طبقه در حد پارکینگ مورد نیاز الزامی است.
- **مشاعات :** به آن بخش از زمین یا زیر بنا گفته می‌شود که ساکنان دو یا چند واحد مستقل به صورت مشترک استفاده کنند.
- **ساختمان :** مجموعه سرپوشیده‌ای است که با رعایت اصول فنی و مقررات ملی ساختمان به یکی از فعالیت‌های شهری نظیر سکونت، آموزش، نگهداری کالا و ... اختصاص می‌یابد.
- **ارتفاع ساختمان :** فاصله (کف پشت بام) تا کد ارتفاعی صفر می‌باشد.
- **بر ساختمان :** خطی است که به عنوان مرز مشترک بین هر پلاک و گذر تعیین می‌شود.
- **کف :** در مورد ساختمان‌هایی که فقط از یک جانب مجاور معبر قرار می‌گیرند کف عبارت است از متوسط ارتفاع "کف آماده" پیاده روهای جانبی روی خط "بر" دیوار خارجی ساختمان. در مورد ساختمان‌هایی که از چند طرف مجاور معبر قرار می‌گیرند کف عبارت است از متوسط ارتفاع "کف آماده" پیاده‌روهای مجاور دیوار خارجی ساختمان.
- **کف آماده ساختمان :** کف آخرین پوشش مربوط به سطح زمین یا طبقات ساختمان با مصالح ساختمانی و غیره.
- **سطح اشغال :** عبارت است از قسمتی از سطح هر قطعه زمین که جهت احداث بنا اختصاص می‌یابد. به بیان دیگر نسبت مساحت مورد ساخت در همکف به مساحت قطعه، پیش آمدگی‌ها و کنسول‌های که دارای ستون می‌باشد، مساحت آن تا بر ستون جزء سطح اشغال می‌باشد.
- **زیربنا :** مجموع سطوح احداثی مجاز در کلیه طبقات.
- **بالکن :** سطح سرپوشیده در طبقات غیر همکف بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد.
- **نورگیر :** فضای بازی که در داخل ساختمان یا بین ساختمان و دیوار همسایه قرار گیرد.




- نمای ساختمان : عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، گذرگاه‌های عمومی و حیاط اصلی و حیاط خلوت باشند.
- تراکم ساختمانی : عبارت است از نسبت سطح کل بخش ساخته شده به سطح کل زمین (بدون محاسبه و منظور کردن پیلوت و زیرزمین)
- تراکم پایه : حداقل تراکمی است که می‌توان در هر زمین واقع در بافت فرسوده شهر یزد (بدون پرداخت عوارض مزاد بر تراکم و در قالب ضوابط و مقررات جاری شهرداری) اجرا کرد. هدف از ارائه تراکم پایه تعدیل بهینه قیمت تمام شده ساختمان به ازای هر مترمربع می‌باشد.
- توضیح : تراکم پایه در سطح بافت فرسوده شهر یزد با احتساب سطح اشغال ۶۰٪ برابر ۲ طبقه (۱۲۰٪) می‌باشد.
- تراکم مجاز : حداکثر تراکمی که هر زمین با توجه به موارد مندرج در ضوابط و جداول مربوطه و یا مصوبات آتی کمیسیون ماده پنج می‌تواند بپذیرد.
- پخ : طول پخ بر اساس ضوابط طرح جامع از نسبت ۰/۱ (یک دهم) مجموع عرض دو گذر مجاور بدست می‌آید.
- دور برگردان : عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست با طول بیش از ۵۰ متر برای دور زدن وسایل نقلیه پیش‌بینی می‌شود که طول آن نباید کمتر از ۱۸ متر و عرض آن کمتر از ۱۲ متر باشد.
- سطح معبر : متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه زمین.
- گذر سواره : معابری که برای عبور و مرور وسایل نقلیه طراحی شده است.
- پارکینگ عمومی : عبارت است از محلی که افراد در موقع مراجعه به نقاط مختلف شهری از قبیل مراکز محلات، نواحی، مناطق و شهر بتوانند اتومبیل خود را در آن پارک کنند.
- رعایت عقب نشینی در طبقات به صورت پلکانی به میزان ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه زیرین در هر طبقه الزامی است.
- در واحدهای شمالی رعایت حداقل دو متر عقب نشینی در انتهای قطعه (به عنوان حیاط خلوت) جهت کاهش سایه اندازی بر روی قطعات پشتی و نورگیری و رعایت حسن همجواری الزامی است.



- در محدوده‌های واجد ارزش در بافت فرسوده رعایت ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.

طبق بند ۳۳ از کمیسیون طرح ۱۰/۱۳۹۱ شهر یزد

۱- استانداری و رئیس کمیسیون مشاوران عمرانی استاندارد
۲- مدیر کل راه و شهرسازی و دبیر کمیسیون
۳- شهردار یزد
۴- رئیس شورای اسلامی شهر اصفهان
۵- رئیس سازمان جهاد کشاورزی
۶- مدیر کل میراث فرهنگی و گردشگری
۷- نماینده مهندسان مشاور



بخش اول :

ضوابط و مقررات ساختمانی



Handwritten signature in blue ink.



۱- ضوابط و مقررات ساختمانی

به منظور تسهیل و تسریع در امر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده ضوابط و مقررات ویژه‌ای متناسب با شرایط حوزه‌های بافت فرسوده در دو بخش تیپولوژی ساخت مسکن و کاربری‌های خدماتی ارایه شده است که رعایت تمامی مفاد این دو بخش برای کلیه سازندگان بخش‌های عمومی و خصوصی الزامی است.

تبصره ۱: تفکیک قطعات در محدوده بافت فرسوده با سطح ۴۰۰ مترمربع و بیشتر مجاز بوده و حداقل تفکیک برابر ۲۰۰ متر مربع می‌باشد.

تبصره ۲: تفکیک واحدهای با ارزش تاریخی و به ثبت رسیده، در محدوده بافت فرسوده شهر یزد ممنوع می‌باشد.

تبصره ۳: تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه بایستی با توجه به جهت‌گیری متناسب با شرایط اقلیمی شهر یزد انجام گیرد.

تبصره ۴: در تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه باید مسائل اشرافیت در نظر گرفته شود. ایجاد قطعات مالکیتی که بنای آنها مشرف به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد، ممنوع است.

تبصره ۵: تفکیک قطعات و همچنین اخذ پروانه برای ساخت و ساز بر روی اراضی دارای اسناد مشاعی دارای توافق نامه محضری پس از پرداخت کلیه عوارضات شهرداری بلامانع است.

تبصره ۶: رعایت تمامی مفاد مقررات ملی ساختمان ایران و همچنین بخشنامه‌ها و سایر ضوابط و مقررات ارگان‌های موثر در عمران شهر الزامی است.

تبصره ۷: جهت تسهیل در اجرای طرح تفصیلی ویژه بافت فرسوده طبق تصمیمات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در زمان تصویب طرح تجدید نظر طرح جامع، اراضی زراعی، بایر محسوب می‌گردد.

تبصره ۸: هرگونه تفکیک و ساخت و ساز دریاغ‌ها بر اساس ماده ۱۴ قانون زمین شهری و آئین نامه مربوطه (قانون باغات) می‌باشد.

تبصره ۹: هدایت هر گونه فاضلاب‌های شهری و خانگی به داخل مسیر قنات‌ها (اعم از خشک و دایر) غیر مجاز است.



تبصره ۱۰: حفظ و مرمت کلیه عناصر تشکیل دهنده قنات در محدوده شهر یزد الزامی و بر عهده شرکت آب منطقه‌ای بوده و در قسمتهای به ثبت رسیده با همکاری و نظارت اداره کل میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری انجام شود.

تبصره ۱۱: کول گذاری و استحکام بخشی کلیه پلاک‌ها بر روی قنات‌هایی که عمق آنها از پایین‌ترین تراز کف ساختمان در حال احداث کمتر از ۱۰ متر است الزامی است.

تبصره ۱۲: مرمت و بهسازی قنوات در صورت تخریب و فروکش کردن در کلیه معابر و واحدهای ساختمانی و ... بر عهده شخصیت حقیقی و حقوقی تأثیرگذار در تخریب آن و براساس تشخیص کمیسیون تبصره ۱۴ این ضوابط است.

تبصره ۱۳: مسدود یا پر نمودن میله چاه و راه ورودی و پایاب قنوات واقع در منازل مسکونی، اماکن عمومی و کلیه معابر غیر مجاز و ممنوع است.

تبصره ۱۴: به منظور حفظ و نگهداری قنوات توصیه می‌گردد گروهی متشکل از شرکت آب منطقه‌ای، میراث فرهنگی و شهرداری یزد و متولی مربوطه (در صورت امکان) ضمن ارزیابی تسهیلات لازم نسبت به مشاوره‌های کارشناسی اقدام نمایند.

تبصره ۱۵: کلیه مصوبات قبلی کمیسیون ماده ۵ در خصوص محورها، معابر، کاربری‌ها و همچنین پروانه‌های صادره جهت حفظ حقوق مکتسبه شهروندان به قوت خود باقی است و چنانچه مغایرتی در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده با مصوبات قبلی کمیسیون ماده ۵ وجود داشته باشد همچنان مصوبات قبلی کمیسیون ماده ۵ ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۱۶: در رابطه با کلیه موارد مسکوت مانده از جمله، ضوابط و مقررات ساخت و ساز در کاربری‌های دیگر به غیر از کاربری‌های مسکونی و معابر، آخرین ضوابط طرح تفصیلی مصوب شهر یزد ملاک عمل خواهد بود. لیکن در رابطه با کلیه موارد متناقض و یا متضاد ضوابط و مقررات این مجلد حاکم می‌باشد.

تبصره ۱۷: هرگونه تغییراتی در مفاد این ضوابط و مقررات باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.



۱-۱- ریخت شناسی (تیپولوژی) ساخت مسکن

احداث واحدهای مسکونی در محدوده بافت فرسوده شهر یزد در قالب :

۱- منفردسازی (قطعات ریزدانه) ۲- مجموعه سازی (قطعات درشت دانه)

۳- پروژه‌های محرک بهسازی و نوسازی

تعیین شده است. معیار تفکیک این سه گروه، مساحت نهایی پلاک و موقعیت قرارگیری در بافت فرسوده است.

۱-۱-۱- منفرد سازی

➤ حداقل مساحت مورد نیاز برای احداث قطعه مسکونی

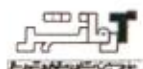
حداقل مساحت مورد نیاز برای احداث قطعه مسکونی در محدوده بافت فرسوده با توجه به شاخص‌های بافت فرسوده (از جمله ریزدانه‌گی) در حوزه‌ها تعیین شده است.

جدول ۳ - حداقل سطح قطعه در محدوده‌ی بافت فرسوده به تفکیک حوزه

حوزه بندی بافت فرسوده	نام محلات	کد محلات	تعداد پلاک های مسکونی موجود در پهنه	حداقل قطعه برای احداث واحد مسکونی (مترمربع)	تعداد قطعات مستلزم	
					تعداد	درصد به کل
حوزه ۱	مهدی آباد	۲-۲-۱	۱۴۶	۱۶۰	۱۲.۲۳	۱۸
	خرمشاه	۲-۴-۳	۵۱۲	۱۶۰	۲۰.۷۰	۱۰۶
	اهرستان	۲-۴-۴	۳۲۹	۱۶۰	۱۱.۸۵	۲۹
	سیدصغرا	۱-۱-۳	۱۵۸۹	۱۶۰	۳۱.۲۸	۴۹۷
	زر نشنی ها	۲-۲-۳	۱۵۷۴	۱۶۰	۲۶.۸۷	۴۲۳
	بیوک ، سردوراه، پشت باغ	۲-۴-۵	۱۸۴۰	۱۶۰	۲۲.۶۶	۴۱۷
جمع کل حوزه					۲۵۰.۴	۱۵۰۰
حوزه ۲	قاسم آباد	۳-۱-۱	۱۶۵	۱۶۰	۲۹.۰۹	۴۸
	محمودآباد	۱-۱-۴	۱۳۱۷	۱۶۰	۹.۶۴	۱۲۷
	خرمشاه	۲-۴-۲	۱۷۹۸	۱۶۰	۲۵.۷۰	۴۴۲
	کوی امام حسین	۲-۲-۴	۱۲۱۹	۱۶۰	۴۳.۶۴	۵۲۳
	کوی سعدی	۳-۱-۲	۲۵۷۰	۱۶۰	۳۷.۱۲	۹۵۴
	کوی ملکی	۲-۱-۷	۲۵۰۴	۱۶۰	۴۵.۴۱	۱۱۳۷
	سید نصرالدین	۲-۱-۸	۱۳۰۳	۱۶۰	۲۸.۶۸	۵۰۴
	جنت آباد	۲-۳-۳	۱۳۷۵	۱۶۰	۳۳.۳۱	۴۵۸
	ملا فرج ا...	۲-۴-۱	۱۴۶۶	۱۶۰	۲۰.۱۲	۲۹۵
	عیش آباد و خیر آباد		۵۲۲	۱۶۰	۲۳.۹۵	۱۲۵
مریم آباد	۲-۱-۱	۱۶۳۸	۱۶۰	۵۲.۶۴	۸۵۷	
کسنویه	۱-۱-۲	۱۸۲۸	۱۶۰	۳۲.۹۵	۶۲۴	
جمع کل حوزه					۲۴۵.۸	۶۱۲۳
حوزه ۳	گشتارگاه	۲-۱-۹	۶۶۹	۱۲۰	۴۷.۰۹	۳۱۵
	نعیم آباد	۲-۳-۱	۱۹۵	۲۰۰	۲۵.۶۴	۵۰
	جمع کل حوزه		۸۶۴	-	۴۴.۲۵	۳۶۵
جمع کل					۲۲.۵۲	۷۹۸۸



Handwritten signature in blue ink.



تبصره ۱: حداقل سطح قطعه برای احداث کاربری مسکونی در محدوده‌های واجد ارزش در هر سه حوزه بافت فرسوده ۱۵۰ مترمربع می‌باشد.

جدول ۴ - حداقل سطح قطعه در محدوده‌های واجد ارزش در بافت فرسوده به تفکیک حوزه

حوزه بندی محلات	نام محلات	کد محلات	تعداد بلاک های مسکونی موجود در پهنه	حداقل قطعه برای احداث واحد مسکونی (مترمربع)	تعداد قطعات مستلزم تجمیع		
					تعداد	درصد به کل	
حوزه ۱	مهدی آباد	۲-۲-۱	۳۶۱	۱۵۰	۷۵	۲۰.۷۸	
	اهرستان	۲-۲-۲	۱۶۵	۱۵۰	۳۸	۲۳.۰۲	
	کوچه نیوک مسردوراهینشت باغ	۲-۴-۵	۲۰۱۴	۱۵۰	۸۰۵	۳۹.۹۷	
جمع کل حوزه					۳۰۲	۳۲.۷۸	
حوزه ۲	قاسم آباد	۲-۱-۱	۸۱	۱۵۰	۴	۴.۹۴	
	محمودآباد	۱-۱-۲	۳۳۸	۱۵۰	۲۲	۹.۷۶	
	گنبد سبز	۲-۱-۲	۱۶۷۳	۱۵۰	۵۱۲	۳۰.۶	
	کارزگان	۲-۱-۳	۲۲۸	۱۵۰	۷۹	۳۴.۶۴	
	شیخداد دولت آباد	۲-۲-۴	۱۴۸۶	۱۵۰	۵۰۰	۳۳.۶۴	
	کوی ملکی	۲-۱-۷	۴۰	۱۵۰	۱۸	۴.۵	
	خرمشاه	۲-۴-۲	۵۰۲	۱۵۰	۱۱۱	۲۲.۱۱	
	جنت آباد	۲-۲-۲	۲۴۴	۱۵۰	۱۸۶	۴۱.۷۰	
	عیش آباد و خیر آباد		۳۳۱	۱۵۰	۶۵	۱۹.۶۴	
	مریم آباد	۲-۱-۱	۵۷۱	۱۵۰	۱۱۲	۱۹.۶۱	
	کستویه	۱-۱-۲	۶۶۶	۱۵۰	۱۶۹	۲۵.۳۸	
	جمع کل حوزه					۱۷۸۸	۲۳.۴۴
	حوزه ۳	نعم آباد	۲-۳-۱	۵۲۲	۱۵۰	۹۹	۱۸.۶۱
جمع کل حوزه					۹۹	۲۰.۷۸	
جمع کل					۲۱۸۹	۱۶.۹۴	

تبصره ۲: در متفرد سازی و مجموعه سازی، پلاک‌های مسکونی موجود که مورد تجدید بنا قرار می‌گیرند، در صورت داشتن سایر شرایط اخذ پروانه، در صورت وجود کسری مساحت با حداقل مساحت تعیین شده حداکثر در حد ۱۰ متر مربع، صدور مجوز بلامانع است.

تبصره ۳: مساحت قطعات پس از تجمیع و قبیل از عقب نشینی معابر اطراف، ملاک عمل می‌باشد.

تبصره ۴: در مواقعی که میزان تعریض بیش از ۲۰ درصد مساحت قطعه باشد، حد نصاب قطعه جهت صدور پروانه ۱۰ درصد تقلیل می‌یابد.

تبصره ۵: در محدوده بافت فرسوده رعایت حداقل سطح زیر بنا به ازای هر واحد مسکونی برابر ۶۰ متر مربع و حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی برابر ۳۰ مترمربع الزامی است.

تبصره ۶: در محدوده‌های واجد ارزش رعایت حداقل سطح زیر بنا به ازای هر واحد مسکونی برابر ۶۰ متر مربع و حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی برابر ۲۵ مترمربع الزامی است.



تبصره ۷: در رابطه با معابر بن بست که در بین پلاک‌های تجمیعی قرار دارد و صرفاً دسترسی پلاک‌های مزبور را تامین نمی‌کند و از لحاظ تاسیسات شهری نیز مانعی ندارد، بر اساس قانون نوسازی و تایید مراجع ذیصلاح، از سوی شهرداری‌ها سطح معبر به مالکین مجاور واگذار می‌گردد.

تبصره ۸: احداث بنا در قطعات مسکونی که سطح آنها در وضع موجود کوچکتر از ۱۵۰ متر مربع باشند و امکان تجمیع برای آنها وجود نداشته باشند ضوابط زیر ملاک عمل می‌باشد:

۱- احداث بنا در قطعات با مساحت $150 < S \leq 120$ با حداکثر ۶۰ متر مربع زیر بنا و حداکثر در طبقه همکف بلامانع است.

۲- قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۱۲۰ متر مربع جز کاربری مسکونی محسوب نمی‌شوند و با تصویب در کمیسیون ماده ۵ به کاربری‌های خدماتی مورد نیاز محله اختصاص داده می‌شود.

• ضوابط و مقرات ساخت و ساز در منفرد سازی

پلاک‌های مشمول ضوابط ساخت در منفرد سازی با توجه به ویژگی‌های متفاوت در سه حوزه تقسیم بندی شده است.

تبصره ۱: در محدوده بافت فرسوده پلاک‌های با مساحت بین ۱۵۰ تا ۵۰۰ مترمربع در حوزه ۱ و ۲ و پلاک‌هایی با مساحت بین ۱۲۰ تا ۵۰۰ مترمربع در حوزه ۳ مشمول ضوابط منفرد سازی مطابق جدول شماره ۵ می‌باشند.

تبصره ۲: در محدوده بافت فرسوده واجد ارزش پلاک‌های با مساحت از ۱۵۰ مترمربع به بالا مشمول ضوابط منفرد سازی مطابق جدول شماره ۶ می‌باشند.



جدول ۵ - ضوابط منفرد سازی در حوزه های بافت فرسوده

محللات	حوزه های بافت فرسوده	مساحت پلاک (متر مربع)	حداکثر سطح اشغال و حداکثر پیشروی	حداکثر تراکم			حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداقل مساحت فضای باز به ازای هر واحد مسکونی (متر مربع)																												
				گذر با عرض ≤ 10 متر برابر روی پیلوت یا زیرزمین	گذر با عرض ≤ 14 متر برابر روی پیلوت یا زیرزمین	گذر با عرض ≤ 14 متر برابر روی پیلوت یا زیرزمین																														
حوزه ۱ و ۲	۲-۲-۱ ۲-۴-۲ ۲-۴-۴ ۱-۱-۳ ۲-۲-۲ ۲-۴-۵ ۳-۱-۱ ۱-۱-۴ ۲-۴-۲ ۲-۲-۴ ۲-۱-۲ ۲-۱-۳ ۲-۴-۶ ۲-۱-۷ ۲-۱-۸ ۲-۲-۲ ۲-۴-۱ عیش آباد و خیر آباد ۲-۱-۱ ۱-۱-۲	$150 < a \leq 250$	۷۷۰	دو طبقه	۷۱۲۰	سه طبقه	۵۲۵	۳۰																												
									$250 < a \leq 500$	۷۷۰	دو طبقه	۷۱۶۰	سه طبقه	۷۲۵	۳۰																					
																$250 < a \leq 500$	۷۶۵	دو طبقه	۷۱۷۰	سه طبقه	۱۳۰۰	۳۰														
																							حوزه ۲	۷۷۰	دو طبقه	۷۱۶۰	سه طبقه	۶۳۰	۲۰۰							
																														حوزه ۲	۷۷۰	دو طبقه	۷۱۵۰	سه طبقه	۸۴۰	۲۰۰
																							حوزه ۲	۷۷۰	دو طبقه	۷۱۶۰	سه طبقه	۶۳۰	۳۰۰							
																														حوزه ۲	۷۷۰	دو طبقه	۷۱۶۰	سه طبقه	۸۴۰	۲۰۰

توضیح ۱: در صورتی که مالک پلاک تمایل به رعایت سطح اشغال کمتر و تعداد واحد بیشتر داشته باشد حق

هیچگونه اعتراض مبنی بر پیشروی واحدهای همجوار تا حد مجاز را ندارد.

توضیح ۲: میزان سطح اشغال و تراکم مندرج در جدول شماره ۵ میزان حداکثر می باشد.

توضیح ۳: رعایت فضای باز به میزان ۳۰ متر مربع به ازای هر واحد الزامی است و چنانچه این میزان رعایت نشود

تعداد واحدهای قابل تفکیک صرفاً بر اساس فضای باز تامین شده می باشد و این موضوع ملک عمل مراجع ذیربط از

جمله کمسیون ماده ۱۰۰ خواهد بود.



جدول ۶ - ضوابط منفرد سازی محدوده‌های واجد ارزش در بافت فرسوده

حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی (مترمربع)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداقل زیربنای مفید به ازای هر واحد مسکونی (مترمربع)	حداکثر طبقات (بر روی زیرزمین)	حداکثر سطح اشغال و حداکثر پشروی	سطح پلاک (مترمربع)
۲۵	٪۱۴۰	۳	۶۰	۲	٪۷۰	$150 \leq a < 200$
۲۵	٪۱۲۰	۶	۶۰	۲	٪۶۰	$200 \leq a < 400$
۲۵	٪۱۲۰	۹	۶۰	۲	٪۶۰	$400 \leq a < 600$
۲۵	٪۱۸۰	براساس توان رعایت فضای باز	۶۰	۳	٪۶۰	$600 < a$

تبصره ۳: طراحی و ساخت واحدهای مسکونی در محدوده واجد ارزش با مساحت ۳۰۰ متر و بیشتر به صورت حیاط مرکزی و با رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت توصیه می‌گردد.

تبصره ۴: به منظور تشویق مالکین و تسهیل در تعریض معابر بر اساس طرح تفصیلی بافت فرسوده پلاک-های که در تعریض معابر قرار می‌گیرند مشروط به رعایت حسن همجواری، سطح اشغال، تراکم و فضای باز آنها طبق مساحت اولیه پلاک محاسبه می‌گردد.

تبصره ۵: به منظور افزایش تعادل میان توده و فضا و تشویق به تجمیع قطعات در بافت فرسوده، قطعات تجمیع شده‌ای که سطح آنها پس از تجمیع بین ۲۰۰ مترمربع تا ۵۰۰ مترمربع شود مشمول ضوابط تشویقی مندرج در جدول ۷ قرار می‌گیرند. لازم است قابل قبول بودن تجمیع پیشتر به تایید شهرداری رسیده باشد.

جدول ۷ - ضوابط تشویقی در پلاک‌های تجمیع شده بافت فرسوده

حداقل سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی (مترمربع)	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداکثر زیر بنا (مترمربع)	حداکثر تراکم			حداکثر سطح اشغال و حداکثر پشروی	مساحت قطعه پس از تجمیع (مترمربع)
			گذر با عرض ≤ 14 متر (بر روی پیلوت یا زیرزمین)	گذر با عرض ≤ 10 متر (بر روی پیلوت یا زیرزمین)	گذر با عرض ≤ 6 متر (بر روی پیلوت یا زیرزمین)		
۲۵	۵	۵۲۵	سه طبقه - ٪۱۹۰	سه طبقه - ٪۱۹۰	دو طبقه - ٪۱۳۰	٪۷۰	$200 \leq a < 250$
۲۵	۷	۷۳۵	سه طبقه - ٪۱۹۰	سه طبقه - ٪۱۹۰	دو طبقه - ٪۱۳۰	٪۷۰	$250 \leq a < 350$
۲۵	۱۰	۹۷۵	سه طبقه - ٪۱۷۵	سه طبقه - ٪۱۷۵	دو طبقه - ٪۱۲۰	٪۶۵	$350 \leq a < 500$



تبصره ۶: در محدوده‌های واجد ارزش در بافت فرسوده رعایت ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.

تبصره ۷: در محدوده‌های واجد ارزش ضوابط ساخت و ساز درمورد قطعات تجمیعی مانند سایر نقاط بافت فرسوده می‌باشد.

تبصره ۸: در خصوص پلاک‌هایی که مجاور دو یا چند معبر باشند، ضوابط تراکمی معبر عریض‌تر ملاک تعیین تراکم ساختمانی قرار می‌گیرد.

تبصره ۹: سطح گذرهای دسترسی که در داخل عرصه حاصل از تجمیع قطعات دسترسی گیرنده از آن معبر قرار می‌گیرد و ورودی هیچ پلاک مجاور دیگری از آن تامین نمی‌شود، مشروط به توافق شهرداری می‌تواند به عنوان قسمتی از اراضی تجمیعی محسوب شود.

تبصره ۱۰: برای واحد‌های تا ۱۰۰ متر مربع زیر بنا رعایت یک واحد پارکینگ و برای واحد‌های بیشتر از ۱۰۰ متر مربع زیر بنا رعایت دو واحد پارکینگ الزامی است.

تبصره ۱۱: در بافت فرسوده پارکینگ می‌تواند به صورت پیلوتی یا زیر زمین یا هر دو طراحی شود.

۱-۱-۲- مجموعه سازی

تبصره ۱: در محدوده‌های فاقد ارزش بافت فرسوده شهر یزد پلاک‌های مسکونی با مساحت بین ۵۰۰ تا ۳۰۰۰ مترمربع مشمول ضوابط مجموعه‌سازی قرار می‌گیرند. ملاک عمل در تعیین حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات در سطح حوزه‌های بافت فرسوده سطح مورد نیاز آبی و شبکه معابر در نظر گرفته شده است.



جدول ۸- ضوابط ساخت و ساز در مجموعه سازی محدوده ی بافت فرسوده

عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات مسکونی (بر روی پیلوت یا زیر زمین)	حداقل سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی (مترمربع)
$12 < m \leq 18$	٪۶۰	٪۲۱۰	۴	۳۰
$18 < m \leq 24$	٪۵۰	٪۲۱۰	۵	۳۰
$24 < m$	٪۴۵	٪۲۲۰	۶	۳۰

تبصره ۲: در خصوص پلاک‌هایی که مجاور دو یا چند معبر باشند، ضوابط تراکمی معبر عرض‌تر ملاک تعیین تراکم ساختمانی قرار می‌گیرد.

تبصره ۳: عقب نشینی به اندازه حداقل ۲/۵ متر و حداکثر تا ۵ متر در مجتمع‌های با مساحت قطعه ۵۰۰ متر به بالا در یکی از اضلاع مجاور معبر دسترسی به منظور پیش‌بینی پارکینگ مهمان در مجموعه سازی الزامی است. تعداد پارکینگ‌های مهمان ۲۰٪ تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز است. این تعداد پارکینگ اضافه بر پارکینگ مورد نیاز می‌باشد. بدیهی است سطح پارکینگ مهمان جزء فضای باز محسوب می‌شود.

تبصره ۴: رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه از سازمان آتش نشانی در مجموعه سازی لازم است.

۱-۱-۳- پروژه‌های بهسازی و نوسازی شهری

تبصره ۱: طراحی و ساخت و ساز در زمین‌های با مساحت ۳۰۰۰ متر و بیشتر و پروژه‌های محرک بهسازی نوسازی منوط به تصویب طرح و گزارش فنی شهرسازی و توجیهی مناسب در کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

تبصره ۲: در پروژه‌های محرک بهسازی و نوسازی تعریف پروژه‌های طراحی شهری و معماری به صورت کاربری‌های مختلط، با در نظر گرفتن مقیاس و خدمات مورد نیاز و با توجه به الگوی خاص طراحی شهری ضروری است.

تبصره ۳: پروژه‌های بهسازی و نوسازی به لحاظ همجواری و استقرار بناها، دسترسی و تأثیر ترافیکی و نحوه تأمین سرانه‌های خدماتی می‌بایست به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

تبصره ۴: در پروژه‌های بهسازی و نوسازی (طبقات بالای ۶ طبقه) رعایت حداکثر سطح اشغال معادل ۳۰ درصد و سرانه فضای باز معادل ۳۰ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی ضروری است. در صورت وجود مغایرت بین سطح اشغال و سرانه فضای باز، سطح اشغال با اعمال فضای باز مورد نیاز ملاک عمل خواهد بود.



تبصره ۵: جهت رعایت سایه‌اندازی حداقل فاصله دو بلوک شمالی و جنوبی (بشت‌سرهم) نبایستی از ۱/۵ برابر ارتفاع ساختمان جنوبی کمتر باشد. در صورت قرارگیری دو بلوک در سمت شرق و غرب و در صورت نورگیری از این دو جبهه رعایت فاصله برابر ارتفاع ساختمان الزامی می‌باشد. در صورت عدم نورگیری از جهت شرقی- غربی اتصال بلوک به همدیگر بلامانع است.

تبصره ۶: در مجموعه سازی و پروژه‌های بهسازی و نوسازی شهری جهت جلوگیری از سایه‌اندازی بلوک‌های مجموعه به پلاک‌های مجاور رعایت فاصله به میزان نصف ۱/۵ برابر ارتفاع بلوک نسبت به پلاک‌های مجاور در جبهه شمال و جنوب الزامی است.

تبصره ۷: مالکین پلاک‌های دارای اولویت پیشگام طراحی شهری مجاز به استفاده از ضوابط و مقررات منفرد سازی و مجموعه‌سازی می‌باشند.



نقشه پروژه‌های بهسازی



وزارت راه و شهرسازی
سازمان برنامه‌ریزی و بودجه
سازمان شهرداری و خدمات شهری
سازمان نظام مهندسی معماری
سازمان نظام مهندسی مهندسی مشاورین
سازمان نظام مهندسی مهندسی نقشه‌کشی

مشخصات کلی پروژه های طراحی شهری
در حوزه های دارای اولویت مطالعه

شماره حوزه	نقشه کاربری واقع موجود	اولویت مطالعه بر اساس شاخص ها				شبه نظام	نوع مطالعه	دکتر و مطالعه	کاربری باطنی	مجموعه مساحت پلاک های مسکونی	مساحت پلاک های مسکونی	مجموعه مساحت پلاک های	مساحت پلاک های	مساحت حوزه	مساحت طرح تفصیلی	نوع مطالعه	شماره پلاک	
		اجتماعی	اقتصادی	محیط زیست	کالبدی													
1		3	4	1	3	استان هاخاکرمونوطه و محلات احمد مراد نوبختی و محلات سرمدیه کاروان	بهسازی و بهسازی	کالبدی و مسکن	مسکن	132,233	22	212,233	219	132,233	219	مساحت 21	مساحت 21	1
2		4	4	3	4	استان هاخاکرمونوطه و محلات احمد مراد نوبختی و محلات سرمدیه کاروان	بهسازی و بهسازی	کالبدی و مسکن	مسکن	226,233	73	226,233	219	226,233	219	مساحت 21	مساحت 21	2
3		4	4	4	4	استان هاخاکرمونوطه و محلات احمد مراد نوبختی و محلات سرمدیه کاروان	بهسازی و بهسازی	کالبدی و مسکن	مسکن	226,233	73	226,233	219	226,233	219	مساحت 21	مساحت 21	3
4		4	4	4	4	استان هاخاکرمونوطه و محلات احمد مراد نوبختی و محلات سرمدیه کاروان	بهسازی و بهسازی	کالبدی و مسکن	مسکن	226,233	73	226,233	219	226,233	219	مساحت 21	مساحت 21	4
5		4	4	4	4	استان هاخاکرمونوطه و محلات احمد مراد نوبختی و محلات سرمدیه کاروان	بهسازی و بهسازی	کالبدی و مسکن	مسکن	226,233	73	226,233	219	226,233	219	مساحت 21	مساحت 21	5
6		4	4	4	4	استان هاخاکرمونوطه و محلات احمد مراد نوبختی و محلات سرمدیه کاروان	بهسازی و بهسازی	کالبدی و مسکن	مسکن	226,233	73	226,233	219	226,233	219	مساحت 21	مساحت 21	6
7		4	4	4	4	استان هاخاکرمونوطه و محلات احمد مراد نوبختی و محلات سرمدیه کاروان	بهسازی و بهسازی	کالبدی و مسکن	مسکن	226,233	73	226,233	219	226,233	219	مساحت 21	مساحت 21	7
8		4	4	4	4	استان هاخاکرمونوطه و محلات احمد مراد نوبختی و محلات سرمدیه کاروان	بهسازی و بهسازی	کالبدی و مسکن	مسکن	226,233	73	226,233	219	226,233	219	مساحت 21	مساحت 21	8

سازمان برنامه‌ریزی و بودجه
سازمان شهرداری و خدمات شهری
سازمان نظام مهندسی معماری
سازمان نظام مهندسی مهندسی مشاورین
سازمان نظام مهندسی مهندسی نقشه‌کشی

شماره



مهندسین مشاوران معمار و شهرساز



۲-۱- کاربری‌های خدماتی

۱-۲-۱- خدمات محله‌ای

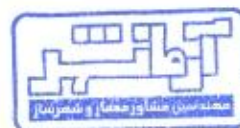
سطح خدمات محله‌ای مورد نیاز در افق طرح با توجه به جمعیت آتی محلات محاسبه شده است. در این قسمت سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع شهر یزد در سطح خدمات محله‌ای ملاک عمل قرار گرفته است. تبصره ۱: خدمات محله‌ای در سطح محلات به صورت ثابت پیش بینی شده است و سطح تخصیص داده شده به کاربری‌های خدماتی محله‌ای در بافت فرسوده بایستی براساس اولویت‌های تعیین شده در سطح محلات بافت فرسوده در جدول ۹، به کاربری‌های مشخص شده اختصاص داده شود.

جدول ۹ - اولویت بندی کاربری‌های خدماتی در سطح محلات بافت فرسوده

محللات	آموزشی	بهداشتی	ورزشی - تفریحی	فضای سبز	مذهبی - فرهنگی
۱-۱-۲	چهارم	دوم	اول	سوم	-
۱-۱-۳	پنجم	سوم	اول	دوم	چهارم
۱-۱-۴	چهارم	دوم	سوم	اول	-
۲-۱-۱	چهارم	اول	سوم	دوم	-
۲-۱-۲	چهارم	سوم	اول	دوم	-
۲-۱-۳	چهارم	سوم	اول	دوم	-
۲-۱-۷	پنجم	سوم	دوم	اول	چهارم
۲-۱-۸	چهارم	سوم	دوم	اول	پنجم
۲-۱-۹	سوم	چهارم	دوم	اول	پنجم
۲-۲-۱	دوم	سوم	اول	-	چهارم
۲-۲-۳	-	سوم	دوم	اول	-
۲-۲-۴	سوم	پنجم	دوم	اول	چهارم
۲-۳-۱	سوم	دوم	چهارم	اول	-
۲-۳-۲	سوم	دوم	اول	چهارم	پنجم
۲-۴-۱	-	دوم	-	اول	-
۲-۴-۲	چهارم	سوم	دوم	اول	پنجم
۲-۴-۳	چهارم	سوم	اول	دوم	-
۲-۴-۴	پنجم	سوم	دوم	اول	چهارم
۲-۴-۵	-	اول	سوم	دوم	چهارم
۲-۴-۶	سوم	چهارم	اول	دوم	-
۳-۱-۱	-	سوم	دوم	اول	-
عیش آباد و خیرآباد	-	دوم	سوم	اول	-

تبصره ۲: به منظور تشویق ساکنین به امر نوسازی واحدهای مسکونی تا حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد

عوارضی در ازای ساخت جهت تامین خدمات پایه دریافت نمی‌گردد.



تبصره ۳: در ساخت و سازهای با تراکم بالاتر از ۱۲۰٪ عوارض مزاد بر تراکم به منظور تامین خدمات پایه بر اساس ضوابط و مقررات الزامی است.

تبصره ۴: در صورت تمایل شهرداری مالکین کلیه عرصه‌هایی که مساحت کل آنها از ۵۰۰ متر کمتر است می‌توانند به جای درصد مورد نظر از اراضی، معادل ارزش آن را به شهرداری بپردازند.

تبصره ۵: به استناد بند ۲ ماده ۳۵ قانون شوراهای اسلامی و با تایید وزارت کشور مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری‌ها و تبصره‌های مرتبط با تعیین نقش شوراهای اسلامی، عوارض اختصاصی باید به تناسب میزان ارزش حاصله از افزایش تراکم ساختمانی متناسب با ضوابطی که برای پهنه‌های مختلف بافت فرسوده وضع شده است، جمع آوری شده و در حساب جداگانه‌ای که بین شورای شهر و شهرداری مشترک است به نام درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی در ساختمان‌های شهری نگهداری شود. این مبلغ با نظر شورای شهر و شهردار و با عاملیت دستگاه‌های مربوطه صرفاً در موارد زیر به مصرف خواهد رسید:

- مفاد مصوبه ۶۶/۲/۷ شورای شهر سازی و معماری لیران به منظور اجرای طرح‌های تفصیلی

- اصلاح و احداث شبکه‌های ارتباطی

- بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن و فرسوده شهری

- کمک به تملک و احداث فضاهای آموزشی

- کمک به تملک و احداث فضای سبز

تبصره ۶: استقرار کاربری‌های خدماتی در مجاورت گذرهای با عرض کمتر از ۱۰ متر مجاز نمی‌باشد.

تبصره ۷: سطح خدماتی مورد نیاز در هر محله حتی المقدور بایستی در محدوده بافت فرسوده آن محله قرار گیرد و به گونه‌ای مکان‌یابی شود که شعاع دسترسی مناسب را دارا باشد.

تبصره ۸: ملاک عمل در تعیین مقیاس خدمات (محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری) پیشنهادی، آخرین طرح تفصیلی مصوب شهر است.



۱-۳- نحوه صدور مجوز در محدوده بافت فرسوده

صدور مجوز در محدوده بافت فرسوده منوط به رعایت ضوابط مطرح شده در این گزارش بوده و سازندگان ساختمان-های مسکونی ملزم به رعایت ضوابط مشخص شده در حوزه‌های بافت فرسوده می‌باشند. ضمناً هر گونه صدور مجوز به منظور تفکیک، تخریب و ساخت و ساز در حریم بافت تاریخی و ابنیه واجد ارزش می‌بایست با هماهنگی و اخذ مجوز از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری صورت گیرد.

تبصره ۱: صدور گواهی پایان کار ساختمانی در بافت فرسوده با رعایت سایر مقررات قانونی ذیربط مشروط به اخذ تأییدیه از مهندسین ناظر ساختمانی و شهرداری خواهد بود.

تبصره ۲: صدور گواهی پایان کار ساختمانی در محدوده واجد ارزش با رعایت سایر مقررات قانونی ذیربط مشروط به اخذ تأییدیه از میراث فرهنگی، مهندسین ناظر ساختمانی و شهرداری خواهد بود.

تبصره ۳: کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده بافت فرسوده که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از معابر اصلی و جانبی نمای شهری محسوب شده و لازم است تا با مصالح مرغوب به طرز مناسب، زیبا و هماهنگ ناماسازی شود. در ساخت و سازهایی که در محدوده پروژه‌های طراحی شهری صورت می‌گیرند، رعایت تمامی ضوابط مربوط به ناماسازی الزامی است و صدور گواهی پایان کار ساختمانی مشروط به رعایت این ضوابط و اتمام ناماسازی خواهد بود.

تبصره ۴: کلیه مالکین حقیقی یا حقوقی و یا سازندگان بخش‌های دولتی، عمومی و خصوصی که متقاضی ساخت و ساز در قالب پروژه‌های مجموعه سازی هستند باید قبل از ارائه نقشه‌های ساختمانی اقدامات زیر را به عمل آورند.

الف) ارائه گزارش طراحی

گزارش توجیهی شامل بررسی مسائل تأثیرگذار و نحوه پاسخگویی طرح به نکاتی است که متضمن ایجاد فضای مطلوب پس از نوسازی می‌باشند. این گزارش موارد ذیل را در بر می‌گیرد:

- موقعیت قرارگیری در محدوده بافت فرسوده
- موقعیت نسبت به طرح‌های بهسازی و نوسازی مشخص شده
- همجواری‌ها و دسترسی‌های پیاده و سواره
- کاربری مصوب طرح تفصیلی
- نحوه استقرار بنا و ضوابط حجمی (تراکم، سطح اشغال)
- نحوه تجمیع قطعات و تعداد قطعات تجمیع شده



- میزان عقب‌نشینی بر حسب معابر پیشنهادی طرح تفصیلی
- تعداد واحدها، عملکرد طبقات و نحوه استفاده از مشاعات
- مسائل مرتبط با کنترل سایه اندازی، اشراف و رعایت لفاف فضایی
- پیشروی‌ها و عقب‌نشینی‌های بنا در طبقات
- پیش‌آمدگی‌ها (بالکن‌ها، نبش‌ها، سایه‌بان‌ها و ...)
- نمای ساختمان (نماهای اصلی، مصالح عمده، بازشوهای اصلی و ...)

ب) اخذ مجوز از معاونت معماری و شهرسازی

گزارش طراحی می‌بایست از سوی مهندسین مشاور حقیقی یا حقوقی و یا دفاتر مورد تایید نظام مهندسی تهیه و توسط مالک یا سازنده به معاونت معماری و شهرسازی شهرداری ارائه شده، و پس از تایید نسبت به صدور پروانه از شهرداری یزد اقدام نماید.

معاونت معماری و شهرسازی با تطبیق ضوابط طرح تفصیلی و ضوابط بهسازی و نوسازی، موارد فوق را بررسی و در صورت تایید نسبت به صدور مجوز، تکمیل نقشه‌های ساختمانی و پروانه ساختمانی طبق مقررات ذیربط اقدام خواهد نمود. همچنین معاونت معماری و شهرسازی مجاز است که حسب ضرورت نسبت به اصلاح طرح اولیه یا ارجاع موضوع به کمیسیون ماده ۵ اقدام نماید. لیکن در صورت بروز اختلاف، نظر کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۵: براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهری به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و موسسات ذیربط در امر ارتقا کیفی سیما و منظر شهری به عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضا هیئت علمی دانشکده معماری و شهرسازی استان، و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.

تبصره ۶: تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکارگرفته شده در طراحی ابنیه مجاور برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، پلنه بندی و ریخت در



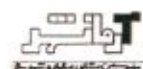
واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعمل‌ها و راهنمایی‌های مورد نیاز در این خصوص از سوی "کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهری" تدوین و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۷: هر گاه براساس تصمیمات و مصوبات "کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهری" ضوابط و مقررات مندرج در این طرح دچار تغییراتی شود، این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.



بخش دوم :

ضوابط و مقررات عمومی شبکه معابر



۲-۱- تعیین سلسله مراتب شبکه معابر موجود

طبق آئین‌نامه طراحی راه‌های شهری (وزارت راه و شهرسازی) شبکه معابر شهری بر اساس عملکرد آنها در توزیع و هدایت ترافیک به گروه‌های ذیل طبقه‌بندی می‌گردد:

الف - خیابان‌های شریانی درجه ۱

در طراحی و بهره‌برداری از این خیابان‌ها، به نقش حرکت و جابجایی وسایل نقلیه موتوری توجه بیشتر شده و قابلیت دسترسی به این معابر، حداقل در نظر گرفته می‌شود. این معابر ارتباط با راه‌های برون شهری (محور مواصلاتی منطقه) را تأمین می‌نماید و نقش انتقال ترافیک درون شهری - برون شهری و همچنین بین منطقه‌ای را در سطح شهر ایفا می‌نمایند. تقاطع این محورها با سایر شبکه معابر شهری به صورت غیر همسطح می‌باشد.

ب - خیابان‌های شریانی درجه ۲

در طراحی و بهره‌برداری از این خیابان‌ها، به نقش حرکت و دسترسی وسایل نقلیه تماماً توجه می‌شود. این محورها شبکه اصلی و استخوان‌بندی خیابان‌های درون شهری را تشکیل می‌دهند و بر حسب نوع و میزان دسترسی به دو گروه ذیل تفکیک می‌شوند:

ب-۱- خیابان‌های توزیع‌کننده اصلی: در این معابر خاصیت حرکت حداکثر و قابلیت دسترسی به آنها حداقل می‌باشد. این محورها، ارتباط‌دهنده محورهای شریانی درجه ۱ (بزرگراه) با جمع و پخش‌کننده‌ها بوده و دارای حداقل سه خط عبور در هر جهت با رفوژ میانی و با عرض کل بین ۲۵ الی ۴۵ متر هستند. سرعت مجاز در این معابر ۷۰ کیلومتر بر ساعت است.

ب-۲- خیابان‌های توزیع‌کننده فرعی (جمع و پخش‌کننده): در این محورها خاصیت حرکت و دسترسی معابر تقریباً به یک میزان است. تعداد خطوط عبور در این محورها ۲ خط عبور در هر جهت و عرض این معابر بین ۲۱ الی ۳۴ متر است. سرعت مجاز در این معابر ۵۰ کیلومتر بر ساعت است.

ج - خیابان‌های دسترسی محلی

نقش اصلی این خیابان‌ها، تأمین دسترسی مستقیم به مناطق کوچک و داخل محلات است. در این خیابان‌ها سرعت مجاز پایین و در حد ۳۰ کیلومتر بر ساعت است و عامل تأمین دسترسی در اولویت اول قرار



Handwritten signature in blue ink.



دارد. عرض این معابر بین ۱۲ الی ۲۰ متر متغیر است و تعداد خطوط در این محورها یک خط در هر جهت حرکت می‌باشد.

در این بخش پیش از معرفی ضوابط و معیارهای شبکه معابر، ابتدا رابطه عرض سواره‌رو و سلسله مراتب عملکردی معبر تعیین می‌گردد.

جدول ۱۰- مشخصات شبکه ارتباطی شهری و فرا شهری

عرض معبر (متر)	نوع عملکرد	رده‌بندی
۶-۱۲	کوچه‌ها	محلی
۱۲-۲۰	دسترسی محلی	
۲۰-۳۵	جمع و پخش کننده	شریانی درجه ۲
۳۵-۴۵	توزیع کننده اصلی	
۴۵-۷۶	بزرگراه	شریانی درجه ۱
۴۵-۷۶	آزادراه	

تبصره: چنانچه عرض معبر مقادیر مابین دو رده عملکردی باشد، آن معبر متعلق به طبقه عملکردی بالاتر است.

۲-۲- بررسی ضوابط و مقررات شبکه دسترسی محلی

این معابر، خیابان‌هایی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه‌ها و عابرین پیاده بطور یکسان رعایت می‌شود. در این معابر جهت رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت مجاز وسایل نقلیه پایین است.

- فواصل تقاطع‌ها از یکدیگر: تقاطع خیابان‌های محلی حتی‌الامکان باید به صورت سه راه باشد و زاویه تقاطع کمتر از ۶۰ درجه نشود. حداقل فاصله تقاطع‌ها نسبت به یکدیگر در خیابان‌های محلی، ۲۰ متر می‌باشد.

- اتصال به شبکه: خیابان‌های دسترسی محلی صرفاً می‌توانند به خیابان‌های محلی اصلی (جمع و پخش کننده) اتصال یابند. حداقل فاصله دو تقاطع پیاپی خیابان‌های محلی اصلی با خیابان‌های شریانی درجه ۲ فرعی ۱۰۰ متر می‌باشد. در مواردی که چاره‌ای جز اتصال خیابان‌های محلی به خیابان‌های شریانی درجه ۲ اصلی وجود ندارد، عملکرد باید صرفاً به صورت ورود و خروج بوده و فقط حرکت‌های راست‌گرد امکان پذیر باشد. در این حالت حداقل فاصله دو تقاطع پیاپی خیابان‌های محلی با شریانی درجه ۲ اصلی، ۲۰۰ متر خواهد بود. همچنین عرض پارکینگ حاشیه‌ای ۲ تا ۲/۵ متر می‌باشد.



- فاصله دید: حداقل فاصله دید در خیابان‌های محلی با سرعت ۳۰ کیلومتر در ساعت، ۳۰ متر می‌باشد.

این موضع لازم است در طراحی تقاطع‌ها مورد توجه قرار گیرد.

- عرض پیوسته: عرض پیوسته معابر محلی اصلی حداقل ۱۲ و حداکثر ۲۰ متر و معابر محلی فرعی حداقل ۶

متر و حداکثر ۱۲ متر می‌باشد.

- دور برگردان: جای دورزدن وسایل نقلیه در انتهای خیابان‌های بن‌بست به دو صورت دورزدن پیوسته با

حداقل فضای مورد نیاز ۱۸×۱۸ متر و دور زدن در جا با حداقل فضای ۹×۱۸ متر فراهم می‌شود. در

خیابان‌های بن‌بست با طول بیشتر از ۱۰۰ متر ایجاد امکان دور زدن پیوسته توصیه می‌شود.

۲-۲-۱- مقررات دور برگردان

دور برگردان‌ها در انتهای معابر بن‌بست تا طول ۱۰۰ متر پیش‌بینی می‌گردد، چنانچه طول بن‌بست بیش از

۱۰۰ متر باشد، علاوه بر دور برگردان در انتهای بن‌بست، تعبیه دور برگردان در مکان‌های مناسب به فاصله

حداکثر ۱۰۰ متری ضروری می‌باشد. حداقل عرض دور برگردان ۱/۵ برابر عرض معبر است.

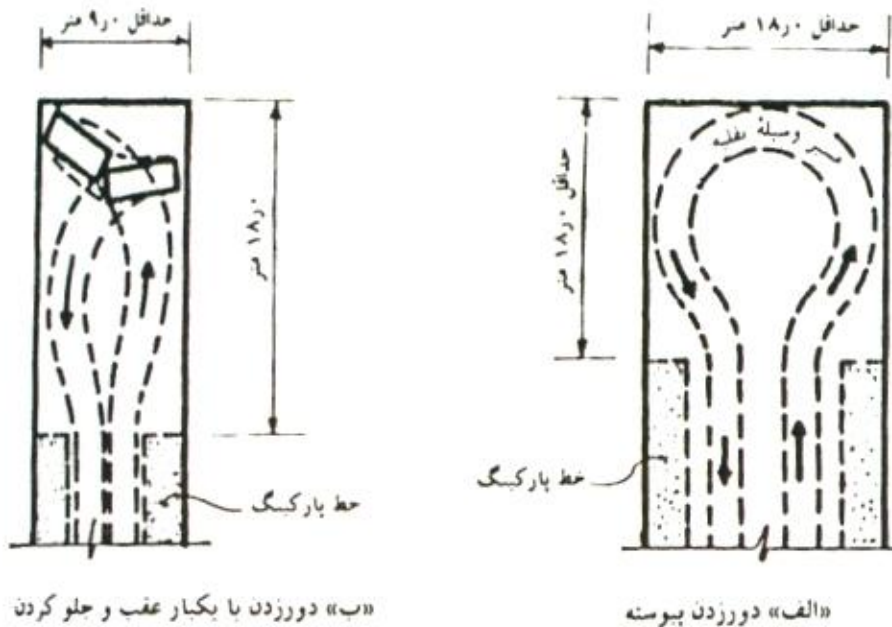
- نمونه‌ای از دور برگردان‌ها

برای دور زدن پیوسته (بدون عقب و جلو کردن) سواری تیپ، عرض مورد استفاده وسایل نقلیه

موتوری (جاده) نباید کمتر از ۱۸ متر باشد (تصویر ۱- الف). برای دور زدن با یک بار عقب و جلو

کردن، این عرض نباید از ۹/۰ متر کمتر باشد (تصویر ۱- ب).





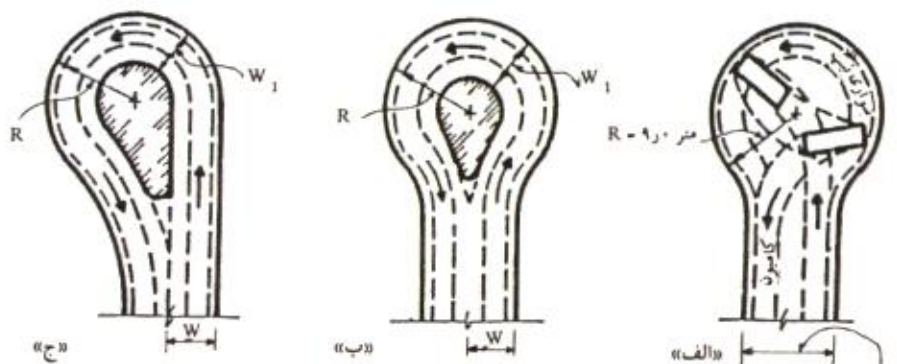
«ب» دورزدن با یکبار عقب و جلو کردن

«الف» دورزدن پیوسته

تصویر ۵- حداقل عرض معبر برای دورزدن سواری تیپ.

- دور زدن پیوسته

در خیابان‌های بن‌بست با طول بیشتر از ۱۰۰ متر، بهتر است که امکان دور زدن پیوسته را، حداقل برای سواری تیپ، فراهم کنند. برای این منظور، اگر عرض قسمت مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری از ۱۸ متر کمتر است، باید در انتهای آن برگردان فلکهای در نظر بگیرند. شکل صفحه زیر سه نوع درو برگردان فلکهای را نشان می‌دهد.

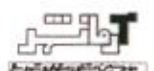


وسيله نقلیه طرح	R (متر)	W ₁ (متر)
سواری تیپ	۹٫۰	۵٫۵
کامیون تیپ	۱۴٫۰	۹٫۰

نصف عرض معمولی جاده = W

حداقل ۹٫۰ متر
برای امکان دورزدن
کامیون تیپ

تصویر نمونه‌هایی از برگردان فلکهای



نوع «الف» در مواردی توصیه می‌شود که تعداد وسایل نقلیه سنگین زیاد است، به علاوه، با اعمال مقررات، می‌توان از توقف غیر مجاز وسایل نقلیه در داخل محوطه فلکه جلوگیری کرد. این نوع دوربرگردان برای مناطق مسکونی و تجاری توصیه نمی‌شود.

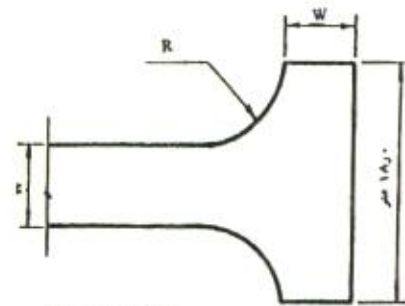
در دوربرگردان نوع «الف» سواری تیپ با دور پیوسته و کامیون تیپ با یک بار عقب و جلو کردن دور می‌زنند. مزیت اصلی آن، فراهم ساختن امکان دور زدن وسایل نقلیه سنگین در سطحی محدود است. دو نوع «ب» و «ج» مشابه یکدیگر و از هر دو نوع می‌توان در هسته‌های شهری مسکونی استفاده کرد. طراح می‌تواند با توجه به وضعیت، یکی از دو نوع را برگزیند.

- دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن

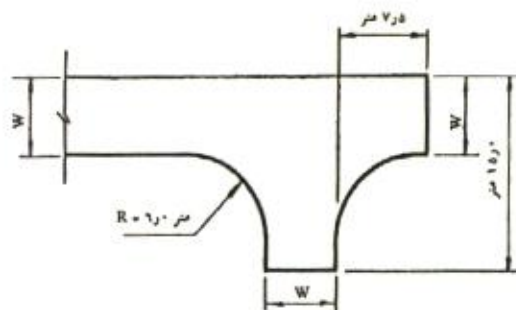
در مواردی که طول خیابان بن‌بست از ۱۰۰ متر کمتر است، یا در مواردی که به علت کمبود جا فراهم ساختن امکان دور زدن پیوسته مشکل یا پرهزینه است، باید حداقل جا برای دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن را فراهم ساخت. اگر عرض جاده از ۹ متر کمتر است، سواری تیپ نمی‌تواند با یک بار عقب و جلو کردن دور بزند و برای این کار به دوربرگردان نیاز دارد.

$$۹ \text{ متر} < W \leq ۱۰ \text{ متر}$$

$$R = ۹۰ - \frac{W}{۲}$$



الف جادور مغلوب

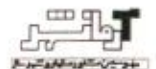
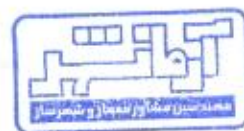


ب دور برگردان حداقل تصویر

$$۹ \text{ متر} < W \leq ۱۰ \text{ متر}$$

$$R = ۹۰ \text{ متر}$$

تصویر ۷- دور برگردان سواری تیپ برای خیابانهایی که عرض آنها کمتر از ۹ متر باشد



۲-۲-۲- ضوابط اجرای عقب رفتگی در تقاطع‌ها (پخی)

در تعیین میزان عقب رفتگی بناها در تقاطع خیابان‌های شهری، ضابطه مورد عمل میزان میدان دید مورد نیاز می‌باشد. بعبارت دیگر رانندگان دو وسیله نقلیه که در امتداد عمود بر یکدیگر به تقاطع نزدیک شوند باید در فاصله مناسب جهت توقف، قادر به دیدن وسیله نقلیه یکدیگر باشند. میزان پخ به عرض دو معبر و زاویه تلاقی آنها بستگی دارد. جداول زیر حداقل میزان پخ را در تقاطع‌های مختلف نشان می‌دهد.

در محل تلاقی دو معبر عمود بر هم میزان پخ معادل $0/1$ مجموع عرض دو گذر می‌باشد. در طبقات از ارتفاع $3/5$ متر به بالا پیش آمدگی روی پخ تا امتداد حدود زمین مجاز می‌باشد.



جدول ۱۱ - حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه

LB \ L ₁	۶-۹	۹/۱-۱۱	۱۱/۱-۱۳	۱۳/۱-۱۵	۱۵/۱-۱۷	۱۷/۱-۱۹	۱۹/۱-۲۱	۲۱/۱-۲۳	۲۳/۱-۲۵	۲۵/۱-۳۰	۳۰/۱-۳۵	۳۵/۱-۴۰
۶-۹	۳	۴	۴/۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹
۹/۱-۱۱	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱
۱۱/۱-۱۳	۴/۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲
۱۳/۱-۱۵	۵	۶/۵	۷	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳
۱۵/۱-۱۷	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴
۱۷/۱-۱۹	۶	۷/۵	۸	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵
۱۹/۱-۲۱	۶/۵	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳/۵	۱۴	۱۶
۲۱/۱-۲۳	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳/۵	۱۴	۱۶	۱۹
۲۳/۱-۲۵	۷/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳/۵	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۸	۲۱
۲۵/۱-۳۰	۸	۱۰	۱۰/۵	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۶	۲۰	۲۳
۳۰/۱-۳۵	۸/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵
۳۵/۱-۴۰	۹	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۹	۲۱	۲۲	۲۵	۲۸
۴۰/۱-۴۵	۱۰	۱۲	۱۲	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۲۰	۲۲	۲۴	۲۶	۳۰

• LB و LA عرض‌های دو خیابان متقاطع هستند.

جدول ۱۲ - حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع‌های با زاویه بین ۵۰ تا ۸۵ درجه

LB \ L ₁	۶-۹	۹/۱-۱۱	۱۱/۱-۱۳	۱۳/۱-۱۵	۱۵/۱-۱۷	۱۷/۱-۱۹	۱۹/۱-۲۱	۲۱/۱-۲۳	۲۳/۱-۲۵	۲۵/۱-۳۰	۳۰/۱-۳۵	۳۵/۱-۴۰
۶-۹	۳	۳/۵	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۸
۹/۱-۱۱	۳/۵	۴	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹
۱۱/۱-۱۳	۳/۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
۱۳/۱-۱۵	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱
۱۵/۱-۱۷	۵	۶	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲
۱۷/۱-۱۹	۵	۶	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۳
۱۹/۱-۲۱	۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴
۲۱/۱-۲۳	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۷
۲۳/۱-۲۵	۶	۷/۵	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۳/۵	۱۶	۱۸
۲۵/۱-۳۰	۷	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۳/۵	۱۳	۱۷	۲۰
۳۰/۱-۳۵	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	۱۹	۲۲
۳۵/۱-۴۰	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵
۴۰/۱-۴۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۹	۲۰	۲۲	۲۴	۲۷

• LB و LA عرض‌های دو خیابان متقاطع هستند.



۲-۲-۳- شعاع قوس گوشه در تقاطع‌های شهری

برای گرد کردن گوشه تقاطع‌های شهری می‌توان از انواع قوس‌های دایره‌ای ساده، مرکب و انتقالی استفاده نمود. قوس‌های دایره ساده برای وسایل نقلیه طرح کوچکتر و سرعت طرح کمتر مناسب هستند، در حالیکه در سرعت بیشتر و برای وسایل نقلیه بزرگتر، استفاده از قوس‌های مرکب و انتقالی دارای مزایایی از قبیل انطباق بهتر با مسیر حرکت و سطح گردش کوچکتر خواهد بود.

چنانچه در یک گوشه از تقاطع حرکات گردشی وجود نداشته باشد، قوس دایره ساده با شعاع یک متر کفایت می‌کند. در سایر موارد شعاع قوس گوشه براساس درجه‌بندی خیابان انتخاب می‌شود. شعاع انتخابی برای تقاطع‌های محلی و دسترسی باید در حدی باشد که وسایل نقلیه سواری بتوانند بدون تجاوز به خطوط مجاور، گردش خود را انجام دهند. معمولاً شعاع ۳/۰ تا ۶/۰ متر برای این منظور کفایت می‌کند. در این تقاطع‌ها گردش وسایل نقلیه سنگین با استفاده از کل عرض مسیر ورودی تقاطع قابل قبول خواهد بود. در تقاطع‌های بزرگراهی و شریانی، شعاع قوس گوشه ۱۲ متر بدون استفاده از جزیره مثلثی کفایت می‌کند. در صورتیکه در تقاطع‌های شریانی و بزرگراهی از جزیره مثلثی استفاده شود، شعاع قوس (۵۰-۲۵) متر می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

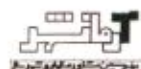
۲-۲-۴- تعیین حداقل عرض گذرها و شبکه معابر در تفکیک اراضی

تبصره ۱: عرض گذرهای بن بست با توجه به طول آنها و به تفکیک بافت پر و نیمه پر و بافت خالی در جدول ۱۳ تعیین شده است:

جدول ۱۳ - عرض گذرهای بن بست با توجه به طول آنها

طول گذر	مناطق بافت پر و نیمه پر	مناطق بافت خالی
تا ۵۰ متر طول	۶ متر	۸ متر
۵۱ تا ۱۰۰ متر	۸ متر	۱۰ متر
۱۰۱ تا ۱۵۰ متر	۱۰ متر	۱۲ متر
۱۵۱ تا ۲۰۰ متر	۱۲ متر	۱۴ متر

تبصره ۲: در انتهای معابر بن بست باید فضای دور برگردان برای دور زدن وسایل نقلیه با عرض مناسب پیش‌بینی گردد.



تبصره ۳: احتساب طول گذرهای بن بست به منظور تعیین عرض آنها، از ابتدای اولین تقاطع با کوچه یا خیابان تا انتهای دوربرگردان انجام می‌گیرد.

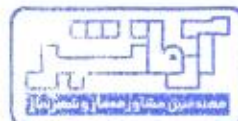
تبصره ۴: حداقل عرض گذرهای بن باز با توجه به طول آنها به تفکیک بافت پر و نیمه پر و بافت خالی در جدول ۱۴ تعیین شده است:

جدول ۱۴ - عرض گذرهای بن باز با توجه به طول آنها

طول گذر	مناطق بافت پر و نیمه پر	مناطق بافت خالی
تا ۵۰ متر طول	۶ متر	۸ متر
از ۵۱ تا ۱۰۰ متر	۸ متر	۱۰ متر
از ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر	۱۰ متر	۱۲ متر
از ۱۵۱ تا ۲۰۰ متر	۱۲ متر	۱۴ متر
از ۲۰۱ به بالا	۱۴ متر	۱۶ متر

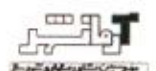


Handwritten signature in blue ink.



بخش سوم:

ضوابط و مقررات عام



۱-۳- بعد ریخت شناسی (ساخت، نما، سقف)

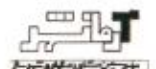
- استفاده از فرم‌های مکعبی در طراحی توده ساختمانی به منظور غلبه بر شرایط اقلیمی در اولویت قرار دارد.
- به دلیل شرایط اقلیمی استفاده از سقف‌های شیب دار در ساخت و ساز ممنوع است.
- استفاده از سقف‌های مدور، گهواره‌ای (و سایر انواع آن) و مسطح مجاز می‌باشد.
- استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص "کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهری" ممنوع می‌باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادها و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد.
- احداث جان پناه برای ایوان‌ها و بام بناها الزامی است. حداقل ارتفاع جان پناه ۷۰ سانتی متر می‌باشد.
- احداث پیلوتی صرفاً جهت استفاده پارکینگ و انباری و تأسیسات مجاز می‌باشد.
- طبق مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان حداقل ارتفاع فضای اقامت از کف تا زیر سقف (ارتفاع مفید) ۲۴۰ سانتی متر خواهد بود. در سطوح شیبدار کوتاه‌ترین قسمت آن نباید از ۲/۰۵ متر مربع کمتر باشد. این رقم در سرویس‌های بهداشتی، انباری‌ها و پارکینگ‌ها ۲/۲ متر و در سطوح شیبدار این فضاها حداقل ۲/۰۵ متر خواهد بود. حداقل ارتفاع مفید زیر چهارچوب درها، پاگردها و پله‌ها به صورت قائم ۲/۰۵ متر مربع است. مناسب‌ترین ارتفاع مفید در شهر یزد در فضاهای اقامتی ۳۰۰ سانتی متر است.
- تمامی جداره‌های قابل رویت ساختمان‌ها در محدوده‌های واجد ارزش بایستی نماسازی شوند.
- طرح نما باید برای ساختمان‌های جدید الاحداث در محدوده‌های واجد ارزش با مقیاس ۱/۵۰ تهیه و به تایید سازمان میراث فرهنگی برسد.
- در محدوده‌های واجد ارزش توصیه می‌شود مالک نسبت به تهیه عکس از نماهای ساختمان‌های همجوار اقدام و جهت بررسی پیوست نقشه‌ها نماید.
- حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان‌های مسکونی تا روی بام از کف معبر در ساختمان‌های یک طبقه حداکثر ۵ متر و در ساختمان‌های ۲ طبقه حداکثر ۸/۵ متر و ساختمان‌های ۳ طبقه حداکثر ۱۱/۵ متر و برای ساختمان‌های ۴ طبقه حداکثر ۱۴/۵ متر خواهد بود و برای هر طبقه اضافی، ۳/۲۰ متر به ارتفاع طبقه قبلی اضافه شده و برای ساختمان‌هایی که به صورت پیلوتی می‌باشد به ارتفاعات فوق ۱/۳ متر اضافه می‌گردد.



- در محدوده‌های واجد ارزش توصیه می‌شود ورودی ساختمان به عنوان حریم حداقل ۵۰ سانتیمتر نسبت به گذر عقب نشینی داشته باشد.
- الگوی ساخت درون گرا برای ساخت و ساز جدید در محدوده‌های واجد ارزش توصیه می‌گردد.
- در محدوده بافت فرسوده به کار بردن کانال‌های تاسیساتی نمایان در نمای بناها ممنوع است.
- مناسب‌ترین جهت استقرار توده ساختمانی جهت شمالی - جنوبی با اختلاف ۲۳ درجه به سمت شرق و حداکثر تا ۳۰ درجه مجاز می‌باشد.
- رعایت حقوق همسایگی، سایه اندازی، رعایت فضای باز مناسب و هماهنگی بین بناها و معابر اطراف در انتخاب فرم و حجم مورد نظر الزامی است.
- پیش آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تامین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است. (منظور از فضاهای شهری فلکه‌ها، خیابان‌ها، میادین و سایر فضاهای عمومی اصلی شهر می‌باشد).
- طراحان موظف‌اند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ کل مساحت زیربنا جز مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.
- حذف تمامی پیش آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان الزامی است.
- بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران حداکثر تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت. این بخش جز زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمان‌ها به هر نحو ممنوع می‌باشد.



(Handwritten signature in blue ink)



- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای) در جداره بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناها ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهری تعیین می‌شود، بازسازی نمایند.

۳-۲- سازه و مصالح ساختمانی

- مصالح ساختمانی استفاده شده در نمای ساختمان‌ها بایستی کمترین تبادل حرارتی را با هوای بیرون داشته باشد.

- استفاده از مصالح بومی مناسب از جمله آجر و کاهگل بمنظور عایق نمودن بام‌ها در مقابل تابش آفتاب شدید در شهر یزد الزامی است.

- استفاده از آجرنما برای پوشش نماها در اولویت قرار دارد. استفاده از ترکیب "آجر و بتن" و "آجر و کاهگل" و آجر و سیمان کاری مجاز است.

- استفاده از کاهگل و سیم گل در نماسازی ساختمان‌های جدید الاحداث در محدوده‌های واجد ارزش توصیه می‌شود. همچنین توصیه می‌شود ۳۰ درصد سطوح آجری و ۷۰ درصد سیمگل یا مصالح مشابه در نماکاری سطح پلاک‌های بافت واجد ارزش استفاده شود.

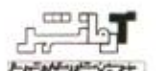
- در مورد استفاده از کاهگل در محدوده‌های واجد ارزش توصیه می‌شود برای استحکام بیشتر از مصالح محکم‌تر نظیر آجر برای محاط کردن سطح کاهگلی استفاده شود.

- در محدوده‌های واجد ارزش استفاده از سنگ، سیمان، رولکس - آجر سه سانتیمتری ساییده شده، سطوح بزرگ شیشه‌ای و فلزی و سرامیک در سطوح خارجی و قابل دید نما ممنوع است.

- استفاده از آجر در حداقل ۵۰ درصد از مصالح نمای ساختمان‌ها در بافت فرسوده بدون احتساب بازشوها الزامی است.

- استفاده از کاشی بعنوان کتیبه بالای در ورودی در محدوده‌های واجد ارزش مجاز است

- استفاده از سطوح فلزی، شیشه‌ای سنگی و به طور کلی صیقلی که جذب حرارتی یا بازده حرارتی آن زیاد باشد، بکلی ممنوع است.

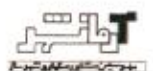


- در محدوده بافت فرسوده استفاده از پوشش سقف شیب دار و مصالح رایج در ساختن این سقفها مانند ورق گالوانیزه، ابرانیت و ... به دلیل مغایرت با اقلیم و سنت منطقه ممنوع می‌باشد.
- تبصره: در مورد کاربری‌هایی که ناچار به استفاده از سقف‌های شیب‌دار می‌باشد احداث دیواره دست انداز تا بالاترین نقطه سطح شیب دار و پوشاندن آن الزامی است.
- استفاده از ستون‌های فلزی در اسکلت بندی ساختمان ارجحیت دارد.
- در کنار بناهای خشتی ارزشمند، استفاده از مصالح آجری با تقویت بوسیله شناژ عمودی و افقی مجاز است.
- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی بایستی علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل باز یافت و پاکسازی باشد و به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمان‌های موجود اقدام نماید.
- استفاده از سایر مصالح (که نام آنها در این قسمت ذکر نگردیده است) در محدوده‌های واجد ارزش منوط به کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری می‌باشد.

۳-۳- بعد بصری

- طراحی کلیه بناها بایستی با توجه به هماهنگی با بناهای همجوار، شرایط موجود محلی و با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی انجام گیرد.
- توصیه می‌گردد با ایجاد شکست در جداره و عقب نشینی، در محل ورودی عملکردهای عمومی مانند مراکز خرید، سینماها و ... گشایش فضایی ایجاد شود.
- خوانا سازی استخوان بندی اصلی با ایجاد نشانه‌های مناسب در طول محور به ویژه تقاطع‌های اصلی و گشودگی‌های فضایی و ورودی محلات الزامی است.
- طراحان و مجریان موظفانند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقا کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.
- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمان‌های واقع در این نقاط باید به تایید کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهری " برسد.

- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عموم حذف شوند. در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی "کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهری" مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.
- کلیه تابلوهای واحدهای تجاری بایستی هماهنگ با جداره و در یک ردیف نصب گردند.
- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.
- در تهیه طرح معماری برای بناها انتخاب احجام و فرم‌های متناسب با کاربری الزامی است.
- محل نصب تابلوی واحدهای تجاری بایستی در طرح معماری پیش بینی شود.
- کف سازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.
- کف سازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری نگهداری و مرمت شود.
- در طراحی و اجرای کف سازی معابر و تجهیزات پیاده بایستی به ایمنی و آسایش افراد ناتوان جسمی توجه شود.
- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه یا رمپ انجام شود.
- تجهیز معابر به مبلمان شهری به ویژه سطل زباله و روشنایی الزامی است.
- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.
- ایجاد امنیت و ایمنی در فضاهای باز و سبز محلات از طریق نورپردازی و نظارت و کنترل الزامی است.
- در نظر گرفتن حریم سبز و ضوابط ایمنی راهها در اطراف راه آهن برای کاستن از اثرات نامطلوب آن بر محلات اطراف توصیه می‌گردد.

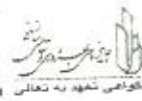


- ساخت و ساز در حریم خطوط انتقال برق فشار قوی ممنوع می باشد، تنها کاربری مجاز در این محدوده فضای سبز می باشد.

طبق بند ۱۱ ص ۵ تاریخ ۲۳/۳/۱۳۹۳ شهر یزد

- ۱- استاندار و رئیس کمیسیون معاون عمرانی استاندار
- ۲- مدیر کل راه و شهرسازی و دبیر کمیسیون
- ۳- شهردار یزد
- ۴- رئیس شورای اسلامی شهر یزد
- ۵- رئیس سازمان جهاد کشاورزی
- ۶- مدیر کل میراث فرهنگی و گردشگری
- ۷- نماینده مهندسان مشاور





جناب آقای مهندس عظیمی زاده ✓

شهردار محترم یزد

موضوع: ارسال تصویر مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده یزد و نقشه کاربری اراضی و ضوابط مقررات آن و لوح فشرده حاوی فایل کامپیوتری نقشه ها و ضوابط و مقررات

با سلام و احترام

پیرو نامه شماره ۷۵۸۷۷ مورخ ۹۱/۹/۲ مبنی بر ارسال مطالعات و گزارش های طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده یزد به پیوست تصویر بند ۲۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخه ۹۲/۳/۳۰ طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده یزد به همراه یک سری نقشه کاربری اراضی و یک جلد ضوابط و مقررات و یک عدد لوح فشرده حاوی فایل کامپیوتری نقشه ها و ضوابط مقررات ارسال میگردد. ضمناً متن بند ۲۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخه ۹۲/۳/۳۰ بدین شرح میباشد:

" پیرو بند ۱ کمیسیون ماده ۵ مورخه ۹۰/۴/۴ طرح تفصیلی بافت فرسوده یزد به همراه گزارش و ضوابط و مقررات آن به تصویب رسید و نقشه ها و گزارش توسط اعضاء امضاء شد."

شماره: ۱۷۲۵۳

تاریخ: ۹۲/۴/۲۳

ارجاع:

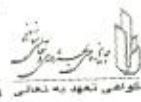
غلامرضا رضایی
از طرف مدیر کل
مسئول اجراییان

سوابق بصورت دستی ارسال شد
دبیرخانه شهرداری یزد

اسکن شد
دبیرخانه شهرداری یزد

رونوشت:

- جناب آقای مهندس نوروزی معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی استانداری یزد به انضمام تصویر صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ و یک سری نقشه کاربری اراضی و یک جلد ضوابط و مقررات و لوح فشرده حاوی فایل کامپیوتری نقشه ها و ضوابط و مقررات طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده یزد
- جناب آقای مهندس نوروزیان مدیر کل محترم اداره نظارت بر تهیه طرح های شرکت عمران و بهسازی شهری ایران به انضمام تصویر صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ و لوح فشرده حاوی فایل کامپیوتری نقشه ها و ضوابط و مقررات طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده یزد



- جناب آقای مهندس رضائی مدیرکل محترم میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان یزد به انضمام تصویر صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ و یک سری نقشه کاربری اراضی و یک جلد ضوابط و مقررات و لوح فشرده حاوی فایل کامپیوتری نقشه ها و ضوابط و مقررات طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده یزد
- جناب آقای فقیه خراسانی ریاست محترم شورای اسلامی شهر یزد به انضمام تصویر صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ و لوح فشرده حاوی فایل کامپیوتری نقشه ها و ضوابط و مقررات طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده یزد
- مدیرکل محترم جهاد کشاورزی استان یزد به انضمام تصویر صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ و لوح فشرده حاوی فایل کامپیوتری نقشه ها و ضوابط و مقررات طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده یزد
- سازمان نظام مهندسی استان یزد
- اداره بافت های فرسوده شهری به انضمام تصویر صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ و یک سری نقشه کاربری اراضی و یک جلد ضوابط و مقررات و لوح فشرده حاوی فایل کامپیوتری نقشه ها و ضوابط و مقررات طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده یزد
- دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ شهر یزد به انضمام دو سری نقشه کاربری اراضی و دو جلد ضوابط و مقررات و یک عدد لوح فشرده حاوی فایل کامپیوتری نقشه ها و ضوابط و مقررات طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده یزد
- آقایان مهندس مشکاتی و مهندس امجد
- بایگانی به انضمام سوابق



شماره صورتجلسه:	اداره کل راه و شهرسازی استان یز کد استان ()
شماره و تاریخ نامه:	دفترخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر یز کد شهر ()
شماره نقشه طرح تفصیلی:	بند ۴۴ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر یز مورخ ۹۲،۳،۳۰
نام متقاضی:	شماره و تاریخ دعوتنامه:
پلاک ثبتی:	شماره نامه شهرداری:
	شماره وارده سازمان:
	موقعیت ملک و منطقه شهرداری:

موضوع مورد درخواست: **تصویب طرح تفصیلی بافت فرسوده شهر یزد به همراه ضوابط و مقررات آن**

مساحت ملک براساس سند:	کاربری موجود:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
مساحت ملک پس از تعریض:	کاربری مصوب:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
سطح جایگزین با همان کاربری:	کاربری در خواستی:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و امضاء میشود) موافقت شد مخالفت شد

پیرو بند ۱ کمیون ماده ۵ مورخه ۹۰،۴،۴ : طرح تفصیلی بافت فرسوده یزد به همراه گزارش ضوابط و مقررات آن به تصویب رسید و نقشه ها و گزارش توسط اعضاء امضاء شد.

محل امضاء و اظهار نظر اعضاء

رئیس شورای اسلامی شهر:	شهردار:	استاندار	اعضاء با حق رأی
ارژان یوسفی	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	معاون امور عمرانی استانداری:	
سازمان نظام مهندسی استان یزد:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	نایب مقام وزیر و مدیر کل راه و شهرسازی:	
دفتر فنی استانداری:	مهندسین مشاور:	موضوع بند	
مهندسین مشاور:	دبیر کمیسیون:	طرح موضوع طی بند	
مفادیرت اساسی:	بند دستور کار کمیسیون سابقه	از	کمیسیون طرح تفصیلی عوزخ
مفادیرت اساسی:			